

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

www.cetinje.me

Broj: 05-332/21-283

Cetinje, 31.5.2021.godine

1) 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, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list Crne Gore“, br. 87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), i podnijetog zahtjeva **Vušurović Svetozara**, izdaje:

2) URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju objekta **na urbanističkim parcelama UP 119 i UP 119a** (koje zahvataju djelove kat. parcela br. 3780/1, 3780/2 i 3780/3 K.O. Cetinje I, u okviru DUP-a „Crna Greda (Zona F, podzona F1)“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 48/18). **U skladu sa članom 53 – lokacija za građenje, gore navedenog Zakona, lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije, pa, u ovom slučaju, lokaciju za građenje čine UP 119 i UP 119a, ukupne površine 1533.76m², i predviđena je za stanovanje malih gustina.**

3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

VUŠUROVIĆ SVETOZAR

4) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja, u važećem planskom dokumentu DUP-a „Crna greda“ Cetinje, na UP 119 su prepoznata dva objekta spratnosti P, a na UP 119a su prepoznata dva objekta – jedan spratnosti P, a drugi objekat je ruševina.

Po listu nepokretnosti br. 3295, na kat parceli br. 3780/1 K.O. Cetinje I nalazi se porodična stambena zgrada površine 59m², pomoćna zgrada površine 18m² i dvorište površine 126m².

Po listu nepokretnosti br. 669, na kat parceli br. 3780/3 K.O. Cetinje I, nalazi se porodična stambena zgrada površine 110m², pomoćna zgrada površine 33m² i dvorište površine 111m².

Po listu nepokretnosti br. 2336, na kat parceli br. 3780/2 K.O. Cetinje I, nalazi se porodična stambena zgrada površine 73m², pomoćna zgrada površine 18m², šuma 6. klase površine 989m² i krš, kamenjar površine 552m².

5) PLANIRANO STANJE

5.1) Namjena parcele odnosno lokacije

Na lokaciji za građenje koju čine UP 119 i UP 119a, ukupne površine 1533.76m², planom namjene površina predviđeno je stanovanje malih gustina. U skladu sa smjernicama plana u okviru površina za stanovanje male gustine daje se i mogućnost spajanja više susjednih urbanističkih parcela u jednu urbanističku parcelu ukoliko urbanističke parcele imaju istu namjenu površina. Takođe za postojeće objekte stanovanja male gustine plan daje mogućnost da u slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Detaljni urbanistički plan "Crna greda" (Zona F, podzona F1), moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo nadležno za poslove planiranja prostora i urbanizam, na internet stranici:

<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>

U okviru prizemnih etaža svih stambenih objekata moguće je organizovati poslovanje, uz uslov da objekat ima kolski prilaz.

5.2) Pravila parcelacije

Po smjernicama Plana prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova dozvoljeno je prihvatanje stvarnog vlasničkog katastarskog stanja kao osnova za izdavanje istih, uz obavezu poštovanja planski zadatih indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Lokacija za građenje koju čine UP 119 i UP 119a, definisana je detaljnim tačkama br. 176, 177, 178, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 226, 227, 228, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, čije su koordinate:

X	Y	X	Y		
176	6577068.06	4694201.03	226	6577094.27	4694239.70
177	6577067.94	4694201.01	228	6577070.91	4694199.46
178	6577067.22	4694201.45	229	6577068.78	4694195.54
181	6577063.70	4694206.99	230	6577065.11	4694187.85
182	6577066.49	4694210.93	231	6577084.11	4694196.92
183	6577065.71	4694211.54	232	6577096.09	4694210.44
184	6577064.90	4694210.63	233	6577100.95	4694219.41
185	6577064.81	4694210.69	234	6577105.28	4694227.41
186	6577063.92	4694210.24	235	6577079.82	4694243.24
187	6577060.55	4694213.59	236	6577072.84	4694232.64
188	6577059.81	4694213.18	237	6577060.39	4694221.85
189	6577058.84	4694212.53	238	6577060.99	4694218.47
206	6577076.62	4694189.37	239	6577060.99	4694217.74
207	6577069.39	4694187.16	240	6577060.54	4694215.31
208	6577068.20	4694187.78	241	6577059.73	4694213.72
209	6577068.03	4694187.44	242	6577060.14	4694213.36
210	6577067.27	4694187.84	243	6577064.90	4694210.63
211	6577066.57	4694186.33	244	6577061.76	4694205.03
212	6577064.52	4694185.78	245	6577066.39	4694200.28
224	6577109.17	4694236.15	246	6577068.06	4694201.03
225	6577094.94	4694239.53	247	6577070.91	4694199.46

