



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 19.10.2017. godine  
Broj: 05-351/17-996

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** MIJAT MIRKOVIĆ

**OBJEKAT:** Izgradnja objekta

**PARCELA:** Dio kat. parcele br. 4580/1, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 437, koju čine djelovi kat. parcela br. 4580/1, 4580/2, 4582, i kat. parcela br. 4579, 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 437 formirana je od djelova kat. parcela br. 4580/1, 4580/2 i 4582, i od kat. parcele br. 4579, K.O. Cetinje I, a Planom namjene površina predviđena je za stanovanje srednje gustine – tip 2. 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. 4580/1, površine cca 31 m<sup>2</sup> predviđen za rekonstrukciju pristupne saobraćajnice sa Vučedolske ulice.

S obzirom na to da se na kat. parcelama br. 4579 i 4580/2, u okviru urbanističke parcele UP 437, nalazi stambeni objekat, te da nije moguće izvršiti parcelaciju u cilju nove izgradnje uz zadovoljenje uslova o veličini novoformirane parcele, moguća je izgradnja novog objekta kao drugog na parceli, s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara, i da oba imaju maksimum po 500 m<sup>2</sup> BRGP.

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 razmještanjem:*

Urbanistička parcela UP 437, površine 1198 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 1662, 1673, 1653, 1654 i 1660, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
1662	6576854.20	4693522.19	1654	6576838.63	4693466.84
1673	6576870.69	4693509.50	1660	6576837.25	4693501.93
1653	6576839.13	4693466.49			

Maksimalni indeks zauzetosti za parcele iznosi 0.6, a indeks izgrađenosti iznosi 3.

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 2 m.

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.

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

Maksimalna spratnost objekta je P+3+Pk, odnosno prizemlje i četiri 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 erкера i dubokih streha).

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:*

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.

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 komplikovanih 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 grade 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 aseizmičko 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:*

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, postojeće zelene površine preurediti, osvježiti 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 vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. 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 <sup>2</sup> BRGP
Poslovanje i administracija:	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BRGP

18) *Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*  
Prilaz urbanističkoj parceli je sa pristupne kolske saobraćajnice od Vučedolske 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.

U postupku projektovanja TT instalacije u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“, br. 40/13, 2/17) poštovati:

- 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 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“, br. 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 („Sl. list CG“, br. 59/15, 39/16), koji propisuje uslove 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“, 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 čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 4521 od 13. oktobra 2017. godine.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura – Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormara 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 predvidjeti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FITX 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 energetska 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 termoeenergetskih 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 energetska 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 energetska 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) *Usluv za nezmetan 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 prilagodavanja 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 u cilju kompletiranja urbanističke parcele, i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

**Obradila:**

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.



**SEKRETARKA**

Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

  


CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi razvoj i  
infrastrukturu  
Broj: 05-351/17-996  
Cetinje, 19.10.2017. godine

Investitor: Mijat Mirković  
RAZ 1:1000

Obradila:  
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

*Andrijana Jokić*

Izgradnja objekata na dijelu kat. parcele br. 4580/1,  
K.O. Cetinje I, UP 437, koju čine djelovi kat.  
parcela br. 4580/1, 4580/2, 4582, kao i kat. parcela  
br. 4579, K.O. Cetinje I,  
DUP „Gruda - Donje Polje (Zona D)“, Cetinje.  
Indeks zauzetosti na UP površine  
1198 m<sup>2</sup> iznosi 0.6,  
a indeks izgrađenosti 3.

**SEKRETARKA**  
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

