

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: 05-332/21-586

Cetinje, 20.09.2021.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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list Crne Gore“, br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21), i podnijetog zahtjeva „Glosarij CD“ d.o.o. Podgorica, izdaje:

2) URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju objekta na urbanističkim parcelama **UP 27/2/a, UP 27/2/b, UP 27/2/d, UP 28a i UP 28b** (koju čine kat. parcele i djelovi kat. parcela broj 24, 27/2, 28, 29, 31, 34 i 4687 K.O. Cetinje I), blok C1, u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15).

U skladu sa tačkom 5.8 tekstualnog dijela navednog plana - *Elementi urbanističke regulacije*, plan ostavlja mogućnost spajanja više urbanističkih parcela u jednu urbanističku parcelu uz sljedeće uslove:

- Urbanističke parcele koje se objedinjuju moraju da pripadaju istom tipu namjene (podnamjene), a time su im parametri i uslovi izgradnje isti;
- Objedinjavanjem više planom definisanih urbanističkih parcela u jedinstvenu novu urbanističku parcelu važeća pravila izgradnje za tu namjenu se ne mogu mijenjati, a kapacitet izgradnje (BRGP) određuje se prema novoj površini (na osnovu zbira dvije ili više prethodnih UP) i u skladu sa indeksom izgrađenosti i zauzetosti, udjelom djelatnosti i drugim urbanističkim parametrima datim za tu namjenu i zonu.

S toga **lokaciju za građenje** čine **UP 27/2/a, UP 27/2/b, UP 27/2/d, UP 28a i UP 28b**, ukupne površine 3642m², koja je predviđena za **stanovanje malih gustina – podtip 1**.

3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

„GLOSARIJ“ D.O.O. PODGORICA

4) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – Namjena površina i način korišćenja, u važećem planskom dokumentu DUP-a „Bajice“, kat. parcele br. 24, 27/2, 28, 29, 31 K.O. Cetinje I su označene kao drugo poljoprivredno zemljište, kat. parcele br. 34 K.O. Cetinje I je označena kao neuslovni pješački pristup dok su kat. parcele br. 38 i 4687 K.O. Cetinje I, označene kao kolski pristup.

Po listu nepokretnosti 3474-prepis, na kat. parceli br. 24 nalazi se livada 3.klase površine 350m², pašnjak 5. klase površine 36m², na kat. parceli br. 27/2 nalazi se njiva 3.klase površine 160m², livada 3.klase površine 1798m².

Po listu nepokretnosti 3655-prepis, na kat. parceli br. 28 nalazi se livada 3.klase površine 1325m², na kat. parceli br. 29 nalazi se neplodna zemljišta površine 33m², na kat. parceli br. 29 nalazi se krš, kamenjar površine 67m², pašnjak 4.klase površine 171m².

Po listu nepokretnosti 100-prepis, na kat. parceli br. 31 nalazi se njiva 3.klase površine 994m².

Po listu nepokretnosti 403-prepis, na kat. parceli br. 34 nalazi se nekategorisani put površine 261m², na kat. parceli br. 38 nalazi se nekategorisani put površine 1217m², a na kat. parceli br. 4687 nalazi se nekategorisani put površine 4392m².

5) PLANIRANO STANJE

5.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Na lokaciji za građenje, ukupne površine 3642m², planom namjene površina predviđeno je stanovanje **malih gustina – podtip 1**.

Preporuka plana je da se u ovim stambenim zonama razvijaju djelatnosti urbane poljoprivrede, a to su aktivnosti na proizvodnji, preradi i distribuciji hrane namijenjenoj uglavnom lokalnoj potrošnji - mogućnost gajenja ratarskih i povrtlarskih kultura, cvijeća, ukrasnog žbunja i drveća, začinskog i ljekovitog bilja, pčelinjaka. Uzgajanje životinja treba isključiti kao djelatnost. Osnovni uslov za izbor ovih djelatnosti jeste da one svojim karakterom i načinom odvijanja ne narušavaju kvalitet stanovanja.

