



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 18.05.2017. godine
Broj: 05-351/17-459

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: USKOKOVIĆ ANA

OBJEKAT: Rekonstrukcija stambenog objekta

PARCELA: Kat. parcela br. 1978, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 4, koju čine kat. parcele 1978 i 1979, blok B.2.1., "Izmjene i dopune DUP-a „Aerodrom“ (Zona B), Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 18/12)

MJESTO GRADNJE: Ulica Sava Burića, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko-katastarske podloge:*

Geodetska podloga je iz Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“ (Zona B), Cetinje, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu.

2) *Namjena objekata:*

Od kat. parcela br. 1978 i 1979 (svojina: Prijestonica Cetinje, korišćenje: Uskoković Zarija Mirko), K.O. Cetinje I, formirana je UP 4, u zahvatu bloka B.2.1., ukupne površine 764,24 m². Površina je namijenjena za stanovanje male gustine (SMG).

3) *Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem:*

Urbanistička parcela br. 4, površine 764,24 m², definisana je detaljnim tačkama 12, 13, 14 i 15, čije su koordinate:

| | X | Y | | X | Y |
|----|------------|------------|----|------------|------------|
| 12 | 6576378.97 | 4695161.50 | 14 | 6576365.87 | 4695151.34 |
| 13 | 6576350.86 | 4695197.66 | 15 | 6576337.69 | 4695187.10 |

Na navedenoj urbanističkoj parceli nalazi se stambeni objekat i tri pomoćna objekta. Planiranu intervenciju raditi u skladu sa usvojenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti terena, sa maksimalnim kapacitetima i definisanom spratnošću za datu urbanističku parcelu.

Planirana maksimalna zauzetost objekata u osnovi je 229,20 m². Maksimalna bruto površina iznosi 641,70 m².

Planskim dokumentom dozvoljena je podrumaska, odnosno suterenska etaža objekta, čija površina ne ulazi u obračun korisne bruto površine objekta u slučaju namjene garažnog prostora.

Planom je omogućeno rušenje postojećeg objekta i izgradnja novog saglasno indeksima zauzetosti i izgrađenosti planiranih objekata, sa maksimalnim kapacitetima i definisanom spratnošću za datu urbanističku parcelu.

Prilikom projektovanja objekata voditi računa o orijentaciji otvora, susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta:*

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, odnosno prizemlje i dvije nadzemne etaže. Visinu nadzitka potkrovlja raditi do visine od 1.60 m. Za osvjetljenje potkrovlja predvidjeti krovne prozore.

5) *Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površina korisnog prostora):*

Površina prizemlja objekta iznosi maksimalno 229,20 m². Maksimalna bruto površina iznosi 641,70 m².

6) *Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mjesta na kojima se izvode radovi i kojima se prostor privodi namjeni predviđenoj planskim dokumentom:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji, na kopiji Plana parcele.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Građevinska i regulaciona linija definisane su postojećim gabaritima objekta.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Nivelacione kote objekta uskladiti sa kotama saobraćajnice i javne površine (trotoara) ispred objekta.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Fasadu objekta raditi od kvalitetnog i trajnog materijala, koji moraju biti kvalitetno ugrađeni.

Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od visokokvalitetne stolarije ili bravarije rađene od tankih profila, bojene pažljivo odabranim bojama. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti proporcijama otvora.

10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*

Krovove objekata na kojima je predviđena potkrovnetaža, raditi kao dvovodne, trovodne ili četvorovodne, sa nagibom od 22° do 26°. Kod objekata za koje je predviđena nadgradnja sprata, krov oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.

Krovni pokrivač raditi od kvalitetnog i trajnog materijala.

11) *Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:*

Objekat je pozicioniran u pravcu jugoistok – sjeverozapad, sa glavnim ulazom na jugoistok.

