

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ
I INFRASTRUKTURU

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-1677

Cetinje, 29.10.2018. 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 44/18) i podnietog zahtjeva D.O.O. „Martex“, izdaje:

3) URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

4) za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli br. UP 353, blok C1, koju čini najveći dio kat. parcele br. 353 K.O. Cetinje I, K.O. Cetinje I („Sl. list CG - o.p.“, br. 28/15). Preostali manji dio kat. parcele br. 353 K.O. Cetinje I, predviđen je za proširenje postojeće unutrašnje naseljske saobraćajnice.

5) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

D.O.O. „MARTEX“

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

U grafičkom prilogu Postojeća namjena površina, u važećem planskom dokumentu DUP-a „Bajice“, kat. parcela br. 353 K.O. Cetinje I, označena je kao „stanovanje malih gustina-podtip 2“. Po listu nepokretnosti br. 3030 K.O. Cetinje I, na navedenoj kat. parceli nalazi se porodična stambena zgrada površine 137m², pomoćna zgrada površine 73m², pomoćna zgrada površine 28m² i dvorište površine 309m².

7) PLANIRANO STANJE

7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela UP 353, površine 476m², je planom namjene površina predviđena za stanovanje male gustine - podtip 2. Preporuka plana je da se djelatnosti razvijaju u prizemlju objekta ali se dozvoljava i uvođenje djelatnosti na gornjim etažama. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje koji svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.

7.2.) Pravila parcelacije

Širina fronta kojom urbanistička parcela izlazi na regulaciju ne može biti manja od 12 m. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta

araža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli. Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susjednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.

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

Urbanistička parcela UP 353, definisana je detaljnim tačkama br. 3753, 3755, 3756, 3758, 3759, 7600, 7633, 7644, 7646, 7646, 7647, 7648, 7649, 7652, 7653, 7654 i 7656, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
3753	6573760.02	4695545.94	7646	6573761.77	4695564.45
3755	6573765.94	4695558.84	7647	6573765.71	4695561.37
3756	6573768.45	4695562.99	7648	6573766.33	4695562.16
3758	6573757.29	4695576.96	7649	6573759.41	4695542.96
3759	6573765.72	4695573.52	7652	6573743.58	4695551.23
7600	6573770.85	4695563.47	7653	6573747.86	4695559.54
7633	6573756.87	4695578.22	7654	6573746.49	4695560.32
7644	6573767.41	4695573.10	7656	6573754.91	4695576.54
7645	6573766.37	4695570.36			

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 je definisana detaljnim tačkama br. 1274, 1275, 1276 i 1277, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
1274	6573766.06	4695558.57	1276	6573764.79	4695571.58
1275	6573758.96	4695564.10	1277	6573765.40	4695573.74

Predložena visinska regulacija definisana je spratnošću u uslovima plana.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2 m.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2.0 m**. Maksimalna visina objekata je **11m** za objekte Po+P+1+Pk (za objekte na ravnom terenu) odnosno Su+P+1+Pk (na strmom terenu) i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

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.

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

azaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 6/1993).

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).

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)

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara i zaštite na radu, shodno propisima za vrstu objekta koji se rekonstruiše.

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 sprovode 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 RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16);
- 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).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati naročito Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16).

10) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo u okviru 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 placu, bliže ulici, gdje postoji mogućnost formiranja predvrta koji ima

stetsku 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 ograda 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 ogradni 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

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

Rekonstrukciju objekta u okviru urbanističke parcele raditi u cjelosti.

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 iz novoplanirane naseljske saobraćajnice - Nova ulica br. 64.

17.4) Ostali infrastrukturni uslovi

U postupku projektovanja **Elektronske komunikacione infrastrukture** poštovati sledeće preporuke:

- Zakono 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.

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, drvena građa, TNG ili mazut), koja iznosi : $p_{vrV} = 50 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jednog stambenog objekta 150 m^2 , jednovremeno opterećenje prosječnog objekta iznosi $P_{vrs} = 7.5 \text{ kW}$. Izračunato vršno opterećenje iznosi 1.689 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 „Bajice“, 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 353
– Površina urbanističke parcele:	476m ²
– Maksimalni indeks zauzetosti:	0.50 (Max P pod objektom 193m ²)
– Maksimalni indeks izgrađenosti:	0.785
– Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	373m ² (za stanovanje 261m ² a za poslovanje 112m ²)
– Maksimalna spratnost objekta:	P+Pk

Maksimalna visinska kota objekta:

11m

- Namjena:

Stanovanje male gustine - podtip 2

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

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

namjena (na 1000 m ²)	potreban br. parking mjesta
stanovanje	15
proizvodnja	20
poslovanje	30
trgovina	60

- **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 kanalica 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, urbanističko - građevinskoj inspekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu, Arhivi.

22) OBRAĐIVAČI UBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar Martinović

23)

V.D.SEKRETAR-a
Ana Lagator, dipl.pravnik

A. Lagator

24)

25) PRILOZI:

- Grafički prilozi iz navedenog planskog dokumenta;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 4731 od 26.10.2018.god.

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17 i 44/18), 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.
- Neophodno je prije podnošenja dokumentacije za prijavu građenja riješiti imovinsko pravne odnose.

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 29.10.2018.god.

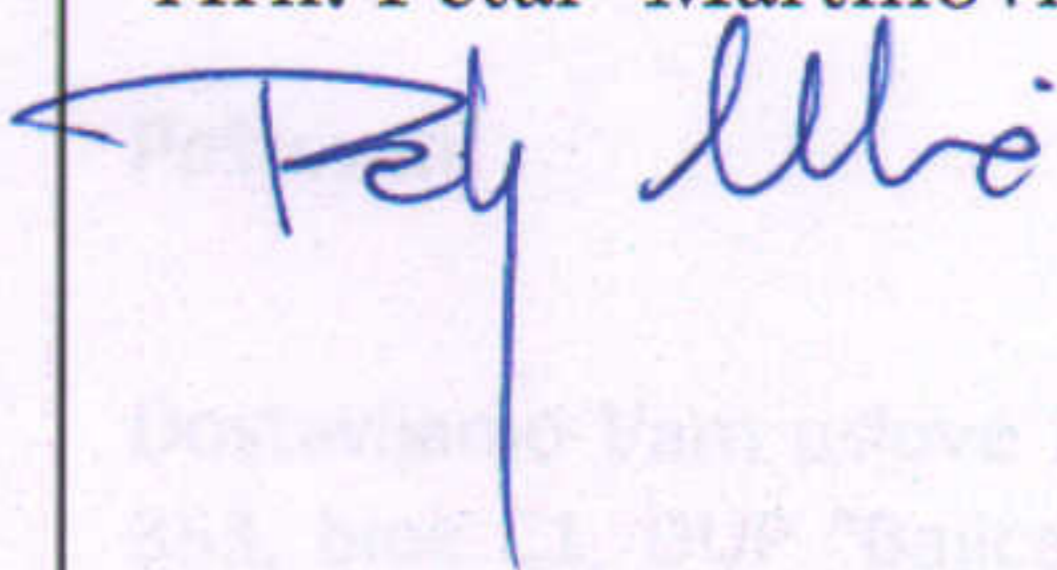
Broj: 05-351/18 - 1677

Investitor: D.O.O. "Martex"

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



Rekonstrukcija objekta, max
spratnosti P+Pk, na kat. parceli br.
353, K.O.Cetinje I, , blok C1, UP 353,
blok C1, DUP "Bajice", Cetinje.

V.D.SEKRETAR-a

Ana Lagator, dipl.pravnik

