

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA I URBANISTIČKOG PROJEKTA
ISTORIJSKO JEZGRO CETINJA**

OPŠTINA CETINJE

KONCEPT



Podgorica, jun 2020.

**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA I URBANISTIČKOG PROJEKTA
ISTORIJSKO JEZGRO CETINJA**

OPŠTINA CETINJE

Faza: KONCEPT

R A D N I T I M

1. **Urbanizam**
Ksenija Vukmanović, dipl.ing arh.
2. **Režim zaštite kulturnih dobara**
Slavica Jurišević, dipl.ing arh.
3. **Saobraćajna infrastruktura**
Simeun Matović, dipl.ing.gradj.
4. **Hidrotehnička infrastruktura:**
Zorica Đuranović, dipl.ing.gradj.
5. **Energetska infrastruktura**
Nada Dašić, dipl.ing.el.
6. **Elektronske komunikacije**
Ratko Vujović, dipl.ing.el.
7. **Pejzažno uređenje**
Danica Davidović , dipl.ing.pejz.arh.
8. **Ekonomsko tržišna projekcija**
Zorica Babić, d.ecc.
9. **Predstavnik opštine Cetinje**
Marija Mrvaljević, dipl.ing.arh.

Rukovodilac izrade LSL Donji Štoj

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.

Podgorica, jun 2020.

Sadržaj:

Opšta dokumentacija:

- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana i Urbanističkog projekta Istorijско jezgro Cetinja;
- Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana i Urbanističkog projekta Istorijско jezgro Cetinja;

Tekstualni dio

1. Uvodni dio
2. Pravni osnov
3. Vremenski obuhvat
4. Obuhvat Izmjena I dopuna plana
5. Planski osnov
- 5.1. PUP Prijestonice Cetinje (2014)
- 5.2. Studija zaštite kulturnih dobara Istorijскоg jezgra Cetinja
- 5.3. Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana/ Urbanističkog projekta Istorijско jezgro Cetinja (2015)
6. Kontaktne zone
7. Metodologija
8. Analiza postojećeg stanja
- 8.1. Prirodne karakteristike
- 8.2. Kulturna baština
- 8.3. Uslovi za zaštitu prirode i životne sredine
- 8.4. Stvoreni uslovi
- 8.5. Ocjena stanja
9. Programsko opredjeljenje
10. Plan namjene površina
11. Pregled planiranih kapaciteta
12. Mjere zaštite
13. Pejzažno uređenje
14. Saobraćajna infrastruktura
15. Elektroenergetska infrastruktura
16. Elektronske komunikacije
17. Hidrotehnička infrastruktura

Grafički prilozi

1. Topografsko - katastrska podloga sa granicom zahvata
2. Izvod iz PUP/GUR Prijestonice Cetinje(2014)
3. Izvod iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana/ Urbanističkog projekta Istorijско jezgro Cetinja (2015)
4. Kontaktne zone
5. Analiza postojećeg stanja
6. Plan namjene površina
7. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije
8. Režim zaštite kulturnih i prirodnih dobara

PREDLOG

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od _____ 2019. godine, donijela je,

ODLUKU

O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA I URBANISTIČKOG PROJEKTA „ISTORIJSKO JEZGRO” CETINJE

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana i Urbanističkog projekta „Istorijsko jezgro” Cetinje ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 28/15), (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DUP i UP).

Izmjene i dopune DUP i UP predstavljaju planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprijeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

Izmjene i dopune DUP i UP rade se u granicama važećeg plana odnosno obuhvataju područje površine cca 54 ha.

Član 3

Za Izmjene i dopune DUP i UP će se raditi strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG ", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Član 4

Sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna DUP i UP obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam u iznosu od 16.200,00 eura.

Član 5

Rok za izradu Izmjena i dopuna DUP i UP je šest mjeseci, od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Član 6

Izmjene i dopune DUP i UP se izrađuju na osnovu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove odluke.

Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: _____
Podgorica, _____ decembra 2019. godine

VLADA CRNE GORE

**Predsjednik,
Duško Marković**

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA I URBANISTIČKOG PROJEKTA „ISTORIJSKO JEZGRO” CETINJE

I. UVODNE NAPOMENE

Prostor obuhvaćen Detaljnim urbanističkim planom i Urbanističkim projektom "Istorijsko jezgro" Cetinje ima status spomenika kulture I kategorije zbog vrijednosti koje posjeduje kao svojevrsna urbana aglomeracija, sa umjetničkim i kulturno istorijskim kvalitetima pojedinačnih spomenika.

Kroz izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana i Urbanističkog projekta "Istorijsko jezgro" Cetinje (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DUP-a i UP-a) potrebno je u skladu sa karakterom područja, prirodnim karakteristikama, namjenama i prostornim pokazateljima definisanim planom višeg reda, planirati izgradnju i uređenje površina. Cilj izrade Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a je stvaranja kvalitetnog prostora u ambijentalnom, funkcionalnom i arhitektonskom smislu, kao i stvaranje planskih pretpostavki za realizaciju predviđenih sadržaja.

Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a izražuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Izmjene i dopune DUP-a i UP-a rade se u granicama važećeg plana, odnosno obuhvataju područje površine cca 54 ha.



Slika br.1: Obuhvat Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a

III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz Prostorno urbanističkog plana Cetinja i Generalnog urbanističkog rješenja Cetinja, Studije zaštite kulturnih dobara Istarskog jezgra Cetinja i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

S obzirom na istorijski značaj i bogatstvo kulturnih i prirodnih vrijednosti vizija razvoja prostora u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a treba da slijedi pravac ka formiranju ekonomski nezavisnog i ambijentalno prepoznatljivog kulturnog centra.

Ovo područje prepoznato je kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, i treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale.

U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti, kao i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Cilj izrade Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a je da se definiše i planski usmjeri razvoj područja u odnosu na raspoložive resurse, a na osnovu planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanih u planskoj dokumentaciji višeg reda.

V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Kroz izradu Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a potrebno je u skladu sa karakterom područja, prirodnim karakteristikama, namjenama i prostornim pokazateljima definisanim planom višeg reda, stvoriti uslove za:

- Poboljšanje kvaliteta turističke ponude i nivoa usluga kao osnov za dalji razvoj turizma.
- Razvoj cjelogodišnjeg turizma uz kontrolisano korišćenje, zaštitu i prezentaciju kulturnih i prirodnih vrijednosti.
- Stvaranje kvalitetnog prostora u ambijentalnom, funkcionalnom i arhitektonskom smislu, uz obavezno poštovanje uslova dobijenih od strane uprave za zaštitu kulturnih dobara, s obzirom da je prostor u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a i UP-a zaštićeni spomenik kulture.
- Obezbjedjenje zaštite i uređenja istorijskog jezgra grada uz maksimalno očuvanje postojećih javnih površina, uz posebnu zaštitu zelenih površina.
- Plansku sanaciju devastacije u prostoru prouzrokovane gradnjom bespravnih objekata.
- Revitalizaciju postojećeg građevinskog fonda naročito objekata tradicionalne arhitekture i stambenih objekata.
- Novu gradnju kroz definisanje i planiranje na mjestima koja ne remete ambijentalnu cjelinu i ne narušavaju vizure najznačajnijih spomenika kulturne i prirodne baštine.
- Rješavanje nedostajućeg prostora za parkiranje kroz mogućnost definisanja što većeg broja stalnih parking površina, u centralnom dijelu i po obodu istorijskog jezgra.

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim Izmjenama i dopunama DUP-a i UP-a, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Saobraćaj prema kontaktnim zonama rješavati što racionalnije.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog zahvata, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća. Potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Izmjenama i dopunama DUP-a i UP-a treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Za početak izrade Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena, vodeći računa o podobnosti terena za urbanizaciju.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

Izmjene i dopune DUP-a i UP-a, shodno zakonskim odredbama, moraju da sadrže:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora
- idejna rješenja objekata i sl.

Posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

VI. METODOLOGIJA

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date planom višeg i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18).

Prilikom izrade Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Paralelno sa izradom Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u plan.

Izmjene i dopune DUP-a i UP-a izrađuju se na topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.000; 1:500 ili 1:250 i po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu.

Digitalni oblik – za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS formatu.

Izmjene i dopune DUP-a i UP-a se izrađuju na topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentiraju se na topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Rukovodilac izrade Izmjene i dopune DUP-a i UP-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju Izmjena i dopuna DUP-a i UP-a u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

PREDLOG

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od _____ 2019. godine, donijela je

ODLUKU

O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADA IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA I URBANISTIČKOG PROJEKTA „ISTORIJSKO JEZGRO” CETINJE I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA I URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana i Urbanističkog projekta „Istorijsko jezgro” Cetinje (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DUP i UP) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana i Urbanističkog projekta .
2. Za rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DUP i UP određuje se Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 16.200,00 eura.
4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: _____
Podgorica, _____ 2019. godine

VLADA CRNE GORE

**Predsjednik,
Duško Marković**

1. Uvodni dio

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana i Urbanističkog projekta Istorijско jezgro Cetinja se rade na osnovu:

- Odluke o izradi ID DUP i UP;
- Programskog zadatka za izradu ID DUP i UP;
- Odluke o određivanju rukovodioca izrade ID DUP i UP;
- Ugovora o izradi ID DUP i UP.

Područje planskog dokumenta obuhvata centralnu zonu Istorijског jezgra Cetinja.

Istorijско jezgro Cetinja je oformljeno uglavnom do kraja IXX vijeka. Prostor u zahvatu ima status spomenika kulture I kategorije zbog vrijednosti koje posjeduje kao svojevrsna urbana aglomeracija, sa kulturno-istorijskim vrijednostima pojedinačnih spomenika.

Bazni plan za predmetni prostor je Detaljni urbanistički plan/Urbanistički projekat Istorijског jezgra Cetinja iz 1990 g., koji je obuhvatio 4 podzone:

- A1 – Gradsko jezgro,
- A2 – Sportski centar,
- A3 – Parkovska zona,
- A4 – Stari Obod.

Važeće Izmjene i dopune DUP/UP-a su usvojene 2015 g., i obuhvatile su podzone A1 – Gradsko jezgro i A3 – Parkovska zona, izuzimajući lokaciju Vojnog stana, koja je obrađena u okviru kontaktnog planskog dokumenta.

Cilj izrade Izmjena i dopuna plana, prema Programskom zadatku, je "stvaranje kvalitetnog prostora u ambijentalnom, funkcionalnom i arhitektonskom smislu, kao i stvaranje planskih pretpostavki za realizaciju predviđenih sadržaja."

2. Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Izmjena i dopuna PUP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl .list broj 64/17, 44/18, 63/18) mogu, do donošenja plana generalne regulacije CG, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanim ovim Zakonom.

U Odluci o izradi Izmjena i dopuna je navedeno da će se raditi **strateška procjena uticaja na životnu sredinu (SPU)**, u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

3. Vremenski obuhvat

Izmjene i dopune DUP/UP Istorijског jezgro Cetinja se rade za period do donošenja Plana generalne regulacije

4. Obuhvat Izmjena i dopuna plana

Izmjene i dopune se rade u granicama važećeg plana, i obuhvataju prostor površine **54.31 ha**.