Na parceli se može graditi samo jedan stambeni objekat ali se mogu graditi i proizvodnoskladišni objekti koji su u funkciji odvijanja urbopoljoprivrede, a njihova površina i kapaciteti ulaze u ukupan obračun kapaciteta na parceli.

Preporuka plana je da stambeni objekti budu izgrađeni u dijelu parcele ka pristupnoj ulici a nestambeni (proizvodno-skladišni) i pomoćni objekti u dubini parcele.

Detaljni urbanistički plan "Bajice" moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na internet stranici:

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

5.2.) Pravila parcelacije

Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susjednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.

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

Lokacija za građenje je definisana detaljnim tačkama br: 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1071, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 1095, 2874, 3196, 3199, 3200, 3206, 153, 2885, 2886, 169, 170, 171, 172, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 1106, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093 i 1094, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
1073	6574277.45	4695928.61	3221	6574241.78	4695967.15
1074	6574274.22	4695931.30	3222	6574241.80	4695965.78
1077	6573887.49	4695754.60	3225	6574243.35	4695961.73
1078	6573881.19	4695750.77	3226	6574244.15	4695960.81
1075	6573903.94	4695762.01	3227	6574244.64	4695960.14
1076	6573891.83	4695758.33	1095	6574232.49	4695970.82
1079	6573880.23	4695747.55	2874	6574232.10	4695972.62
1082	6573867.24	4695742.89	3196	6574220.56	4695983.36
1083	6573866.09	4695741.12	3199	6574217.96	4695986.43
1080	6573873.96	4695744.72	3200	6574215.14	4695984.36
1081	6573868.29	4695743.03	3197	6574224.06	4695980.58
1084	6574256.11	4695946.92	3198	6574229.21	4695975.93
1085	6574250.21	4695953.15	3206	6574193.83	4695998.74
1071	6574247.87	4695956.30	153	6574204.19	4696017.82
3218	6574238.00	4695971.43	2885	6574208.15	4696022.23
3219	6574240.21	4695969.99	2886	6574209.48	4696022.07
3216	6574232.65	4695970.10	169	6574222.31	4696008.56
3217	6574235.42	4695971.59	170	6574228.75	4696011.59
3220	6574241.34	4695968.55	2867	6574243.58	4695994.60
3223	6574240.99	4695963.18	2868	6574246.24	4695999.90
3224	6574242.27	4695962.52	2869	6574247.36	4696001.14

2870	6574242.00	4696005.80	1089	6574279.00	4695972.75
2871	6574236.06	4696015.72	1086	6574265.65	4695973.49
2872	6574238.29	4696016.57	1087	6574272.52	4695980.13
2873	6574248.43	4696024.87	1090	6574280.48	4695971.85
2878	6574268.68	4696010.49	1093	6574294.86	4695966.72
2879	6574268.19	4696007.91	1094	6574298.16	4695964.58
2883	6574250.00	4695992.41	1091	6574284.95	4695967.52
2880	6574258.97	4695999.66	1092	6574289.84	4695967.27
2881	6574254.94	4695996.35			
2884	6574247.08	4695990.21			
1106	6574250.67	4695988.13			
1088	6574275.72	4695976.84			

5.3.) 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 definisana je detaljnim tačkama br. 556, 557, 558, 343 i 344, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
556	6574268.48	4695918.12	343	6574182.40	4696019.97
557	6574285.41	4695949.79	344	6574197.02	4695997.14
558	6574299.18	4695969.86			

Regulaciona linija definisana je detaljnim tačkama br. 6312, 6313, 6322, 5821, 5820, 5819, 5818, 7112, 7113, 7301, 8298 i 8299, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
6312	6574279.00	4695927.21	5818	6574295.73	4695959.28
6313	6574299.24	4695963.96	7112	6574248.13	4696029.73
6322	6574272.93	4696011.09	7113	6574250.55	4696027.19
5821	6574288.06	4695944.15	7301	6574193.70	4695996.76
5820	6574289.82	4695947.43	8298	6574193.13	4695997.65
5819	6574296.67	4695958.53	8299	6574187.55	4696006.37

Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od **1m**.

Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren.

Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2.0m**.

Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **5m**.

Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1.0 m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0.2m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše **1.20 m** računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine **1.0 m**. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti **25%** površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Maksimalna visina objekata je **8m** za objekte **Po+P+1 (za objekte na ravnom terenu)** odnosno **Su+P+1 (na strmom terenu)** i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor, ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.

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 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 6/1993).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite na radu, kao i mjere zaštite od požara, shodno namjeni objekta koja se planira.

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 sprovede 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 akustičkih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 17/21).

8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zelenilo u okviru objekata podrazumijeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položajana parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, gdje postoji mogućnost formiranja predvrta koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Zadnji vrt služi kao prostor za odmor, i ako je parcela veća kao ekonomski dio dvorišta.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- za izradu staza i stepenica koristiti materijale koji su dostupni u najbližem okruženju;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kog razmotriti riješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- zelene površine treba da zahvataju min. 40% površine parcele;
- u ekonomskom dijelu parcele moguća izgradnja objekata za obavljanje poljoprivredne djelatnosti;
- mogućnost gajenja povrtlarskih i ratarskih kultura, cvijeća, ukrasnog žbunja i drveća, začinskog i ljekovitog bilja;
- podizanje voćnjaka i povrtnjaka;

- mogućnost izgradnje staklenika i plastenika.

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

Predmetni objekat se ne nalazi u zaštićenoj zoni.

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

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.

Pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema slijedećim uslovima:

- Ograda može biti prozirna ili neprozirna a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, živa ograda ili kombinacija navedenih materijala.
- Maksimalna visina ograde je 1.6m (računajući od kote trotoara) pri čemu prema javnim površinama, iznad visine od 60cm, ograda mora biti transparentna a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Ograđivanje urbanističke parcele treba da je u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.

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

Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

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“ DOO 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 lokaciji za građenje je iz Nove ulice br. 25 (odnosno kat. parcela br. 4688), kao i sa kat. parcele br. 38 K.O. Cetinje I (nekategorisani put, svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).

15.4) Ostali infrastrukturni uslovi

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

- Zakon o energetici („Sl. list CG“ br. 5/16, 51/17 i 82/20);
- 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:

Stanovanje malih gustina

Stambeni dio SMG:

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva - pelet, drvena građa, TNG ili mazut), koja iznosi: za stambeni dio $p_{vr} = 50 \text{ W/m}^2$, a za poslovni dio $p_{vr} = 60 \text{ W/m}^2$ pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

Za stambeni dio SMG proračunom je usvojeno da je prosječna površina jednog stambenog objekta

131 m^2 , dobijamo da je jednovremeno opterećenje prosječnog objekta od $P_{vrs} = 6,55 \text{ kW}$:

$$P_{vSMGs} = k \times n \times P_{vrs} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f_{\infty} = 0,19$:

$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,19 + (1 - 0,19) \times 1742^{-0,5} = 0,20$$

gdje je n - broj stambenih jedinica (1742),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih individualnih stambenih jedinica na nivou zahvata detaljne razrade:

$$P_{vSMGs} = k \times n \times P_{vrs} = 0,20 \times 1742 \times 6,55 \text{ kW} = 2 \text{ 282,02 kW}$$

Ovi objekti su definisani kao stanovanje sa djelatnostima, a izračunato vršno opterećenje za stambeni dio je **2,28 MW**.

Poslovni dio SMG:

Za poslovni dio SMG proračunom je usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva-pelet, drvena gradja, TNG ili mazut), iznosi: $p_{vp} = 60 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom od 100446 m^2 :

$$P_{vSMGp} = S \times p_{vp} = 100446 \text{ m}^2 \times 60 \text{ W/m}^2 = 6 \text{ 026,76 kW}$$

Ovi objekti su definisani kao stanovanje sa djelatnostima i maksimalna bruto građevinska površina

dijela koji je namijenjen za djelatnosti iznosi 100 446 m^2 , a izračunato vršno opterećenje je **6,026 MW**.

