

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

- 1) SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ
I INFRASTRUKTURU

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-677

Cetinje, 08.06.2018. 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 N-Martinović d.o.o. Podgorica, izdaje:

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

- 4) za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2693/d, koju čini dio katastarske parcele br. 2693, K.O. Bajice, u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15).

- 5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

N-Martinović d.o.o. Podgorica

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

U grafičkom prilogu Postojeća namjena površina, u važećem planskom dokumentu DUP-a „Bajice“, kat. parcela br. 2693/d, K.O. Bajice, označena je kao površina „drugo poljoprivredno zemljište“. Po listu nepokretnosti br. 236 K.O. Bajice, evidentirano je postojanje porodičnog stambenog objekta, površine cca 122m², livade 5185m² i dvorište 500m².
U Tabelarnom prikazu planiranih kapaciteta na nivou parcele, postojeći urbanistički parametri za UP 853/2 su kako slijedi:

- Površina UP:	856m ²
- Namjena:	Stanovanje male gustine – podtip 1
- Površina pod objektima:	214m ²
- Spratnost:	P+1
- BGP:	500 m ²
- Indeks izgrađenosti:	/
- Indeks zauzetosti:	0.25

- 7) **PLANIRANO STANJE**

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

Urbanistička parcela UP 2693/d, površine 856m², formirana od dijela kat. parcele br. 2693, K.O. Bajice, Planom namjene površina predviđena je za stanovanje male gustine – podtip 1. Preporuka plana je da se u ovim stambenim zonama razvijaju djelatnosti urbane poljoprivrede a to su aktivnosti na proizvodnji, preradi i distribuciji hrane namijenjenoj uglavnom lokalnoj potrošnji - mogućnost gajenja ratarskih i povrtarskih kultura, cvijeća, ukrasnog žbunja i drveća, začinskog i ljekovitog bilja, pčelinjaka. Uzgajanje životinja treba isključiti kao djelatnost. Osnovni uslov za izbor ovih djelatnosti jeste da one svojim karakterom i načinom odvijanja ne narušavaju kvalitet stanovanja.

Pravila parcelacije

Širina fronta kojom urbanistička parcela izlazi na regulaciju ne može biti manja od 12 m. Izuzetno su prihvaćene manje širine kod zatečenih substandardnih parcela, ali ne manje od 9 m. Pri formiranju urbanističkih parcela naročito je uzeta u obzir postojeća katastarska podloga.

Na jednoj urbanističkoj parceli može se naći samo jedan stambeni objekat. Ukoliko se na urbanističkoj parceli nalazi 2 ili više objekata, planom se ovi objekti zadržavaju. Dozvoljena je dogradnja i nadogradnja ovih objekata uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.

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

Urbanistička parcela UP 2693/d, definisana je detaljnim tačkama br. 3801, 7918, 7919, 7920, 7921, 7922 i 7923, čije su koordinate:

X	Y	X	Y
7923 6573791.65	4694943.43	7919 6573752.03	4694921.25
7922 6573790.18	4694942.41	7918 6573750.51	4694942.59
7921 6573757.50	4694922.68	3801 6573785.85	4694962.08
7920 6573753.62	4694921.15		

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.

Detaljne tačke građevinske linije su 673 i 674, čije su koordinate:

X	Y	X	Y
673 6573755.97	4694925.26	674 6573788.55	4694944.94

Predložena visinska regulacija definisana je spratnošću u uslovima plana.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2 m. Izuzetno se može graditi na granici sa susjednom urbanističkom parcelom, uz prethodnu saglasnost susjeda, i ta saglasnost ima trajni karakter.

Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 5 m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija. Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 7 m.

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^o MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorconizaciji 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).

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, 21/88 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 normativima za temeljenje građevinskih objekata;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidanje zidova („Sl. list SFRJ“ br. 87/91).

