



Crna Gora

DECENIJA
OBNOVE
NEZAVISNOSTI
HILJADU GODINA
DRŽAVNOSTI
2018



Da je vječna Crna Gora



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

Broj: 05 - 351/16 - 966
Cetinje, 23. 09. 2016. god.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: DUROVIĆ SANJA

OBJEKAT: Izgradnja objekta

PARCELA: Kat. parcela br. 136 i dio kat. parcele br. 180, K.O. Cetinje
I, UP 136, blok A1, DUP „Bajice“, Cetinje
(„Sl.list CG - o.p.“, br. 28/15)

MJESTO GRADNJE: Cetinje, Bajice

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 136 površine 569m², iz lista nepokretnosti br. 2919, i kat. parcela br. 180, površine 739m², iz lista nepokretnosti br. 403 K.O. Bajice, se nalaze u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje.

Planom namjene površina, od većeg dijela kat. parcele br. 136 i manjeg dijela kat. Parcele br. 180 formirana je UP 136, površine 582m², koja pripada stanovanju malih gustina – SMG 2. Planom namjene prostora, u ovim objektima djelatnosti podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje koji svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl. Preporuka plana je da se djelatnosti razvijaju u prizemlju objekta ali se dozvoljava i uvođenje djelatnosti na gornjim etažama.

- U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 3 stambene jedinice, max index zauzetosti 0.35.
- Urbanistička parcela UP 136, površine 582m², definisana je detaljnim tačkama br. 37, 38, 39, 4711, 4712, 4960, 4973, 5339, 8208 i 8209, čije su koordinate:

X	Y	X	Y		
37	6573667.68	4695127.91	4960	6574428.28	4695665.94
38	6573666.39	4695131.64	4973	6574448.89	4695649.04
39	6573664.94	4695138.27	5339	6574462.98	4695663.17
4711	6574452.40	4695652.87	8208	6574440.35	4695683.83
4712	6574450.04	4695649.48	8209	6574451.28	4695673.96

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



- Građevinska linija se nalazi na udaljenosti od 4m od regulacione linije, prikazano u grafičkom prilogu.
- Shodno urbanističkim pokazateljima na nivou parcele, na UP 136 je planirana izgradnja objekta max površine 204m², max spratnosti P+1+Pk, BRGP objekta 500m², od čega je za stanovanje predviđeno 350m² a za poslovanje 150m². Objekat je moguće realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- Prilaz urbanističkoj parci je sa naseljske saobraćajnice u planu označena brojem S53, koja se spaja sa Novom ulicom XIII.
- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata stanovanja malih gustina – podtip 3:
 - *Pravila za izgradnju objekata* koji po namjeni pripadaju stanovanju malih gustina – tip2 su:
 - Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parci i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parca ujedno i linija razgraničenja objekata;
 - Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m;
 - Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren;
 - Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke prostorije;
 - Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2.0 m;
 - Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 5m;
 - Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.0 m, a za komercijalne sadržaje maks. 0.2 m od kote konačno uređenog i nivisanog terena oko objekta;
 - Visina nazidka potkovne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkovne etaže do tačke preloma krovne kosine;
 - Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.0 m; Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smeju prelaziti definisane građevinske linije;
 - Maksimalna visina objekata je 11m za objekte Po+P+1+Pk (za objekte na ravnom terenu) odnosno Su+P+1+Pk (na strmom terenu) i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivisanog terena oko objekta do sljemenja krova.
 - *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju:*
 - 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;

- Krov je kos, nagiba nagiba 20° do 30° . Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, viđenice ili badže. Krovu pokrivati kanalica ili mediteran crijeplj.
- Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klasičkim uslovima i tradicijom. Na prozorima predviđeti škure (nisu dozvoljene roletne);¹
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta;
- Ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri);
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

- *Pomoćni objekti*

- Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parcelli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata;
- Pomoćne objekte tretirati u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.

- *Ogradivanje urbanističke parcele*

- Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ogradi vati prema slijedećim uslovima:
- 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;
 - Ogradivanje urbanističke parcele treba da je u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.

- *Parkiranje:*

- Potreban broj parking mesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta;
 - Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta;
 - Broj mesta za parkiranje vozila se određuje prema normativima:
- | <u>namjena (na 1000 m²)</u> | <u>potreban br. parking mesta</u> |
|--|-----------------------------------|
| stanovanje | 15 |
| proizvodnja | 20 |
| poslovanje | 30 |
| trgovina | 60 |

- 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 životnoj sredini, („Sl. list CG“ br. 48/08, 40/10 i 40/11);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena 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 RCG“ br. 27/13).



- 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 seismološkim 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 ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl.list SFRJ", br. 30/91).

- Ako je u pitanju stambeni objekat, predvidjeti mjere zaštite na radu.
- U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje objekta.
- Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8⁰MCS.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonizaciji područja Crne Gore“.

- 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 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“, 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 korišeće 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, br. 4139 od 22.09.2016.god.

- 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 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:

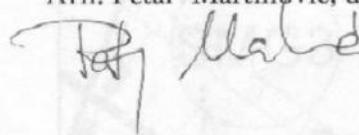
- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletног spoljnјeg omotačа objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja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

- Projektovanje i izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele uraditi u cijelosti.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešачkih 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 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), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.





PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 23.09.2016.god.

Broj: 05-351/16 - 966

Izgradnja objekta, max spratnosti
P+1+Pk, na kat. parceli br. 136 i
dijelu kat. parcele br. 180, K.O.
Bajice, UP:136, blok A1, DUP
„Bajice“, Cetinje.

Investitor: Durović Sanja

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

D. Durović Sanja

S E K R E T A R K A
Njegosova VUJANOVIC, dipl.ing.el.



S

