

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
PRIJESTONICA CETINJE



Broj: 05-332/20-112  
Cetinje, 02.04.2020. godine

*Prijestonica Cetinje*

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, 63/18 i 11/19), uvida u Državnu studiju lokacije „Žabljak Crnojevića“, („Sl. list CG“, br. 77/10), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG“ br. 87/18), i podnijetog zahtjeva Dajković Zorana, izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju starog kućišta i izgradnjom novog objekta na katastarskoj parceli br. 170/2 KO Žabljak, urbanistička parcela br. 18, u zahvatu Studije lokacije "Žabljak Crnojevića" („Sl. list CG“, br. 77/10), Cetinje

### 1. POSTOJEĆE STANJE

Katastarska parcela 170/2 KO Žabljak obuhvata urbanističku parceli br. 18. Na parceli egzistiraju ostaci urušenog objekta.

#### Tip, konstrukcija i materijalizacija postojećeg objekta

Tip objekata je dvojni objekat. Primarnu konstrukciju objekta čine noseći zidovi od kamena. Postojeći objekat je u lošem stanju.

### 2. USLOVI U POGLEDU NAMJENE

Namjena objekta je stanovanje sa sadržajima u funkciji turizma. Detalji tipa i kapaciteta turističkih sadržaja utvrđivaće se naknadno u skladu sa zahtjevima vlasnika/investitora i ukupnim kapacitetima predviđenim studijom lokacije.

### 3. OPŠTI UŠLOVI ŽA IZVOĐENJE RADOVA NA OBJEKTIMA

U situacijama u kojima stare kuće čine grupaciju (niz ili grozd), a unutar takve grupacije neka od kuća je evidentno propala do mjere da su ostali samo neupotrebljivi djelovi zidova, moguća je izgradnja potpuno nove kuće, ali uz poštovanje gabarita stare kuće.

#### Poštovanje gabarita stare kuće

U svim slučajevima rekonstrukcije starih kućišta izgradnjom nove kuće, potrebno je poštovati stari gabarit, jer se na taj način čuva morfološki sklad tradicionalne ruralne strukture na nivou grupacije, kao karakteristične fizičke cjeline.

## **Denivelaciono pozicioniranje nove kuće na terenu u nagibu**

Usjecanje terena u nagibu za postavljanje čitave osnove kuće, uključujući i prolaz iza kuće, na ravnu površinu apsolutno se ne preporučuje. Umjesto toga, potrebno je funkcionalno rješenje kuće prilagoditi padu terena, kroz primjenu poluetaže (prema padini), ili kroz denivelaciju prizemlja.

## **Otvaranje prozora i vrata nove kuće ka susjedu**

Prozori i vrata nove kuće mogu se otvarati ka susjedu na isti način kako je to bilo i u staroj kući, ukoliko ne remete privatnost susjeda. Moguće je izvršiti promjene položaja vrata i prozora, ali treba težiti da se veličine otvora, njihove proporcije i materijalizacija (upotreba drvenih okvira i drvenih kapaka) usklade sa lokalnom tradicijom.

## **Poštovanje stabilnosti konstrukcije i funkcionalnosti instalacija susjednih kuća**

Stabilnost konstrukcije susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i si. kao i upotrebljivost javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije se narušiti izgradnjom nove kuće na temeljima starog kućišta. U tu svrhu neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove.

## **Zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u okviru okućnice**

Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenice, popločani i kaldrmisani djelovi dvorišta, ograda, kapija i si.) je obavezna u okviru obnove kuće. Tokom obnove je moguće izvršiti i dopunu djelova i zona partera, u cilju njegovog prilagođavanja savremenim potrebama.

## **4. USLOVI ZA IZVOĐENJE RADOVA NA OBJEKTIMA**

### **Predviđena/dozvoljena intervencija: REKONSTRUKCIJA STAROG KUĆIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUĆE**

- Predviđena intervencija obuhvata sljedeće arhitektonske i građevinske postupke:  
Poštovanje gabarita stare kuće,
- Zadržavanje pozicija otvora (prozori i vrata) ka susjedu,
- Poštovanje stabilnosti konstrukcije i funkcionalnosti instalacija susjednih kuća,
- Zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u okviru okućnice.

## **5. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI**

5.1. Površina urbanističke parcele koja obuhvata katastarsku parcelu 170/2 KO Žabljak iznosi 75 m<sup>2</sup>, i ista je definisana koordinatama tačaka čiji je spisak dat u pratećem grafičkom prilogu.

