

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

Broj: 05-351/19-57

Cetinje, 04.03.2019. 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 JU Kraljevsko pozorište „Zetski dom“, izdaje:

3) URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije

4) za rekonstrukciju objekta, na kat. parceli br. 3692 K.O.Cetinje I, UP 2, blok 21, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15). Uvidom u planski dokument, od kat. parcele br. 3692 K.O.Cetinje I formirana je UP 2, u bloku 21.

Po listu nepokretnosti br. 2405 na kat. parceli br. 3692 K.O.Cetinje I, nalazi se pozorište površine u osnovi 964m², ukupne neto površine 1923m², spratnosti Po+P+Pk. U dijelu podaci o teretima i ograničenjima, isti je zaveden kao spomenik kulture i ima status nepokretnog kulturnog dobra od Nacionalnog značaja.

5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA: JU KRALJEVSKO POZORIŠTE „ZETSKI DOM“**

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

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – Namjena površina, u gore navedenom planskom dokumentu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“, kat. parcela br. 3692 K.O.Cetinje I, označena je kao površine za kulturu.

7) PLANIRANO STANJE

7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Na urbanističkoj parceli UP 2, blok 21, površine 3136.16m², planom namjene površina predviđena je za kulturu - Kraljevsko pozorište.

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 katastar.

Urbanistička parcela UP 2, blok 21, definisana je koordinatama detaljnih tačaka br. 51, 52, 53, 91, 92, 302 i 2082, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
51	6576700.03	4694207.39	92	6576724.48	4694285.26
52	6576723.20	4694224.32	302	6576743.57	4694260.69
53	6576754.03	4694247.23	2082	6576672.45	4694243.30
91	6576741.14	4694264.16			

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. Kotu poda prizemlja uskladiti sa pristupnom saobraćajnicom.

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

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 mikroneonizaciji 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.

Kako je objekat građen krajem XIX vijeka, projektom rekonstrukcije uzeti u obzir stabilnost postojećeg objekta. Zbog usklađenosti sa sadašnjim propisima ispitati konstruktivni sistem objekta. Ukoliko se ukaže potreba izvršiti konstruktivnu sanaciju cijelog objekta.

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

Organizuje se po principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora, formirani su prijatne ambijente za kraće zadržavanje gostiju i korisnika usluga.

Skver ispred Kraljevskog pozorišta „Zetski dom“: Planirana je rekonstrukcija zelenih površina kao i svih zastora. Rekonstrukcija treba da što vjernije prikaže izgled skvera iz vremena kada je on nastao. S obzirom na namjenu objekta, ovaj skver treba da bude reprezentativan, sa visokim stepenom održavanja. Skver stilski pripada francuskom geometrijskom stilu u pejzažnoj arhitekturi, pa je s tim u skladu potrebna rekonstrukcija bordura u vidu žive ograde, uz mogućnost formiranja ružičnjaka ili cvetnih zasada. Zastori moraju biti od prirodnih materijala, i usaglašeni stilski sa karakterom skvera, ali i objekta. Nije planirana sadnja visokih lišćara ili četinarara, pre svega zato što se u neposrednom okruženju nalaze izuzetno visoka stabla četinarara, a i sam stil ne forsira upotrebu visokih stabala. Raspored vegetacije, kao i izbor vrsta treba da budu podređeni geometriji i simetriji kao osnovnim izrazom ovog stila.

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

Kako se predmetni objekat nalazi u zaštićenoj zoni starog urbanog jezgra Cetinja u svemu treba poštovati konzervatorske uslove za projektovanje koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

12) USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Potrebno je u projektovanju i izvodenju 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 prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

13) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

U okviru uredjenja terena obuhvatiti rekonstrukciju postojeće ograde sa kapijama i postojećih dvorišnih staza. Ograđivanje 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 gradnji 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 GRADENJA OBJEKTA

Rekonstrukciju objekta u okviru urbanističke parcele raditi u cjelosti.

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 kanizacionu infrastrukturu

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

17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Glavni prilaz objektu je iz ulice Baja Pivljanina, dok je sporedni ulaz iz ulice Vladike Petra I.

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 mreža, 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 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.

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

Energetska infrastruktura:

Na području plana postoji izgrađena (najvećim dijelom podzemna) kablovska niskonaponska mreža 0,4 kV tipa PP00. Ostatak mreže je izgrađen SKS dijelom na betonskim stubovima i biće predmet rekonstrukcije i kabliranja.

Stambeni dio mješovitih namjena: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje malih gustina ovakve kategorija, uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), i iznosi: za stambeni dio $p_{st} = 80 \text{ W/m}^2$, a za poslovni dio $p_{st} = 70 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato vršno opterećenje za stambeni dio je 0,833 MW.

Poslovni dio mješovitih namjena: Za poslovni dio MN proračunom je usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata, uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), i iznosi: $p_{st} = 70 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato ukupno vršno opterećenje je 1,59 MW.

Telekomunikaciona infrastruktura:

Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUP- UP-a „Istorijsko jezgro“ jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog plana i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući operatori, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranih kablovskih okana.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata. Kućnu elektronsku komunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat 6 ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru po 2 instalacije.

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 okolnog terena i postojećeg objekta.

19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ („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 2, blok 21
- Površina urbanističke parcele:	3136,16m ²
- Maksimalni indeks zauzetosti:	/
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	/
- Maksimalna površina u osnovi objekta:	872m ²
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	1700m ² .
- Maksimalna spratnost objekta:	Po+P, Po+P+1+Pk
- Maksimalna visinska kota objekta:	Zadržava se u postojećem stanju (17.67m)

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje vozila stanovnika predviđeno je na urbanističkoj parceli, u garaži u objektu ili na parking, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijedjen javni kolski saobraćaj, parkiranje vozila je predviđeno na obližnjoj javnoj parking površini, a broj parking mjesta predvidjeti na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG“, o.p. br. 12/14) kao i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14).

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

Materijal, oblik i položaj otvora na fasadi, krovne vijence, atike i ostale elemente fasade zadržati kao u izvornom stanju objekta, tako da se očuvaju svi arhitektonski elementi građevine. Planom intervencija (I) predviđene su intervencije u skladu sa konzervatorskim uslovima: u ovu kategoriju spadaju objekti koji su evidentirani kao kulturna dobra, kao i objekti za koje će se kroz valorizaciju utvrditi da li imaju kulturnu vrijednost. Sve buduće intervencije na ovim objektima će se definisati kroz konzervatorske uslove, koje će izdati nadležna Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

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 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;
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim 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 vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Prilikom rekonstrukcije objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača 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 - građevinskoj inspekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu, Arhivi.

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

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

23)

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



24) M.P.

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- Uslovi D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Cetinja, br. 486 od 20.02.2019.god.;
- Konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-03-67/2014-3 od 16.06.2014.god.;
- List nepokretnosti br. 2405 i kopija plana br. 942-119-64/2019 od 05.02.2019.god.

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.

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora

i zaštitu životne sredine

Cetinje, 04.03.2019.god.

Broj: 05-351/19 - 57

Investitor: JU Kraljevsko pozorište

„Zetski dom“ Cetinje

RAZ:1:250

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



Rekonstrukcija objekta, na kat. parceli
br. 3692 K.O.Cetinje I, UP 2, blok 21,

Izmjene i dopune DUP-UP-a

„Istorijsko jezgro“, Cetinje.

V.D. SEKRETAR-a

Ana Lagator, dipl.pravnik

Ana Lagator

