



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

*Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 29.09.2017. godine

Broj: 05-351/17-991

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** LJUBOMIR PRLJA

**OBJEKAT:** Izgradnja objekta

**PARCELA:** Dio kat. parcele br. 4522, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 498, koju čine djelovi kat. parcela br. 4522, 4711/4, i 4684/7, 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.

2) *Namjena objekata:*

Urbanistička parcela UP 498 formirana je od djelova kat. parcela br. 4522 i 4711/4, i manjim dijelom (cca 1 m<sup>2</sup>) od dijela kat. parcele br. 4684/7, K.O. Cetinje I, a Planom namjene površina predviđena je za stanovanje srednje gustine – tip 1. Stanovanje je definisano kao pretežna namjena, uz mogućnost organizacije poljoprivrede u vidu okućnica. 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.

Planskim dokumentom je dio kat. parcele br. 4522, površine cca 83 m<sup>2</sup>, predviđen za rekonstrukciju Vučedolske ulice, dio parcele površine cca 8 m<sup>2</sup> predviđen je za rekonstrukciju Belvederske ulice, dok je dio površine cca 19 m<sup>2</sup> predviđen za regulaciju vodne površine, odnosno potoka.

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

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

Urbanistička parcela br. 498, površine 842 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849 i 1850, čije su koordinate:



	X	Y
1844	6576753.58	4693355.89
1845	6576770.08	4693363.67
1846	6576777.96	4693366.51
1847	6576785.63	4693363.90
1848	6576797.47	4693345.41
1849	6576783.98	4693340.96
1850	6576763.08	4693335.74

Indeks zauzetosti za parcele površine veće od 500 m<sup>2</sup> iznosi 0.6, a indeks izgrađenosti iznosi 2.4. 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.

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

Moguće je ukрупnjavanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu parcelu. Takođe je moguće usitnjavanje urbanističkih parcela, s tim što je svakoj novoformiranoj parceli, minimalne površine 300 m<sup>2</sup>, potrebno obezbijediti pristup sa javne površine.

Ukoliko se usljed kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni, ali uz osvjjetljenje preko krovnih prozora, t.j. bez badža.

Uvidom u list nepokretnosti br. 1511 – prepis, konstatovano je postojanje pomoćnog objekta površine 13 m<sup>2</sup>. S obzirom na to da postojeći objekat zadire u građevinsku liniju, i da ugrožava planiranu regulativu, planski dokument nije predvidio zadržavanje ovog objekta.

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 nadzitka 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 vrstu podataka.

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.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.90 m od kote pristupne saobraćajnice.

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 podneblja ukomponovane na savremen način upotrebom prirodnih materijala. Fasadu objekta predvidjeti 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 nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni uskladiti sa propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

11) *Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:*

Orijentacija objekta nije definisana planskim dokumentom.

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 nosivosti tla i nivou podzemnih voda:*

U dijelu Donjeg polja, u području ponora (istočna zona polja), teren građe većinom gline, stišljive i smanjene nosivosti. Povećanu nosivost imaju rubne partije polja koje izgrađuju pijesak i šljunak, kao i šljunak mjestimično 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 kategoriji.

I pored izrazito velike količine padavina prostor je skoro uvek bezvodan. Sve vode direktno ili indirektno poniru (ponori, kaverne, kolektori).

14) *Parametri za seizmičko projektovanje:*

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 planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji 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 životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16);
- Uredba 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:*

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Uređenje prostora podrazumijeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta. Kod isključivo stambenih objekata, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinarara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbijediti travnate površine, izbjegavati vrste sa plitkim korijenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta se ne može 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, odnosno objekta, u skladu sa uslovima plana.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je sa Vučedolske i Belvederske 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. 4190, od 25. septembra 2017. godine.

20) *Kabloski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura – Stanovanje: 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 uredjenje 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 termocenergetskih 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 energetske 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.

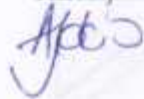
29) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*

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.

**Obradila:**

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.



  
**SEKRETARSKA**  
 Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi razvoj i  
infrastrukturu

Broj: 05-351/17-991  
Cetinje, 29.09.2017. godine

Investitor: Ljubomir Prlja  
RAZ 1:500

Obradila:  
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Izgradnja objekata na dijelu kat. parcele br. 4522,  
K.O. Cetinje I, UP 498, koju čine djelovi kat.  
parcele br. 4522, 4711/4, i 4684/7, K.O. Cetinje I,  
DUP „Gruda - Donje Polje (Zona D)“, Cetinje.

Indeks zauzetosti na UP površine  
842 m<sup>2</sup> iznosi 0.6,  
a indeks izgrađenosti 2.4.



SEKRETARKA  
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

