



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
 Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 26.04.2017. godine
Broj: 05-351/17-290

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: ŠEBESTA SUZANA

OBJEKAT: Rekonstrukcija stambenog objekta

PARCELA: Kat. parcela broj 3682, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 28, blok 23, Izmjene i dopune DUP-UP „Istorijsko jezgro“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15)

MJESTO GRADNJE: Cetinje, ulica Vladike Petra I br. 19

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 3682 KO Cetinje I, po listu nepokretnosti-prepis br.1361, susvojina je: Radulović Ferdinand Silvija i Šebesta Ferdinand Suzana po 1/2. Na predmetnoj parceli evidentiran je objekat broj 1: porodična stambena zgrada P=70 m² i dvorište P=247m².

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu, neophodno je riješiti imovinsko pravne odnose.

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. 3682, K.O. Cetinje.I, formirana je UP 28, u zahvatu bloka 23, na kojoj je po planu intervencija predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta - dogradnja dvorišnog dijela objekta (IV), a po Planu namjene površina pripada stanovanju male gustine - SMG.

Objekat je na urbanističkoj parceli organizovan kao objekat u uličnom nizu, a dio stambenih kapaciteta predviđen je u planiranom aneksu u dvorišnom dijelu urbanističke parcele.

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

Urbanistička parcela br. 28, površine 315,14 m², definisana je detaljnim tačkama 1027, 1028, 1030, 953, 962, 965, 967 i 1029, čije su koordinate:

	X	Y
1027.	6576725.41	4694297.24
1028.	6576731.76	4694302.27
1029.	6576718.48	4694305.10
1030.	6576709.85	4694327.78

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

REPUBLIKA CRNA GORA

953.	6576710.24	4694328.40
962.	6576708.32	4694330.75
965.	6576703.75	4694327.46
967.	6576700.85	4694324.62

Na navedenoj urbanističkoj parceli projektovati i rekonstruisati stambeni objekat u uličnom nizu ulice Vladike Petra I.

Maksimalna zauzetost objekta u osnovi je 127 m². Max bruto površina, koja je u potpunosti predviđena za stanovanje, iznosi 254 m².

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

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.

4) Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kotu objekta:

Planirana spratnost objekta je P+Pk, odnosno prizemlje i jedna nadzemna etaža. U novim objektima se ostavlja mogućnost planiranja podruma, čija površina ne ulazi u obračun bruto građevinske površine objekta. Pristup podrumskoj etaži planirati isključivo iz unutrašnjosti objekta ili sa dvorišne strane tako da ne devalvira ambijent.

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.

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

U tabeli planiranih kapaciteta dat je predloženi broj stanovnika i stambenih jedinica u pojedinim objektima, koji nije obavezujući i može se mijenjati u skladu sa prostornim uslovima i zahtjevima korisnika prostora.

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, na kopiji Plana parcele.

7) Građevinska i regulaciona linija:

Građevinska i regulaciona linija objekta uz ul. Vladike Petra I se poklapaju i definisane su koordinatama tačaka 1027 i 1028, a građevinska linija dvorišnog dijela objekta definisana je koordinatama tačaka br. 108, 109, 110, 111 i 115, čije su koordinate:

	X	Y
108.	6576715.14	4694308.80
109.	6576721.50	4694314.22
110.	6576725.97	4694309.01
111.	6576719.55	4694303.89
115.	6576718.48	4694305.10

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:

14)

- *Podre*
 (c. zabijeva)

alic
 27.04.2017.

- 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.
- 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.

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

Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamno-crvene boje i ravne limene ploče 60cm postavljene upravno na sjeme 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 snjegobrane.

11) *Plan intervencija*

Planom intervencija je predviđena dogradnja dvorišnog djela objekta (IV)

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

Objekat pozicionirati u pravcu jugoistok - sjeverozapad, 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 asejzmičko projektovanje:*

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8^oMCS.

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 sprovode 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 oko uređene su u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Istorijskog jezgra Cetinja. Uređene zelene površine oko stambenih objekata treba da omoguće i formiranje „zelenih prodora“ u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Za ozelenjavanje definisana je upotreba 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 u Istorijskom jezgru se obezbjeđuje u okviru urbanističke parcele, u garaži u objektu, ili na parking, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijeđen 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 Vladike Petra I.

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, 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 se nakon izdavanja građevinske 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 projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list CG“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, 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“ Cetinje, akt broj 05-351/17-290/2 od 18.04.2017. 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.

Stanovanje malih gustina: Ovi objekti tretirani su kao stambene jedinice za individualno stanovanje pojedinačne prosječne BGP od 100 m², uz usvojenu prosječnu vrijednost specifičnog opterećenja (uz korišćenje energetske 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: $p_s = 80 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom. Izračunato vršno opterećenje iznosi 0,65 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.

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 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. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.60 m 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:*

Sastavni dio ovih uslova čine i konzervatorski uslovi za projektovanje, izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, akt broj UP/1-03-100/2017-2 od 24.04.2017. godine.

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 osvijetljavanje 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 certifikata 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, takode nivelaciju svih pješačkih 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 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.

Obradila:

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.



SEKRETARKA

Nebojša MUJANOVIĆ, dip.ing.el.

**PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA**

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 26.04.2017.god.
Broj: 05-351/17-290

Investitor: Šebesta Suzana
RAZ:1:500

Obradila:
Andrijana Jokić, spec. sci. arh.

Ajdoo

Rekonstrukcija stambenog objekta
spratnosti P+Pk , na kat. parceli broj
3682, K.O.Cetinje I, UP28, blok 23,
DUP-UP "Istorijsko jezgro" Cetinje

SEKRETARKA
Njegosa **VUJANOVIĆ**, dipl.ing.el.
Njegosa Vujanovic

