



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 03.05.2017. godine

Broj: 05-351/17-432

PODNOŠILAC ZAHTEVA: „UŽIVAJ U PRIRODI“ DOO

OBJEKAT: Rekonstrukcija objekta planinarskog doma do privođenja lokacije namjeni shodno planskom dokumentu

PARCELA: Kat. parcela broj 6208, K.O. Njeguši, urbanistička parcela UP 32, koju čine parcela 6208 i dio kat. parcele 6381 (definisana koordinatama tačaka UP 32). Zahvat Detaljne razrade lokaliteta „Ivanova korita“ u okviru PPPPN Nacionalni park „Lovćen“ („Sl. list RCG“, br. 19/97, „Sl. list CG“, br. 34/14)

MJESTO GRADNJE: Ivanova korita, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- 1) Geodetsko-katastarske podloge:*
Geodetska podloga je Detaljne razrade lokaliteta „Ivanova korita“ u okviru PPPPN Nacionalni park „Lovćen“ a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu.
- 2) Namjena objekta:*
Od kat. parcele br. 6208, K.O. Njeguši i dijela kat. parcele 6381 (definisana koordinatama tačaka UP 32) formirana je UP 32, na kojoj je po planu intervencija predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta planinarskog doma. Planom namjene površina objekat je predviđen za organizovanje centralnih djelatnosti, i to: centra za posjetioce, prirodnačkog muzeja, biblioteke.
Shodno članu 95 Zakona 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), moguća je rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj postojećoj namjeni (planinarski dom), do privođenja date lokacije namjeni prema planskom dokumentu.
Ukoliko, na postojećim granicama parcela dode do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkog dijela plana, mjerodavan je postojeći katastar.
- 3) Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem:*
Urbanistička parcela br. 32 površine 931 m², definisana je detaljnim tačkama 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138 i 139, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
117	6569130.03	4693374.31	129	6569084.88	4693375.19
118	6569124.16	4693370.99	130	6569085.00	4693375.57
119	6569124.18	4693368.97	131	6569086.38	4693378.70
120	6569117.54	4693369.20	132	6569092.62	4693391.43
121	6569117.63	4693368.57	133	6569092.81	4693391.76
122	6569100.61	4693368.75	134	6569106.65	4693390.61
123	6569087.90	4693365.41	135	6569112.78	4693391.83
124	6569085.41	4693370.39	136	6569122.33	4693391.39
125	6569084.82	4693371.95	137	6569125.55	4693390.06
126	6569084.72	4693372.43	138	6569127.24	4693388.49
127	6569084.70	4693372.84	139	6569129.76	4693379.92
128	6569084.82	4693374.91			

Na navedenoj urbanističkoj parceli projektovati i rekonstruisati postojeći objekat.

Do privođenja lokacije namjeni shodno planskom dokumentu, objekat planinarskog doma na kat. parceli br. 6208, površine 150 m², rekonstruisati u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, uz zadržavanje postojeće namjene objekta. Prema Listu nepokretnosti br. 1544, površina objekta u osnovi iznosi cca 150 m².

Shodno Zakonu o turizmu („Sl. list CG“, br. 61/10, 40/11, 53/11, 31/14) i Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG“, br. 63/11, 47/12, 8/15), planinarski dom pripada komplementarnim ugostiteljskim objektima, u kome se pružaju usluge smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića, pretežno u sobama sa više od tri kreveta, sa recepcijskim pultom, zajedničkom trpezarijom sa kuhinjom i zajedničkim toaletima i kupatilom.

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

Postojeći objekat planinarskog doma je spratnosti P. Rekonstrukciju objekta vršiti u svemu prema zatečenim vertikalnim gabaritima, do privođenja lokacije planiranoj namjeni.

Shodno planskom dokumentu, planirana spratnost objekta je P+1+Pk, odnosno prizemlje i dvije nadzemne etaže. Maksimalni koeficijent spratnosti iznosi 2.75. Planom je predviđeno formiranje etaže potkrovlja i to na način bez nadzitka, kada je koeficijent za obračun površina 0.75, ili sa nadzirkom do visine 1.20 m, kada je koeficijent za obračun površina 1.0.

5) *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.

