

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- 1) SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ  
I INFRASTRUKTURU

### PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-629

Cetinje, 30. 04. 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 Nikolić Vojslava, izdaje:

- 3) URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije

- 4) za izgradnju objekta za proizvodnju, na kat. parceli br. 816 K.O. Lastva, u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG - o.p.“, br. 12/14).

- 5) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

NIKOLIĆ VOJSLAV

- 6) POSTOJEĆE STANJE  
(Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Namjene površina, u važećem planskom dokumentu Prostorni urbanistički plan Prijestonice Cetinje, kat. parcela br. 816 K.O. Lastva, se nalazi u zahvatu naselja i drugih izgrađenih struktura kao i na ostalim prirodnim površinama (gariga, makija, krš, kamenjar), neposredno uz lokalni put L11 - Ubli - Lastva - Markovina. Prema Listu nepokretnosti 89 - prepis, na kat. parceli br. 816, ukupne površine 52.345 m<sup>2</sup>, nalazi se porodična stambena zgrada površine 73m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 73m<sup>2</sup>, dvorište 500m<sup>2</sup> i pašnjak 8.klase površine 51698 m<sup>2</sup>.

- 7) PLANIRANO STANJE

- 7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Kako planom namjene površina, kat. parcela 816 K.O. Lastva pripada prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura kao i na ostalim prirodnim površinama (gariga, makija, krš, kamenjar), ovim Planom moguća je izgradnja ove vrste objekata, mali i srednji proizvodni pogoni, s tim da svojom funkcijom ne smiju ugroziti životnu sredinu i druge namjene u neposrednom okruženju, kao što su: uticaji na kvalitet vazduha, intenzitet buke i sl.

- 7.2.) Pravila parcelacije

Planom nijesu dati podaci.

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

U skladu sa smjernica PUP-a Cetinja, najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele iznosi 5m, otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m;

Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu podizati objekti za proizvodnju iznosi pored lokalnih puteva iznosi 5m;

Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 7,0m;

Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastraskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 2000m<sup>2</sup> ;

Parcela treba da je pravilnog oblika, kojim omogućava smještaj objekta. Odnos strana urbanističke parcele - dužina prema širini ne smije biti veći od 1:3 ;

Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je minimalno 20m;

### 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 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.

**Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite kao i mjere zaštite na radu.**

### 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 sprovede 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);

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**

Neophodno je učiniti parcelu pristupačnom i objekat saglediv sa svih strana.

## **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, takode 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**

U slučaju da stranka želi izgradnju pomoćnog objekta, neophodno je da se isti obrati zahtjevom ovom Sekretarijatu, u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno gradnji i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG – o.p", br. 12/14)

## **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 GRADENJA OBJEKTA**

Eventualnu etapnost gradnja 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 kanizacionu infrastrukturu**

Na datom području ne postoji izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona mreža u odnosu na koju bi se mogli propisati uslovi priključenja u skladu sa posebnim propisima.

### 17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz navedenoj kat. parceli je sa kat. parcele br. 3710 K.O.Lastva, tj. sa lokalnog puta.

### 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).

## 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 okolnih objekata.

## 19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), 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:	/
- Površina katastarske parcele:	52.345 m <sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti:	0.5
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	0.5
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	/
- Maksimalna spratnost objekta:	P
- Maksimalna visinska kota objekta:	Maksimalna visina objekata nije propisana i zavisi od

funkcionalnog zahtjeva djelatnosti;

- Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:
  - trgovine i usluge 1 PM na 60 m<sup>2</sup> BRGP
  - stanovanje 1 PM na 1 stan.
- Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:

Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s namjenom i tehnološkim procesom; Dozvoljava se izgradnja posebnih objekata, koji nemaju korisnu BRGP, kao što su infrastrukturni-fabrički dimnjaci, vodovodni i drugi tornjevi ili reklamni stubovi, čija visina se određuje prema tehnološkim potrebama. Ovakvi objekti postavljaju se tako da ne predstavljaju opasnost po bezbednost, da ne ometaju značajno funkciju i sagledivost objekata i da su prihvatljivi u odnosu na njihov uticaj na životnu sredinu;

Dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli. Međusobno rastojanje objekata je min 1/3 visine višeg objekta, a ne manje od 4,0m;

Unutrašnju organizaciju pojedinačnih kompleksa subzonirati u odnosu na sagledivost i pristup kompleksu, tako da se manje atraktivni sadržaji (skladišni, tehnološki, infrastrukturni prostori i objekti) organizuju u zoni koja nije neposredno okrenuta potencijalnim korisnicima;

Organizacija sadržaja unutar parcele i funkcionalno-tehnološki proces u ovoj djelatnosti mora biti takav da ne utiče negativno na stanje životne sredine i njenih osnovnih činilaca vode, vazduha i zemljišta, niti proizvoditi buku, zagađenje ili neprijatne mirise.

- Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se tri osnovne mjere: štednja, poboljšanje energetske efikasnosti i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Objekte projektovati i graditi kao „pasivne kuće”. Pasivne kuće se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na projektovanje i izgradnju niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, štedne sijalice ili HPS za spoljašnje osvjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

Pri projektovanju i izgradnji objekata primjenjivati, uz prethodnu stručnu i zakonodavnu pripremu, 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 godina.

21) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, urbanističko - građevinskoj inspekciji, upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu i arhivi.

## 22) **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:**

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116  
e-mail: sekretarijat.ori@ Cetinje.me  
[www.cetinje.me](http://www.cetinje.me)

23) OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: sekretarka Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

24)



*Njegosava Vujanović*  
potpis ovlaštenog 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 ove vrste objekata.

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Izgradnja objekta za proizvodnju, na kat.  
parceli br. 816 K.O. Lastva, u okviru  
Prostornog urbanističkog plana  
Prijestonice Cetinje

Cetinje, 30.04.2018.god.

Broj: 05-351/18-629

Investitor: Nikolić Vojislav

RAZ:1:1000

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



*[Handwritten signature]*

