



Crna Gora

DECEMLJA  
OBNOVE  
NEZAVISNOSTI  
MILIJADU GODINA  
DRŽAVNOSTI  
2018



Da je vječna Crna Gora

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

Broj: 05-351/16-1071  
Cetinje, 21.11.2016.god.

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: KALUĐEROVIĆ RADOJKA**

**OBJEKAT:** Izgradnja stambeno - poslovnog objekta  
**PARCELA:** Kat. parcele br. 1814/1, 1814/2, 1815/1 i 1815/2 i djelovi kat. parcela br. 1811/2, 1811/1 i 1815/3, K.O. Cetinje I, UP 359 – blok B.2.5., Izmjene i dopune DUP-a „Aerodrom“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, broj 18/12)  
**MJESTO GRADNJE:** Cetinje, ugao Ulice Baja Pivljanina i Omladinske ulice

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVA**

1) *Geodetsko katastarske podloge:*

Geodetska podloga je iz Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“ Cetinje, a katastarska od Uprave za nekretnine - date u prilgu.

2) *Namjena objekata:*

Urbanistička parcela 359 – blok B.2.5, površine 548.1m<sup>2</sup>, pripada prostoru koji je po namjeni predviđen za visoku gustinu stanovanja sa djelatnostima, u okviru koje su djelatnosti (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i dr.) predviđene u prizemnoj etaži i koje su kompatibilne sa stanovanjem.

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

Na UP 359, koju čine kat. parcele br. 1814/1, 1814/2, 1815/1 i 1815/2 i djelovi kat.parcela br. 1811/2, 1811/1 i 1815/3, K.O. Cetinje I, predviđena je izgradnja slobodnostojećeg stambeno-poslovnog objekta. Parcelaciju kat. parcela za potrebe formiranja UP sprovesti prema analitičko – geodetskim elementima, po detaljnim tačkama sa koordinatama:

	X	Y		X	Y
432	6575953.79	4695069.96	436	6575924.28	4695076.67
433	6575950.75	4695061.54	437	6575923.34	4695077.01
434	6575949.44	4695058.79	438	6575928.59	4695091.38
435	6575925.90	4695072.06	439	6575955.62	4695074.21

U skladu sa navedenim, kao i podacima iz smjernica za sprovođenje Plana (dijela koji se odnosi na parcelaciju i preparcelaciju) kojim je data mogućnost korigovanja urbanističke parcele u slučaju kada se ne poklapa sa katastrskom i preporuke poštovanja kat.parcele, formiranje UP 359 raditi i po koordinatama detaljnih tačaka katastarskih parcela, čija kopija je sastavni dio ovih uslova.

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

Spratnost objekta je P+3+Pk, sa visinom atike od 16,80m od terena.

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

Maksimalna površina zauzetosti u osnovi je 219,20m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina objekta je 1052,10m<sup>2</sup>, od čega je za poslovanje predviđeno 219,20m<sup>2</sup>, a za stanovanje 832,90m<sup>2</sup>, uz mogućnost izgradnje podruma, koja zavisi od položaja postojeće infrastrukturne instalacije.

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 su prikazani na priloženoj situaciji i na kopiji plana parcele.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Položaj građevinske i regulacione linije prikazan je u priloženoj situaciji. Ukoliko se podrumski prostor projektuje za garažiranje vozila, građevinska linija ispod površine zemlje može biti do 1m od granice urbanističke parcele. Koordinate građevinskih linija date planom, u odnosu na Ulicu Baja Privljanina i Omladinsku ulicu, su:

	X	Y
G 129	6575962.35	4695055.14
G 130	6575926.24	4695075.02
G 131	6575929.32	4695083.62

8) *Nivelacione kote objekta:*

Plan ne sadrži ove podatke.

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:*

Orijentacija objekta je u pravcu jugo istok-sjevero zapad.

12) *Meteorološki podaci:*

Područje zahvata Plana obilježava mikroklimat sa ostrim zimama, toplim ljetima, znatnim padavinama i snježnim pokrivačem.

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

Sa aspekta prirodnih uslova područje zahvata plana karakteriše stabilan teren i povoljan za izgradnju visoke nosivosti, svrstan u I i II kategoriju pogodnosti za urbanizaciju.

14) *Parametri za asejzmičko projektovanje:*

Pri projektovanju izgradnje objekta obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove.

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. 48/08, 40/10, 40/11 I 27/14);
- 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 CG“, br. 27/13).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Ozelenjavanje lokacije vršiti autohtonim vrstama uz optimalnu raznovrsnost sadnog materijala. Birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje automobila stanovnika objekata i zaposlenih u poslovnim prostorima obezbijediti u okviru urbanističke parcele na parkingu ili u garaži u objektu, a parking mjesta za potrebe korisnika poslovnih prostora obezbijediti na parkinzima ispred ili iza objekta.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz Ulice Baja Pivljanina i Omladinske 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, telefonske instalacije, vodovod i kanalizacija), kao i prema važećim tehničkim propisima i standardima.

Sastavni dio ovih uslova su i uslovi izdati od starane D.O.O. Vodovod i kanalizacija Cetinje.

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 telefonske 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 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, koji propisuju uslovi 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“, 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.

20) *Kabloski distributivni sistemi:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

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

Osnovnu zaštitu od prirodnih nepogoda treba usmjeriti na zaštitu od poplava i zaštitu objekata i infrastrukture od zemljotresa.

Zaštita od plavljenja od velikih voda moguće je obezbijediti izgradnjom odgovarajućih odbrambenih objekata, obezbeđenjem dreniranja preko kolektora atmosferske kanalizacije i stvaranja mogućnosti površinskog oticanja vode trasama saobraćajnica.

Za zaštitu od zemljotresa u svim slučajevima buduće izgradnje i sanacije obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove.

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

Planom se predviđa mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indexima zauzetosti i izgrađenosti planiranih objekata, za određenu namjenu, sa max kapacitetima i spratnošću, definisanim za pojedine urbanističke parcele.

Prilikom intervencija na postojećim stambenim objektima, ili kad je u pitanju izgradnja novog objekta, sugerise se uređenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.

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:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

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:*

Za potrebe izrade projektne dokumentacije uraditi geološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

Projektovanje i izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele moguće je raditi u cjelini ili fazno u skladu sa za mogućnostima i zahtjevima investitora.

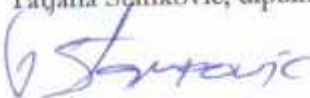
29) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*

U svemu poštovati Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG – o.p.“ br.2/09). Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti adekvatan prilaz objektu, kao i nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza.

Projektnu dokumentaciju raditi i revidovati u svemu prema Zakonu o uređenju 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), Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14, 32/15 i 75/15) i Pravilniku o načinu revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 30/14).

Obradila:

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.



SEKRETARKA  
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 21.11.2016.god.

Broj: 05-351/16 - 1071

Investitor: Kaluđerović Radojka

RAZ:1:250

Izgradnja stambeno - poslovnog objekta,  
na UP 359 - blok B.2.5., Izmjena i dopuna  
DUP-a „Aerodrom“ Cetinje, koju čine kat.  
parcele br. 1814/1, 1814/2, 1815/1,  
1815/2 i djelovi kat. parcela br. 1811/2,  
1811/1 i 1815/3, K.O. Cetinje I.

obradila:

Tatjana Stankovic, dipl.ing.grad.

*T. Stankovic*

SEKRETARKA  
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

*N. Vujanovic*

