



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 08.08.2017. godine
Broj: 05-351/17-739

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: MILOŠEVIĆ LJILJANA

OBJEKAT: Izgradnja objekta

PARCELA: Dio kat. parcele br. 941/4, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 941/4b, DUP „Humci“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15)

MJESTO GRADNJE: Humci, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko-katastarske podloge:*

Geodetska podloga je iz DUP-a „Humci“, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu.

2) *Namjena objekata:*

Urbanistička parcela UP 941/4b formirana je od dijela kat. parcele br. 941/4, K.O. Cetinje I, a Planom namjene površina predviđena je za stanovanje male gustine.

U okviru ove namjene moguća je organizacija centralnih i komercijalnih djelatnosti u prizemlju objekata, pri čemu ne smiju ometati osnovnu namjenu stanovanja. Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 66:33%.

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su sljedeće:

- trgovina (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje);
- uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);
- uslužne djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);
- ugostiteljstvo (pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.);
- zdravstvo (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);
- socijalna zaštita (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i njega starih i iznemoglih lica i dr.);
- zabava (bilijar sale, kladionice i sl.);
- poljoprivreda (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);

- izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva, kao i pogona za preradu mlijeka i mesa;
- uslužni servisi (bravarske, automehaničarske, autolimarske i druge zanatske radionice, autoperionica, vulkanizer i sl.) u skladu sa važećim propisima i susjednim parcelama, odnosno uslova življenja u neposrednom okruženju;
- i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbijeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike.

Planskim dokumentom su zadržani svi zatečeni objekti, nevezano za njihov legalitet, koji se prema GUR-u Cetinja, kao planu višeg reda, nalaze u zonama planiranim za izgradnju, a u skladu sa planiranom namjenom (stanovanje malih gustina). Ukoliko se na UP nalaze dva ili više postojećih objekata, planom se ovi objekti zadržavaju.

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

Urbanistička parcela br. 941/4b, površine 674 m², definisana je detaljnim tačkama 1503, 1363, 3459, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467 i 3468, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
1503	6574738.58	4695101.31	3464	6574727.98	4695079.14
1363	6574736.89	4695097.03	3465	6574727.67	4695078.65
3459	6574735.83	4695093.85	3466	6574707.60	4695091.52
3462	6574733.86	4695090.42	3467	6574704.88	4695102.06
3463	6574730.87	4695084.83	3468	6574710.46	4695112.37

Maksimalna zauzetost objekata u osnovi iznosi 200 m². Maksimalna bruto površina je 500 m².

Maksimalna planirana bruto površina i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2 m, a od bočnog susjeda 5 m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija. Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 7 m.

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. U okviru objekta moguća je organizacija i podruma, čija visina ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.0 m. Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren. U bruto građevinsku površinu ne računaju se djelovi podzemnih etaža koji služe za garažiranje.

Visina nadzotka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.0 m. Fasadna površina erkerata ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lodama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Maksimalna visina objekta je 11 m, računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati tavanaški prostor ali samo u funkciji donje etaže, nikako kao nezavisna stambena površina.

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

Po planiranim kapacitetima na nivou parcele dozvoljene su maksimalno 3 stambene jedinice.

6) *Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mjestu na kojemu se izvode radovi i kojemu se prostor privodi namjeni predviđenoj planskim dokumentom:*
Podaci prikazani na priloženoj situaciji, na kopiji Plana parcele.

7) *Gradevinska i regulaciona linija:*

Gradevinska linija definisana je tačkama br. 267, 266, 317, 318, 879, 880, 881, 882 i 883, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
267	6574739.07	4695095.86	880	6574710.30	4695095.73
266	6574734.43	4695097.43	881	6574709.28	4695099.68
317	6574731.24	4695091.87	882	6574714.86	4695110.00
318	6574728.21	4695086.22	883	6574725.02	4695128.79
879	6574727.45	4695084.73			

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.0 m, a za komercijalne sadržaje maksimalno 0.2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala. Fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nijesu dozvoljene roletne). Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta. Ograde na balkonima mogu biti od kovanog gvožđa ili pune zidane (ne preporučuju se balusteri).

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

Krov je kos, nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice ili badže. Krovni pokrivač je kanalicna ili mediteran crijep.

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

Orijentacija objekta nije definisana planskim dokumentom.

12) *Meteorološki podaci:*

Cetinje ima prosječnu nadmorsku visinu od 640 m, čiji je hod temperature vazduha, sa najhladnijim januarom (0.8 °C), najtoplijim julem (20.4 °C), i stabilnijim termičkim periodima tokom zime i ljeta. Srednja godišnja količina padavina je 3616 mm. Novembar i decembar su mjeseci sa najvećom količinom padavina (500 mm).

