



*Crna Gora
Prijestonica Cetinje*

Sekretarijat za odzivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 25. 03. 2016. god.
Broj: 05 - 351/16 - 186

INVESTITOR:

ROLOVIĆ SAŠA

OBJEKAT:

Rekonstrukcija postojećeg objekta

LOKACIJA:

Kat. parcele br. 2950/1 i 2952/6, K.O.Cetinje I, l.n br. 2091 – prepis,
UP 109, Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“, („Sl.list CG –
o.p.“ br. 26/13), Cetinje

MJESTO GRADNJE: Ul. Lovćenska, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) Geodetsko katastarske podloge:

Geodetska podloga je iz izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj“, a katastarska od Uprave za nekretnine, područna jedinica Cetinje - date u prilogu. Po listu nepokretnosti br. 2091 – prepis na kat. parceli br. 2950/1 nalazi se porodična stambena zgrada površine 120m², sa teretom prekoračenje dozvole u površini od 14m².

2) Namjena objekata:

Od kat. parcela br. 2950/1 i 2952/6 K.O.Cetinje I, formirana je UP 109, koja po Planu namjene pripada stanovanju malih gustina.

Planom namjene prostora, stanovanje je definisano kao pretežna namjena u okviru koje je moguća organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, poljoprivrednih kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu 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 delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

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

Urbanistička parcela br. 109, površine 581m², definisana je detaljnim tačkama br.1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311 i 1312, čije su koordinate :

X	Y	X	Y
1292 6576500.41	4693416.89	1293 6576518.40	4693377.00

1294 6576475.70 4693412.86	1306 6576447.43 4693323.75
1295 6576468.67 4693401.45	1307 6576456.49 4693316.85
1296 6576463.19 4693393.03	1308 6576434.59 4693290.56
1297 6576500.49 4693365.12	1309 6576433.35 4693301.85
1298 6576453.45 4693379.96	1310 6576425.12 4693325.98
1299 6576448.63 4693374.22	1311 6576425.47 4693326.33
1300 6576440.37 4693364.75	1312 6576431.83 4693326.32
1305 6576435.05 4693328.66	



Max indeks zauzetosti do 0.4, a max indeks izgrađenosti 1.2.

4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:*

Maksimalna spratnost objekta je P + 1 + Pk. Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža (ova površina ulazi u bruto gradevinsku površinu objekta). Formiranje potkrovne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine do 1,2m u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9m od kote pristupne saobraćajnice. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednih objekata.

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

Ako je u pitanju porodični stambeni objekat, dozvoljene su max 4 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.

7) *Gradevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu u razmaku od 672.24-673.51 mnv u pravcu sjever - jug.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

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 (plastika fasade, vijenci, okviri oko prozora i dr.).

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

Predvidjeti kosi viševodni krov, sa nagibom krovnih ravni 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:*

Predvidjeti izgradnju objekta u pravcu sjeveroistok – jugozapad sa ulaznim dijelom u skladu sa potrebama investitora.

12) *Meteorološki podaci:*

Na čitavom prostoru Opštine prisutan je mediteranski pluvijalni ciklus obilnih padavina s jeseni i zimi i sušnih razdoblja ljeti. Brdska submediteranska klima vlada na katunskoj zaravni (od 600-1000mm), čineći 50% teritorije, sa srednjom godišnjom temperaturom od 8-10°C. Karakteriše je jače izražena godišnja doba, sveža ljeta (npr. juliske temperature 18-20°C) i hladne zime (januarske -1°C - 1°C). Karakterističan je veliki i nestalni sniježni pokrivač.

Srednja godišnja količina padavina na Cetinju je 3616mm.

Broj dana sa pojmom jakog vjetra 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:*

Prema kategorizaciji terena polja pripadaju II i IV kategoriji. U drugu kategoriju spadaju tereni gdje preovlađuju šljunkovi i pjeskovi. 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 uvek bezvodan. Sve vode direktno ili indirektno poniru (ponori, kaverne, kolektori). U izuzetnim morfološkim prilikama dolazi do isticanja podzemnih slivnih voda i plavljenja velikih površina polja i grada.

14) *Parametri za asejzmičko 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);
- Uredba 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:*

Kod uredenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaci način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagodena tradicionalnom stilu.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Opštinskom odlukom o pomoćnim objektima.

18) *Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*
Prilaz urbanističkoj parceli je iz Lovćenske ulice.

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 objektijma („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 korićeće 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: Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormana postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekta a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

TK infrastruktura: Priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeći telekomunikacionu centralu koja se nalazi u blizini predmetnih lokacija. U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predviđjeti



kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologija).

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

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 („Sl. list CG“, br. 13/07) 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 ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl.list SFRJ", br. 30/91).

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

Dvorište nivелисati, ozeleniti prigodnim zelenilom i ograditi. Atmosferske vode iz dvorišta odvesti u gradski kolektor. Ogradivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.60m 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 energetsku efikasnost:*

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnijim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orientacijom 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 korititi održive sisteme (zasenu škurama, gradjevinskim 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 vrednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoređima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra 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 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 izvršiti dodatno geodetsko snimanje terena i postojećeg objekta.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*
U skladu sa potrebama investitora predvidjeti faznu izgradnju objekta.

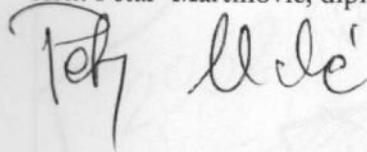
29) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*

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 prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja 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).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.





PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 25.03.2016.god.
Broj: 05-351/16 - 186
Investitor: Rolović Saša
RAZ:1:250

Rekonstrukcija postojećeg objekta,
max spratnosti P+1+Pk, na kat.
parcelama br. 2950/1 i 2952/6,
K.O. Cetinje I, UP 109, Izmjene i
dopune DUP - a „Bogdanov kraj“,
Cetinje.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar Martinović

