



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uredjenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 14.10.2015.godine
Broj: 05-351/15-500

PODNOŠILAC ZAHTEVA: FONDACIJA „PETROVIC NJEKOŠ“

OBJEKAT: Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta, spratnosti P u poslovno stambeni objekat spratnosti P+PK

LOKACIJA: Kat. parcela br. 3581, K.O. Cetinje I, UP 6, blok 13, Izmjene i dopune DUP – UP „Istorijsko jezgro“ („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15).

MJESTO GRADNJE: Njegoševa ulica, 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. 3581, površine 264m² formirana je UP 6, u zahvatu bloka 13, na kojoj je po planu intervencija predviđena dogradnja i nadgradnja dvorišnog dijela objekta, a po Planu namjene pripada mješovitim namjenama (usluge, stanovanje SMG). Planom namjene prostora, površine namijenjene za organizovanje usluga obuhvataju sadržaje ugostiteljstva, trgovine, ličnih usluga, finansijsko tehničkih i poslovnih usluga (kafai, restorani, poslastičarnice, klubovi).

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

Urbanistička parcela UP 6, površine 266,2m², definisana je detaljnim tačkama 1241, 1243, 1244, 1245, 1246, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260 i 1261. Koordinate detaljnih tačaka datih u Planu su :

| | X | Y | | X | Y |
|------|------------|------------|------|------------|------------|
| 1241 | 6576439.06 | 4694419.72 | 1256 | 6576456.36 | 4694443.53 |
| 1243 | 6576447.53 | 4694425.75 | 1257 | 6576448.64 | 4694438.04 |
| 1244 | 6576453.62 | 4694430.14 | 1258 | 6576448.06 | 4694437.71 |
| 1245 | 6576454.45 | 4694431.42 | 1259 | 6576442.10 | 4694433.68 |
| 1246 | 6576461.84 | 4694436.22 | 1260 | 6576440.57 | 4694432.75 |
| 1255 | 6576432.78 | 4694428.22 | 1261 | 6576458.39 | 4694440.38 |

Max zauzetost objekta u osnovi je 108m². Max bruto površina je 216m², od čega su površine za poslovanje 60m² a površine za stanovanje 156m². Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvjetljenje preko krovnih prozora sa dvorišne strane, bez badža (ova površina ulazi u bruto građevinsku površinu objekta).

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrske parcele br. 3581, sa podacima tačaka, izdata od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje, je sastavni dio ovih uslova.

Neophodno je objekat projektovati i rekonstruisati kao zasebnu konstruktivnu cjelinu kako se ne bi ugrozila stabilnost susjednih objekata. U projektu riješiti tj. prikazati dilatacije sa susjednim objektima kao i spojeve krova sa susjedima (detalji).

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

Spratnost objekta je max P+Pk, odnosno dvije nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podrumске etaže. Pristup podrumskoj etaži planirati isključivo iz unutrašnjosti objekta ili sa dvorišne strane tako da ne devalvira ambijent.

Prilikom planiranja nadogradnje i dogradnje objekata voditi računa o orijentaciji 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 dozvoljena je 1 stambena jedinica.

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

Podaci prikazani na priloženoj situaciji kao i na kopiji Plana parcele

7) *Grđevinska i regulaciona linija:*

Grđevinska i regulaciona linija objekta uz Njogoševu ul. se poklapaju i definisane su koordinatama tačaka 1241 i 1255, a grđevinska linija dvogišnog dijela objekta definisana je tačkama br. 44, 45, 46, 47 i 48, čije su koordinate:

| | X | Y | | X | Y |
|----|------------|------------|----|------------|------------|
| 19 | 6576447.34 | 4694425.63 | 22 | 6576442.10 | 4694433.68 |
| 20 | 6576446.75 | 4694425.20 | 23 | 6576447.88 | 4694426.01 |
| 21 | 6576440.53 | 4694432.72 | | | |

8) *Nivelacione kote objekta:*

Na dijelu ispred fasade objekta teren je u blagom nagibu, u razmaku od 646.66-646.29mnv (podaci dati u grafičkom prilogu). Nivelacione kote objekta uskladiti sa kotama saobraćajnice i javne površine (trotoara) ispred objekta.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Fasadu objekta raditi od kvalitetnog i trajnog materijala sa elementima karakterističnim za ovo područje (plastika fasade, vijenci, okviri oko prozora i dr.).

