



Crna Gora
Prijestonica Cetinje



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 30.09.2014. godine
Broj: 05-351/14-603

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: JU „Lovćen – Bečići“
OBJEKAT: Rekonstrukcija postojećih pomoćnih objekata, spratnosti P;
LOKACIJA: Kat. parcela br. 6209/1, K.O. Njeguši, zahvat PPPPN NP „Lovćen“, („Sl.list CG“ br. 34/14).
MJESTO GRADNJE: Ivanova korita, Njeguši.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 6209/1, ukupne površine 18.165m², K.O. Njeguši, list nepokretnosti broj 143, se nalazi u zahvatu Prostornog Plana područja posebne namjene NP Lovćen – Detaljna razrada lokacije „Ivanova korita“. Po podacima lista nepokretnosti br. 143, K.O.Njeguši, na dijelu kat. parcele 6209/1 naleže se pomoćna zgrada br. 4 površine 45m² i pomoćna zgrada br. 5 površine 17m².
- Planom namjene površina Detaljne razrade lokacije „Ivanova korita“, na dijelu kat. parcele br. 6209/1 je formirana UP 39, ukupne površine 1182m², koja je po namjeni prostora predviđena za turizam. U skladu sa tabelarnim prikazom planiranog rješenja na UP 39 predviđena je rekonstrukcija tri urušena objekta, površine 43+43+10m², ukupne bruto građevinske površine 96m², spratnosti P, indeks zauzetosti iz=0.8 i indeks izgrađenosti ii=0.8.
- Rekonstrukcija podrazumijeva obnovu uništenih dijelova objekta ili cijelih objekata na osnovu autentične dokumentacije o njegovom obliku, izgledu, uz uvođenje adekvatne infrastrukturne opreme.
- Shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za rekonstrukciju objekata namijenjenih za turizam važe sledeći uslovi:
 - Rekonstruisati objekte koji su u pogledu gabarita (horizontalnog i vertikalnog - spratnost), oblika i izgleda u svemu prema zatečenom stanju i sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu arhitektonsko-ambijentalnu cjelinu.
 - Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju zatečeno rješenje (ako je objekat djelimično srušen), ili karakteristično tradicionalno rješenje na ovom prostoru (ako su na terenu ruševni ostaci). Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji u etaži prizemlja imaju dimenzije svijetlog otvora max 70x100cm.
 - 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 (kuća u kamenu sa kosim krovom, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@ Cetinje.me
www.cetinje.me

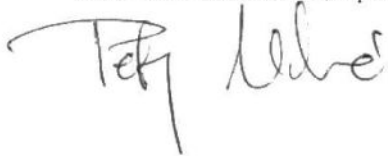
okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (boji koja je u tonalitetu slična boji kamena (sivo, oker-sivo, bež).

- Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. 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.
 - 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 preput max 30cm.
 - 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 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).
 - Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.
 - Boja unutrašnje stolarije je bijela i spoljašnje tamno zelena, a može se prihvatiti boja tonirane stolarije dobijena zaštitnim premazom za drvo.
 - Zaštitu otvora od sunca predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.
 - Preporuka je da se parcele van regulacije ne ograđuju, a izuzetno da se ograđuju „suvomeđom“, drvenom ili živom ogradom.
 - Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Parkiranje obezbijediti u okviru urbanističke parcele, na otvorenom prostoru.
 - Objekat graditi tako da se ne ugrozi životna sredina (predvidjeti iznošenje i odlaganje smeća, kanalizacije atmosferskih i otpadnih voda), a posebno da se ne ugroze susjedni objekti.
 - Potrebnu rekonstrukciju instalacija projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.
 - U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za područja: zaštite od požara, zaštitu od rada, termotehničke zaštite objekta kao i zaštite od buke u skladu sa. Projektom predvidjeti i sve druge potrebne zaštite.
 - Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Flaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorconizaciji 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.
 - Sve instalacije (elektroinstalacije, PTT instalacije, 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 Elektro distribucije Cetinje, izdaje se nakon izdavanja građevinske dozvole.

- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prilaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG, br.10/09).
- Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uredjenju 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), kao i Odluci o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list. CG – o.p.“, br. 15/13).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