Slika: Zahvat Izmjena i dopuna plana

Koordinate tačaka granice zahvata Izmjena I dopuna plana:

1	6576316.60	4694588.74	23	6576934.13	4694252.56
2	6576404.80	4694650.32	24	6576942.44	4694228.54
3	6576471.29	4694561.32	25	6576937.30	4694226.33
4	6576479.48	4694550.35	26	6576934.16	4694225.16
5	6576539.57	4694536.17	27	6576932.62	4694224.62
6	6576560.96	4694531.29	28	6576931.63	4694224.54
7	6576578.07	4694527.29	29	6576930.71	4694224.40
8	6576591.86	4694524.07	30	6576922.54	4694223.39
9	6576610.22	4694519.25	31	6576910.50	4694224.16
10	6576608.56	4694515.15	32	6576897.08	4694221.70
11	6576626.11	4694507.54	33	6576883.90	4694215.78
12	6576716.85	4694478.84	34	6576859.21	4694204.16
13	6576725.94	4694477.48	35	6576862.49	4694197.37
14	6576733.68	4694474.36	36	6576888.57	4694140.83
15	6576754.04	4694449.99	37	6576919.98	4694051.55
16	6576774.69	4694428.54	38	6576924.09	4694035.10
17	6576779.39	4694427.64	39	6576875.05	4693894.94
18	6576787.96	4694422.80	40	6576861.11	4693885.04
19	6576821.72	4694392.08	41	6576809.81	4693849.17
20	6576859.69	4694354.67	42	6576793.98	4693838.82
21	6576866.17	4694347.95	43	6576793.50	4693838.51
22	6576922.68	4694273.63	44	6576776.64	4693826.60

- IZMJENE I DOPUNE DUP/UP ISTORJSKO JEZGRO CETINJA -

45	6576770.75	4693823.32	91	6576070.34	4693831.22
46	6576770.02	4693824.63	92	6576046.15	4693884.24
47	6576649.62	4693757.59	93	6576060.12	4693915.98
48	6576648.77	4693757.68	94	6576076.26	4693949.43
49	6576594.73	4693727.59	95	6576085.42	4693969.03
50	6576578.78	4693721.04	96	6576099.21	4694002.61
51	6576557.62	4693718.36	97	6576105.00	4694016.78
52	6576512.75	4693734.87	98	6576112.13	4694034.27
53	6576414.34	4693815.26	99	6576117.23	4694044.91
54	6576398.32	4693833.70	100	6576126.05	4694063.21
55	6576388.61	4693837.02	101	6576128.72	4694068.83
56	6576387.89	4693838.88	102	6576134.54	4694081.06
57	6576385.06	4693845.23	103	6576141.84	4694096.47
58	6576375.74	4693841.71	104	6576149.86	4694113.19
59	6576341.54	4693807.24	105	6576151.45	4694130.52
60	6576340.92	4693805.60	106	6576152.89	4694145.35
61	6576331.45	4693762.11	107	6576154.76	4694164.03
62	6576329.59	4693735.49	108	6576155.81	4694174.55
63	6576325.87	4693733.79	109	6576156.53	4694182.55
64	6576304.94	4693732.05	110	6576157.36	4694191.44
65	6576291.50	4693729.43	111	6576158.20	4694200.33
66	6576273.80	4693723.92	112	6576160.08	4694219.12
67	6576270.66	4693724.20	113	6576161.75	4694237.22
68	6576270.42	4693724.74	114	6576163.58	4694255.25
69	6576270.92	4693725.71	115	6576165.34	4694273.89
70	6576273.68	4693734.69	116	6576166.82	4694287.33
71	6576256.78	4693747.32	117	6576176.38	4694387.38
72	6576234.52	4693753.99	118	6576208.22	4694382.24
73	6576233.46	4693750.65	119	6576232.68	4694383.16
74	6576232.15	4693749.72	120	6576248.74	4694383.04
75	6576219.28	4693752.80	121	6576279.81	4694395.48
76	6576208.83	4693755.28	122	6576287.55	4694395.11
77	6576190.36	4693763.73	123	6576291.08	4694405.95
78	6576176.20	4693758.72	124	6576294.56	4694416.69
79	6576171.85	4693761.83	125	6576297.10	4694426.46
80	6576166.41	4693766.05	126	6576297.89	4694431.07
81	6576162.33	4693769.05	127	6576312.66	4694449.27
82	6576151.06	4693777.45	128	6576309.63	4694450.97
83	6576137.31	4693790.21	129	6576301.63	4694460.22
84	6576122.98	4693783.90	130	6576336.86	4694485.40
85	6576110.75	4693794.11	131	6576286.95	4694555.90
86	6576121.17	4693795.54	132	6576289.88	4694559.14
87	6576105.46	4693806.51	133	6576278.55	4694569.41
88	6576093.21	4693811.12	134	6576309.96	4694593.12
89	6576088.03	4693812.94			
90	6576086.03	4693816.03			

5. Planski osnov

Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna plana je sadržan je u planskom dokumentu višeg reda, vežećim Izmjenama i dopunama DUP/UP Istorijско jezgro Cetinja, Studiji zaštite kulturnih dobara Istorijскоg jezgra Cetinja, i ostalim razvojnim dokumentima.

5.1. PUP Prijestonice Cetinje/ GUR Cetinje (2014) (Konzorcijum Planet Cluster/MonteCEP/CEP, 2014)

Istorijско jezgro Cetinja je kulturno dobro od najvećeg nacionalnog znača. Ovo zaštićeno jezgro predstavlja skladan spoj raznorodnih elemenata, pojedinačno zaštićenih objekata, parkovskih struktura, pravilne urbane matrice. Istorijско jezgro Cetinja je primjer jedinstvenog i autentično očuvanog urbanizma malih gradova, prilagođenog okruženju, sa arhitekturom visokog kvaliteta.

Zaštita i revitalizacija istorijскоg jezgra Cetinja

Planira se na osnovu sljedećih opštih pravila:

- *zaštita i uređenje središnjeg prostora grada koji ima vrijednost kulturne baštine,*
- *očuvanje primarne namjene, zaštita stanovanja (nije moguća prenamjena kvalitetnog stambenog prostora u neku drugu namjenu osim u prizemljima građevina ili ukoliko se istim zahvatom planiraju novi stambeni prostori iste površine), uz isključivanje sadržaja koji nijesu u skladu s vrijednostima prostora,*
- *maksimalno očuvanje postojećih definisanih javnih površina, zaštita kvalitetnih pojedinačnih stabala, i posebno zaštita zelenih površina,*
- *obavezno je minimizirati saobraćaj vozilima kroz istorijski prostor uz stimulisanje javnog saobraćaja primjerenog istorijskom prostoru, samo na obodnom području,*
- *osiguranje mogućnosti kolskog pristupa uz posebnu regulaciju, za urgentni saobraćaj i za reprezentativne potrebe,*
- *potrebe za parkiranjem stanovništva osigurati na javnim parkiralištima ili u javnim garažama izvan područja,*
- *sve intervencije na ovom prostoru moguće su isključivo uz posebne uslove i saglasnosti nadležne službe zaštite.*

Zaštita, uređenje i dogradnja Istorijскоg jezgra

Planira se na osnovu sljedećih opštih pravila:

- *zaštita, održavanje i uređenje kulturne baštine, uz zadržavanje odnosa parcelacije i gradnje,*
- *zadržavanje postojeće urbane strukture i mreže javnih površina,*
- *zadržavanje postojeće raznolikosti visina uličnih građevina posebno imajući u vidu vrijednost i oblikovnu dovršenost građevina, te ambijentalne karakteristike i kvaliteta cjeline,*
- *zaštita i zadržavanje kvalitetnih stabala na uličnim parcelama; čuvanje i obnova postojećih drvoreda i mogućnost sadnje novih,*
- *neizgrađene zelene dvorišne površine i kvalitetna pojedinačna stabla obavezno sačuvati,*
- *sve intervencije na ovom prostoru moguće je izvoditi isključivo uz posebne uslove i saglasnost nadležne službe zaštite.*

Zaštita, uređenje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje

Planira se na osnovu sljedećih opštih pravila

- *zaštita, održavanje i uređenje cjelina koje imaju vrijednost kulturne baštine, uz poštovanje razmjere gradnje,*
- *zadržavanje postojeće urbane mreže, s karakteristikama otvorenog bloka, odnosno obodne gradnje slobodno stojećih ili dvojnih građevina uz ulicu, sa prednjim i zadnjim vrtovima,*
- *zadržavanje postojeće prevladavajuće visine građevina, građevinske i regulacione linije,*
- *zaštićene građevine ili valorizirane kao građevine vrijednih tipoloških obilježja kroz izradu konzervatorskih studija i propisanih detaljnijih planova, ne mogu se rušiti i graditi nove/zamjenjujuće građevine, ili rekonstruisati bez posebnih uslova i saglasnosti nadležne službe,*
- *nije moguće smanjivanje postojećih javnih zelenih površina, obavezno zaštita i zadržavanje kvalitetnih stabala na uličnim parcelama, čuvanje i obnova postojećih drvoreda i mogućnost sadnje novih,*

- uređenje dvorišta s time da nije moguća gradnja u dvorištima (u unutrašnjosti bloka), moguće je samo uklanjanje postojećih pomoćnih i drugih objekata,
- javne garaže i javna parkirališta u pravilu se smještaju na obodu područja zaštite, veličinom primjereni zaštiti predjela i kapacitetu pristupnih ulica.

Zaštita, uređenje i dogradnja zaštićene blokovske izgradnje XIX i XX vijeka

Planira se na osnovu sljedećih opštih pravila:

- zaštita, održavanje i uređenje cjelina koje imaju vrijednost kulturne baštine, uz zadržavanje odnosa parcelacije i gradnje,
- zadržavanje postojeće urbane strukture i mreže javnih površina, zadržavanje postojećih zatvorenih ili poluzatvorenih blokova bez nove gradnje u unutrašnjosti blokova, osim kroz zamjenu postojećih legalnih granevina,
- zadržava se postojeći kontinuirani građevinski pravac,
- zadržavaju se postojeće kontinuirane visine vijenaca granevina,
- ispod postojećih uređenih zelenih površina nijemoguća gradnja osim ukoliko se ne gradi na način da se sačuva zelena površina ili da se ne smanjuje ukupna površina zelenila,
- zaštita i zadržavanje kvalitetnih stabala na uličnim parcelama, čuvanje i obnova postojećih drvoreda te
- sadnja novih, gdje postojeći uslovi to omogućavaju,
- omogućava se uređivanje dvorišta postojećih blokova s time da je u unutrašnjosti bloka moguće samo uklanjanje ili zamjena postojećih objekata (izgrađenost unutrašnjosti bloka ne može se povećati bez izrade detaljnijeg plana uređenja), omogućava se izgradnja podzemnih potpuno ukopanih garaža.

Za potrebe zaštite kulturnih dobara na prostoru gradske zone, koje do daljnjeg treba sprovoditi i na potencijalno zaštićenim nepokretnim kulturnim dobrima, definisani su sljedeći uslovi zaštite kulturnih dobara:

- Sačuvati arhitektonsko rješenje predmetnog kulturnog dobra: gabarit, oblik, izgled, rasporeda otvora, riješenje i nagiba krova, konstruktivne elemente, materijalizaciju, stilske karakteristike (dekorativni elementi) i dr. elemente osobenosti/jedinstvenosti;
- Isključuje se mogućnost izvođenja intervencija kojima se mijenja gabarit, oblik, izgled, (zabrana dogradnje i nadgradnje) i ugrožava statička stabilnost;
- Rekonstruisati oštećene ili nedostajuće elemente arhitekture u svemu prema dokumentovanim podacima u pogledu autentičnosti, ili izuzetno po uzoru na sačuvane primjere istih tipoloških rješenja.
- Uvođenje savremene infrastrukturne opreme (vođenje elektro i TK vodova podzemnim putem, gromobranskih i uređaja za zaštitu od požara) prilagoditi prostornim kapacitetima predmetnog kulturnog dobra kao i slobodnog neizgrađenog prostora u njegovom neposrednom okruženju;
- Nije dozvoljeno postavljanje objekata (npr. rashladnih uređaja, priključnih ormara, kutija i/ili drugih elemenata) infrastrukturne opreme na vidnim površinama kulturnog dobra;
- Posebnu pažnju posvetiti uređenje pripadajućih dvorišta u pogledu odnosa slobodnih zelenih i popločanih površina.
- Izbor sadnog materijala prilagoditi prezentaciji, tj. sagledivosti kulturnog dobra i obazbjediti održavanje dekorativne flore.

U cilju adekvatnog praćenja međusektorske usaglašenosti na realizaciji definisanih aktivnosti zaštite arhitektonske baštine predložene su sljedeće mjere:

- Valorizacija šireg konteksta Istorijskog jezgra Cetinja u cilju utvrđivanja kulturnog pejzaža.
- Obezbjediti usklađenost koncepta razvoja grada sa karakterom zaštićenog urbanog tkiva i kriterijumima zaštite arhitektonske baštine.
- Pristupiti realizaciji projekta valorizacije Cetinjske pećine u koju će biti izmještena ikona Bogorodice Filermose, koja je sada smještena u specijalizovanoj - Plavoj kapeli Narodnog muzeja. Cilj ovog ambicioznog projekta za Cetinje je uspostavljanje dimenzije duhovnosti i posvećenosti, a isti će biti od međunarodni značaja.
- Urbanističkim projektom predvidjeti sanaciju postojećeg stanja degradiranih djelova prostora ugroženih gradnjom podvožnjaka i parking prostora.
- U cilju poboljšanja kvaliteta života stanovnika planirati unaprijeđenje održavanja gradskih parkova i očuvati i oplemeniti slobodne neizgrađene površine.
- U cilju pravilne turističke valorizacije potencijala kulturnih dobara (kulturnog identiteta) zone grada potrebno je analizirati tržište i utvrditi ciljne grupe.