5.2. Indeks zauzetosti iznosi 0.60, a indeks izgrađenosti 1.20

5.3. Maksimalna bruto građevinska površina iznosi 90 m<sup>2</sup>.

5.4. Spratnost ovog objekta je P+1.

5.5. Tip objekta je dvojna kuća, a tip krova prilagoditi lokalnoj tradicionalnoj tipologiji u pogledu geometrije krova, krovnog nadzitka i nagiba krovnih ravni.

Građevinska linija je linija postojećeg objekta, sa spiskom koordinata prelomnih tačaka u grafičkom prilogu.

## USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

6.1. Prilikom izvođenja rekonstrukcije objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

## 7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

- 7.1. Prilikom dalje projektantske razrade posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da predmetna lokacija treba da predstavlja dio jedinstvenog i prepoznatljivog prostora, prožetog različitim námjenama i funkcijama.
- 7.2. Fasada zahtijeva upotrebu materijala sa karakteristikama lokalne tradicije. Materijalizacija otvora se uslovljava na fasadnu stolariju sa drvenim kopcima ili griljama.
- 7.3. Prilikom rekonstrukcije-izgradnje objekta treba sačuvati izvornu formu i nagib krova. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije: u slučaju prijezerskih naselja to je "ćeramida" ("kanalica"), odn. ravno-koritasti tipovi crijepa, koji su oblikovno slični ćeramidi.
- 7.4. U cilju racionalnog korišćenja energije namijenjene grijanju i hlađenju prostora, razmotriti mogućnosti primjene mjera energetske efikasnosti, u prvom redu primjenu odgovarajuće termoizolacije. Kao princip zaštite od pregrijavanja prostora, koristiti održive sisteme (drveni kapci i grilje, listopadno zelenilo i si.), čime se smanjuje potrošnja rashladne energije. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote orijentacija treba da budu vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.

## 8. USLOVI ZA PARKIRANJE I UREĐENJE PARCELE

- 8.1. Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele.
- 8.2. Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj mjeri zahtijevaju intervencije u tlu, posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.
- 8.3. Investitor je obavezan da obezbijedi prilaz i upotrebu objektima licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).
- 8.4. Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji. Uređenje zelenih površina vršiti autohtonim vrstama, sa potrebnim urbanim mobilijarom.

## 9. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

- 9.1. Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.
- 9.2. 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).

## 10. OSTALI USLOVI

- 10.1. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa uslovima datim u Državnoj studiji lokacije, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.
- 10.2. Osnov za izradu tehničke dokumentacije, na koju će se (pored ostalih ispunjenih uslova i izmirenih zakonskih obaveza)-izdati odobrenje za građenje predmetnog objekta su ovi uslovi.
- 10.3. Investitor je obavezan da pripremi projektni zadatak za izradu investiciono-tehničke dokumentacije uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.
- 10.4. Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi:
  - tehničku dokumentaciju propisanu i ovjerenu u skladu sa Zakonom.
  - izvještaj o reviziji glavnog projekta za rekonstrukciju predmetnog objekta urađenu u skladu sa Zakonom.
- 10.5. Sastavni dio ovih uslova je i prateći grafički prilog sa analitičkim podacima i fotografijom.

### **Namjena objekta: stanovanje sa sadržajima u funkciji turizma**

Detaljno utvrđivanje tipa i kapaciteta turističkih sadržaja utvrđivaće se naknadno u skladu sa zahtjevima vlasnika/investitora i ukupnim kapacitetima predviđenim studijom lokacije.

### **Predviđena/dozvoljena intervencija: REKONSTRUKCIJA STAROG KUĆIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUĆE**

Predviđena intervencija obuhvata sljedeće arhitektonske i građevinske postupke:

- Poštovanje gabarita stare kuće,
- Zadržavanje pozicija otvora (prozori i vrata) ka susjedu,
- Poštovanje stabilnosti konstrukcije i funkcionalnosti instalacija susjednih kuća,
- Zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u okviru okućnice.

#### **• Tretman fasade i otvora**

Fasada zahtijeva upotreba materijala sa karakteristikama lokalne tradicije. Materijalizacija otvora se uslovljava nafasadnu stolariju sa drvenim kopcima ili griljama.

#### **• Tretman krova i krovnog pokrivača**

Prilikom rekonstrukcije-izgradnje objekta treba sačuvati izvornu formu i nagib krova. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije: u slučaju prijezerskih naselja to je "ćeramida" ("kanalica"), odn. ravno-koritasti tipovi crijepa, koji su oblikovno slični ćeramidi.

