

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
PRIJESTONICA CETINJE



Broj: 05-351/19-155

Cetinje, 12.03. 2019. godine

*Prijestonica Cetinje*

- 2) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (Sl.list CG br. 87/18), i podnietog zahtjeva Radonjić Milana, izdaje:
- 3) **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije
- 4) za rekonstrukciju objekta na kat. parceli br. 6538/2 K.O. Njeguši, u okviru Državne studije lokacije „Dolovi“, list nepokretnosti br. 1568, zahvat Prostornog Plana područja posebne namjene NP „Lovćen“ („Sl.list CG“, br. 34/14) u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG - o.p.“, br. 12/14)
- 5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** **RADONJIĆ MILAN**
- 6) **POSTOJEĆE STANJE**  
(Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja, u važećem planskom dokumentu PPPPN NP „Lovćen“, namjena površina za kat. parcelu br. 6538/2 K.O.Njeguši je kamenjar. Po listu nepokretnosti br.1568, na kat parceli br. 6538/2 K.O.Njeguši, nalaze se dvije ruševine spratnosti P, površine 60m<sup>2</sup> i 11m<sup>2</sup>. Predmetni urbanističko - tehnički uslovi se izdaju za objekat br. 1, površine 60m<sup>2</sup>.

## 7) PLANIRANO STANJE

### 7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Po planu namjene površina, kat. parcela br. 6538/2 K.O.Njeguši, se nalazi u III zoni zaštite NP „Lovćen“, na lokaciji koja je predviđena za izradu DSL „Dolovi“. U skladu sa smjernicama plana NP „Lovćen“, na postojećem objektu u okviru postojećih gabarita moguća je rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni.

### 7.2.) Pravila parcelacije

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

### 7.3.) Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Podaci o građevinskoj i regulacionoj liniji objekata prikazani su u grafičkom prilogu ovih urbanističko - tehničkih uslova. Sve elemente fasade, krova, spoljnih prilaza predvidjeti unutar građevinske linije objekta. Gabarit objekta je  $\approx 10,0\text{m} \times 6,0\text{m}$ . Tačni gabariti objekta će se definisati projektnom dokumentacijom nakon geodetskog snimanja terena.

## PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGI USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO - TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 9° MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

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

Prilikom izrade projekata **Konstrukcije objekta** racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87);
- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 29/83, 20/88 i 52/90);
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121/1988);
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110/1991, JUS U.C7.111/1991, JUS U.C7.112/1991, JUS U.C7.113/1991);
- Pravilnik o tehničkim mjerama i uslovima za izvođenje zidova zgrada („Sl. list SFRJ“ br. 17/70).

### 9) USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovedu 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 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 75/18);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 1/14 i 2/18);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG - o.p.“, br. 15/13).

### 10) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Prilikom održavanja ili obnove tradicionalne kuće obavezna je i obnova partera sa svim sačuvanim elementima. Obnoviti sve postojeće elemente uređenja partera tradicionalne kuće, a što podrazumijeva kaldrisanje, tj. popločanje, kamene klupe, odrine, pergole, zelenilo, razvijena stabla i ostale elemente vrtne arhitekture.

### 11) USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

redmetni objekat se nalazi u zaštićenoj zoni PPPPN NP „Lovćen“.

## 12) USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom 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 („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

## 13) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJE POMOĆNIH OBJEKATA

Suvomeđe koje čine terase na kojima su vrtovi, treba u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "meke" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija, protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja, treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamjenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“, o.p. br. 12/14).

## 14) USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

## 15) USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

## 16) MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Projektovanje i rekonstrukciju objekta u okviru katastarske parcele uraditi u cjelosti.

## 17) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

### 17.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faze elektroinstalacija poštovati tehničke preporuke Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, date na njihovoj internet stranici.

### 17.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Na datom području ne postoji gradska izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona mreža u odnosu na koju bi se mogli propisati uslovi priključenja u skladu sa posebnim propisima.

### 17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz katastarskoj parceli je sa nekategorisanog puta sa kat. parcele br. 6543 K.O.Njeguši (svojina Država crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).

