

## NACRT URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA

- 1) SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ  
I INFRASTRUKTURU

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-122

Cetinje, 30. januar 2018. godine



*Prijestonica Cetinje*

2) Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17) i podnietog zahtjeva Veljka Krivokapića iz Cetinja, izdaje:

- 3) URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije

4) za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 933/4, koju čini katastarske parcele br. 933/4, 932/4 i 932/5, K.O. Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Humci“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15).

- 5) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

VELJKO KRIVOKAPIĆ

- 6) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Postojeća namjena površina, u važećem planskom dokumentu DUP-a „Humci“, kat. parcele br. 933/4 i 932/4, K.O. Cetinje I, označene su kao ostale prirodne površine, dok je kat. parcela br. 932/5, K.O. Cetinje I, namijenjena stanovanju manje gustine.

Prema Listu nepokretnosti 2275 – prepis, kat. parcele br. 932/4 (površine 213 m<sup>2</sup>) i 933/4 (površine 223 m<sup>2</sup>) označene su kao livade 4. klase. Prema Listu nepokretnosti 3477 – prepis, kat. parcela br. 932/5, površine 26 m<sup>2</sup>, označena je kao livada 4. klase.

- 7) PLANIRANO STANJE

- 7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela UP 933/4, površine 478 m<sup>2</sup>, formirana od kat. parcela br. 933/4, 932/4 i 932/5, K.O. Cetinje I, Planom namjene površina predviđena je za stanovanje male gustine. U okviru ove namjene moguća je organizacija centralnih i komercijalnih djelatnosti, koje mogu zauzeti i do 100% površine osnove prizemlja. Sadržaji u okviru ovih djelatnosti svojim karakterom ne smiju narušavati integritet osnovne funkcije stanovanja, a mogu biti u funkciji trgovine, zanatstva, poslovanja, ugostiteljstva, servisnih i drugih usluga, advokatskih kancelarija i sl.

Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 66:33%.

Minimalni procenat zeleni površina na parceli je 35%.

U stambenom objektu moguće je organizovati maksimalno 3 stambene jedinice.

Dio kat. parcele br. 933/4, površine cca 6 m<sup>2</sup>, predviđen je za izgradnju, odnosno rekonstrukciju pristupne saobraćajnice na kat. parceli br. 933/8.

## 7.2.) Pravila parcelacije

Širina fronta kojom urbanistička parcela izlazi na regulaciju ne može biti manja od 12 m. Izuzetno su prihvaćene manje širine kod zatečenih substandardnih parcela, ali ne manje od 9 m.

Pri formiranju urbanističkih parcela naročito su uzeti u obzir postojeća katastarska parcelacija.

Na jednoj urbanističkoj parceli može se naći samo jedan stambeni objekat.

Plan ostavlja mogućnost spajanja više urbanističkih parcela u jednu urbanističku parcelu uz slijedeće uslove:

- Urbanističke parcele koje se objedinjuju moraju biti iste namjene, a time i 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 (BGP) 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.

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

Urbanistička parcela UP 933/4, definisana je detaljnim tačkama br. 3423, 3424, 415, 1909, 1934, 1939, 1938, 1937, 1936, 148, 147, 146, 1306, 153, 152, 149, 150 i 151, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
3423	6574807.10	4695075.93	148	6574837.11	4695079.97
3424	6574815.00	4695094.59	147	6574835.81	4695077.25
415	6575075.27	4695280.19	146	6574833.74	4695073.18
1909	6574823.47	4695089.66	1306	6574831.11	4695067.86
1934	6574825.42	4695088.30	153	6574830.11	4695065.88
1939	6574830.01	4695085.81	152	6574827.79	4695067.10
1938	6574835.17	4695082.90	149	6574818.07	4695071.23
1937	6574836.36	4695082.08	150	6574810.36	4695074.63
1936	6574837.73	4695081.54	151	6574808.08	4695075.53

## 7.3.) 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, koja siječe UP 934/4 definisana je koordinatama tačaka 36 i 415, na okolnim parcelama:

	X	Y		X	Y
36	6574808.68	4695071.95	415	6574817.77	4695093.42

Regulaciona linija je definisana koordinatama tačaka 3423 i 3424:

	X	Y		X	Y
3423	6574807.10	4695075.93	3424	6574815.00	4695094.59

Predložena visinska regulacija definisana je spratnošću u uslovima plana.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2 m. Izuzetno se može graditi na granici sa susjednom urbanističkom parcelom, uz prethodnu saglasnost susjeda, i ta saglasnost ima trajni karakter.



Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 5 m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija. Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 7 m.

Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1 m, a za komercijalne sadržaje maksimalno 0.2 m, od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

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

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1 m. Fasadna površina erkerera ne smije prelaziti 25% fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispustine smiju prelaziti definisane građevinske linije.

