

# URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2  
81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 720  
Mob: +382 67 263 445

e-mail: [sekretarijat.upzs@ Cetinje.me](mailto:sekretarijat.upzs@ Cetinje.me)

[www.cetinje.me](http://www.cetinje.me)

Broj: 05-332/21-749

Cetinje, 22.12.2021.godine

1) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 120 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 14 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl.list CG“ br. 45/20) i podnijetog zahtjeva Burić Petra, izdaje:

## 2) URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju pomoćnog objekta – tip 2 – bistijerne, na kat. parceli br. 5530 K.O. Njeguši, ambijentalna cjelina Dolovi, zahvat Prostornog Plana područja posebne namjene NP „Lovćen“ („Sl.list CG“, br. 34/14) u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14).

## 3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

**BURIĆ PETAR**

## 4) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja, u važećem planskom dokumentu PPPPN NP „Lovćen“, namjena površina za kat. parcelu br. 5530 K.O. Njeguši je kamenjar. Po listu nepokretnosti br. 1462 - prepis, na kat parceli br. 5530 K.O. Njeguši, nalazi se livada 6.klase, površine 1316m<sup>2</sup>.

## 5) PLANIRANO STANJE

### 5.1) Namjena parcele odnosno lokacije

U skladu sa Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14 i 45/20):

*Na dijelu teritorije Prijestonice, na kojoj nije izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura, u okviru urbanističke odnosno katastarske parcele, mogu se graditi pomoćni objekti tipa 2, i to: septičke bio-jame, bunari, cistjerne za vodu, rezervoari i bistjerne.*

### 5.2) Pravila parcelacije

/

### 5.3) Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

U skladu sa članom 6 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl.list CG“ br. 45/20):

*Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.*

*Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.*

## 6) 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 i zaštite na radu, shodno propisima za ovu vrstu objekata.**

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).

## 7) 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 i 73/19);
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja 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 od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 1/14 i 2/18);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 17/21).

## 8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

Predmetni objekat se nalazi u zaštićenoj zoni PPPPN NP „Lovćen“, u III zoni zaštite, ambijentalna cjelina Dolovi, na prostoru za koji je predložena izrada Državne studije lokacije „Dolovi“.

## 10) USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

## 11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Predmetni pomoćni objekat graditi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“ br. 45/20).

## 12) USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

### 13) USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

### 14) MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Pomoćni objekat u okviru katastarske parcele raditi u cjelosti.

### 15) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

#### 15.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

/

#### 15.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

/

#### 15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

/

#### 15.4) Ostali infrastrukturni uslovi

/

### 16) POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO – GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

/

### 17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta PPPPN NP „Lovćen“ („Sl.list CG“ br. 34/14), 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.

### 18) URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

– Oznaka urbanističke (katastarske) parcele:	5530
– Površina urbanističke (katastarske) parcele:	1316m <sup>2</sup>
– Površina prizem. objekta:	/
– Maksimalni indeks zauzetosti:	/
– Maksimalni indeks izgrađenosti:	/
– Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	/
– Maksimalna visinska kota objekta:	/

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

/

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

Izvod iz tekstualnog dijela PPPPN NP „Lovćen“, poglavlje 22.3. ZONE AMBIJENTALNIH CJELINA NP (NARODNA ARHITEKTURA U KULTURNOM PREDJELU):

To su uglavnom djelimično kompaktni ambijenti, male gustine izgrađenosti, sa relativno dobro očuvanom prostornom fizionomijom (Kuk, Veliki Bostur, Mali Bostur, Ivanova korita, Dolovi, Majstori). Grupacije kuća sa gumnima, nekada zajedničkom bistijernom ili recipijentom za vodu i malim seoskim crkvama uz kameno zaleđe podzida terasastih vrtova ili u ravnim dolovima i poljima predstavljaju karakteristične ambijentalno-arhitektonske cjeline naselja Parka. Glavni koncept je obnova i očuvanje ovih cjelina, kao i održavanje poljoprivrednih površina. S obzirom na odumiranje tradicionalnog stočarstva i izvornog načina korištenja prostora moguće je predvidjeti novu namjenu za korištenje prostora u okvirima muzeološke prezentacije ili planinarskog skloništa.

