



Crna Gora

DECENIJA  
OBNOVE  
NEZAVISNOSTI  
HILJADU GODINA  
DRŽAVNOSTI  
2016



Da je vječna Crna Gora

**PRIJESTONICA CETINJE  
SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI  
RAZVOJ I INFRASTRUKTURU**

Broj: 05-351/15-36

Cetinje, 20.06.2016.godine

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: MARTINOVIĆ PETAR**

**OBJEKAT:** Pansion (10 ležaja)

**PARCELA:** Kat. parcela broj 3659/1, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 7, blok 23, Izmjene i dopune DUP-UP „Istorijsko jezgro“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15)

**MJESTO GRADNJE:** Cetinje, ulica Ivana Crnojevića

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**1) Geodetsko katastarske podloge:**

Po listu nepokretnosti br. 714 K.O.Cetinje I, na kat. parceli br. 3659/1, površine 151m<sup>2</sup>, nalazi se porodična stambena zgrada, površine u osnovi 115m<sup>2</sup>, spratnosti P+1+M, sa teretom nema građevinsku dozvolu.

Geodetska podloga kat. parcele br. 3659/1 je iz Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“, Cetinje, a katastarska podloga je od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu.

**2) Namjena objekata:**

Od kat. parcele br. 3659/1, u zahvatu bloka 23 formirana je UP 7, na kojoj je po planu intervencija predviđena rekonstrukcija balkona, a po Planu namjene pripada turizmu (pansion - 10 ležaja).

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

Urbanistička parcela br. 7, površine 142.95m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama br. 414, 415, 416, 417, 418 i 419 čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
414	6576625.50	4694230.50	417	6576602.22	4694214.04
415	6576617.95	4694224.63	418	6576607.85	4694218.69
416	6576603.12	4694212.84	419	6576604.26	4694222.94

Maksimalna zauzetost objekta u osnovi je 115m<sup>2</sup>. Max bruto površina je 345 m<sup>2</sup>.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dode do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrske parcele br. 3659/1, 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 susjednih objekata. Zbog usklađenosti 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+M, odnosno tri nadzemene etaže. Podaci kota elemenata fasade su prikazani u prilogu fasada.

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):*

Kako se radi o turističkom objektu, nema podataka u dijelu max dozvoljenih kapaciteta objekta.

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 kao i na kopiji Plana parcele.

7) *Gradevinska i regulaciona linija:*

Gradevinska i regulaciona linija objekta prema ul. Ivana Crnojevića se poklapaju i definisane su koordinatama tačaka br. 414 i 415. 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.

Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose). 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. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima, a njihovo zatvaranje stolarijom.

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“), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture, a prema rješenjima datim u grafičkom prilogu Fasade;

Fasade predvidjeti u kamenu i to prizemlja obavezno, a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu. Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru.

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

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 predvidjeti škurama, tipa „puna“ ili „finta grilja“. U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rješenje, predvidjeti 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 uradene od metala, ali, u približnoj dimenziji vrata, sa poželjno ispuštenim nosačima u vidu dekorativnih elemenata. Za postavljanje nadstrešnica je neophodno sačiniti idejno rješenje i dostaviti Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a radi dobijanja saglasnosti.

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 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 predviđena rekonstrukcija balkona, u svemu po konzervatorskim uslovima.

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

Objekat pozicionirati u pravcu sjeveroistok - jugozapad, a ulaze u poslovni i stambeni dio predvidjeti 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 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 asejmičko projektovanje:*

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8<sup>o</sup>MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

16) *Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:*

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:*  
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, br. UP/I-03-102/2016-2 od 29.03.2016.god.

25) *Uslovi za energetska 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 osvjetljavanje 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 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.

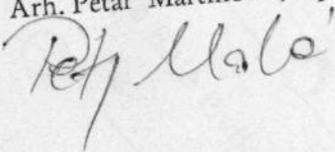
29) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*  
Izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele uraditi u cjelosti, shodno zahtjevu Investitora i korisnika prostora.

30) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*  
Potrebno je u projektovanju i izvodenju 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).

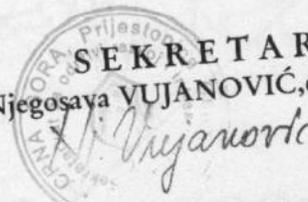
Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uredenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14), kao i propisima koji regulišu izgradnju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

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



SEKRETARKA  
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 20.06.2016.god.

Broj: 05-351/15 - 36

Investitor: Martinović Petar

RAZ:1:250

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar Martinović*

Izgradnja turističkog objekta - pansiona,  
spratnosti P+1+Pk, na kat. parceli br.  
3659/1, K.O. Cetinje I, UP 7, blok 23,  
Izmjene i dopune DUP - UP-a  
„Istorijsko jezgro“.

SEKRETARKA  
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

