



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 14.10.2015.godine  
Broj: 05-351/15-480

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: ZETAGRADNJA D.O.O.

OBJEKAT: Izgradnja stambeno-poslovnog objekta spatnosti P+1+Pk i P.

LOKACIJA: Kat. parcela br. 3468, K.O. Cetinje I, UP 6, blok 8, Izmjene i dopune DUP - UP „Istorijsko jezgro“ („Sl.list CG - o.p.“, br. 28/15).

MJESTO GRADNJE: Ugao Trga Kralja Nikole i Njegoševe ulice, Cetinje.

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

#### 1) Geodetsko katastarske podloge:

Geodetska podloga je iz Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje, a katastarska od Uprave za nekretnine - date u prilgu.

#### 2) Namjena objekata:

Od kat. parcele br. 3468, površine 203m<sup>2</sup> formirana je UP 6, u zahvatu bloka 8, na kojoj je po planu intervencija predvidena izgradnja novog objekta, a po Planu namjene pripada mješovitim namjenama (usluge, stanovanje srednjih gustina).

Planom namjene prostora, površine namijenjene za organizovanje usluga obuhvataju sadržaje ugostiteljstva, trgovine, ličnih usluga, finansijsko tehničkih i poslovnih usluga (kafei, restorani, poslastičarnice, klubovi).

#### 3) Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem:

Urbanistička parcela UP 6, površine 203m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 143, 144, 145, 146, 147, 148 i 149. Koordinate detaljnih tačaka datih u Planu su :

X Y

X Y

-	143	6576570.97	4694192.11	-	147	6576580.50	4694199.23
-	144	6576565.73	4694200.95	-	148	6576566.45	4694209.75
-	145	6576562.74	4694207.09	-	149	6576564.75	4694211.94
-	146	6576569.15	4694215.27				

Maksimalna zauzetosti objekta u osnovi je 202m<sup>2</sup>. Max bruto površina je 518m<sup>2</sup>, od čega su površine za poslovanje 202m<sup>2</sup> a površine za stanovanje 316m<sup>2</sup>.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrske parcele br. 3468 K.O.Cetinje I, sa podacima tačaka, izdata od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje, je sastavni dio ovih uslova.

Obzirom da je novoplanirani objekat dio uličnog niza, njegovom izgradnjom se ne smije ugroziti stabilnost susednih objekata. U skladu sa propisima u projektu prikazati odnos sa susjednim objektima (dilatacije).

4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:*

Spratnost objekta je P+1+Pk i P, odnosno max tri nadzemene etaže uz mogućnost izgradnje podrumsko etaže. U novim objektima se ostavlja mogućnost planiranja podruma, a čija površina ne ulazi u obračun bruto gradjevinske površine objekta. Pristup podrumskoj etaži planirati isključivo iz unutrašnjosti objekta ili sa dvorišne strane tako da ne devalvira ambijent. Prilikom projektovanja i izgradnje objekta voditi računa o orientaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta. Podaci kota elemenata fasade su prikazani u prilogu „Fasada“.

5) *Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površina korisnog prostora):*  
Max dozvoljene su 4 stambene jedinice.

6) *Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mesta na kojima se izvode radovi i na kojima se prostor privodi namjeni predviđenoj planskim dokumentom:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji kao i na Kopiji plana parcele.

7) *Gradjevinska i regulaciona linija:*

Regulacone linije objekta kao i gradjevinske linije prizemnog dijela objekta se poklapaju sa detaljnim tačkama urbanističke parcele br. 143, 144, 145, 146, 147, 148 i 149, a građevinska linija spratnog dijela objekta je definisana tačkama 77, 78, 84, 85, 86 i 87 čije su koordinate:

	X	Y		X	Y	
77	6576563.96	4694204.58		85	6576570.97	4694192.11
78	6576565.12	4694202.20		86	6576580.50	4694199.23
84	6576565.73	4694200.95		87	6576572.45	4694210.59

8) *Nivelacione kote objekta:*

Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu u razmaku od 643.10-642.64mnv (podaci dati u grafičkom prilogu). Nivelacione kote objekta uskladiti sa kotama saobraćajnice i javne površine (trotoara) ispred objekta.

Kod objekata koji u prizemlju imaju poslovne prostore, moguće je postaviti plitke nadstrešnice urađene od metala, ali, u približnoj dimenziji vrata, sa poželjno ispuštenim nosačima u vidu dekorativnih elemenata. Za postavljanje nadstrešnica, neophodno je sačiniti idejno rješenje i dostaviti Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a radi dobijanja saglasnosti.

12) *Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta:*

Objekat orjentisati u pravcu sjeverozapad – jugoistok.

13) *Meteorološki podaci:*

Cetinje je poznato po obilnim proljećnim i jesenjim kišama i spada među najkišovitije gradove Evrope sa oko 4000 mm vodenog taloga godišnje.

