



*Crna Gora*

*Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 18.10.2017. godine

Broj: 05-351/17-1121

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** KALUĐEROVIĆ ALEKSANDAR

**OBJEKAT:** Izgradnja stambenog objekta

**PARCELA:** Kat. parcela br. 3137/2, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 139, koju čine djelovi kat. parcela 3137/2 i 4692, Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“ (Zona C), Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 26/13)

**MJESTO GRADNJE:** Cetinje

#### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko-katastarske podloge:*

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

2) *Namjena objekata:*

Urbanistička parcela UP 139 formirana je od djelova kat. parcela br. 3137/2 (prema listu nepokretnosti br. 2898 – prepis: svojina Prijestonica Cetinje, sukorišćenje: Kaluđerović Aleksandar i Kaluđerović Veselin) i 4692 (prema listu nepokretnosti br. 404 – prepis: svojina Država Crna Gora, raspolaganje: Prijestonica Cetinje), K.O. Cetinje I.

Planom namjene površina urbanistička parcela UP 139, ukupne površine 706 m<sup>2</sup>, predviđena je za stanovanje male gustine.

U okviru ove namjene, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, poljoprivrede, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu, a koji su definisani Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima), ili samo stanovanje, ili samo djelatnosti, odnosno drugi mogući sadržaji.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima), ili samo stanovanje ili samo djelatnosti, odnosno drugi mogući sadržaji.

Dio kat. parcele br. 3137/2, ukupne površine cca 12 m<sup>2</sup>, planskim dokumentom predviđen je za formiranje urbanističke parcele UP 138.

Kada se urbanistička parcela ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama), kao i drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, ili kad nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to planom dato, moguće je izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko – tehničkih uslova.

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

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

Urbanistička parcela UP 139, površine 706 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 1063, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061 i 1062, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
<b>1063</b>	6574992.08	4694545.04	<b>1055</b>	6574988.95	4694516.59
<b>1044</b>	6574989.31	4694541.54	<b>1056</b>	6574995.22	4694513.48
<b>1045</b>	6574981.93	4694531.83	<b>1057</b>	6575003.92	4694509.29
<b>1046</b>	6574978.94	4694528.12	<b>1058</b>	6575005.52	4694514.21
<b>1047</b>	6574977.10	4694526.55	<b>1059</b>	6575012.41	4694537.74
<b>1048</b>	6574976.68	4694526.13	<b>1060</b>	6575009.69	4694537.63
<b>1049</b>	6574976.20	4694524.59	<b>1061</b>	6575006.39	4694537.46
<b>1053</b>	6574980.52	4694521.83	<b>1062</b>	6575002.66	4694537.80
<b>1054</b>	6574981.86	4694521.04			

Na navedenoj urbanističkoj parceli projektovati slobodnostojeći stambeni objekat. Dvojni objekat moguć je u slučaju male površine parcele, i uz obaveznu međusobnu saglasnost susjeda.

Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat može biti 12 m.

Maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0.4, a izgrađenosti 1.2, uz poštovanje maksimalne BRGP od 500 m<sup>2</sup>.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele, javnog zelenila ili javnog prilaza za slobodnostojeće objekte je 1.5 m.

Ukoliko se usljed kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni, ali uz osvjetljenje preko krovnih prozora, t.j. bez badža.

Postojeći objekti koji su evidentirani u planu, bez obzira na to da li su podignuti sa građevinskom dozvolom ili kao bespravni, a čiji su parametri veći od zadatih, kao takvi se mogu zadržati. Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju ili rušenje. Svi postojeći objekti koji ne narušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati.

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

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, odnosno prizemlje i dvije nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže. U bruto građevinsku površinu ne ulaze djelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja.

Formiranje potkrovnе etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1.20 m, odnosno najniža svijetla visina ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije: do 3.0 m;
- za stambene etaže: do 3.5 m;
- za poslovne etaže: do 4.5 m.

5) *Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površina korisnog prostora):*  
Planski dokument ne posjeduje ovu vrstu podataka.

