

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- 1) SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ
I INFRASTRUKTURU

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-624

Cetinje, 15. 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 Montenegro Eco Adventures d.o.o., izdaje:

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

- 4) za izgradnju objekta na katastarskim parcelama br. 1403/1, 1404/2, 1426, 1427 i 1428 K.O. Rvaši, u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG - o.p.“, br. 12/14).

- 5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** MONTENEGRO ECO ADVENTURES D.O.O.

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

U grafičkom prilogu Postojeća namjena površina, u važećem planskom dokumentu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, kat. parcele br. 1403/1, 1404/2, 1426, 1427 i 1428 K.O. Rvaši, se nalaze u prostoru naselja i drugih izgrađenih stuktura.

Prema Listu nepokretnosti 183 - prepis, u K.O. Rvaši, na kat. parceli br. 1403/1, površine 365m² nalazi se porodična stambena zgrada površine 66m² i dvorište površine 299m², na kat. parceli br. 1404/2, površine 1113m² nalazi se pašnjak 7.klase, na kat.parceli br. 1426, površine 1646 m², nalaze se šume 6. klase, na kat. parceli br. 1427, površine 374m² nalazi se livada 6.klase a na kat. parceli br. 1428 površine 1546m² nalazi se livada 5. Klase, sve ukupne površine 5045m².

- 7) **PLANIRANO STANJE**

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

Planom namjene površina kat. parcele br. 1426 i 1428 K.O. Rvaši pripadaju prostoru naselja i drugih izgrađenih stuktura. U granicama naselja i drugih izgrađenih struktura na području Prijestonice, ovim Planom utvrđena je mješovita namjena u kojoj će se pored funkcije stanovanja kao prioritetne, razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije bilo u mješovitim zonama ili u strukturiranim zonama za isključive namjene.

2.) Pravila parcelacije

Planom nije dat podatak.

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

Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;

Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastrskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m²;

Parcela treba da je pravilnog oblika, koja omogućava smještaj objekta na način da odnos strana urbanističke parcele – dužina prema širini ne smije biti veći od 1:3;

Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je minimalno 15m;

Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m; Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena trotoara više od 1,0m;

Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;

Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje.

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 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 sprovode 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).

kom 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. Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograđuju ili eventualno ograđuju živom ogradom;
- Izuzetno parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,50m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine max 1.60m;
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

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 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 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 navedenoj kat. parceli je sa kat .parcele br. 1425 i lokalnog nekategorisanog puta, sa kat. parcele br. 2411 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 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.

19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta 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 OBJEKTE KOJI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

- | | |
|--|---------------------------------------|
| Oznaka urbanističke (katastarske) parcele: | 1426 i 1428 K.O.Rvaši |
| - Površina (objedinjene) dvije katastarske parcele: | 3192 m ² |
| - Maksimalni indeks zauzetosti: | / |
| - Maksimalni indeks izgrađenosti: | / |
| - Bruto građevinska površina objekta (max BGP): | 400 m ² |
| - Maksimalna spratnost objekta: | P+1 |
| - Maksimalna visinska kota objekta: | Maksimalna visina objekata je 8,0m za |
| objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena; | |
| - Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila po smjernicama PUP-a Cetinja: | |
| • Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta; | |
| • Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: stanovanje - 1.1PM na 1 stan; | |

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

- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Ukoliko se u tavanskom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati prostor za stanovanje ali samo u funkciji poslednje etaže - galerija, a nikako kao nezavisna stambena površina (površina ulazi u BRGP);
- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalice i dr.);
- Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijede četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.
- Zaštitu otvora prozora i vrata predvidjeti škurima, punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.
- Balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj fasade).
- Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

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.

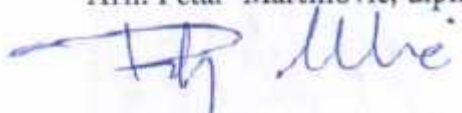
...boljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na projektovanje i izgradnju
...nskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode
korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa
malom instalisanom snagom (LED, štedne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

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

22) OBRADIVAČI UBANISTIČKO - 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.

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 ove vrste objekata.

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

NA GORA
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 07.05.2018.god.

Broj: 05-351/18-624

Investitor: MONTENEGRO ECO ADVENTURES D.O.O.

RAZ:1:1000

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Izgradnja objekta, na kat. parcelama br.
1403, 1404/2, 1426, 1427 i 1428 K.O. Rvaši,
zahvat Prostorno urbanističkog Plana
Prijestonice Cetinje

SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

