



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 21. januar 2016. godine  
Broj: 05-351/15-163

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: ČELEBIĆ GORAN

OBJEKAT: Rekonstrukcija tavanskog prostora stambeno-poslovnog objekta

PARCELA: Kat. parcela broj 3467, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 7, blok 8, Izmjene i dopune DUP-UP „Istorijsko jezgro“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15)

MJESTO GRADNJE: Cetinje, ugao Njegoševe ul. i ul. Zmaj Jovina

#### 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 Cetinje - date u prilogu.

2) *Namjena objekata:*  
Od kat. parcele br. 3467, K.O. Cetinje I, površine 96 m<sup>2</sup>, formirana je UP 7, u zahvatu bloka 8, koja je po Planu namjene pripada mješovitim namjenama (usluge i stanovanje srednje gustine - SSG). Planom namjene prostora, površine namijenjene za organizovanje usluga obuhvataju sadržaje ugostiteljstva, trgovine, ličnih usluga, finansijsko tehničkih i poslovnih usluga (kafai, restorani, poslastičarnice, klubovi). Po listu nepokretnosti br. 1758 na kat. parceli br. 3467 nalazi se objekat porodične stambene zgrade spratnosti Po+P+2.

3) *Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem:*  
Urbanistička parcela br. 7, površine 105,07 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 145, 146, 148, 149, 1543, 1545, 1550, 1551 i 1552, čije su koordinate:

	X	Y
145	6576562.74	4694207.09
146	6576569.15	4694215.27
148	6576566.45	4694209.75
149	6576564.75	4694211.94
1543	6576561.28	4694209.44
1545	6576555.69	4694217.19
1550	6576562.84	4694222.23
1551	6576564.63	4694221.76
1552	6576569.17	4694215.28

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



Na navedenoj urbanističkoj parceli planiran je stambeno-poslovni objekat.

Maksimalna zauzetost objekta u osnovi je 105 m<sup>2</sup>. Max bruto površina je 420 m<sup>2</sup>, od čega su površine za poslovanje 105 m<sup>2</sup>, a površine za stanovanje 315 m<sup>2</sup>.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrske parcele br. 3467, 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:*

Planirana spratnost objekta je P+2+Pk, odnosno prizemlje i tri nadzemene etaže. Podaci kota elemenata fasade su prikazani u prilogu fasada.

Prilikom projektovanja rekonstrukcije potkrovlja voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

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

U objektu su planirane tri stambene jedinice.

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) *Gradevinska i regulaciona linija:*

Gradevinske i regulacione linije objekta uz Njegoševu ul. i ul. Zmaj Jovina se poklapaju i definisane su koordinatama tačaka 1545, 1550, 1551, 1552, a gradevinska linija dvorišnog dijela objekta definisana je koordinatama tačaka br. 1543, 1545, kao tačakama br. 191, 192, 193, 194, čije su koordinate:

	X	Y
191	6576562.74	4694207.09
192	6576566.45	4694209.75
193	6576564.75	4694211.94
194	6576569.15	4694215.27

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu u razmaku od 643.10-643.14mnv (podaci dati u grafičkom prilogu).

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.).

Fasadu objekta predvidjeti od trajnih materijala, koji moraju biti kvalitetno ugrađeni.

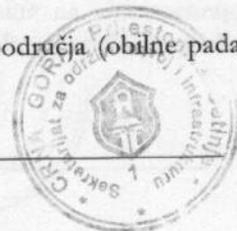
10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*

Rješenje krova raditi kao viševodni, 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).

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 snjegobranc.



11) *Plan intervencija*

Planom intervencija je predviđeno održavanje u postojećem stanju.

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

Objekat je pozicioniran u pravcu sjeverozapad – jugoistok, sa glavnim ulazom u stambeni dio sa sjeverozapada.

13) *Meteorološki podaci:*

Cetinje je poznato po obilnim proljećnim i jesenjim kišama i spada među najkišovitiye 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<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<sup>0</sup>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 sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10 i 40/11);
- 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 procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13);
- 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:*

Obzirom da objekat zauzima cijelokupnu urbanističku parcelu, nema uslova za pejzažno oblikovanje.

18) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

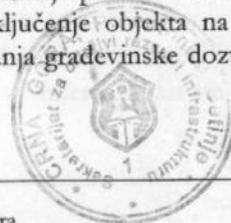
Parkiranje vozila stanovnika i zaposlenih u Istorijskom Jezgru se obezbjeđuje u okviru urbanističke parcele, u garaži u objektu, ili na parking, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijedjen javni kolski saobraćaj, parkiranje vozila je predvidjeno na obližnjoj javnoj parking površini.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz Njegoševe ul. i ul. Zmaj Jovina.

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 nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.



U postupku projektovanja TT instalacije u skladu sa Zakonom o elektronskim omunikacijama („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 mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuje uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, 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 mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

Sastavni dio ovih uslova su i uslovi izdate od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“.

#### 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 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.

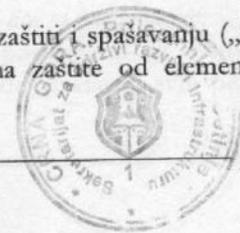
Elektronske komunikacije: Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUP- UP-a „Istorijsko jezgro“ jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog plana i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući operatori, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja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

Obzirom da objekat zauzima cijelokupnu urbanističku parcelu, 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 energetske efikasnost:*

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 potrošača 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 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 energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata 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:*

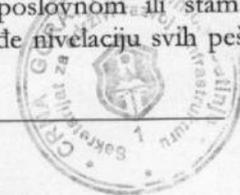
U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.

29) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

Rekonstrukciju potkrovlja raditi u cjelosti.

30) *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 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), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

Obradila:

Tatjana Stanković, dipl. ing. građ.

*T. Stanković*



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu  
Broj: 05-351/15-163  
Cetinje, 21.01.2016. godine

Investitor: Čelebić Goran  
RAZ 1:300

Obradila:  
Elena Lipovina

*E. Lipovina*

Rekonstrukcija tavanškog prostora  
stambeno-poslovnog objekta, spatnosti  
P+2+Pk, na kat. parceli broj 3467, K.O.  
Cetinje I, UP 7, blok 8, DUP-UP "Istorijsko  
jezgro", Cetinje.  
Max površina objekta u osnovi iznosi  
105,0m<sup>2</sup>.

