

## URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

- 1) **SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ  
I INFRASTRUKTURU**

**PRIJESTONICA CETINJE**

Broj: 05-351/17-1306

Cetinje, 24. novembar 2017. 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 podnietog zahtjeva kompanije GLOSARIJ CD doo Podgorica, izdaje:

- 3) **URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije**

- 4) za rekonstrukciju postojećeg objekta na urbanističkoj parceli br. UP 1, blok 7, koju čini katastarska parcela br. 3471, K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15).

- 5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

**GLOSARIJ CD DOO**

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

Uvidom u grafičke priloge postojećeg stanja u važećem planskom dokumentu Izmjene i dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“, Cetinje, namjenom površina za kat. parcelu br. 3471, K.O. Cetinje I, definisano je organizovanje centralnih djelatnosti. Objekat Gradske kafane (zgrada bivšeg bugarskog poslanstva) označen je kao objekat sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i spratnosti je P+1, dok je objekat restorana spratnosti P+1+Pk.

- 7) **PLANIRANO STANJE**

- 7.1.) **Namjena parcele odnosno lokacije**

Urbanistička parcela UP 1, blok 7, formirana od kat. parcele br. 3471, K.O. Cetinje I, Planom namjene površina predviđena je za organizovanje sadržaja turizma – ugostiteljstvo, i to objekat **A** – kafana, i objekat **B** – restoran sa pratećim sadržajima.

- 7.2.) **Pravila parcelacije**

Osnov za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je topografsko - katastrska podloga, potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa.

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

Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda, dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela iste namjene. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama.

Urbanistička parcela UP 1, blok 7, definisana je detaljnim tačkama br. 705, 127, 128, 129, 831, 832, 840, 1883 i 1884, čije su koordinate:

|     | X          | Y          |      | X          | Y          |
|-----|------------|------------|------|------------|------------|
| 705 | 6576585.85 | 4694157.36 | 832  | 6576567.91 | 4694098.81 |
| 127 | 6576590.77 | 4694136.87 | 840  | 6576552.22 | 4694148.98 |
| 128 | 6576591.91 | 4694131.62 | 1883 | 6576552.22 | 4694148.98 |
| 129 | 6576597.10 | 4694121.90 | 1884 | 6576572.28 | 4694154.41 |
| 831 | 6576573.01 | 4694100.62 |      |            |            |

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

Građevinska i regulaciona linija objekta definisane su postojećim gabaritima 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, 32/11, 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 8/1993).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara, shodno propisima za ovu vrstu objekata.

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

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, za ovu vrstu objekata ne treba da se sprovodi obaveza iz važećih zakonskih propisa.

### 10) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo administrativnih, poslovnih i kulturnih objekata 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, formiraju se prijatni ambijenti za kraće zadržavanje gostiju i korisnika usluga.



Zelene površine oko nepokretnih kulturnih dobara uređene su u skladu sa stilskim obilježjima arhitektonskih objekata i parternih površina.

Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja. Maksimalno očuvati postojeće visoko drveće.

Iako ne pripadaju javnim površinama, predviđeno je i uređenje onih površina koje su značajne sa stanovišta kulturnih i istorijskih vrijednosti, ili su prepoznate kao površine sa značajnom i vrijednom vegetacijom. Takve površine su i okruženje bivših stranih poslanstava.

Imajući u vidu izuzetan istorijski značaj ovih objekata, ali i njihovu arhitektonsku, umjetničku i estetsku vrijednost, neophodno je pristupiti i oblikovanju njihovog neposrednog okruženja. S obzirom na planiranu prenamjenu većine ovih objekata u administrativne objekte, oblikovanje spoljnog prostora ovih vila podređeno je, prije svega, stilskom usaglašavanju sa objektima, ali i budućim korisnicima prostora koji treba da u ovim vrtovima provode slobodno vrijeme.

#### **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 br. UP/I-03-822/2017-2, izdate od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara dana 21. novembra 2017. godine.

#### **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**

Planski dokument ne predviđa postavljanje i gradnju pomoćnih objekata na datoj parceli.

#### **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**

Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi u cjelosti ili fazno, shodno zahtjevu investitora i korisnika prostora. Planom se ne ograničava izvođenje druge faze paralelno sa prvom, kao ni ostale intervencije, već kada se za to stvore uslovi, a sve u skladu sa potrebama investitora.

## 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, br. 5210 od 21. novembra 2017. godine.

### 17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

S obzirom na to da se predmetni objekat nalazi u pješačkoj zoni Istorijskog jezgra Cetinja, ne postoji koljski priključak urbanističkoj parceli, već je prilaz urbanističkoj parceli isključivo pješačkog tipa, i to sa Dvorskog trga.

### 17.4) Ostali infrastrukturni uslovi

U postupku projektovanja i izgradnje elektronske komunikacione pristupne mreže, u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“, br. 40/13, 2/17) poštovati:

- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“, br. 33/14);
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata („Sl. list CG“, br. 41/15);
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, br. 59/15, 39/16);
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, br. 52/14).

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.

**Ugostiteljstvo:** Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za centralne servise (sa klima uređajima i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji - staklene površine sa stop sol efektom, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplote i hladnog vazduha min 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), i iznosi  $150 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

Vršno opterećenje ovih poslovnih jedinica iznosi 0.192 MW.

**Elektronske komunikacije:** 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,



• 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 terena i objekta.

