



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Secretariat za odzivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 18.12.2015. godine
Broj: 05-351/15-228

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: SEKRETARIJAT ZA KULTURU

OBJEKAT:

Rekonstrukcija „Kuće sa spomen-pločom u kojoj je poginuo Marko Mašanović“, spatnosti P+Pk

LOKACIJA:

Dio kat. parcele br. 2428, K.O. Cetinje I, UP 3, blok 12,
Izmjene i dopune DUP - UP „Istorijsko jezgro“
(„Sl.list CG - o.p.“, br. 28/15).

MJESTO GRADNJE:

Ulica Njegoševa, 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.
Po listu nepokretnosti br. 2359 K.O.Cetinje I, na dijelu kat. parcele br. 2428, površine 1223m², nalazi se stambena zgrada površine u osnovi 189m² i spratnosti P+Pk.

2) Namjena objekata:
Od dijela kat. parcele br. 2428, formirana je UP 3, blok 12, zahvat Izmjena i dopuna DUP - UP-a „Istorijsko jezgro“, na kojoj su po planu intervencija predviđeni radovi u skladu sa konzervatorkim uslovima, 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 3, površine 604.9m², definisana je detaljnim tačkama br.2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100 i 2101, čije su koordinate:

	X	Y	X	Y			
-	2094	6576275.14	4694356.23	-	2095	6576270.52	4694372.22

- 2096	6576273.81	4694367.75	- 2099	6576252.86	4694361.71
- 2097	6576265.57	4694355.31	- 2100	6576250.96	4694366.08
- 2098	6576260.39	4694358.57	- 2101	6576251.83	4694377.06



Max zauzetost objekta u osnovi je 240m², a max bruto površina je 448m². Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog kataстра i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrske parcele br. 2428 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+Pk, odnosno dvije nadzemene etaže. Prilikom projektovanja i rekonstrukcije 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):*

Kako je u pitanju rekonstrukcija objekta zadržava se broj stambenih jedinica, prikazanih u listu nepokretnosti.

6) *Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mjesima 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:*

Regulaciona linija prema Njegoševoj ulici je definisana detaljnim tačkama br. 2094 i 2099, prema dvorišnom dijelu je definisana detaljnim tačkama br. 20967 i 2100 a s obzirom da se radi o rekonstrukciji postojećeg objekta, gradevinske linije zadržati u postojećim gabaritima, kako je prikazano u grafičkom prilogu.

8) *Nivelacione kote objekta:*

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. Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada). Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadoljina, tamno zelena ili bijela. Otvore formirati od kamenih blokova.



10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*
Oblik krova zadržati (četiri vode), kako je dato u grafičkom prilogu „Krovne ravni“. Krovne badže rekonstruisati kao dvovodne sa jednim dvokrilnim pravougaonim prozorom proporcija otvora 1:1,5 (širina/visina). Širina strehe za prizemne objekte je do 30cm. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje i ravne limene ploče 60cm postavljene upravno na sljeme krova ili imitacijom kvadratnih ploča eterita 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, čiji će se nagib utvrditi na osnovu izvornog stanja. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.

11) *Plan intervencija:*
Planom intervencija su predviđena intervencije u skladu sa konzervatorkim uslovima. U ovu kategoriju spadaju objekti koji su evidentirani kao kulturna dobra, kao i objekti za koje će se kroz valorizaciju utvrditi da li imaju kulturnu vrijednost. Sve buduće intervencije na ovim objektima se definišu konzervatorskim uslovima. Stepen i način intrvencija na ovim objektima će se obraditi u okviru konzervatorskih projekata za pojedine objekte.

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 9° MCS.
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 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) *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, djecijska 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. Uređene zelene površine oko stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama. Za ozelenjavanje upotrijebiti autohtone biljne vrste, u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

18) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Kako se UP nalazi uz pješačku zonu Njegoševe ulice, 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 pješačke saobraćajnice - 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, 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.

U postupku projektovanja TT instalacije u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG” br. 40/13) poštovati:

- 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 mreća, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korićeće pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreća, 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 mјere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

Sastavni dio ovih uslova su i uslovi izdati od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ i konzervatorki uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

21) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Na području plana postoji izgrađena (najvećim dijelom podzemna) kablovска 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 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 $p_{vp} = 70 \text{ W/m}^2$, 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 ovakvu 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, definiju 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 - 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).

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

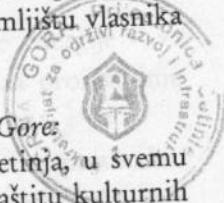
Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116

e-mail: sekretariat.pup@cetinje.me

www.cetinje.me

Ukoliko postoji u dvorištima objekata zadržati kamene ograde. Ogradivanje 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.



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. U skladu sa Studijom zastite kulturnih dobara Istočnog jezgra Cetinja, za navedeni objekat neophodno je uraditi Elaborat o valorizaciji i poštovati sledeće smjernice:

- Izrada konzervatorskog projekta/sanacija kuće sa spomen pločom (konzervacija i restauracija);
- Prilaz kulturnom dobru /zamijeniti asfaltne zastore sa ulice i ugraditi kamene ploče u skladu konzervatorskim uslovima i projektom odobrenim od strane Uprave;
- Ogradni zid u potpunosti sačuvati u zatečenom načinu obrade kamenih blokova;
- Konzervatorski tretirati sve kamene betonske i metalne djelove ograde/ nedostajuće djelove restaurirati po uzoru na postojeće/izvršiti čišćenje kamenih površina ph netralnim sredstvima, metoda ispiranja vodom pod pritiskom;
- Na mjestima gdje je izašao iz ravni ponovo ga prezidati a labilne kamene blokove konsolidovati,
- Završne krune ogradnog zida restaurirati, po uzoru na postojeće,
- U potpunosti sačuvati materijalizaciju i izgled postojećih pristupnih staza od glavne ulazne kapije;
- Izvršiti konsolidaciju i konzervaciju nestabilnih kamenih blokova, koji čine strukturu stepenika a koji su sastavni dio pristupne staze;
- Prilikom konzervacije i restauracije sačuvati autentični izgled fasada sa svim dekorativnim elementima koristeći materijale u svemu kao originalne,
- Grubi kamen u soklu konzervatori tretirati/ oštećene fuge ukloniti i postaviti nove po uzoru na postojeće; ukloniti sloj boje na kamenom soklu/ izvršiti čišćenje ph netralnim sredstvima i metodom ispiranja vodom pod pritiskom;
- Zadržati postojeće otvore na fasadama /dimenzije i oblik,
- Zamijeniti stolariju na fasadama koristeći materijale po uzoru na postojeće (kvalitetno drvo),
- Krovni pokrivač zamijeniti novim koristeći tradicionalne materijale.....
- Zadržati postojeće gabarite, spratnost i visinu objekta u svemu prema postojećim,
- Spomen ploča postavljena na glavnoj fasadi objekta je stabilna, bez tragova fizičkog oštećenja, sa tamno sivom patinom mjestimično; neophodno je konzervatorski tretirati/ ph netralnim sredstvima;
- boja slova sa natpisa je izgubila intezitet, neophodno je restaurirati u zlatnom tonu, koristeći boje otporne na uticaj atmosferiilija.

25) *Uslovi za energetsku efikasnost:*

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijedenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijedenje 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 mesta). 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 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:*
Rekonstrukciju objekta u okviru urbanističke parcele uraditi u cijelosti.

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.

P. Martinović
(i) Stanković

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 18.12.2015.god.

Broj: 05-351/15 - 228

Investitor: Sekretarijat za kulturu
Prijestonice Cetinje

RAZ:1:250

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar *Matej*

Rekonstrukcija „Kuće sa
spomen-pločom u kojoj je poginuo
Marko Mašanović“, spatnosti P + Pk, na
dijelu kat. parcele br. 2428, K.O. Cetinje

I, UP 3, blok 12, Izmjene i dopune
DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“, Cetinje