## **8) 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 mikrozonizaciji 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, shodno propisima za ovu vrstu objekata.

## **9) 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, „Sl. list CG“, br. 47/13 i 53/14);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 1/14);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati naročito Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 20/07, „Sl. list CG“, br. 47/13 i 53/14).

## **10) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Kuće savremene arhitekture su pretežno slobodnostojeće. Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumijeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na 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 rješenje 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;
- podizanje voćnjaka i povrtnjaka.

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ili neprozirnom ogradom, od kamena, betona, metala, žive ograde ili kombinacije navedenih materijala. Maksimalna visina ograde je 1.6 m (računajući od kote trotoara), pri čemu prema javnih površinama, iznad visine od 60 cm ograda mora biti transparentna, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.

Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to na način da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

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

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

#### **12) 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).

#### **13) 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, pod uslovim da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu su Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14). Pri izgradnji objekata voditi računa o maksimalnim dozvoljenim urbanističkim parametrima.

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

#### **16) MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**

Eventualnu etapnost građenja objekta predvidjeti tehničkom dokumentacijom.



## 17) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

### 17.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faze elektroinstalacija poštovati tehničke preporuke Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić i DOO Cedis Podgorica, date na njihovim internet stranicama.

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

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

### 17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz urbanističkoj parceli je sa pristupne saobraćajnice iz ulice Jaroslava Čermakova.

### 17.4) Ostali infrastrukturni uslovi

U postupku projektovanja i izgradnje elektronske komunikacione pristupne mreže, u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“, br. 40/13, 2/17) poštovati:

- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“, br. 33/14);
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata („Sl. list CG“, br. 41/15);
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, br. 59/15, 39/16);
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, br. 52/14).

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

#### Energetska infrastruktura:

Stanovanje male gustine: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine (uz korišćenje energetske efikasne materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva - pelet, drvna građa, TNG ili mazut), koja iznosi:  $p_{sv} = 50 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jednog stambenog objekta  $150 \text{ m}^2$ , jednovremeno opterećenje prosječnog objekta iznosi  $P_{sv} = 7.5 \text{ kW}$ . Izračunato vršno opterećenje iznosi  $1.689 \text{ MW}$ .

#### Telekomunikaciona 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.



## 18) 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 objekta.

## 19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta DUP-a „Humci“, Cetinje („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 („Sl. list CG“, br. 64/17), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- Oznaka urbanističke parcele: UP 933/4
- Površina urbanističke parcele: 478 m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0.4 (Max P pod objektima 191 m<sup>2</sup>)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 0.8
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP): 382 m<sup>2</sup>
- Maksimalna spratnost objekta: P+1
- Maksimalna visinska kota objekta: Planom nije dat podatak.
- Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Za sve stambene, poslovno - stambene, poslovne i objekte ostalih namjena, parkiranje vozila, obavezno je rješavati na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima.

namjena (na 1000m <sup>2</sup> BRGP)	potreban br. parking mjesta
stanovanje	15
proizvodnja	20
poslovanje	30
trgovina	60
hoteli	15
restorani	120

- 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. Fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nijesu dozvoljene roletne). Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta. Ograde na balkonima mogu biti od kovanog gvožđa ili pune zidane (ne preporučuju se balusteri).

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, videnice ili badže. Krovni pokrivač je kanalice ili mediteran crijep.

- Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- 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 (biomasa, sunce, vjetar itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.


Prilikom gradnje novih objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:

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

21) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko – građevinskoj inspekciji i arhivi.

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

Andrijana Pavićević, spec.sci.arh.



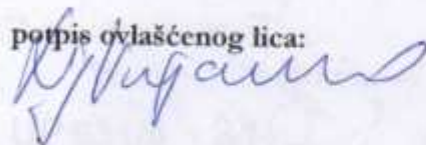
23) **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

sekretarka Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

24)



potpis ovlašćenog lica:



25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta

**NAPOMENA:**

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14, 32/15 i 75/15), Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14), Odlukom o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi razvoj i  
infrastrukturu

Broj: 05-351/18-122  
Cetinje, 30.01.2018. godine

Investitor: Veljko Krivokapić  
RAZ 1:500

Obradila:  
Andrijana Pavićević, spec.sci.arh.

*Andrijana Pavićević*

Gradenje objekta na kat. parcelama  
br. 933/4, 932/4 i 932/5,  
K.O. Cetinje I, UP 933/4,  
DUP „Humci“, Cetinje.  
Maksimalna površina pod objektima  
iznosi 191 m<sup>2</sup>,  
a maksimalna BRGP iznosi 382 m<sup>2</sup>.



SEKRETARKA

Njegomir VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

*Njegomir Vujanović*

