

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

- 1) **SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ
I INFRASTRUKTURU**

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-262

Cetinje, 16. mart 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 Dr Schneider Herman Jochen iz Friedburg-a, Njemačka, po punomoćniku „Exim Nekretnine“ doo iz Cetinja, izdaje:

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

4) za rekonstrukciju postojećeg objekta katastarskoj parceli br. 2270 K.O. Rvaši, u zahvatu Prostornog Plana područja posebne namjene NP „Skadarsko jezero“ („Sl. list RCG“, br. 46/01) u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

- 5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA: DR SCHNEIDER HERMAN JOCHEN**

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

U grafičkom prilogu Postojeća namjena površina, u važećem planskom dokumentu Prostorni urbanistički plan Prijestonice Cetinje, kat. parcela br. 2270 K.O. Rvaši, nalazi se u zoni 3, podzona 3, i pripada prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura.
Prema Listu nepokretnosti 275 – prepis, na kat. parceli br. 2270, površine 48 m², nalazi se ruševina površine 48 m².

- 7) **PLANIRANO STANJE**

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

Planom namjene površina kat. parcela 2270 K.O. Rvaši pripada prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura. U granicama naselja i drugih izgrađenih struktura na području Prijestonice, ovim Planom utvrđena je mješovita namjena u kojoj će se pored funkcije stanovanja kao prioritete, razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije bilo u mješovitim zonama ili u strukturiranim zonama za isključive namjene.

S obzirom na to da je na parceli evidentirano postojanje ruševine, moguća je rekonstrukcija objekta. U cilju očuvanja i zaštite autentičnosti ambijentalnih cjelina Nacionalnog parka „Skadarsko jezero“, postojeći objekti se ne mogu rušiti radi izgradnje novih, već se rekonstruišu do zadatih kapaciteta. Rekonstrukcija ruševina je obnova ruševnih objekata kojima se uspostavlja gabarit, izgled i uvodi namjena kojom se ne ugrožava njeno arhitektonsko-ambijentalna vrijednost.

7.2.) Pravila parcelacije

Planom nije dat podatak.

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

Građevinska i regulaciona linija objekta definisane su postojećim gabaritima objekta. Gabarit objekta je $\approx 8.6\text{m} \times 5.85\text{m}$.

Visinska regulacija definisana je postojećim gabaritima objekta. Uvidom u dostavljenu fotografiju konstatovano je da je ruševina objekta nekadašnje spratnosti P.

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 mikrozonaciji 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)
- Zakon o nacionalnim parkovima („Sl. list CG“, br. 28/14)..

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

Neophodno je učiniti parcelu pristupačnom i objekat saglediv sa svih strana.

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 radi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

13) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Na kat. parceli ne postoji mogućnost izgradnje pomoćnog objekta.

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

Eventualnu etapnost gradjenja 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 DOO Cedis Podgorica, date na njihovim internet stranicama.

17.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

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

17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz kat. parceli je sa kat. parcele br. 2273/1, a sa lokalnog nekategorisanog puta sa kat. parcele br. 2275 K.O. Rvaši.

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 vesta

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).

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 Prostorni Plan područja posebne namjene NP „Skadarsko jezero“ („Sl. list RCG“, br. 46/01), t.j. Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Oznaka urbanističke parcele: | / |
| - Površina urbanističke parcele: | 48 m ² (kat. parcela) |
| - Maksimalni indeks zauzetosti: | 1 |
| - Maksimalni indeks izgrađenosti: | 1 |
| - Bruto građevinska površina objekta (max BGP): | 48 m ² |
| - Maksimalna spratnost objekta: | P |
| - Maksimalna visinska kota objekta: | Planom nije dat podatak. |
| - Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila: | |

Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.

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

Rekonstruisani objekat je u pogledu volumena (gabarita: horizontalnog - osnova i vertikalnog – spratnost, i oblika) prilagođen zatečenom stanju na terenu i sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.

U postupku obnove građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijep ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podržavaju primijenjena 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 terakote 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° (u zavisnosti od namjene kao i tipologije).

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 poluzastakljena.

Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrilih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori).

Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.

Zaštitu otvora predvidjeti drvenim „škurima“. Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.

Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.

– Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se tri osnovne mjere: štednja, poboljšanje energetske efikasnosti i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Objekte projektovati i graditi kao „pasivne kuće“. Pasivne kuće se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

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).

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, u spise predmeta urbanističko – građevinskoj inspekciji i arhivi.

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

Andrijana Pavičević, spec.sci.arh.

23) **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

sekretarka Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.ci.

24)

potpis ovlaštenog lica:

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- List nepokretnosti 275 – Prepis, br. 119-956-1057/2018 od 12. marta 2018. godine, za kat. parcelu br. 2270 K.O. Rvaši

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.

Hamza Jochić
2021/20

Objekat:
Arhitektonična projekcija, opć. objekat

Arhitektoničnog plana Prijestonice Cetinje
Površina kat. parcele je 48 m²

SEKRETARNA
N. Vujanović, dipl. ing. arh.



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu
Broj: 05-351/18-262
Cetinje, 16.03.2018. godine

Investitor: Dr Schneider
Herman Jochen
RAZ:1:250

Obradila:
Andrijana Pavićević, spec.sci.arh.

Andrijana Pavićević

Rekonstrukcija postojećeg stambenog
objekta - ruševine, na kat. parceli broj
2270, K.O. Rvaši, Prostorni plan
područja posebne namjena NP
"Skadarsko jezero" u okviru Prostorno
urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.
Površina kat. parcele je 48 m².

SEKRETARKA
Njegosava Vujanović, dipl.ing.el.

