



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za odrzivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 21. januar 2016. godine
Broj: 05-361/15-7

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: PRIJESTONICA CETINJE

OBJEKAT: Izgradnja stambeno-poslovnog objekta

PARCELA: Urbanistička parcela UP4-1C, DUP „Zona sporta“, zahvat u okviru Istorijskog jezgra (zona A2), Cetinje („Sl.list CG-o.p.“, br, 29/13), koju čine dijelovi kat. parcela br. 2333/1, 2333/2, 2339/1 i 2339/2, K.O. Cetinje I,

MJESTO GRADNJE: Cetinje, ul. Grahovska.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko katastarske podloge:*

Geodetska podloga je iz DUP „Zona sporta“, zahvat u okviru Istorijskog jezgra (zona A2), a katastarska od Uprave za nekretnine - date u prilgu.

2) *Namjena objekata:*

Od dijelova kat. parcela br. 2333/1, 2333/2, 2339/1 i 2339/2, K.O. Cetinje I, formirana je UP4-1C, površine 2002,49m², urbanistička zona C, urbanistički blok 1, na kojoj je Planom namjene predviđena mješovita namjena.

Površine za mješovitu namjenu podrazumjevaju stanovanje i komplementarne namjene.

Prostor objekata i površina mješovitih namjena može se koristiti za: stanovanje; trgovinu, ugostiteljstvo i komercijalne djelatnosti; poslovanje, administraciju, upravu, obrazovanje i socijalnu zaštitu, kulturu; mirujući saobraćaj (parkiranje i garažiranje); zelenilo.

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

Maksimalni indeks zauzetosti UP4-1C, je do 0,4, odnosno u konkretnom slučaju max površina objekta u osnovi je 801,00m², max bruto građevinska površina 4004,98m², a maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1,10.

UP4-1C, ukupne površine 2002,49m² definisana je detaljnim tačkama br. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 i 105, čije su koordinate :

	X	Y		X	Y	
37	6576580.99	4694602.34		41	6576549.40	4694592.11
38	6576563.66	4694606.21		42	6576545.46	4694590.18
39	6576562.58	4694604.57		96	6576524.90	4694545.17
40	6576555.92	4694597.56		97	6576534.61	4694561.14



98	6576544.33	4694577.12	102	6576547.83	4694541.86
99	6576526.53	4694544.78	103	6576555.97	4694540.05
100	6576535.62	4694543.58	104	6576558.67	4694539.63
101	6576540.87	4694543.09	105	6576571.80	4694561.22

Elementi oblikovanja, forma i materijalizacija moraju odgovarati namjeni i gabaritu objekta, kao i neposrednom okruženju i obrascima postavljenim za taj tip objekata na nivou postojećih fizičkih struktura Istorijskog jezgra Cetinja. Forma objekta mora biti jednostavna. Elementi arhitektonskog oblikovanja moraju biti strogi i svedeni.

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

Max spratnost objekta je G+P+4. U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijuma namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima propisane su sljedeće max visine etaža:

- 3m – garaža i tehničke prostorije;
- 3,5m – stambene;
- 4,5m – poslovanje.

(Na području plana nema interpolacija, ne definišu se najveće dozvoljene visine krovnih i olučnih vijenaca, ni najveća dozvoljena visina sljemena krova).

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

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

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 planskom dokumentom:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji, na kopiji Plana parcele.

7) *Gradevinska i regulaciona linija:*

Regulacione linije objekta uz ul. Grafovsku i unutrašnju saobraćajnicu definisane su koordinatama tačaka br. 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, i 44, a građevinske linije definisane su koordinatama tačaka br. 10, 11 12, 13, 37, 38 i 39, čije su koordinate:

R.L.	X	Y	G.L.	X	Y
36	6576581.64	4694605.27			
37	6576571.80	4694561.22	10	6576576.18	4694580.81
38	6576558.67	4694539.63	11	6576551.94	4694540.94
39	6576555.97	4694540.05	12	6576560.22	4694542.17
40	6576547.83	4694541.86	13	6576525.72	4694549.86
41	6576540.87	4694543.09	37	6576552.83	4694595.00
42	6576535.62	4694543.58	38	6576569.94	4694604.81
43	6576526.53	4694544.78	39	6576532.82	4694543.76
44	6576524.58	4694545.26			

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu u razmaku: u pravcu sjever – jug od 647.43 – 647.60 mnv i u smjeru istok - zapad od 647.18 – 648.15mnv (podaci dati u grafičkom prilogu).