### 19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta Izmjene i dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“, 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), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- Oznaka urbanističke parcele: UP 1, blok 7
- Površina urbanističke parcele: 1557.13 m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti: /

U tabelarnom prikazu urbanističkih pokazatelja na nivou urbanističkih parcela, za datu urbanističku parcelu dati su podaci da zauzetost parcele pod objektom A iznosi 172 m<sup>2</sup>, a pod objektom B 269 m<sup>2</sup>.

- Maksimalni indeks izgrađenosti: /
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP): Objekat A: 344 m<sup>2</sup>  
Objekat B: 607 m<sup>2</sup>
- Maksimalna spratnost objekta: Objekat A: P+1  
Objekat B: P, P+1+Pk
- Maksimalna visinska kota objekta: Objekat A: cca 10.30 m  
Objekat B: /

- Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:  
Parkiranje vozila stanovnika u Istorijskom jezgru se obezbjeđuje u okviru urbanističke parcele, u garaži u objektu, ili na parkingu, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijeđen javni kolski saobraćaj, parkiranje vozila je predviđeno na obližnjoj javnoj parking površini.

- Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:  
Planom intervencija predviđeno je za objekat A, odnosno objekat Gradske kafane, vršenje intervencija u skladu sa konzervatorskim uslovima (I), izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Za objekat B, odnosno restorana sa pratećim sadržajima, predviđene su izmjene na fasadi u smislu usaglašavanja sa ambijentom (V).

Uslovi definišu mjere koje se preduzimaju u cilju vraćanja nedostajućih djelova i odstranjaju neautentični djelovi i dodaci (pozniji i bez arhitektonskih vrijednosti), a sve u cilju uspostavljanja što

autentičnijeg izvornog oblika i izgleda, kao i svojstava objekta. Izvođenje ovih radova se smatra građenjem.

Uslovi za restauraciju objekata su sljedeći:

- Intervencije na arhitektonsko – ambijentalnom uklapanju, tj. na poboljšanju izvedenog stanja, u skladu sa tipološkim karakteristikama arhitektonskog rješenja objekta, i podrazumijevaju:
  - obnova rješenja krova (krovni vijenac od kamenih ploča, adekvatan nagib krovni ravni);
  - postojeće krovne badže koje nisu dobro izvedene, preoblikovati tako da nove badže budu urađene od drveta, sa dvovodnim krovom i sa jednim dvokrilnim pravougaonim prozorom proporcija otvora 1:1,5 (širina/visina);
  - zamjena krovnog pokrivača (npr. ravni žljebljeni crijep zamijeniti tamnocrvenom kanalicom)
  - za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje ili ravne limene ploče od 60 cm, postavljene upravno na sljeme krova, ili imitaciju kvadratnih ploča eternita u dijagonalnom rasteru;
  - zamjena bravanje stolanjom – vrata i prozora planirati po uzoru na zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja, i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Ukoliko to nije autentično rješenje, predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“.
- Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi), njihove proporcije (oblik i veličinu), i obradu, sa ili bez kamenih okvira (tzv. „pragova“), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture;
- zamjena ili uklanjanje nadstrešnice (neprijemnog gabarita, oblika, materijala); postaviti plitke nadstrešnice urađene od metala, ali u približnoj dimenziji vrata, sa poželjno ispuštenim nosačima u vidu dekorativnih elemenata.
- uklanjanje terasa i balkona (s kraja na kraj fasade), balkonskih ograda (od betonskih elemenata koji podržavaju stilske balustere) - balkoni sa transparentnim ogradama rađenim od metala.
- Za sve objekte koji su završeni ravnom betonskom pločom planirano je da se završe na tradicionalan način - kosim krovom, i pokriju kanalicom. Rješenje krova prilagoditi tipološkim karakteristikama arhitekture objekta i karakterističnim elementima rješenja krova: krovni vijenac od kamenih ploča, tzv. „kotal“-a, nagiba krovni ravni od 25°.

Ukoliko postoje, u dvorištima objekata zadržati kamene ograde.

- Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, sijalice visokog koeficijenta korisnosti - LOR (light output ratio)), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Urbanističkog projekta.

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvijetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

Za izradu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) 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.



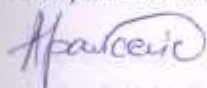
Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

21) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko – građevinskoj inspekciji i arhivi.

22) **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:**

Andrijana Pavićević, spec.sci.arh.



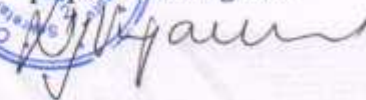
23) **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

sekretarka Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

24)



prepis ovlašćenog lica:



25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara, br. UP/I-03-822/2017-2, od 21. novembra 2017. godine
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 5210, od 21. novembra 2017. godine
- List nepokretnosti br. 3474 – Prepis, od 9. novembra 2017. godine, i kopija katastarskog plana br. 942-119-615/2017, od 10. novembra 2017. godine

#### **NAPOMENA:**

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14, 32/15 i 75/15), Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14), Odlukom o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13), 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).

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi razvoj i  
infrastrukturu

Broj: 05-351/17-1306  
Cetinje, 24.11.2017. godine

Investitor: GLOSARIJ CD DOO  
RAZ 1:500

Obradila:  
Andrijana Pavićević, spec.sci.arh.

*Pavićević*

Rekonstrukcija postojećeg objekta  
na urbanističkoj parceli UP 1, blok 7, koju  
čini kat. parcela br. 3471,  
K.O. Cetinje I,  
DUP-UP "Istorijsko jezgro", Cetinje.  
Ukupna površina parcele iznosi  
1557.13 m<sup>2</sup>.



SEKRETARKA  
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

*Vujanović*

