



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 29.03.2017.godine
Broj: 05-351/17-140

INVESTITOR: BOŽIDAR NENEZIĆ
OBJEKAT: Izgradnja objekta
PARCELE: Kat. parcele br. 1803/2, 1804/2, 1808/2 i 1809/2 K.O. Cetinje I,
Urbanistička parcela 173, blok B.2.5. Izmjene i dopune DUP-a
„Aerodrom“ Cetinje („Sl. list CG-op.“ br. 18/12)
MJESTO GRADNJE: Ugao ulica A.Puškina, Omladinske i Baja Privijanina, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko katastarske podloge:*
Geodetska podloga je iz Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu.

2) *Namjena objekata:*
Na urbanističkoj parceli 173 - blok B.2.5, ukupne površine 474.1m², po namjeni je predviđeno stanovanje velike gustine sa djelatnostima. U ovim strukturama djelatnost se predviđa u prizemnoj etaži, a daje se mogućnost planiranja djelatnosti i na I spratu objekta, ukoliko za to postoji zahtjev investitora;
U okviru ove namjene, stanovanje pretečnu namjenu dok se u kompatibilnih namjena mogu planirati sadržaji, odnosno djelatnosti u funkciji usluga, trgovine, ugostiteljstva i dr.

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

Na UP 173, koju čine kat.parcele br.1803/2, 1804/2, 1808/2 i 1809/2 KO Cetinje I, graditi slobodnostojeći objekat (stambeno, stambeno- poslovni), kao jednu cjelinu. Parcelaciju predmetne UP treba sprovoditi prema analitičko geodetskim elementima, po detaljnim tačkama sa koordinatama;

	X	Y		X	Y
- 601	6575907.92	4695114.51	- 604	6575914.29	4695079.48
- 602	6575926.62	4695107.68	- 605	6575909.16	4695081.28
- 603	6575917.21	4695082.74	- 606	6575905.81	4695085.00

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 251 720; Fax: +382 41 256 116
e-mail: sekretariat.psp@ccetinje.me
www.cetinje.me



U skladu sa navedenim podacima iz smjernica za sprovođenje Plana, dijela koji se odnosi na parcelaciju i preparcelaciju, kojim je data mogućnost korigovanja urbanističke parcele u slučaju kada se ne poklapa sa katastarskom i preporuke poštovanja kat. parcele. Parcelaciju UP 173 sprovesti po koordinatama detaljnih tačaka katastarskih parcela, čija kopija je sastavni dio uslova.

4) Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta:

Spratnost planiranog objekta je P+3+Pk, sa mogućnošću izgradnje podruma, koja zavisi od položaja postojeće infrastrukturne instalacije.

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

Maksimalna površina zauzetosti objekta u osnovi je 189,6 m², a bruto građevinska površina objekta je 910,0 m², od čega su površine za poslovanje 189,60 m², a površine za stanovanje 720,40 m².

Blok	Broj urbanis. parcele	Površina urbanis. parcele	Namjena objekta	Površina prizemlja objekta	Spratnost objekta	BDP objekta	Površina stanovanja	Površina poslovanja
B2.5	UP173	474,1	stanovanje velike gustine sa djelatnostima	189,6	P+3+Pk	910,0	720,4	189,6

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, na kopiji Plana parcele.

7) Građevinska i regulaciona linija:

Podaci prikazani na priloženoj situaciji. Ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, građevinska linija ispod površine zemlje može biti do 1m od granice urbanističke parcele.

8) Nivelacione kote objekta:

Na navedenok lokaciji nema izgrađenih objekata.

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 objekta nije definisan planom.

12) Meteorološki podaci

Područje zahvata Plana obilježava mikroklimat sa ostrim zimama, toplim ljetima, znatnim padavinama i snježnim pokrivačem.

13) Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Sa aspekta prirodnih uslova područje zahvata plana karakteriše stabilan teren i pogodan za gradnju visoke nosivosti, svrstan u I i II kategoriju pogodnosti za urbanizaciju.