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Za sve *nove* objekte važe sledeća pravila i uslovi koji se odnose na fasadu:

1. Fasade:

- Izbor materijala, boja i tekstura moraju odgovarati neposrednom okruženju;
- Objekti se materijalizacijom ne smiju isticati u okruženju;
- Koristiti autohtone i savremene materijale;
- Izbegavati fasadnu plastiku i vijence složene profilacije;



2. Otvori:

- Proporcije, oblik i ritam otvora po ugledu na okruženje (posebno vrijedne objekte u neposrednoj okolini i objekte s početka druge polovine XX vijeka u okruženju);
- Zabranjuje se upotreba refleksnog stakla u boji na većim površinama.

3. Ograde:

- Ograde terasa, balkona, lođa i francuskih balkona objekata viših od P+2 ne smiju biti složene profilacije, bez obzira na materijal od koga se izrađuju.

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

Materijalizaciju i oblikovanje krova prilagoditi specifičnim klimatskim uslovima (posebno uzeti u obzir veliku količinu atmosferskih padavina, veliku debljinu sniježnog pokrivača, specifičnu težinu snijega veću od uobičajene proračunske i karakteristično naglo topljenje snijega).

- Izbor vrste krova mora odgovarati gabaritu i namjeni objekta;
- Krovovi mogu biti ravni, kosi, bačvasti i mansardni;
- Nagib krovnih ravnih i materijalizaciju prilagoditi vrsti krova i klimatskim karakteristikama područja;
- Izbjegavati kose krovove nagiba većeg od 23° za objekte mješovite namjene i centralnih djelatnosti;
- Nije dozvoljeno raditi strehe i prepuste krovnih ravnih preko linije fasade;
- Tavani ne smiju imati otvore, osim ako se koriste za stanovanje u kom slučaju se smiju postavljati kosi krovni prozori;
- Vidjenice, ukoliko su neophodne, raditi kao povučene u odnosu na liniju krova, po ugledu na objekat Sportskog centra (bivši Vojni stan) u smislu odnosa dimenzija, ritma, svedenog arhitektonskog izraza i odnosa dimenzija viđenica i cijelog objekta.

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

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

12) *Meteorološki podaci:*

Temperatura vazduha – Cetinje ima karakterističan trend promjene prosječne temperature vazduha. Najhladniji mjesec je januar (sa prosjekom 0,8°C i apsolutnim minimumom od -20,5°C) a najtoplij i juli (sa prosjekom 20,4°C i apsolutnim maksimumom 36,4°C)

Padavine – Srednja godišnja količina padavina je 3616mm. Pojava prvog snijega može biti i u oktobru, a posljednjeg (vrlo rijetko) u maju. Debljina sniježnog pokrivača veća od 10cm javlja se u prosjeku oko 60 dana, a preko 50cm 10-20 dana. Apsolutna maksimalna debljina sniježnog pokrivača je oko 200cm.

Oblačnost i insolacija – Najveća oblačnost (6/10 pokrivenosti neba) je u novembru i decembru, a od oktobra do aprila (7 mjeseci) više od 5/10 pokrivenosti neba oblacima. Ukupno godišnje trajanje sijanja sunca je 2300-2500 sati.

Vjetar – Broj dana sa pojavom jakog vjetra je mali (prosječno 1 dan u toku zime) a ljeti veoma rijetko. Kotlinski položaj Cetinskog polja za posljedicu ima 57% vremena bez ikakve pojave vjetra.

Relativna vlažnost vazduha – Relativna vlažnost vazduha je visoka (posljedica velike količine padavina). Najveća vlažnost vazduha je u zimskim a najmanja u ljetnim mjesecima.

13) *Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:*

DUP „Zona sporta“, ne posjeduje podatak o nivou podzemnih voda, a teren obuhvaćen granicom DUP Zona sporta je stabilan, nosivosti 20N/cm².

14) *Parametri za asejsmičko projektovanje:*

Teritorija Prijestonice Cetinje je seizmički aktivna, visokog seizmičkog intenziteta od VIII skale MCS. Žarište Budve i druga bliža ili udaljenija žarišta mogu na području Cetinja prouzrokovati zemljotres jakog intenziteta u periodu od 100 godina.



Prostor obuhvaćen granicom DUP „Zona sporta“ spada većim dijelom u seizmičku zonu Ib (seizmički intenzitet 8a i 8b MCS skale) i malim dijelom u zonu IId (seizmički intenzitet 8b i 9a MCS skale).

15) *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).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Zelenilo objekata mješovite namjene planirati na slobodnim dijelovima parcela. Uz zadržavanje postojećeg visokog rastinja u što većoj mjeri. Prilikom uređenja zelenih površina treba primjenti sve tri kategorije zelenila, visoko, srednje i nisko. Drvoredi - Drvorede sa visokim sadnicama planirati u okviru trotoara širine 3m, na dijelu planirane saobraćajnice između priključenja za urbanističke parcele br. 2 i 4. Parterno zelenilo planirati na svim slobodnim površinama javne i ograničene namjene a posebno u okviru razdjelnih traka saobraćajnica i zelenim površinama u okviru trotoara i skverova.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Potrebe za parkiranjem kod novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele. Način parkiranja odnosno položaj parking mesta unutar parcela bit će određen prilikom izrade projektne dokumentacije, a broj parking mesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

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

Prilaz UP je iz ul. Grahovske, kao i iz novoplanirane saobraćajnice između zgrade „Vojnog stana“ i stadiona.

