

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/19-41

Cetinje, 11.02. 2019. godine



*Prijestonica Cetinje*

- 2) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (Sl.list CG br. 87/18), i podnijetog zahtjeva Novaković Dejana, izdaje:
- 3) URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije
- 4) za rekonstrukciju objekta na kat. parceli br. 5908 K.O. Njeguši, ambijentalna cjelina Veliki Bostur, list nepokretnosti br. 1315, zahvat Prostornog Plana područja posebne namjena NP „Lovćen“ („Sl.list CG“, br. 34/14) u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG - o.p.“, br. 12/14)

5) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

NOVAKOVIĆ DEJAN

6) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja, u važećem planskom dokumentu PPPPN NP „Lovćen“, namjena površina za kat. parcelu br. 5908 K.O.Njeguši je kamenjar. Po listu nepokretnosti br.1315, na kat parceli br. 5908 K.O.Njeguši, nalazi se ruševina porodične stambene zgrade spratnosti P, površine 71m<sup>2</sup>. Smjernicama navedenog plana - Rekonstrukcija sa ograničenim širenjem – interpolacijom – na lokaciji Veliki Bostur je, u cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, zaštite prirodne sredine i kulturne baštine i zaštite vodozaštitnog područja, neophodno ograničiti dalji rast. Oblik intervencije rekonstrukcije sa ograničenim širenjem - interpolacijom primjenjivaće se u cilju ograničenja nove gradnje, tj. formiranja novih zona za gradnju. Uz izvodjenje radova na obnovi ruševnih i održavanju postojećih objekata postoji mogućnost manje dogradnje i komunalnog opremljanja zemljišta (do max 10m<sup>2</sup> po stambenom objektu isključivo za potrebe infrastrukturnog opremanja).

7) PLANIRANO STANJE

7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Po planu namjene površina, kat. parcelu br. 5908 K.O.Njeguši, se nalazi u III zoni zaštite NP „Lovćen“, a u skladu sa smjernicama plana NP „Lovćen“, na postojećem objektu u okviru

postojećih gabarita moguća je rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni.

#### 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

Podaci o građevinskoj i regulacionoj liniji objekta prikazani su u grafičkom prilogu ovih urbanističko - tehničkih uslova. Sve elemente fasade, krova, spoljnih prilaza predviđeni unutar građevinske linije objekta. Gabarit objekta je  $\approx 10,60m \times 6,60m$ . Tačni gabariti objekta će se definisati projektnom dokumentacijom nakon geodetskog snimanja terena.

### 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 opština 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 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 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 75/18);

- 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**

Prilikom održavanja ili obnove tradicionalne kuće obavezna je i obnova partera sa svim sačuvanim elementima. Obnoviti sve postojeće elemente uređenja partera tradicionalne kuće, a što podrazumijeva kalsificiranje, tj. popločanje, kamene klupe, odrine, pergole, zelenilo, razvijena stabla i ostale elemente vrtne arhitekture.

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

Predmetni objekat se nalazi u zaštićenoj zoni PPPN NP „Lovćen“.

## **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 GRADNJE POMOĆNIH OBJEKATA**

Suvomeđe koje čine terase na kojima su vrtovi, treba u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "meke" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija, protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja, treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamjenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

Garaže i drugi pomoći objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju 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, date na njihovoj internet stranici.

### **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 katastarskoj parceli je sa nekategorisanog puta sa kat. parcele br. 5907 K.O.Njeguši (svojina Država crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).

### **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 objektijma („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 mreža, 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 mreža, 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 postojećeg objekta.

#### **19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Do isteka važenja planskog dokumenta PPPPN NP „Lovćen“ („Sl.list CG“ br. 34/14), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- Oznaka urbanističke (katastarske) parcele:	5908 K.O.Njeguši
- Površina urbanističke (katastarske) parcele:	1004m <sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti:	Rekon. objekta u post. gabaritima $(71+10=81m^2)$
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	/
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	81m <sup>2</sup> , stambeni objekat
- Maksimalna spratnost objekta:	P
- Maksimalna visinska kota objekta:	U postojećim gabaritima

##### **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Potreban broj parking mjesa treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom i slobodnom prostoru, a broj parking mjesa predvidjeti na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje gradjevinskog zemljista („Sl. list CG“, o.p. br. 12/14) kao i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, br. 24/10 i 33/14).

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

Kako je u pitanju rekonstrukcija ruševine, površine 71m<sup>2</sup>, planom su dati urbanističko-tehnički uslovi za rekonstrukciju kućišta/ruševine:

- Rekonstruisani objekat je u pogledu volumena gabarita (horizontalnog - osnova i vertikalnog - spratnost) prilagođen zatečenom stanju na terenu i sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu;
- U postupku njihove obnove građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijev ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom

identičnog nagiba sa postojećim, tj. zatečenim rješenjem, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje ili boji koja je u tonalitetu slična boji kama (bež, oker, sivo).

- Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju zatečeno rješenje. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja dimenzija svjetlog otvora max 70x100cm, oblikovani u kamenim okvirima iz više elemenata.
- Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori; panorama-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predviđjeti u kamenim okvirima iz više elemenata, a njihovo zatvaranje stolarijom.
- Rješenje krova predviđjeti po uzoru na tradicionalno, simetričan krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min  $33^{\circ}$  do max  $45^{\circ}$ .
- Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova moguće je adaptirati tavan u potkrovle za stanovanje.
- Osvetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predviđjeti ležećim krovnim prozorima.
- Za krovni pokrivač predviđjeti kamene ploče ili tamnocrvenu kanalicu.
- Stolariju predviđjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili polu zastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jedokrilnih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori).
- Zaštitu otvora predviđjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.
- Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.
- 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).

#### Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

U cilju energetske i ekološki održive rekonstrukcije objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povolnjim 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 predviđjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;

- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletнog 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.

21) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, urbanističko - gradevinskoj ispekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu i Arhivi.

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

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar Martinović*

23)

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

24)

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- List nepokretnosti 1315 – prepis od 25.01.2019.god. i kopija plana br. 942-119-53/2019.

**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.
- Prije podnošenja prijave građenja neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 11.02.2019.godine  
Broj: 05-351/19-41

Investitor: Novaković Dejan  
RAZ:1:1000

Rekonstrukcija ruševine,  
na kat. parceli broj 5908, K.O. Njeguši,  
Prostorni plan područja posebne namjena NP  
"Lovćen" u okviru Prostorno urbanističkog  
plana Prijestonice Cetinje.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Rch* *Mle*

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

