

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

Broj: 05-351/19-52

Cetinje, 19.03.2019. 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 podnijetog zahtjeva Ivanović Mladena, izdaje:

3) URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

4) za rekonstrukciju objekta, na kat. parceli br. 3732 K.O.Cetinje I, UP 3, u zahvatu Izmjene i dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje - dio zone A1-zona gradskog jezgra („Sl.list CG-o.p.“, br.29/12).

Po listu nepokretnosti br. 648 na kat. parceli br. 3732 K.O.Cetinje I, nalazi se porodična stambena zgrada površine 90m², pomoćna zgrada površine 12m² i dvorište površine 87m², ukupne neto površine 189m², spratnosti P+1+Pk.

5) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

IVANOVIĆ MLADEN

6) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja - Namjena površina, u gore navedenom planskom dokumentu Izmjene i dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje - dio zone A1-zona gradskog jezgra, kat. parcela br. 3732 K.O.Cetinje I, označena je kao stanovanje malih gustina.

7) PLANIRANO STANJE

7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Na urbanističkoj parceli UP 3, površine 199m², planom namjene površina predviđena je za stanovanje malih gustina.

7.2.) Pravila parcelacije

Osnov za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

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

urbanistička parcela UP 3, definisana je koordinatama detaljnih tačaka br. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 čije su koordinate:

	X	Y	X	Y
21	6576774.49	4694481.46	27	6576760.82 4694463.99
22	6576765.06	4694479.07	28	6576758.93 4694462.51
23	6576761.76	4694477.72	29	6576771.84 4694472.01
24	6576755.18	4694475.98	30	6576771.77 4694472.97
25	6576754.92	4694473.26	31	6576775.50 4694474.85
26	6576753.16	4694472.07		

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

Podaci o građevinskoj i regulacionoj liniji objekta prikazani su u grafičkom prilogu ovih urbanističko - tehničkih uslova. Predložena visinska regulacija definisana je spratnošću u uslovima plana. Kotu poda prizemlja uskladiti sa pristupnom saobraćajnicom. Prilikom planiranja rekonstrukcije objekta voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednih objekata.

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, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 6/1993). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite na radu, kao i mjere zaštite požara, shodno namjeni objekta koja se planira.

S obzirom da novoplanirani objekat predstavlja ulični niz, njegovom rekonstrukcijom se ne smije ugroziti stabilnost postojećih susjednih objekata. Zbog usklađenosti sa sadašnjim propisima u projektu prikazati odnos sa susjednim objektima (dilatacije). 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

žećih 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 rekonstrukcije objekta, treba obezbjediti pejzažno uređenje urbanističke parcele, a da se pri tome ne naruši manir stanovanja u navedenom naselju.

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

Kako se predmetni objekat nalazi u zaštićenoj zoni starog urbanog jezgra Cetinja u svemu treba poštovati konzervatorske uslove za projektovanje koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

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 GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Ukoliko u dvorišnom dijelu postoji ograda sa kapijom, postojeće dvorišne staze ili sl., treba ih sanirati i održavati u postojećem stanju. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom visine do 1.60 m ili živom zelenom ogradom. 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).

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

Rekonstrukciju objekta u okviru urbanističke parcele raditi 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 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 Grahovske ulice.

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:

- Zakono 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.

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

Energetska infrastruktura:

Elektroenergetsku 1kV mrežu formirati tako da zadovoljava sve zahtjeve koji se tiču neprekidnosti i kvaliteta snadbijevanja potrošača električnom energijom.

Za snadbijevanje električnom energijom predmetnog zahvata predviđena je kablovska mreža. Za kablovske izvode 0,4 kV iz TS 10/0,4kV koristiti kablove PP00-A 4x150mm, ili manjeg presjeka, prema propisima i uslovima nadležne ED Cetinje. Obezbijediti sigurnost u napajanju svakog od razvodnih ormara (NKRO).

Priključenje objekata na kablovsku mrežu izvesti preko tipskih kablovskih priključnih ormara (NKRO) postavljenih uz fasade objekata ili kao slobodnostojeći.

Trasa elektroenergetske 1kV mreže je određena konfiguracijom terena kao i rasporedom objekata. Poželjno je da, u osnovi, prati regulacionu liniju kolovozne i pješačke komunikacije.

Ovo zbog budućeg lakšeg razvoja i održavanja. Osim toga, 1kV mreža mora biti usklađena i sa ostalim objektima tehničke infrastrukture (instalacije vodovoda i kanalizacije, TK, kablovske televizije i sl.).

Telekomunikaciona infrastruktura:

U okviru gore navedenog UP-a, postoji izgrađena tk kanalizacija sa 2 PVC cijevi prečnika 110mm. Kućnu tk instalaciju u kolektivnim stambenim objektima, treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u RACK ormarima u zasebnim tehničkim prostorijama. Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala. Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama realizovati telekomunikacionim kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednijih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije.

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, 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 okolnog terena i postojećih objekata.

