

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

**Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine**

Broj: 05-332/23-546

Cetinje, 16.08.2023.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, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list Crne Gore“, br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21 i 151/22), i podnijetog zahtjeva **Đurović Miloša**, izdaje:

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

za rekonstrukciju objekta na **urbanističkoj parceli UP 196, blok B2.6** (kat. parcela br. 2853 i dio kat. parcele br. 2858/1 K.O.Cetinje I), u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“ (Zona B), Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 18/12).

3) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

ĐUROVIĆ MILOŠ

4) **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. 2853 i 2858/1 K.O.Cetinje I je individualno stanovanje.

Po listu nepokretnosti br.528, na kat parceli br. 2853 K.O. Cetinje I, nalazi se porodična stambena zgrada površine 85m², pomoćna zgrada površine 16m² i dvorište površine 102m².

Po listu nepokretnosti br.404, na kat parceli br. **2858/1** K.O. Cetinje I nalazi se pašnjak 2.klase površine 608m².

5) **PLANIRANO STANJE**

5.1) **Namjena parcele odnosno lokacije**

Na UP 196, blok B2.6 ukupne površine 222,8m², planom namjene površina predviđeno je **stanovanje srednjih gustina**, na osnovu kojeg su dati sledeći parametri:

- predviđena gustina stanovanja do 250st/ha;
- objekti su organizovani kao slobodnostojeći objekti na parceli ili objekti u nizu;

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom“ (Zona B) moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno Ministarstvo, na internet stranici:

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

5.2) **Pravila parcelacije**

UP 196, u okviru bloka B2.6., definisana je detaljnim tačkama br. 711, 712, 715, 716, 717 i 718 čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
711	6575715.18	4695038.54	716	6575717.15	4695023.46
712	6575732.54	4695028.09	717	6575722.27	4695023.08
715	6575708.92	4695028.45	718	6575730.77	4695021.14

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

5.3) Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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

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, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i *Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda* („Sl. list RCG“, br. 6/1993) i *Zakon o zapaljivim tečnostima i gasovima* („Sl. list CG“, br. 26/10 i 48/15).

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

Prilikom izrade projekata **Konstrukcije objekta** pridržavati se važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti: PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87), kao i ostalih pratećih standarda i normativa.

7) USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Za Projekte koji pripadaju Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), neophodno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa za zaštitu životne sredine, u skladu sa *Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu* („Sl. list CG“, br. 75/18), *Zakonom o životnoj sredini* („Sl. list CG“, br. 52/16 i 73/19), *Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini* („Službeni list Crne Gore“, br. 028/11, 001/14, 002/18) i *Odluke o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Prijestonice Cetinje* („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 017/21). Nosilac projekta ne može pristupiti izvođenju projekta bez prethodno sprovedenog postupka.

8) 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.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Osnovna pravila za uređenje okućnice:

- Pristup do ulaza u kuću je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju. Ne treba zaboraviti kolski prilaz, parking i rasvjetu.
- Prostor za boravak dobro je smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za ručavanje.
- Prostor za odmor obično se smješta dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao bazenčić, česma, roštilj...

- Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Staze u vrtu su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala što kompaktnije.

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

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

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 i lica sa invaliditetom* („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“, o.p. br. 45/20). Pri izgradnji pomoćnih objekata voditi računa o maksimalnim dozvoljenim urbanističkim parametrima.

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

Izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele raditi u cjelosti.

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 kanizacionu infrastrukturu

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

15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz urbanističkoj parceli je iz Jabučke ulice (kat. parcela br. 1551/1 K.O.Cetinje I).

