

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- 1) **SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

PRIJESTONICA CETINJE

Broj: 05-351/18-165

Cetinje, 30.10. 2018. godine



Prijestonica Cetinje

2) Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18) i podnijetog zahtjeva Direkcije za investicije i razvoj, izdaje:

- 3) **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije**

4) za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br. UP 3, blok 18 (Grand hotel „Lokanda“), koju čini dio kat. parcela br. 3701, 3702, 4705 i 3912 K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjene i dopune DUP - UP „Istorijsko jezgro“ Cetinje („Sl.list CG - o.p.“, br. 28/15).

- 5) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA: DIREKCIJA ZA INVESTICIJE I RAZVOJ**

- 6) **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. 3701, 3702, 4705 i 3912 K.O. Cetinje I nema namjene površina.

- 7) **PLANIRANO STANJE**

- 7.1.) **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 intrvencija na ovim objektima će se obraditi u okviru konzervatorskih projekata za pojedine objekte.

- 7.2.) **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	6576748.32	4694035.79	79	6576724.08	4694074.28
37	6576708.51	4694005.36	80	6576744.65	4694048.83
77	6576696.84	4694032.40	81	6576743.60	4694041.22
78	6576690.25	4694047.79			

7.3.) 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 je definisana sledećim koordinatama:

	X	Y		X	Y
117	6576715.91	4694054.04	124	6576709.73	4694025.12
118	6576729.96	4694065.49	125	6576692.13	4694047.44
119	6576735.74	4694058.33	126	6576710.30	4694061.51
120	6576727.18	4694051.49	183	6576727.46	4694039.63
121	6576731.25	4694046.20	184	6576724.92	4694037.53
122	6576725.72	4694041.74	185	6576730.54	4694030.61
123	6576713.02	4694027.72	186	6576718.56	4694020.99

8) 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).

9) USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18);
- 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 i 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 1/14 i 2/18);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13).

10) 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.

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

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

12) 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).

13) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJE POMOĆNIH OBJEKATA

Garaže i drugi 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).

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

16) MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Projektovanje i izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele uraditi u cjelosti.

17) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faze elektroinstalacija poštovati tehničke preporuke Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, date na njihovoj internet stranici.

17.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

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

17.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Planirani saobraćajni prilaz navedenoj urbanističkoj parceli 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.

17.4) Ostali infrastrukturni uslovi

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

- Zakon o energetici („Sl. list CG“ br. 5/16, 51/17)
- 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 sledeće preporuke:

- Zakono o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG” br. 40/13, 56/13 i 2/17);
- 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.

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 $p_{vr} = 80 \text{ W/m}^2$, a za poslovni dio $p_{vr} = 70 \text{ W/m}^2$, 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: $p_{vp} = 70 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato ukupno vršno opterećenje je 1,59 MW.

Elektronske komunikacije: 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.

18) 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.

19) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta Izmjene i dopune DUP - UP „Istorijsko jezgro“ Cetinje („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 („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

20) URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

- | | |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|
| - Oznaka urbanističke parcele: | UP 3, blok 18 |
| - Površina urbanističke parcele: | 2161m ² |
| - Maksimalni indeks zauzetosti: | 988m ² |
| - Maksimalni indeks izgrađenosti: | / |
| - Bruto građevinska površina objekta (max BGP): | 2923m ² , stambeni objekat |
| - Maksimalna spratnost objekta: | Po+P+2+M |
| - 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:

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 okviria (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.

Generalne mjere zaštite objekata

(izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara Istorijskog jezgra Cetinja)

Za sve intervencije unutar Istorijaskog 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 Istorijaskom 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 Istorijaskog 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 zaitu 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 predašnjem 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 unapređenje 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.

21) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, urbanističko - građevinskoj inspekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu i Arhivi.

22) **OBRAĐIVAČI UBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:**

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

23)

VD SEKRETAR-a
Ana Lagator, dipl.pravnik
A. Lagator

24) M.P.

25) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 4669 od 24. 10. 2018. Godine;
- Konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-03-270/2018-1 od 26.10.2018.god.

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), 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

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 30.10.2018.god.

Broj: 05-351/18 - 165

Investitor: Direkcija za investicije i razvoj

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Izgradnja objekta na urbanističkoj
parceli br. UP 3, blok 18 (Grand hotel
„Lokanda“), koju čini dio kat. parcela br.
3701, 3702, 4705 i 3912 K.O. Cetinje I, u
zahvatu Izmjene i dopune DUP - UP
„Istorijsko jezgro“ Cetinje

V.D. SEKRETAR-a
Ana Lagator, dipl.pravnik
Lagator