Sistemom mjera zaštite u ovoj zoni, odnosno zonama, definišu se zaštita i očuvanje osnovnih elemenata tradicionalne planske matrice i karakterističnih grupacija građevina, pojedinih građevina i drugih za ukupnost ove kulturno-istorijske cjeline važnih vrijednosti, a prije svega sklopova i gabarita i oblika građevina, kao i istorijskih sadržaja.

Za područje ove zone definišu se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja savremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata tradicionalnih istorijskih struktura. Svi zahvati u predmetnom prostoru moraju biti ujednačeni i ne smiju narušavati etnološki ambijent.

Prilikom eventualnih zahvata u ovoj zoni definišu se metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekompozicije i integracije u cilju povezivanja nasljeđenih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz savremenih potreba. Odgovarajuću pažnju, u skladu s posebnim propisima, potrebno je posvetiti očuvanju postojećih ogradnih zidova – međa „suvozida“.

Postojeću izgradnju potrebno je primjereno održavati u okvirima postojećih gabarita, tako da se ne gube njena izvorna obilježja. Zahvate konzervacije i sanacije potrebno je sprovoditi primjenom izvornih materijala, završnih obrada i tehnika gradnje. Sve zahvate potrebno je sprovoditi uz prethodna konzervatorska istraživanja, a prema izvornim oblicima i gabaritima.

Zabranjuje se izgradnja novih zgrada i građevina izuzev objekata infrastrukture.

Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagođavanje vjekovnim iskustvima. Saniranje starih kamenih struktura mora biti prilagodjeno kulturno-ambijentalnom integritetu objekta. Ugradnja novih aseizmičkih sklopova ne smije se izvesti po cijenu slabljenja ili trajnog gubitka elemenata istorijske arhitekture. Znatna stepen ojačanja može se postići zamjenom dotrajalih djelova u tradicionalnim materijalima i vezama (kamen, drvo, drvene tavanice sa zategama, svodovi i sl.). Ugradnja novih armirano-betonskih elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvatiti kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije mogu biti vidljive u enterijeru ili na fasadama.

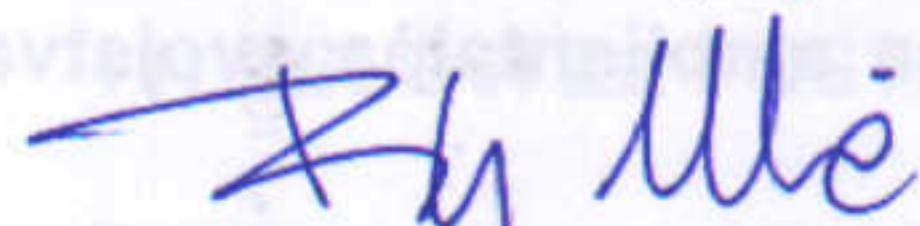
Mjere zaštite tradicionalnih ruralnih cjelina utvrđene su po zonama i to za prostor Parka i prostor u zaštitnoj zoni Parka sa uslovima gradnje i mjerama zaštite.

#### Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

19) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, Urbanističko – građevinskoj inspekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu i Arhivi.

