



Crna Gora

DECEMLJA  
OBNOVE  
NEZAVISNOSTI  
HILJADU GODINA  
ODŽIVNOSTI  
2010



Da je vječna Crna Gora

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

Broj: 05 - 351/16 - 1136/2

Cetinje, 07. 11. 2016. god.

**INVESTITOR:** „RTC DEVELOPMENT“ D.O.O. BAR  
**OBJEKAT:** Rekonstrukcija postojeće objekta - ruševine  
**LOKACIJA:** Kat.parcela br. 2071, list nepokretnosti br. 295, K.O.Bajice  
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:** Kruševa strana, Njeguši, Prijestonica Cetinje.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

- Po listu nepokretnosti br. 295, na kat. parceli br. 2071, K.O.Njeguši, se nalazi pašnjak 5. klase, površine 19957m<sup>2</sup>, a u opisu prava postoji zabilježba postupka - postojanje dijela objekta ruševine u površini od 10m<sup>2</sup>. Kat. parcela br. 2071 K.O.Bajice 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 II 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 10m<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) prilagodjen 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

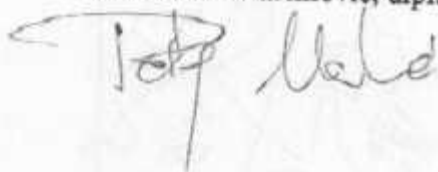
rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom identičnog nagiba sa postojećim, tj. zatečenim rješenjem, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u 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 33° do max 45°.
  - 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, jednokrlnih 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.
- Tačni gabariti objekta će se definisati projektnom dokumentacijom nakon geodetskog snimanja terena. Prilaz objektu sa kat. parcele br. 1699, K.O. Bajice, raspolaganje Vlade Crne Gore u svojini Države Crne Gore.
  - Suvomede 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. Suvomede 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 mikrozonizaciji 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.



  
**SEKRETARKA**  
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.  
*Vujanovic*

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Rekonstrukcija postojećeg objekta - ruševina,  
na kat. parceli broj 2071, K.O. Bajice, Prostorni  
plan područja posebne namjene NP "Lovćen" u  
okviru Prostorno urbanističkog plana  
Prijestonice Cetinje.

Cetinje, 07.11.2016.godine

Broj: 05-351/16-1136/2

Investitor: "RTC DEVELOPMENT" D.O.O.

RAZ:1:2000

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

