



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
 Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 13.04.2017.godine
Broj: 05-351/17-265

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: GAZIVODA DRAGANA
OBJEKAT: Izgradnja objekta
PARCELA: Kat. parcela br. 4252, K.O. Cetinje I, UP 239, DUP „Gruda - Donje polje (Zona D)“, Cetinje („Sl. list CG -o.p.“, br. 18/12).
MJESTO GRADNJE: Gruda, ul. Mila Milunovića br. 6, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 4252 KO Cetinje I, po Listu nepokretnosti-prepis br.350 način korišćenja je svojina: Gazivode Krcuna Dragana 1/1. Na predmetnoj parceli nalazi se voćnak 2. Klase. P=1059 m².

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu neophodno je riješiti imovinsko pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana)

1) Geodetsko katastarske podloge:

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

2) Namjena objekata:

Kat. parcela br. 4252 iz l.n. br. 350 - prepis, K.O. Cetinje I, površine 1059m², najvećim dijelom pripada urbanističkoj parceli UP 239, koja po Planu namjene pripada stanovanju srednjih gustina (SS) - tip 1. Manji dio predmetne katastarske parcele (≈12m²) pripao je proširenju postojeće saobraćajnice- ulice Mila Milunovića.

Gore navedenom namjenom površina (SS-tip 1), stanovanje je 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, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.

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 usklađivanje 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 usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima

prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova. Za parcele za koje je podjela sprovedena u katastru a nije prikazana u planu poštovati katastarsku parcelu.

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

Urbanistička parcela UP 239 površine 1041m², definisana je detaljnim tačkama br. 1106, 1138, 1140, 1147 i 1107. Koordinate detaljnih tačaka datih u Planu su :

	X	Y
1106.	6576452.40	4693483.88
1138.	6576475.30	4693482.97
1140.	6576464.95	4693467.10
1147.	6576450.19	4693445.84
1107.	6576421.13	4693438.22

Maksimalni indeks zauzetosti UP je do 0.6, a maksimalni indeks izgrađenosti do 2.4. Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni, uz osvjjetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža (ova površina ulazi u bruto građevinsku površinu objekta).

4) Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:

Spratnost objekta je max P+2+Pk, odnosno četiri nadzemene etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске 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 do 500m², 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. Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m

7) Građevinska i regulaciona linija:

Podaci prikazani na priloženoj situaciji kao i na Kopiji plana parcele.

8) Nivelacione kote objekta:

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka za objekte. Na predmetnoj lokaciji je teren u nagibu u razmaku od 645.20-645.40m^{nnv} u pravcu sjever-istok jugo-zapad.

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:

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

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 pojavom jakog vjetera 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 tereni 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 asejmičko projektovanje:

Istraživanja, studije i analize sprovedene za Opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8^mMCS.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroreionizaciji 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, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“ br. 80/05 i 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, 14);
- Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG – o.p.“ br. 48/08).

16) Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambeno - poslovnih objekata, zelenilo treba da artikulise i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema položaju i okolnim namjenama, moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanje grupnih aranžmana od lišćara i četinarara, takođe cvijetni aranžmani tipa perenjaka vrlo su efektni za male prostore, ulaze u objekte i sl.

17) Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru urbanističke parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normi :

Stambeni prostor.....1PM /po stambenoj jedinici.
Poslovni prostor.....1.1PM/ po poslovnom prostoru.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz ul. Mila Milunovića.

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, 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 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 urbanističkih uslova su i uslovi priključenja objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, izdatih od nadležnog preduzeća d.o.o „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br.1389 od 07.04.2017. godine.

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 objekata a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm. TK infrastruktura: Priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno 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 – tehnoloških nesreća:

Zaštita od potresa: Mere 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 mere 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 – o.p.“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima I normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude

pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost 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 CG - o.p.“ 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 a u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG, o.p.“ br.12/14). 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 preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima.

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 i objekta.

28) Mogućnost fazne gradnje objekata:

Izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele moguće je raditi u cjelosti ili po fazama.

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

Ako je u pitanju izgradnja objekta u javnoj upotrebi potrebno je obezbijediti nesmetan pristup, kretanje i boravak licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom, poštujući Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG, br.51/08, 34/11 i 35/13).

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).

Obradila:

Marija Milošević dipl.ing.grad.

M. Milošević



SEKRETARKA
Gegorava VUJANOVIĆ dipl.ing.el.

Gegorava Vujanović

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA
Sekretarijat za održivi razvoj
i infrastrukturu

Cetinje, 18.04.2017.god.
Broj: 05-351/17-265
Investitor: Gazivoda Dragana
RAZ:1:500

Izgradnja objekta, na kat. parceli br.
4252, K.O.Cetinje I, UP 239, spratnosti
max. P+2+Pk,
DUP "Gruda - Donje polje (Zona D)",
Cetinje.

Obradila:

Marija Milošević dipl.ing.grad.

Marija Milošević



SEKRETARKA

Marija Milošević dipl.ing.grad.

