

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

Broj: 05-351/19-38

Cetinje, 14.02.2019. godine



Prijestonica Cetinje

2) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 76 a u vezi člana 222 stav 2 Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i na osnovu člana 24 Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju montažnih objekata privremenog karaktera na teritoriji Prijestonice Cetinje (Sl. list CG – o.p.br. 12/14, 41/17 i 42/17) i podnijetog zahtjeva d.o.o. „Prima car“ Cetinje, izdaje:

3) URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

4) za izgradnju privremenog objekta: montažno – demontažni objekat za tehnički pregled vozila, na kat. parcelama br. 2212/3 i 2212/4 K.O.Dobrsko selo, u skladu sa Elaboratom o postavljanju i izgradnji montažnih objekata privremenog karaktera na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 47/17), u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, na lokaciji za koju je predviđena izrada lokalne studije – Konak I.

5) PODNOSILAC ZAHTJEVA: PRIMA CAR D.O.O.

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

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – Namjena površina, u planskom dokumentu PUP-a Cetinja, kat. parcele br. 2212/3 i 2212/4 K.O.Dobrsko selo, označene su kao prostor šumskih površina.

7) PLANIRANO STANJE

7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Kako se planom namjene površina, gore navedene kat. parcele nalaze u prostoru LSL „Konak 1“, u dijelu naselja i drugih izgrađenih struktura, ovim Planom utvrđena je mješovita namjena u kojoj se pored funkcije stanovanja kao prioritetne, mogu razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije bilo u mješovitim zonama ili u strukturiranim zonama za isključive namjene.

7.2.) Pravila parcelacije

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

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.

Kako se navedena lokacija nalazi neposredno uz magistralni put M2.3 Podgorica - Cetinje - Budva, neophodno je poštovati saobraćajno-tehničke uslove izdate od strane Ministarstva saobraćaja i pomorstva - Direkcije za saobraćaj.

Prema odredbama Zakona o putevima ("Sl. list RCG", br. 42/04 i "Sl. list Crne Gore", br. 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17), širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., iznosi pored magistralnih puteva 25 metara, i pored regionalnih puteva 15 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa. U brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojusu, ali ne bliže od 15 metara pored magistralnih puteva i 10 metara pored regionalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5 metara.

Kotu poda prizemlja uskladiti sa kotom terena i prilaznom saobraćajnicom.

Prilikom planiranja izgradnje objekta voditi računa o orientaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

Maksimalna visina objekta, kao i nagib krova, nije propisana i zavisi od funkcionalnog zahtjeva djelatnosti.

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, 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 predvidjeti 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 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

Ograđivanje izvršiti u skladu sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju uz poštovanje uslova ogradijanja definisanih za namjene u kontaktu, zidanom ogradom do visine od 0,50m, 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 zaštitnoj zoni PPPPN NP „Lovćen“ („Sl. list CG“ br. 34/14).

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

Pomoći 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

Izgradnju privremenog objekta u okviru katastarske parcele raditi 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

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje.

17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz katastarskoj parceli je sa magistralnog puta M2.3 Podgorica – Cetinje – Budva.

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 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 mјere 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.

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 ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

- Oznaka urbanističkih (katastarskih) parcele:	Kat. parcele br. 2212/3 i 2212/4 K.O.Dobrsko selo,
- Površina urbanističkih (katastarskih) parcele:	5574m ²
- Maksimalni indeks zauzetosti:	380m ²
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	/
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	380m ²
- Maksimalna spratnost objekta:	P
- Maksimalna visinska kota objekta:	Planom nije dat podatak.

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje obezbijediti u okviru opredijeljene parcele a saobraćajne, manipulativne, pješačke površine, protivpožarni prilaz, kao i prostor za parkiranje vozila formirati u skladu sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju, u okviru navedenih kat. parcela.

Broj parking mesta za navedeni objekat planirati u skladu sa 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:

Montažno - demontažni objekat izgrađen od industrijsko - proizvedenih metalnih ili drugih konstruktivnih elemenata, kao i radova koji su neophodni za izradu podloge i priključenje tih objekata na komunalne objekte i instalacije.

Privremeni objekti se mogu postavljati i graditi, pod uslovom da: ne narušavaju postojeće gradske i komunalne funkcije, ne ugrožavaju kolske i pješačke komunikacije, odnosno obezbjeđuju prolaz za pješake od najmanje 1,5 m, ne devastiraju prostor i ne ugrožavaju životnu sredinu (prekomjerna buka, štetna isparjenje, zagadenja, stvaranje opasnog otpada i sl.).

