



*Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za odzivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 18.01.2016.godine
Broj: 05-361/15-9

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: PRIJESTONICA CETINJE

OBJEKAT: Izgradnja objekta (izložbenog prostora)

LOKACIJA: UP 1b, blok 8, Izmjene i dopune DUP – UP „Istorijsko jezgro“ („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15), djelovi kat. parcela br. 3459 i 3460, kat. parcela br. 3461, K.O. Cetinje I.

MJESTO GRADNJE: Ulica Zmajeva, 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. 2385 K.O.Cetinje I, na kat. parceli br. 3461 nalazi se objekat br. 1 površine 216m² i zemljište uz stambeno-poslovnu zgradu, površine 290m².

2) Namjena objekata:

Od djelova kat. parcela br. 3459 i 3460, i kat. parcele br. 3461, formirana je UP 1b, u zahvatu bloka 8, na kojoj je po planu intervencija predviđena izgradnja novog objekta, a po Planu namjene pripada kulturi – izložbeni prostor.

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

UP 1b, ukupne površine 546.07m², definisana je detaljnim tačkama br.1223, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258 i 1259, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y	
1223	6576515.60	4694363.35		1254	6576454.38	4694416.54
1253	6576459.67	4694420.20		1255	6576432.78	4694428.22



1256	6576456.36	4694443.53
1257	6576448.64	4694438.04

1258	6576448.06	4694437.71
1259	6576442.10	4694435.10

Max zauzetost objekta u osnovi je 122m². Max bruto površina je 366m².

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do manjeg neslaganja između zvaničnog kataстра i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrskih parcela br. 3459, 3460 i 3461 K.O.Cetinje I, sa podacima tačaka, izdata od strane Uprave za nekretnine pôdručne jedinice Cetinje, je sastavni dio ovih uslova.

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

Spratnost objekta je max P+1+Pk, odnosno tri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podrumske etaže. U novim objektima se ostavlja mogućnost planiranja podruma. Pristup podrumskoj etaži planirati isključivo iz unutrašnjosti objekta ili sa dvorišne strane tako da ne devalvira ambijent.

Prilikom planiranja izgradnje objekta voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa kojim 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 se radi o izložbenom prostoru, nema podataka u dijelu max dozvoljenih kapaciteta objekta.

6) *Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mjestu 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 i regulaciona linija prema Zmajevoj ulici se poklapaju i definisane su tačkama br. 199 i 200, a gradevinska linija dvorišnog dijela je definisana detaljnim tačkama br. 201, 202 i 203, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
199	6576519.73	4694196.45	202	6576522.54	4694187.58
200	6576531.16	4694200.42	203	6576521.12	4694191.83
201	6576535.79	4694191.99			

8) *Nivelacione kote objekta:*

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

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Fasade predviđjeti u skladu sa tri idejna rješenja koja su sastavni dio ovih uslova. 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”.
- 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 predviđjeti škurama, tipa „puna“ ili „finta grilja“. U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rešenje, predviđjeti 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 predviđjeti 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 predviđjeti 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. U skladu sa Idejnim rješenjem, krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od 32°.

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

11) *Plan intervencija:*

Planom intervencija je predviđena izgradnja novog objekta, u svemu po konzervatorskim uslovima.

U postupku izgradnje, građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijev ili savremenim materijalima, koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.).

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

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

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 vodotokova¹ din Ša 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 mikrorekonizaciji 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:*

Oblikovanje lokacije se organizuje se po principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora, formirani su prijatne ambijente za kraće zadržavanje gostiju i korisnika usluga.

18) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

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

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

Glavni prilaz objektu je iz Zmajeve 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“ broj 40/13) moraju biti 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 opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projekotvanje, 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 projekotvanje, 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 mjeru 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) Kablovske distributivne 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 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 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 obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranja 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).

Za ove objekte obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasanosti 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. 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.

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 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 ćelije).

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 pvesti 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:*

Projektovanje i izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele uraditi u cijelosti.

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 prilagodavanja 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).

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.



PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA
Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 18.01.2016.god.
Broj: 05-361/15 - 9
Investitor: Prijestonica Cetinje
RAZ:1:250

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

Izgradnja objekta (izložbenog prostora), max spratnosti P+1+Pk,
na dijelu kat. parcele br. 3459 i kat.
parcele br. 3461, K.O. Cetinje I,
UP 1b, blok 8, Izmjene i dopune
DUP - UP - a „Istorijsko jezgro“,
Cetinje.

