



Crna Gora

DECENLIJA  
OBNOVE  
NEZAVISNOSTI  
HILJADU GODINA  
DRŽAVNOSTI  
2016



Da je vječna Crna Gora

**PRIJESTONICA CETINJE  
SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI  
RAZVOJ I INFRASTRUKTURU**

Broj: 05 – 351/16 – 915  
Cetinje, 08. 09. 2016. god.

**INVESTITOR:** RADONJIĆ DUŠAN  
**OBJEKAT:** Rekonstrukcija postojeće ruševine objekta  
**LOKACIJA:** Kat.parcela br. 5544/1, list nepokretnosti br. 1027, K.O.Njeguši  
Zahvat Prostornog Plana područja posebne namjena NP  
„Lovćen“ („Sl.list CG“, br. 34/14) u okviru Prostorno  
urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14)  
**MJESTO GRADNJE:** Dolovi, Njeguši, Prijestonica Cetinje.

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Po listu nepokretnosti br. 1027, na kat. parceli br. 5544/1, K.O.Njeguši, površine 6023m<sup>2</sup>, se nalazi porodična stambena zgrada površine 85m<sup>2</sup>, ruševina raznog objekta površine 45m<sup>2</sup>, ruševina raznog objekta površine 20m<sup>2</sup>, dvorište površine 500m<sup>2</sup> i pašnjak površine 5373m<sup>2</sup>. Kat. parcela br. 5544/1 K.O.Njeguši se nalazi u zahvatu Prostornog Plana područja posebne namjena NP „Lovćen“ („Sl.list CG“ br. 34/14) u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14). Kako se navedeni objekat nalazi u III zoni zaštite NP „Lovćen“, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) kao i skladu sa smjernicama plana NP „Lovćen“, na postojećem objektu u okviru postojećih gabarita moguća je rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni.
- Kako je u pitanju rekonstrukcija ruševine objekta, površine 20m<sup>2</sup>, planom su dati urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju ruševina/kućišta:
  - Rekonstruisani objekat je u pogledu volumena (gabarita (horizontalnog - osnova i vertikalnog – spratnost) i oblika) prilagodan zatečenom stanju na terenu i sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.
  - U postupku njihove obnove građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijep ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena

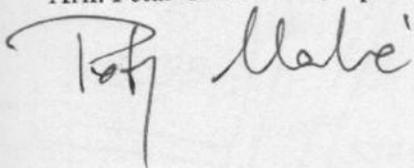
rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom identičnog nagiba sa postojećim, tj. zatečenim rješenjem, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje ili boji koja je u tonalitetu slična boji kamena (bež, oker, sivo).

- Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju zatečeno rješenje. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja dimenzija svijetlog otvora max 70x100cm, oblikovani u kamenim okvirima iz više elemenata.
  - Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori; panorama-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima iz više elemenata, a njihovo zatvaranje stolarijom.
  - Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetričan krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 23° do max 30° (u zavisnosti od tipologije).
  - Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova moguće je adaptirati tavan u potkrovlje za stanovanje.
  - Osvjetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovnim prozorima.
  - Za krovni pokrivač predvidjeti kamene ploče ili tamnocrvenu kanalicu.
  - Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili poluzastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrilih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori).
  - Zaštitu otvora predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.
  - Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.
  - Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.
- Građevinska linija objekta je definisana postojećim objektom u grafičkom prilogu koji čini sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova. Sve elemente fasade, krova, spoljnih prilaza predvidjeti unutar građevinske linije objekta. Gabarit postojeće ruševine objekta je  $\approx 4,5\text{m} \times 4,5\text{m}$ . Tačni gabariti objekta će se definisati projektom dokumentacijom nakon geodetskog snimanja terena. Prilaz objektu sa kat. parcele br. 5521, K.O. Njeguši, raspolaganje Prijestonice Cetinje u svojini Države Crne Gore.
  - Suvomeđe koje čine terase na kojima su vrtovi treba u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "meke" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija, protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja, treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamjenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
  - Objekat rekonstruisati tako da se ne ugrozi životna sredina (predvidjeti iznošenje i odlaganje smeća, kanalisanje atmosferskih i otpadnih voda), a posebno da se ne ugroze susjedni objekti.

- Prije buduće izgradnje objekta potrebno je prostor opremiti svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine, u skladu sa važećim propisima i standardima.
- Parkiranje vozila potrebno je rješavati uz objekte na pripadajućoj parceli, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekta.
- Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“. Pored toga na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko – geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekat.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- Sve instalacije (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati i priključiti 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.
- Tehničku dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata objekata i pravilniku („Sl.list CG“ 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) kao i Odluci o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list. CG – o.p.“, br. 15/13).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.




PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 08.09.2016.godine

Broj: 05-351/16-915

Investitor: Radonjić Dušan

RAZ:1:1000

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar Martinović*

Rekonstrukcija postojeće ruševine  
objekta, na kat. parceli broj 5544/1,  
K.O. Njeguši, Prostorni plan područja  
posebne namjena NP "Lovćen" u  
okviru Prostorno urbanističkog plana  
Prijestonice Cetinje.

**SEKRETAR KA**  
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

