

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ  
I INFRASTRUKTURU  
PRIESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-725

Cetinje, 03.07.2018. godine



Priestonica 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 Vučković Stane iz Cetinja, izdaje:

3) URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI  
za izradu tehničke dokumentacije

4) za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli br. UP 202, koju čini kat. parcela br. 1859/4 K.O.Cetinje I i djelovi kat. parcela br. 1859/1, 1860/1 i 1860/2, u zahvatu DUP-a „Donji Kraj (Zona E)“, („Sl. list CG - o.p.“, br. 18/12).

VUČKOVIĆ STANE

5) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

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

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja - Namjena površina i način korišćenja, u važećem planskom dokumentu DUP-a „Donji Kraj (Zona E)“, kat. parcele br. 1859/1, 1859/4 i 1860/2 K.O. Cetinje I, označene su kao prostor porodičnog stanovanja, dok je kat. parcela br. 1860/1 K.O.Cetinje I označena kao slobodne i zelene površine, i to kao livade, voćnjaci i pašnjaci.

Po listu nepokretnosti br. 3466 - prepis, na kat. parceli br. 1859/4 K.O.Cetinje I nalazi se porodična stambena zgrada, površine 74m<sup>2</sup>, livada 2.klase površine 146m<sup>2</sup> i njiva 2.klase površine 95m<sup>2</sup>.

7) PLANIRANO STANJE

7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela UP 202, površine 353m<sup>2</sup>, formirana od kat. parcele br. 1859/4 K.O.Cetinje I i djelova kat. parcela br. 1859/1, 1860/1 i 1860/2 K.O.Cetinje I. Planom namjene površina predviđena je za stanovanje srednje gustine. U okviru ove namjene kao pretežne, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, poljoprivrednih, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu. Planirani sadržaji mogu se organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima), ili samo stanovanje ili samo djelatnosti, odnosno drugi mogući sadržaji.

skladu sa članom 237 - građenje na dijelu urbanističke parcele, u skladu sa gore navedenim Zakonom, navedena UP se umanjuje za djelove kat. parcela br. 1859/1 i 1860/1 K.O.Cetinje I, pa s toga novoformirana UP 202 zahvata površinu od 284m<sup>2</sup>, koja se sastoji od kat. parceli br. 1859/4 i dijela kat. parcele br. 1860/2 K.O.Cetinje I, i predvidena je za stanovanje srednje gustine.

## 7.2.) Pravila parcelacije

Osnov za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

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

Urbanistička parcela UP 202, definisana je koordinatama detaljnih tačaka kat. parcela br. 1859/4 i 1860/2 kao i detaljnim tačkama navedene UP, br. 494 i 497, čije su koordinate:

X	Y	X	Y
494 6576052.71	4695369.93	497 6576076.12	4695365.56

## 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.

Predložena visinska regulacija definisana je spratnošću u uslovima plana. Kota poda prizemlja je maksimalno 0.9m od kote pristupne saobraćajnice.

Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladene sa opštrom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5 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° MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji 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 predviđeti mjere zaštite na radu, kao i mjere zaštite požara, shodno namjeni objekta koja se planira.

Prilikom izrade projekata Konstrukcije objekta rationalno 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).

## 9) USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovodenja 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).

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

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, postojeće zelene površine preuređiti, osvježiti novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se korsititi i za voćnjake ili povrtnjake. Preporuka je da izbor biljnih vrsta bude prilagođen tradicionalnom stilu.

Ogradivanje je moguće i to transparentnom ogradom visine do 1.60 m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele na način da stubovi i kapije, kao i živa ograda, budu na zemljištu vlasnika ograde, u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-o.p", br. 12/14).

## 11) USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Predmetna lokacija 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.“,

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**

U skladu sa potrebama investitora, moguća je fazna izgradnja objekta.

#### **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, date na njihovoј internet stranici.

##### **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**

Prilaz urbanističkoj parceli sa Mojkovačke i novoplanirane ulice br. 35.

##### **17.4) Ostali infrastrukturni uslovi**

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.

U postupku projektovanja Elektronske komunikacione infrastrukture poštovati sledeće preporuke:

- Zakono o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 2/17);

- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl.list CG“, broj 33/14) kojim se propisuju način i uslovi

- određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane oprema i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projekotvanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektijma („Sl.list CG“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projekotvanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
  - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreća, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl.list CG“, broj 59/15 i 39/16), koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korićeće pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreća, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;
  - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl.list CG“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

#### **Energetska infrastruktura:**

Priklučenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormana postavljenih na fasadi objekta. Kablovski priključni orman i napojni kabal biće definisani glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata, a uvod kablova u objektima mora se obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

Vršno opterećenje po stanu (uzete prosječne vrijednosti) iznosi 13833 W.

#### **Telekomunikaciona infrastruktura:**

Priklučenje objekta na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeću telekomunikacionu centralu, koja se nalazi u blizini predmetnih lokacija. U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predvidjeti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih tehnologija (FTTX tehnologija).

#### **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 DUP-a „Donji Kraj (Zona E)“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 18/12), 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.

## 20) URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

- Oznaka urbanističke parcele: UP 202
- Površina urbanističke parcele: 284m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 1.2
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP): Planom nije dat podatak.
- Maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Maksimalna visinska kota objekta: Planom nije dat podatak.
- Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

**Parkiranje i garažiranje** je planirano u okviru parcele. Za garažiranje u suterenima objekata predviđeni rampe. Parkiranje u okviru plana treba da zadovolji sljedeće normative i to:

Planirano stanovanje: 1.1PM/stan

Ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice

Trgovina: 1 PM na 30m<sup>2</sup> BRGP

Poslovanje i administracija: 1 PM na 60m<sup>2</sup> BRGP

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

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani u cilju dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

Formiranje potkovne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1.20 m. Potkovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha). Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni projektovati prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljašnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)

- Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplotne iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnijim 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;
- Predviđeni mogućnost korišćenja solarne energije;

- Kao sistem protiv pretjerane insolacije korititi održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.), kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplotne objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoređima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

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 kompletног spoljnog omotačа objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštитiti 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 ispekciji i arhivi,  
Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu, Arhivi.

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

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

**23) OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

Sekretarka Njegosava VUJANOVIĆ,  
dipl.ing.el.

24)



potpis ovlašćenog lica:

**25) PRILOZI:**

- Grafički prilog uz urbanističko – tehničke uslove;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 2788 od 26.06.2018.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, 03.07.2018.god.

Broj: 05-351/18 - 725

Investitor: Vučković Stane

RAZ:1:500

## Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Izgradnja objekta, max spratnosti  
P + 1 + Pk, na kat. parcele br. 1859/4 i  
dijela kat. parcele br. 1860/2

K.O.Cetinje I, UP 202,  
DUP "Donji Kraj", Cetinje.



## SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIC, dipl.ing.el.

