

## URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

- 1) SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ  
I INFRASTRUKTURU

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-188

Cetinje, 07.03.2018. 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 podnijetog zahtjeva Kaluđerović Nenada iz Cetinja, izdaje:

- 3) **URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI**  
za izradu tehničke dokumentacije

- 4) za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br. UP 460, koju čini manji dio kat. parcele br. 2183 i veći dio kat. parcele br. 2184 K.O.Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Donji Kraj (Zona E)“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 18/12).

- 5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

**KALUĐEROVIĆ NENAD**

- 6) **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 „Donji Kraj (Zona E)“, kat. parcele br. 2183 i 2184 K.O. Cetinje I, označene su kao prostor slobodnih i zelenih površina, i to kao livade, voćnjaci i pašnjaci, i na istima nema izgrađenih fizičkih struktura.

- 7) **PLANIRANO STANJE**

- 7.1.) **Namjena parcele odnosno lokacije**

Urbanistička parcela UP 460, površine 556 m<sup>2</sup>, formirana od manjeg dijela kat. parcele br. 2183 i većeg dijela kat. parcele br. 2184 K.O.Cetinje I. Planom namjene površina predviđena je za stanovanje srednje gustine. U okviru ove namjene kao pretežne, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, poljoprivrednih, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu. Planirani sadržaji mogu se organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima), ili samo stanovanje ili samo djelatnosti, odnosno drugi mogući sadržaji.

Uvidom u List nepokretnosti br. 2908 – Prepis, konstatovano je da na navedenoj parceli postoji teret – zabilježba spora p.br.228/2015 od 08.05.2015.god i zabrana otuđenja i opterećenja p.br.228/2015 od 18.12.2015.god.

- 7.2.) **Pravila parcelacije**

Osnov za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela, i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu sa uslovima plana. Moguće je i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana, s tim što je svakoj novoformiranoj parceli potrebno obezbijediti pristup sa javne površine. Minimalna novoformirana parcela može biti 300 m<sup>2</sup>.

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

Urbanistička parcela UP 46a, definisana je detaljnim tačkama br. 1554, 1555, 1556, 1557 i 1558, čije su koordinate:

X	Y	X	Y
1554 6576586.95	4695134.07	1557 6576611.27	4695146.91
1555 6576597.59	4695127.08	1558 6576615.15	4695152.96
1556 6576603.39	4695128.71		

### 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.

Predložena visinska regulacija definisana je spratnošću u uslovima plana. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta, kao i formiranja podzemnih etaža. Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice.

Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5 m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda, osim na uskim parcelama gdje je obavezujuće. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12 m.

### 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<sup>o</sup> MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj miktoreonizaciji 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 na radu, kao i mjere zaštite požara, shodno namjeni objekta koja se planira.

### 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

važićih 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).



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

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, postojeće zelene površine preurediti, osvježiti novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se korsiti i za voćnjake ili povrtnjake. Preporuka je da izbor biljnih vrsta bude prilagođen tradicionalnom stilu.

Ogradivanje je moguće i to transparentnom ogradom visine do 1.60 m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele na način da stubovi i kapije, kao i živa ograda, budu na zemljištu vlasnika ograde, u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno gradnji i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG-o.p“, br. 12/14).

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

Predmetna lokacija 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

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno gradnji 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

U skladu sa potrebama investitora, moguća je fazna izgradnja objekta.

#### 17) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

---

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116  
e-mail: sekretarijat.oci@ Cetinje.me  
www.cetinje.me

#### 17.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faze elektroinstalacija poštovati tehničke preporuke Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, date na njihovoj internet stranici.

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

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 952 od 05.03.2018.god.

#### 17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz urbanističkoj parceli sa Mojškovačke i novoplanirane ulice br. 28.

#### 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:

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekta. Kablovski priključni orman i napojni kabal biće definisani glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata, a uvod kablova u objektima mora se obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

Vršno opterećenje po stanu (uzete prosječne vrijednosti) iznosi 13833 W.

##### Telekomunikaciona infrastruktura:

Priključenje objekta na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeću telekomunikacionu centralu, koja se nalazi u blizini predmetnih lokacija. U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predvidjeti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih tehnologija (FTTX tehnologija).

#### 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.

#### 19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA



Do isteka važenja planskog dokumenta DUP-a „Donji Kraj (Zona E)“, („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), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- |   |  |
|---|--|
| - Oznaka urbanističke parcele:                        | UP 460   |
| - Površina urbanističke parcele:                      | 556 m <sup>2</sup>   |
| - Maksimalni indeks zauzetosti:                       | 0.6  |
| - Maksimalni indeks izgrađenosti:                     | 2.4  |
| - Bruto građevinska površina objekta (max BGP):       | Planom nije dat podatak.   |
| - Maksimalna spratnost objekta:                       | P+2+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže |
| - Maksimalna visinska kota objekta:                   | Planom nije dat podatak.   |
| - Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila: |  |

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Za garažiranje u suterenima objekata predvidjeti rampe. Parkiranje u okviru plana treba da zadovolji sljedeće normative i to:

Planirano stanovanje: 1.1PM/stan  
Ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice  
Trgovina: 1 PM na 30m<sup>2</sup> BRGP  
Poslovanje i administracija: 1 PM na 60m<sup>2</sup> BRGP

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

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani u cilju dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

Formiranje potkrovnne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1.20 m. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez crkera i dubokih streha). Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni projektovati prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljašnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovlili visok tavanaški prostor i sl.)

- 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;
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;

- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.), kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima-

Prilikom gradnje novih objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetske 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 energetske 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) **OBRADIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:**

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



23) **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

Sekretarka Njegosa VUJANOVIĆ,  
dipl.ing.el.



24)



potpis ovlašćenog lica:

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 952 od 05. 03. 2018. godine
- List nepokretnosti 3244 – Prepis, br. 942-19-108/2018 od 21. 02. 2018. godine, za kat. parcele br. 2183 i 2184, K.O. Cetinje I
- Skica parcele, br. 942-119-108/2018 od 21. 02. 2018. godine

**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), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

Neophodno je prije podnošenja dokumentacije za prijavu građenja riješiti imovinsko pravne odnose.



PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 07.03.2018.god.

Broj: 05-351/18 - 188

Investitor: Kaluderović Nenad

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Izgradnja objekta, max spratnosti  
P+2+Pk, na manjem dijelu kat. parcele  
br. 2183 i većem dijelu kat. parcele br.  
2184 K.O.Cetinje I, UP 460, u zahvatu  
DUP-a „Donji Kraj”, Cetinje.

*[Handwritten signature]*



SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

*[Handwritten signature]*

