



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 08.08.2017. godine
Broj: 05-351/17-647

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA: SRĐAN ĐONOVIĆ

OBJEKAT: Rekonstrukcija objekta u dvorišnom dijelu parcele (Objekat B)

PARCELA: Kat. parcela broj 3518/1, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 14, blok 16, Izmjene i dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15).

MJESTO GRADNJE: Cetinje, ulica Baja Pivljanina

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.
- 2) Namjena objekata:*
Od kat. parcele br. 3518/1, K.O. Cetinje I, formirana je UP 14 u zahvatu bloka 16, koja je Planom namjene površina predviđena za kapacitete mješovite namjene (stanovanje male gustine i organizovanje usluga) i turizma.
Objekat B, koji je pozicioniran u dvorišnom dijelu urbanističke parcele, namijenjen je organizovanju turističkih sadržaja tipa T3 (hostel, pansion).
Hostel je objekat za pružanje usluga smještaja, koji osnovni smještaj obično obezbjeđuje u sobama sa više od pet kreveta i zajedničkim toaletima i kupatilom. Ovaj objekat ne podliježe kategorizaciji Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, ali mora biti u skladu sa važećim protivpožarnim i sanitarnim propisima. Može uključivati prostoriju za ručavanje sa kuhinjom.
Pansion je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica, recepcijom ili pultom za registraciju, trpezarijom i kuhinjom. Usluge ishrane i pića se pružaju samo gostima pansiona.
- 3) Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem:*
Urbanistička parcela br. 14, površine 358,74 m², definisana je detaljnim tačkama 543, 858, 857, 856, 1166, 1165, 1164, 855, 854, 853, 852, 851 i 542, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
543	6576620.92	4694281.21	855	6576601.90	4694256.61
858	6576621.24	4694280.72	854	6576600.93	4694257.42
857	6576624.84	4694276.10	853	6576600.33	4694258.27
856	6576626.21	4694274.29	852	6576596.97	4694264.10
1166	6576616.75	4694267.04	851	6576611.68	4694273.65
1165	6576607.21	4694260.29	542	6576612.23	4694274.15
1164	6576606.17	4694259.46			

Maksimalna zauzetost objekta B u osnovi iznosi 48 m². Maksimalna bruto površina iznosi 144 m². Objekat je namijenjen organizovanju turističkih sadržaja u vidu hostela ili pansiona, sa 6 ležaja.

Planom je predviđena nadgradnja objekta.

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

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

Planirana maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, odnosno prizemlje i dvije nadzemne etaže. Podaci kota elemenata fasade su prikazani u prilogu fasada.

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

Objekat B je namijenjen organizovanju turističkih sadržaja u vidu hostela ili pansiona, sa 6 ležaja.

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) *Gradsinska i regulaciona linija:*

Gradsinska i regulaciona linija objekta definisane su postojećim gabaritima objekta.

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 grinja“. 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/višina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada). Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolna, tamno zelena ili bijela.
- Izlog prozore raditi u dimenzijama ostalih prozorskih otvora na fasadi.

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

Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamno-crvene 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.

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°.

11) *Plan intervencija*

Planom intervencija je predviđena nadgradnja objekta B (IV), u svemu kako je dato u konzervatorskim uslovima.

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

Objekti su pozicionirani u pravcu sjeveroistok – jugozapad, sa glavnim ulazima na sjeveroistok.

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 20 N/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° 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 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:*

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.

Zelene površine oko turističkih objekata oblikovane su u skladu sa veličinom slobodnog prostora, kao i u skladu sa zahtjevima turističke ponude, unoseći u prostor visokodekorativne biljne vrste. Naglasak je dat dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvan karakter kulturnog pejzaža.

18) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje vozila stanovnika, zaposlenih i posjetilaca 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 Baja Pivljanina.

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. 2714 od 3. jula 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.

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 FIP 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, 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 postoje, 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 br. UP/I-03-659/2017-2, izdate od Uprave za zaštitu kulturnih dobara dana 4. avgusta 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 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 prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

Projektanu 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:

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

Obradila:

Andrijana Jokić, spec.sci.arch.

Ajda

SEKRETARKA
Njegomira VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu
Broj: 05-351/17-647
Cetinje, 08.08.2017. godine

Rekonstrukcija objekta B, maksimalna
spratnost P+1+Pk, na kat. parceli broj
3518/1, K.O. Cetinje I, UP 14, blok 16,
DUP-UP "Istorijsko jezgro", Cetinje.
Ukupna površina objekta B u osnovi 48
m².

Investitor: Srđan Đonović
RAZ 1:250

Obradila:
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Andrija

SEKRETARKA
Njegosa Vujanović, dipl.ing.el.

