



*Crna Gora*

*Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine*

Cetinje, 18.06.2015.godine

Broj: 05-351/15-319

INVESTITOR: „RTC DEVELOPMET“ D.O.O. BAR

OBJEKAT: Rekonstrukcija postojećeg objekta - ruševine

LOKACIJA: Kat.parcela br. 2069, 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, Bajice, Cetinje.

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Po listu nepokretnosti br. 295, na kat. parceli br. 2069, K.O.Bajice, površine 5034m<sup>2</sup>, se nalazi ruševina površine 35m<sup>2</sup> i livada 7. klase površine 4999m<sup>2</sup>. Kat. parcela br. 2069 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.
- Planom su dati urbanističko - tehnički uslovi za obnovu karakteristične tradicionalne kuće:
  - Pri adaptaciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na djelovima koji se adaptiraju koristiti materijale i izvornu tehniku zidanja, a sve prema

---

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel/fax: +382 41 231 720; +382 41 236 116  
e-mail: sekretarijat.pup@ Cetinje.me  
[www.cetinje.me](http://www.cetinje.me)



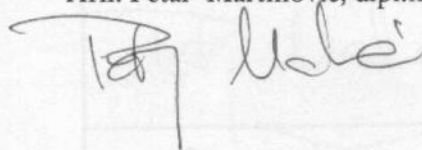
- tradicionalnom rješenju, tj. obradu uskladiti sa primijenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za predmetne ambijentalne cjeline.
- Materijali koje treba koristiti pri rekonstrukciji su tradicionalni: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonske ili čelične elemente konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne.
  - Rekonstrukcija postojećih etaža tavana u potkrovlja za stanovanje moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadzitka).
  - Osvjetljenje obezbijediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima. Isključuju se rješenja osvjetljenja prozorskim otvorima u ravni fasade - tipa „viđenica“ ili povučenih - tipa „lukjerna“ ili „badža“.
  - Formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po uzoru na tradicionalna rješenja (u kamenom okviru, pravougaoni, dvokrilni sa podjelom na polja).
  - Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.
  - Predvidjeti kosi ili viševodni krov, sa nagibom krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciju odabranog krovnog pokrivača. Voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja, obilne padavine.
- 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 postojećeg stambenog objekta je  $\approx 7,3\text{m} \times 4,8\text{m}$ . Tačni gabariti objekta će se definisati projektnom dokumentacijom nakon geodetskog snimanja terena. Prilaz objektu sa kat. parcele br. 2071, K.O. Bajice, takođe u vlasništvu investitora, koja se graniči sa nekategorisanim putem.
  - 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.
  - 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.
  - 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) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).

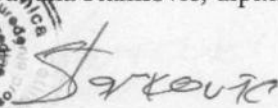
Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



SEKRETAR

Patijana Stanković, dipl.ing.grad.



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za planiranje i uredjenje  
prostora i zastitu zivotne sredine

Rekonstrukcija postojećeg objekta - ruševina,  
na kat. parceli broj 2069, K.O. Bajice, Prostorni  
plan područja posebne namjena NP "Lovćen" u  
okviru Prostorno urbanističkog plana  
Prijestonice Cetinje.

Cetinje, 18.06.2015.godine

Broj: 05-351/15-319

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

RAZ:1:2000

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

SEKRETAR

Patijana Stanković, dipl.ing.grad.