#### 7.4) Ostali infrastrukturni uslovi

Prilikom izrade projekata **Elektroinstalacija objekta**, koristiti sledeće propise:

- Zakon o energetici („Sl.list CG“ br. 5/16, 51/17)
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG“ br. 34/14, 44/18)
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16)

U postupku projektovanja **Elektronske komunikacione infrastrukture** poštovati sledeće preporuke:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13, 56/13 i 2/17);
- 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 („Sl.list CG“, broj 59/15 i 39/16), koji propisuju 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.

#### 18) POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO - GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geodetsko snimanje terena i postojećih objekata.

#### 19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta PPPPN NP „Lovćen“ („Sl.list CG“ br. 34/14), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

#### 20) URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I

## URBANISTIČKE PARAMETRE

- |   |   |
|---|---|
| - Oznaka urbanističke (katastarske) parcele:    | 6538/2 K.O.Njeguši                                    |
| - Površina urbanističke (katastarske) parcele:  | 228m <sup>2</sup>                                     |
| - Maksimalni indeks zauzetosti:                 | Rekon. objekta u post. gabaritima (60m <sup>2</sup> ) |
| - Maksimalni indeks izgrađenosti:               | /   |
| - Bruto građevinska površina objekta (max-BGP): | 60m <sup>2</sup> , stambeni objekat                   |
| - Maksimalna spratnost objekta:                 | P   |
| - Maksimalna visinska kota objekta:             | U postojećim gabaritima                               |

### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom i slobodnom prostoru, a broj parking mjesta predvidjeti na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG”, o.p. br. 12/14) kao i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG”, br. 24/10 i 33/14).

### Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:

Kako je u pitanju rekonstrukcija ruševine, površine 60m<sup>2</sup>, planom su dati urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju kućišta/ruševine:

- Rekonstruisani objekat je u pogledu volumena gabarita (horizontalnog - osnova i vertikalnog - spratnost) prilagođen zatečenom stanju na terenu i sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu;
- U postupku njihove obnove građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijep ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom identičnog nagiba sa postojećim, tj. zatečenim rješenjem, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje ili boji koja je u tonalitetu slična boji kamena (bež, oker, sivo).
- Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju zatečeno rješenje. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja dimenzija svijetlog otvora max 70x100cm, oblikovani u kamenim okvirima iz više elemenata.
- Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori; panorama-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima iz više elemenata, a njihovo zatvaranje stolarijom.
- Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetričan krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 33° do max 45°.
- Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova moguće je adaptirati tavan u potkrovlje za stanovanje.
- Osvjetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovnim prozorima.

- Za krovni pokrivač predvidjeti kamene ploče ili tamnocrvenu kanalicu.
- Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili polu zastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrlnih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori).
- Zaštitu otvora predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.
- Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.
- Ograde se postavljaju na granicu parcele na način da stubovi i kapije, kao i živa ograda, budu na zemljištu vlasnika ograde, u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-o.p", br. 12/14).

Takođe, navedenim planskim dokumentom su date sledeće smjernice:

Navedena lokacija je u okviru male gustine izgrađenosti, sa relativno dobro očuvanom prostornom fizionomijom (Kuk, Veliki Bostur, Mali Bostur, Ivanova korita, Dolovi, Majstori). Grupacije kuća sa gumnima, nekada zajedničkom bistijernom ili recipijentom za vodu i malim seoskim crkvama uz kameno zaleđe podzida terasastih vrtova ili u ravnim dolovima i poljima predstavljaju karakteristične ambijentalno-arhitektonske cjeline naselja Parka. Glavni koncept je obnova i očuvanje ovih cjelina, kao i održavanje poljoprivrednih površina. S obzirom na odumiranje tradicionalnog stočarstva i izvornog načina korištenja prostora moguće je predvidjeti novu namjenu za korištenje prostora u okvirima muzeološke prezentacije ili planinarskog skloništa.

Sistemom mjera zaštite u ovoj zoni, odnosno zonama, definišu se zaštita i očuvanje osnovnih elemenata tradicionalne planske matrice i karakterističnih grupacija građevina, pojedinih građevina i drugih za ukupnost ove kulturno-istorijske cjeline važnih vrijednosti, a prije svega sklopova i gabarita i oblika građevina, kao i istorijskih sadržaja.

