



*Crna Gora*

*Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 10.03.2016.godine  
Broj: 05-351/15-231

INVESTITOR: PEROVIĆ ŽELJKO

OBJEKAT: Rekonstrukcija postojećeg objekta

LOKACIJA: Kat.parcela br. 4748, list nepokretnosti br. 666, 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: Bižaljevac, Njeguši, Prijestonica Cetinje.

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Po listu nepokretnosti br. 666, na kat. parceli br. 4748, K.O.Njeguši, površine 1965m<sup>2</sup>, se nalazi ruševina raznog objekta površine 48m<sup>2</sup> i pašnjak 5. klase površine 1917m<sup>2</sup>. Kat. parcela br. 4748 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.
- 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 tradicionalnom rješenju, tj. obradu uskladiti sa primijenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za predmetne ambijentalne cjeline;

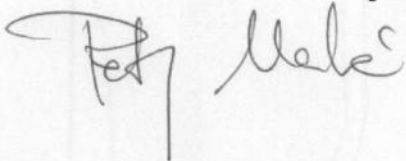


- Materijali koje treba koristiti pri rekonstrukciji su tradicionalni: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonske ili čelične elemente konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne;
  - Rekonstrukcija postojećih 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 „videnica” 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  $\approx 9,8\text{m} \times 4,8\text{m}$ . Tačni gabariti objekta će se definisati projektom dokumentacijom nakon geodetskog snimanja terena. Prilaz objektu sa kat. parcele br. 4921, K.O. Njeguši, svojina Država Crna Gora raspolaganje Vlada 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 infrastrukture

Cetinje, 10.03.2016.godine

Broj: 05-351/15-231

Investitor: Perović Željko

RAZ:1:2000

Rekonstrukcija postojećeg objekta,  
na kat. parceli broj 4748, K.O. Njeguši,  
Prostorni plan područja posebne namjena  
NP "Lovćen" u okviru Prostorno  
urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar Martinović*



Glavni SEKRETAR-a

Ana Nikolić

