

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263 445

e-mail: sekretarijat.upzs@ Cetinje.me

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

www.cetinje.me

Broj: 05-332/22-1808

Cetinje, 23.01.2023.godine

1) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list Crne Gore“, br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 141/21), i podnjetog zahtjeva **službe Gradonačelnika**, izdaje:

2) URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br. UP 3, blok 18 (Grand hotel „Lokanda“) i izgradnja parking garaže sa pristupnom rampom, sa parternim uređenjem trga umjetnika (Studentski trg), ukupne bruto površine 3132m², na urbanističkoj parceli br. UP 2 – Trg umjetnika, na djelovima kat. parcela br. 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3912 i 4705 K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP – UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15).

3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

SLUŽBA GRADONAČELNIKA

4) POSTOJEĆE STANJE (Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja, u važećem planskom dokumentu Izmjene i dopune DUP – UP „Istorijsko jezgro“ Cetinje, za kat. parcele br. 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3912 i 4705 K.O. Cetinje I nema namjene površina.

5) PLANIRANO STANJE

5.1) Namjena parcele odnosno lokacije

Planom namjene površina, na UP 3, blok 18, površine 2161,05m², predviđena je za izgradnja objekta za potrebe turizma – hotel 4*, sa 48 ležajeva – Grand hotel „Lokanda“, na kojem je po planu intervencija I - predviđena intervencija u skladu sa konzervatorskim uslovima.

U ovu kategoriju spadaju objekti koji su evidentirani kao kulturna dobra, kao i objekti za koje će se kroz valorizaciju utvrditi da li imaju kulturnu vrijednost. Sve buduće intervencije na ovim objektima će se definisati kroz konzervatorske uslove, koje će izdati nadležna Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

Stepen i način intervencija na ovim objektima će se obraditi u okviru konzervatorskih projekata za pojedine objekte.

Izgradnja parking garaže sa parternim uređenjem trga umjetnika (Studentski trg), predviđena je na UP 2, blok 18, površine od 4348,98m², zahvata prostor između lokacije budućeg hotela (Grand hotel „Lokanda“), dijela Njegoševe ulice, stambenih objekata sa kat. parcele br. 3489/1,

3489/2 i 3490 K.O.Cetinje I i Studentskog doma, a predviđena je u dva nivoa. Po planu intervencija VII - predviđena je izgradnja novog objekta.

5.2) Pravila parcelacije

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

Urbanistička parcela UP 3, blok 18, definisana je detaljnim tačkama br. 28, 37, 77, 78, 79, 80 i 81 čije su koordinate:

X	Y	X	Y
28	6576748.324694035.79	79	6576724.084694074.28
37	6576708.514694005.36	80	6576744.654694048.83
77	6576696.844694032.40	81	6576743.604694041.22
78	6576690.254694047.79		

Urbanistička parcela UP 2, blok 18, definisana je detaljnim tačkama br. 16, 17, 18, 20, 28, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 77, 78, 79, 80, 81, 1129 i 1772, čije su koordinate:

X	Y	X	Y
16	6576683.334694128.78	42	6576670.584694084.28
17	6576686.614694131.39	43	6576661.774694098.88
18	6576690.074694134.18	44	6576655.214694107.39
20	6576692.874694136.23	45	6576666.534694116.02
28	6576748.324694035.79	77	6576696.844694032.40
36	6576785.734694075.53	78	6576690.254694047.79
37	6576708.514694005.36	79	6576724.084694074.28
38	6576702.954694002.86	80	6576744.654694048.83
39	6576690.884694029.73	81	6576743.604694041.22
40	6576676.454694067.56	1129	6576679.254694125.80
41	6576673.844694075.82	1772	6576676.964694123.88

5.3) Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Podaci o građevinskoj i regulacionoj liniji objekta prikazani su u grafičkom prilogu ovih urbanističko – tehničkih uslova.

