



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 09.06.2014. godine
Broj: 05-351/14 – 279

PEJOVIĆ NIKOLA

CETINJE
Ul. Lovćenska br.1

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam urbanističko - tehničke uslove za izradu glavnog projekta rekonstrukcije stambenog objekta, maksimalne spratnosti P+1+Pk, na kat.parcelama broj 2765 i 2766/1, K.O. Cetinje I, Urbanistička parcela br. 405, Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“, Cetinje.

S poštovanjem,



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

DOSTAVLJENO:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 09.06. 2014. god.
Broj: 05 – 351/14 – 279

INVESTITOR: PEJOVIĆ NIKOLA

OBJEKAT: Rekonstrukcija stambenog objekta maksimalne spratnosti P+1+Pk

LOKACIJA: Kat. parcele broj 2765 i 2766/1, K.O. Cetinje I,
Urbanistička parcela br. 405, Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“, („Sl.list CG – opštinski propisi“ br. 26/13), Cetinje

MJESTO GRADNJE: Ul. Lovćenska, Cetinje

NACRT URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

1) *Geodetsko katastarske podloge:*

Geodetska podloga je iz izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj“, a katastarska od Uprave za nekretnine, područna jedinica Cetinje - date u prilogu.

2) *Namjena objekata:*

Od kat. parcela br. 2765 i 2766/1, K.O. Cetinje I, formirana je UP 405, ukupne površine 308m², koja po Planu namjene pripada stanovanju srednjih gustina – tip 1.

Planom namjene prostora, moguća je organizacija stanovanja, stanovanja sa djelatnostima, poslovanja, sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu, a koji su definisani Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti.

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

Urbanistička parcela br. 405, ukupne površine 308m², definisana je detaljnim tačkama br.1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501 i 1502, čije su koordinate :

X	Y
3461 6575849.09	4694812.70
3462 6575846.75	4694820.71
3463 6575845.44	4694825.94
3464 6575844.55	4694829.18
3465 6575843.59	4694831.85
3466 6575843.41	4694832.49
3467 6575840.85	4694841.44

X	Y
3472 6575846.77	4694843.02
3473 6575852.78	4694844.54
3474 6575853.84	4694840.93
3475 6575855.52	4694835.19
3476 6575858.53	4694824.47
3477 6575852.18	4694822.76
3478 6575854.55	4694814.59

Maksimalni indeks zauzetosti za parcele od 300-500m² je 0.4, odnosno u konkretnom slučaju maksimalna površina objekta u osnovi na urbanističkoj parceli je 123,2m². Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele od 300-500m² iznosi 1.2.

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

Maksimalna spratnost objekta za parcele od 300-500m² je P+1+Pk. Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvetljenje 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, dozvoljene su max 4 stambene jedinice.

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 prikazani na priloženoj situaciji.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu u visini od 658.65-660.74mⁿv (podaci dati u grafičkom prilogu).

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 postojećeg objekta je u pravcu sjeverozapad - jugoistok.

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



...doba, sveža ljeta (npr. julske temperature 18-20°C) i hladne zime (januarske -1°C - 1°C).
...karakterističan je veliki i nestalni sniježni pokrivač.
...godišnja količina padavina na Cetinju je 3616mm.
...dana sa pojavom jakog vjetera je vrlo mali i prosječno iznosi po 1 dan u zimskim mjesecima, dok
...u ljetnjim mjesecima vrlo rijetko pojavljuje. U Cetinju je tišina zastupljena sa 57%.

13) *Podaci o nosivosti tla i nivou 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 seizmičko projektovanje:*

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8^oMCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonaciji 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 sprovede 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 postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove uslovi 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:*

S obzirom da se građevinska linija poklapa sa regulacionom linijom planirano je parkiranje uz Lovčensku ulicu, kako je dato u prilogu saobraćajna, nivelacije i regulacije.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz Lovčenske ulice.

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

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



...em, od strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Priklučenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiče 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.

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 seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji 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 nivelisati, ozeleniti prigodnim zelenilom i ograditi. Atmosferske vode iz dvorišta odvesti u gradski kolektor. Ograđivanje 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 energetske efikasnost:*

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim 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 pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoredima 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 na 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) *Parirbe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:*
U skladu sa potrebama projektanta izvršiti dodatno geodetsko snimanje terena i postojećeg objekta.
- 28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*
U skladu sa potrebama investitora predvidjeti faznu izgradnju objekta.
- 29) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak 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 pješačkih 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”, br.10/09).



SEKRETAR

Tajana Stanković, dipl.ing.grad.

Stankovic

NA GORA
PRJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za planiranje i uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Cetinje, 09.06.2014.god.
Broj: 05-351/14 - 279

Rekonstrukcija stambenog objekta srednje gustine - tip 1,
na kat.parcelama broj 2765 i 2766/1, UP 405,
spratnosti P+1+Pk, površina ob. iznosi max. ≈123,20m²
Izmjene i dopune DUP-a "Bogdanov kraj", Cetinje.

Investitor: Pejovic Nikola

RAZ:1:250



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

