



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 02.09.2014.godine
Broj: 05-351/14-527

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: JOVIĆEVIĆ SNEŽANA

OBJEKAT:

Izgradnja objekta, maksimalne spratnosti P+1+Pk

PARCELA:

Kat. parcela broj 4340 K.O. Cetinje I,

MJESTO GRADNJE:

Urbanistička parcela broj 274 DUP „GRUDA – DONJE POLJE“,
Cetinje („Sl.list CG – op.“ broj 18/12)

Gruda - Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) Geodetsko katastarske podloge:

Geodetska podloga je iz DUP-a „GRUDA – DONJE POLJE“, a katastarska od Uprave za nekretnine – date u prilgu.

2) Namjena objekata:

Od većeg dijela katastarske parcele br.4340 iz ista nepokretnosti br.3342 K.O. Cetinje I, površine 508m², koja se nalazi u zahvatu DUP-a „Gruda – Donje polje (Zona D)“ Cetinje, formirana je urbanistička parcela broj 274, površine 482m². Navedenim Planom i uslovima za izgradnju objekata UP 274 pripada stanovanju srednjih gustina – TIP 1, po kojem je stanovanje definisano kao pretežna namjena, u okviru kojeg je moguća organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjeru.

3) Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem:
Urbanistička parcela br. 274, ukupne površine 482m², definisana je detaljnim tačkama sa koordinatama :

X	Y
1324	6576437.71
1325	6576447.77
1326	6576446.72
1327	6576436.74
1328	6576432.35
	4693368.54
	4693380.09
	4693387.58
	4693394.02
	4693397.13

Maksimalni indeks zauzetosti UP 274 je 0.4, a maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1.2. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i

ekonomičnošću gradnje. Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent i u skladu sa namjenom objekta.

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

Maksimalna spratnost objekata za parcele od 300-500m² je P+1+Pk, odnosno tri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumske etaže. Formiranje potkrovne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1,2m isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha). Max kota poda prizemlja treba da je na 0,9m u odnosu na kotu pristupne saobraćajnice.

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 privadi namjeni predviđenoj planskim dokumentom:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

7) *Gradevinska i regulaciona linija:*

Minimalna udaljenost gradevinske linije od regulacione za novoplanirane objekte je ucrtana u grafičkom prilogu, koji čini sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Za predmetnu lokaciju Planom nijesu prikazane nivacione kote parcele. Prikazane su nivacione kote kontaktnih saobraćanica od 645.50 do 646.144 mnv.

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 ravnih prema propisima za ovo podneblje i u funkciju odabranog krovnog pokrivača. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobranu.

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

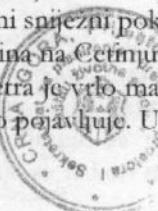
Orijentacija objekta nije definisana Planom.

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. julske temperature 18-20°C) i hladne zime (januarske -1°C – 1°C). Karakterističan je veliki i nestalni snijegopokrivač.

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 nosirosti tla i nivou podzemnih voda:*

Prema kategorizaciji tereni polja pripadaju II i IV kategoriji. U drugu kategoriju spadaju tereni gdje preovladaju 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, kolektoni). U izuzetnim morfološkim prilikama dolazi do isticanja podzemnih slivnih voda i plavljenja velikih površina polja i grada

14) *Parametri za sejsmičko projektovanje:*

Mjere zaštite od sejsmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o sejsmičkim podlogama i sejsmičkoj mikrozonizaciji područja Crne Gore“. Istraživanja, studije i analize sprovedene za opština Cetinje ukazuju da je čitava teritorija sejsmički aktivna i visokog sejsmičkog intenziteta od 8⁰MCS.

15) *Ustvari i mjeri za zaštitu životne sredine:*

Objekat graditi tako da se ne ugrozi životna sredina (predviđeti iznošenje i odlaganje smeća, kanalisanje atmosferskih i otpadnih voda), a posebno da se ne ugroze susjedni objekti.

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);
- Urcdba 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) *Ustvari za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći 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 pušavicama. 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) *Ustvari za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Obezbjediti pozicije parkinga u okviru urbanističke parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu važećom Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je moguć iz sa dvije strane jer je okružuju dvije 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 (PTT 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. Sastavni dio ovih uslova su i

uslovi izdati od strane JP „Vodovod i kanalizacija“, dok uslovi od Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost nijesu pristigli u zakonskom roku do pisanja ovih uslova.

20) *Kabloski 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 predvideno na postojeći telekomunikacionu centralu koja se nalazi u blizini predmetnih lokacija. U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnoicima za ovu vrstu radova i predvideti 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 scizmičkih 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 pogorsana 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. Ogradijanje 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 topote 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. 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 preterane insolacije korititi održive sisteme (zasenu škurama, gradjevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;

- Pri proračunu koeficijenta prolaza topote 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 objekta ne zahtjeva pribavljanje tih uslova.

26) *Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vozdušnog saobraćaja:*
Ova vrsta objekta ne zahtjeva pribavljanje tih uslova.

27) *Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:*
Potrebno je odraditi novo geodetsko snimanje terena i objekta, a po potrebi izvršiti geološka i hidrogeološka ispitivanja.

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

29) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, borava i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*
Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom 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 uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 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).



PRIJESTONICA CETINJE CRNA GORA
Sekretarijat za planiranje i uređenje
prostora i zastitu životne sredine
Broj: 05-351/14-527
Cetinje, 02.09.2014. godine

Izgradnja objekata maksimalne spratnosti P+1+Pk,
na kat.parceli broj 4340,
DUP "Gruda-Donje Polje", K.O.Cetinje I, UP 274

Investitor: Jovićević Snežana
RAZ:1:500