Građevinska linija objekta za potrebe turizma (UP 3, blok 18) je definisana sledećim koordinatama:

X	Y	X	Y
117	6576715.914694054.04	124	6576709.734694025.12
118	6576729.964694065.49	125	6576692.134694047.44
119	6576735.744694058.33	126	6576710.304694061.51
120	6576727.184694051.49	183	6576727.464694039.63
121	6576731.254694046.20	184	6576724.924694037.53
122	6576725.724694041.74	185	6576730.544694030.61
123	6576713.024694027.72	186	6576718.564694020.99

Građevinska linija podzemne garaže sa parternim uređenjem trga umjetnika (Studentski trg) (UP 2, blok 18) je definisana sledećim koordinatama:

X	Y	X	Y
337	6576783.874694063.40	343	6576690.534694049.38
338	6576761.804694046.40	344	6576683.084694071.36
339	6576748.324694035.79	345	6576679.134694082.68
340	6576743.604694041.22	346	6576673.594694094.76
341	6576744.654694048.83	347	6576665.034694108.18
342	6576723.454694075.06	348	6576696.054694131.88

349 6576706.994694116.95
350 6576702.104694113.14
351 6576733.074694074.17

352 6576750.224694052.84
353 6576757.534694051.95
354 6576779.644694068.97

6) PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGI USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO – TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 9° MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 6/1993).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara i zaštite na radu, shodno propisima za ovu vrstu objekata.

Prilikom izrade projekata **Konstrukcije objekta** racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87);
- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 29/83, 20/88 i 52/90);
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121/1988);
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110/1991, JUS U.C7.111/1991, JUS U.C7.112/1991, JUS U.C7.113/1991);
- Pravilnik o tehničkim mjerama i uslovima za izvođenje zidova zgrada („Sl. list SFRJ“ br. 17/70).

7) USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Projekat pripada Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), neophodno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa za zaštitu životne sredine, u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 75/18) i Zakonom o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16). Nosilac projekta ne može pristupiti izvođenju projekta bez prethodno sprovedenog postupka.

8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelene površine oko hotela oblikovane su u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa zahtjevima turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne biljne vrste. Naglasak je dat dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvan karakter kulturnog pejzaža.

U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja vrijednih primjeraka i grupacije zelenila u nova pejzažna rješenja, potrebno je izvršiti prethodnu detaljnu analizu i valorizaciju postojećeg biljnog fonda (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost).

Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Što se tiče trga, u dijelu pješačkih površina i uopšte otvorenih javnih površina (trgova, skverova, parkova), planira se postavljanje oglasnih tabli - panoa, sa isključivom namjenom da se posjetiocima omogući što lakše kretanje kroz grad, i da im se ukaže na značajna mjesta i objekte u centralnom gradskom jezgru. Panoi treba da budu uniformnog dizajna, i postavljeni na predloženim lokacijama u gradu uz obaveznu prethodnu saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Obrada partera kamenim pločama doprinijeće kvalitetnijem i cjelovitijem izgledu Istarskog jezgra, i isticanju arhitekture okolnih stambenih i javnih objekata.

9) USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Predmetni objekti se nalaze u zaštićenoj zoni starog urbanog jezgra Cetinja i u svemu poštovati konzervatorske uslove za projektovanje izdate od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

10) USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“, o.p. br. 12/14), a broj parking mjesta predvidjeti na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG“, o.p. br. 12/14) kao i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14).

12) USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

13) USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

14) MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA

Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelost lili fazno, shodno zahtjevu Investitora i korisnika prostora.

15) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

15.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faze elektroinstalacija poštovati tehničke preporuke Crnogorskog elektrodistributivnog sistema „CEDIS“ DOO Podgorica, date na njihovoj internet stranici.

15.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje.

15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Planirani saobraćajni prilaz za UP 2 je iz ulice Baja Pivljanina a pješački prilaz sa trga Umjetnika. Saobraćajni pristup podzemnoj garaži hotela Lokanda, na UP 3, blok 18, obezbijediti preko pristupne saobraćajnice javne garaže na UP2.

Nadzemnu etažu na UP 2 blok 18 (javna podzemna garaža), tretirati kao površinu pejzažne arhitekture javne namjene – Trg umjetnika, u skladu sa rješenjem prikazanim u Planu pejzažnog uređenja prostora.

15.4) Ostali infrastrukturni uslovi

Prilikom izrade projekata **Elektroinstalacija objekta**, koristiti sljedeće propise:

- Zakon o energetici („Sl. list CG“ br. 5/16, 51/17 i 82/20);
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG“ br. 34/14, 44/18);
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16).