- U skladu sa rezultatima prethodne analize obezbijediti nedostajuće turističke kapacitete (smještajne i ugostiteljske viših kategorija 3 – 5 zvjezdica).
- Obnoviti pozorišni muzej u Zetskom domu i osnovati Muzej knjige u zgradi bivšeg Francuskog poslanstva.
- Obezbijediti odgovarajuću fizičku zaštitu pokretnih kulturnih dobara u pogledu obezbijeđenja adekvatnog prostora za njegovu prezentaciju (izložbenih prostora, opreme za čuvanje, zaštitu i konzervaciju muzejskog materijala, muzejskih depoa, prostora za prezentaciju i prodaju promo materijala, suvenira, antikviteta i dr.).
- Podsticati i razvijati uslužno zanatstvo kroz organizaciju sitne zanatske proizvodnje, naročito unikatne i maloserijske (izrada umjetnina i suvenira karakterističnih za Cetinje).
- Riješiti problem prostora za parkiranje.
- Riješiti pitanje infrastrukturne opreme gradske zone (bolja saobraćajna povezanost, stabilno snabijevanje vodom, adekvatan tretman fekalne i atmosferske kanalizacije, kao i čvrstog otpada).
- U pogledu energetske infrastrukture zamijeniti vazdušne vodove električnog napajanja podzemnim na cijelom području Cetinskog polja; instalirati nove savremene trafostanice na kritičnim mjestima u gradu i rekonstruisati dalekovode prema Rijeci Crnojevića, Podgoru i Vrelima.
- Sprovođenje svih mjera propisanih zakonskom regulativom iz oblasti zaštite kulturnih dobara, građenja i nelegalnog građenja.

Posebne smjernice za izradu DUP/UP-a „ISTORIJSKO JEZGRO“

Zbog specifičnosti ambijenta i velikog historijskog i kulturnog značaja Istorijaskog jezgra Cetinja, precizni uslovi izgradnje, rekonstrukcije i sanacije ovog prostora biće definisani kroz Izmjene i dopune DUP/UP-a "Istorijasko jezgro", a u skladu sa uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Ovim planom data je namjena površina područja Istorijaskog jezgra gdje je dominantna mješovita namjena odnosno stanovanje (malih, srednjih i većih gustina) sa centralnim i društvenim djelatnostima. Međutim, u skladu sa detaljnim studijama i analizama koje se rade pri izradi svakog DUP/UP-a, a uzimajući u obzir važnost saradnje sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara, dozvoljava se da se DUP/UP-om uradi delimična prenamjena ovih površina, uz poštovanje slijedećih uslova:

- GUR-om definisana ulična mreža treba da se ispoštuje;
- preporuka ovog plana jeste da se postojeće parkovske i zelene površine očuvaju u što većoj mjeri odnosno na njima onemogućiti izgradnja svakog tipa;
- blokovi mješovite namjene mogu se u cjelosti planirati kao stambeni tako da svojom gustinom i tipom izgradnje budu usklađeni sa okolnim tkivom;
- Novoplanirana stanica žičare u blizini Ljetnje pozornice predstavlja izuzetno važan projekat u povezivanju Cetinja sa Primorjem. Ovim projektom povećava se broj potencijalnih turista u Prijestonici ali i proširuje turistička ponuda grada, njegovim direktnim i vrlo atraktivnim povezivanjem sa nekim od najznačajnijih turističkih potencijala Crne Gore. Zato ovaj punkt treba tretirati kao jedan od važnih punktova grada, »južnu kapiju« Istorijaskog jezgra, i u skladu sa time:
 - saobraćajno unaprijediti tako da ima dobru kolsku i pješačku pristupačnost, i da zadovoljava potrebe za parking površinama;
 - infrastruktorno opremiti,
 - parterno urediti i opremiti i afirmisati pejzažne vrijednosti lokaliteta kao dijela Vladičine bašte; Pješačkim stazama obezbijediti vezu sa lokalnim putem koji vodi do Orlovog krša.

5.2. Studija zaštite kulturnih dobara Istorijaskog jezgra Cetinja (Uprava za zaštitu kulturnih dobara, 2014)

Studija zaštite kulturnih dobara je urađena za potrebe izrade važećih Izmjena i dopuna DUP/UP Istorijasko jezgro Cetinje iz 2015 g.

Glavni cilj izrade Studije zaštite kulturnih dobara Istorijasko jezgro Cetinje bio je „očuvanje i prezentacija, uspostavljanje režima zaštite i očuvanja valorizovanih kulturnih vrijednosti kulturnog dobra Istorijasko jezgro Cetinje i njegove zaštićene okoline i svih drugih sadržaja od značaja, baziranih na interdisciplinarnom istraživanju, u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i međunarodnim propisima i standardima, radi:

- odgovarajućeg tretmana u planskom dokumentu i preduzimanja mjera zaštite životne sredine,
- očuvanja i unaprjeđivanja integriteta kulturnih dobara i obezbjeđivanja uslova za opstanak kulturnog dobra i njegovo prenošenje budućim generacijama,
- obezbjeđivanja održivog korišćenja kulturnog dobara, shodno njegovoj tradicionalnoj / novoj namjeni i održivoj upotrebnoj funkciji,
- upravljanja rizicima kojima su izložena kulturna dobra i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti izgled, svojstvo, osobenost, značaj kulturnog dobra,
- blagovremene, efikasne i efektivne primjene konzervatorskih mjera i drugih stručnih, naučnih mjera,
- blagovremene, efikasne i efektivne primjene propisanih upravnih mjera i radnji,
- uspostavljanja blagovremene saradnje i podsticanja vlasnika i držalaca na održivo korišćenje kulturnih dobara i razvijanja svijesti o značaju kulturnih dobara, rizicima kojima su ona izložena i o potrebama njihove zaštite i očuvanja zaštiti kulturnih dobara.”

Zbog vrijednosti koje posjeduje kao svojevrsna urbana aglomeracija, sa umjetničkim i kulturno-istorijskim kvalitetima pojedinačnih kulturnih dobara Istorijsko jezgro Cetinja je Rješenjem broj 01-711/1-6 od 29.07.1961. godine, dobilo status kulturno dobro.

U okviru Studije zaštite kulturnih dobara Istorijskog jezgra Cetinja dat je pregled sledećih kategorija:

- Kulturna dobra u obuhvatu planskog dokumenta
 - Urbana cjelina
 - Nepokretna kulturna dobra
 - Kulturni pejzaž
- Objekti sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Ulice i trgovi
- Zaštićena okolina Istorijskog jezgra Cetinja

U okviru Režima i mjera zaštite kulturnih dobara i kulturne baštine definisane su generalne mjere zaštite, i to:

- Režim i mjere zaštite kulturnih dobara,
- Režim i mjere zaštite kulturnog pejzaža.

5.3. Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana/ Urbanističkog projekta Istorijsko jezgro Cetinja (CAU Centar za arhitekturu i urbanizam, 2015)

Izmjene i dopune iz 2015 g. su rađene na osnovu Programskog zadatka , u kome je bilo navedeno da je „neophodno preispitati mogućnost sanacije postojećeg stanja degradiranih djelova prostora, i obezbijediti uskladenost koncepta razvoja i arhitektonskog pristupa sa kriterijumima zaštite graditeljske baštine i karaktera zaštićenog urbanog tkiva. Potrebno je obezbijediti uslove za izgradnju, što je u skladu sa izraženim potrebama i interesima građana i privrednih subjekata“.

Osnovne konceptijske postavke razvoja Istorijskog jezgra bazirane su na polaznim principima:

- zaštita prostorne strukture i sklopova autentične arhitekture,
- zaštita kulturnih dobara u skladu sa konzervatorskom uslovima i mjerama,
- uređenje prostora koje će dovesti u sklad nasledje, ambijent, funkciju prostora i okruženje,
- rekonstrukcija elemenata koji su doveli do degradacije i poremećaja ambijenta,
- dogradnja turističkih sadržaja i kapaciteta,
- podrška sadržajima i dopune novima koji afirmišu istoriju i kulturnu tradiciju,
- urbano opremanje, uređenje zelenih površina, parkova i pješačkih površina,
- uređenje rekreativnih i sportskih površina.

Organizacija i dopuna programskih sadržaja ostvarena je u okviru postojeće matrice i struktura. Planom je predviđen niz intervencija na postojećim objektima kojima će se izvršiti rekonstrukcija i uskladjivanje objekata i fasada koji remete uspostavljeni ulični niz i ambijent, rekonstrukcija kroz nadgradnju ili dogradnju objekata u cilju obezbedjenja novih stambenih i poslovnih prostora, kao i izgradnja novih objekata na mjestima nekadasnjih porusenih objekata i na novim lokacijama.

Prostor unutar blokova je planiran dijelom kao javni (pjesacki prolazi, portuni, parkinzi), a dijelom kao dvorisni, cija ce se sanacija sprovoditi kroz uklanjanje pomocnih i dogradjenih djelova objekata, ozelenjavanje i uređenje prostora.

Koncept pjesackih površina, trgova, pješačkih ulica i staza je očuvan, uz uvođenje novih elemenata i materijalizacije prostora.

Parkiranje vozila predviđeno je dijelom na parkinzima i garažama u okviru urbanističkih parcela, a dijelom na javnim parking površinama i planiranim podzemnim garažama.

Plansko rješenje Istorjskog jezgra je urađeno uz uvažavanje preporuka smjernica GUR-a Cetinja, kao i posebnih uslova zaštite urbane matrice Istorjskog jezgra i njegove okoline. Sačuvana je autentična arhitektura, prepoznatljiva mreža trgova, pješačkih i parkovskih površina, a kroz predloženu namjenu površina i objekata stvoreni su uslovi za organizovanje niza kulturnih, administrativnih i drugih sadržaja, koji će obezbijediti očuvanje jedinstvenih duhovnih i umjetničkih vrijednosti grada. Središnji dio Istorjskog jezgra koji obuhvata Cetinjski manastir, Ćipur, Biljardu i Dvor Kralja Nikole, čini centralnu zonu Istorjskog jezgra.

Plan intervencija na postojećim objektima

U odnosu na valorizaciju, konzervatorske uslove, stepen konstruktivne sanacije i programsku orijentaciju, predviđene su sledeće kategorije intervencija na građevinskom fondu:

- I Objekti posebne vrijednosti koji se obnavljaju, saniraju i održavaju strogo po konzervatorskim principima
- II Objekti koji se zadržavaju onakvi kakvi jesu
- III Objekti kod kojih se mijenja pozicija gabarita ali tako da ta izmjena ide ka usaglašavanju sa postojećim okolnim objektima ili ambijentom
- IV Objekti kod kojih se vrše adaptacije prostora (prizemlja, mansarde) ili vrši dogradnja
- V Objekti kod kojih se moraju izvesti izmjene na fasadi dabi se ove usaglasile sa postojećim okolnim objektima i ambijentom
- VI Objekti koji se ruše
- VII Novi objekti

Namjena površina

Osnovne namjene površina na prostoru zahvata plana::

- SMG — stanovanje male gustine
- SS — stanovanje srednje gustine
- SVG — stanovanje veće gustine
- CD — centralne djelatnosti
- T1 — turizam- hotel
- T3 — turizam- hostel, pension
- TU — turizam- ugostiteljstvo
- K — kultura
- SS — školstvo i socijalna zaštita
- Z — zdravstvo
- V — vjerski objekti
- MN — mješovita namjena
- SR — sport i rekreacija
- PUJ - površine za pejzažno uređenje javne namjene
- PUO - površine za pejzažno uređenje ograničene namjene
- Saobraćajne površine - kolske i kolsko – pješačke saobraćajnice, kolski prilazi i prolazi, trotoari, parkinzi i podzemne garaže
- Pješačke površine
- Infrastrukturni objekti

Pregled ostvarenih kapaciteta

Na površini 29 urbanističkih blokova, u okviru urbanističkih parcela, planirana je bruto građevinska površina postojećih i novih objekata od 209.917 m².

Planom je predviđeno rušenje dijela postojećih objekata, i to:

- za potrebe izgradnje kolskih, kolsko – pješačkih i pješačkih saobraćajnica i površina (672m²)
- za potrebe izgradnje novih objekata na mjestu postojećih (4563m²)
- nelegalno izgrađenih objekata koji remete uspostavljenu urbanističku matricu Istorjskog jezgra grada

Planom nije potvrđen niz izgrađenih objekata u okviru urbanističkih parcela, u dvorištima objekata uličnih nizova uz Njegoševu i Bajovu ulicu, i u zoni Medovine.