12) *Meteorološki podaci:*

Cetinje je poznato po obilnim proljećnim i jesenjim kišama i spada među najkišovitiye gradove Evrope sa oko 4000 mm vodenog taloga godišnje.

13) *Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:*

Sa aspekta prirodnih uslova područje zahvata plana karakteriše stabilan teren, povoljan za gradnju visoke nosivosti, svrstan u I i II kategoriju pogodnosti za urbanizaciju.

14) *Parametri za aseizmičko projektovanje:*

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8° MCS.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

15) *Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:*

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10, 40/11, 27/14 i 52/16);
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 20/07, 47/13 i 53/14);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13, 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 1/14);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/2013).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Ozelenjavanje vštiti autohtonim vrstama uz optimalnu raznovrsnost sadnog materijala. Birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje vozila predvidjeti unutar granica formirane urbanističke parcele, u prostoru ispred objekta ili kroz mogućnost garaže u sklopu objekta. Ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijeđen pristup sa javnog kolskog saobraćaja, parkiranje vozila je predviđeno na obližnjoj javnoj parking površini. Način parkiranja, odnosno položaj parking mjesta biće određen prilikom izrade projektne dokumentacije, a broj parking mjesta mora zadovoljiti potrebe za parkiranjem korisnika.

18) *Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*

Prilaz urbanističkoj parceli je iz ulice Sava Burića.

19) *Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu:*

Sve instalacije projektovati i priključiti po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (elektroinstalacije, PTT instalacije, vodovod i kanalizacija), kao i prema važećim tehničkim propisima i standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija, poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG. Odobrenje za priključenje objekta na elektroenergetski sistem, od strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedenom sajtu.

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 1954 od 16. maja 2017. godine.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Niskonaponska mreža je izrađena kao kablovska, podzemna ili vazдушna na betonskim stubovima. Priključenje objekata sa vazdušne mreže je najvećim dijelom kablovski preko priključnih ormara, mada ima priključaka i preko konzolnih nosača.

Telekomunikaciona infrastruktura: Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUP-a „Aerodrom“ (Zona B) jeste da, u skladu sa dobijenim tehničkim uslovima od nadležnog organa, projektima za pojedinačne objekte definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz postojećih i planiranih kablovskih okana.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu elektronsku telekomunikacionu instalaciju planirati u tipskim ormarićima ITO, lociranim u ulaznom dijelu planiranih objekata, na propisanoj visini. Na isti način planirati i ormare za koncentraciju instalacija za potrebe distribucije RTV signala, sa opremom za pojačavanje signala. Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi UTP ili kablovima tipa IyStY, provučenim kroz PVC cijevi, s tim da u svakom stambenom prostoru treba predvidjeti minimalno po 2 instalacije.

21) *Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća:*

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“ br. 8/1993).

22) *Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*

Prilikom intervencija na stambenim objektima sugerise se uređenje dvorišta, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri. Ograde oko individualnih stambenih objekata planirati od prirodnih materijala (kamen, metal, drvo), ili kao „živu ogradu“ visine 80-100 cm.

23) *Uslovi za energetska efikasnost:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

24) *Uslovi za objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

25) *Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

26) *Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:*

U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.

27) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

U skladu sa potrebama investitora projektovati faznu izgradnju objekta.

28) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

Projektanu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14, 32/15 i 75/15), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

NAPOMENA:

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

Obradila:

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Ajokić



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu
Broj: 05-351/17-459
Cetinje, 18.05.2017. godine

Investitor: Uskoković Ana
RAZ 1:500

Obradila:
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Andrijana Jokić

Rekonstrukcija stambenog objekta na kat.
parceli br. 1978, K.O. Cetinje I, UP 4,
koju čine kat. parcele 1978 i 1979, blok
B.2.1., Izmjene i dopune DUP-a
"Aerodrom" (Zona B), Cetinje.
Maksimalna zauzetost objekata u osnovi
iznosi
229,20 m².



SEKRETARKA
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

Njegosa Vujanović