19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje - dio zone A1-zona gradskog jezgra („Sl.list CG-o.p.“, br.29/12), 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.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

- Oznaka urbanističke parcele:	UP 3
- Površina urbanističke parcele:	199m ²
- Maksimalni indeks zauzetosti:	0,45
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	1,22
- Maksimalna površina u osnovi objekta:	90m ²
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	243m ² .
- Maksimalna spratnost objekta:	P+1+Pk

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje vozila je predviđeno na obližnjoj javnoj parking površini, a broj parking mjesta predviđeni 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 („Sl. list CG”, br. 24/10 i 33/14).

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

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa predviđenom namjenom, poštujući tradiciju građenja, primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo, itd., kao i da budu zastupljeni elementi lakše gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike otvora i geometrijskih formi, što sve zajedno asocira na tradicionalni model gradnje.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata i odražavaju karakter planiranih sadržaja. Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima.

Predviđeti kosi dvovodni 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), predviđeti snjegobrane.

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;
- Predviđeti 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.

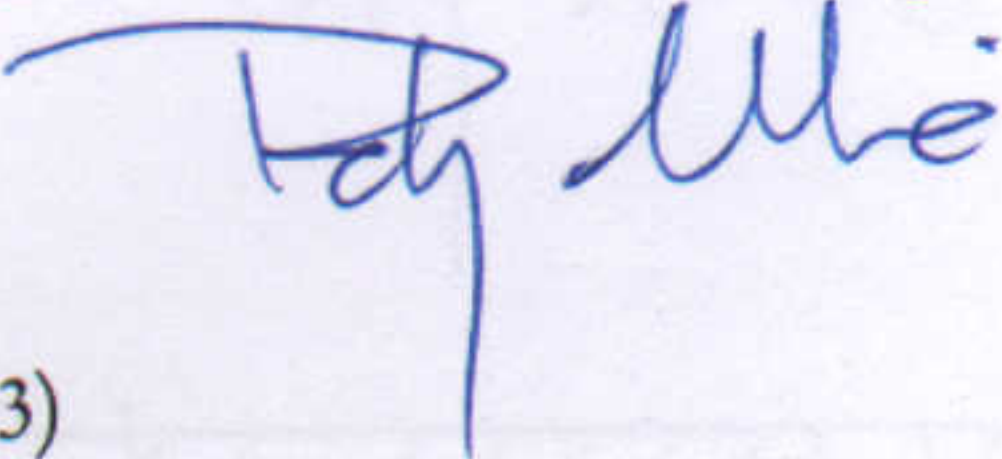
Prilikom rekonstrukcije objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetska efikasan objekat, prvenstveno:

- 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.

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

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

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



23)



VD. SEKRETAR-a
Ana Lagator, dipl.pravnik

A Lagator

24) M.P.

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- Uslovi D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Cetinja, br. 912 od 21.03.2019.god.;
- Konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-03-12/2018-2 od 06.03.2019.god.;
- List nepokretnosti br. 648 i kopija plana br. 942-119-74/2019 od 11.02.2019.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 objekata („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.

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Cetinje, 19.03.2019.god.

Broj: 05-351/19 - 52

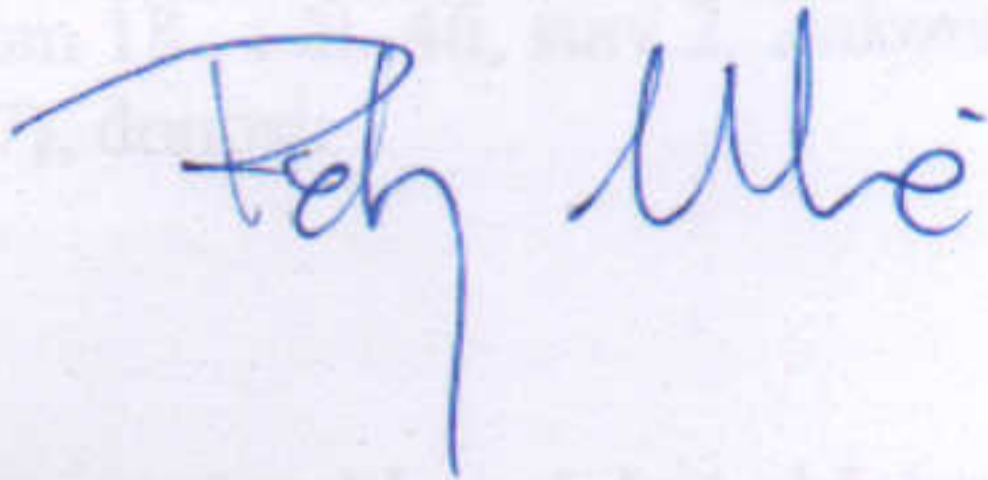
Investitor: Ivanović Mladen

RAZ:1:250

Rekonstrukcija objekta, na kat. parceli
br. 3732 K.O.Cetinje I, UP 3, Izmjene i
dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“
Cetinje - dio zone A1-zona gradskog
jezgra, Cetinje

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



V.D. SEKRETAR-a

Ana Lagator, dipl.pravnik

