



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Secretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 10.05.2017. godine  
Broj: 05-351/17-433

PODNOŠILAC ZAHTEVA: MUDREŠA VASKO

OBJEKAT: Izgradnja stambenog objekta

PARCELA: Djelovi kat. parcela broj 1781 i 1782/2, i djelovi kat. parcela br. 1782/1 i 1707/1, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 164, blok B.2.5., Izmjene i dopune DUP-a „Aerodrom“ (zona B), Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 18/12)

MJESTO GRADNJE: Ulica Puškinova, Cetinje

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

2) *Namjena objekata:*  
Od djelova kat. parcela br. 1781 i 1782/2 (svojina: Mudreša Vasko), kao i djelova kat. parcela br. 1782/1 i 1707/1 (raspolaganje: Prijestonica Cetinje, svojina: Država Crna Gora), K.O. Cetinje I, formirana je UP 164, u zahvatu bloka B.2.5., ukupne površine 621,50 m<sup>2</sup>. Površina je Planom namijenjena za stanovanje male gustine (SMG) sa djelatnostima.  
Djelatnosti koje se mogu organizovati u sklopu date urbanističke parcele odnose se na zanatske i druge usluge kompatibilne sa stanovanjem.  
Plan je u cilju formiranja urbanističke parcele UP 164 dao mogućnost otkupa djelova kat. parcela br. 1782/1 i 1707/1.

Shodno dostavljenom elaboratu parcelacije uradene od strane kompanije GEO-METAR doo iz Podgorice, potrebno je na terenu, a na osnovu dostavljenih koordinata detaljnih tačaka, utvrditi da li novoformirane katastarske parcele uz Puškinovu ulicu, svojim položajem ne ugrožavaju, odnosno ne zalaze u trasu postojeće saobraćajnice (Puškinova ulica).

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

Urbanistička parcela br. 164, površine 621,50 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 588, 589, 590, 591, 583, 581 i 579, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
588	6575942.04	4695242.19	583	6575946.09	4695203.43
589	6575937.54	4695227.52	581	6575951.40	4695218.37
590	6575928.59	4695207.11	579	6575957.87	4695237.64
591	6575944.79	4695202.34			

Na navedenoj urbanističkoj parceli projektovati slobodnostojeći objekat. Maksimalna zauzetost objekta u osnovi je 186,40 m<sup>2</sup>. Maksimalna bruto površina iznosi 522 m<sup>2</sup>. Planskim dokumentom dozvoljena je podrumška, odnosno suterenska etaža objekta, čija površina ne ulazi u obračun korisne bruto površine objekta u slučaju namjene garažnog prostora. Prilikom projektovanja objekata voditi računa o orijentaciji otvora, susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

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

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, sa visinom atike na 7.80 m od terena. Visina atike ostavlja mogućnost izgradnje suterena, prizemlja i sprata, ili podruma, prizemlja, sprata i mansarde.

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

Površina prizemlja objekta je maksimalno 186,40 m<sup>2</sup>. Maksimalna bruto površina iznosi 522 m<sup>2</sup>.

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) *Gradevinska i regulaciona linija:*

Gradevinska linija definisana je tačkama br. 138 i 139, čije su koordinate:

	X	Y
138	6575933.05	4695209.00
139	6575944.30	4695238.76

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

8) *Nivelacione kote objekta:*

Nivelacione kote objekta uskladiti sa kotama saobraćajnice i javne površine (trotoara) ispred objekta.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Fasadu objekta raditi od kvalitetnog i trajnog materijala, koji moraju biti kvalitetno ugrađeni. Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od visokokvalitetne stolarije ili bravarije radene od tankih profila, bojene pažljivo odabranim bojama. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti proporcijama otvora.

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.



Krovni pokrivač radiši od kvalitetnog i trajnog materijala.

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

Objekat pozicionirati u pravcu sjeverozapad – jugoistok, sa glavnim ulazom na sjeverozapad.

12) *Meteorološki podaci:*

Cetinje je poznato po obilnim proljećnim i jesenjim kišama i spada među najkišovitije gradove Evrope sa oko 4000 mm vodenog taloga godišnje.

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

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

14) *Parametri za asejzmičko 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, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10, 40/11, 27/14 i 52/16);
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 20/07, 47/13 i 53/14);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13, 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 1/14);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/2013).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Ozelenjavanje vsiti 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 i oplemeniti.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje vozila predvidjeti unutar granica formirane urbanističke parcele, u prostoru ispred objekta ili kroz mogućnost garaže u sklopu objekta. Način parkiranja, odnosno položaj parking mjesta biće određen prilikom izrade projektne dokumentacije, a broj parking mjesta mora zadovoljiti potrebe za parkiranjem korisnika.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz Puškinove 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. 1810 od 8. maja 2017. godine.

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.

Telekomunikaciona infrastruktura: Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUPa „Aerodrom“ (Zona B) jeste da, u skladu sa dobijenim tehničkim uslovima od nadležnog organa, projektima za pojedinačne objekte definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz postojećih i planiranih kablovskih okana.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu elektronsku telekomunikacionu instalaciju planirati u tipskim ormarićima ITO, lociranim u ulaznom dijelu planiranih objekata, na propisanoj visini. Na isti način planirati i ormare za koncentraciju instalacija za potrebe distribucije RTV signala, sa opremom za pojačavanje signala. Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi UTP ili kablovima tipa 1yStY, provučenim kroz PVC cijevi, s tim da u svakom stambenom prostoru treba predvidjeti minimalno po 2 instalacije.

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, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“ br. 8/1993).

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

Ograde oko individualnih stambenih objekata planirati od prirodnih materijala (kamen, metal, drvo), ili kao „živu ogradu“ visine 80-100 cm.

23) *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:*

U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

U skladu sa potrebama investitora projektovati faznu izgradnju objekta.

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 Jokić, spec.sci.arh.

*A. Jokić*



**SEKRETARKA**

Milica Vujanović, dipl.ing.el.

*M. Vujanović*



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi razvoj i  
infrastrukturu  
Broj: 05-351/17-433  
Cetinje, 10.05.2017. godine

Investitor: Mudreša Vasko  
RAZ 1:250

Obradila:  
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

*Ajdin*

Izgradnja stambenog objekta, maksimalne  
spratnosti P+1+Pk, na djelovima kat.  
parcela broj 1781, 1782/2, 1782/1 i  
1707/1, K.O. Cetinje I, UP 164, blok  
B.2.5., DUP "Aerodrom" (Zona B),  
Cetinje.

Ukupna površina objekta u osnovi iznosi  
186,40 m<sup>2</sup>.

SEKRETARKA  
Njegosa Vučanić, dipl.ing.el.