15.4) Ostali infrastrukturni uslovi

Prilikom izrade projekata **Elektroinstalacija objekta**, koristiti sljedeće propise:

- Zakon o energetici („Sl. list CG“ br. 5/16, 51/17, 82/20, 29/22 i 152/22);
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG“ br. 34/14, 44/18) – pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne ili pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

U postupku projektovanja **Elektronske komunikacione infrastrukture** poštovati sljedeće preporuke date na internet stranici Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore:

<https://equip.me/page/electronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content>

Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije:

<https://equip.me/page/electronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content>

Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://geoportal.equip.me/>, preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže od otvaranje korisničkog naloga kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

Energetska infrastruktura: Niskonaponska mreža je izrađena kao kablovska, podzemna ili vazдушna na betonskim stubovima. Priklučenje 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 lyStY, 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.

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 susjednih objekata.

17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom (Zona B)“, („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 („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

– Oznaka urbanističke parcele:	UP 196, blok B2.6.
– Površina urbanističke parcele:	222,8m ²
– Površina prizem. objekta:	88m ²
– Maksimalni indeks zauzetosti:	/
– Maksimalni indeks izgrađenosti:	1.4
– Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	334,4m ² , stambeni objekat
– Maksimalna spratnost objekta:	P+2+Pk
– Maksimalna visinska kota objekta:	Visina atike je na 10.80m od terena; ostavlja se mogućnost izgradnje suterena, prizemlja i 2 sprata ili podruma, prizemlja, 2 sprata I mansarde

Planskim dokumentom je dozvoljeno da objekti mogu imati podrum, čija se površina u slučaju namjene garažnog prostora, ne uračunava u obračun korisne bruto površine objekta, shodno *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* („Sl. list CG”, br. 24/10 i 33/14).

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

- parkiranje vozila predvidjeti na parceli i uz obavezu izgradnje garaže u objektu.

Način parkiranja odnosno položaj parking mjesta biće određen prilikom izrade projektne dokumentacije, a broj parking mjesta predvidjeti na osnovu *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* („Sl. list CG”, br. 24/10 i 33/14).

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

- Oblikovanje prostora mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.
- Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada.
- Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.
- Visine objekata date na grafičkim priložima kao spratnost objekata obavezno poštovati, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.
- Fasade objekata kao i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.
- Krovovi objekata na kojima je predviđena potkrovnna etaža radice se kao dvovodni, trovodni ili četvorovodni, sa nagibom 22 – 26°.
- Sve intervencije dogradnje na postojećim objektima planirati uz pravilo postovanja udaljenosti 2m od granice urbanističke parcele.
- 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 rađene od tankih profila, bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora.
- Ograde oko individualnih stambenih objekata planirati od prirodnih materijala (kamen, metal, drvo).
- 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 osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.
- Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno.

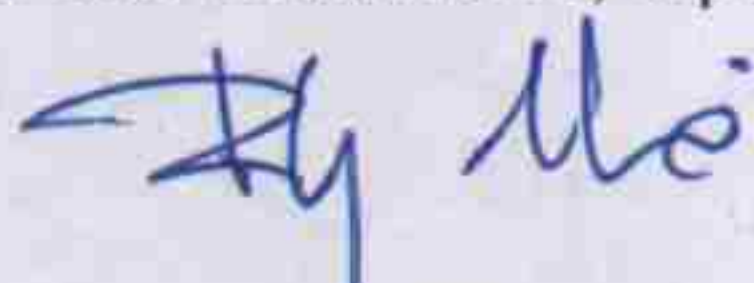
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Kod rekonstrukcije objekta potrebno je, u saradnji sa projektantom, predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasnost, u skladu sa regulativom koja definiše oblast efikasnog korišćenja energije, tj. Zakonom o efikasnom korišćenju energije ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 03/15 i 25/19).