Fasade objekata i dvorišnih zidova prema ulici, kao i krovni pokrivači objekata predviđeni su od trajnih materijala, koji moraju biti kvalitetno ugrađeni.

Uslovi za izgled objekta (fasada, krov, otvor i dr.) su sljedeći:

- Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi) njihove proporcije (oblik i veličinu) i obradu, sa ili bez kamenih okviria (tzv. „pragova“), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture, a prema rješenjima datim u grafičkom prilogu „Fasade“.
- Fasade predvidjeti u kamenu i to prizemlja obavezno, a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu. Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurama, tipa „puna“ ili „finta grilja“. U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rešenje, predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni. Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada). Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina, tamno zelena ili bijela. Otvore formirati od kamenih blokova. Zaštitu otvora od sunca predvidjeti drvenim „škurima“. Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.

10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*

Rješenje krova raditi na dvije vode, a prema rješenjima datim u grafičkom prilogu Krovne ravni. Krovne badže raditi kao dvovodne sa jednim dvokrilnim pravougaonim prozorom proporcija otvora 1:1,5 (širina/visina). Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije etaže.

Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje i ravne limene ploče 60cm postavljene upravno na sljeme krova ili imitacijom kvadratnih ploča eternita u dijagonalnom rasteru.

Rješenje krova prilagoditi tipološkim karakteristikama arhitekture objekta i karakterističnim elementima rješenja krova: krovni vijenac od kamenih ploča, tzv. „kotal“-a. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 25° do max 30°.

Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.

11) *Plan intervencija:*

Planom intervencija je predviđena dogradnja i nadgradnja dvorišnog dijela objekta, u svemu po konzervatorskim uslovima.

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

Objekat orijentisati u pravcu sjeveroistok – jugozapad.

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:*

Cetinjsko 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 20N/cm² (potrebno je ispitati i utvrditi pravo stanje).

15) *Parametri za asejzmičko projektovanje:*

Istraživanja, studije i analize sprovedene za Opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8^oMCS.

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

16) *Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:*

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, treba da se sprovede 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) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

U skladu sa prostornim uslovima, oko individualnih i višeporodičnih stambenih objekata organizuju se otvorene zelene površine sa popločanim prostorima (staze, platoi za odmor, dječija igrališta). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika i igru djece.

Zelene površine oko uredene su u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Istorijskog jezgra Cetinja. Uredene zelene površine oko stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Za ozelenjavanje upotrebi autohtonih biljnih vrsta i vrsta otpornih na ekološke uslove sredine, u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

18) *Uslovi 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 obezbijeden 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 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 građevinske 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.

Stambeni dio mješovitih namjena: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje malih gustina ovakve kategorija, uz korišćenje energetske efikasne 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), i iznosi: za stambeni dio $p_{st} = 80 \text{ W/m}^2$, a za poslovni dio $p_{ps} = 70 \text{ W/m}^2$, 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 MIN proračunom je usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata, uz korišćenje energetske efikasne 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), i iznosi: $p_{ps} = 70 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato ukupno vršno opterećenje je 1,59 MW.

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

Kablovska 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 kablove 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.

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 izrađenoj 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:*

Ukoliko postoji u dvorištima objekata zadržati kamene ograde. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.60m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde, a u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima.

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

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

24) *Uslovi za energetske efikasnosti:*

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem 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 osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere 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 energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene 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.

25) *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.

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

27) *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.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

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

29) *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).

Projektnu 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.građ.

Stanković