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) *Gradevinska i regulaciona linija:*  
Novi objekti se postavljaju na ili iza gradevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Podaci o položaju gradevinske i regulacione linije prikazani su na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*  
Kota poda prizemlja postojećih objekata se zadržavaju i uređenje oko terena prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0 do 1 m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maksimalno 0.2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

9) *Vrsta materijala za fasade:*  
Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani u cilju dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Svi novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za datu vrstu objekata. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način upotrebom prirodnih materijala. Fasadu objekta predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala sa elementima karakterističnim za ovo područje.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori, enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kom se nalaze. Izlozi moraju biti u skladu sa susjednim izlozima, i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*  
Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi dvovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i viševodni krov. Nagib krovnih ravni projektovati prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.

11) *Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:*  
Orijentacija objekta nije definisana planskim dokumentom.

12) *Meteorološki podaci:*  
Na čitavom prostoru Opštine prisutan je mediteranski pluvijalni ciklus obilnih padavina s jeseni i zimi, i sušnih razdoblja ljeti. Karakterističan je veliki i nestalni sniježni pokrivač. Srednja godišnja količina padavina na Cetinju je 3616 mm. Broj dana sa pojavom jakog vjetera je vrlo mali i prosječno iznosi po 1 dan u zimskim mjesecima, dok se u ljetnjim mjesecima vrlo rijetko pojavljuje. U Cetinju je tišina zastupljena sa 57%.

13) *Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:*  
U dijelu Donjeg polja, u području ponora (istočna zona polja), teren grade većinom gline, stišljive i smanjene nosivosti. Povećanu nosivost imaju rubne partije polja (Donji kraj i Umci), koje izgrađuju pijesak, šljunak i šljunak mjestimično vezan za konglomerat. Karbonatne stijenske mase obodom polja generalno su vrlo dobro nosivi tereni. Prema kategorizaciji, tereni polja pripadaju II i IV kategoriji. U drugu kategoriju spadaju tereni gdje preovlađuju šljunak i pijesak. Sadržaj gline i prisustvo konglomerata utiču na povećanje kategorije. Tereni oboda polja pripadaju uglavnom VI kategoriji.

I pored izrazito velike količine padavina prostor je skoro uvijek bezvodan. Sve vode direktno ili indirektno poniru (ponori, kaverne, kolekton). U izuzetnim morfološkim prilikama dolazi do isticanja podzemnih slivnih voda i plavljenja velikih površina polja i grada.

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<sup>o</sup> 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, kao obavezne, treba da se sprovedu obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16);
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 20/07, „Sl. list CG“, br. 47/13 i 53/14);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 1/14);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Planom se definiše izgradnja funkcionalnog zelenila i bašti, na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Preporučuje se upotreba živica umjesto čvrstih ograda, i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje i garažiranje vozila predvidjeti unutar granica formirane urbanističke parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa opštinskom odlukom o pomoćnim objektima. Broj parking mjesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 60 m<sup>2</sup> poslovnog prostora na jedno parking mjesto. Broj parking mjesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 60 m<sup>2</sup> poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je sa lokalne saobraćajnice L1 Cetinje – Ivanova korita – Lovćen.

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.

U postupku projektovanja TT instalacije u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“, br. 40/13, 2/17) poštovati:

- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi

određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane oprema i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;

- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list CG“, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, br. 59/15, 39/16), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 4520 od 13. oktobra 2017. godine.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni orman, kao i napojni kabal, biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata, a uvod kablova u objekte mora se obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110 mm.

Telekomunikaciona infrastruktura: Priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeću telekomunikacionu centralu koja se nalazi u blizini predmetnih lokacija. U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predvidjeti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologija).

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).

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

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uklopiti sa opštom slikom objekta i okoline. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije. Ograđivanje je moguće transparentnom ogradom do visine od 1.60 m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije, kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

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. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.), kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

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 geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

U skladu sa potrebama investitora predvidjeti faznu izgradnju objekta. Eventualnu etapnost građenja objekta predvidjeti tehničkom dokumentacijom. Svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu i oblikovnu cjelinu.

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 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.

*A. Jokić*



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi razvoj i  
infrastrukturu  
Broj: 05-351/17-1121  
Cetinje, 18.10.2017. godine

Izgradnja objekata na dijelu kat. parcele br. 3137/2,  
K.O. Cetinje I, UP 139, koju čine djelovi kat.  
parcele br. 3137/2 i 4692, K.O. Cetinje I,  
Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“  
(Zona C), Cetinje.

Indeks zauzetosti iznosi 0.4,  
a indeks izgrađenosti 1.2.

Investitor: Aleksandar Kaluderović  
RAZ 1:500

Obradila:  
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.



SEKRETARKA  
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