Ukupno SMG:

$$P_{vSMG} = (P_{vSMGs} + P_{vSMGp}) \times 0,7 = (2,28 + 6,026) \times 0,7 = 5,81 \text{ MW}$$

Ovi objekti su definisani kao stanovanje sa djelatnostima, a izračunato ukupno vršno opterećenje je **5,81 MW**.

TK infrastruktura: Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarima, lociranim na ulazu u objekat na propisnoj visini. Na isti način planirati distributivni ormar za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat.6 4P 24AWG, odnosno FTP Cat.7, ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 ek priključka, dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 ek priključka ili odgovarajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama.

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 postojećeg objekta.

17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta DUP-a „Bajice“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- | | |
|---|---|
| – Oznaka urbanističke parcele: | Lokacija za građenje koju čine UP 27/2/a, UP 27/2/b, UP 27/2/d, UP 28a i UP 28b |
| – Površina urbanističke parcele: | 3642m ² |
| – Maksimalni indeks zauzetosti: | 0,15 |
| – Maksimalni indeks izgrađenosti: | / |
| – Bruto građevinska površina objekta (max BGP): | 500m ² |
| – Maksimalna spratnost objekta: | Po+P+1 (moguća djetnost 30% u odnosu na ukupnu BGP) |
| – Maksimalna visina objekta: | 8m |

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.

Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta. Za sve stambene, poslovno - stambene, poslovne i objekte ostalih namjena, parkiranje vozila, obavezno je rješavati na pripadajućim urbanističkim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima.

U skladu sa očekivanim stepenom motorizacije za vremenski horizont Plana daju se sljedeći normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta za putničke automobile:

<u>namjena (na 1000 m²)</u>	<u>potreban br. parking mjesta</u>
stanovanje	15
proizvodnja	20
poslovanje	30
trgovina	60
hoteli	15
restorani	120
sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	25

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

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.
- Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krov je kos, nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, viđenice ili badže. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep.
- Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne).
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta.
- Ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela

za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije. Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetske 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.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- 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 (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboľšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

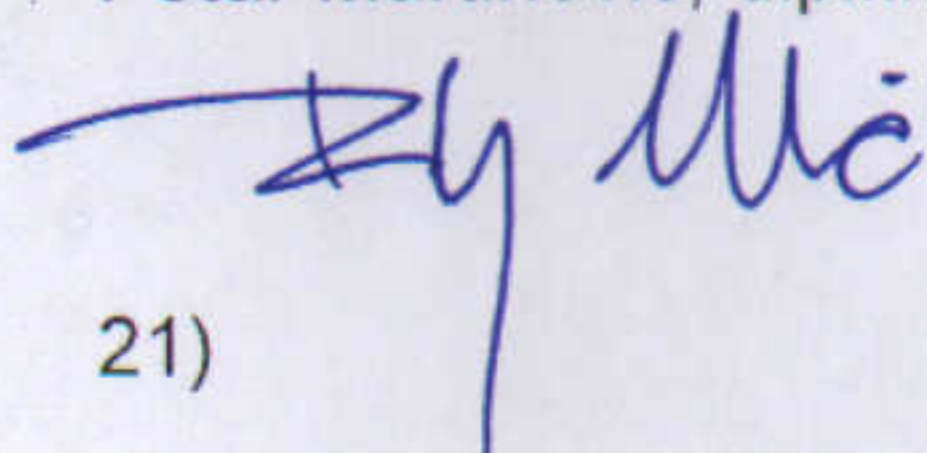
Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

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

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

Petar Martinović, dipl.ing.arh.



21)

22) M.P.



23) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije;
- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Detaljni urbanistički plan "Bajice" 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>);
- Tabela prikaz urbanističkih parametara na nivou parcele;
- Listovi nepokretnosti br. 1000, 3655, 3474 i 403 - prepis kao i kopija plana br. 917-119-404/2021 od 10.9.2021.god.;
- Tehnički uslovi izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje br. 3422 od 17.9.2021.god.

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa *Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata* („Službeni 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.