14) *Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:*

Cetinsko polje i njegova neposredna okolina su bez površinskih vodotokova i sa rijetkim izvorima, što je posljedica kraške konfiguracije i geološkog sastava terena, a generalna nosivost terena je  $20\text{N/cm}^2$  (potrebno je ispitati i utvrditi pravo stanje).

15) *Parametri za asejsmičko projektovanje:*

Istraživanja, studije i analize sprovedene za Opština Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od  $8^{\circ}\text{MCS}$ .

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.

16) *Ustvari i mјere za zaštitu životne sredine:*

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovodenja prostornih i urbanističkih planova, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“ br. 20/07, 47/13 i 53/14);
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10 i 40/11);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013).

17) *Ustvari za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Kako je za UP predviđena max zauzetost, nema uslova za pejzažno oblikovanje lokacije.

18) *Ustvari za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje vozila stanovnika predviđeno je na urbanističkoj parceli, u garaži u objektu ili na parking, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijedjen javni kolski saobraćaj, parkiranje vozila je predviđeno na obližnjoj javnoj parking površini.

19) *Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*

Glavni prilaz objektu je sa Trg Kralja Nikole i Njegoševe ulice.

20) *Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu:*

Sve instalacije projektovati i priključiti po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (elektroinstalacije, PTT instalacije, vodovod i kanalizacija), kao i prema važećim tehničkim propisima i standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG. Odobrenje za priključenje objekta na elektroenergetski sistem od strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje se nakon izdavanja gradevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt. Sastavni dio ovih uslova su i uslovi D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, kao i Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost Crne Gore.

21) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Na području plana postoji izgrađena (najvećim dijelom podzemna) kablovska niskonaponska mreža 0,4 kV tipa PP00. Ostatak mreže je izgrađen SKS dijelom na betonskim stubovima i biće predmet rekonstrukcije i kabliranja. Ukupna dužina SKS mreže predviđene za kabliranje je oko 2600 m.

Stambeni dio mješovitih namjena: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje malih gustina ovakve kategorija (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), iznosi : za stambeni dio  $p_{vr} = 80 \text{ W/m}^2$ , a za poslovni dio  $p_{vr} = 70 \text{ W/m}^2$  pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato vršno opterećenje za stambeni dio je 0,833 MW.

Poslovni dio mješovitih namjena: Za poslovni dio MN proračunom je usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovaku kategoriju objekata (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), iznosi :  $p_{vp} = 70 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom od 16 625 m<sup>2</sup>, a izračunato ukupno vršno opterećenje je 1,59 MW.

Elektronske infrastrukture: Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUP-a i UP-a „Istorijsko jczgro“ jest da, u skladu sa rješenjima iz ovog DUP i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući operatori, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definisu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranih kablovskih okana.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu elektronsku komunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat 6 ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kableve RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru po 2 instalacije. U slučaju da se trasa telekomunikacione

kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

22) *Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća:*

Radi zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG – o.p.“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/1993).

Za ove objekte obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

23) *Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*

Kako je za UP predviđena max zauzetost, nema uslova za uređenje urbanističke parcele.

24) *Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:*

Kako se predmetni objekat nalazi u zaštićenoj bafer zoni starog urbanog jezgra Cetinja, u svemu treba poštovati konzervatorske uslove za projektovanje izdate od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

25) *Uslovi za energetsku efikasnost:*

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uredaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, sijalice visokog koeficijenta korisnosti - LOR (light output ratio)), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Urbanističkog projekta.

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske čelije).

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mјere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) 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 energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost odredene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

26) *Uslovi za objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

27) *Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

28) *Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:*  
U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.

29) *Mogućnosti fazne gradnje objekata:*

Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi u cijelosti ili fazno, shodno zahtjevu Investitora i korisnika prostora.

30) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih 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 – o.p.“, br. 2/09).

Projektну dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar Martinović*

SEKRETAR

Stanković, dipl.ing.grad.



PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA  
Sekretarijat za planiranje i uredjenje  
prostora i zastitu životne sredine

Cetinje, 24.09.2015.god.  
Broj: 05-351/15 - 480  
Investitor: "Zetagradnja" d.o.o.  
RAZ:1:250

Obradio  
Avt. Petar Martinović, dipl. ing.  
*Petar Martinović*

Izgradnja stambeno - poslovnog objekta max spatnosti P+1+Pk i P, na kat. parceli br. 3468,  
K.O. Cetinje I, UP 6, blok 8,  
Izmjene i dopune DUP - UP - a  
„Istorijsko jezgro“, Cetinje.  
Max površina u osnovi  $\approx$  202m<sup>2</sup>.



sekretar  
Ivana Stankovic, dipl.ing.gradj.

