



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 28. 03. 2017. god.

Broj: 05-351/17-253

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: SIMOVIĆ DUŠKO
OBJEKAT: Izgradnja objekta
PARCELA: Kat. parcela br. 287/2, K.O. Cetinje I, UP:287/2, blok C1, DUP „Bajice“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15)
MJESTO GRADNJE: Cetinje, Bajice-Donje selo

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 287/2 površine 820m², iz lista nepokretnosti br. 3048 K.O. Cetinje I, se nalazi u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje.
- Navedenim planskim dokumentom od najvećeg dijela predmetne katastarske parcele (287/2 K.O.Cetinje I), formirana je urbanistička parcela UP 287/2, površine 809m², koja je definisana detaljnim tačkama kat. parcele br. 287/2, kao i detaljnim tačkama urbanističke parcele, br. 5589 i 7063, čije su koordinate:

	X	Y
5589	6574042.81	4695602.82
7063	6574055.29	4695615.42

Preostali manji dio katastarske parcele broj 287/2 K.O.Cetinje I (≈17m²), pripao je za proširenje postojeće saobraćajnice u Planu označene kao Ulica XIV.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

- Planom namjene površina, navedena urbanistička parcela UP 287/2, pripada stanovanju malih gustina - SMG 2. Planom namjene prostora, u ovim objektima djelatnosti podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje koji svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl. Preporuka plana je da se djelatnosti razvijaju u prizemlju objekta ali se dozvoljava i uvođenje djelatnosti na gornjim etažama.
- Shodno urbanističkim pokazateljima na nivou parcele, na UP 287/2 je planirana izgradnja objekta max. površine u osnovi 243m², max indexa zauzetosti 0.3, max spratnosti P+1+Pk, BRGP objekta 500m², od čega je za stanovanje predviđeno 350m² a za poslovanje 150m². Objekat je moguće realizovati fazno do maksimalnih parametara. Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.

- U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice.
- Građevinska linija se nalazi na udaljenosti od 5m od regulacione linije, kako je prikazano u grafičkom prilogu.
- Prilaz urbanističkoj parceli je sa naseljske saobraćajnice u planu označena kao ulica XIV.
- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata stanovanja malih gustina - podtip 2:
 - **Pravila za izgradnju objekata:**
 - Po namjeni pripadaju stanovanju malih gustina – tip2,
 - Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susjednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata;
 - Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od **1m**;
 - Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren;
 - Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke prostorije;
 - Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2.0 m**;
 - Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **5m**;
 - Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1.0 m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0.2 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
 - Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše **1.20 m** računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine;
 - Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine **1.0 m**;
 - Fasadna površina erkera ne smije prelaziti **25%** površine fasade na kojoj su planirani.
 - Površina obuhvaćena erkerima, lodama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smeju prelaziti definisane građevinske linije;
 - Maksimalna visina objekata je **11m** za objekte Po+P+1+Pk (za objekte na ravnom terenu) odnosno Su+P+1+Pk (na strmom terenu) i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.
 - **Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju:**
 - Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala;
 - Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta;
 - Krov je kos, nagiba nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice ili badže. Krovni pokrivač je kanaliza ili mediteran crijep;
 - Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne);
 - Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta.
 - Ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri);
 - Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

- **Pomoćni objekti**

- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli;
- Pomoćne objekte tretirati u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.
- Udaljenje pomoćnog objekta tipa 1 od ivice parcele ne smije biti manje od **2.0 m**, osim ako nema pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pozicija pomoćnih objekata tipa 1 u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom.
- Pomoćni objekti tipa 1 mogu se formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama, uz obaveznu saglasnost susjeda.

- **Ograđivanje urbanističke parcele**

- Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema slijedećim uslovima:
- Ograda može biti prozirna ili neprozirna a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, živa ograda ili kombinacija navedenih materijala;
- Maksimalna visina ograde je 1.6m (računajući od kote trotoara) pri čemu prema javnim površinama, iznad visine od 60cm, ograda mora biti transparentna a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom;
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom;
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograđivanje urbanističke parcele treba da je u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.

- **Parkiranje:**

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta;
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta;
- Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normi:
Stambeni prostor.....1PM /po stambenoj jedinici.
Poslovni prostor.....1.1PM/ po poslovnom prostoru.

- 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“ br. 48/08, 40/10 i 40/11);
 - Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“ br. 20/07, 47/13 i 53/14);
 - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13).
- Radi **zaštite od elementarnih nepogoda** postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG–o.p.“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 8/1993).

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 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).

- Ako je u pitanju stambeno-poslovni objekat, predvidjeti mjere **zaštite od požara** kao i mjere zaštite na radu.
- U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi **geodetsko snimanje objekta**.
- Mjere **zaštite od seizmičkih razaranja** planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji područja Crne Gore“. Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8^oMCS.
- 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 sistem, od strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.
U postupku projektovanja TT instalacije u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13) poštovati:
 - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“, broj 33/14) kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane oprema i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;
 - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list CG“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
 - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuje uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;
 - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.
- **Sastavni dio ovih uslova čine i uslovi priključenja izdati od strane D.O.O.Vodovod i kanalizacija Cetinje, aktom broj 1159 od 22.03.2017.godine.**
- 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.
- Prilikom gradnje novih objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:
 - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
 - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
 - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
 - Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.
- Projektovanje i izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele uraditi u cjelosti.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom 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 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, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14).

Obradila:

Marija Milošević, dipl.ing.grad.

Marija Milošević



SEKRETARKA

Marija Vujanović, dipl.ing.el.

Marija Vujanović

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 28.03.2017.god.
Broj: 05-351/17 - 253

Investitor: Simović Duško
RAZ:1:500
Obradila:
Marija Milošević, dipl.ing.grad.

Izgradnja objekta, max spratnosti
P+1+Pk, na kat. parceli br. 287/2,
K.O. Cetinje I, UP:287/2, blok C1,
DUP „Bajice“, Cetinje.

SEKRETAR KA
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

