



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.06.2017. godine
Broj: 05-351/17-612

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA: MARKO I MIODRAG PEJAKOVIĆ

OBJEKAT: Rekonstrukcija objekta

PARCELA: Kat. parcela broj 3501, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 8, blok 17, Izmjene i dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15)

MJESTO GRADNJE: Cetinje, ulica Njegoševa

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. 3501, K.O. Cetinje I, formirana je UP 8, u zahvatu bloka 17, na kojoj je planom intervencija predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta - nadogradnja i dogradnja dvorišnog dijela objekta (IV), a koji je po Planu namjene površina objekat mješovite namjene. Površina je namijenjena za stanovanje male gustine (SMG) i organizovanje pružanja usluga.

Usluge koje se mogu organizovati u sklopu date urbanističke parcele odnose se na ugostiteljstvo (kafe, restoran, poslastičarnica, klub), finansijsko-tehničke i poslovne usluge, kao i različite tipove prodavnica. Poseban sadržaj predstavlja trgovina suvenira, proizvoda narodne radinosti i primijenjene umjetnosti u Njegoševoj ulici.

Osim navedenih sadržaja, moguće je organizovati turističke sadržaje u vidu smještajnih kapaciteta - kategorisanih turističkih apartmana za izdavanje. Turistički apartman može biti pojedinačni građevinski objekat ili dio građevinske cjeline sa više apartmana - apartmanski blok.

Objekat je na urbanističkoj parceli organizovan kao objekat u uličnom nizu.

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

Urbanistička parcela br. 8, površine 380,76 m², definisana je detaljnim tačkama 1067, 1070, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1071, 1072, 1073, 1074, 1077, 1076, 1075, 1068, 1081, 1080, 1079 i 1078, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
1067	6576625.64	4694166.38	1073	6576659.10	4694199.70
1070	6576621.02	4694171.96	1074	6576663.49	4694202.68
1087	6576630.60	4694179.70	1077	6576667.02	4694197.78
1088	6576635.39	4694183.67	1076	6576662.76	4694194.48
1089	6576639.14	4694186.52	1075	6576659.02	4694191.75
1090	6576644.95	4694190.28	1068	6576656.40	4694189.75
1091	6576649.13	4694193.29	1081	6576652.94	4694187.09
1092	6576649.97	4694193.60	1080	6576650.68	4694185.40
1071	6576654.11	4694196.59	1079	6576639.67	4694176.86
1072	6576657.73	4694198.90	1078	6576635.63	4694173.78

Na navedenoj urbanističkoj parceli projektovati i rekonstruisati objekat u Njegoševoj ulici. Maksimalna zauzetost objekta sa dva pomoćna objekta u osnovi iznosi 232 m². Maksimalna bruto površina iznosi 658 m², od čega je za stanovanje predviđeno 558 m², dok je 100 m² namijenjeno organizovanju usluga. U slučaju organizovanja smještajnih turističkih kapaciteta, bruto površina apartmana se obračunava prema normativu 25 m² / turistički ležaj. S obzirom na to da je objekat dio uličnog niza, njegovom rekonstrukcijom ne smije se ugroziti stabilnost susjednih objekata.

Dograđeni dio objekta mora činiti jedinstveni sklop sa izvornim objektom.

Enterijer poslovnog prostora mora biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kom se nalazi.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta:*

Spratnost objekta je P+2+Pk, odnosno prizemlje i tri nadzemne etaže, dok je spratnost pomoćnih objekata P. Podaci kota elemenata fasade su prikazani u prilogu fasada.

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

Po podacima plana u objektu mogu biti četiri stambene jedinice.

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, na kopiji Plana parcele.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Građevinska i regulaciona linija objekta uz Njegoševu ulicu se poklapaju i definisane su koordinatama tačaka 1067 i 1070, a građevinska linija dvorišnog dijela objekta definisana je koordinatama tačaka br. 1088 i 304*, čije su koordinate:

	X	Y
1088	6576635.38	4694183.67
304*	6576640.34	4694177.37

8) *Nivelacione kote objekta:*

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

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Fasadu objekta raditi od kvalitetnog i trajnog materijala sa elementima karakterističnim za ovo područje (plastika fasade, vijenci, okviri oko prozora i dr.).