#### 20) **OBRADIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:**

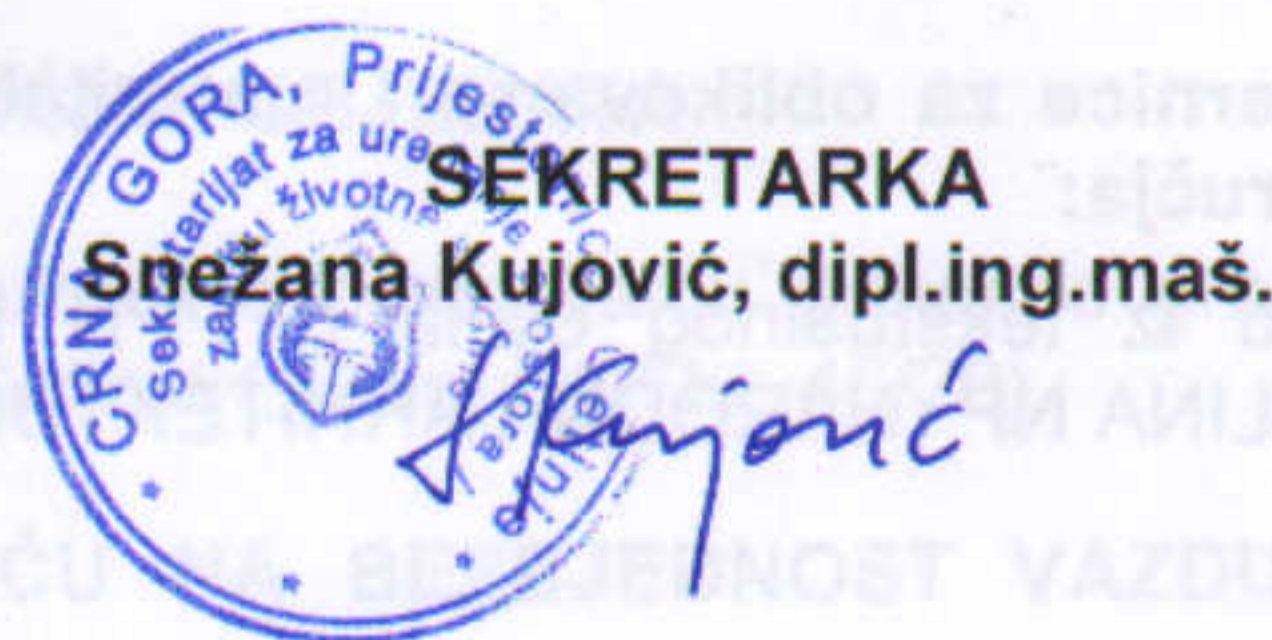
Petar Martinović, dipl.ing.arh.



21) M.P.

#### 22) **PRILOZI:**

– Grafički prilozi iz planskog dokumenta;



### NAPOMENA:

U skladu sa članom 15 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje:

- Tehničku dokumentaciju za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta izrađuje privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koje ispunjava uslove propisane zakonom kojim se uređuju pitanja planiranja prostora i izgradnje objekata za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije.
- Tehnička dokumentacija se izrađuje na osnovu uslova izdatih u skladu sa ovom odlukom.
- Tehnička dokumentacija za građenje pomoćnog objekta izrađuje se na nivou idejnog rješenja.
- Tehnička dokumentacija za postavljanje pomoćnog objekta, sastoji se od grafičkog prikaza lokacije i objekta na katastarskoj podlozi odgovarajuće razmjere i prateće dokumentacije proizvođača i atesta.
- Izuzetno od odredbi stava 1 ovog člana, tehničku dokumentaciju za postavljanje pomoćnog objekta koji se postavlja kao gotov proizvod, odnosno koji je fabričke proizvodnje čini tipski projekat dobijen od proizvođača.

U skladu sa članom 16 iste odluke:

Pomoćni objekat se postavlja odnosno gradi na osnovu odobrenja organa lokalne uprave nadležnog za poslove planiranja i uređenja prostora i zaštitu životne sredine.

Odobrenje iz stava 1 ovog člana izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i kopije plana;
- 2) uslova za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta;
- 3) tehničke dokumentacije urađene u skladu sa ovom odlukom izrađene u četiri primjerka, od kojih su dva u zaštićenoj digitalnoj fomi;
- 4) građevinske/upotrebne dozvole za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, osim za ograde i potporne zidove, stare objekte u Istorijskom jezgru i stare objekte u Bajovoj ulici (od ulice Nikca od Rovina) i u Bulevaru crnogorskih junaka.
- 5) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima.