



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

*Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 11.09.2017. godine  
Broj: 05-351/17-787

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** MIRJANA ČOBELJIĆ  
**OBJEKAT:** Rekonstrukcija objekta  
**PARCELA:** Kat. parcela broj 3549, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 19, blok 15, Izmjene i dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15)  
**MJESTO GRADNJE:** Cetinje, ulica Njegoševa

**NACRT URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA**

1) *Geodetsko-katastarske podloge:*

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

2) *Namjena objekata:*

Od kat. parcele br. 3549, K.O. Cetinje I, formirana je UP 19 u zahvatu bloka 15, koja je Planom namjene površina predviđena za stanovanje male gustine - SMG.

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

Urbanistička parcela br. 19, površine 83,96 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 666, 668, 890, 888, 889, 643, 1892, 1891, 636, 645 i 644, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
<b>666</b>	6576535.12	4694279.93	<b>1892</b>	6576554.67	4694294.90
<b>668</b>	6576544.45	4694286.99	<b>1891</b>	6576546.47	4694289.61
<b>890</b>	6576554.98	4694293.60	<b>636</b>	6576544.67	4694292.34
<b>888</b>	6576557.83	4694295.17	<b>645</b>	6576542.27	4694290.45
<b>889</b>	6576558.61	4694297.66	<b>644</b>	6576532.87	4694283.36
<b>643</b>	6576556.97	4694299.33			

Na navedenoj urbanističkoj parceli br. 19, Planom je predviđeno očuvanje objekta u zatečenom stanju, na način kojim se ne ugrožavaju njegove arhitektonsko-ambijentalne, istorijske, kulturne i druge vrijednosti. Ove intervencije isključuju promjene u pogledu gabarita, izgleda, oblika, kapaciteta i namjene.

Održavanje postojećeg objekta izvodi se u cilju obezbjeđenja njegove fizičke trajnosti postupkom tehničkog održavanja, a odnosi se na čišćenje i bojenje fasada, zamjenu krovnog pokrivača, zamjenu stolarije, oluka i ulaznih limenih nadstrešnica. Izvođenje ovih radova se ne smatra građenjem. Maksimalna zauzetost objekta u osnovi je 48 m<sup>2</sup>. Maksimalna bruto površina iznosi 144 m<sup>2</sup>. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta:*

Spratnost objekata je P+1+Pk, odnosno prizemlje i dvije nadzemne etaže. Podaci kota elemenata fasade su prikazani u prilogu fasada.

5) *Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površina korisnog prostora):*

Po podacima Plana u objektu može biti jedna 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, na kopiji Plana parcele.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Građevinska i regulaciona linija objekta definisane su postojećim gabaritima objekta.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Nivelacione kote objekta uskladiti sa kotama saobraćajnice i javne površine (trotoara) ispred objekta.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Čišćenje fasade predvidjeti isključivo pranjem vodom pod pritiskom, isključuje se mogućnost pjeskarenja.

Obradu fasada predvidjeti fugovanjem uz isticanje različitih faza gradnje. Eventualnu nadopunu oštećenih spojnica predvidjeti u ravni fasade, kao dersovane, od produžnog maltera tonski usklađenim sa bojom kamena. Bojanje fasada raditi isključivo u svijetlim, pastelnim tonovima.

Uslovi za održavanje izgleda objekta su sljedeći:

- Sačuvati raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi), njihove proporcije (veličinu i izgled) i obradu u kamenim okvirima (tzv. „pragovima“), kao i fasadnoj plastici (imitacija kamenih okvira oko prozora i vrata).
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na zatečena rješenja, dvokrilni otvori sa protjclom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurama, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Ukoliko to nije autentično rješenje, predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni.
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina, tamno zelena ili bijela.
- \* Izlog prozore raditi u dimenzijama ostalih prozorskih otvora na fasadi.

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

Sačuvati osnovno rješenje krova (krov na dvije vode sa krovnim viđenicama - „badžama“, krov na četiri ili više voda).

Zadržati poziciju krovnog vijenca, od kamenih ploča, tzv. „kotal“a, ili profilisanog krovnog vijenca, kao i nagib krovnih ravni.

Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje ili imitaciju kvadratnih ploča eternita u dijagonalnom rasteru.

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 radi dobijanja saglasnosti.

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

11) *Plan intervencija*

Planom intervencija je predviđeno održavanje objekta u zatečenom stanju (II), u svemu kako je dato u konzervatorskim uslovima.

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

Objekti su pozicionirani u pravcu jugozapad - sjeveroistok, sa glavnim ulazima na 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 20 N/cm<sup>2</sup> (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° MCS.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji 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, kao obavezne, treba da se sprovedu obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10, 40/11, 27/14 i 52/16);
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 20/07, 47/13 i 53/14);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13, 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 1/14);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („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 konstituišu se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika i igru djece.

Zelenu površine uređene su u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Istarskog jezgra Cetinja. Uređene zelene površine oko stambenih objekata treba da omogućе i formiranje „zelenih prodora“ u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

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

Maksimalno očuvati postojeće visoko drveće.

18) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje vozila stanovnika u Istarskom jezgru se obezbjeđuje u okviru urbanističke parcele, u garaži u objektu, ili na parking, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijeđen javni kolski saobraćaj, parkiranje vozila je predviđeno na obližnjoj javnoj parking površini.

19) *Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*  
Prilaz urbanističkoj parceli je iz 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 navedenom sajtu.

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 3310 od 7. avgusta 2017. godine.

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.

Stanovanje malih gustina: Usvojena je procijenjena vrijednost specifičnog opterećenja, 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 toplote hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla) i iznosi  $p_s = 80 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

Izračunato vršno opterećenje iznosi 0,65 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 stambenom prostoru treba predvidjeti minimalno po 2 instalacije.

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

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, 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“ br. 8/1993).

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

Ukoliko postoje, u dvorištima objekata zadržati kamene ograde.

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 koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara, a koji nisu izdati u predviđenom zakonskom roku zaključno sa datumom izdavanja urbanističko – tehničkih uslova.

25) *Uslovi za energetske efikasnosti:*

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED),

sijalice visokog koeficijenta korisnosti - LOR (light output ratio)), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa 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 osvijetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

Za izradu 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 sertifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 godina.

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 cjelosti 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 obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takode nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza radati u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14, 32/15 i 75/15), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

#### **NAPOMENA:**

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

#### **Obradila:**

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

*Ajokić*



**SEKRETARKA**

**Njegosov VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.**

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi razvoj i  
infrastrukturu  
Broj: 05-351/17-787  
Cetinje, 11.09.2017. godine

Investitor: Mirjana Čobeljić  
RAZ 1:250

Obradila:  
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

*Abc*

Rekonstrukcija objekata, spratnosti  
P+1+Pk, na kat. parceli broj 3549,  
K.O. Cetinje I, UP 19, blok 15,  
DUP-UP "Istorijsko jezgro", Cetinje.  
Ukupna površina objekata u osnovi  
iznosi 48 m<sup>2</sup>.

SEKRETAR KA  
Njegosa VUKANOVIĆ, dipl.ing.el.

