



## URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

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

Broj: 05-351/19-450

Cetinje, 01.10. 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, 63/18 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (Sl.list CG br. 87/17), i podnijetog zahtjeva Đukanović Žarko, izdaje:

- 3) **URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije**

- 4) za legalizaciju izgrađenog objekta na UP 89, blok B2.2, koju čini kat. parcela br. 1845/4 K.O.Cetinje I i dijelovi kat. parcela br. 2046/1 i 1845/1 K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“ (Zona B), Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 18/12).

- 5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

**ĐUKANOVIĆ ŽARKO**

- 6) **POSTOJEĆE STANJE  
(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)**

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja, u važećem planskom dokumentu Izmjene i dopune DUP-a „Aerodrom“ (Zona B), Cetinje, namjena površina za UP 89 je individualno stanovanje. Po listu nepokretnosti br.2577, na kat parceli br. 2046/1 K.O.Cetinje I, nalazi se porodična stambena zgrada površine 111m<sup>2</sup>, ukupne neto površine 240m<sup>2</sup>, spratnosti P+2 i dvorište površine 229m<sup>2</sup>.

- 7) **PLANIRANO STANJE**

- 7.1.) **Namjena parcele odnosno lokacije**

Po planu namjene površina navedenog planskog dokumenta, urbanistička parcela UP 89, blok B2.2, površine 368,6m<sup>2</sup>, predviđena je za stanovanje srednjih gustina sa djelatnostima. U ovim stambenim strukturama djelatnost se predviđa u prizemnoj etaži; planirani sadržaji su funkcije kompatibilne sa stanovanjem (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i dr.).

- 7.2.) **Pravila parcelacije**

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

Urbanistička parcela UP 89, blok B2.2, definisana je detaljnim tačkama br. 238, 239, 242, 247 i 250 čije su koordinate:

X	Y
238. 6576062.84	4695065.67
239. 6576075.59	4695059.37
242. 6576068.23	4695037.77

X	Y
250. 6576064.28	4695040.22
247. 6576051.63	4695048.11

## Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska i regulaciona linija su date u grafičkom prilogu „Plan parcelacije“ i „Plan regulacije“, koji su sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova.

Min. udaljenost planiranog objekta, u skladu sa predviđenom namjenom iznosi 2m od granice urbanističke parcele.

### 8) 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).

**Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara i zaštite na radu, shodno propisima za ovu vrstu objekata.**

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 sprovode 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

Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem. Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala, ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. 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.

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

Predmetni objekat se ne nalazi u zaštićenoj zoni starog urbanog jezgra Cetinja.

### 12) USLOVI ZA 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 („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

### 13) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJE POMOĆNIH OBJEKATA

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). Pri izgradnji objekata voditi računa o maksimalnim dozvoljenim urbanističkim parametrima.

### 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 GRADENJA OBJEKTA

S obzirom da je u pitanju legalizacija već izgrađenog objekta, za isti nije potrebna fazna realizacija.

### 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 kanizacionu infrastrukturu

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje.

#### 17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz urbanističkoj parceli je iz ulice IV jula.

#### 17.4) 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.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faza telekomunikacione infrastrukture, neophodno je da se projektant navedene faze obrati operatorima koji su u vlasništvu postojeće elektronske komunikacione infrastrukture, radi dobijanja tačnih podataka za izradu gore navedene dokumentacije.

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

**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 DUP-a „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.

Telekomunikacionu 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 IyStY, provučeni kroz PVC cijevi, s tim da u svakom stambenom prostoru treba predvidjeti minimalno po 2 instalacije.

U slučaju da se trasa TK kanalizacije poklapa sa trasom vodovodnih i elektro instalacija, potrebno je poštovati propisima definisana međusobna rastojanja i uglove ukrštanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

**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 postojećeg objekta.

### 19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta DUP-a „Aerodrom“ (Zona B), Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 18/12), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17 i 44/18), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

### 20) URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

- Oznaka urbanističke parcele: UP 89, blok B2.2
- Površina urbanističke parcele: 368,8m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti: /
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 1.4
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP): 560,2m<sup>2</sup>, stambeno – poslovni objekat, od čega je za poslovanje predviđeno 147,4m<sup>2</sup> a za stanovanje 412,8m<sup>2</sup>
- Maksimalna spratnost objekta: P+2+Pk
- Maksimalna visinska kota objekta: Visina atike je na 10.80m od terena.

Visina atike ostavlja mogućnost izgradnje podruma, prizemlja, 2 sprata i potkrovlja ili suterena, prizemlja i 2 sprata. Planskim dokumentom je dozvoljeno da objekti mogu imati podrum, čija se površina u slučaju namjene garažnog prostora, ne uračunava u obračun korisne bruto površine objekta, shodno Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG, br.24/10).

#### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

- parkiranje automobila stanovnika objekata i zaposlenih obezbjediti u okviru urbanističke parcele;
- parkiranje korisnika poslovnih prostora predviđeno je duž Bulevara Lenjina i ul. Bajova na posebno izgrađenim parking površinama;

Način parkiranja odnosno položaj parking mjesta biće određen prilikom izrade projektne dokumentacije 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:

##### Intervencije na postojećim objektima

- Planom se predviđa dogradnja i nadgradnja određenog broja postojećih objekata.
- Planirane intervencije usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.
- Planirane intervencije radiće se saglasno usvojenim indexima zauzetosti i izgrađenosti terena, sa maksimalnim kapacitetima i spratnošću definisanim za pojedine urbanističke parcele

- Za izvodjenje svih intervencija koriste se kvalitetni i savremeni materijali.
- Krovovi objekata na kojima je predviđena potkrovnja etaža radice se kao dvovodni, trovodni ili četvorovodni, sa nagibom  $22^{\circ}$  –  $26^{\circ}$ .
  - Visinu nadzidka potkrovlja raditi do 1.60m.
  - Krovove objekata na kojima je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.
  - Prilikom planiranja rekonstrukcije objekata voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.
  - Prilikom intervencija na stambenim objektima sugerise se uredjenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.
  - Prilikom intervencija na stambenim objektima predviđa se pretvaranje postojećih tavanskih prostora u stambene, pri čemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore.
  - Planom se predviđa mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indexima zauzetosti i izgradjenosti planiranih objekata, za određenu namjenu, sa maksimalnim kapacitetima i spratnošću definisanim za pojedine urbanističke parcele.

#### Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

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;
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.), kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima-

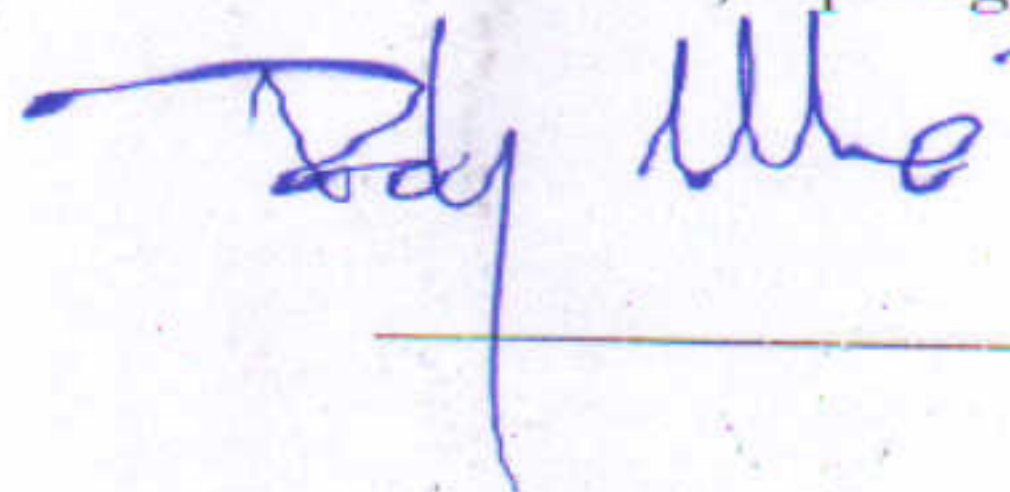
Prilikom rekonstrukcije objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:

- 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) **OBRAĐIVAČI UBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:**

Petar Martinović, dipl.ing.arh.



23)



**SEKRETARKA**  
Snežana Kujović, dipl.ing.maš.

24) M.P.

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 5108 od 16. 09. 2019. godine;
- Listovi nepokretnosti br. 404 i 2577 – prepis i kopije planova za kat. parcele br. 2046/1, 1845/1 i 1845/4 K.O.Cetinje I.

**NAPOMENA:**

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), 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).

PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 01.10.2019.god.

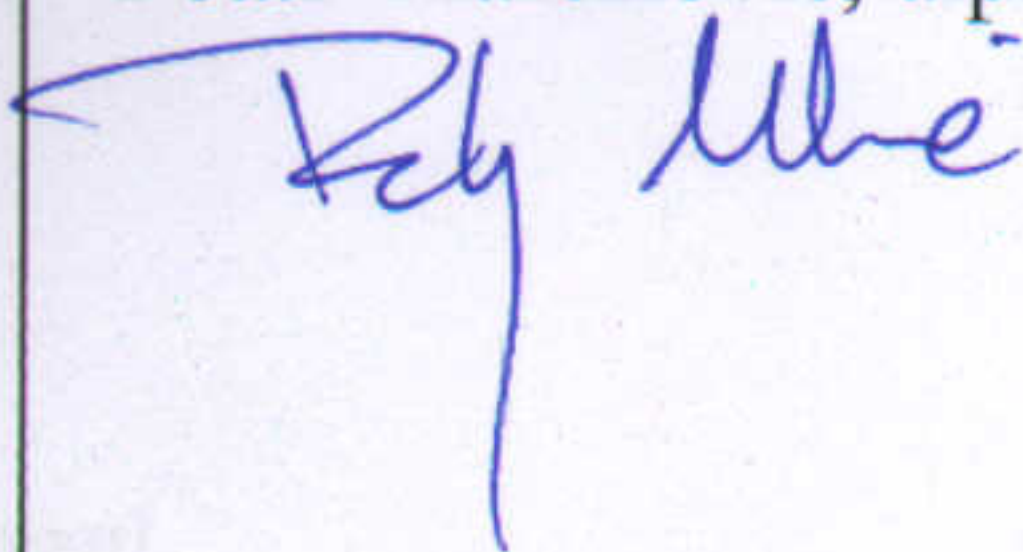
Broj: 05-351/19 - 450

Investitor: Đukanović Žarko

RAZ:1:500

Obradio:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.



Legalizacija izgrađenog objekta, max  
spratnosti P+2+Pk, na UP 89, blok B2.2,  
koju čini kat. parcela br. 1845/4

K.O.Cetinje I i djelovi kat. parcela br.

2046/1 i 1845/1 K.O. Cetinje I, u zahvatu

Izmjena i dopuna DUP-a

„Aerodrom“ (Zona B), Cetinje.



**SEKRETARKA**

Snežana Kujović, dipl.ing.arh.

