



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



Cetinje, 01.02.2016.godine  
Broj: 05-351/15-560

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: JABUČANIN BOŽIDAR**

**OBJEKAT:** Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta spatnosti P u poslovno-stambeni objekat spratnosti P + 1

**PARCELA:** Kat. parcela broj 3585, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 13, blok 13, Izmjene i dopune DUP-UP „Istorijsko jezgro“, Cetinje („Sl.list CG - o.p.“, br. 28/15)

**MJESTO GRADNJE:** Cetinje, ulica Baja Pivljanina

**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. 3585, K.O. Cetinje I, površine 186m<sup>2</sup>, formirana je UP 13, u zahvatu bloka 13, na kojoj je po planu intervencija predviđena nadgradnja objekta, a po Planu namjene pripada mješovitim namjenama (usluge i stanovanje male gustine - SMG).

Planom namjene prostora, površine namijenjene za organizovanje usluga obuhvataju sadržaje ugostiteljstva, trgovine, ličnih usluga, finansijsko tehničkih i poslovnih usluga (kafei, restorani, poslastičarnice, klubovi).

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

Urbanistička parcela br. 13, površine 186,54 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama br. 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181 i 1182 čije su koordinate:

	X	Y		X	Y	
1173	6576584.98	4694266.29		1178	6576559.72	4694269.84
1174	6576591.88	4694268.29		1179	6576563.56	4694273.55
1175	6576590.84	4694269.55		1180	6576552.94	4694277.55
1176	6576590.09	4694270.56		1181	6576556.75	4694281.29
1177	6576585.96	4694259.91		1182	6576555.81	4694280.20



Maksimalna zauzetost objekta u osnovi je 106m<sup>2</sup>. Max bruto površina je 212 m<sup>2</sup>, od čega su površine za poslovanje 106m<sup>2</sup> a površine za stanovanje 106m<sup>2</sup>.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katalog. Kopija Plana katastrske parcele br. 3585, sa podacima tačaka, izdata od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje, je sastavni dio ovih uslova.

Obzirom da je novoplanirani objekat dio uličnog niza, njegovom izgradnjom se ne smije ugroziti stabilnost susednih objekata. Zbog uskladenosti sa sadašnjim propisima u projektu prikazati odnos sa susjednim objektima (dilatacije).

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

Planirana spratnost objekta je P+1, odnosno tri nadzemene etaže. Podaci kota elemenata fasade su prikazani u prilogu fasada. U novim objektima se ostavlja mogućnost planiranja podruma, čija površina ne ulazi u obračun bruto gradjevinske površine objekta. Pristup podrumskoj etaži planirati isključivo iz unutrašnjosti objekta ili sa dvorišne strane tako da ne devalvira ambijent.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekta 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):*

Po podacima plana u objektu projektovati najviše jednu stambenu jedinicu.

*6) Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mesta na kojima se izvode radovi i kojima se prostor privodi namjeni predvidenoj planskim dokumentom:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji kao i na kopiji Plana parcele.

*7) Građevinska i regulaciona linija:*

Građevinska i regulaciona linija objekta pema ul. Baja Pivljanina se poklapaju i definisane su koordinatama tačaka 1274 i 1275. Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

*8) Nivelacione kote objekta:*

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

*9) Vrsta materijala za fasade:*

Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju tradicionalna rješenja karakteristična za Cetinje.

Fasade predviđeni u kamenu i to prizemlja obavezno, a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svjetlom, pastelnom tonu. Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru. Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada.

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. Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori.

Krovni-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline.



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 predviđeti škurama, tipa „puna“ ili „finta grilja“. U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rešenje, predviđeti 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.

Izlog-prozore raditi u dimenzijama ostalih prozorskih otvora na fasadi.

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, kao tipa privremenog objekta izdaje se posebno Odobrenje za postavljanje.

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

Rješenje krova raditi na dvije vode, a prema rješenjima datim u grafičkom prilogu Krovne ravni. 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 kanalicu tamnocrvene boje ili ravne limene ploče 60cm postavljene upravno na sljeme krova ili imitacijom kvadratnih ploča etermita 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  $25^{\circ}$  do max  $30^{\circ}$ .

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

**11) Plan intervencija**

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

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

Objekat pozicionirati u pravcu sjeveroistok – jugozapad, a ulaze u poslovni i stambeni dio predviđjeti sa sjeveroistočne strane.

**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 nivoju 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 aseizmičko projektovanje:**

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od  $8^{\circ}MCS$ .

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, 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:*

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 koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika i igru djece.

Zelene površine oko uredene su u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Istorijskog jezgra Cetinja. Uredene zelene površine oko stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgradenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

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

18) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

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

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

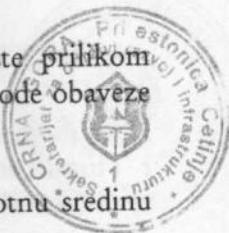
Prilaz urbanističkoj parceli je iz ulice Baja Pivljanina.

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 nakon izdavanja gradevinske 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 projekotvanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektijma („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 propisuje uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje 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 mjere 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) 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 gustoća 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 ovaku 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 kable 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. Ograđivanje 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.

**25) Uslovi za energetska 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 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 celije).

Za izradu 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:*

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

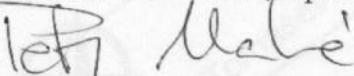
30) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*

Potrebno je u projektovanju i izvođenju 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 prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG – o.p.“, br. 2/09).

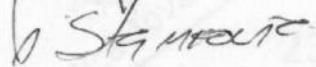
Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14), kao i propisima koji regulišu izgradnju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

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.



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

Ana Nikolić

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 01.02.2016.god.

Broj: 05-351/15 - 560

Investitor: Jabucanin Bozidar

RAZ:1:250

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta  
spatnosti P u poslovno-stambeni objekat  
splatnosti P+1, na kat. parceli br. 3585, K.O.  
Cetinje I, UP 13, blok 13, Izmjene i dopune  
DUP - UP-a „Istorijsko jezgro“.

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

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