Provjera datih analitičkih podataka vrši se geodetskim mjerenjem na licu mjesta.

ANALITIČKI PODACI				POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA m <sup>2</sup> 45 m <sup>2</sup>		li = 1.20	Iz = 0.60
BROJ URBANISTIČ KE PARCELE	BROJ KATASTARSKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE m <sup>2</sup>	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE m <sup>2</sup>	BROJ OBJEKTA	SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA OBJEKTA m <sup>2</sup>	MAX.BRUTO GRAD. POVRŠINA m <sup>2</sup>

UP 18	170/2	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	18	P+1	90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
-------	-------	-------------------	-------------------	----	-----	-------------------	-------------------

## 11. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

11.1. U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede 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).

Prilikom izrade projekata Elektroinstalacija objekta, koristiti sljedeće 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 sljedeće 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 propisuju 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.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faza telekomunikacione infrastrukture, neophodno je da se projektant navedene faze obrati operatorima koji su u vlasništvu postojeće elektronske komunikacione infrastrukture, radi dobijanja tačnih podataka za izradu gore navedene dokumentacije.

## 12. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

- Oznaka urbanističke parcele:	UP 18
- Površina urbanističke parcele:	75m <sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti:	0.6
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	1.2
- Maksimalna spratnost objekta:	P+1, odnosno 2 etaže

## 13. Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

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. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- 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 vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i

izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;

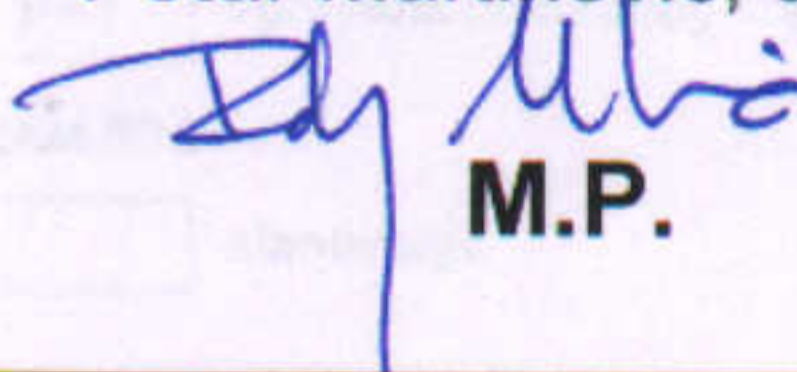
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije;
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće;
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

#### 14. DOSTAVLJENO:

Podnosiocu zahtjeva, Urbanističko – građevinskoj inspekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu, Arhivi.

#### 15. OBRADIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

  
M.P.

  
SEKRETARKA  
Snežana Kujović, dipl.ing.maš.

#### 16. PRILOZI:

- Grafički prilog iz planske dokumentacije Studije lokacije "Žabljak Crnojevića" („Sl. list CG“, br. 77/10), Cetinje moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici:  
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- List nepokretnosti br. 262 – Prepis i kopiju plana, br. 942-119-117/2020 od 31. 03. 2020. godine.

#### 17. NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), 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).

