

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- 1) SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ
I INFRASTRUKTURU

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-316

Cetinje, 30. 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 Ševaljević Miodraga, izdaje:

- 3) **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**
za izradu tehničke dokumentacije

- 4) za rekonstrukciju postojećeg objekta, na katastarskoj parceli br. 5896 K.O. Njeguši, u zahvatu Prostornog Plana područja posebne namjene NP „Lovćen“ („Sl.list CG“ br. 34/14) u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG - o.p.“, br. 12/14).

- 5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

ŠEVALJEVIĆ MIODRAG

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

U grafičkom prilogu Postojeća namjena površina, u važećem planskom dokumentu Prostornog Plana područja posebne namjene NP „Lovćen“, kat. parcela br. 5896 K.O. Njeguši, se nalazi u trećoj zoni zaštite i planom namjene površina pripada prostoru katuna. Prema Listu nepokretnosti 1300 - izvod, na kat. parceli br. 5896, površine 295 m², nalazi se ruševina površine 38 m² i ruševina raznog objekta površine 52m² (ukupna površina ruševina iznosi 90m²).

- 7) **PLANIRANO STANJE**

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

Kako je u pitanju rekonstrukcija ruševine, površine 90m², planom su dati urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju porodične stambene zgrade:

- 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 poluzastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrilih 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.

Rekonstrukcija sa ograničenim širenjem – interpolacijom, se primjenjuje na lokacijama ruralnih naselja na području Parka (Kuk, Veliki Bostur, Mali Bostur) kod kojih je, u cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, zaštite prirodne sredine i kulturne baštine i zaštite vodozaštitnog područja, neophodno ograničiti dalji rast. Oblik intervencije rekonstrukcije sa ograničenim širenjem - interpolacijom primjenjivaće se u cilju ograničenja nove gradnje, tj. formiranja novih zona za gradnju. Uz izvođenje radova na obnovi ruševnih i održavanju postojećih objekata postoji mogućnost manje dogradnje i komunalnog opremljanja zemljišta (do max 10m² po stambenom objektu isključivo za potrebe infrastrukturnog opremljanja).

7.2.) Pravila parcelacije

Planom nije dati podaci za parcelaciju.

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

Građevinska i regulaciona linija objekta definisane su postojećim gabaritima objekta. Kako je objekat nepravilnog oblika, nije moguće definisati gabarit objekta, a površina je maksimalno do 90m². Tačni gabariti objekta će se definisati projektnom dokumentacijom nakon geodetskog snimanja terena.

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, 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 sprovede 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 PPPPN NP „Lovćen“.

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

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

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 i DOO Cedis Podgorica, date na njihovim internet stranicama.

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 kat. parceli je sa kat. parcele br. 5907 K.O. Njeguši.

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).

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 (katastarske) parcele:	5896 K.O.Njeguši
- Površina urbanističke (katastarske) parcele:	295 m ²
- Maksimalni indeks zauzetosti:	-
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	-
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	90 m ²
- Maksimalna spratnost objekta:	P
- Maksimalna visinska kota objekta:	Planom nijesu dati podaci.
- Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:	Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica katastarske parcele.

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 energetske sposobnosti zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske sposobnosti zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 godina.

21) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko - građevinskoj inspekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu i arhivi.

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

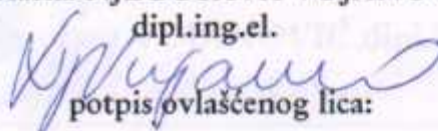
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



23) **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

Sekretarka NJEGOSAVA VUJANOVIĆ,
dipl.ing.el.

24)



potpis ovlaštenog lica:

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- List nepokretnosti 1300 - Izvod, br. 119-956-1342/2018 od 23. marta 2018. godine, za kat. parcelu br. 5896 K.O. Njeguši
- Kopija plana, br. 942-119-195/2018 od 23. marta 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 rekonstrukciju objekta.

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 30.03.2018.god.

Broj: 05-351/18 - 316

Investitor: Ševaljević Miodrag

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Rekonstrukcija ruševine, na kat. parceli
br. 5896, K.O.Njeguši, Prostorni plan
područja posebne namjena NP "Lovćen"
u okviru Prostorno urbanističkog plana
Prijestonice Cetinje.



SEKRETARKA
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

