

## URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

- 1) SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ  
I INFRASTRUKTURU

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/17-1467

Cetinje, 18. decembar 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 podnijetog zahtjeva Vuka Martinovića iz Cetinja, izdaje:

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

4) za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br. UP 99, blok B2.3, koju čine katastarska parcela br. 2672/1 i dijelovi katastarskih parcela br. 2671, 2672/2, 2676/1 i 2676/2, K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“ (Zona B), Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 18/12).

- 5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

**VUK MARTINOVIĆ**

- 6) **POSTOJEĆE STANJE**

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja u važećem planskom dokumentu Izmjene i dopune DUP-a „Aerodrom“ (Zona B), Cetinje, namjena površina za kat. parcele br. 2671, 2672/1 i 2672/2, K.O. Cetinje I, je individualno stanovanje, dok je za kat. parcele br. 2676/1 i 2676/2 namjena površina kolektivno stanovanje. Na kat. parceli br. 2671 nalazi se stambeni objekat spratnosti P i pomoćni objekat spratnosti P, na kat. parceli 2672/1 nalazi se stambeni objekat spratnosti P, na kat. parceli je objekat – poslovna zgrada u vanprivredi spratnosti P. Na djelovima kat. parcela br. 2676/1 i 2676/2, koji čine UP 99, blok B2.3, nalaze se pomoćni objekti spratnosti P. Planom intervencija predviđeno je uklanjanje svih ovih objekata.

- 7) **PLANIRANO STANJE**

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

Urbanistička parcela UP 99, blok B2.3, površine 829,76 m<sup>2</sup>, formirana od kat. parcele br. 2672/1, i dijelova kat. parcela br. 2671, 2672/2, 2676/1 i 2676/2, K.O. Cetinje I, Planom namjene površina predviđena je za stanovanje velike gustine.

- 7.2.) **Pravila parcelacije**

Osnov za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti više kat. parcela, a može se formirati i od dijela kat. parcele (slučaj dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta), uz obaveznu pristupačnost sa javne saobraćajnice.

Činjenica da postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, uslovljava da zvanični katastar.

Urbanistička parcela UP 99, blok 2.3, definisana je detaljnim tačkama br. 297, 296, 299 i 300, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
297	6576034.39	4694819.46	299	6576034.17	4694860.48
296	6576015.57	4694831.35	300	6576052.79	4694848.55

### 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. Građevinska linija prema saobraćajnici je linija na kojoj će se graditi objekat, i definisana je koordinatama tačke G82:

	X	Y
G82	6576034.15	4694819.61

Ostale građevinske linije prikazane na grafičkom prilogu, definišu zonu za izgradnju.

Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 1 m od granice urbanističke parcele.

Predložena visinska regulacija (prosječna visina jedno nivoa 3m), planirana je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite okolnih objekata, kao i u odnosu na usklađenost sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

### 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).

Či 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 uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, 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 igru, odmor i šetnju. Birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.

Granica parcela određena je živom ogradom visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

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

Predmetni objekat se ne nalazi u zaštićenoj zoni starog urbanog jezgra Cetinja.

### **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 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**

Planski dokument ne predviđa postavljanje i gradnju pomoćnih objekata na datoj parceli. Predviđeno je da se prostor za sve potrebe stanovanja obezbjeđuje u sklopu objekata.

### **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**

Planskim dokumentom nije predviđena fazna izgradnja objekta.

## 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, br. 5570 od 15. decembra 2017. godine.

### 17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz urbanističkoj parceli je iz ulice IV proleterske.

### 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 kotidora 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:** Niskonaponska mreža je izrađena kao kablovska, podzemna ili vazдушna na betonskim stubovima. Priključenje objekata sa vazdušne mreže je najvećim dijelom kablovski preko priključnih ormara, mada ima priključaka i preko konzolnih nosača.

**Telekomunikaciona infrastruktura:** Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUP-a „Aerodrom“ (Zona B) jeste da, u skladu sa dobijenim tehničkim uslovima od nadležnog organa, projektima za pojedinačne objekte definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz postojećih i planiranih kablovskih okana.

