

## URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

### 1) SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ I INFRASTRUKTURU

#### PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-102

Cetinje, 26. mart 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 podnjetog zahtjeva Borislava Perišića iz Cetinja, izdaje:

### 3) URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

4) za rekonstrukciju postojećeg objekta na urbanističkoj parceli br. U/P 853/2, koju čini katastarska parcela br. 853/2, K.O. Cetinje I, u zahvatu DLP-a „Humci“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15);

### 5) PODNOSILAC ZAHTEVA:

**BORISLAV PERIŠIĆ**

### 6) POSTOJEĆE STANJE (Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Postojeća namjerna površina, u važećem planskom dokumentu DLP-a „Humci“, kat. parcela br. 853/2, K.O. Cetinje I, označena je kao površina za stanovanje male gustoće. Evidentirano je postojanje dva objekta: Objekat 1 površine cca 72 m<sup>2</sup> i spratnosti P+Pk, i Objekat 2 površine cca 33 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1+Pk.

U Tabellarnom prikazu planiranih kapaciteta na nivou parcele, postojeći urbanistički parametri za U/P 853/2 su kako slijedi:

- Površina U/P:	324 m <sup>2</sup>
- Namjerna:	Stanovanje male gustoće
- Površina pod objektima:	105 m <sup>2</sup>
- Spratnost:	P+1+Pk
- BGP:	243 m <sup>2</sup>
- Indeks zbijenosti:	0,75
- Indeks zauzetosti:	0,32

### 7) PLANIRANO STANJE

#### 7.1.) Namjerna parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela U/P 853/2, površine 324 m<sup>2</sup>, formirana od kat. parcele br. 853/2, K.O. Cetinje I, Planom namjerna površina predviđena je za stanovanje srednje gustoće. U okviru ove namjerne površine je organizacija centralnih i komercijalnih djelatnosti, koje mogu zauzeti i do 100% površine osnovne prizemlja. Sadržaji u okviru ovih djelatnosti svojim karakterom ne smiju narušavati integritet osnovne funkcije stanovanja, a mogu biti u funkciji trgovine, zanatstva, poslovanja, ugostiteljstva, servisa i drugih usluga, advokatskih kancelarija i sl.

Planov stambene i ne-stambene namjene u objektu može biti najviše 66:33%.

Minimalni procenat zeleni površina na parceli je 35%.

Planirana je rekonstrukcija Objekta 1.

## 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 nastrećto su uzeti u obzir postojeća katastarska parcelacija, katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti u najvećem broju slučajeva zadržane su kao urbanističke parcele, osim u slučaju potrebe nastajanja novih stambenih objekata.

Na jednoj urbanističkoj parceli može se naći samo jedan stambeni objekat. Ukoliko se na urbanističkoj parceli nalazi 2 ili više objekata, planom se ovi objekti zadržavaju. Dozvoljena je dogradnja i nadogradnja ovih objekata uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.

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

Urbanističke parcele koje se objedinjavaju 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 (BKGP) određuje se prema novoj površini (na osnovu zbita dvije ili više prethodnih UJP) 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, njezodavan je zvanični katastar.

Urbanistička parcela U/P 853/2, definisana je detaljnim nacrtima br. 2312, 2547, 2397, 3333 i 3321, čije su koordinate:

	X	Y	X	Y	
2312	6574583,78	4695243,63	3333	6574606,38	4695257,89
2547	6574589,92	4695259,24	3321	6574600,43	4695237,52
2397	6574590,11	4695259,72			

## 7.3.) Gradevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Podaci o gradevinskoj i regulacionoj liniji objekta prikazani su u grafičkom priložu ovih urbanističko-tehničkih uslova.

Pređložena visinska regulacija definisana je spratnošću u uslovima plana.

Minimalno nastojanje 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 tajni karakter.

Minimalno nastojanje 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 nastojanje od bočnog susjeda veće od 7 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 Centije ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 9<sup>o</sup> MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirani u



Radu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj makrozonizaciji 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 predvrtva 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 prilagodavanja 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 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 rekonstrukcije 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, br. 617 od 14. februara 2018. godine.

### **17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

Prilaz urbanističkoj parceli je sa pristupne saobraćajnice iz Nove ulice 46.

### **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).

Postovati 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 energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva - pelet, drvena građa, TNG ili mazut), koja iznosi:  $P_{m,v} = 50 \text{ W/m}^2$ , 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  $P_{m,v} = 7.5 \text{ kW}$ . 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 853/2

- Površina urbanističke parcele: 324 m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0.4 (Max P pod objektima 130 m<sup>2</sup>)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 0.8
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP): 260 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;



- Korištiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

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

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

Andrijana Pavičević, spec.sci.arh.

*Andrijana Pavičević*

23) **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

sekretarka Njeđosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

*Njeđosava Vujanović*  
potpis ovlašćenog lica:

24)



25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 617 od 14. februara 2018. godine
- List nepokretnosti 3312 – Prepis, br. 119-956-456/2018 od 5. februara 2018. godine, za kat. parcelu br. 853/2, K.O. Cetinje I
- Skica parcela, br. 942-119-57/2018 od 5. februara 2018. godine
- Hronologija upisa, br. 467-119-55/2018 od 19. marta 2018. godine, sa Rješenjem Komisije za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje stvarnih prava na nepokretnostima, br. UP I 05-1102 od 3. jula 1995. godine, kojim se utvrđuje postojanje predmetnih nepokretnosti na kojima nema tereta i ograničenja.

**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.
- Za Objekat 2 potrebno je pokrenuti proces legalizacije u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17).

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi razvoj i  
infrastrukturu  
Broj: 05-351/18-102  
Cetinje, 18.03.2018. godine

Investitor: Borislav Perišić  
RAZ 1:250

Obradila:  
Andrijana Pavičević, spec.sci.arh.

Rekonstrukcija objekta na kat. parceli  
br. 853/2, K.O. Cetinje I, UP 853/2,  
DUP „Humci“, Cetinje.  
Maksimalna površina pod objektima  
iznosi 130 m<sup>2</sup>,  
a maksimalna BRGP iznosi 260 m<sup>2</sup>.



SEKRETARKA  
Njegomir VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