Za područje ove zone definišu se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja savremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata tradicionalnih istorijskih struktura. Svi zahvati u predmetnom prostoru moraju biti ujednačeni i ne smiju narušavati etnološki ambijent.

Prilikom eventualnih zahvata u ovoj zoni definišu se metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekonpozicije i integracije u cilju povezivanja nasljeđenih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz savremenih potreba. Odgovarajuću pažnju, u skladu s posebnim propisima, potrebno je posvetiti očuvanju postojećih ogradnih zidova – međa „suvozida“.

Postojeću izgradnju potrebno je primjereno održavati u okvirima postojećih gabarita, tako da se ne gube njena izvorna obilježja. Zahvate konzervacije i sanacije potrebno je sprovesti primjenom izvornih materijala, završnih obrada i tehnika gradnje. Sve zahvate potrebno je sprovesti uz prethodna konzervatorska istraživanja, a prema izvornim oblicima i gabaritima.

Zabranjuje se izgradnja novih zgrada i građevina izuzev objekata infrastrukture.

Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagođavanje vjekovnim iskustvima. Saniranje starih kamenih struktura mora biti prilagođeno kulturno-ambijentalnom integritetu objekta. Ugradnja novih aseizmičkih sklopova ne smije se izvesti po cijenu slabljenja ili trajnog gubitka elemenata istorijske arhitekture. Znatno stepen ojačanja može se postići zamjenom dotrajalih djelova u tradicionalnim materijalima i vezama (kamen, drvo, drvene tavanice sa zategama, svodovi i sl.). Ugradnja novih armirano-betonskih elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvatiti kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije mogu biti vidljive u enterijeru ili na fasadama.

### Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

U cilju energetske i ekološki održive rekonstrukcije 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.

21) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, urbanističko - građevinskoj inspekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu i Arhivi.

22) **OBRADIVAČI UBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:**

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

23)

24)

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- List nepokretnosti 1568 - prepis od 11.03.2019.god. i kopija plana br. 942-119-151/2019 od 11.03.2019.god.

### NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18), Pravilnikom o načinu vršenja revizije glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 18/18), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.
- Prije podnošenja prijave građenja neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).



**VD SEKRETAR-a**  
**Ana Lagator, dipl.pravnik**

*A Lagator*

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 12.03.2019.godine

Broj: 05-351/19-155

Investitor: Radonjić Milan

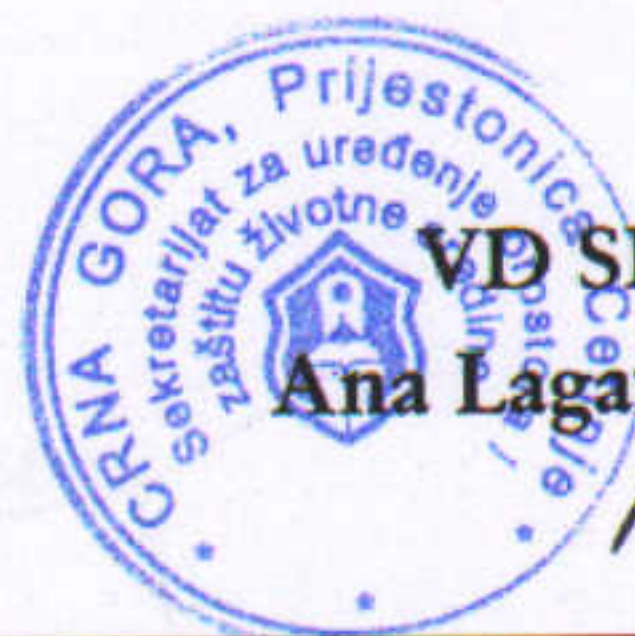
RAZ:1:1000

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Handwritten signature: Petar Martinović*

Rekonstrukcija ruševine,  
na kat. parceli broj 6538/2, K.O.  
Njeguši, Prostorni plan područja  
posebne namjena NP "Lovćen" u  
okviru Prostorno urbanističkog  
plana Prijestonice Cetinje.



VP SEKRETAR-a

Ana Lagator, dipl.pravnik

*Handwritten signature: Ana Lagator*

