



Maksimalni indeks zaizvrsnosti za parcele do 0,4, a maksimalni indeks izgradenosti za parcele od 300-500m<sup>2</sup> do 1,2.



Da je vječna Crna Gora

**PRIJESTONICA CETINJE  
SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI  
RAZVOJ I INFRASTRUKTURU**

Broj: 05 – 351/16 – 520  
Cetinje, 22. 07. 2016. god.

**INVESTITOR: KRIVOKAPIĆ ZORAN**

**OBJEKAT:** Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta

**LOKACIJA:** Kat. parcela br. 2717 K.O. Cetinje I, UP 398, Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“, („Sl.list CG – o.p.“, br. 26/13), Cetinje

**MJESTO GRADNJE:** Ul. Pavla Rovinjskog, 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.

**2) Namjena objekata:**

Od kat. parcele br. 2717 K.O.Cetinje I, površine 311m<sup>2</sup>, formirana je UP 398, koja po Planu namjene pripada stanovanju srednjih gustina – tip 1.

Planom namjene prostora, moguća je organizacija stanovanja, stanovanja sa djelatnostima, poslovanja, sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem 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.

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

Urbanistička parcela br. 398, površine 322m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama br.3415, 3416, 3519, 3522, 3526, 3529, 3532, 3535, čije su koordinate :

X	Y	X	Y
3415 6575803.09 4694780.42		3526 6575820.23 4694773.62	
3416 6575805.35 4694784.71		3529 6575820.70 4694765.57	
3519 6575836.24 4694761.12		3532 6575834.87 4694753.57	
3522 6575847.52 4694752.59		3535 6575844.25 4694747.44	

Maksimalni indeks zauzetosti za parcele od 300-500m<sup>2</sup> do 0.4, a maksimalni indeks izgrađenosti za parcele od 300-500m<sup>2</sup> do 1.2.

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

Maksimalna spratnost parcele je P+1+Pk odnosno tri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumske etaže. 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 građevinsku površinu objekta). Formiranje potkrovne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine do 1,2m. 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 predviđenoj 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 (podaci dati u grafičkom prilogu).

9) *Vrsta materijala za fasade:*

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način upotreboom 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 ravnih 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:*

Zadržava se orijentacija postojećeg objekta, u pravcu sjeverozapad - jugoistok.

12) *Meteorološki podaci:*

Na čitavom prostoru Opštine prisutan je mediteranski pluvijalni ciklus obilnih padavina s jeseni i zimi i sušnih razdoblja ljeti. Brdsko 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. julske 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 preovladuju 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 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 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 sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG – o.p.“, br. 48/08);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/2013);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“, br. 20/07, 47/13);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“, br. 80/05 i 27/13).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaci način da se postojiće 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 prilagođena 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 ulice Pavla Rovinjskog.

*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 objektijsma („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 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 predvidjeti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologija). Sastavni dio ovih uslova su i uslovi D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Cetinja.

*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 mikrorekonstrukciji 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 nivelišati, ozeleniti prigodnim zelenilom i ogradići. 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 povolnjim 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:*

Projektovanje i izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele uraditi u cijelosti.

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

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbititi 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 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).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar Martinović*

SEKRETARKA  
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

## Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 22.07.2016.god.

Broj: 05-351/16 - 520

Investitor: Krivokapić Zoran  
RAZ:1:250

## Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Peg Mole

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta, koji se nalazi na kat. parceli br. 2717 K.O. Cetinje I, UP 398, Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“, Cetinje.

## SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIC, dipl.ing.el.

