



Crna Gora

DECEMLJA
DRNOVE
NEZAVISNOSTI
HILJADU GODINA
DRŽAVNOSTI
2016



Da je vječna Crna Gora

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

Broj: 05 – 351/16 – 1136/1

Cetinje, 07. 11. 2016. god.

INVESTITOR: „RTC DIVELOPMENT“ D.O.O. BAR
OBJEKAT: Rekonstrukcija postojeće objekta - ruševine
LOKACIJA: Kat.parcela br. 2064, 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. 2064, K.O.Njeguši, se nalazi šuma 5. klase, površine 581m², a u opisu prava postoji zabilježba postupka – postojanje dijela objekta ruševine u površini od 75m². Kat. parcela br. 2064 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 75m², planom su dati urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju ruševina/kućišta:
 - 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

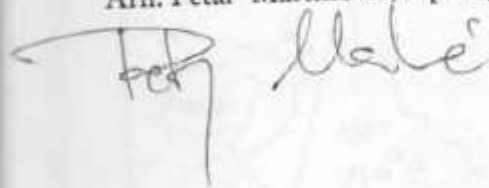
postojećim, tj. zatečenim rješenjem, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje ili boji koja je u 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 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, jednokrilih 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.
 - 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.



SEKRETAR KA
Njegova Vlada
MARTINOVIĆ, dipl.ing.el.
Martinović

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 07.11.2016.godine

Broj: 05-351/16-1136/1

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

RAZ:1:2000

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

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



SEKRETARKA

Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

