

# URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
PRIJESTONICA CETINJE



*Prijestonica Cetinje*

Broj: 05-351/19-1019

Cetinje, 24.01.2020. 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 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (Sl.list CG br. 87/17), i podnijetog zahtjeva Đukanović Veselina, izdaje:

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

za izgradnju objekta na UP 3, blok B1.1, koju čini kat. parcela br. 2466 K.O.Cetinje I i manji djelovi kat. parcela br. 2467 i 4702 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:** **ĐUKANOVIĆ VESELIN**

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. 2466 i 2467 K.O.Cetinje I je individualno stanovanje. Po listu nepokretnosti br.745, na kat parceli br. 2466 K.O.Cetinje I, nalazi se porodična stambena zgrada površine 102m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 31m<sup>2</sup> i dvorište površine 85m<sup>2</sup>, po listu nepokretnosti br.844, na kat parceli br. 2467 K.O.Cetinje I, nalazi se porodična stambena zgrada površine 102m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 38m<sup>2</sup> i dvorište površine 58m<sup>2</sup>, dok je kat. parcela br. 4702 K.O. Cetinje I označena kao saobraćajna infrastruktura – ulice u naselju.

5) **PLANIRANO STANJE**

5.1.) **Namjena parcele odnosno lokacije**

Po planu namjene površina navedenog planskog dokumenta, urbanistička parcela UP 3, blok B1.1, površine 225m<sup>2</sup>, predviđena je za stanovanje srednjih gustina sa djelatnostima. U ovim stambenim strukturama djelatnost se predviđa u prizemnoj etaži; planirani sadržaji su funkcije kompatibilne sa stanovanjem (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i dr.).

5.2.) **Pravila parcelacije**

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

Urbanistička parcela UP 3, blok B1.1, definisana je detaljnim tačkama br. 5, 6, 7, 8, 9 i 10 čije su koordinate:

X            Y  
5 6576340.62 4694641.44

X            Y  
6 6576325.61 4694629.91



7 6576320.83 4694634.10  
8 6576318.85 4694635.44

9 6576317.17 4694637.78  
10 6576333.76 4694650.30

### 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.

Kako je objekat dio uličnog niza, prilikom uklanjanja objekta voditi računa o stabilnosti susjednog objekta.

### 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 mikrorekonstrukciji 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 sprovedu obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16);
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 20/07 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 75/18);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 1/14 i 2/18);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13).

### 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.

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

Predmetni objekat se 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 („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

#### **11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJE 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. 12/14). Pri izgradnji 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 Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, 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 ulice Baja Pivljanina.

##### **15.4) Ostali infrastrukturni uslovi**



Prilikom izrade projekata **Elektroinstalacija objekta**, koristiti sledeće 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 sledeće preporuke:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13, 56/13 i 2/17);
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl.list CG“, broj 33/14) kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane oprema i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl.list CG“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl.list CG“, broj 59/15 i 39/16), koji 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.

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

**Energetska infrastruktura:** Niskonaponska mreža je izrađena kao kablovska, podzemna ili vazдушna na betonskim stubovima. Priključenje 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 IyStY, 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 postojećeg objekta.

## 17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta DUP-a „Aerodrom“ (Zona B), Cetinje („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 („Sl. list CG“, br. 64/17 i 44/18), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- |   |  |
|---|--|
| – Oznaka urbanističke parcele:                  | UP 3, blok B1.1  |
| – Površina urbanističke parcele:                | 225m <sup>2</sup>  |
| – Maksimalni indeks zauzetosti:                 | 0.4  |
| – Maksimalni indeks izgrađenosti:               | 1.4  |
| – Bruto građevinska površina objekta (max BGP): | 407m <sup>2</sup> , stambeno – poslovni objekat, od čega je za poslovanje predviđeno 107m <sup>2</sup> a za stanovanje 300m <sup>2</sup> |
| – Maksimalna spratnost objekta:                 | P+2+Pk   |
| – Maksimalna visinska kota objekta:             | Visina atike je na 10.80m od Terena, ostavlja se mogućnost izgradnje Podruma.  |

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 Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG, br.24/10).

### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

- parkiranje automobila stanovnika objekata i zaposlenih obezbjediti u okviru urbanističke parcele;
- parkiranje korisnika poslovnih prostora predviđeno je duž ul. Baja Pivljanina, na posebno izgrađenim parking površinama;

Način parkiranja odnosno položaj parking mjesta biće određen prilikom izrade projektne dokumentacije a broj parking mjesta predvidjeti na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG“, o.p. br. 12/14) kao i Pravilnikom 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.
  - 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:

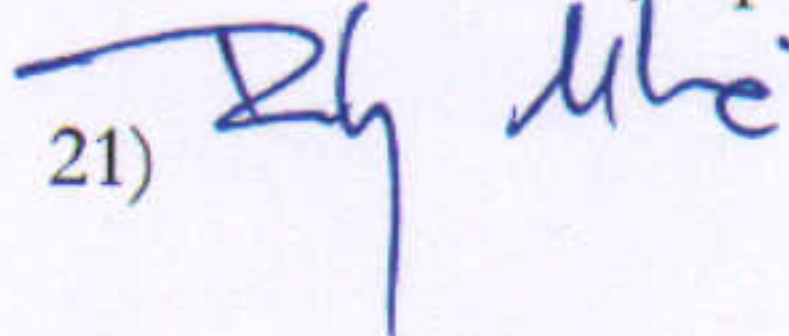
Kod gradnje novih objekata potrebno je, u saradnji sa projektantom, predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada, u skladu sa regulativom koja definiše oblast efikasnog korišćenja energije, tj. Zakonom o efikasnom korišćenju energije ("Službeni list Crne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

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

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

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21)



22)

M.P.

#### 23) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- Tabela prikaz planiranih kapaciteta na nivou parcele;
- Grafičke priloge iz planske dokumentacije (Izmjene i dopune DUP-a "Aerodrom" Cetinje) moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici:  
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 7284 od 30. 12. 2019. godine;
- Listovi nepokretnosti br. 745 i 844 – prepis i kopija plana br. 942-119-745/2019 od 25.12.2019.god.
- Konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-03-354/2019-2 od 16.01.2020.god.

#### **NAPOMENA:**



**SEKRETARKA**

Snežana Kujović, dipl.ing.maš.



– Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18), Pravilnikom o načinu vršenja revizije glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 18/18), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

Cetinje, 24.01.2020.god.

Proj: 05-351/19-1019

Investitor: Đukanović Vaseša

RAZ: 500

Obrađio:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.



SEKRETARKA

Šnežina Kujović, dipl.ing.arh.





PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 24.01.2020.god.

Broj: 05-351/19 - 1019

Investitor: Đukanović Veselin

RAZ:1:500

Obradio:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

*Petar Martinović*

Izgradnja objekta, max spratnosti P+2+Pk,  
na UP 3, blok B1.1, koju čini kat. parcela br.  
2466 K.O.Cetinje I i manji djelovi kat. parcela  
br. 2467 i 4702 K.O.Cetinje I, u zahvatu  
Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“  
(Zona B), Cetinje.



**SEKRETARKA**  
Snežana Kujović, dipl.ing.arh.

*Snežana Kujović*

