



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 18.09.2017. godine
Broj: 05-351/17-911

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: MARTINOVIĆ PETAR

OBJEKAT: Izgradnja objekta

PARCELA: Dio kat. parcele br. 4572/1, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 424, koju čine djelovi kat. parcela br. 4572/1 i 4572/2, K.O. Cetinje I, DUP „Gruda - Donje Polje (Zona D)“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 18/12)

MJESTO GRADNJE: Gruda, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko-katastarske podloge:*

Geodetska podloga je iz DUP-a „Gruda - Donje Polje (Zona D)“, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu. Po listu nepokretnosti br. 2324 - prepis, na kat. parceli br. 4572/1 nalazi se porodična stambena zgrada površine 104 m² i voćnjak 1. klase površine 616 m².

2) *Namjena objekata:*

Od većeg dijela kat. parcele br. 4572/1, kao i manjeg dijela kat. parcele br. 4572/2 površine cca 3 m², K.O. Cetinje I, formirana je UP 424 površine 570 m², koja Planom namjene pripada stanovanju srednjih gustina - Tip 2.

Planom namjene površina u okviru stanovanja srednje gustine - Tip 2, 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. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima), ili samo stanovanje ili samo djelatnosti, odnosno drugi mogući sadržaji. Ovi sadržaji se takođe mogu organizovati u vidu kompleksa u slobodnostojećim objektima ili grupacijama sa jednom ili više lamela.

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, može se izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prihodom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova. Za parcele za koje je podjela sprovedena u katastru a nije prikazana u planu poštovati katastarsku parcelu.

Dio kat. parcele br. 4572/1 predviđen je za izgradnju, odnosno rekonstrukciju kolsko-pješačke saobraćajnice.

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

Urbanistička parcela br. 424, površine 570 m², definisana je detaljnim tačkama 1627, 1626, 1647, 1646, 1629 i 1628, čije su koordinate:

	X	Y
1627	6576732.58	4693407.62
1626	6576731.81	4693413.79
1647	6576733.97	4693416.69
1646	6576743.79	4693431.21
1629	6576762.32	4693414.83
1628	6576745.98	4693396.02

Postojeći objekti na parceli koji zadiru u građevinsku liniju, a ne ugrožavaju planiranu regulativu kao takvi se zadržavaju. Postojeći objekti koji se zadržavaju, a koji zadiru u građevinsku liniju, mogu se dograditi ili nadgraditi u skladu sa uslovima plana i na dijelu objekta koji zadire u građevinsku liniju.

Postojeći objekti koji su evidentirani u planu, bez obzira na to da li su podignuti sa građevinskom dozvolom ili kao bespravni, a čiji su parametri veći od zadatih (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susedne parcele, položaj u odnosu na planom zadatu građevinsku liniju i dr.), kao takvi se mogu zadržati. Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta. Svi postojeći objekti koji ne narušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati, građevinske linije su zadate na nivou bloka i važe za nove objekte i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju. Objekti koji su u izgradnji mogu se završiti u skladu sa dokumentacijom po kojoj je započeta gradnja bez obzira da li će se na taj način prekoračiti parametri.

Maksimalni indeks zauzetosti UP je do 0.6, a maksimalni indeks izgrađenosti do 2.4. Ukoliko se usljed kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni, uz osvjtljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža.

Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međudobnu saglasnost susjeda. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat može biti 12 m.

Moguće je ukрупnjavanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu parcelu.

4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta:*

Maksimalna spratnost objekta je P+2+Pk, odnosno prizemlje i tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže. Formiranje potkrovnе etaže podrazumijeva izgradnju nadzirkа visine 1.20 m, odnosno najniža svijetla visina ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha).

Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta, kao i formiranje podrumске ili suterenske etaže. Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.90 m od kote pristupne saobraćajnice.

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

Planski dokument ne posjeduje ovu vistu podataka.

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. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5 m.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju.

8) *Nivelacione kote objekata:*

Maksimalna kota podzemlja je na 0,90 m od kote pristupne saobraznice.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani u cilju dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Svi novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za datu vrstu objekata. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog područja ukomponovane na savremen način upotrebiom savremenih materijala. Fasade objekata predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala sa elementima karakterističnim za ovo područje.