U postupku projektovanja **Elektronske komunikacione infrastrukture** poštovati sljedeće preporuke date na internet stranici Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore (<http://www.ekip.me/ek/tehnusl.php>):

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19);
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“, broj 33/14) kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane oprema i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list CG“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, broj 59/15 i 39/16), koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faza **telekomunikacione infrastrukture**, neophodno je da se projektant navedene faze obrati operatorima koji su u vlasništvu postojeće elektronske komunikacione infrastrukture, radi dobijanja tačnih podataka za izradu gore navedene dokumentacije.

Takođe, neophodno je poštovati podatke sa sljedećih sajtova:

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me> kao i
- Adresu web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

Energetska infrastruktura:

Na području plana postoji izgrađena (najvećim dijelom podzemna) kablovska niskonaponska mreža 0,4 kV tipa PP00. Ostatak mreže je izgrađen SKS dijelom na betonskim stubovima i biće predmet rekonstrukcije i kabliranja.

Stambeni dio mješovitih namjena: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje malih gustina ovakve kategorija, uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do

80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), i iznosi: za stambeni dio pvr = 80 W/m², a za poslovni dio pvr = 70 W/m², pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato vršno opterećenje za stambeni dio je 0,833 MW.

Poslovni dio mješovitih namjena: Za poslovni dio MN proračunom je usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata, uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), i iznosi: pvp = 70 W/m², pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato ukupno vršno opterećenje je 1,59 MW.

Telekomunikaciona infrastruktura:

Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUP- UP-a „Istorijsko jezgro“ jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog plana i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući operatori, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranih kablovskih okana.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu elektronsku komunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat 6 ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru po 2 instalacije.

16) POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO – GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.

17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15), odnosno do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

18) URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

- | | |
|---|---|
| - Oznaka urbanističke parcele: | UP3, blok 18
(Grand hotel „Lokanda“)
UP2, blok 18
(Podzemna garaža sa parternim uređenjem trga umjetnika (Studentski trg)) |
| - Površina urbanističke parcele: | 2161m ² (Grand hotel „Lokanda“)
4348m ² (Podzemna garaža sa Parternim uređenjem trga Umjetnika (Studentski trg)) |
| - Maksimalna zauzetost pod objektom: | 988m ² (Grand hotel „Lokanda“)
3132m ² (Podzemna garaža sa Parternim uređenjem trga Umjetnika (Studentski trg)) |
| - Bruto građevinska površina objekta (max BGP): | 2923m ² (Grand hotel „Lokanda“)
3132m ² (Podzemna garaža sa |

- Maksimalna spratnost objekta:

Parternim uređenjem trga
Umjetnika (Studentski trg))
Po+P+2+M
(Grand hotel „Lokanda“)
Po+P (Podzemna garaža sa
Parternim uređenjem trga
Umjetnika (Studentski trg))
/

- Maksimalna visinska kota objekta:

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje predvidjeti u podzemnoj garaži, preko pristupne saobraćajnice javne garaže na UP2.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:

(Grand hotel „Lokanda“)

Arhitektura objekata mora biti pažljivo projektovana, sa ciljem da se svakom intervencijom doprinese ublažavanju konfuzije prisutne na terenu, i postigne željeni izgled homogene cjeline. Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja prostora.

Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala.

U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, planskim dokumentom se definišu uslovi za oblikovanje:

- tip zgrade (u nizu, dvojne, slobodnostojeće na parceli);

- fasade: erkeri, balkoni, vrata i prozori;

- upotreba materijala;

- elementi krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, krovni prozori, dr.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog područja.

Za postojeće objekte na kojima se predviđaju određene intervencije korisnik je u obavezi dostaviti nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je od posebnog značaja u slučajevima kada se objekti dodiruju.

Fasade objekata i dvorišnih zidova prema ulici, kao i krovni pokrivači objekata predviđeni su od trajnih materijala, koji moraju biti kvalitetno ugrađeni.

