Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uredjenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 10. 10. 2014.godine
Broj: 05-351/14-597

PODNOSILAC ZAHTJEVA: VOLI TRADE D.O.O. PODGORICA

OBJEKATI:	Izgradnja poslovnog objekta, max spratnosti P+1
PARCELA:	Kat. parcele broj 2323/4, K.O. Cetinje I, UP 8-3D, DUP „Zona sporta„ zahvat u okviru Istorijskog jezgra (zona A2) („Sl.list CG-o.p.", br, 29/13)
MJESTO GRADNJE:	Ugao novoizgrađene ulice u zahvatu „Zone sporta„ i Mojkovačke ulice.

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 kat. parcele br. 2323/4, površine 3.545m², K.O.Cetinje I, list nepokretnosti broj 3350, formirana je UP8-3D, površine 3.545m², urbanistička zona D, urbanistički blok 3, na kojoj su Planom namjene predvidene centralne djelatnosti.
Površine za centralne djelatnosti podrazumjevaju koncentraciju poslovanja, komercijalnih djelatnosti i usluga.
Prostor objekata i površina pod ovom namjenom može se koristiti za: ugostiteljstvo i komercijalne djelatnosti; smještaj turista; poslovne apartmane; trgovinu i trgovačke centre; izložbene centre i sajmove; poslovanje, administraciju, javnu upravu, kulturu, obrazovanje; sport i rekreaciju; mirujući saobraćaj (parkiranje i garažiranje); zelenilo.

3) *Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem:*
Maksimalni indeks zauzetosti UP8-3D, je do 0.4, odnosno u konkretnom slučaju max površina objekta u osnovi je 1.418,12m², max bruto građevinska površina 2.836,25m², a maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 0.8.

UP8-3D, ukupne površine 3.545m² definisana je detaljnim tačkama br.133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148 i 149, čije su koordinate :

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

	X	Y
133	6576680.38	4694663.79
134	6576655.71	4694659.91
135	6576640.81	4694657.92
136	6576639.87	4694657.7
137	6576626.15	4694655.73
138	6576623.29	4694653.63
139	6576614.71	4694652.19
140	6576613.55	4694663.28
141	6576610.40	4694667.53

	X	Y
142	6576612.14	4694675.30
143	6576668.62	4694716.97
144	6576678.85	4694716.15
145	6576682.73	4694715.30
146	6576684.64	4694714.19
147	6576684.13	4694710.24
148	6576682.49	4694690.6
149	6576681.88	4694683.78

i poluprečnicima lukova između detaljnih tačaka:
-R 6.5m između detaljnih tačaka 145 i 146;
-R 14.5m između detaljnih tačaka 144 i 145;
-R 53.5m i 61.5m između detaljnih tačaka 142 i 143;
-R 3.5m između detaljnih tačaka 140 i 141.

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.

Prilikom oblikovanja se mora voditi računa se ne koriste detalji karakteristični za porodične stambene objekte Istorijskog jezgra Cetinja, već oni koji odgovaraju gabaritu i namjeni objekata.

4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:*
Max spratnost objekta je P+1. U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijuma namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima propisane su sljedeće visine etaža:
-Garaža i tehničke prostorije 3m;
-Stambene 3,5m;
-Poslovanje 4,5m.
(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 mjesta na kojima se izvode radovi i kojima se prostor privodi namjeni predvidenoj planskim dokumentom:*
Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*
Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

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

Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu u razmaku: u pravcu sjever – jug od 647.55 – 647.20 mnv i u smjeru istok - zapad od 647.71 – 647.78mnv (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;

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

Materijlizaciju i oblikovanje krova prilagoditi specifičnim klimatskim uslovima (posebno uzeti u obzir veliku količinu atmosferskih padavina, veliku debljinu snježnog 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 ravni 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 ravni 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) *Orjentacija 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 najtopliji 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 snježnog pokrivača veća od 10cm javlja se u prosjeku oko 60 dana, a preko 50cm 10-20 dana. Apsolutna maksimalna debljina snježnog 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 Cetinjskog polja za posljedicu ima 57% vremena bez ikakve pojave vjetra.

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

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 asejzmičko 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:*
Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju ili rekonstrukciju objekta konsultovati zakonska i podzakonska akta, u pogledu potrebe za sprovođenjem postupka procjene uticaja na životnu sredinu, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG – o.p." br. 48/08);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p." br. 15/2013);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG" br. 20/07, 47/13);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p." br. 80/05 i 27/13).

16) *Uuslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*
U okviru zelenih površina uz zapadnu stranu Mojkovačke ulice. Na urbanističkoj parceli 8, prilikom odabira vrsta i visina sadnica voditi računa o zadovoljenju uslova preglednosti raskrsnica i o činjenici da se radi o važnom saobraćajnom čvorištu, u neposednoj blizini spomenika kulture, preko koga će se stvarati prvi utisak o gradu. Izmedu parking prostora na otvorenom i planirane saobraćajnice planirati drvored niskih sadnica.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*
Potrebe za parkiranjem kod novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele. Način parkiranja odnosno položaj parking mjesta unutar parcela bit će odreden prilikom izrade projektne dokumentacije, a broj parking mjesta 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:*
Glavni prilaz UP je iz novoplanirane saobraćajnice izmedu 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, 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

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

elektroenergetski sistem, od strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje se nakon izdavanja gradevinske dozvole.
Sastavni dio ovih uslova su i uslovi izdati od strane JP „Vodovod i kanalizacija" i Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost.

20) *Kablovski 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 gradevinskih objekata obavezna je primjena i poštovanje zakonskih i podzakonskih akata, standarda i normativa za aseizmičko projektovanje i gradenje objekata, uz uslove i ograničenja koja podrazumjeva mikroseizmička rejonizacija prostora plana (data u analitičkoj osnovi ove planske dokumentacije);
Zaštita od požara:
- Planom su predvidena pravilna udaljenja izmedu objekata, a saobraćajnice i slobodne površine su dimenzionisane uzimajući u obzir medusobna udaljenja objekata i njihovu visinu, čime je obezbjeden 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 predvidena mogućnost prilaza objektima sa svih strana, što je posebno značajno prilikom evkuacije, intervencije u slučaju požara i drugih potencijalnih hazadra. Planom je predvidena hidrantska mreža.
Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja prema izradenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno.

22) *Uslovi za uredenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*
Na urbanističkoj parceli 8. prilikom odabira vrsta i visina sadnica voditi računa o zadovoljenju uslova preglednosti raskrsnica i o činjenici da se radi o važnom saobraćajnom čvorištu, u neposednoj blizini spomenika kulture, preko koga će se stvarati prvi utisak o gradu. Izmedu parking prostora na otvorenom i planirane saobraćajnice planirati drvored niskih sadnica.

23) *Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:*
Predmetna lokacija se nalazi van zaštićene zone starog urbanog jezgra Cetinja.

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 pereporuke 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:*
Potrebno je izvršiti geološka i hidrogeološka ispitivanja terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*
U skladu sa potrebama investitora projektovati faznu izgradnju objekata.

29) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*
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) potrebno je u projektovanju i izvodenju obezbijediti adekvatan prilaz objektu, kao i nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza.

Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG", br. 23/14).

Obradio:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

SEKRETAR
Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

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