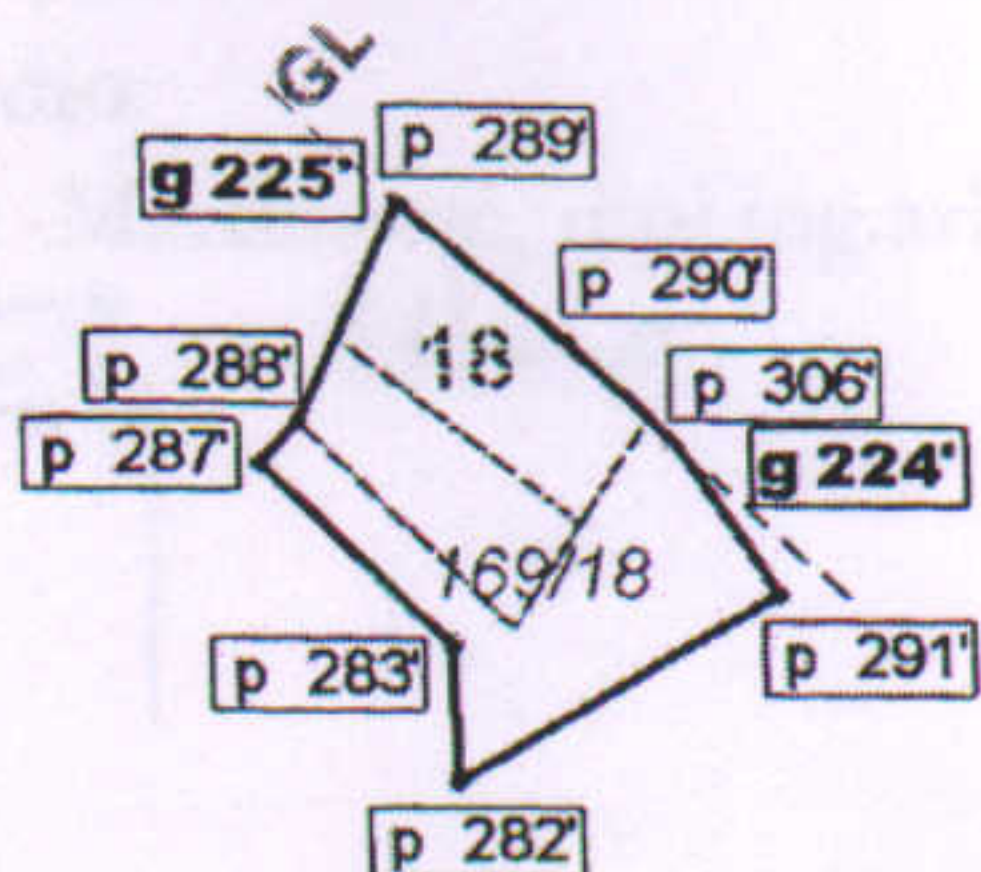
# URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI - Žabljak Crnojevića

URBANISTIČKA PARCELA 18



KOORDINATE PRELOMNIH  
TAČAKA URBANISTIČKE  
PARCELE

UP 18



	X	Y
282'	6595929.221	4686573.670
283'	6595929.150	4686576.921
287'	6595924.852	4686581.045
288'	6595925.769	4686582.044
289'	6595928.100	4686587.201
290'	6595931.352	4686584.264
291'	6595936.642	4686578.001
306'	6595933.661	4686582.174

- granica urbanističke parcele
- UP 21** oznaka urbanističke parcele
- GL** - - - - građevinska linija
- planirani objekat
- P+1** spratnost planiranog objekta
- NAMJENA
- stanovanje



KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA  
GRAĐEVINSKE LINIJE

	X	Y
225	6595928.10	4686587.20
226	6595923.32	4686591.30



PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 02.04.2020.god.

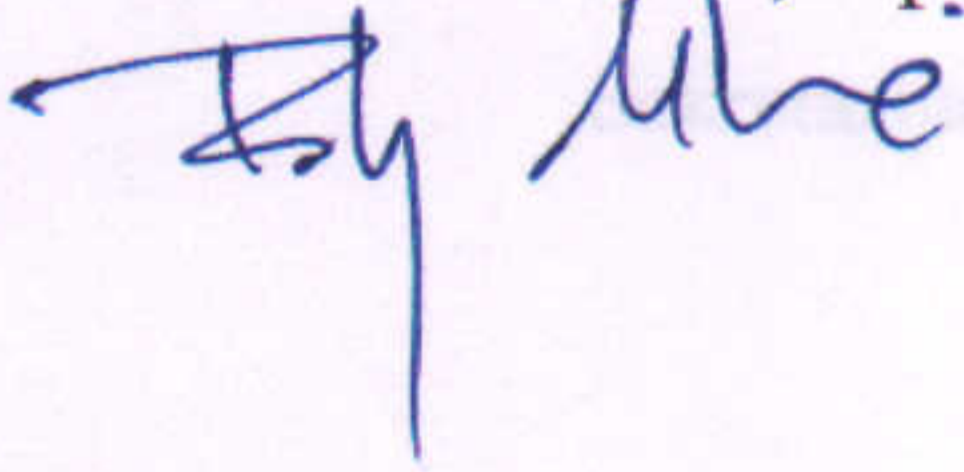
Broj: 05-332/20 - 112

Investitor: Dajković Zoran

RAZ:1:500

Obradio:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.



Rekonstrukcija objekta, na UP 18, kat. parcela  
br. 170/2 K.O. Žabljak, u zahvatu  
DSL „Žabljak Crnojevića“



**SEKRETARKA**

Snežana Kujović, dipl.ing.maš.



Vez: Veš broj 05-332/20-112 od 10.03.2020. godine