5.3) Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska i regulaciona linija su date u grafičkom prilogu „Plan parcelacije i regulacije“, koji su sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova.

Koordinate građevinske linije su:

X	Y	X	Y		
198	6577063.62	4694206.91	199	6577083.26	4694196.06

Građevinska linija novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama je krajnja linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu saobraćajnicu, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinska linija na parcelama sa postojećim objektima predstavlja krajnju liniju do koje je moguća dogradnja objekta.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.

Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2.00 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.

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).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

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 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 od 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).

8) **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO):

Podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orijentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru vrsta voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem žive ograde;
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.

Tamo gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekata na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Tamo gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica. Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika.

Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.

- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje.
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazen i sl.
- Ekonomski dio vrta (*povrtnjak i voćnjak*) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Staze u vrtu su važan element i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Minimum 40% površine urbanističke parcele je neophodno da bude pod zelenilom.
- Za površine gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, formirati ekstenzivni tip krovnog zelenila, sa minimalnom dubinom supstrata od 1m za rast drveća i min 0,30m za rast trave.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta poželjno je da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine parcele.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju, tako i stanovnicima ovih objekata.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Forsirati ograđivanje parcela živicama i šumarcima kako bi se održala slika predjela i sačuvao autentični pejzaž ovog prostora.
- **neophodno** je izraditi **pejzažnu taksaciju** u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015. god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

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

Predmetna urbanistička parcela se ne nalazi u blizini nepokretnih kulturnih dobara.

10) 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).

11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti), u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“, o.p. br. 12/14 i 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

Za sve novoplanirane objekte se, kroz izradu idejnog rješenja, može predvidjeti i fazna gradnja.

15) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

15.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faze elektroinstalacija poštovati tehničke preporuke Crnogorskog elektrodistributivnog sistema - „CEDIS“ d.o.o. Podgorica, date na njihovoj internet stranici.

15.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

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

15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz urbanističkoj parceli je sa kolsko pješačke površine sa kat. parcele br. 3780/2 K.O.Cetinje I, u skladu sa planom saobraćaja gore navedenog planskog dokumenta.

15.4) Ostali infrastrukturni uslovi

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 date na internet stranici Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore (<http://www.ekip.me/ek/tehnusl.php>):

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19);
- 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.

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.

Takođe, neophodno je poštovati podatke sa sljedećih sajtova:

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i
- Adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

Energetska infrastruktura: NN mreža u gradskom području izvodi se isključivo kao kablovska radijalnog tipa, bez rezervi, podzemno i nadzemno (SKS). U slučajevima kada se radi o potrošačima od posebnog značaja, preporučuje se prstenasta niskonaponska mreža.

Telekomunikaciona infrastruktura: Kućnu instalaciju u poslovnim objektima, treba izvoditi u RACK ormarima, u zasebnim tehničkim prostorijama.

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu instalaciju u svim prostorijama realizovati elektronskim komunikacionim kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednijih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije.

U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

16) 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 postojećih objekata.

17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta DUP-a „Crna greda (Zona F, podzona F1)“, („Sl. list CG – o.p.“ br. 48/18), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

– Oznaka urbanističke parcele:	UP 119	UP 119a
– Površina urbanističke parcele:	724,72 m ²	809,04m ²
– Maksimalni indeks zauzetosti:	0,34	0,31
– Maksimalni indeks izgrađenosti:	0,69	0,62
– Maksimalna površina objekta u osnovi:	250m ²	250m ²
– Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	500m ²	500m ²
– Maksimalna spratnost objekta:	Su+P+1+Pk (Namjena podrumске ili suterenske etaže je isključivo garažiranje, ostave, kotlarnice i drugi sadržaji u funkciji stanovanja ili poslovanja u prizemlju).	