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

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

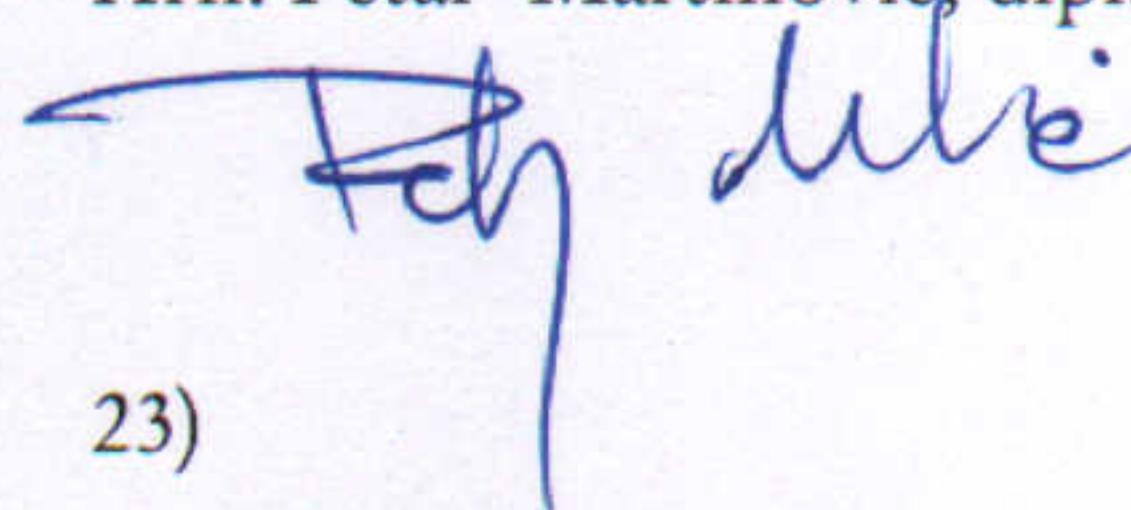
Prilikom gradnje novih objekata predviđjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletног spoljnјeg omotačа objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštiti se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

21) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, komunalnoj policiji, Sekretarijatu, Arhivi.

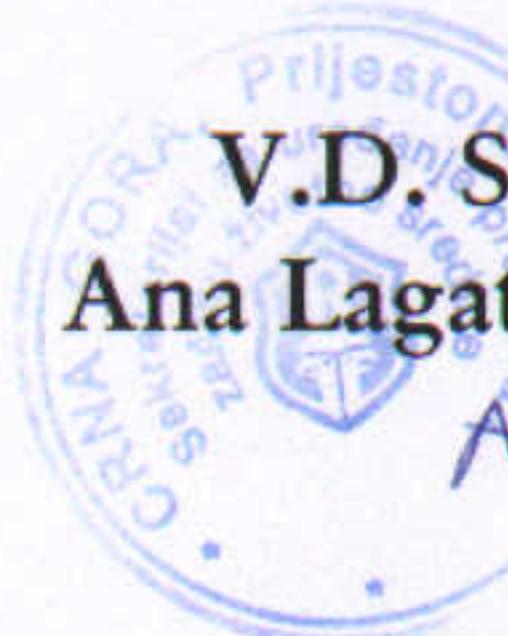
22) **OBRADIVAČI UBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:**

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

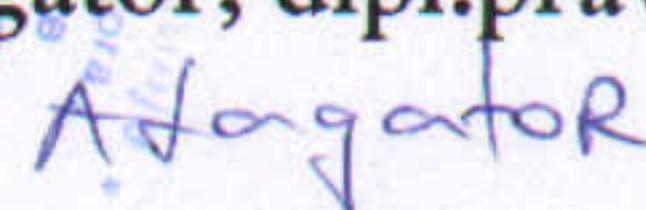


23)

V.D. SEKRETAR-a
Ana Lagator, dipl.pravnik



24) M.P.



25) **PRILOZI:**

- Grafički prilog iz planskog dokumenta;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 421 od 13. 02. 2019. godine;
- List nepokretnosti, kopiju plana i skica sa koordinatama detaljnih tačaka za kat. parcelu br. 2212/2, 2212/3 i 2212/4 K.O.Dobrso selo;
- Saobraćajno – tehnički uslovi od Ministarstva saobraćaja i pomorstva - Direkcije za saobraćaj br. 03-1258/2 od 13.02.2019.god.

NAPOMENA:

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

1. Odlukom o postavljanju, građenju i uklanjanju montažnih objekata privremenog karaktera na teritoriji Prijestonice Cetinje (Sl. list CG - o.p.br. 12/14, 41/17 i 42/17);
2. Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14);
3. Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 23/14, 32/15 i 75/15);
4. Ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Po listu nepokretnosti br. 159, na kat. parcelama br. 2212/3 i 2212/3 K.O.Dobrsko selo, u dijelu „podaci o teretima i ograničenjima“ evidentirana je zabilježba postupka - postojanje montažnog prizemnog objekta privremenog karaktera tipa hangar, bruto površine 376m² sa odobrenjem za građenje, izdate od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br.UP/I-05-361/14-6 od 10.03.2014.god.

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretariat.upzs@cetinje.me

PRIESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 14.02.2019.god.

Broj: 05-351/19 - 38

Investitor:

D.O.O."PRIMA CAR" Cetinje

RAZ:1:1500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar Martinović

Izgradnja privremenog objekta: montažno - demontažni objekat za tehnički pregled vozila, na kat. parcelama br. 2212/3 i 2212/4 K.O.Dobrsko selo, u skladu sa Elaboratom o postavljanju i izgradnji montažnih objekata privremenog karaktera na teritoriji Prijestonice Cetinje, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, na lokaciji za koju je predviđena izrada lokalne studije - Konak I.

V.D. SEKRETAR-a

Ana Lagator, dipl.pravnik

Ana Lagator