Najznačajnija intervencija rušenja postojećih struktura je predviđena na mjestu postojeće gradske tržnice, na kome je planirano rušenje dijela objekata radi izgradnje podzemne javne garaže i parking površina.

Stanovanje

Na području zahvata Plana predviđa se dostizanje 25m² bruto površine po stanovniku. Popvršina prosječne stambene jediniice sa 4 člana domaćinstva iznosi 100m².

Stambeni kapaciteti su planirani na površinama za stanovanje i površinama mješovite namjene, i organizovani kao jedna ili više jedinica u objektima jednorodničkog i višerodničkog stanovanja (1–4 stambenih jedinica), i objektima kolektivnog stanovanja (5 ili više stambenih jedinica).

Navedenim tipovima stanovanja odgovara sledeća spratnost objekata:

- objekti jednorodničkog i višerodničkog stanovanja – P do P+1+Pk(M)
- objekti kolektivnog stanovanja – P+1+Pk(M) do P+4+ Pk(M)

U tabeli planiranih kapaciteta dat je predloženi broj stanovnika i stambenih jedinica u pojedinim objektima, koji nije obavezujući i može se mijenjati u skladu sa prostornim uslovima i zahtjevima korisnika prostora.

Planirani broj stanovnika iznosi 3312, smeštenih u 804 stambenih jedinica.

Ukupan planirani BGP stambenih površina iznosi 87.454m².

Gustina stanovanja unutar urbanističkih blokova je najvećim dijelom mala i srednja, sa nekoliko parcela na kojima su izgrađeni objekti veće gustine stanovanja.

Mala gustina stanovanja (do 120 stanovnika/ha) ostaje u blokovima koji su izgrađeni pretežno objektima porodičnog stanovanja, mješovite namjene, kao i u blokovima u kojima se nalaze objekti društvenih djelatnosti.

Srednja gustina stanovanja (120 – 250 stanovnika/ha) karakteriše urbanističke blokove izgrađene objektima porodičnog, višerodničkog i kolektivnog stanovanja i drugim objektima mješovite namjene, centralnih i društvenih djelatnosti.

Velika gustina stanovanja (250 – 350 stanovnika/ha) karakteriše urbanističke blokove blokove u kojima su izgrađeno nekoliko objekata kolektivnog stanovanja većeg kapaciteta.

Predviđen je rast nivoa komunalne opremljenosti površina za stanovanje, kroz izgradnju saobraćanih površina, prilaza, prolaza i parking površina, i rekonstrukciju tehničke infrastrukture.

Turizam

Program turizma ostvaruje se u postojećim i novim objektima, u okviru kojih su organizovani smještajni kapaciteti i kapaciteti ugostiteljstva.

Najveći hotelski kapacitet i dalje je Hotel Grand kategorije 4* (406 ležaja).

Planirana rekonstrukcija hotela podrazumijeva podizanje standarda hotelskog objekta, u skladu sa važećima normativima i standardima za turističke objekte.

Ostali smještajni kapaciteti planirani su u okviru novog hotela Lokanda kategorije 4* , vec izgrađenog hotela u Dečanskoj ulici i novog hotela u Njegoševoj ulici.

Osim hotelskih kapaciteta program se ostvaruje i u pansionu u Ivanbegovoj ulici, i hostelima u ulici Novice Cerovića i Vladike petra I.

Na dvije urbanisticke parcele predviđeni su sadržaju ugostiteljstva.

Ukupan broj turističkih ležaja u Istorijskom jezgru iznosi 502, broj zaposlenih 550, a planirani BGP turističkih objekata 27.098m².

Planom se ostavlja mogućnost da se u objektima stanovanja i mješovite namjene mogu organizovati turistički apartmani za izdavanje. Uslov za organizovanje turističkih apartmana je da su u objektu Planom predviđene dvije ili više stambenih jedinica. Površina turističkog apartmana treba da zadovolji kriterijum 20m²/ ležaj. Mogući oblik ponude je i B&B (spavanje sa doručkom), u kome bi domaćini kroz pripremu obroka gostima ponudili autentičnu hranu i piće sa područja Cetinja i okoline.

Usluge

Površine namijenjene za organizovanje usluga obuhvataju sadržaje ugostiteljstva, trgovine, ličnih usluga, finansijsko tehničkih i poslovnih usluga, organizovane na površinama za centralne djelatnosti i mješovite namjene.

Sadržaji ugostiteljstva planirani su u okviru površina mješovite namjene, i to kao kafei, restorani, poslastičarnice, klubovi.

Trgovina obuhvata različite tipove prodavnica, koje su planirane na površinama mješovite namjene i centralnih djelatnosti.

Predviđena je rekonstrukcija postojećeg pazara u okviru koga bi se obezbijedili različiti sadržaji:

- otvorena i zatvorena pijaca
- samoposluga
- prodavnice mješovite robe
- specijalizovane radnje
- parkinzi i javna garaža u suterenskoj etaži

Specijalizovane radnje, prodavnice posebnog sadržaja (antikvarnice, suvenirice, knjižare, galerije) biće organizovane u prizemnim etažama objekata mješovite namjene.

Poseban sadržaj predstavlja trgovina suvenira, proizvoda narodne radinosti i primijenjene umjetnosti u Njegoševoj ulici.

Programom usluga obuhvaćene su lične usluge, banake, pošte, osiguranja, agencije, biroi, planirani na površinama mješovite namjene i centralne djelatnosti.

Ukupan broj zaposlenih u kapacitetima usluga iznosi 903, a planirani BGP 27.395m².

Administracija

Sadržaji administracije ostvaruju se u okviru državnih institucija (Ministrstvo kulture, Ministrstvo inostranih poslova, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Državni arhiv Crne Gore, Rezidencija Predjedsnika Crne Gore) i opštinskih službi (organi opštine Cetinje, Meteorološka stanica). Institucije i službe će biti smještene u okviru postojećih i novih, rekonstruisanih objekata. Nakon iseljenja fakulteta umjetnosti i Studentskog doma na novu lokaciju, za potrebe administracije će se obezbijediti i objekti Djevojačkog instituta i Engleskog poslanstva

Ukupan broj zaposlenih u administraciji iznosi 560, a planirani BGP administrativnog prostora iznosi 27.499m².

Društvene djelatnosti

- Školstvo i socijalna zaštita

Program i distribucija dječijih vrtića: planskim rješenjem je predviđeno da se dječiji vrtić organizuje u adaptiranom prostoru u prizemlju objekta Djevojačkog instituta. Preporuka je da dječiji vrtić bude smješten u dijelu objekta orijentisanom prema gradskom parku sa zasebnim ulazom.

Kapacitet dječijeg vrtića je 80 –oro djece, i 12 zaposlenih.

Program i distribucija osnovnih škola:

Na prostoru zahvata plana funkcioniše Osnovna škola "Njegoš", kapaciteta 640 učenika i 34 zaposlenih.

Program srednjeg školstva:

Trenutno se za potrebe srednjeg školstva- Bogoslovije u okviru površina centralnih djelatnosti koriste dvije urbanističke parcele, i to urbanistička parcela Crkvenog suda i susjedna urbanistička parcela. Ukupan kapacitet dvije urbanističke parcele iznosi 80 učenika i 12 zaposlenih.

Ova namjena objekata će se zadržati do izgradnje novih objekata Bogoslovije, koji će se u skladu sa zahtjevom Gradonačelnika Cetinja, navedenom u dopisu br. 01-031/15-69 od 23 januara 2015g., izgraditi na lokaciji DUP-a „Gruda Donje Polje“, kada će se predmetni objekti prenamjenovati za potrebe državnih i drugih institucija ili diplomatsko konzularnih predstavništava.

Program visokog školstva:

Planom je predviđeno izmještanje fakulteta umjetnosti i Studentskog doma u zonu Starog Oboda, i prenamjena objekata u sadržaje centralnih djelatnosti i kulture.

Ukupan planirani BGP površina obrazovanja iznosi 4.761m².

- Zdravstvo

Program organizacije zdravstvene zaštite ostvaruje se kroz djelatnost Opšte bolnice Danilo I i Doma zdravlja, organizovanih u okviru kompleksa na jednoj urbanističkoj parceli.

U okviru Opšte bolnice predviđena su različita odeljenja: interno odeljenje, otorinolaringologija, gerijatrija, centar za humanu reprodukciju i dr.

Planom je predviđeno uređenje kompleksa kroz rekonstrukciju i stavljanje u funkciju objekata Stare bolnice i Dječije bolnice, rekonstrukciju i dogradnju postojećih objekata, uređenje parkovskih i saobraćajnih površina.

U okviru urbanističke parcele predviđene su lokacije za kotlarnicu i deponiju medicinskog otpada

Kapacitet Opšte bolnice je 250 kreveta, broj zaposlenih u zdravstvu 192 od kojih je 51 ljekar, 3 farmaceuta i ostalo su zaposleni sa VSS - 6, viŠOM - 7 i SSS - 125.

U zoni Istorijaskog jezgra predviđene su četiri apoteke..

Ukupan planirani BGP površina zdravstva iznosi 12.245m².

- Kultura

Program kulture zauzima veliki dio prostora Istorijskog jezgra.

U okviru sadržaja funkcioniše dio Narodnog muzeja Crne Gore (Muzej Kralja Nikole, Biljarda, Reljef Crne Gore, Etnografski muzej, Mauzolej Vladike danila na Orlovom kršu, Umjetnički muzej sa Galerijom savremene umjetnosti "Dado Djurić"), Kraljevsko pozorište i Ljetnja pozornica, Muzej novca, Muzej knjige, umjetničke galerije, a u zahvatu se nalazi i veliki brpoj spomenika i spomen obilježja.

Planom je predviđena izgradnja nove, moderne i atraktivne kapele Bogorodica Filermose, koja je smještena u pećini iznad Cetinjskog manastira.

Ikona Bogorodice Filermose važi za jednu od najznačajnijih hrišćanskih svetinja, a izgradnja kapele predstavlja jedan od strateških projekata opštine u smislu razvoja kulturnih djelatnosti i turizma. Planirani kapaciteti su određeni na osnovu već usvojenog Idejnog rješenja Kapele, koje je Obradivaču dostavljeno u fazi javne rasprave.

Prostor ispred ulaza u Kapelu Filermosa će biti uređen kao novi lokalitet šetnje i rekreacije – vidikovac, sa koga se pruža jedinstven pogled na grad.

Ukupan broj zaposlenih u sadržajima kulture iznosi 180 a planirani BGP iznosi 19.741m².

- **Vjerski objekti**

Cetinjski manastir je zadužbina Ivana Crnojevića, koji je bio vladar države Zete krajem XV vijeka. Manastir je bio sjedište svih crnogorskih mitropolita, i smatra se centrom najvećim centrom crnogorske duhovnosti i kulture.

Crkva na Čipuru je podignuta na temeljima Manastira koji je podigao Ivan Crnojević 1484g. U crkvi se nalazi grobnica Ivana Crnojevića, kao i memorijalne grobnice Kralja nikole Petrovića i Kraljice Milene. Crkva Rođenja Bogorodice, poznata kao Vlaška crkva podignuta je u XV vijeku, a današnje obrise je dobila 1864g.

Planirani BGP vjerskih objekata iznosi 3.828m².

- **Sport i rekreacija**

Program sporta i rekreacije se ostvaruje na urbanističkoj parceli formiranoj u zoni parkovskih površina, na kojoj je predviđena prenamjena i rekonstrukcija postojećeg objekta. Predviđeno je da se u objektu organizuje dječija igraonica i teretana, sa pratećim sadržajima i kafeom, kao i sa dječijim igralištem i klizalištem van objekta.

Aktivnosti sporta i rekreacije će se ostvarivati i kroz šetnju i rekreaciju u parkovima i park šumama, Vladichinoj bašti, kao i kroz korišćenje teniskih terena u Dvorskom parku.

Na prostoru Vladichine bašte Planom je predviđena rekonstrukcija postojećeg guvna, odžaklije, na mjestu na kome je nekada postojala, kao i rekonstrukcija mlina Crnojevića.

Ukupan broj zaposlenih u sadržajima sporta i rekreacije iznosi 6.

- **Objekti infrastrukture**

Na području Istorijskog jezgra je planirana realizacija značajnih projekata saobraćajne infrastrukture.