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću poslovanja u prizemlju objekta, ukoliko objekat ima obezbijeđen kolski prilaz.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom.

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Ako se suterenska (podrumska) etaža koristi za parkiranje, gabarit suterenske (podrumске) etaže može biti do min 1m do susjedne parcele.

Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

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

Oblikovanje prostora i materijalizacija

- Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike prostora.
- Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja atraktivnih prostora u prirodnom okruženju.
- Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici predmetne zone.
- Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.
- Za sve objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom, namjenom objekta i kulturnim nasljeđem.
- Enterijeri moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.
- Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.
- Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.).

- Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.
- Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.
- Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno.
- Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.
- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
- Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno je pridržavati se važećih propisa o uslovima za projektovanje i planiranje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem djece, starih, lica sa smanjenom pokretljivošću kako za nove objekte tako i za rekonstrukciju postojećih objekata, kad god je to tehnički izvodljivo.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

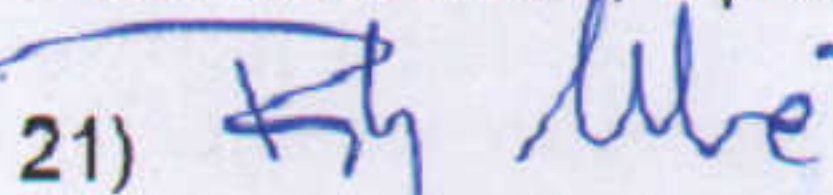
Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

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

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

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21) 

22) M.P.

23) **PRILOZI:**


- Grafički prilozi iz planske dokumentacije;
- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (DUP-a „Crna greda (Zona F, podzona F1)“), moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi ministarstvo nadležno za poslove planiranja prostora, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Tabela prikaz parametara na nivou urbanističke parcele;
- Listovi nepokretnosti br. 669, 3295, 2336 i 404 - prepis kao i kopija plana br. 917-119-186/2021 od 10.5.2021.god.;
- Tehnički uslovi izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje br. 1902 od 24.5.2021.god.

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („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).



SEKRETARKA
Snežana Kujović, dipl.ing.maš.



	74		75		76		71		72		73		76		65		66		62		63		61		59		/		83		78		79		46		47		48		48-1		/		51		50		44		45					
	852,56	479,65	268,42	554,30	398,38	344,24	850,46	314,13	993,88	328,60	1.141,66	724,72	809,04	613,48	786,10	164,61	508,37	126,59	46,53	13,45	40,26	104,69	44,39	13,45	131,36	126,85	128,98	43,35	142,27	123,52	24,19	96,78	9,35	73,58	19,06	13,85	22,04	153,76	87,21	152,14	31,65															
UP 109							186,56	0,22	253,18	313,15	0,37																																													
UP 110							144,95	0,30	40,26	144,95	0,30																																													
UP 110a							44,39	0,17	44,39	44,39	0,17																																													
UP 110b							13,45	0,02	13,45	13,45	0,02																																													
UP 111							131,36	0,33	262,72	262,72	0,66																																													
UP 112							126,85	0,37	253,69	253,69	0,74																																													
UP 113							172,33	0,20	257,96	301,31	0,35																																													
UP 114							142,27	0,45	284,54	284,54	0,91																																													
UP 115							123,52	0,12	247,03	247,03	0,25																																													
UP 116							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																													
UP 117							24,19	0,02	24,19	24,19	0,02																																													
UP 118							106,13	0,09	9,35	106,13	0,09																																													
UP 119							92,64	0,13	73,58	92,64	0,13																																													
UP 119a							35,89	0,04	13,85	35,89	0,04																																													
UP 120							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																													
UP 121							153,76	0,20	461,27	461,27	0,59																																													
UP 122							87,21	0,53	174,42	174,42	1,06																																													
UP 123							207,62	0,41	304,29	359,77	0,71																																													