14) *Parametri za asejzmičko projektovanje:*

U svim slučajevima buduće izgradnje i sanacije obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroreionizaciji područja Crne Gore“.

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rešenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87 (Sl.list SFRJ“ br. 11/87);
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90);
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U C7.121/1988);
- Opterećenja vjetom (JUS U C7.110/1991, JUS U C7.111/1991, JUS U C7.112/1991 JUS U C7.113/1991);

U svim slučajevima buduće izgradnje i sanacije obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove.

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, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“ br. 20/07, 47/13 i 53/14);
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10 i 40/11);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/13).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama uz optimalnu raznovrsnost sadnog materijala. Birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje automobila stanovnika objekata i zaposlenih u poslovnim prostorima obezbjediti u okviru urbanističke parcele na parking u ili u garaži u objektu. Način parkiranja odnosno položaj parking mjesta bit će određen prilikom izrade projektne dokumentacije a broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju I formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14)

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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz ulica A.Puškina, Omladinske i Baja Pivljanina.

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 građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.



U postupku projektovanja TT instalacija u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG”, br. 40/13)

- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list. CG”, br. 33/14) kojim se propisuju se način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja 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”, br. 41/15) kojim se propisuje bliži 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 („Sl. list CG”, br. 59/15, 39/16);
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list. CG”, br. 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 su i uslovi d.o.o. „Vodovoda i kanalizacije“ Cetinje, akt br. 1160 od 22.03.2017. god.

20) *Kabloski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Niskonaponska mreža je izrađena kao kablovska, podzemna ili vazдушna na betonskim stubovima. Priključenje objekata sa vazdušne mreže je najvećim dijelom kablovski preko priključnih ormara, mada ima priključaka i preko konzolnih nosača.

TK infrastruktura: Izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije sa PVC i Pe cijevima, i kablovskim TK oknima, koja će poslužiti za, u zavisnosti od planiranih sadržaja, efikasnije i lakše nalaženje tehničkih rješenja, kako za sadašnje tako i za buduće korisnike sa posmatranog područja i kontaktnih zona.

Izgradnja telekomunikacione pristupne mreže, optičkim kao i telekomunikacionim kablovima tipa TK59 GM.

21) *Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća:*

Osnovnu zaštitu od prirodnih nepogoda treba usmjeriti na zaštitu od poplava i zaštitu objekata i infrastrukture od zemljotresa.

Zaštita od plavljenja od velikih voda moguće je obezbijediti izgradnjom odgovarajućih odbrambenih objekata, obezbjeđenjem dreniranja preko kolektora atmosferske kanalizacije i stvaranja mogućnosti površinskog oticanja vode trasama saobraćajnica.

Za zaštitu od zemljotresa u svim slučajevima buduće izgradnje i sanacije obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove.

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

Prilikom intervencija na stambenim objektima sugerise se uređenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.

23) *Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:*

Objekat se ne nalazi u zoni zaštite kulturnih dobara.

24) *Uslovi za energetska efikasnost:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.



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 geološka i hidrološka ispitivanja kao i novo geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

Projektovanje i izgradnju objekta u okviru urbanisticke parcele uraditi u cjelosti.

29) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe i 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 – 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) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14), Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14)

Obradila:

Marija Milošević dipl.ing.grad.



SEKRETARKA
Negosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu
Cetinje, 29.03.2017.god.

Broj: 05-351/16-140

Investitor: Nenezić Božidar

RAZ: 1:500

Izgradnja objekta na kat.
parcelama br. 1803/2, 1804/2,
1808/2 i 1809/2, K.O.Cetinje I,
UP 173-blok B2.5., Izmjena i
dopuna DUP-a "Aerodrom"
Cetinje

Obradila:

Marija Milošević, dipl.ing.građ.



SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