Prilikom izrade projekata **Elektroinstalacija objekta**, koristiti sledeće propise:

Zakon o energetici („Sl.list CG“ br. 5/16)

Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG“ 34/14)

Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG“ br. 05/08)

Zakon o zaštiti od požara („Sl.list SFRJ“ br. 47/92)

Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije jakog i niskog napona („Sl.list SFRJ“ br. 53/88, br. 54/88 i „Sl.list SRJ“ br. 28/95), kao i sve JUS standarde za ovu vrstu objekata.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara i zaštite na radu, 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).

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

Zelenilo u okviru objekata podrazumijeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, gdje postoji mogućnost formiranja predvrtta koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Zadnji vrt služi kao prostor za odmor, i ako je parcela veća kao ekonomski dio dvorišta.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- **pri odabiru** zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- za izradu staza i stepenica koristiti materijale koji su dostupni u najbližem okruženju;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kog razmotriti riješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- zelene površine treba da zahvataju min. 40% površine parcele;
- u ekonomskom dijelu parcele moguća izgradnja objekata za obavljanje poljoprivredne djelatnosti;
- podizanje voćnjaka i povrtnjaka.

građivanje je moguće i to transparentnom ili neprozirnom ogradom, od kamena, betona, metala, žive ograde ili kombinacije navedenih materijala. Maksimalna visina ograde je 1.6 m (računajući od kote trotoara), pri čemu prema javnih površinama, iznad visine od 60 cm ograda mora biti transparentna, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.

Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to na način da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

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 GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu su 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

Izgradnju 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 i DOO Cedis Podgorica, date na njihovim internet stranicama.

17.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

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

17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

1) 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.

19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta DUP-a „Bajice“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15), 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: UP 2693/d
- Površina urbanističke parcele: 856m²
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0.25 (Max P pod objektima 214m²)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: /
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP): 500m² (za stanovanje 350m² a za poslovanje 150m²)
- Maksimalna spratnost objekta: P+1
- Maksimalna visinska kota objekta: Planom nije dat podatak.
- Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Za sve stambene, poslovno - stambene, poslovne i objekte ostalih namjena, parkiranje vozila, obavezno je rješavati na pripadajućim urbanističkim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima.

namjena (na 1000m ² BRGP)	potreban br. parking mjesta
stanovanje	15
proizvodnja	20
poslovanje	30
trgovina	60
hoteli	15
restorani	120

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

Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala. Fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nijesu dozvoljene roletne). Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta. Ograde na balkonima mogu biti od kovanog gvožđa ili pune zidane (ne preporučuju se balusteri).

Krov je kos, nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, viđenice ili badže. Krovni pokrivač je kanalicica ili mediteran crijep.

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.

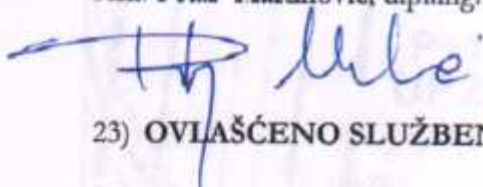
Prilikom gradnje novih objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:

- 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 i arhivi, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu, Arhivi.

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

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



23) **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:** sekretarka Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

24) M.P.



potpis ovlašćenog lica:

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 2412 od 05.06.2018.god.

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), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

- Neophodno je prije podnošenja dokumentacije za prijavu građenja riješiti imovinsko pravne odnose.

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 08.06.2018.god.

Broj: 05-351/18 - 677

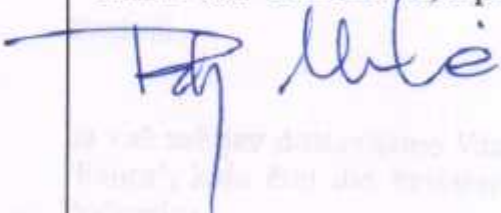
Investitor: N-Martinović d.o.o. Podgorica

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Izgradnja objekta, max spratnosti P+1,
na urbanističkoj parceli br. UP 2693/d,
koju čini dio katastarske parcele br.
2693, K.O. Bajice, u zahvatu DUP-a
„Bajice“, Cetinje



SEKRETARKA
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

