

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-83

Cetinje, 28. 08. 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 Direkcije za investicije iz Cetinja, izdaje:

3) URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije

4) za izgradnju atletskog stadiona, na urbanističkoj parceli br. UP 926, koju čine kat. parcele i djelovi kat. parcela br. 926, 930/5, 930/2, 924/1, 922, 923/2, 947, 923/1, 942/4, K.O. Cetinje I i kat. parcela br. 604 K.O.Cetinje II, u zahvatu DUP-a „Humci“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15).

5) PODNOSILAC ZAHTJEVA: DIREKCIJA ZA INVESTICIJE I RAZVOJ

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

U grafičkom prilogu Postojeća namjena površina, u važećem planskom dokumentu DUP-a „Humci“, prostor označen gore navedenim kat. parcelama, označen je kao površine za industriju i proizvodnju.

7) PLANIRANO STANJE

7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela UP 926, površine 21.752m², formirana od gore navedenih kat. parcela. Planom namjene površina predviđena je za sport i rekreaciju (sportska igrališta i površine za rekreacijske aktivnosti) dok su ostali sadržaji prateći, a to su prostorije prizemne spratnosti kojima se omogućava obavljanje osnovne djelatnosti, a to su: pojedinačne i grupne svlačionice i toaleti (muški i ženski), prostorije za sportske rekvizite, prostorija za trenere sa sanitarnim čvorom, fitness centar, službene prostorije za organizaciju takmičenja, prostorije ostave pribora i sredstava za čišćenje i dr.

Formiranje tribina je moguće organizovati shodno raspoloživim prostornim kapacitetima stadiona i u svemu prema funkciji.

Sve novoplanirane sadržaje unutar granica obuhvata treba planirati integralno u funkciji postizanja cjelovitog rješenja parcele.

Za stvaranje primjerenih uslova rada u svim prostorijama potrebno je zadovoljiti higijensko-tehničke uslove koji se odnose na: osvjetljenje, osušavanje, ventilaciju, toplotnu zaštitu, grijanje i hlađenje, napajanje vodom, odvod otpadnih voda, električne instalacije, instalaciju informatike, zaštitu od požara i zaštitu od provale.

Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti za sportove na otvorenom kao što su:

- atletski stadion;
- prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, ostave za sportske rezerve, kontrolni punktovi i sl.).

Takođe, mogu se planirati i:

- ugostiteljski objekti;
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- parkinzi za smještaj vozila posjetilaca, gledalaca i korisnika sportskih terena i objekata;
- parkinzi za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

7.2.) Pravila parcelacije

Pri formiranju urbanističkih parcella naročito su uzeti u obzir postojeća katastarska parcelacija. Ukoliko na postojećim granicama parcella dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katalog.

Urbanistička parcella UP 926, definisana je granicama kat. parcella 922, 923/1 i 942/4 kao i detaljnim tačkama br. 3705, 3696, 2107, 3983, 3982, 3981, 3980, 3979, 3978, 3977, 3976, 3975, 3974, 3973, 3972, 3971, 2332 i 2284, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y	
3705	6574675.24	4695098.01		3977	6574832.69	4694966.17
3969	6574687.44	4695090.19		3978	6574843.47	4694975.40
3983	6574687.72	4695085.26		3979	6574842.00	4694991.09
3971	6574653.35	4694978.47		3980	6574832.61	4694997.11
3972	6574656.31	4694983.98		3981	6574829.91	4694992.90
3973	6574725.71	4694940.28		3982	6574688.54	4695083.55
3974	6574785.00	4694902.89		2332	6574648.39	4694981.60
3975	6574804.76	4694947.19		2284	6574629.97	4694995.92
3976	6574824.09	4694960.01		2107	6574685.19	4695086.88

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

Podaci o građevinskoj i regulacionoj liniji objekta prikazani su u grafičkom prilogu ovih urbanističko - tehničkih uslova.

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 mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 6/1993).

Tehničkom dokumentacijom predviđeti mjere zaštite na radu, kao i mjere zaštite požara, shodno namjeni objekta koja se planira.

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, 29/83, 20/88 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 mjerama i uslovima za izvođenje zidova zgrada („Sl. list SFRJ“ br. 17/70).

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 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18);
- 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 i 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 1/14 i 2/18);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG - o.p.“, br. 15/13).

10) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Za podizanje sportskih objekata treba izvršiti pravilan izbor zemljišta i dispoziciju objekata na njemu. Zemljišta treba da su čista, blago nagnuta ka jugu, suva i ocjedita. Površina mora biti komunalno i sanitarno opremljena.

Osnovni faktori planiranja i izgradnje sportskih površina su:

- orijentacija i zoniranje terena (dobra orijentacija sjever - jug);
- parkovski karakter rješenja;
- zelenilo treba da ima zaštitnu, meliorativnu i sanitarno - higijensku ulogu;
- zaštićenost od vjetra;
- dobra povezanost sa saobraćajem, obezbjedenost parkiranja;

- pri projektovanju zelenila voditi računa o odnosu svjetlo - sjenka (biljke sa krupnim i glatkim lišćem odbijaju veliku količinu svjetla stvarajući zaslijepljujuće odbljeske, pa treba da se koriste biljke sa sitnim maljavim listovima u kombinaciji sa četinarima).

