



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 07. 04. 2017. god.
Broj: 05-351/17-34

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: SLOBODAN KAŠĆELAN

OBJEKAT: Rekonstrukcija postojećeg objekta

LOKACIJA: Kat.parcela br. 5401, objekat br.1, list nepokretnosti br. 202, 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.listCG- o.p.“, br. 12/14)

MJESTO GRADNJE: Dolovi, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Po listu nepokretnosti br. 202, na kat. parceli br. 5401, K.O.Njeguši, površine 643,0 m², evidentirana su dva objekta, Objekat br.1, pomoćna zgrada površine P= 51,0 m², objekat br.2, porodično stambena zgrada površine 27 m², njiva 5. Klase površine 65,0 m² i dvorište površine P=500, 0m². Navedena kat. parcela br. 5401 se nalazi u zahvatu Prostornog Plana područja posebne namjena NP „Lovćen“ („Sl.list CG“ br. 34/14) u granicama Nacionalnog parka Lovćen. 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 P= 27,0 m², planom su dati urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju porodične stambene zgrade:
 - Rekonstruisati objekat u pogledu volumena, gabarita (horizontalnog - osnova i vertikalnog - spratnost) i oblika, koji mora biti 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° (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 $\approx 5,65\text{m} \times 4,8\text{m}$. Tačni gabariti objekta će se definisati projektnom dokumentacijom nakon geodetskog snimanja terena.
 - Prilaz objektu sa kat. parcele 5355-nekategorisani putevi, raspolaganje Prijestonice Cetinje, vlasništvo 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.

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA
Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Rekonstrukcija postojećeg objekta, na
kat. parceli broj 5401, K.O. Njeguši,
Prostorni plan područja posebne
namjena NP "Lovćen" u okviru
Prostorno urbanističkog plana
Prijestonice Cetinje.

Cetinje, 07.04.2017.godine
Broj: 05-351/17-342
Investitor: Kaščelan Slobodan
RAZ:1:1000
Obradila:

Marija Milošević dipl. ing. građ.

M. Milošević

SEKRETAR KA
Njegosa Vučanić, dipl. ing. el.

N. Vučanić