Telekomunikacionu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu elektronsku telekomunikacionu instalaciju planirati u tipskim ormarićima ITO, lociranim u ulaznom dijelu planiranih objekata, na propisanoj visini. Na isti način planirati i ormare za koncentraciju instalacija za potrebe distribucije RTV signala, sa opremom za pojačavanje signala. Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi UTP ili kablovima tipa IyStY, provučenim kroz PVC cijevi, s tim da u svakom stambenom prostoru treba predvidjeti minimalno po 2 instalacije.

U slučaju da se trasa TK kanalizacije poklapa sa trasom vodovodnih i elektro instalacija, potrebno je poštovati propisima definisana međusobna rastojanja i uglove ukrštanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

**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 DUP-a „Aerodrom“ (Zona B), Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 18/12), 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 99, blok B2.3
- Površina urbanističke parcele:	829,76 m <sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti:	40%

U tabelarnom prikazu urbanističkih pokazatelja na nivou urbanističkih parcela, za datu urbanističku parcelu dati su podaci da zauzetost parcele pod objektom iznosi 332 m<sup>2</sup>.

- Maksimalni indeks izgrađenosti:	2.25
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	1925,60 m <sup>2</sup>
- Maksimalna spratnost objekta:	P+4+Pk

Visina atike ostavlja mogućnost izgradnje suterena, prizemlja i 4 sprata, ili podruma, prizemlja, 4 sprata i potkrovlja. Planskim dokumentom je dozvoljeno da objekti mogu imati podrum ili suterena, čija se površina u slučaju namjene garažnog prostora, ne uračunava u obračun korisne bruto površine objekta.

- Maksimalna visinska kota objekta:	Visina atike je na 16.80 m od terena.
-------------------------------------	---------------------------------------

- Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje vozila predvidjeti unutar granica formirane urbanističke parcele, u prostoru ispred objekta ili kroz mogućnost garaže u sklopu objekta. U grafičkom prilogu dat prikaz silazne rampe u garažu objekta.

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

Fasada objekta raditi od kvalitetnog i trajnog materijala, koji moraju biti kvalitetno ugrađeni.

Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od visokokvalitetne stolarije ili bravarije radene od tankih profila, bojene pažljivo odabranim bojama. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti proporcijama otvora. Za osvetljavanje prostorija u potkrovlju treba predvidjeti krovne prozore.

Krov oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.

Krovni pokrivač raditi od kvalitetnog i trajnog materijala.

– Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:  
Planova Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

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

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

Andriana Pavičević, spec.sci.arh.

*Pavičević*

23) **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:** sekretarka Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

24)



potpis ovlašćenog lica:

*Njegosava*

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 5570 od 15. decembra 2017. godine.
- List nepokretnosti 2450 – Prepis, br. 119-956-5552/2017 od 30. novembra 2017. godine, za kat. parcelu br. 2676/1, K.O. Cetinje I
- List nepokretnosti 1337 – Prepis, br. 119-956-5549/2017 od 30. novembra 2017. godine, za kat. parcelu br. 2671, K.O. Cetinje I
- List nepokretnosti 2141 – Prepis, br. 119-956-5551/2017 od 30. novembra 2017. godine, za kat. parcelu br. 2676/2, K.O. Cetinje I
- List nepokretnosti 1137 – Prepis, br. 119-956-5550/2017 od 30. novembra 2017. godine, za kat. parcelu br. 2672/1, K.O. Cetinje I
- List nepokretnosti 2365 – Prepis, br. 119-956-5553/2017 od 30. novembra 2017. godine, za kat. parcelu br. 2676/2, K.O. Cetinje I
- Skice parcela, br. 942-119-650/2017 od 5. decembra 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).

PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu  
Cetinje, 18.12.2017.god.  
Broj: 05-351/17-1467

Izgradnja objekta na kat.  
parceli br. 2672/1, i djelovima kat. parcela  
2671, 2672/2, 2676/1 i 2676/2,  
K.O. Cetinje I, UP 99, blok B2.3.,  
Izmjene i dopune DUP-a "Aerodrom"  
Cetinje  
Max BRGP iznosi 1925,60 m<sup>2</sup>

Investitor: Vuk Martinović  
RAZ: 1:500

Obradila:  
Andrijana Pavičević, spec.sci.arh.  
*Pavičević*

SEKRETARKA  
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.  
*N. Vujanović*