Linearno zelenilo

Linearu sadnju vršiti duž svih saobraćajnica na kojima postoje prostorni uslovi za sadnju i na parking prostorima. Drvoredi vizuelno odvajaju ulicu od blokova i poboljšavaju mikroklimatske i higijenske uslove i umanjuju buku.

Smjernice za ozelenjavanje:

- sadnju vršiti u travnatim trakama duž ulica, širine 1,5 – 2m, ili u otvorima za sadnice 0,60/0,80m;
- rastojanje između sadnica u drvoredu je min 7m;
- na parkingu sadnju vršiti tako da jedno stablo zahvata dva do tri parking mjesta;
- sadnice moraju biti zdrave (vis. 2,5-3m, sa pravim deblom koje je čisto od grana do visine od 2m, starosti 10 – 15 god.).

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

Potreбно је у пројектовању и извођењу обезбједити приступ сваком пословном или стамбено-пословном објекту који могу да користе лица смањене покретљивости, такође нивелацију свих пјешачких стаза и prolaza raditi у складу са важећим Pravilnikom о блијим uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokrетljivosti („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

13) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJI POMOĆNIH OBJEKATA

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

Eventualnu etapnost izgradnje 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. Pored navedene urbanističke parcele predviđena je izgradnja trafostanice za potrebe snabdijevanja stadiona električnom energijom, UP TS1, na kat. parceli br. 926.

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 je sa saobraćajnice iz Nove ulice 47.

17.4) Ostali infrastrukturni uslovi

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

- Zakon o energetici („Sl.list CG“ br. 5/16, 51/17)
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG“ br. 34/14, 44/18)
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16)

U postupku projektovanja **Elektronske komunikacione infrastrukture** poštovati sledeće preporuke:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13, 56/13 i 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 projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl.list CG“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, 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 propisuje uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreća, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

Energetska infrastruktura:

Stanovanje male gustine: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva - pelet, drvna građa, TNG ili mazut), koja iznosi : $p_{vrV} = 50 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jednog stambenog objekta 150 m^2 , jednovremeno opterećenje prosječnog objekta iznosi $P_{vrs} = 7.5 \text{ kW}$. Izračunato vršno opterećenje iznosi 1.689 MW .

Telekomunikaciona infrastruktura:

Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarima, lociranim na ulazu u objekat na propisnoj visini. Na isti način planirati distributivni ormar za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat.6 4P 24AWG, odnosno FTP Cat.7, ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 ek priključka, dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 ek priključka ili odgovarajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama.

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 „Humci“, 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 i 44/18), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- Oznaka urbanističke parcele:	UP 926
- Površina urbanističke parcele:	21.752m ²
- Maksimalni indeks zauzetosti:	0.10 (Max P pod objektima 2175m ²)
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	0.10
- Bruto gradevinska površina objekta (max BGP):	2175m ²
- Maksimalna spratnost objekta:	P
- 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 parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima.

namjena (na 1000m ² BRGP)	potreban br. parking mesta
stanovanje	15
proizvodnja	20
poslovanje	30
trgovina	60
hoteli	15
restorani	120
Sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	25

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

Primjeniti pravila za izgradnju atletskog stadiona u svemu prema standardima koji se odnose na izgradnju ove vrste sportskog objekta. Sa aspekta adekvatne organizacije strukture partera potrebno je da dominiraju sljedeće vrste obrada: obrada zelene površine partera i atletskih staza, obrada kolovoznih površina, obrada trotoara, posebna obrada pješačkih koridora (beton kocke, bojeni beton, ferd-beton ...), urbani dizajn i oprema.

Prilikom projektovanja Sportskog atletskog centra treba voditi računa o orijentaciji i dobroj funkcionalnoj organizaciji prostora, zadovoljenju osnovnih zahtjeva objekta/građevine, osnovnih ekoloških i estetskih pravila, a pri odabiru unutrašnjih i vanjskih materijala zadovoljiti uslove trajnosti i ekonomičnosti održavanja, posebno imajući u vidu klimatske karakteristike područja u kojem se gradi.

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 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 kompletног spoljnјeg omotačа 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.

PRIJESTONICA CETINJE
21) DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, urbanističko - građevinskoj ispekciji,
Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu, Arhivi.

22) OBRAĐIVAČI UBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar Martinović

23)

24) M.P.

25) PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 3684 od 22. 08. 2018. godine;
- Uslovi priključenja Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore br. 0404-6355/2 od 23.08.2018.god. u digitalnom i analognom formatu;
- Dopis d.o.o. „CEDIS“ Podgorica, br. 20-10-36624/1 od 24.08.2018.god.



VD SEKRETAR-a
Ana Lagator, dipl.pravnik

Ana Lagator

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17 i 44/18), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije za gradenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18), Pravilnikom o načinu vršenja revizije glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 18/18), 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 uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 28.08.2018.god.

Broj: 05-351/18 - 83

Investitor: Direkcija za investicije i razvoj

RAZ:1:750

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

P. Martinović

Izgradnja atletskog stadiona na Cetinju,
na kat. parcelama br. 926, 930/5, 930/2,

924/1, 922, 923/2, 947, 923/1, 942/4,

K.O. Cetinje I i kat. parcela br. 604

K.O.Cetinje II, UP 926, u zahvatu

DUP-a „Humci“, Cetinje



VD SEKRETAR-a
Ana Lagator, dipl.pravnik

A. Lagator