Uslovi za izgled objekta (fasada, krov, otvor i dr.) su sljedeći:

Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi) njihove proporcije (oblik i veličinu) i obradu, sa ili bez kamenih okvira (tzv. „pragova“), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture, a prema rješenjima datim u grafičkom prilogu Fasade;

Rješenje krova raditi na dvije, četiri ili više voda, a prema rješenjima datim u grafičkom prilogu Krovne ravni;

Krovne badže raditi kao dvovodne sa jednim dvokrilnim pravougaonim prozorom;

Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije etaže.

Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje i ravne limene ploče 60cm postavljene upravno na sleme krova ili imitacijom kvadratnih ploča eternita u dijagonalnom rasteru .

Fasade predvidjeti u kamenu i to prizemlja obavezno, a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu. Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru.

Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurama, tipa „puna“ ili „finta grilja“. U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rešenje, predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni. Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5

(širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada). Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina, tamno zelena ili bijela.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze, uz maksimalno naglašavanje individualnosti svakog od ovih prostora.

Izlog-prozore raditi u dimenzijama ostalih prozorskih otvora na fasadi.

Kod objekata koji u prizemlju imaju poslovne prostore, moguće je postaviti plitke nadstrešnice urađene od metala, ali, u približnoj dimenziji vrata, sa poželjno ispuštenim nosačima u vidu dekorativnih elemenata. Za postavljanje nadstrešnica

je neophodno sačiniti idejno rješenje i dostaviti Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a radi dobijanja saglasnosti.

Parking garaža

- Saobraćajni pristup podzemnoj garaži hotela Lokanda UP 3 blok 18 obezbijediti preko pristupne saobraćajnice javne garaže na UP2;
- Nadzemnu etažu na UP 2 blok 18 (javna podzemna garaža), tretirati kao površinu pejzažne arhitekture javne namjene – Trg umjetnika, u skladu sa rješenjem prikazanim u Planu pejzažnog uređenja prostora;
- Sa aspekta zaštite od požara u okviru zahvata Plana, posebnu pažnju treba obratiti na podzemne garaže, kao najosjetljiviji segment zaštite od požara;
- Kao i kod svih gradskih centara i u ovoj zoni je problem parkiranje vozila. Za ublažavanje toga problema planirane su dvije pozemne garaže i to ispod Studentskog trga i gradske pijace. Dati raspored parking mjesta u garažama je moguće rešenje ali nije obavezujuće, i zavisno od rasporeda moguće su i manje korekcije gabarita objekata koje mogu uslijediti zbog raznih razloga (statičkog sistema, pješačkih veza garaže sa prostorom iznad garaže...).
- Za garažu ispod Studentskog trga predloženo je da ima dva nivoa;
- Na krovu podzemne garaže projektovati parterno zelenilo sa pojedinačnim stablima uz mjesta za sjedenje (intenzivno ozelenjavanje).
- Kako se ispod trga nalazi podzemna garaža, daljom razradom tehničke dokumentacije potrebno je, a prema Konzervatorskim uslovima, dati precizne položaje pješačkih ulaza i izlaza iz garaže, kao i definisati materijalizaciju zastora, urbane opreme i rasvjete.

Trg umjetnika

U skladu sa prvonagrađenim konkursnim rješenjem Trga umjetnika i podzemne garaže, koji je bio objavljen 2011. god., na predmetnoj lokaciji planirana je pješačka površina sa zelenilom sa pojedinačnim stablima uz mjesta za sjedenje.

Rešenje je preuzeto kao prvonagrađeno rešenje sa konkursa za uređenje Trga umjetnika i podzemne garaže.

Ovaj trg svojom kompozicijom upućuje šetača na zadržavanje u ovom prostoru (na to ukazuje i obnova kafane u sklopu samog hotela Lokanda, i njena bašta koja sada postaje integralni deo trga).

Kako se ispod trga nalazi podzemna garaža sa parternim uređenjem trga umjetnika (Studentski trg), daljom razradom tehničke dokumentacije potrebno je, a prema Konzervatorskim uslovima, dati precizne položaje pješačkih ulaza i izlaza iz garaže, kao i definisati materijalizaciju zastora, urbane opreme i rasvjete.

