



Crna Gora

DECENIJA
OBNOVE
NEZAVISNOSTI
HILJADU GODINA
DRŽAVNOSTI
2016



Da je vječna Crna Gora

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

Broj: 05 - 351/16 - 888

Cetinje, 12. 09. 2016. god.

INVESTITOR: KAŠĆELAN JOVAN

OBJEKAT: Rekonstrukcija postojećeg porodičnog stambenog objekta

LOKACIJA: Kat.parcela br. 5419, list nepokretnosti br. 223, 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. 223, na kat. parceli br. 5419, K.O.Njeguši, površine 2115m², se nalazi porodična stambena zgrada površine 38m², pomoćna zgrada površine 49m², dvorište površine 500m² i šume 4. klase površine 1528m². Kat. parcela br. 5419 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 porodične stambene zgrade, površine 38m², planom su dati urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju porodične stambene zgrade:

- Rekonstruisani objekat je u pogledu volumena (gabarita (horizontalnog - osnova i vertikalnog - spratnost) i oblika) prilagođen 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, 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.
- 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 objekta je $\approx 8,0\text{m} \times 4,8\text{m}$. Tačni gabariti objekta će se definisati projektnom dokumentacijom nakon geodetskog snimanja terena.
 - 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, kanalizacije 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 mikroreionizaciji 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.

Petar Martinović

SEKRETARKA
NjegosaVA VLJANOVIĆ, dipl.ing.el.



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 12.09.2016.godine

Broj: 05-351/16-888

Investitor: Kaščelan Jovan

RAZ:1:1000

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta,
na kat. parceli broj 5419, 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

SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