Planom je predviđena izgradnja dvije javne podzemne garaže i to na parcelama postojećeg pazara i Studentskog trga. Pretpostavka je da će se izgradnjom javnih garaža donekle ublažiti nedostatak pa Značajan planirani objekat predstavlja donja stanica dostavne žičare Cetinje – Lovćen – Kotor. Lokacija, trasa i planirani kapaciteti objekta su određeni na osnovu već usvojenog Idejnog rješenja stanice žičare, koje je Obradivaču dostavljeno u fazi javne rasprave. Izgradnjom stanice žičare uspostavlja se istorijski kontinuitet sa žičarom Cetinje – Kotor izgradjenom 1916g., kao i veza između dva istorijska grada Cetinja i Kotora preko planine Lovćen koja ih spaja.

- **Uređenje prostora**

Planskim rješenjem je predviđeno ostvarenje kontinuiteta pješačkih tokova kroz čitavo područje Istorijskog jezgra, i definisanje centralnog javnog prostora, kojim će biti obuhvaćen prostor ispred Vladinog doma, Trg Kralja Nikole sa parkom Ivana Crnojevića, Njegoševa ulica, Trg umjetnika, Trg Balšića Pazar i prostor oko Spomenika „Vila“. Pješački tokovi i površine čine cjelinu sa javnim zelenim površinama i koridorima, a pridružuju se i zelene površine ograničene namjene u okviru urbanističkih parcela, kao što su urađena dvorišta javnih objekata kulture i centralnih djelatnosti.

Sastavni dio pješačkih površina i staza čine i portuni – pješački i kolski prolazi kroz objekte. Svi postojeći portuni se zadržavaju i tretiraju kao javni prostor, a njihova površina se izizima iz površine prizemlja objekata kroz koje prolaze.

Uređenje centralnog javnog prostora usloviće izgradnja javnih garaža i novih parking površina, a njegovo formiranje jedinstvena obrada partera i urbano opremanje, kojim će se naglasiti veza sa prizemljima okolnih objekata u kojima su predviđeni različiti sadržaji i usluge. Elementi urbane opreme koji su predviđeni u prostoru su rasvjeta, klupe za sjedenje u javnim ozelenjenim prostorima, česme i vodene površine, korpe za otpadke i oglasne table.

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

Prilikom uređenja kompleksa Ćipur, uvažiće se prostor rekonstruisanog arheološkog nalazišta nekadašnjeg manastira, i izvesti rekonstruisani prilaz Crkvi preko staze sa proširenjem prema Vladičinoj bašti, na nasutom terenu.

Urbanistički pokazatelji na nivou zahvata Plana

površina zahvata plana	543.119m ² (54.31ha)
površina pod objektom (bgp)	81.498m ²
razvijena površina	210.272m ²
broj urbanističkih parcela	376

• stanovanje	
bgp stanovanje	87.454 m ²
broj stambenih jedinica	804
broj stanovnika	3312
• turizam	
bgp turizam	27.098m ²
broj turističkih ležaja	502
broj zaposlenih	550
• usluge	
(trgovina, ugostiteljstvo, lične usluge)	27.395
broj zaposlenih	903
• centralne djelatnosti - administracija	27.499m ²
broj zaposlenih	560
• društvene djelatnosti	
bgp vjerski objekti	3.828m ²
bgp školstvo i socijalna zaštita	4.761m ²
bgp kultura	19.741m ²
bgp zdravstvo	12.245m ²
broj zaposlenih	430
• sport. rekr.objekti	
bgp sport i rekreacija	180m ²
broj zaposlenih	6
• ukupan broj zaposlenih	2449

6. Kontaktne zone

Prostor Izmjena i dopuna DUP-a/ UP-a Istorijско jezgro Cetinja graniči se sa sledećim kontaktnim područjima:

- sa sjevera – područjem ID DUP-a Aerodrom i DUP-a Zona sporta
- sa zapada – područjem UP-a Stari Obod i neizgrađenim područjem van granice GUR-a
- sa juga – područjem DUP-a Donje Polje
- sa istoka – područjem ID DUP/UP-a Istorijско jezgro Cetinja za prostor Autobuske stanice.

• ID DUP Aerodrom (Arhient, 2012)

U zoni DUP-a, površine 50.86 ha, predviđeno je formiranje zone stanovanja male, srednje i velike gustine, sa djelatnostima. Ostale površine namijenjene su za sadržaje kulture, obrazovanja, poslovanja, sporta i rekreacije.

Urbana revitalizacija prostora sprovodiće se dijelom kroz mjere urbanističke sanacije i rekonstrukciju postojećih kapaciteta, a dijelom kroz izgradnju nove kolektivne stambene izgradnje na prostorima za rekonstrukciju.

Planirane intervencije će se sprovoditi kroz očuvanje naslijeđene strukture, prvenstveno kroz zaštitu u izvornim okvirima blokova stambenih objekata uz Bulevar Lenjina, koji se prostorno nadovezuju na zonu Istorijskog jezgra.

-	Površina zahvata Plana	508.647 m2
-	Površina prizemlja	118.415 m2
-	BGP	435.757m2
-	Broj stambenih jedinica	3.574
-	Broj stanovnika	11.080
-	Broj zaposlenih	1012
-	Indeksi zauzetosti i izgrađenosti	0.24 /0.86
-	Gustina naseljenosti	217 st./ha

DUP-om Zona sporta, površine 8.26 ha, je obuhvaćen je prostor značajnih sadržaja i objekata:

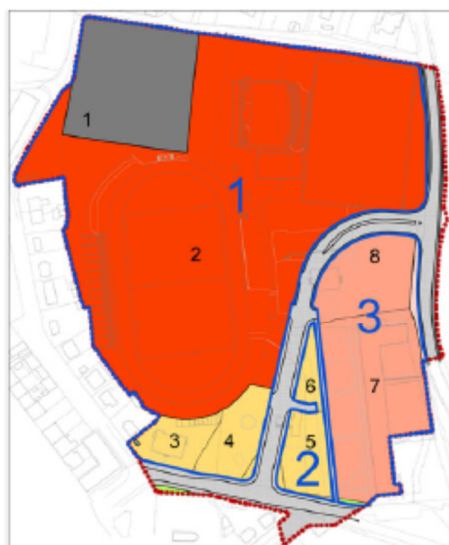
- Objekti su organizovani u 3 urbanistička bloka.

13

Urbanistička zona		Urbanistički blok	Urbanistička parcela
A	Groblje	1	1
B	Sport i rekreacija		2
C	Mješovita namjena		3
			4
		5	
D	Centralne djelatnosti	2	6
		3	7
			8

Površine planskih jedinica:

Urbanistički blok		Urbanistička parcela	
Oznaka	Površina (m ²)	Oznaka	Površina (m ²)
1	57.502,16	1	7.486,20
		2	48.129,53
		3	1.739,82
		4	2.146,61
2	2.625,19	5	1.877,87
		6	747,32
3	11.693,69	7	8.148,38
		8	3.545,31



Slika: Izvod iz DUP-a Zona sporta

- **UP Stari Obod (Struktura, 2011)**

Prostor obuhvaćen UP-om „Stari Obod“, površine 3.61 ha, pripada zoni Istorijskog jezgra. GUP-om Cetinja iz 1990 g. ovaj prostor je bio predviđen kao Industrijska zona. Međutim, Izmjenama i dopunama GUP-a iz 2010g. izvršena je promjena namjene u površine za obrazovanje, tj stvaranje uslova za izgradnju kompleksa fakulteta umjetnosti i novog studentskog doma.

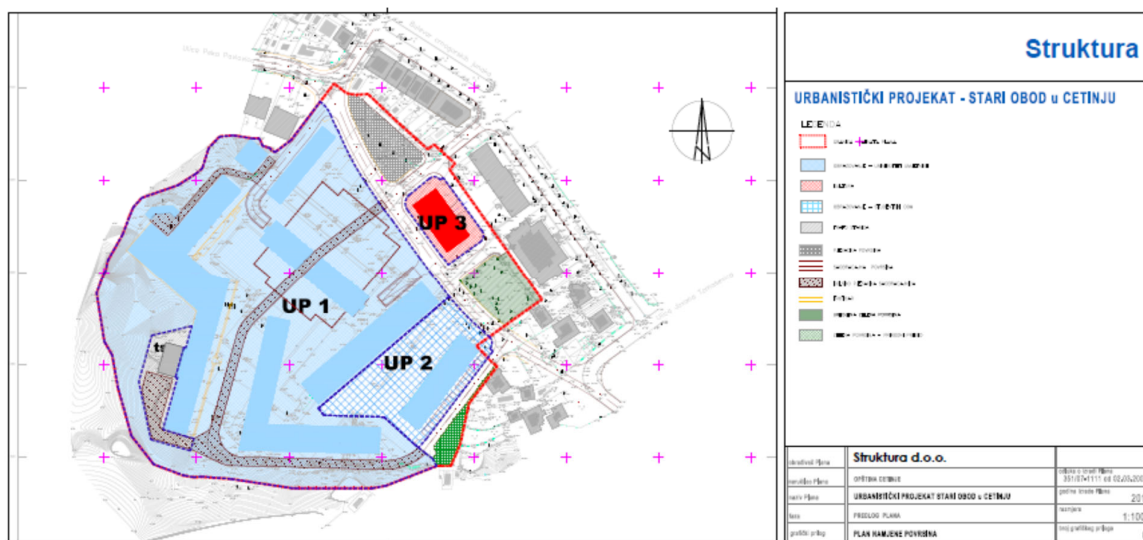
U okviru kompleksa je predviđena izgradnja sledećih sadržaja:

UP1 - Fakultet likovne umjetnosti, Fakultet dramske umjetnosti i Fakultet muzičke umjetnosti sa pratećim sadržajima

UP2 – Studentski dom

UP 3 – Djelatnosti kulture

Planirani kapaciteti će činiti nadopunu sadržaja obrazovanja i kulture Istorijskog jezgra, a uređenim pješačkim i zelenim površinama i nadopunu sadržaja za šetnju i rekreaciju.



Slika: Izvod iz UP-a Stari obod – Plan namjene površina

Urbanističkim rješenjem su definisani uslovi za izgradnju uz poštovanje istorijskih, spomeničkih i ambijentalnih vrijednosti okolnog prostora. Ujedno, urbanističko - arhitektonskim rješenjem objekata postignuta je kvalitetna relacija prema oblikovnom identitetu industrijskog nasledja nekadašnje fabrike „Obod“. Planiranom prenamjenom i rekonstrukcijom tri postojeća objekta omogućeno je očuvanje i valorizacija dijela autentične arhitekture fabričkog kruga.

Urbanisticki pokazatelji ostvarenih kapaciteta u okviru zone zahvata Plana:

- Povrsina zahvata plana 36168 m2
- Povrsina pod objektom 8080 m2
- BGP 26138 m2
- Ukupan broj studenata 405
- Ukupan broj zaposlenih 241
- Indeksi zauzetosti i izgrađenosti 0.23/0.63

• DUP Gruda – Donje polje (Urbanprojekt, 2012)

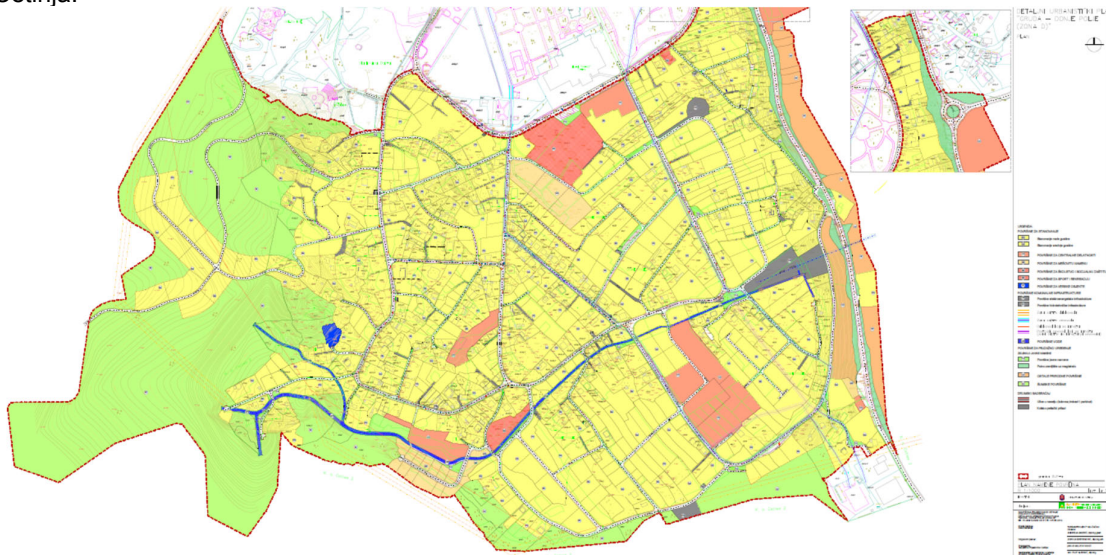
Plansko rešenje se zasniva na očuvanju prirodnog ambijenta, zaštiti prepoznatih kvalitetnih prostornih celina i stvaranju osnova za egzistiranje postojećih struktura uz novu gradnju kao popunu u okviru započetih celina a na površinama koje ne predstavljaju ograničenja.

