

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

## 1) SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-1776

Cetinje, 14. 11. 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, 44/18 i 63/18) i podnijetog zahtjeva Šofranac Milorada, izdaje:

## 3) URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

4) za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima, na katastarskoj parceli br. 228/3 K.O. Drušići, Prostorni Plan područja posebne namjena NP Skadarsko jezero („Sl.list RCG“, br. 46/01), u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

## 5) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

ŠOFRANAC MILORAD

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

U grafičkom prilogu Postojeća namjena površina, u važećem planskom dokumentu PPPPN NP „Skadarsko jezero“, kat. parcela br. 228/3 K.O. Drušići, se nalazi u prostoru naselja - izgrađene stukture. Prema listu nepokretnosti 264 – prepis, na kat. parceli br. 228/3 K.O. Drušići, nalazi se porodična stambena zgrada površine 27m<sup>2</sup> i dvorište površine 23m<sup>2</sup>.

## 7) PLANIRANO STANJE

### 7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Kako se planom namjene površina, gore navedena kat. parcela nalazi u prostoru naselja i drugih izgrađenih stuktura, u okviru gore navedenog planskog dokumenta, moguće je izvršiti rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima.

### 7.2.) Pravila parcelacije

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

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

Gradjevinska linija objekta je definisana postojećim objektom i naznačena je na katastarskoj podlozi, koja čini sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova. Gabarit objekta je ≈ 5,60 m x 4,80m.

## 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 mikrorekonizaciji 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, 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:

- 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).

## 10) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

- Zelenilo uz individualno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem. Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala, ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za odmor. Birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktori, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.

- Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.
- Neophodno je učiniti parcelu pristupačnom i objekat saglediv sa svih strana. Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograju ili eventualno ograju živom ogradom;
  - Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograju.

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

Predmetna kat. parcella se nalazi u zaštitnoj zoni NP „Skadarsko jezero“.

## **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).

## **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**

Projektovanje i rekonstrukciju objekta u okviru katastarske parcele uraditi u cijelosti.

## **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. 2021 K.O.Drušići, tj. sa lokalnog nekategorisanog puta, preko kat. parcela br. 232 i 228/1 K.O.Drušići.

### 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:

- Zakono 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 projekotvanje, 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 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.

### 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 PPPPN NP „Skadarsko jezero“ („Sl.list RCG“, br. 46/01), 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:	228/3 K.O.Drušići
- Površina katastarske parcele:	50m <sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti:	U postojećim gabaritima (27m <sup>2</sup> )
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	/
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	U postojećim gabaritima (27m <sup>2</sup> )
- Maksimalna spratnost objekta:	P
- Maksimalna visinska kota objekta:	U postojećim gabaritima

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

- Potreban broj parking mesta treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom i slobodnom prostoru.
- Broj mesta 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:**

- Planiranu rekonstrukciju izvršiti tako da zadovolji autentične oblike, naslijedene strukture, kako u pogledu tretmana karakteristika gabarita i njihovog sklopa tako i u pogledu upotrebe materijala. Rekonstrukcija podrazumijeva obnovu uništenih djelova objekta ili cijelih objekata na osnovu autentične dokumentacije o njegovom obliku, izgledu, uz uvođenje adekvatne infrastrukturne opreme.
- Fasadu objekta rekonstruisati u skladu sa elementima karakterističnim za ovo područje (tipični odnos „puno-prazno“ spoljnim skalama, trijemovima, krovnim vijencima, geometrijsko postavljanje otvora, uvučeni okviri oko otvora – plastika fasade, kameni portali).
- Prozorske ovore i vrata uraditi od drveta (stolarija) sa drvenim kapcima, sa željeznim nosačima po uzoru na stolariju iz ranijeg perioda, primjenom tradicionalnih materijala. Moguća upotreba savremenijih materijala koja svojom strukturon i izgledom ne remete osnovne uslove zaštite ambijenta.
- Maksimalna visina sljemena +6,00m od kote trotoara ±0.00.

### Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se tri osnovne mјere: 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

korишћенjem 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 potrošaca s jednog centralnog mesta).

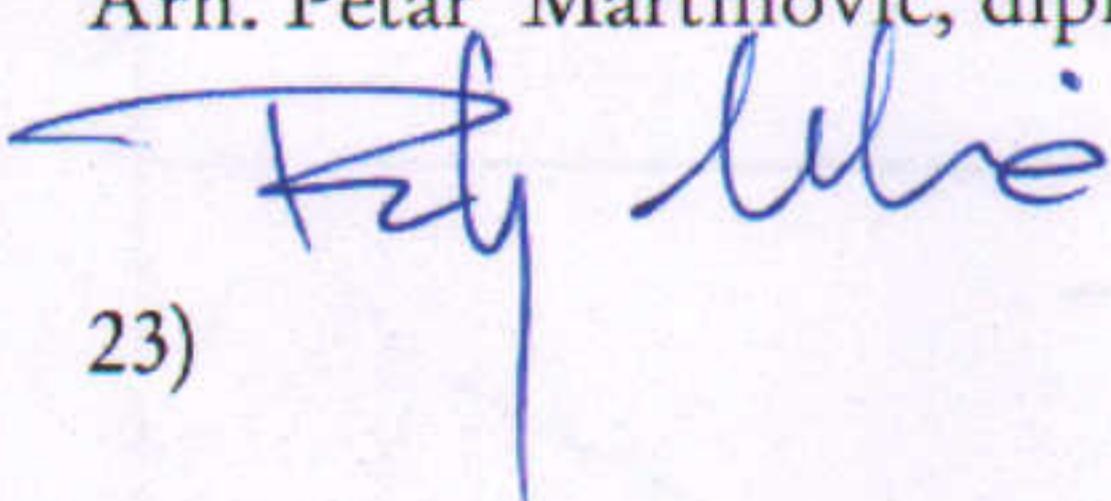
Pri projektovanju i izgradnji objekata primjenjivati, uz prethodnu stručnu i zakonodavnu pripremu, Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ 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 ispekcijski i arhivi, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu, Arhivi.

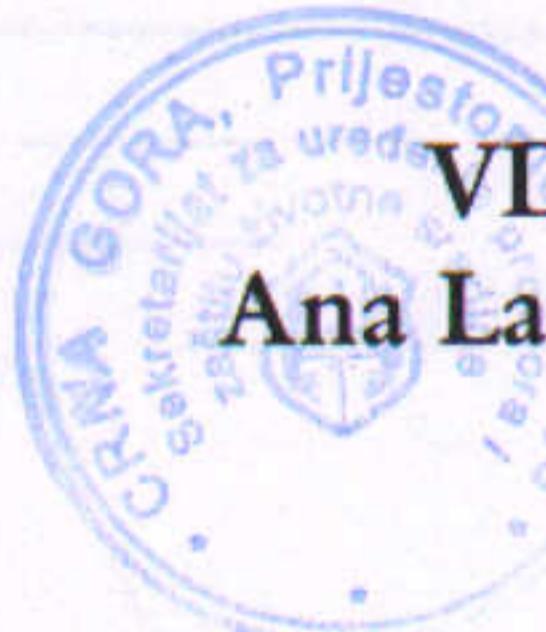
22) **OBRAĐIVAČI UBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:**

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

23)



24)

VD SEKRETAR-a  
Ana Lagator, dipl.pravnik  
  
*Ana Lagator*

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilog iz planskog dokumenta.

**NAPOMENA:**

Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije za građenje 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.

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 14.11.2018.god.

Broj: 05-351/18-1776

Investitor: Šofranac Milorad

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar* *Martinović*

Rekonstrukcija objekta, na kat. parceli br.  
228/3, K.O. Drušići, Prostorni Plan područja  
posebne namjena NP Skadarsko jezero, u  
okviru Prostornog urbanističkog plana  
Prijestonice Cetinje



**VD SEKRETAR-a**

**Ana Lagator, dipl.pravnik**

*Ana Lagator*