U Cetinju, u nekim godinama, padne i preko 4000 mm atmosferskog taloga (maksimalno 4191 mm). Padavine su vrlo intenzivne tako da u toku jednog dana može pasti oko 300 mm padavina.

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

Prostor naselja „Humci“ pripada I i II kategoriji. U prvu kategoriju ulaze područja koja grade šljunkovi i pjeskovi sa veoma malo glinovite ispune (podkategorija b, c). Tereni su stabilni sa nosivošću preko 20 N/cm², velikom dubinom do maksimalnog nivoa podzemne vode (veće od 10 m). Seizmičnost se kreće od A3 do B3, nagib od 0 do 5°. U drugu kategoriju ulaze tereni koje izgrađuju kamenite stijene, šljunkovi i pjeskovi sa neznatnim sadržajem glinovitih sastojaka. To su stabilni tereni sa nosivošću većom od 20 N/cm² i velikom dubinom do maksimalnog nivoa podzemne vode (više od 10 m). Nagib se kreće od 10° do 20° kod kamenitih stijena. Nagib, u granicama od 0 do 5°, obuhvata navedene varijetete nevezanih i poluvezanih stijena. Ova kategorija je prisutna u podkategorijama a i d.

I pored izrazito velike količine padavina prostor je skoro uvijek bezvodan. Sve vode direktno ili indirektno poniru (ponori, kaverne, kolektori).

14) *Parametri za seizmičko 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 mikrozonizaciji 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, treba da se sprovode 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).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Zelenilo u okviru objekata podrazumijeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, u cilju formiranja predvrta koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta. Pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji i oblicima. Zelene površine treba da zahvataju minimum 40% površine parcele.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru urbanističke parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je sa planom predviđene nove kolsko – pješačke saobraćajnice – ulica srednja nova i ulica južna nova.

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. 3311 od 7. avgusta 2017. godine.

20) *Kabloski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura - Stanovanje male gustine: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva - pelet, drvena građa, TNG ili mazut), koja iznosi : $p_{v,v} = 50 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jednog stambenog objekta 150 m^2 , jednovremeno opterećenje prosječnog objekta iznosi $P_{v,v} = 7.5 \text{ kW}$. Izračunato vršno opterećenje iznosi 1.689 MW .

Telekomunikaciona infrastruktura: Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarima, lociranim na ulazu u objekat na propisnoj visini. Na isti način planirati distributivni ormar za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat.6 4P 24AWG, odnosno FTP Cat.7, ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 ek priključka, dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 ek priključka ili odgovarajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama.

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, 32/11 i 54/16), i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“ br. 8/1993).

Predvidjeti mjere protivpožarne zaštite, kao i mjere zaštite na radu.

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

Ograda može biti prozirna ili neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, živa ograda ili kombinacija navedenih materijala. Maksimalna visina ograde je 1.6 m (računajući od kote trotoara), pri čemu prema javnim površinama, iznad visine od 60 cm ograda mora biti transparentna a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom. Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradni ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

23) *Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:*

Objekat se ne nalazi u zoni zaštite kulturnih dobara.

24) *Uslovi za energetska efikasnost:*

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.

Prilikom gradnje novih objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

25) *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.

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

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

U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost farne gradnje objekata:*

Izgradnju objekta u okviru dijela urbanističke parcele raditi u cjelosti.

29) *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 prilagođavanja 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:

Planskim dokumentom definisani su uslovi za izdavanje građevinske dozvole, koji podrazumijevaju riješene imovinsko-pravne odnose i izvršenu parcelaciju u cilju formiranja urbanističke parcele shodno Planu parcelacije predmetnog DUP-a.

Obradila:

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.



SEKRETAR KA
Inženjera **VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.**



CRNA GORA

PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu

Broj: 05-351/17-739

Cetinje, 08.08.2017. godine

Investitor: Ljiljana Milošević

RAZ: 1:500

Obradila:

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Ajd

Izgradnja objekta, spratnosti do P+1+Pk,
na dijelu kat. parcele br. 941/4, UP 941/4b,
K.O. Cetinje I, DUP "Humci", Cetinje.
Maksimalna površina objekta u osnovi
iznosi 200 m².

PROJEKTOVANJE
STAVKA
NEGOSLOVANJE
NOVIĆ, dipl.ing.el.