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

Uslovi za izgled objekta (fasada, otvor i dr.) su sljedeći:

- 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 okvira (tzv. „pragova“), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture, a prema rješenjima datim u grafičkom prilogu Fasade. Prilikom projektovanja i dogradnje objekta voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.
- 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.
- 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.

10) Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:

Rješenje krova raditi na dvije vode, a prema rješenjima datim u grafičkom prilogu Krovne ravni. Krovne badže raditi kao dvovodne sa jednim dvokrilnim pravougaonim prozorom proporcija otvora 1:1,5 (širina/visina).

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°.

Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje ili imitaciju kvadratnih ploča eternita u dijagonalnom rasteru.

Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30 cm za prizemne objekte do max 70 cm, za objekte spratnosti dvije etaže.

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 neophodno je sačiniti idejno rješenje i dostaviti Upravi za zaštitu kulturnih dobara radi dobijanja saglasnosti.

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

11) Plan intervencija

Planom intervencija je predviđena nadogradnja i dogradnja dvorišnog dijela objekta (IV), u svemu kako je dato u konzervatorskim uslovima.

12) Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:

Objekat pozicioniran u pravcu sjeverozapad – jugoistok, sa glavnim ulazom na jugoistok.

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/cm² (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° MCS.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji područja Crne Gore“.

16) *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 sprovedu obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10, 40/11, 27/14 i 52/16);
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena 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, 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 1/14);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („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 uređene su u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Istorijskog jezgra Cetinja. Uredene zelene površine oko stambenih objekata treba da omoguće i formiranje „zelenih prodora“ u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama. Zelenilo poslovnih objekata organizuje se po principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora, formiraju se prijatni ambijenti za kraće zadržavanje korisnika usluga. Za ozelenjavanje definisana je upotreba autohtonih biljnih vrsta i vrsta otpornih na ekološke uslove sredine, u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. Maksimalno očuvati postojeće visoko drveće.

18) *Uslovi za parkiranje odnosno garaziranje vozila:*

Parkiranje vozila stanovnika, zaposlenih i posjetilaca u Istorijском jezgru se obezbjeđuje u okviru urbanističke parcele, u garaži u objektu, ili na parking, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijeden 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 Njegoševe ulice.

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 se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedenom sajtu.

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 2491 od 19. juna 2017. godine.

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.

Objekti mješovite namjene: Usvojene su procijenjene vrijednosti specifičnog opterećenja za stanovanje i poslovne prostore u ovim objektima, 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). Za stambeni dio iznosi $p_v = 80$ W/m², a za poslovni $p_v = 70$ W/m², pri čemu je računato sa bruto površinom.

Izračunato vršno opterećenje za stambeni dio iznosi 0,833 MW, a za poslovni dio objekta 1,163 MW. Ukupno vršno opterećenje za objekte mješovite namjene iznosi 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 stambenom prostoru treba predvidjeti minimalno po 2 instalacije, a u poslovnom minimalno po 4 instalacije.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“ br. 8/1993).

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

Ukoliko postoji u dvorištima objekata zadržati kamene ograde.

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-03-633/2017-2 od 20. juna 2017. godine, koji su sastavni dio ovih uslova.

25) *Uslovi za energetska efikasnost:*

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje 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 sa 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 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 sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 godina.

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 cjelosti 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 obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih 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.“ br. 48/13, 44/15).

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, 32/15 i 75/15), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

NAPOMENA:

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

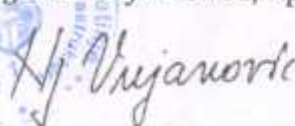
Obradila:

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.



SEKRETARKA

Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu
Broj: 05-351/17-612
Cetinje, 29.06.2017. godine

Investitor: Marko i Miodrag Pejaković
RAZ 1:500

Obradila:
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Ako

Rekonstrukcija objekta, spratnosti
P+2+Pk, na kat. parceli broj 3501,
K.O. Cetinje I, UP 8, blok 17,
DUP-UP "Istorijsko jezgro", Cetinje.
Ukupna površina objekata u osnovi
iznosi
232 m².



SEKRETARKA
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

Vujanovic