19) *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 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 propisju 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 izdate od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“.

20) *Kabloski distributivni sistemi:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

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

Zaštita od zemljotresa:

Pri projektovanju konstrukcije građevinskih objekata obavezna je primjena i poštovanje zakonskih i podzakonskih akata, standarda i normativa za aseizmičko projektovanje i građenje objekata, uz uslove i ograničenja koja podrazumjeva mikroseizmička rejolizacija prostora plana (data u analitičkoj osnovi ove planske dokumentacije);

Zaštita od požara:

- Planom su predviđena pravilna udaljenja između objekata, a saobraćajnice i slobodne površine su dimenzionisane uzimajući u obzir međusobna udaljenja objekata i njihovu visinu, čime je obezbjeđen osnovni nivo zaštite od prenošenja požara. U smislu zaštite od požara neophodno je poštovati Planom datu horizontalnu i vertikalnu regulaciju i nivelaciju fizičkih struktura i opšte uslove izgradnje objekata;
- Svi planirani objekti su slobodnostojeći, odnosno na parcelama pozicionirani tako da nemaju zajedničkih zidova ili dilatacija prema susjednim objektima;
- Spratnost svih planiranih objekata je takva da omogućuje prilaz i intervenciju prilikom požara sa spoljne.
- Planom je predviđena mogućnost prilaza objektima sa svih strana, što je posebno značajno prilikom evakuacije, intervencije u slučaju požara i drugih potencijalnih hazarda. Planom je predviđena hidrantska mreža.
- Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno.

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

Parcelu 4 nije dozvoljenoogradivati prema javnoj površini; na parceli planirati kolske i pješačke prilaze, površine za mirujući saobraćaj i zelenilo; za materijalizaciju koristiti autohtone i savremene materijale.

23) *Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:*

Kako se predmetni objekat nalazi u bafer 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:*

1. Štednja energije:

- Elaborat toplotne zaštite je obavezan dio tehničke dokumentacije za izgradnju /rekonstrukciju objekata, i shodno njemu odabir materijala i dimenzionisanje slojeva toplotne izolacije objekata;
- Preporuka plana je racionalno dimenzionisanje i pozicioniranje fasadnih otvora, poštujući klimatske, uslove insolacije i ostale prirodne karakteristike područja;
- Preporučuje se korišćenje energetski efikasnih i obnovljivih izvora toplote;

- Preporučuje se izbor završnih fasadnih materijala koji će na najbolji način odgovoriti uslovima klime i insolacije u ljetnjem i zimskom periodu.

2. Korišćenje alternativnih izvora energije:

- Preporučuje se upotreba solarnih kolektora (što se iskustveno na teritoriji grada pokazalo kao veoma dobro i efikasno i u ljetnjem i u zimskom periodu, s obzirom da nema stučnih radova i studija na ovu temu). Generalno posmatrano, klimatski uslovi i nezasjenčenost područja gradskog centra obezbjeduju zadovoljavajuće parametre za korišćenje sunčeve energije;
- Preporuka je korišćenje solarne energije za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

Mjere i perekopake za povećanje energetske efikasnosti su:

- Preporučuje se projektovanje i izgradnja niskoenergetskih objekata;
- Preporučuje se upotreba sistema za klimatizaciju i grijanje vode korišćenjem solarnih kolektora;
- Preporučuje se upotreba izvora vještačkog osvjetljenja sa malom instalisanom snagom;
- Pri projektovanju i izgradnji preporučuje se primjena savremenih direktiva o energetskim svojstvima zgrada.

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:*

Izgradnju kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cijelosti ili fazno, shodno zahtjevu Investitora i korisnika prostora.

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 pešачkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o blizim 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. grad.



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu
Broj: 05-361/15-7
Cetinje, 21.01.2016. godine

Investitor: Prijestonica Cetinje
RAZ 1:500

Obradila:
Elena Lipovina

E. Lipovina

Izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spatnosti P+4, na dijelovima kat. parcela br. 2333/1, 2333/2, 2339/1 i 2339/2, K.O. Cetinje I, UP4-1C, DUP „Zona sporta“, zahvat u okviru Istoriskog jezgra (zona A2), Cetinje.

Max površina objekta u osnovi iznosi 801,0m².

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

Ana Nikolić

