

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

- 1) SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ
I INFRASTRUKTURU

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-27

Cetinje, 22. februar 2018. godine



Prijestonica Cetinje

- 2) Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17) i podnijetog zahtjeva Zorka Janković iz Cetinja, izdaje:

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

4) za rekonstrukciju postojećeg objekta na urbanističkoj parceli br. UP 3, koju čini katastarska parcela br. 3732, K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a Istorijsko jezgro Cetinje – dio zone A1 – zona gradskog jezgra, („Sl. list CG – o.p.“, br. 29/12).

- 5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

ZORKA JANKOVIĆ

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

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja, u važećem planskom dokumentu Izmjene i dopune DUP-UP-a Istorijsko jezgro Cetinje – dio zone A1 – zona gradskog jezgra, na kat. parceli br. 3732, K.O. Cetinje I, evidentirano je postojanje objekta namjene stanovanja manjih gustina, površine cca 90 m², i pomoćnog objekta površine cca 12,50 m².

- 7) **PLANIRANO STANJE**

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

Urbanistička parcela UP 3, površine 199 m², formirana od kat. parcele br. 3732, K.O. Cetinje I, Planom namjene površina predviđena je za stanovanje manje gustine. Na parceli se predviđa zadržavanje pomoćnog objekta.

- 7.2.) **Pravila parcelacije**

Urbanističke parcele su definisane grafički i koordinatama. Urbanistička parcela UP 3 data je na osnovu katastarskog lista vlasnika. Svi objekti se zadržavaju, uz mogućnost adaptacije i rekonstrukcije u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu.

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

Urbanistička parcela UP 3, definisana je detaljnim tačkama br. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 i 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.) **Gradevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Regulaciona linija je definisana odstojanjem od osovine saobraćajnica kao linija koja dijeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. Gradevinska linija definisana je grafički na i iznad zemlje.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena planiranih saobraćajnica prezentiranih na geodetskoj podlozi, kao i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim planom saobraćaja omogućeni su poprečni i podužni nagibi za odvođenje površinskih atmosferskih voda.

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža.

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 planirani u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorreorganizaciji 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, shodno propisima za ovu vrstu objekata.

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, „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).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati naročito Uredbu 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).

10) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

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, br. UP/I-03-12/2018-2, izdate od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara 16. februara 2018. godine.

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

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih 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 GRAĐENJA OBJEKTA

Eventualnu etapnost građenja objekta predvidjeti tehničkom dokumentacijom.

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 i CEDIS doo Podgorica, date na njihovim internet stranicama.

17.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 409 od 1. februara 2018. godine.

17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz urbanističkoj parceli je iz Grahovske ulice.

17.4) Ostali infrastrukturni uslovi

U postupku projektovanja i izgradnje elektronske komunikacione pristupne mreže, 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);
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata („Sl. list CG“, br. 41/15);
- 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);
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, br. 52/14).

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

Energetska infrastruktura:

Prognoza potreba za električnom energijom zasniva se na prognozi potrošnje domaćinstava na naponskom nivou 0,4 kV. Vršno opterećenje po stanu u zimskom periodu (uzete prosječne vrijednosti) iznosi 30502 W.

Telekomunikaciona infrastruktura:

TK kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata. Savremene telekomunikacije optičke mreže FTTH tehnologije, sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika. 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, a tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 TK instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije.

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 objekta.

19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta Izmjene i dopune 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), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

9) URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE
PARAMETRE

- Oznaka urbanističke parcele:	UP 3
- Površina urbanističke parcele:	199 m ²
- Maksimalni indeks zauzetosti:	0.45
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	1.22
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	243 m ²
- Maksimalna spratnost objekta:	P+1+Pk (u obračun BRGP etaže potkrovlja ulaze sa 70%)
- Maksimalna visinska kota objekta:	Planom nije dat podatak.
- Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:	Planom nije dat podatak.
- Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:	

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, pritom poštujući tradiciju gradnja 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.

- Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je:

1) Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na projektovanje i izgradnju niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, štedne sijalice ili HPS za spoljašnje osvjjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

2) Pri projektovanju i izgradnji objekata primjenjivati, uz prethodnu stručnu i zakonodavnu pripremu, Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 godina.

21) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, urbanističko - građevinskoj inspekciji, arhivi.

22) **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:**

Andrijana Pavičević, spec.sci.arh.

Andrijana Pavičević

23) **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

sekretarka Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

24)



Njegosa Vujanović
potpis ovlašćenog lica

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara, br. UP/I-03-12/2018-2, od 16. februara 2018. godine
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 409 od 1. februara 2018. godine
- List nepokretnosti 648 – Prepis, br. 119-956-182/2018 od 18. januara 2018. godine, za kat. parcelu br. 3732, K.O. Cetinje I
- Skica parcele, br. 942-119-20/2018 od 23. januara 2018. godine

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14, 32/15 i 75/15), Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14), Odlukom o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.
- Prije podnošenja prijave građenja neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose.

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu
Broj: 05-351/18-27
Cetinje, 22.02.2018. godine

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.
Bruto razvijena građevinska površina objekta
iznosi 243 m².

Investitor: Zorka Janković
RAZ 1:500

Obradila:
Andrijana Pavičević, spec.sci.arh.

Pavičević



SEKRETARKA
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

Njegosava Vujanović

