



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 19.11.2015.godine
Broj: 05-351/15-575

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: BRACANOVIĆ DRAGAN

OBJEKAT: Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta

LOKACIJA: Kat. parcele br. 2434/2 i 2436/2 i djelovi kat. parcela br. 2432/1 i 2434/1, K.O. Cetinje I, UP 6, blok 12, Izmjene i dopune DUP – UP „Istorijsko jezgro“ („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15).

MJESTO GRADNJE: Ugao ulica Nikca od Rovina i Baja Pivljanina, 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. parcela br. 3468/1 i 3468/5 i djelovi kat. parcela br. 2432/1 i 2434/1, formirana je UP 6, blok 12, zahvat Izmjena i dopuna DUP – UP-a „Istorijsko jezgro“, na kojoj je po planu intervencija predviđena nadgradnja objekta, a po Planu namjene pripada stanovanju malih gustina.

Planom namjene prostora, površine namijenjene za stanovanje su organizovane kao jedna ili više jedinica u objektima jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja, i objektima kolektivnog stanovanja.

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

Urbanistička parcela UP 6, površine 130.5m², definisana je detaljnim tačkama br.240, 241, 912, 1336, 1337, 1338, 1817, 1818, 2053 i 2054. Koordinate detaljnih tačaka datih u Planu su :

X

Y

X

Y

-	240	6576354.97	4694595.00	-	1338	6576368.12	4694605.19
-	241	6576354.66	4694595.40	-	1817	6576351.06	4694592.80
-	912	6576350.16	4694601.37	-	1818	6576346.65	4694598.78
-	1336	6576360.99	4694599.20	-	2053	6576354.79	4694604.82
-	1337	6576360.67	4694599.64	-	2054	6576363.56	4694611.29

Max zauzetost objekta u osnovi je 130m², a max bruto površina je 298m².

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dode do neslaganja izmedu zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katalog. Kopija Plana katastrskih parcela br. 2434/2, 2436/2, 2432/1 i 2434/1 K.O.Cetinje I, sa podacima tačaka, izdata od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje, je sastavni dio ovih uslova.

4) Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:

Spratnost objekta je max P+1+Pk i P, odnosno max tri nadzemene etaže uz mogućnost izgradnje podumske etaže.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekta 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 dozvoljene su 3 stambene jedinice.

6) Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mesta 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) Gradevinska i regulaciona linija:

Gradevinska linija je definisana detaljnim tačkama br. , 241, 912, 1336, 1337, 1338, 1817, 1818, 2053 i 2054, a regulaciona linija, prema ulicama Nikca od Rovina i Baja Pivljanina je definisana tačkama br. 912, 1338, 2053 i 2054.

8) Nivelacione kote objekta:

Na predmetnoj lokaciji je teren u nagibu u razmaku od 650.11-649.50mnv u pravcu jugozapad – sjeveroistok (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“), predviđjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture, a prema rješenjima datim u grafičkom prilogu „Fasade“.
- 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.

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 etermita 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 nadgradnja objekta, u svemu po konzervatorskim uslovima. Ovim Planom se utvrđuju sljedeći uslovi za dogradnju:

- Materijali koje treba koristiti su tradicionalni (kamen, drvo), a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukraćenja, giter blok i betonske ili čelične elemente konstrukcije, koji u zavisnosti od cjevitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne.
- Rekonstrukcija postojećih etaža tavana u potkrovla za stanovanje moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova, a izuzetno, sa maksimalnim nadzitkom koji iznosi 120cm (mjereno od donje kote natprozornika otvora posljednje etaže do krovnog vijenca „kotal“-a).
- Dogradnju objekta vršiti prema datim planskim oprijedeljenjima, s tim da ti objekti moraju biti usaglašeni sa ambijentom.
- Dograđeni dio objekta mora činiti jedinstveni sklop sa izvornim objektom.

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

Zadržava se orijentacija postojećeg objekta, 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 $20N/cm^2$ (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 mikrorekonstrukciji 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 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) Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

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

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 iz kolsko pješačke saobraćajnice Baja Pivljanina.

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, TT 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 izdati od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ kao i konzervatorki uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

21) Kablovski distributivni sistemi:

Energetska infrastruktura: Na području plana postoji izgrađena (najvećim dijelom podzemna) kablovsko niskonaponsko 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 kategorije, 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), i 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), i iznosi: $p_{vp} = 70 \text{ W/m}^2$, 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.

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 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 - tehnoških 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).

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 zoni starog urbanog jezgra Cetinja, u svemu treba poštovati konzervatorske uslove za projektovanje izdate od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

25) Uslovi za energetsку efikasnost:

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja 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 celije).

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 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 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.

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) *Mogućnost 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 obezbititi 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 prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG – o.p.“, br. 2/09).

Projektну dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uredjenju 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



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 19.11.2015.god.

Broj: 05-351/15 - 575

Investitor: Bracanović Dragan

RAZ:1:250

Rekonstrukcija postojećeg stambenog
objekta, max spatiosti P+1+Pk i P, na
kat. parcelama br. 2434/2 i 2436/2 i
djelovima kat. parcela br. 2432/1 i 2434/1,

K.O. Cetinje I, UP 6, blok 12,

Izmjene i dopune DUP - UP - a „Istorijsko
jezgro“, Cetinje.

Max površina u osnovi je 130m².

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar Martinović

v.d. S E K R E T A R-a

Ana Nikolić



V. Skopacic