Prostor obuhvaćen DUP-om „Gruda – Donje Polje“, površine 112.58 ha, opredijeljen je različite namjene površina:

- stanovanje malih i srednjih gustina
- centralne delatnosti
- mešovita namena
- školstvo
- pejzažno uređenje
- sport i rekreacija
- objekti komunalnog opremanja
- vodotok
- saobraćajne površine.

Zona prostorno predstavlja kontinuitet u razvoju sadržaja centralnog gradskog područja.

U okviru saobraćajnog rješenja predviđena je izgradnja saobraćajnice kojom će se pravcem od ulice Vuka Mićunovića do puta Cetinje – Budva realizovati sekundarni ulaz u područje Istorijskog jezgra Cetinja.



Slika: Izvod iz DUP-a Gruda – Donje Polje – Plan namjene površina

Pregled maksimalno mogućih površina i kapaciteta u okviru predmetnog prostora.

Namena	Površina m ²	max. spratnost	max. P pod objektima m ²	max. BRP m ²	ostale površine u funkciji parternog uređenja i ozelenjavanja m ²	agradenosti indeks	indeks zauzetosti
POVRŠINE ZA STANOVANJE							
Stanovanje male gadine	293 022.64	P+1+ Pk	103 790.56	155 229.55	189 232.07	0.53	0.35
Stanovanje srednje gadine – tip 1	259 887.35	P+2+ Pk	152 737.81	592 582.04	117 149.54	2.19	0.56
Stanovanje srednje gadine – tip 2	52 129.81	P+3+ Pk	31 100.03	153 483.82	21 029.78	2.94	0.59
POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI							
	39 340.85	P+1+ Pk	27 538.59	82 815.78	11 802.25	2.1	0.7
POVRŠINE ZA MISOVITE NAMENE							
	17 056.71		8 822.88	27 290.74	10 234.03	1.8	0.4
POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU							
Dopisnice	548.58	P+1	145.37	290.74	401.21	0.53	0.28
Predškolske ustanove	2 579	P+1	598.5	1 197	1 980.5	0.48	0.23
POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE							
	1 028.42	P+1+ Pk	101.47	253.87	772.45	0.25	0.1
POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU							
	11 954.89	-	-	-	-	-	-
POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU							
Površine električne infrastrukture	1 488.44	P	275	275	1 213.44	0.18	0.18
Površine hidrotehničke infrastrukture	7 717.75	-	-	-	-	-	-
POVRŠINE ZA PEJZAZNO UREĐENJE							
Površine javne namene	4 975.92	-	-	-	-	-	-
Putno zemljište uz magistralu	14 974.21	-	-	-	-	-	-
Zaključna kupa	285 715.02	-	-	-	-	-	-
Ostale prirodne površine	30 102.06	-	-	-	-	-	-
POVRŠINESKE VODE							
Regulirani potok	7 298.25	-	-	-	-	-	-
DRUMSKI SAOBRAĆAJ							
Ulice u mreži	85 313.51	-	-	-	-	-	-
Kotlo – pešačke površine	8 815.79	-	-	-	-	-	-
Magistralni put	14 087.78	-	-	-	-	-	-
UKUPNO ZAHVAT PLANA							
	1 126 812.88	-	323 110.01	1013188.3	363 816.27	0.88	0.29

- ID DUP/UP Istorijsko jezgro za prostor Autobuske stanice (Inkoplan, 2012)

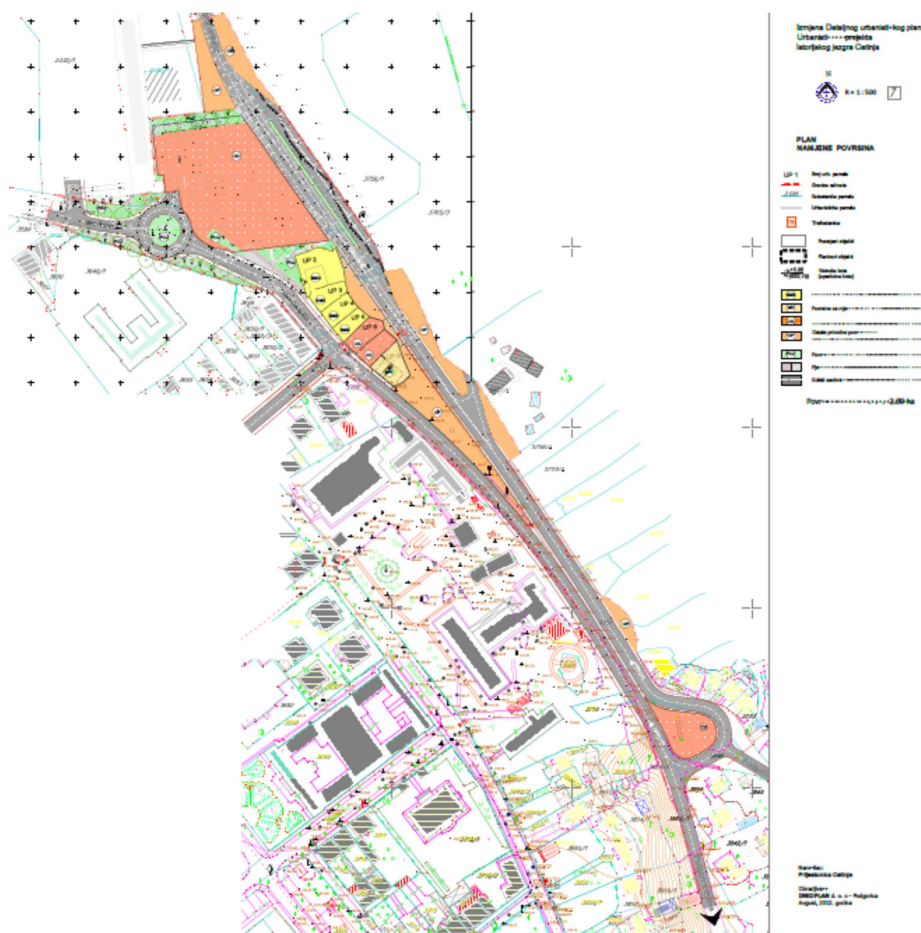
Prostorni koncept urbanističkog rješenja zahvata proizilazi prvenstveno iz funkcionalnih potreba sire lokacije i njenih kontkatnih zona kako bi se na sto efikasniji i jednostavniji način obezbijedilo funkcionisanje gradskog i vangradskog saobraćaja. Time se ujedno doprinosi i zahtjevu formiranja prikladnog objekta autobusnog terminala koji ce se naci kao mirujuća tačka u frekventnom prostoru.

U tom smislu, pored saobraćajne infrastrukture koja igra ključnu ulogu u formiranju koncepta rješenja, objekat autobuske stanice isto tako predstavlja bitno središte u gradskoj matrici koji svojim arhitektonskim konceptom i oblikovanjem u prostoru predstavlja dio gradske tradicionalne umjetnosti graditeljstva po cemu je grad Cetinja šire poznat.

Planski pokazatelji zahvata :

- Površina zahvata 23 900m²
- Površina prizemlja = 3637m²

- Bruto razvijena površina = 7135m²
- Broj zaposlenih u autobuskoj stanici 30
- Indeks zauzetosti zahvata $I_z = 0.15$
- Indeks izgradjenosti zahvata $I_i = 0.30$



Slika: Izvod iz ID DUP/UP Istorjsko jezgro Cetinje – Plan namjene površina

7. Metodologija

Metodologija izrade Izmjena i dopuna plana definisana je Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Sl.list CG", br.88/17).

Planski dokument izrađuje se kroz sljedeće faze:

1. analiza postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
2. izrada koncepta planskog dokumenta;
3. organizacija prethodnog učešća javnosti;
4. izrada nacrt planskog dokumenta;
5. sprovođenje javne rasprave;
6. izrada predloga planskog dokumenta.

Za potrebe izrade planskog dokumenta pribavljene su smjernice i uslovi sledećih nadležnih institucija i javnih preduzeća:

- Agencija za zaštitu prirode i životne sredine
- MORT – Direktorat za upravljanje otpadom i komunalni razvoj
- MORT – Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu
- MORT – Direktorat za životnu sredinu

- MORT – Direktorat za građevinarstvo
- Ministarstvo finansija
- Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktorat za vanredne situacije
- Ministarstvo odbrane
- Uprava za saobraćaj
- Uprava za nekretnine
- Zavod za hidrometeorologiju i seozmologiju
- Ministarstvo kulture
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara
- Ministarstvo zdravlja
- CGES
- CEDIS
- Prijestonica Cetinje
- Vodovod i kanalizacija Cetinje.

Od strane zainteresovanih institucija i korisnika prostora dostavljene su inicijative za rekonstrukciju i dogradnju sledećih javnih objekata:

- Ministarstvo zdravlja - Rekonstrukcija dječije bolnice u okviru Bolnice Danilo I
- Ministarstvo kulture - Dogradnja objekta Državnog arhiva
- GLOSARIJ CD - Depadans hotela Gradska.

Zbog potrebe uključenja javnosti u proces planiranja, sprovedena je anketa koja je imala za cilj da se saznaju stavovi i opredeljenja svih zainteresovanih za planska rešenja Izmjena i dopuna plana. Anketa je bila objavljena na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma u periodu 30. mart – 10 april, na koju su pristigla 3 anketna lista. Zahtjevi su razmotreni i biće uvaženi u najvećoj mogućoj mjeri.

Plan se radi u digitalnoj formi, na podlogama dostavljenim od strane Uprave za nekretnine CG. Obim, nivo i sadržaj Izmjena i dopuna plana će biti dati u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

8. Analiza postojećeg stanja

8.1. Prirodne karakteristike

Cetinje se nalazi na 42 stepena 23' 27" sjeverne geografske širine i 18 stepeni 55' 45" istočne geografske dužine.

Smješteno je u Cetinjskom polju, veličine oko 7 km². Cetinjsko polje se pruža lučnim pravcem jugozapad – sjeveroistok, u dužini cca 4.2 km. Nadmorska visina Cetinjskog polja kreće se od 637 mnv u Donjem polju, do 750mnv u vrhu Bajica.

Nadmorska visina područja zahvata Izmjena i dopuna plana se kreće od 640 mnv do 719 mnv na brdu Orlov krš.

Geomorfologija

U sastavu terena preovlađuju krečnjaci, pa su oblici reljefa u znatnoj mjeri posljedice erozije. Krševita površina je nagrizena hiljadama velikih i malih kratera. Tipični kraški oblik čini i Cetinjsko kraško polje, smješteno ispod sjeveroistočnih podgorina Lovćena.

Geologija i hidrogeologija

Terene Cetinjskog područja sačinjavaju tvorevine trijasko i jurske starosti, uglavnom karbonatnog sastava, i naslage kvartarne starosti, većinom glacijalno-fluvijalnog porijekla.

Osnovna hidrološka karakteristika jeste da skoro nema površinskog, već podzemnog oticanja. U toku najjačih padavina, propusna moć zemljišnog pokrivača i krečnjačke padine je veća od priliva voda.

Duboka i jako razvijena karstifikacija i niski obodi površi doveli su do potpune bezvodnosti ovih terena, jer se sve vode dreniraju ka Skadarskom jezeru i moru, i otiču razgranatim sistemom ponora, kaverni, galerija i pravih podzemnih vodotokova. Kao posljedica ovakve osobenosti tla, javlja se hidrografska nelogičnost da na čitavom Starocrnogorskom kršu nema stalnog vodotoka niti izvora značajnije izdašnosti, iako su padavine izuzetno visoke.

Inženjersko – geološki sastav terena

Prostor izgrađuju sljedeće grupe stijena: vezane stijene, poluvezane, poluvezane i vezane, nevezane, poluvezane i vezane, nevezane i poluvezane, nevezane stijene.

