



Crna Gora

Priestonica Cetinje

Sekretariat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 05.05.2014.godine  
Broj: 05-351/14-209

LOMPAR ĐORDIJE

CETINJE  
Donji kraj bb.

Poštovana,

U prilogu akta dostavljamo Vam urbanističko - tehničke uslove za izradu glavnog projekta stambenog objekta, maksimalne spratnosti P+1+Pk, urbanistička parcela br. 450, DUP „Donji kraj“, Cetinje ( „Sl.list CG – o.p.“ broj 18/12), koju čine kat. parcela br. 2151 i djelovi kat. parcela br. 2150, 2152, 2153, K.O. Cetinje I.

S poštovanjem,



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.građ.

DOSTAVLJENO:

- Imenovanom,
- Sekretariatu,
- Arhivi.



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine*

Cetinje, 05.05.2014.godine  
Broj: 05-351/14-209

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** LOMPAR ĐORDIJE

**OBJEKAT:** Izgradnja stambenog objekta.

**PARCELA:** Urbanistička parcela br. 450, DUP „Donji kraj“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“ broj 18/12), koju čine kat. parcela br. 2151 i djelovi kat. parcela br. 2150, 2152, 2153, K.O. Cetinje I.

**MJESTO GRADNJE:** Donji kraj br. 56, Cetinje.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**1) Geodetsko katastarske podloge:**

Geodetska podloga je iz DUP-a „Donji kraj“, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu.

**2) Namjena objekata:**

Od dijelova kat. parcela br. 2150, 2151, 2152 i 2153, K.O. Cetinje I, formirana je UP 450, koja po Planu namjene pripada stanovanju srednje gustine.

Planom namjene prostora, stanovanje srednjih gustoća definisano kao pretežna djelatnost u okviru koje je moguća organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, poljoprivredne 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. 450, ukupne površine 368m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama br. 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501 i 1502 čije su koordinate :

X	Y
- 1492 6576552.46 4695212.07	- 1497 6576556.63 4695194.04
- 1493 6576555.26 4695213.47	- 1498 6576553.43 4695191.41
- 1494 6576557.93 4695212.34	- 1499 6576552.87 4695190.09
- 1495 6576564.99 4695197.70	- 1500 6576548.85 4695187.08
- 1496 6576562.45 4695195.28	- 1501 6576542.07 4695186.30

- 1492 6576552.46 4695212.07
- 1493 6576555.26 4695213.47
- 1494 6576557.93 4695212.34
- 1495 6576564.99 4695197.70
- 1496 6576562.45 4695195.28

- 1497 6576556.63 4695194.04
- 1498 6576553.43 4695191.41
- 1499 6576552.87 4695190.09
- 1500 6576548.85 4695187.08
- 1501 6576542.07 4695186.30



Maksimalni indeks zauzetosti UP je do 0.4, odnosno u konkretnom slučaju maksimalna površina objekta u osnovi je 147,2m<sup>2</sup>. Maksimalni indeks izgradenosti iznosi 1.2. 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.

- *Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:*

Spratnost objekta je P+1+Pk, odnosno tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumske etaže. 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, dozvoljene su max 4 stambene jedinice.

6) *Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mjesu na kojima se izvode radovi i kojima se prostor privodi namjeni predviđenoj planskim dokumentom:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju, a ne ugrožavaju planiranu regulativu kao takvi se zadržavaju (ovo se odnosi na evidentirane objekte bez obzira da li su građeni sa građevinskom dozvolom ili su podignuti kao bespravni objekti). Postojeći objekti koji se zadržavaju, a koji zadiru u građevinsku liniju mogu se dograditi ili nadograditi u skladu sa uslovima plana i na dijelu objekta koji zadiru u građevinsku liniju. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda osim na uskim parcelama gdje je obavezujuće.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti uskladivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, moguće je izvršiti uskladivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

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:*

Predviđeti 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 snjegobrane.

11) *Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta:*  
Orjentacija 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. 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 nivoou podzemnih voda:*  
Prema kategorizaciji terena polja pripadaju II i IV kategoriji. U drugu kategoriju spadaju tereni gdje preovlađuju 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 asejski 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 mikrorekonstrukciji 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:

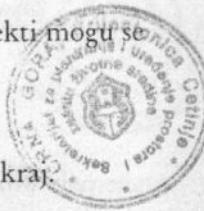
- Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG – o.p.“ br. 48/08);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“ br. 20/07, 47/13);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.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

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*  
Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći 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 pomoći 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 sa kolsko - pješačkog prilaza u okviru naselja Donji kraj.

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, 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 nakon izdavanja gradevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.

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 objekte 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 pravilnicima za ovu vrstu radova i predvideti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža(FTTX tehnologija).

21) *Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko - tehnoških 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 mikrorezonanciji područja Crne Gore";

Zaštita od požara: Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Službeni 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 uredenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*

Dvorište nivelišati, ozeleniti prigodnim zelenilom i ograditi. Atmosferske vode iz dvorišta odvesti u gradski kolektor. Ogradivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od

1.40m 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 toplotne iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnijim 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 toplotne 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 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:*  
Potrebno je odraditi novo geodetsko snimanje terena a po potrebi i postojećeg objekta.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*  
Objekat definisati kao cjelinu.

29) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*  
Ova vrsta objekta ne zahtijeva izdavanje uslova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.



SEKRETAR  
Tatjana Stanković, dipl.ing.građ.  
*T. Stanković*

Izgradnja stambenog objekata, na kat.parcelama broj 2151 i 2152,

UP 452, K.O.Cetinje I, spratnosti P+1+Pk,

DUP "Donji kraj", Cetinje.

Ukupna povrsina objekta u osnovi iznosi ~147,2m<sup>2</sup>.

RAZ:1:250

