



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Secretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 02. septembar 2014. god.
Broj: 05 - 351/14 - 498

INVESTITOR: **TATJANA ZEKOVIĆ**

OBJEKAT: Izgradnja objekta, maksimalne spratnosti P+2+Pk

PARCELE: Kat. parcele broj: 2250/1 i 2251/2 K.O. Cetinje I,
Urbanistička parcela br. 494, DUP „DONJI KRAJ“, Cetinje
(„Sl.list CG – opštinski propisi“ br. 18/2012), Cetinje

MJESTO GRADNJE: Donji kraj, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) Geodetsko katastarske podloge:

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

2) Namjena objekata:

Od katastarskih parcella br. 2250/1 i 2251/2 K.O. Cetinje I, formirana je UP 494, ukupne površine 584 m², koja po Planu namjene površina pripada stanovanju srednjih gustoća. U okviru ove namjene kao pretežne moguća je 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 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 odnosno drugi mogući sadržaji.

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

Urbanistička parcela br. 494, ukupne površine 584m², definisana je detaljnim tačkama sa koordinatama :

X	Y	
1773	6576688.32	4695079.92
1774	6576682.99	4695089.03
		1782 6576700.25 4695115.91 1783 6576703.61 4695120.56 1784 6576716.31 4695111.38

Maksimalni indeks zauzetosti UP 494 je 0.6. a maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 2.4.

4) Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:

Maksimalna spratnost objekta je P+2+Pk, odnosno četri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumske etaže.

Formiranje potkrovne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1,2 m isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

Max kota poda prizemlja je na 0,9m od kote pristupne saobraćajnice.

Minimalna udaljenost gradevinske linije od regulacione za novoplanirani objekat je 1.5m, koja je ucrtana u grafičkom prilogu, koji čini sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova.

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 privodi namjeni predviđenoj planskim dokumentom:*
Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

7) *Gradevinska i regulaciona linija:*
Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*
Za predmetnu lokaciju Planom prikazane su nivlacione kote parcele od 646.64 do 647.01 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 predviđjeti 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:*
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 snjegobrane.

11) *Orijentacija 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, svježa 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 pojavom 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 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 aseizmičko projektovanje:*

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opština 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 mikrorekonizaciji područja Crne Gore“.

15) *Uslovi i mjere 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.

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaci način da se postaje 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 važećom Odlukom o izgradnji pomoći objekata

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

Do realizacije Planom predvidene naseljske saobraćajnice koristiti postojeće prilaze parceli.

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, 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 po podacima datim na navedeni sajt. 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) *Kablorski 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.

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

Dvorište nivelišati, 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 životom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

23) *Ustvari za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:*
Objekat se ne nalazi u zoni zaštite kulturnih dobara.

24) *Ustvari za energetsku efikasnost:*

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka topote 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 prečerane 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) *Ustvari 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) *Ustvari 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 predvidjeti faznu izgradnju objekta.

29) *Ustav za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti išček sa invaliditetom:*
Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe niveliciju 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).

Investitor: T. atletika Zaboković

RAZINJANJE:



PRIJESTONICA CETINJE CRNA GORA
 Sekretarijat za planiranje i uređenje
 prostora i zaštiti životne sredine
 Broj: 05-351/14-498
 Cetinje, 02.09.2014. godine

Izgradnja objekta maksimalne spratnosti
 P+2+Pk, na kat.parcelama broj 2250/1 i
 2251/2 K.O. Cetinje I,
 Urbanistička parcela br.494,
 DUP „Donji kraj“, („Sl.list CG - opštinski
 propisi“ br. 18/12), Cetinje

Investitor: Tatjana Zeković
 RAZ:1:500



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