Neposredno uz Trg umjetnika planira se uređenje prostora koji se nalazi uz bivše Englesko poslanstvo. Prostor je već u velikoj meri ozelenjen, pa je potrebno uraditi Manual determinacije i valorizacije postojećeg dendrofonda, i na osnovu toga predložiti očuvanje pojedinih kvalitetnih stabala i dalje mjere njege. Prostor je koncipiran tako da bude podređen korišćenju od strane korisnika prostora bivšeg Engleskog poslanstva. Podeljen je funkcionalno i prostorno na dva platoa, na kojima je planirano sedenje, uz vodeno ogledalo na jednom, i travnjak na drugom platou.

Zastori su planirani od prirodnog kamena, uz mogućnost promjene ritma popločanja ili materijala.

U okviru uređenja prostora, predvidjeti rekonstrukciju postojeće ili izgradnju nove rasvjete, a ukoliko je neophodno, na određenim mjestima treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećim standardima i Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Glavnim projektom obuhvatiti izradu podloge, trotoara, platoa, rekonstrukciju postojeće ili izgradnju nove rasvjete, uz poštovanje postojećeg katastra instalacija (vodovodne, atmosferske i fekalne kanalizacije), elektro i TK instalacije. Voditi računa o padu površinskih voda, kako bi se isti ulivao u postojeću atmosfersku kanalizaciju.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Projektom prikazati postojeću infrastrukturnu instalaciju (vodovod, kanalizacija, elektro i TK instalacija). Po zahtjevima i potrebama preduzeća koja održavaju navedenu mrežu projektovati lokacije za tzv. kablovice na mjestima presijecanja saobraćajnice (ukoliko je za predmetnu izgradnju prostora neophodno).

Prilikom projektovanja koristiti visinske kote date planom, uskladiti ih sa postojećim priključnim saobraćajnicama, poštujući sve standarde za projektovanje ove vrste objekata. Podaci koordinata tačaka i poprečni presjeci su prikazani u prilogu Plana saobraćaja, i sastavni su dio ovih urbanističko – tehničkih uslova.

Oblikovanje i uređenje prostora

- Oblikovanje prostora mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.
- Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.
- Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.
- Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno.
- Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Parterno zelenilo

- Predlaže se uvođenje ove kategorije zelenila na svim slobodnim površinama korišćenja kao što su: pješačka zona, razdjelne trake, uske travne trake duž ulica i trotoara. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.

Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine).

Ukoliko postoji mogućnost, predvidjeti urbanu opremu koja pripada javnoj površini (korpe za otpadke, klupe i dr), u skladu sa Katalogom urbanog mobilijara, koji je sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova.

Generalne mjere zaštite objekata

(izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara Istorijskog jezgra Cetinja)

Za sve intervencije unutar Istorijskog jezgra i njegove zaštićene okoline, neophodno je pribaviti konzervatorske uslove za izradu projektne dokumentacije i dostaviti je na saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

U Istorijskom jezgru zadržati i očuvati četiri prepoznatljiva, tradicionalna tipa kuće: prizemna, prizemna sa potkrovljem, spratna i spratna sa potkrovljem

Očuvati originalnost objekata sa njihovom arhitektonskom fasadnom plastikom i sveukupnom arhitekturom

Očuvati kamene fasade sa konzervatorskim preporukama sanacije fuga i čišćenja kamena. U toku sanacije objekata, a u cilju unapređenja energetske efikasnosti objekta, odnosno etaža i potkrovlja, moguće je upotrijebiti savremene materijale, na način da oni nisu vidljivi na spoljašnjosti objekta, kao ni u reprezentativnom dijelu enterijera

Za sve buduće intervencije izraditi konzervatorski projekat u skladu sa tradicionalnom arhitekturom Istorijskog jezgra Cetinja i uz primjenu tradicionalnih arhitektonskih elemenata kao što su:

- naglašeni portali, lučni ili pravougaoni
- izduženi pravougaoni prozori sa rasternom podjelom
- kameni okviri fasadnih otvora
- krovne dvovodne badže sa jednim dvokrilnim pravougaonim prozorom
- dvovodni krov pokriven kanalicom ili imitacijom kvadratnih ploča eternita u dijagonalnom rasteru
- stolarija rađena od drveta i ofarbana u bijeloj ili tamno zelenoj boji, sa unutrašnjim punim dvokrilnim kopcima u prizemlju, a na spratu sa spoljnjim škurama ili punim kopcima ili sa unutrašnjim punim dvokrilnim kopcima.
- balkoni sa transparentnim ogradama rađenim od metala
- izlog-prozore raditi u dimenzijama ostalih prozorskih otvora na fasadi

U dvorištima objekata zadržati kamene ograde.

