



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

SECRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ZIVOTNE SREDINE

Cetinje, 08. oktobar 2014. god.  
Broj: 05 - 351/14 - 588

INVESTITOR: KRIVOKAPIĆ RAJKO

OBJEKAT: Rekonstrukcija objekta

PARCELE: Kat. parcela broj: 3308 K.O. Cetinje I,  
Urbanistička parcela br. 516, Izmjenc i dopunc DUP-a „Bogdanov  
kraj“, („Sl.list CG – opštinski propisi“ br. 26/2013), Cetinje

MJESTO GRADNJE: Bogdanov kraj, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) Geodetska katastarska podloga:  
Geodetska podloga je iz izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj“, a katastarska od Upste za nekretnine Četinje - datu u prilogu.

2) Namjena objekata:  
Od katastarske parcele br. 3308 K.O. Cetinje I, formirana je UP 516, ukupne površine 161 m<sup>2</sup>, koja po Planu namjene površina pripada stanovanju malih gustoća. Po podacima lista nepokretnosti broj 851, na kat parseli 3308 se nalazi prizemni objekat površine 112m<sup>2</sup>.  
U okviru ove namene kao pretežno moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, poljoprivredom kao i drugim sadržajima koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu a koji su definisani Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namene 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 djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

3) Vrsta, tip i glavne tehnološke geline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem:  
Urbanistička parcela br. 516, ukupne površine 161m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama sa koordinatama:

| X               | Y          | X               | Y          |
|-----------------|------------|-----------------|------------|
| 4680 6576064.70 | 4694622.25 | 4687 6576079.75 | 4694622.03 |
| 4681 6576065.70 | 4694621.71 | 4688 6576080.47 | 4694626.13 |
| 4682 6576070.48 | 4694619.19 | 4689 6576080.80 | 4694628.00 |
| 4683 6576079.97 | 4694615.05 | 4690 6576069.09 | 4694630.81 |
| 4685 6576080.94 | 4694620.68 | 4691 6576069.01 | 4694630.83 |
| 4686 6576080.80 | 4694621.50 |                 |            |

Postojeći objekti koji su evidentirani u planu bez obzira da li su podignuti sa građevinskom dozvolom ili kao bespravni, a čiji su parametri veći od zadatih (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susedne parcele, položaj u odnosu na planom žadatu građevinsku liniju i dr.) kao takvi se mogu zadržati.

Svi postojeći objekti čija je spratnost manja od zadate kao i parcele koje imaju manji indeks zauzetosti od indeksa zadatog planom mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara. Svi postojeći objekti mogu pretrpeti totalnu rekonstrukciju odnosno mogu se zamijeniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta.

Na postojećim parcelama manjim od 300m<sup>2</sup> moguća je gradnja novog objekta porodičnog stanovanja, porodičnog stanovanja sa delatnostima ili samo delatnosti cijeli indeks zauzetosti 0.3.

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

Maksimalna spratnost novogradjenog objekta je P+1, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumskе etaže. Najveća visina etaže za obračun građevinske dozvole, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi za stambene etaže do 3,5 m. Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni, ali uz osvjetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža.

Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9m od kote pristupne saobraćajnice.

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

Ako je u pitanju porodični stambeni objekat do 500m<sup>2</sup>, 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 namjerni predviđenoj planskim dokumentom:  
Podaci prikazani na priloženoj situaciji.*

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

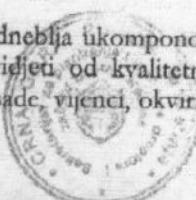
Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Za predmetnu lokaciju Planom nijesu prikazane nivelacione kote parcele. Prikazane su nivclacione kote kontaktne saobraćanice od 653.80 do 653.50 mnv.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja i komponovane na savremen način upotrebom prirodnih materijala. Fasadu objekta predviđeti od kvalitetnog i trajnog materijala sa elementima karakterističnim za ovo područje (plastika fasade, vijenci, okvirji oko prozora i dr.).



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

Predviđjeti 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), predviđjeti snjegobranu.

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

Orientacija 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 ljeta. Brdska submediteranska klima vlada na katunskoj zaravni (od 600-1000mm), čineći 50% teritorije, sa srednjom godišnjom temperaturom od 8-10°C. Karakteristično je jača izražena godišnja doba, svježa ljeta (npr. julkaske temperature 18-20°C) i hladne zime (januarske -1°C – 1°C). Karakterističan je veliki i nestalni snježni 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 ljetnim mjesecima vrlo rijetko pojavljuje. U Cetinju je tišina zastupljena sa 57%.

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

Premda kategorizaciji terena polja pripadaju II i IV kategoriji, u drugu kategoriju spadaju tereni gdje prevladavaju šljunkovi i pjeskovi. Sadržaj gline i prisutstvo 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 seizmičko 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 mjeri za zaštitu životne sredine:**

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

**16) Uslovi za pojavljivanje oblikovanje lokacija:**

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznati način da se postojeće zelene površine preuređe, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašta na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa pušavnicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor bilojih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona budu prilagođena tradicionalnom stilu.

**17) Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele.

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

Prilaz urbanističkoj parcelei omogućen sa ulice Pećka Pavlovića.

**19) Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu:**

Sve instalacije projektovati i povezati po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (elektroinstalacije, 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 povezivanje objekta na elektroenergetski sistem, od strane Elektrodistriбуkcije Cetinje, izdaje se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt. Šeststavni dio ovih uslova su i uslovi izdati od strane JP „Vodovod i kanalizacija“, dok uslovi od Agencije za elektroniku komunikaciju i poštansku djelatnost nijesu pristigli u zakonskom roku do pisanja ovih uslova.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Priklučenje 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.

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 seismološkim podlogama i seizmičkoj mikrorconizaciji 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, ozlenititi prigodnim zelenilom i ogradići. Atmosferske vode iz dvorišta odvesti u gradski kolektot. Ogradivanje je moguće i to transparentnom ogradiom do visine od 1.60m ili živom zelenom ogradiom. 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 toplove iz objekta poboljšanjem topotne zaštite spoljnih elemenata i povolnjim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju topotnih 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 topotne energije;
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- Kao sistem protiv preterane insolacije korititi održive sisteme (zaseni škrubama, 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 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:*  
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 predviđeti faznu izgradnju objekta.

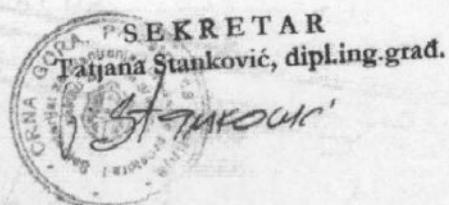
29) *Uslav za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*  
Ukoliko se planira poslovni prostor, potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza radići 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 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).

Obradila:

arch.Milena Latković, spcc.sci.

*Milena Latković*



PRIJESTONICA CETINJE CRNA GORA  
Sekretarijat za planiranje i uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine  
Broj: 05-351/14-588  
Cetinje, 08.10.2014. godine

Rekonstrukcija objekta na kat.parceli broj  
3308 K.O. Cetinje I, UP516,  
Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov  
kraj“, („Sl.list CG - opštinski propisi“ br.  
26/2013), Cetinje

**Investitor: Krivokapić Rajko**  
RAZ:1:250

Obradila:  
arh. Milena Latković, spec.sci.

Milena Laskovic' Latjana Stankovic, dipl.ing.grad.  
 M. LASKOVIC' L. STANKOVIC'

