

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-343

Cetinje, 14.11.2018. 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, 44/18 i 63/18) i podnijetog zahtjeva Sekretarijata za kulturu, sport i mlade, izdaje:

3) URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

4) za rekonstrukciju srednjovjekovne tvrđave, na urbanističkoj parceli br. UP 105, koja zahvata kat. parcele br. 230, 231, 232 i 233 K.O. Žabljak Crnojevića i pristupnom saobraćajnicom sa kat. parcele br. 230 K.O. Žabljak Crnojevića, u zahvatu DSL „Žabljak Crnojevića“.

5) PODNOSILAC ZAHTJEVA: SEKRETARIJAT ZA KULTURU, SPORT I MLADE

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

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – nalaze se objekti spratnosti P i P+1, a po oblicima intervencija na navedenim objektima u okviru tvrđave predviđena je sanacija sa adaptacijom u postojećim gabaritima.

7) PLANIRANO STANJE

7.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela UP 105, površine 1798m², formirana je od kat. parcela br. 231, 232, 233 K.O. Žabljak Crnojevića. U dijelu namjene površina i distribucija sadržaja, Studijom je predviđeno da, valorizaciju graditeljskog nasljeđa istorijskog kompleksa Žabljaka Crnojevića prati uvođenje odgovarajućih sadržaja kulture (prezentacija istorijskog razvoja i razvoja fizičkih struktura, prezentacija etnoloških posebnosti) i odgovarajućih sadržaja ugostiteljstva (etno/eko-restoran) u sam kompleks utvrđenja, kroz rekonstrukciju arheoloških ostataka objekata unutar tvrđave i uređenje otvorenog prostora unutar zidina. Ovom postupku prethodila bi istraživanja iz domena arheologije i istorije arhitekture, u skladu sa konzervatorskim uslovima, na osnovu kojih bi se pristupilo izradi urbanističko-arhitektonskog idejnog rješenja za kompleks utvrđenja.

7.2.) Pravila parcelacije

Osnova za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

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

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.

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 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).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite na radu, kao i mjere zaštite požara, shodno namjeni objekta koja se planira.

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).

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).

10) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Podaci o pejzažnom uređenju dati su u tekstualnom prilogu ovih urbanističko – tehničkih uslova.

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

Kako je Žabljak Crnojevića zaštićeni spomenik kulture sa arheološkim, kulturno – istorijskim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima, u svemu poštovati konzervatorske uslove za projektovanje, izdate od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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 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 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

U skladu sa potrebama investitora projektovati faznu rekonstrukciju objekata.

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, date na njihovoj internet stranici.
Sastavni dio ovih uslova su i urbanističko – tehnički uslovi u dijelu Elektroenergetike, za navedeni planski dokument.

17.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu 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.
Sastavni dio ovih uslova su i urbanističko – tehnički uslovi u dijelu Hidrotehničke infrastrukture, za navedeni planski dokument.

17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz urbanističkoj parceli iz novoplanirane saobraćajnice Nova 2, čiji uslovi su sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova. Pristupni put do tvrđave planiran je kao kolsko-pješački. Pristupni put tvrđavi iznad naselja (Nova 2) je takođe širine 3 m sa nišama za mimoilaženje vozila širine 2.5 m i bankinama širine 0.5 m zbog izrade kamenih potpornih zidova. Svrha mu je opsluživanje budućih sadržaja u tvrđavi, postojeće crkve i okolnih parcela. Dosta je velikog podužnog nagiba (do 15 %) i skromnih geometrijskih elemenata. U neposrednoj blizini tvrđave, a u sklopu ulice Nova 2, planiran je i jedan manji parking od 5 PM za potrebe zaposlenih i invalidnih lica. Kroz dalju razradu tehničke dokumentacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti serpentinskim okretnicama kako bi se obezbijedila prohodnost mjerodavnog vozila.

