



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 09.05.2017.godine
Broj: 05-351/17-308

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Goše Krivokapić
OBJEKAT: Rekonstrukcija postojećeg objekta
LOKACIJA: Katastarska parcela broj 3550, K.O. Cetinje I, UP 20, blok 15,
Izmjene i dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje
("SL.list CG-o.p.", br.28/15)
MJESTO GRADNJE: Njegoševa br.44 Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 3550 KO Cetinje I, po listu nepokretnosti-prepis br.1383, svojina je: Krivokapić Ljuba Goše. Na predmetnoj parceli evidentiran je: objekat broj 1: porodična stambena zgrada P= 30 m², objekat broj 2: porodična stambena zgrada P=79m² i dvorište P=22m².

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu ukoliko dođe do promjene vlasnika, neophodno je riješiti imovinsko pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana)

1) *Geodetsko katastarske podloge:*

Geodetska podloga je iz Izmjena i dopuna DUP - UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje.

2) *Namjena objekata:*

Od kat. parcele br. 3550, K.O. Cetinje.I, površine 131 m², formirana je UP 20, u zahvatu bloka 15, na kojoj je po planu intervencija predviđena rekonstrukcija krova, badža u smislu usaglašavanja sa ambijentom. Planom namjene površina predmetna UP pripada prostoru mješovitih namjena (usluge i stanovanje male gustine – SMG).

Planom namjene prostora, površine namijenjene za organizovanje usluga obuhvataju sadržaje ugostiteljstva, trgovine, ličnih usluga, finansijsko tehničkih i poslovnih usluga (kafeti, restorani, poslastičarnice, klubovi).

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

Planirana maksimalna površina objekta u osnovi je 111 m², maksimalna bruto površina objekta je 281 m² (196 m² za stanovanje i 85 m² za poslovanje).

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

UP 20 obuhvata površinu od 130.08 m² i definisana je koordinatama detaljnih tačaka br. 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, i 651 čije koordinate su:

	X	Y
644.	6576532.87	4694283.36
645.	6576542.27	4694290.45
636.	6576544.67	4694292.34
637.	6576544.38	4694292.74
638.	6576546.10	4694293.62
639.	6576549.89	4694296.14
640.	6576552.46	4694297.99
641.	6576554.42	4694300.80
642.	6576555.38	4694302.08
647.	6576554.12	4694303.64
651.	6576547.65	4694299.45
650.	6576543.50	4694296.91
649.	6576543.10	4694297.41
648.	6576540.75	4694295.74
646.	6576529.89	4694287.69

4) Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:

Spratnost osnovnog objekta u uličnom nizu u Njegoševoj ulici, je maksimalno P+1+Pk, dok je spratnost objekta u dvorišnom prostoru P. 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 mjesta na kojima se izvode radovi i kojima se prostor privodi namjeni predviđenoj planskim dokumentom:

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

7) Građevinska i regulaciona linija:

Građevinska i regulaciona linija objekta prema ul. Njegoševoj se poklapaju i definisane su koordinatnim tačkama 644 i 646. Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) Nivelacione kote objekta:

Nivelacione kote objekta uskladiti sa kotama pristupne saobraćajnice kao i javne površine oko 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;
- 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 škarama, 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.
- 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 je neophodno sačiniti idejno rješenje i dostaviti Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a radi dobijanja saglasnosti.

10) *Vista 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 30cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije etaže.

Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje i ravne limene ploče 60cm postavljene upravno na sljeme krova ili imitacijom kvadratnih ploča crnirna 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 rekonstrukcija krova - badže u smislu usaglašavanja sa ambijentom (V).

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

Orijentaciju objekta zadržati u postojećem stanju.

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 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, treba da se sprovede 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 i 01/14);
- Odluka o akustičkom zoniiranju („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/2013).

17) Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

Oblikovanje lokacije se 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, formirani su prijatne ambijente za kraće zadržavanje gostiju i korisnika usluga.

18) Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje vozila stanovnika i zaposlenih u Istorijskom Jezgru se obezbjeđuje u okviru urbanističke parcele, u garaži u objektu, ili na parkingu, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbjeđen javni kolski saobraćaj, parkiranje vozila je predviđeno na obližnjoj javnoj parking površini.

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

Glavni prilaz objektu je iz pješacke saobraćajnice Njegoševe ulica.

20) Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturu 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 Elektro distribucije 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 05-351/17-308/2 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.

Stambeni dio mješovitih namjena: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje malih gustina ovakve kategorija, uz korišćenje energetske efikasne 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 za stambeni dio $p_{st} = 80 \text{ W/m}^2$, a za poslovni dio $p_{ps} = 70 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato vršno opterećenje za stambeni dio je 0,833 MW.

Poslovni dio mješovitih namjena: Za poslovni dio MN proračunom je usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata, uz korišćenje energetske efikasne 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 $p_{ps} = 70 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato ukupno vršno opterećenje je 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 poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru 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).

Za poslovne objekte obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), elaborat zaštite na radu, planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

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

Ukoliko postoji u dvorištu dijelu objekta kamena ograda istu zadržati. Ograđivanje je moguće i 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 Cme Gore:*

Kako se predmetni objekat nalazi u zaštićenoj zoni starog urbanog jezgra Cetinja, u svemu treba poštovati konzervatorske uslove za projektovanje, izdate od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, akt broj UP/1-03-101/2017-2 od 20.04.2017. godine, koji čine sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.

25) *Uslovi za energetske efikasnosti:*

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskonergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje 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 s 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 izvedbu 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 energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetske svojstvima zgrade, čime rok valjanosti nije duži od 10 god. 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 objekata ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

27) Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:

Ova vrsta objekata 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:

Rekonstrukciju objekata u okviru urbanističke parcele 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 obezbediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih 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 svemu prema Zakonu o uređenju 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), Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14), Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14) kao i Odluci o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG - o.p.“, br. 15/13).

Obradila:

Marija Milošević, dipl.ing. grad.

M. Milošević



PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA
Sekretarijat za održiv
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 09.05.2017.god.
Broj: 05-351/17-308
Investitor: Krivokapić Goše
RAZ:1:500
Obradila:
Marija Milošević, dipl.ing.grad.

M. Milošević

Rekonstrukcija objekta spratnosti
P+1+Pk, na kat. parceli broj 3550
K.O.Cetinje I, UP20, blok15,
DUP-UP "Istorijsko jezgro" Cetinje

SEKRETARKA
Njegošava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

M. Vujanović

