



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 11. 03. 2016. god.
Broj: 05 - 351/16 - 157

INVESTITOR: NIKOLIĆ MIODRAG

OBJEKAT: Izgradnja objekta, spratnosti P + 1

PARCELE: Kat. parcela br. 933/12, K.O. Cetinje I, dio UP 933/10, DUP „Humci“
(„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:*

Kat. parcela br. 933/12 iz l.n. br. 2841 - prepis, K.O. Cetinje I, površine 312m², pripada UP 933/10, koja po Planu namjene pripada stanovanju male gustine.

Planom namjene prostora, pored stanovanja u prizemlju se mogu naći i djelatnosti koje mogu zauzeti i do 100% osnove prizemlja. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.

Ovim planom zadržani su 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 planiranim namjenom (stanovanje malih gustina). Ukoliko se na UP nalaze 2 ili više postojećih objekata planom se ovi objekti zadržavaju.

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

Urbanistička parcela br. 933/10, ukupne površine 649m², definisana je detaljnim tačkama br. 154, 156, 157, 158, 159, 163, 164, 165, 166, 246, 1897, 1965, 1966, 1317, 1318, 3425, 3426, 3436 i 3439, čije su koordinate :



	X	Y		X	Y
154	6574803.52	4695072.89	166	6574792.11	4695077.27
156	6574801.65	4695073.52	246	6574989.38	4695183.99
157	6574797.51	4695074.95	1965	6574784.59	4695092.03
158	6574794.39	4695075.97	1966	6574785.38	4695093.44
163	6574783.94	4695081.10	1317	6574791.52	4695107.42
164	6574786.47	4695079.79	1318	6574800.65	4695103.70
165	6574788.78	4695078.72	1897	6574780.81	4695083.03

Maksimalna zauzetosti objekta u osnovi je 200m². Max bruto površina je 500m².

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do manjeg neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katalog. Kopija Plana katastrske parcele br. 933/12 K.O.Cetinje I, sa podacima tačaka, izdata od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje, je sastavni dio ovih uslova.

4) Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:

Maksimalna spratnost je tri nadzemne etaže, P+1+Pk. U okviru objekta moguća je organizacija i podruma, čija visina ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m. U bruto gradevinsku površinu ne uračunavaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za obezbijedjenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

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

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,0m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonom dio je bruto razvijene gradevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane gradevinske linije.

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

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

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

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

Podaci prikazani na priloženoj situaciji kao i na Kopiji plana parcele.

7) Gradevinska i regulaciona linija:
Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) Nivelacione kote objekta:

Na predmetnoj lokaciji je teren u relativno ravnom nivou. Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, a za komercijalne sadržaje maks. 0,2m od kote konačno uredenog 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 ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svjetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvideti škure (nisu dozvoljene roletne). Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta. Ograda na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri). Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

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

Predvidjeti krov 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, višenice ili badže. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijeplj.

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

Po podacima Plana orijentacija objekta je u pravcu sjeverozapad – jugoistok.

12) *Meteorološki podaci:*

Cetinje ima prosječnu nadmorsku visinu od 640m, čiji je hod temperature vazduha, sa najhladnjim januarom ($0,8^{\circ}\text{C}$), najtoplijim julom ($20,4^{\circ}\text{C}$) i stabilnijim termičkim periodima u toku 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 4000mm atmosferskog taloga (max 4191mm). Padavine su vrlo intenzivne tako da u toku jednog dana može pasti oko 300mm padavina.

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

Prostor naselja „Humci“ pripadaju 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/cm^2 , velikom dubinom do maksimalnog nivoa podzemne vode (veće od 10m). Seizmičnost se kreće od A3 do B3, nagib od $0\text{--}5^{\circ}$. U drugu kategoriju ulaze tereni koje izgraduju kamenite stijene, šljunkovi i pjeskovi sa neznatnim sadržajem glinovitih sastojaka. To su stabilni tereni sa nosivošću većom od 20 N/cm^2 i velikom dubinom do maksimalnog nivoa podzemne vode (više od 10m). Nagib se kreće od $10\text{--}20^{\circ}$ kod kamenitih stijena. Nagib, u granicama od $0\text{--}5^{\circ}$ obuhvata navedene varijetete nevezanih i poluvezanih stijena. Ova kategorija je prisutna u potkategoriji (a i d).

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

14) *Parametri za asejski 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 mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.

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



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

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 27/13);
- Urđedba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.” br. 20/07, 47/13 i 53/14);
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 48/08, 40/10 i 40/11);

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumijeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orientacije kuće i njenog položaja na parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, gdje dobijemo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Potreban broj parking mesta treba obezbjediti u okviru 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 predvidene nove kolsko – pješačke saobraćajnice.

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, TT 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 navedeni sajt.

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

- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl.list CG”, broj 33/14) kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projekotvanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektijima („Sl.list CG”, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projekotvanje, 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 mreća, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreća, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori.



- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl.list CG“, broj 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 su i uslovi D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Cetinja.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura - Stanovanje male gustine: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine ovakve kategorija (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva-pelet, drvna gradja, TNG ili mazut), iznosi : $p_{vrv} = 50 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jednog stambenog objekta 150 m^2 , dobijamo da je jednovremeno opterećenje prosječnog objekta $P_{vrs} = 7,5 \text{ kW}$ i izračunato vršno opterećenje je $1,689 \text{ MW}$.

TK infrastruktura: Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu u objekat na propisnoj visini. Na isti način planirati distributivni ormarić 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 Cat6 4P 24AWG odnosno FTP Cat7 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:*

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

Zaštita od potresa: Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj. izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonizaciji područja Crne Gore".

Zaštita od požara: Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbjednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugradena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl.list SFRJ", br. 30/91).

Predvidjeti mjere protiv požarne 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 1.6m (računajući od



kote trotoara) pri čemu prema javnim površinama, iznad visine od 60cm, ograda mora biti transparentna a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograju živom ogradom. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograju. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije, a u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima.

23) *Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:*
Objekat se ne nalazi u zoni zaštite kulturnih dobara.

24) *Uslovi za energetsku efikasnost:*
U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplotne iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnijim 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.

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

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletнog spoljnog omotačа 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 objekata ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

26) *Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:*
Ova vrsta objekata 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:*
Izgradnju objekta u okviru dijela urbanističke parcele raditi u cijelosti.

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

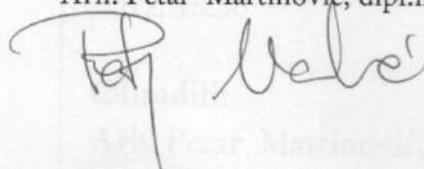
Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prilaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu

prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG – o.p.“, br. 2/09).

Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.





PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretariat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 11.03.2016.god.
Broj: 05-351/16 - 157

Izgradnja objekta, na kat. parceli br.
933/12, K.O. Cetinje I, dio UP 933/10,
DUP „Humci“, Cetinje

Investitor: Nikolić Miodrag
RAZ:1:250

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