Sve saobraćajnice, pješačke staze i trotoari uz pristanište planirani su da budu od kamenih kocki. Konačan sastav kolovozne konstrukcije ispod završnog sloja od kamenih kocki zavisi će od geoloških uslova. Predlog obrađivača ovog plana je da konstrukcije bude u slojevima kako slijedi:

- krupna kamena kocka 16/16 minimalne debljine $d=14$ cm,
- pijesak (0.2/5 mm) minimalne debljine $d=5$ cm,
- nevezani tucanik minimalne debljine $d=15$ cm,
- pjeskoviti šljunak minimalne debljine $d=20$ cm.

Planirana horizontalna signalizacija bi se izvela upotrebom materijala sličnih karakteristika, ali drugih boja.

17.4) Ostali infrastrukturni uslovi

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)

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

- Zakon 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 propisuju 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.

Sastavni dio ovih uslova su i urbanističko – tehnički uslovi u dijelu telekomunikacije, za navedeni planski dokument.

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 objekata.

19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta DSL „Žabljak Crnojevića („Sl. list CG“, br. 77/10), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17 i 44/18), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

20) URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Sastavni dio ovih uslova su i urbanistički parametri za objekte u sklopu tvrđave na Žabljaku Crnojevića.

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

U dijelu saobraćajne infrastrukture, u okviru gore navedenog planskog dokumenta, date su lokacije za parking prostore.

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

Kako je tvrđava zaštićeni spomenik kulture, u svemu poštovati konzervatorske uslove za projektovanje, izdate od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

U smjernicama navedenog plana – Zaštićeni objekti unutar zidina tvrđave navedeno je da, u skladu sa Direktivom 2002/91-EC o energetskim karakteristikama zgrada objekti sa statusom spomenika kulture ne podležu kriterijumima o zahtjevanim nivoima energetske efikasnosti zgrada.

21) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, urbanističko – građevinskoj inspekciji, Sekretarijatu, Arhivi.

22) OBRAĐIVAČI UBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

23)

24) M.P.

25) PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta, u analognom i digitalnom formatu;
- Konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, br. UP/I-03-255/2018-2 od 02.11.2018.god.

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), 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, 22.11.2018.god.

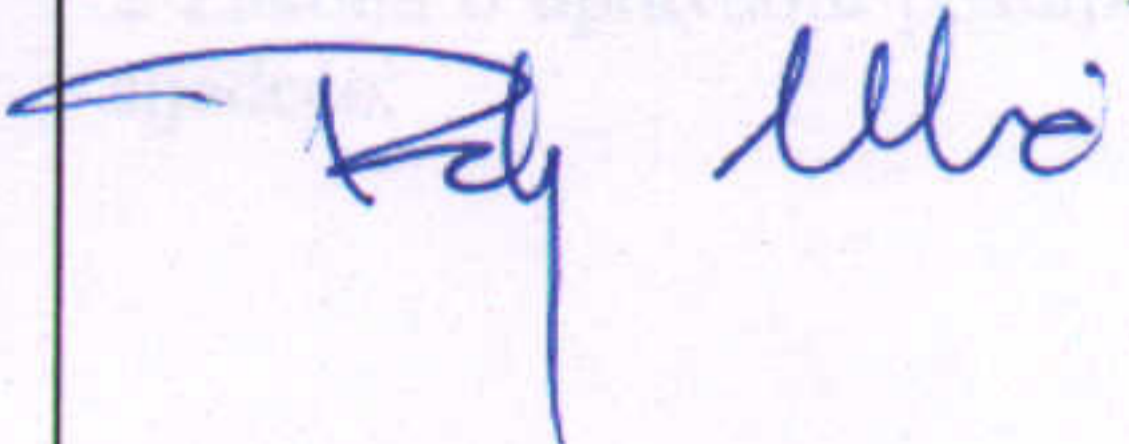
Broj: 05-351/18 - 343

Investitor: Sekretarijat za kulturu sport i mlade

RAZ:1:1000

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



Rekonstrukcija srednjevjekovne tvrđave, na
urbanističkoj parceli br. UP 105, koja
zahvata kat. parcele br. 231, 232 i 233
K.O.Žabljak Crnojevića, i pristupnom
saobraćajnicom sa kat. parcele br. 230
K.O.Žabljak Crnojevića, u zahvatu DSL
„Žabljak Crnojevića“..

VD SEKRETAR-a

Ana Lagator, dipl.pravnik