Dugotrajni procesi združeni sa fizičko-mehaničkim faktorima doveli su do rastvaranja i raspadanja stijena. Na terenima gdje preovladavaju vezane stijene nosivost je veoma velika i uslovljena je jedino nagibom terena. Na ostalim površinama, koje izgrađuju poluvezane, vezane i nevezane stijene novost je ograničena i zavisi od zbijenosti i mogućnosti slojeva.

Savremeni geološki procesi i pojave mijenjaju osobine stijena, i utiču na uslove građenja.

Uočeni su sljedeći geološki procesi: karstifikacija, odronjavanje i osipanje, klizanje, spiranje (površinsko), jaruženje i vododerine.

Pedološke karakteristike

Zemljište šireg prostora spada u seriju humuniziranog zemljišta kontinentalnog tipa "buavica" na krečnjačko dolomitskoj podlozi.

Zastupljene su plitke erodirane, i pretaložene buavice.

Klimatske karakteristike

Srednja temperatura vazduha na području Cetinja je 10.3 °C. Najtopliji mjesec je jul sa prosječnom temperaturom vazduha od 20.4 °C, a najhladniji januar sa prosječnom temperaturom od 1.0 °C. Prosječna maksimalna temperatura vazduha je 17.1°C, a srednja maksimalna temperatura vazduha u julu je 28.0 °C, a u avgustu 28.2 °C. Apsolutno maksimalna temperatura vazduha je 39.0 °C.

Prosječna minimalna temperatura vazduha je 4.4 °C, a srednja minimalna temperatura vazduha u najhladnijem mjesecu, u januaru je - 3.7 °C. Apsolutno minimalna temperatura vazduha izmjerena na klimatološkoj stanici je - 22.8 °C.

Prosječna godišnja količina padavina na području Cetinja je 3335 mm, koja je raspodijeljena na prosječno 139 dana sa padavinama. Najkisniji mjesec je novembar sa prosječnom količinom od 504 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 60 mm.

U tabelama su date prosječne vrijednosti klimatskih parametara za raspoloživi niz mjerenja, za područje Cetinja :

Srednja temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
1.0	1.8	4.9	9.3	14.1	18.0	20.4	20.0	15.3	10.4	6.2	2.4	10.3

Apsolutno maksimalna temperatura voduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
19.1	22.8	23.2	27.8	31.4	35.1	38.2	39.0	36.0	29.6	25.1	18.5	39.0

Srednja maksimalna temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
6.7	7.8	11.1	15.2	20.5	24.8	28.0	28.2	23.2	18.1	12.5	8.2	17.1

Apsolutn a minimalno temperatura vaduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
-22.8	-19.9	-15.4	-9.0	-1.5	0.5	4.0	4.5	-2.9	-9.3	-12.3	-20.4	-22.8

Srednja minimalna temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	Jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
-3.7	-2.8	-0.1	3.7	7.5	10.7	12.4	12.1	8.7	4.7	1.5	-2.0	4.4

Prosjetna kolutina padavina u lit/ m²

jan	feb	mar	apr	maj	Jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
1409.8	382.1	337.1	256.6	160.8	102.3	60.1	89.9	199.5	330.2	504.0	502.0	3334.8

Maksimalna dnevna količina padavina u lit/ m²

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
272.0	288.2	428.3	267.3	114.5	242.6	134.9	195.6	222.0	232.3	254.6	328.0	428.3

Maksimalna visina sniježnog pokrivanja u cm

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
150	205	143	53	0	0	0	0	0	3	36	80	205

Prosječan broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost <2/10 pokrivenosti neba oblacima)

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
7	7	7	5	5	8	14	15	10	9	6	7	100

Prosječan broj oblačnih dana (srednja dnevna oblačnost >8/10 pokrivenosti neba oblacima)

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
11	11	10	8	5	3	1	1	4	7	12	12	84

Prosječan broj dana sa padavinama

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
14	13	13	13	12	10	7	7	9	12	15	15	139

Prosječan broj tropskih dana (maksimalna temperatura vazduha ≥30 °C)

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
0	0	0	0	0	3	10	11	2	0	0	0	26

Prosječan broj letnjih dana (maksimalna temperatura vazduha ≥25°C)

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
0	0	0	0	5	15	25	24	11	2	0	0	82

Prosječan broj mraznih dana (minimalna temperatura vazduha < 0°C)

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
23	20	15	3	0	0	0	0	0	4	12	21	99

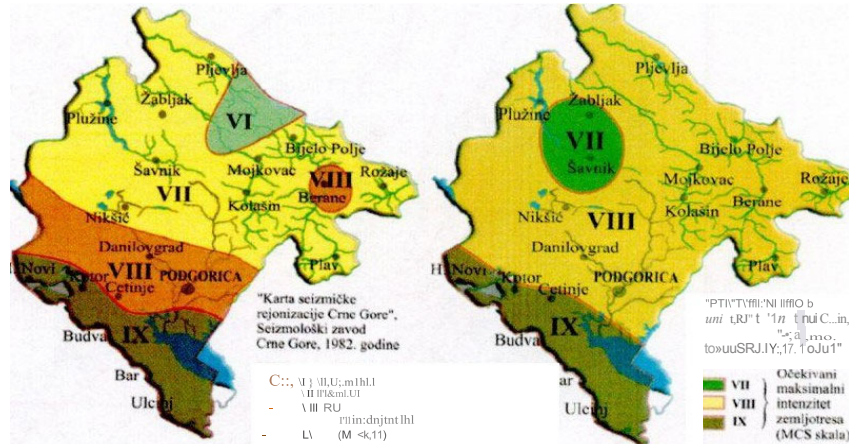
Seizmičke karakteristike

• Utvrđivanje i analiza seizmickog hazarda

Uobičajeni način prikazivanja prirodne opasnosti od pojave zemljotresa za neku širu teritoriju je mapiranje seizmickog hazarda. Karte seizmickog hazarda pokazuju prostornu distribuciju vjerovatnoće realizacije određenog parametra kretanja tla u specifičnom vremenskom periodu. Tako, zavisno od potrebe i namjene - seizmicki hazard za neku teritoriju (iii posebnu lokaciju od značaja) može da izrazi vjerovatnoću realizacije zemljotresa određene magnitude, intenziteta, ubrzanja tla, trajanja potresa iii nekog drugog parametra kretanja tla u potresu. Za nacionalnu teritoriju ovi

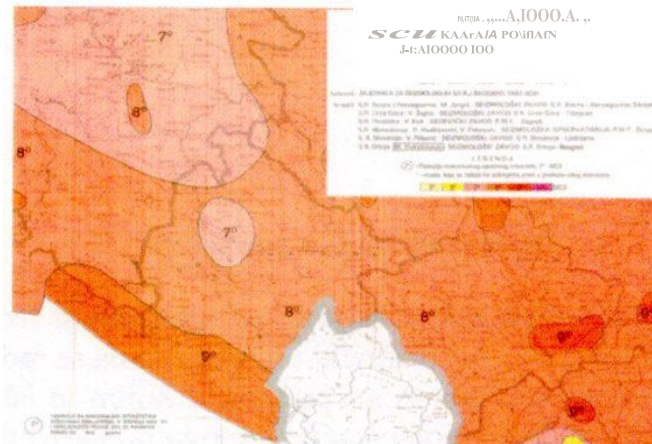
parametri se mapiraju za izabrane standardne uslove tla (najcesce je to uslov tzv. osnovne stijene iii cvrstog tla). Mapiranje u ovoj razmjeri često se naziva seizmicko makrozoniranje i osnovna namjena mu je da obezbijedi projektne parametre u nacionalnim normativima seizmickog projektovanja. Seizrnicki hazard za teritoriju Crne Gore definisan je u vise navrata primjenom razlicitih metodoloških pristupa. Značajno je pomenuti neke od postojećih seizrnoloških podloga, koje su bile - iii su i dalje u upotrebi:

- Karte seizrnicke rejonizacije teritorije Crne Gore (1982. godina) date su na Slici 5.



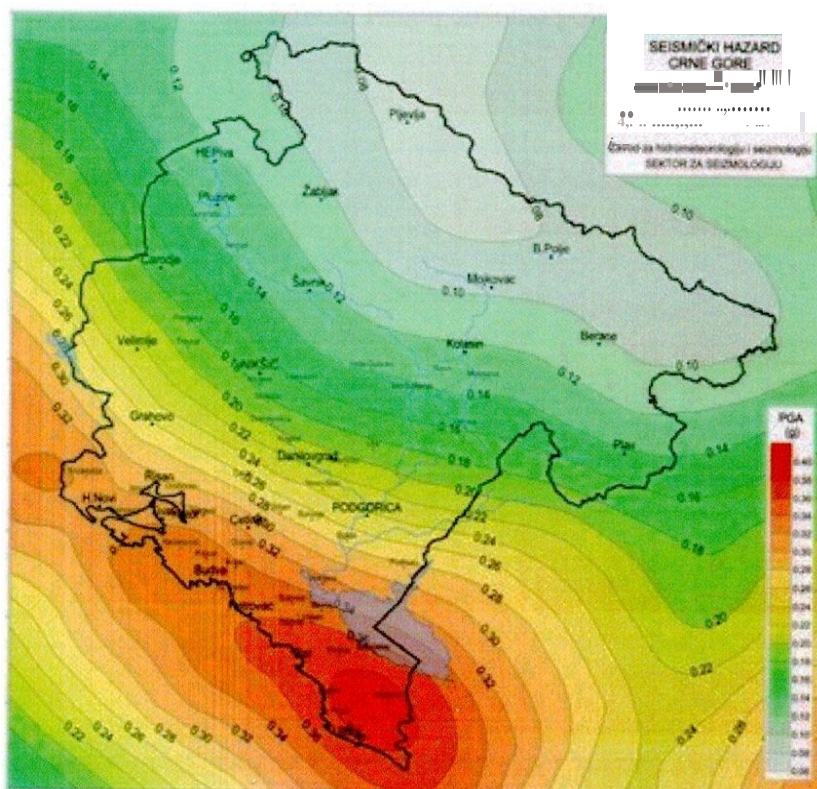
Slika: Karta Seizmicka rejonizacija Crne Gore (1982.): a) za povratne periode od 200 i b) za povratne periode od 500 godina

- Karta Intenziteta, iz serije privremenih seizrnoloskih karata (1987. godina) (Slika 6) sastavni je dio "Pravilnika o tehnickim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmickim područjima" (Službeni list SFRJ br. 31/81 sa izmjenama br. 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90). U clanu 2 izmjena Pravilnika iz 1990. godine (Sl. list 52/90) utvrđeno je ona predstavlja osnovu za projektovanje objekata visokogradnje (tzv. II i III kategorija objekata).



Slika:Seizrnoloska karta za povratni period zemljotresa od 500 godina, podloga za projektovanje objekata II i III kategorije.

- Na osnovu svih dosadasnjih istrazivanja hazarda za potrebe definisanisanja parametara za projektovanje zgrada u seizmickim uslovima izradena je karta seizickog hazarda Cme Gore (sadrfa na u dokumentu Nacionalnog aneksa za Eurokod 8: Projektovanj eseizmicki otpomih konstrukcija - Diol : Opsta pravila, seizmicka dejstva I pravila za zgrade, MEST E 1998-1: 2015, Institut za standardizaciju Cme Gore, 2015) koja je služi kao osnova zadefinisanje seizmickog dejstva u proracunu konstrukcija primjenom pomenute tehnicke norme



Slika: Očekivano max horizontalno ubrzanje izraženo u djelovima g - za povratne periode od 475 godina izracunato za tlo koje prema Eurokodu 8 kategorisano klasom A.

- **Mikroseizmicko zoniranje**

Seizmicko mikrozoniranje daje detaljne informacije o zemljotresnom hazardu u mnogo vecoj razmjeri. Ono prepoznaje cinjenicu da se seizmicki uticaji (bilo da se radio ubrzanju tla, ocekivanom intenzitetu ili nekom drugom izabranom parametru kojim je iskazan seizmicki hazard) unutar pojedinačne zone seizmicke regionalizacije - mogu razlikovati i to zavisno od geoloških uslova samog lokalnog tla. Takode, ovim istrazivanjima su bolje obuhvaceni postojeci geoloski hazardi (pokreti stijenskih masa i tla, likvifikacija tla) koji predstavljaj u neodvojivi dio opasnosti od zemljotresa.