10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*

Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadograđuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni uskladi sa propisima za ovo područje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

11) *Organizacija objekta u odnosu na strane vjehle:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

12) *Meteorološki podaci:*

Cetinje ima prosječnu nadmorsku visinu od 640 m, čiji je hod temperature vazduha, sa najhladnijim januarom (0,8 °C), najtoplijim julom (20,4 °C), i stabilnijim termičkim periodima tokom zime i ljeta. Srednja godišnja količina padavina je 3616 mm. Novembar i decembar su mjeseci sa najvećom količinom padavina (500 mm).

U Cetinju, u nekim godinama, padne i preko 4000 mm atmosferskog taloga (maksimalno 4191 mm). Padavine su vrlo intenzivne tako da u toku jednog dana može pasti oko 300 mm padavina.

13) *Podaci o noćivati tla i nivou podzemnih voda:*

U dijelu Donjeg polja, u području ponora (istočna zona polja): teren grude većinom glin, sljivice i smanjene nosivosti. Povećanu nosivost imaju rubne partije polja koje izgrađuju pijesak i šljunak, kao i šljunak mješovitno vezan za konglomerat. Karbonatske stijenske mase obodom polja su vrlo dobro nosivi tereni.

Prema kategorizaciji tereni polja pripadaju II i IV kategoriji. Tereni oboda polja pripadaju uglavnom VI kategorije.

I pored iznizito velike količine padavina prostor je skoro uvek bezvodan. Sve vode direktno ili indirektno potiru (ponori, kavnice, kolektor).

14) *Parametri za seizmičku procjenu:*

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8° MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirani u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji područja Crne Gore“.

15) *Učinci i mjere za zaštita životne sredine:*

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se kontine prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16);
- Učesla o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 20/07, „Sl. list CG“, br. 47/13 i 53/14);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 1/14);

- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, naći način da se postojeće 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 vrata za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

U okviru urbanističkih parcela gdje je predviđeno stanovanje sa centralnim djelatnostima, riješiti parkiranje u pripadajućim parcelama, dok za garažiranje u suteranima objekta treba predvijeti rampe. Parkiranje u okviru plana treba da zadovolji sljedeće normative:

Postojeće stanovanje:	1 PM / stan
Planirano stanovanje:	1.1 PM / stan
Ugostiteljstvo:	1 PM na četiri stolice
Trgovina:	1 PM na 30 m ² BRGP
Poslovanje i administracija:	1 PM na 60 m ² BRGP

18) *Mjesto i način priključenja objekta na gradska saobraćajnica ili javni put:*
Prilaz urbanističkoj parceli je iz Petrovogradske ulice.

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 se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedenom sajtu.

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 3690 od 30. avgusta 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 obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110 mm. Vršno opterećenje jednog stana dobija se na osnovu instalisanog opterećenja i faktora istovremenosti, te izračunato vršno opterećenje iznosi 3345.1 kW.

Telekomunikaciona infrastruktura: Priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeću 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:*

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 32/11 i 54/16), i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“ br. 8/1993).

Predvidjeti mjere protivpožarne zaštite, kao i mjere zaštite na radu.

22) *Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*
Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40 m, ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije, kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika parcele.

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.

Prilikom gradnje novih objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primijeniti 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.

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:*
U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*
Izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele moguće je raditi u cjelosti ili po fazama. Etapnost građenja objekta predvidjeti tehničkom dokumentacijom.

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 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 i lica sa invaliditetom („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom 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), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14, 32/15 i 75/15), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

NAPOMENA:

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

Obradila:

Andrijana Lokić, spec.sci.arh.

Andrijana Lokić



SEKRETARKA
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

CRNA GORA

PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu

Broj: 05-351/17-911

Cetinje, 18.09.2017. godine

Investitor: Petar Martinović

RAZ 1:500

Obradila:

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Izgradnja objekata na dijelu kat. parcele br. 4572/1,
K.O. Cetinje I, UP 424, koju čine djelovi kat.
parcele br. 4572/1 i 4572/2, K.O. Cetinje I,
DUP „Gruda - Donje Polje (Zona D)“, Cetinje.

Indeks zauzetosti na UP površine

570 m² iznosi 0.6,

a indeks izgrađenosti 2.4.



SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