Omalerisane fasade koloristički usaglašavati, uz korišćenje boja karakterističnih za podneblje, kao što su: bijela, žuta, bež, oker, tamno zelena, tamno crvena....

Kod objekata koji u prizemlju imaju poslovne prostore, moguće je postaviti plitke nadstrešnice urađene od metala, ali, u približnoj dimenziji vrata, sa poželjno ispuštenim nosačima u vidu dekorativnih elemenata. Za postavljanje nadstrešnica, neophodno je sačiniti idejno rješenje i dostaviti Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a radi dobijanja saglasnosti.

Za izradu reklama, oblika kvadrata, pravougaonika, elipse ili kruga, koristiti drvo u kombinaciji sa metalom, koji podrazumijeva metalni okvir sa drvenom ispunom, na kojoj je naziv firme.

Reklama može biti pričvršćena za fasadu.

Reklama može biti u prostoru, u vidu ankerisane metalne šipke, sa poželjno dekorativnim metalnim elementima, o koju je okačena reklama sa nazivom firme, u kombinaciji istih materijala.

Reklame postavljene na fasadni zid mogu biti maksimalnih dimenzija 60x40 cm. Ukoliko je reklama postavljena okomito na fasadu onda može biti isturena maksimum 50 cm, visine 30 cm.

Oblik i dimenzije reklame, potrebno je prilagoditi njenoj poziciji.

Javnu rasvjetu je poželjno unificirati, pri čemu treba voditi računa o izgledu, veličini i poziciji uličnih svjetiljki:

- Izgledom, svjetiljke moraju biti u komunikaciji sa značajem i značenjem Istorijskog jezgra
- poželjno je da visina stubova bude usaglašena sa funkcijom, pri čemu je potrebno voditi računa o postojećim gradskim drvoredima koji mogu spriječiti kvalitetno emitovanje svjetlosti i uličnim gabaritima objekata,
- posebnu pažnju posvetiti osvjetljavanju parkovskih prostora.

Uraditi projekat iluminacije kulturnih dobara i pojedinih najmarkantnijih djelova ulica i trgova.

Prije postavljanja reklama, nadstrešnica i javne rasvjete, neophodno je, na osnovu dobijenih konzervatorskih uslova sačiniti idejno rješenje i dostaviti ga Upravi za zatitu kulturnih dobara, na saglasnost.

Urbani mobilijar: klupe, korpe za otpatke, žardinjere i suncobrani ..., moraju biti formom, materijalizacijom i dimenzijama prilagođeni i primjereni Istorijskom jezgru, korišćenjem prirodnih materijala drvo i kamen, stim da suncobran treba biti isto od drvene konstrukcije sa bež platnom maksimalne površine pokrivanja 6,5 m².

Za sve konstatovane izmjene horizontalnih i vertikalnih gabarita na objektima koje nijesu sprovedene u skladu sa UP Istorijsko jezgro Cetinje (1985. godina) predvidjeti izradu konzervatorskih projekata restauracije i/ili adaptacije na osnovu autentične dokumentacije o pređašnjem izgledu, koja podrazumijeva sljedeće:

- restauracija je vraćanje nedostajućih djelova kulturnog dobra i odstranjivanje neautentičnih djelova i dodataka kulturnom dobru, u skladu sa njegovim izvornim oblikom i svojstvima,

primjenom originalnih, odnosno odgovarajućih materijala, uz poštovanje doprinosa svih perioda u stvaranju i očuvanju kulturnog dobra, na način da se svi dodatni radovi prepoznatljivo razlikuju od kompozicije njegovog autentičnog dijela. Restauracija se ne može odobriti i vršiti na osnovu pretpostavljene originalnosti, odnosno autentičnosti kulturnog dobra.

