



*Crna Gora*

*Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za odzivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 13.06.2018.godine

Broj: 05-351/18-933

**INVESTITOR:** RADONJIĆ ILIJA  
**OBJEKAT:** Rekonstrukcija ruševine  
**LOKACIJA:** Kat.parcela br. 6567, list nepokretnosti br. 974, K.O.Njeguši  
Zahvat Prostornog Plana područja posebne namjene 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. 974, na kat. parceli br. 6567, K.O.Njeguši, nalazi se ruševina površine 77m<sup>2</sup>. Kat. parcela br. 5361 se nalazi u zahvatu Prostornog Plana područja posebne namjene NP „Lovćen“ („Sl.list CG“ br. 34/14), u Državnoj studiji lokacije „Dolovi“, 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. 64/17), 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, površine 77m<sup>2</sup>, planom su dati urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju kućišta/ruševine:
  - Rekonstruisani objekat je u pogledu volumena gabarita (horizontalnog - osnova i vertikalnog - spratnost) 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 polu zastakljena. 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.
  - Ograde se postavljaju na granicu parcele na način da stubovi i kapije, kao i živa ograda, budu na zemljištu vlasnika ograde, u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-o.p", br. 12/14).
- Građevinska linija objekta je definisana postojećim stanjem na katastarskoj podlozi, koja je prikazana 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 ≈ 11,00m x 7,00m. Tačni gabariti objekta će se definisati projektnom dokumentacijom nakon geodetskog snimanja terena.
  - Suvomede 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. Suvomede 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. Prilaz navedenoj kat. parceli je sa kat. parcele br. 7255 K.O.Njeguši, svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“. U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geodetsko snimanje terena.

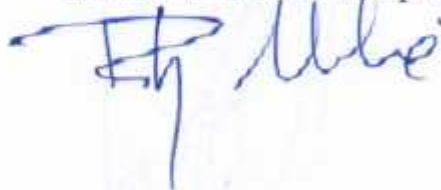
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:
  - Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16);
  - Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 20/07, „Sl. list CG“, br. 47/13 i 53/14);
  - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16);
  - Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 1/14);
  - Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati naročito Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 20/07, „Sl. list CG“, br. 47/13 i 53/14).

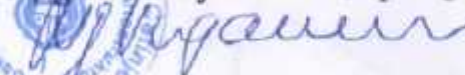
- Sve instalacije (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati i priključiti prema važećim tehničkim propisima i standardima.  
Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG. Odobrenje za priključenje objekta na elektroenergetski sistem, od strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje se nakon izdavanja građevinske dozvole.
- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14, 32/15 i 75/15), Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.  
Neophodno je prije podnošenja dokumentacije za prijavu građenja riješiti imovinsko pravne odnose.

Obradio:

Arh. Petar Martinović dipl.ing.



SEKRETAR KA  
Njegošević VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 13.06.2018.godine

Broj: 05-351/18-933

Investitor: Radonjić Ilija

RAZ:1:1000

Rekonstrukcija ruševine,  
na kat. parceli broj 6567, K.O. Njeguši,  
Prostorni plan područja posebne namjena NP  
"Lovćen" u okviru Prostorno urbanističkog  
plana Prijestonice Cetinje.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

SEKRETAR KA  
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

