



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 09.05.2017. godine
Broj 05-351/17-363

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: MARTINOVIĆ PETAR
OBJEKAT: Rekonstrukcija poslovnog objekta
PARCELA: Kat. parcela broj 3443/2, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 11, blok 9, Izmjene i dopune DUP-UP „Istorijsko jezgro“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15)
MJESTO GRADNJE: Cetinje, ulica Njegoševa

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 3443/2/1 KO Cetinje I, po Listu nepokretnosti-prepis br.67 način korišćenja je svojina: Bokan Ilije Nenada 1/1. Na predmetnoj parceli nalazi se porodično stambena zgrada P=107 m² i dvorište P=90 m².

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu 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, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu.

2) Namjena objekata:

Od kat. parcele br. 3443/2, K.O. Cetinje I, formirana je UP 11, u zahvatu bloka 9, na kojoj je po planu intervencija predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta - dogradnja objekta (IV), a po Planu namjene površina pripada centralnim djelatnostima. Površina je namijenjena za organizovanje usluga, i to trgovine, ličnih usluga, finansijsko-tehničkih i poslovnih usluga. Objekat je na urbanističkoj parceli organizovan kao objekat u uličnom nizu, a dio 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. 11, površine 178,52 m², definisana je detaljnim tačkama 159, 1586, 1576, 1577, 1578, 1579, 14, 15, 1583, 1582 i 1581, čije su koordinate:

	X	Y
159	6576509.98	4694397.29
1586	6576513.02	4694293.51

1576	6576512.90	4694293.40
1577	6576500.16	4694283.29
1578	6576499.59	4694283.99
1579	6576497.68	4694282.81
14	6576485.55	4694273.77
15	6576482.22	4694278.26
1583	6576495.75	4694297.60
1582	6576499.39	4694290.00
1581	6576500.16	4694290.15

Na navedenoj urbanističkoj parceli projektovati i rekonstruisati poslovni objekat u ulici Njegoševoj. Maksimalna zauzetost objekta u osnovi je $P=85 \text{ m}^2$. Max bruto površina, koja je u potpunosti predviđena za centralne djelatnosti - pružanje usluga, iznosi $P=170 \text{ m}^2$.

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 sklad sa izvornim objektom.

4) Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta:

Planirana spratnost objekta je P+1, odnosno prizemlje i jedna nadzemna etaža. Podaci kota elemenata fasade su prikazani u prilogu fasada. 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):

S obzirom na to da se radi o objektu namijenjenom centralnim djelatnostima, podaci o kapacitetu objekta u vidu broja stambenih jedinica nisu definisani.

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 ul. Njegoševu se poklapaju i definisane su koordinatama tačaka 159 i 1586, a građevinska linija dvorišnog dijela objekta definisana je koordinatama tačaka br. 137 i 101 čije su koordinate:

	X	Y
137.	6576496.68	4694288.21
101.	6576500.28	4694283.39

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

...namu 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 bojni 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 šikutama, 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 sadolima, 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). Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm za prizemne objekte do max 70cm, 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 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°.

Kod poslovnih objekata moguće je postaviti plitke nadstrešnice urađene od metala, ali u približnoj dimenziji vrata, sa početno 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 dogradnja objekta (IV), u dvorišnom dijelu urbanističke parcele, u svemu kako je dato u konzervatorskim uslovima.

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

Objekat pozicionirati u pravcu sjeveroistok – jugozapad, sa glavnim ulazom 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 20N/cm² (potrebno je ispitati i utvrditi pravo stanje).

15) *Parametri za seizmičko 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:*

sviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16);
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 53/14);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13 i 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13).

17) Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

Zelenilo poslovnih objekata organizuje se po principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju.

Kompozicionom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora, formiraju se prijatni ambijenti za kraće zadržavanje korisnika usluga. Maksimalno očuvati postojeće visoko drveće.

18) Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje vozila zaposlenih i posjetilaca predviđeno je na parking u urbanističkoj parceli, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijeden javni koški 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 Njegoševe.

20) Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elekto, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturu mrežu:

Sve instalacije projektovani 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 urbanističkih uslova su i uslovi priključenja objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, izdatih od nadležnog preduzeća d.o.o „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br.1590 od 21.04.2017. 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.

Centralne-djelatnosti: Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature.

Usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za centralne servise (sa klima uređajima i uz korišćenje energetske efikasne materijala u izgradnji - staklene površine sa stop sol efektom, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha min 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), iznosi 80 W/m², pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

Izračunato vršno opterećenje iznosi 2,984 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.

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 nestea:

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, 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:

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/I-03-107/2017-2 od 05.05.2017.godine, koji čine sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.

25) Uslovi za energetske efikasnost:

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskonenergetskih 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, hidološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:

...skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i inženjersko 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 – 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:

Marija Milošević, dipl.ing. građ.

M. Milošević



PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održiv
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 09.05.2017.god.

Broj: 05-351/17-363

Investitor: Petar Martinović

RAZ:1:500

Obradila:

Marija Milošević, dipl.ing.grad.

M. Milošević

Rekonstrukcija stambenog objekta
spratnosti P+1, na kat, parceli broj
3443/2, K.O.Cetinje I, UP11, blok 9,
DUP-UP "Istorijsko jezgro" Cetinje

SEKRETARKA
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.
N. Vujanović