- adaptacija je prilagođavanje kulturnog dobra novoj namjeni, funkciji ili standardima djelatnosti, bez bitne promjene njegovog izgleda, odnosno bez negativnih uticaja na kulturnu vrijednost kulturnog dobra. Prilikom sprovođenja konzervatorskih mjera na kulturnom dobru prednost se daje tradicionalnim tehnikama, zanatima i materijalima.
- Ukoliko se pokaže da tradicionalne tehnike, zanati i materijali nijesu odgovarajući, konzervatorske mjere na kulturnom dobru mogu se izvršiti primjenom savremene tehnike i materijala, čija je efikasnost potvrđena naučnim podacima ili praktičnim iskustvima da ne devalviraju kulturnu vrijednost već utiču na unaprjeđenje stanja i trajanja kulturnog dobra.

Uslovi za unaprjeđenje energetske efikasnosti:

U cilju energetske i ekološki održive rekonstrukcije objekata treba težiti:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.
- Prilikom gradnje novih objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetske efikasan objekat, prvenstveno:
 - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
 - Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
 - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
 - Koristiti energetske efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

19) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, Urbanističko – građevinskoj inspekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu, Arhivi.

20) OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21)


SEKRETARKA
Marija PROROCIĆ, Mast.inž.arh.



22) M.P.

23) PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Izmjene i dopune DUP/UP "Istorijsko jezgro" Cetinje), moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno Ministarstvo, na internet stranici:
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Tabelarni prikaz planiranih kapaciteta na nivou parcele;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 2639 od 16.08.2022.god. godine u analognom formatu;

- Konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-03-270/2018-3 od 20.01.2023.god. u analognom formatu;
- Uslovi priključenja Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore br. 0403-5089/2 od 08.08.2022.god. u digitalnom i analognom formatu;
- Dopisi d.o.o. „CEDIS“-a Podgorica, br. 20-10-29433 od 26.08.2022.god. u digitalnom i analognom formatu;
- Listovi nepokretnosti br. 404, 451, 505 i 2407 K.O.Cetinje I izdati od strane Uprave za nekretnine – PJ Cetinje.

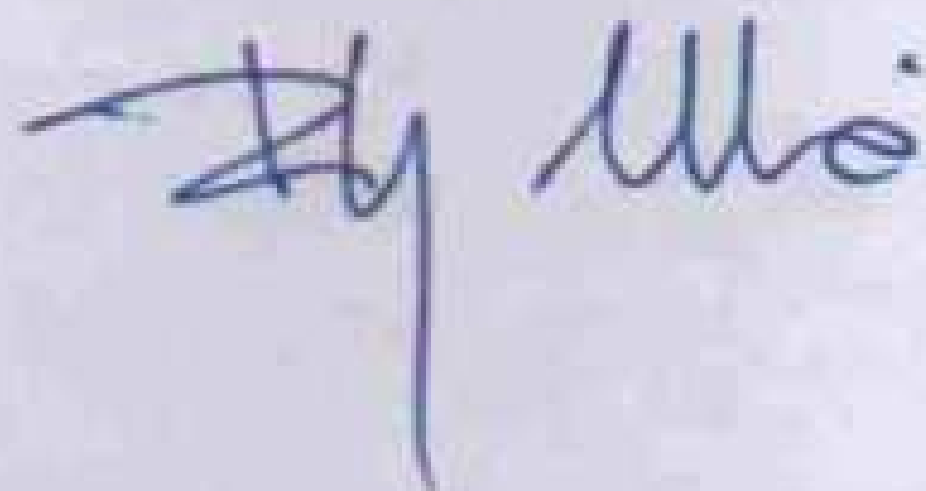
NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18), Pravilnikom o načinu vršenja revizije glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 18/18), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.
- Prije podnošenja prijave građenja neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).


PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA
Sekretariat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 23.01.2023.god.
Broj: 05-332/22 - 1808
Investitor: Kabinet Gradonačelnika
RAZ:1:100

Obradio:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



Izgradnja objekta na urbanističkoj
parceli UP 3, blok 18 (Grand hotel
„Lokanda“) i podzemne parking garaže
na urbanističkoj parceli UP 2, blok 18,
djelovi kat. parcela br. 3700, 3701,
3702, 3703, 3704, 3705, 3912 i 4705
K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjena i
dopuna DUP - UP-a „Istorijsko jezgro“
Cetinje



Marija Proročić
SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

