



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za odzivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.01.2016.godine
Broj: 05-361/15-10

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: PRIJESTONICA CETINJE

OBJEKAT: Izgradnja objekta

PARCELA: Dio kat. parcela br. 3728 i 3727/1 K.O. Cetinje I, UP 8,
Izmjene i dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje - dio
zone A1-zona gradskog jezgra („Sl.list CG-o.p.“, br.29/12)

MJESTO GRADNJE: Ul. Ivana Crnojevića, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) Geodetsko katastarske podloge:

Geodetska podloga je iz Izmjene i dopune DUP-UP Istorijsko jezgro Cetinje - dio zone A1-zona gradskog jezgra, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilgu.

2) Namjena objekata:

Od djelova kat.parcela br. 3728 i 3727/1, K.O. Cetinje I, formirana je UP 8, koja po Planu namjene pripada mješovitim namjenama.

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

UP 8, površine 297m², definisana je detaljnim tačkama 42, 43, 44, 45 i 46, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
-	42 6576787.91	4694433.70	-	45 6576806.66	4694425.37
-	43 6576803.11	4694448.74	-	46 6576801.74	4694422.58
-	44 6576810.50	4694429.09			

Maksimalni indeks zauzetosti UP je do 0.4, odnosno max površina objekta u osnovi iznosi 117m². Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1.25. Max bruto razvijena građevinska površina je 373m². Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do manjeg neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrskih parcela br.



3727/1 i 3728 K.O. Cetinje I, sa podacima tačaka, izdata od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje, je sastavni dio ovih uslova.

Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni, ali uz osvjetljenje preko krovnih prozora, odnosno bez badža (ova površina ulazi u bruto gradevinsku površinu objekta). Formiranje potkrovne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine do 1,2m u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

Obzirom da novoplanirani objekat predstavlja završetak uličnog niza, njegovom izgradnjom se ne smije ugroziti stabilnost postojećeg susjednog objekta. Zbog uskladenosti sa sadašnjim propisima u projektu prikazati odnos sa susjednim objektom (dilatacije). Objekat graditi u liniji prema ulici koja prati postojeće objekte i koji u prizemnom dijelu ima mogućnost kolskog prolaza za unutrašnje dvorište.

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

Spratnost objekta je max P+1+Pk, odnosno tri nadzemene etaže. Prilikom projektovanja i izgradnje objekta voditi računa o orientaciji 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):*
Ako je u pitanju porodični stambeni objekat do 500m², dozvoljene su max 4 stambene jedinice.

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.

7) *Gradevinska i regulaciona linija:*
Podaci prikazani na priloženoj situaciji kao i na kopiji plana parcele.

8) *Nivelacione kote objekta:*
Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka za objekte. Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu u razmaku od 647.57-648.59mnv u pravcu zapad - istok (podaci dati u grafičkom prilogu).

9) *Vrsta materijala za fasade:*
Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa predviđenom namjenom, poštujući tradiciju građenja, primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo, itd., kao i da budu zastupljeni elementi lakše gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonске plastike otvora i geometrijskih formi, što sve zajedno asocira na tradicionalni model gradnje.
Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata i odražavaju karakter planiranih sadržaja. Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima.

10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*
Predviđjeti kosi dvovodni krov, sa nagibom krovnih ravnih prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predviđjeti snjegobrane.



11) *Orientacija objekta u odnosu na strane svijeta:*
Objekat projektovati i izgraditi u pravcu jugozapad – sjeveroistok, kako je dato u grafickom prilogu.

12) *Meteorološki podaci:*

Na čitavom prostoru Opštine prisutan je mediteranski pluvijalni ciklus obilnih padavina s jeseni i zimi i sušnih razdoblja ljeti. Brdsko submediteranska klima vlada na katunskoj zaravni (od 600-1000mm), čineći 50% teritorije, sa srednjom godišnjom temperaturom od 8-10°C. Karakteriše je jače izražena godišnja doba, sveža ljeta (npr. julske temperature 18-20°C) i hladne zime (januarske -1°C – 1°C). Karakterističan je veliki i nestalni sniježni pokrivač. Srednja godišnja količina padavina na Cetinju je 3616mm.

Broj dana sa pojmom jakog vjetra je vrlo mali i prosječno iznosi po 1 dan u zimskim mjesecima, dok se u ljetnjim mjesecima vrlo rijetko pojavljuje. U Cetinju je tišina zastupljena sa 57%.

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

Prema kategorizaciji tereni polja pripadaju II i IV kategoriji. U drugu kategoriju spadaju tereni gdje preovlađuju šljunkovi i pjeskovi. Sadržaj gline i prisustvo konglomerata utiču na povećanje kategorije. Tereni oboda polja pripadaju uglavnom VI kategoriji.

14) *Parametri za asejski 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 mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.

15) *Uсловi i mјere za zaštitu životne sredine:*

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovоđenja prostornih i urbanističkih planova, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“ br. 80/05 i 27/13);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“ br. 20/07, 47/13);
- Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG – o.p.“ br. 48/08);
- 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) *Uсловi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Na izbor biljnih vrsta za ovu lokaciju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da one bude prilagodene tradicionalnoj vrsti.

17) *Uсловi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje i garažiranje je planirano u dvorišnom dijelu objekta.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz ulice Ivana Crnojevića.



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 gradevinske 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 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 objektijima („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 mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju 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 izdati od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ i konzervatorki uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormana postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekte a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

TK infrastruktura: Priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeći telekomunikacionu centralu koja se nalazi u blizini predmetnih lokacija. U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predvideti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža(FTTX tehnologija).

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

Zaštita od potresa: Mere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje I projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj. izgradnju



objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama I seizmičkoj mikrorekonstrukciji područja Crne Gore"; Zaštita od požara: Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG – o.p.“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. („Sl. list CG – o.p.“ br. 30/91).

22) *Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*
Dvorište nivelišati, ozeleniti prigodnim zelenilom i ograditi. Atmosferske vode iz dvorišta odvesti u gradski kolektor. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradiom do visine od 1.60m ili živom zelenom ogradiom. 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 uređaja 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).

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.

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 izrade projektne dokumentacije, odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i novo geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.01.2016.god.
Broj: 05-361/15 - 10

Izgradnja objekta, na dijelu kat. parcela br. 3728
i kat. parcele br. 3727/1, K.O.Cetinje I,
UP 8, spratnosti max. P+1+Pk,
Izmjene i dopune DUP-UP-a "Istorijsko jezgro"
Cetinje - dio zone A1-zona gradskog jezgra

Investitor: Prijestonica Cetinje

RAZ:1:500

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