6) *Gravevinska i regulaciona linija:*

Objekat se rekonstruiše u gabaritima u svemu prema zatečenom rješenju.

7) *Nivelacione kote objekta:*

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

8) *Vrsta materijala za fasade:*

U postupku rekonstrukcije tehniku građenja prilagoditi tradicionalnoj tehnici na ovom prostoru u materijalima - kamen, drvo, crijep ili uz upotrebu savremenih materijala koji u finalnoj obradi treba da podražavaju primijenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture.

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

- Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji u etaži prizemlja imaju dimenzije svijetlog otvora max 70x100 cm. Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (boja koja je u tonalitetu slična boji kamena - sivo, oker-sivo, bež).

- Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (npr. dvije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora prozora velikih površina i okruglog ili kvadratnog oblika; panorama-prozori/vrata ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima a njihovo zatvaranje stolarijom.
- Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili poluzastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrlnih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori). Boja unutrašnje stolarije je bijela, a spoljašnje tamno zelena. Može se prihvatiti boja tonirane stolarije dobijena zaštitnim premazom za drvo. Zaštitu otvora od sunca predvidjeti drvenim „škurima“. Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.
- Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.

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

Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetričan krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 27° do max 33°. Izuzetno, ukoliko se formira krovni vijenac tada je prepust max 30 cm.

Za krovni pokrivač predvidjeti tamnocrvenu kanalicu.

Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima.

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

10) *Plan intervencija*

Planom intervencija je predviđena rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima.

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

Objekat je pozicioniran u pravcu istok – zapad.

12) *Meteorološki podaci:*

Cetinje je poznato po obilnim proljećnim i jesenjim kišama i spada među najkišovitije gradove Evrope sa oko 4000 mm vodenog taloga godišnje.

13) *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).

14) *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“.

15) *Uслови 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).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Kod uređenja slobodnih površina koristiti isključivo prirodni materijal za izgradnju. Maksimalno očuvati postojeće zelenilo.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Za objekat centralnih djelatnosti na urbanističkoj parceli UP 32, planskim dokumentom obezbijedeno je parkiralište sa 14 parking mjesta.

18) *Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*

Prilaz urbanističkoj parceli je iz postojeće saobraćajnice.

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 elektroenergetski sistem, od strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedenom sajtu.

20) *Kabloski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Na području koje je u obuhvatu Detaljne razrade lokaliteta „Ivanova korita“ nalaze se dvije trafostanice TS 10/0,4kV to:

- BTS 10/0,4kV „Ivanova korita I“, 100kVA i
- STS 10/0,4kV „Ivanova korita II“, 50kVA.

Centralne djelatnosti: Za procjenu vršne snage objekata tercijalne djelatnosti korišćene su vrijednosti prosječnog specifičnog opterećenja, faktora jednovremenosti i bruto površina.

Usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za objekte centralnog sadržaja iznosi 80 W/m², pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

Izračunato vršno opterećenje iznosi 67.104,00 W.

Elektronske komunikacije: Obaveza investitora 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 kabloskih okana.

Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkaten cijevima 2X PE Ø 40mm.

Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu objekta na propisanoj visini. Na isti način planirati ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kabloskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat. 6 4P 24AWG ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 tk priključka.

21) *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).

22) *Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*
Preporuka je da se parcele van regulacije ne ograđuju, a izuzetno da se ograđuju „suvomeđom“, drvenom ili živom ogradom.

23) *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.

24) *Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:*
Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

25) *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.

26) *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 i lica sa invaliditetom („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:

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.

AJokić



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu
Broj: 05-351/17-432
Cetinje, 03.05.2017. godine

Investitor: "Uživaj u prirodi" doo
RAZ 1:500

Obradila:
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Ajdio

Rekonstrukcija objekta, spratnosti P, na kat.
parceli broj 6208, K.O. Njeguši, u svemu
prema zatečenim gabaritima, zahvat
Detaljne razrade lokaliteta "Ivanova korita"
u okviru PPPPN Nacionalni park "Lovćen",
Cetinje.

Ukupna površina objekta u osnovi iznosi
 $\approx 150 \text{ m}^2$.



SECRETARKA
Njegosića VIJANOVIĆ, dipl.ing.el.

Vijanovic