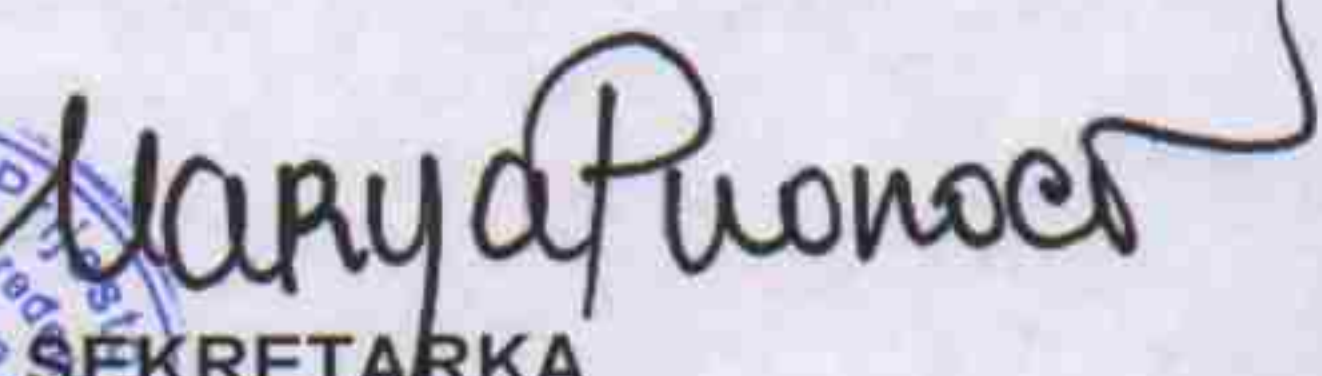
19) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, Urbanističko – građevinskoj inspekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu i Arhivi.

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

Petar Martinović, dipl.ing.arh.


21) M.P.




SEKRETARKA

Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

22) **PRILOZI:**

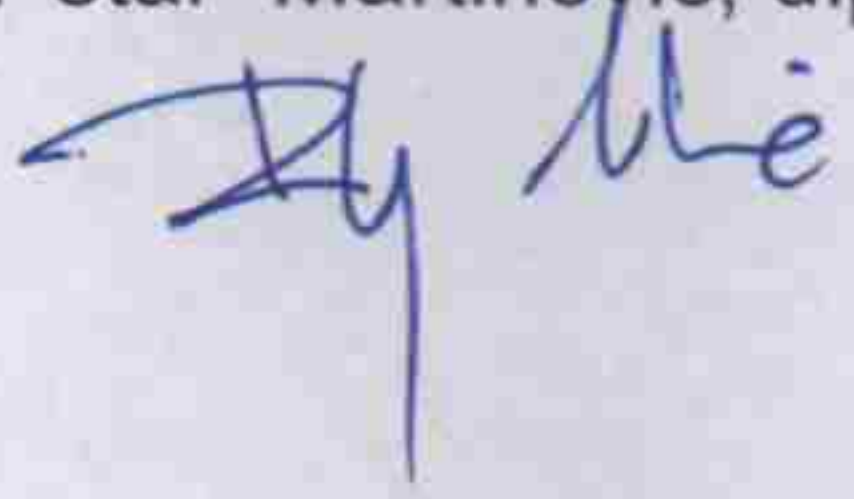
- Grafički prilozi iz planske dokumentacije;
- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Izmjene i dopune DUP-a "Aerodrom" Cetinje moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici:
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Tabela prikaz planiranih kapaciteta na nivou parcela;
- Listovi nepokretnosti br. 528 i 404 - prepis kao i kopija plana br. 917-119-411/2023 od 28.07.2023.god.;
- Tehnički uslovi izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje br. 2465 od 16.08.2023.god.

NAPOMENA:

- Projektu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), Pravilnikom o načinu izrade tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), 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).

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 16.08.2023.godine
Broj: 05-332/23-546
Investitor: Đurović Miloš
RAZ:1:250
Obradio:
Petar Martinović, dipl.ing.arh.



Rekonstrukcija objekta, na UP 196, koja
zahvata kat. parcelu br. 2853 i manji dio kat.
parcele br. 2858/1 K.O.Cetinje I, u zahvatu
Izmjena i dopuna DUP-a
„Aerodrom (Zona B)“, Cetinje



Marija Proročić
SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