Preporucuje se upotreba referata Seizmicke mikrorejonizacije urbanih površi opština Crne Gore (1984-1988 god.) koja je radena za potrebe izrade Generalnih urbanistickih planova opština. Sa aspekta seizmičnosti, za potrebe urbanističkog planiranja su od posebnog znacaja oleate koje sadrze detaljne elemente seizmicke mikrorejonizacije i elemente podobnosti terena za izgradnju objekata. Posebno treba obratiti paznju na definisane nestabilnosti terena ili tlo podložno pojavi likvifikacije.

8.2. Kulturna bastina

Zaštita, očuvanje i unapređenje kulturne baštine u procesu planiranja i uređenja prostora, predstavlja ne samo zakonsku obavezu i izuzetno znacajan faktor očuvanja kulturnog identiteta društva, već ga je potrebno saglediti kao vrijedan razvojni resurs.

Za potrebe planskog dokumeta, sa ciljem da se obezbijedi “zaštita kulturnih dobara i njihove okoline, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja, na način kojim se poštuje njihov integritet i status i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite”, Uprava za zaštitu kulturnih dobara donijela je Studiju zaštite kulturnih dobara (jun 2013), kojom je izvršen pregled i ocjena postojećeg stanja npokretnih kulturnih dobara i utvrđeni režimi i mjere od znacaja za njihovu integralnu zaštitu.

U daljem postupku Uprava daje mišljenje na planski dokument, u odnosu na usklađenost sa Studijom zaštite.

Pravni osnov za izradu Studije zaštite kulturne baštine za potrebe izrade Urbanističkog projekta za Istorijsko jezgro Cetinja, sadržan je u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara, u članu 90 ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10 od 13.08.2010).

Ciljevi zaštite kulturnih dobara utvrđeni Zakonom su:

- 1) očuvanje i unaprjeđivanje kulturnih dobara i njihovo prenošenje budućim generacijama u autentičnom obliku;
- 2) obezbjeđivanje uslova za opstanak kulturnih dobara i za očuvanje njihovog integriteta;
- 3) obezbjeđivanje održivog korišćenja kulturnih dobara, shodno njihovim tradicionalnim ili novim odgovarajućim namjenama, radi ljudskog razvoja i kvaliteta života;
- 4) širenje saznanja o vrijednostima i značaju kulturnih dobara;
- 5) očuvanje kulturne raznolikosti kroz unaprjeđenje stanja i vrijednosti svih vrsta kulturnih dobara, njegovanje kreativnosti i razumijevanja različitih kultura i kulturnih slojeva i unaprjeđivanje dijaloga među kulturama i religijama;
- 6) obezbjeđivanje uslova da kulturna dobra, shodno svojoj namjeni, služe za zadovoljavanje kulturnih, naučnih i edukativnih potreba pojedinaca i društva;
- 7) sprječavanje radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti izgled, svojstvo, osobenost, značenje ili značaj kulturnog dobra;
- 8) sprječavanje protivpravnog prometa i premještanja kulturnih dobara.

Zakonom o zaštiti kulturnih dobara ureduju se vrste i kategorije kulturnih dobara, način uspostavljanja zaštite, režim i mjere zaštite, prava i obaveze vlasnika i držalaca kulturnih dobara i druga pitanja od značaja za očuvanje i unapređenje kulturne baštine područja za koje se donosi planska dokumentacija.

U periodu nakon donošenja Studije zaštite kulturnih dobara, 2019 godine inoviran je Zakon o zaštiti kulturnih dobara, ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017, 018/19 od 22.03.2019).

Izmjene u odnosu na Zakon na osnovu kojeg je donijeta Studija zaštite, a koje su od značaja za izradu planskog dokumenta sadrže se u poglavlju 4 - Integralna zaštita kojim se obrađuje zaštita kulturnih dobara u planskim dokumentima. Ovim izmjenama predviđa se usklađivanje planskog dokumenta sa *Studijom zaštite kulturne baštine* što proširuje obuhvat Studije zaštite tako da se, pored nepokretnih kulturnih dobara, potencijalnih dobara i prostora koje imaju vrijednosti kulturnog pejzaža, Studijom prezentiraju i pokretna kulturna dobra i nematerijalna kulturna baština područja za koje se donosi planski dokument.

Kulturno istorijski kontekst cjeline

Prijestonica Cetinje nastala je na temeljima srednjevjekovnog jezgra, formiranog dolaskom Ivana Crnojevića 1482. godine, koji u Podlovcenskom dolcu na obali nekadašnje rijeke gradi dvor, a zatim i Manastir. Na prostoru u kojem je otpočeo izgradnju svoje Prijestonice u tom trenutku postoji samo Vlaška crkva, sagrađena na nekropoli od 150 stećaka, što posredno govori o brojnosti stanovništva u ovoj oblasti. Obuhvat srednjevjekovnog naselja nastalog u doba Crnojevića nije dovoljno istražen, ali su sačuvani ostaci manastira Crnojevića, postali nukleus oko kojeg se razvio grad koji danas poznajemo.

Današnja urbana matrica Cetinja definisana je obnovom Cetinjskog manastira (1701.) na ostacima Dvora Crnojevića i podizanjem Njegoševe Biljarde (1838.), jugoistočno od manastirske crkve. Gradnja prvih privatnih kuća, uz Manastir kao duhovni i Biljardu kao administrativni centar, počinje da se razvija u polju. Stambeni objekti grade se u nizu i formiraju dvije ulice Dvorsku - transverzalnu i Katunsku longitudinalnu koje se ukrštaju pod pravim uglom i formiraju trg sa bunarom. U zapadnom dijelu, ugao Dvorske ulice blago odstupa od ortogonalne šeme, kako bi njena osa bila usmjerena prema ulazu u Biljardu. Pravac Katunske ulice prati, vjerovatno, već uspostavljenom komunikaciju prema selima po obodu polja na pravcu (Donje Polje – Bajice).

U mirnodopskom periodu 70-ih godina XIX vijeka Cetinje se razvija, širi i dobija fizionomiju grada, poštujući uspostavljenu urbanu strukturu. Formiraju se blokovi koje čine kuće u nizu, sa dvorištima i pomoćnim objektima u unutrašnjosti bloka.

Do 1878. godine, osim većeg broja stambenih kuća, izgrađeni su i značajni javni objekti kao što su: dvorac knjaza Nikole, završen 1871. godine i Bolnica „Danilo I“ završena 1875. godine, koja je locirana na obodu polja, istočno od dvora, u vrhu novoformirane ulice. (danas Vladike Petra I). Uz ovu ulicu nešto kasnije podiže se zgrada Zetskog doma. Formira se i nova, longitudinalna ulica – Bajova, koja je paralelna sa Katunskom.

Krajem XIX vijeka Cetinje se ubrzano razvija i mijenja: uređuju se ulice, nivelišu neravnine, grad se postepeno teritorijalno širi u ortogonalnoj šemi, a kuća evoluiru, u skladu sa savremenim potrebama. Gradi se nova gradska pijaca sa tezgama 1890. godine (Balšića Pazar). Ulice su šire sa zasađenim drvoredima, a formirana su i dva gradska parka (dvorski i gradski). U gradu se, 1891. godine, izgrađuje moderni vodovod i uvodi električno osvetljenje (1910. godine).

Početkom XX vijeka, na najljepšim lokacijama na Cetinju, evropske države već imaju ili grade, rezidencije za svoja diplomatska predstavništva, od kojih su najznačajnija: austrijsko, francusko, rusko, englesko i italijansko.

Cetinje u starom jezgru dobija današnje urbane konture. Grad se širi u pravcu sjeverozapada, prema Bajicama, produžavanjem Katunske (kasnije Njegoševe) i Bajove ulice, formirajući dio grada nazvan Gornja ili Nova Varoš. U starom dijelu grada skoncentrisane su centralne gradske funkcije koje nijesu jasno prostorno izdvojene, nego su izmiješane sa stambenom funkcijom. Za razliku od starog dijela grada, Nova Varoš ima pretežno stambeni karakter u koji se uklapa nekoliko prethodno sagrađenih objekata, stranih ambasada.

Osim individualnih stambenih objekata grade se i zgrade za kolektivno stanovanje: Zgrada Zadrnog doma i Banski stanovi u Novoj varoši.

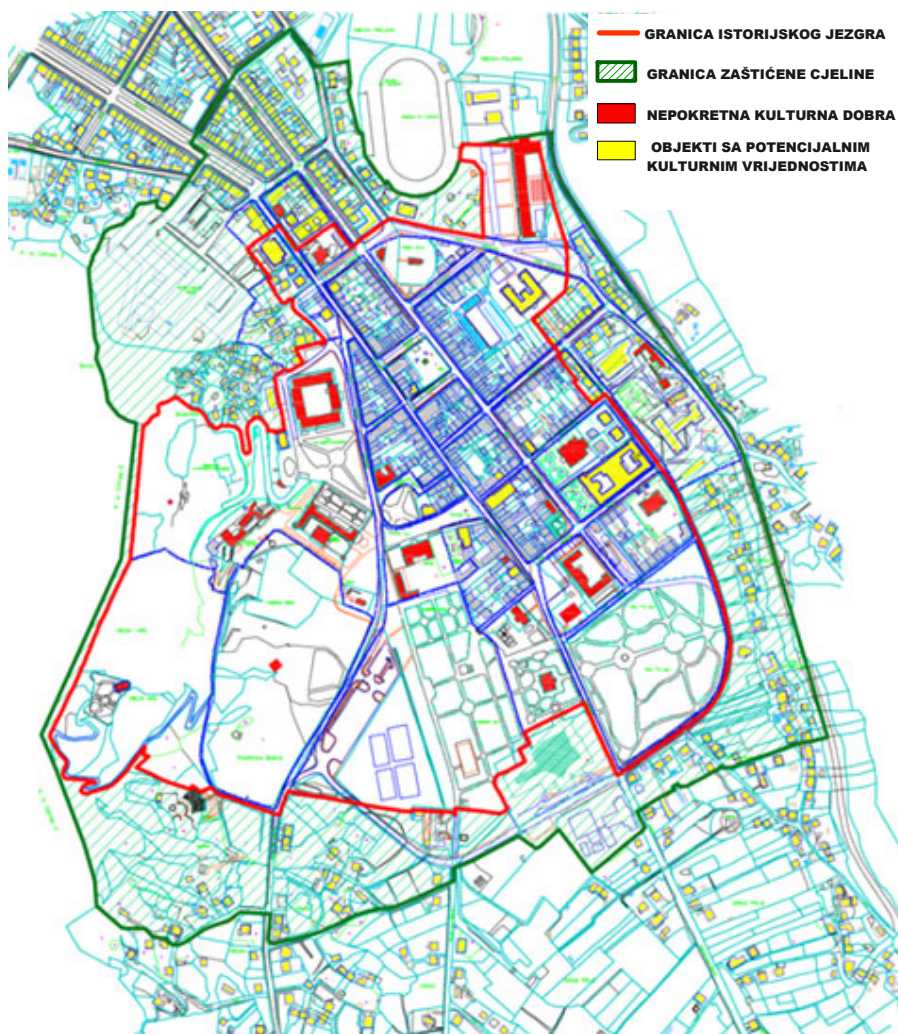
U južnom dijelu grada, evidentno je odstupanje od ortogonalne matrice. Tu je, ispred Manastira, kroz vjekove sačuvana Vladičina bašta sa Mlinom Crnojevića i vrbama po obodu koji svjedoče o postojanju nekadašnje rijeke. Položaj kuća u ovoj zoni po obodima glavica i brda uslovljen je potrebom za očuvanjem plodnog zemljišta i povlačenjem sa plavnog područja.

U dijelu grada Pod Granicom, gdje se pominje srednjevjekovna „Vitina ulica“, formirana je struktura od niza samostojećih stambenih kuća, lociranih ispod magistralnog puta Cetinje- Budva. Kuće su samostojeće sa prostranim dvorištima.

Pri određivanju granica Istorijskog jezgra usvojen je princip da se u njega ugradi prostor koji reprezentuje urbanističku matricu grada sa svim značajnim kulturno-istorijskim objektima koji su obilježili kontinuitet Prijestonice i njen procvat u posljednjim decenijama XIX vijeka.

Zaštićena okolina Istorijskog jezgra je relativno uski prostor grada, definisan sa istoka i zapada konfiguracijom terena. Van zaštićene okoline su urbane strukture Nove Varoši, koje se svojom urbanom matricom i karakterom, gradnje stambenih objekata, ne razlikuju od zaštićene cjeline, u kojoj su, pored nepokretnih kulturnih dobara, očuvani vrijedni primjeri tradicionalnih stambenih objekata.

Jedan broj kulturnih dobara profanog karaktera pripada objektima od izuzetnog značaja za istoriju i kulturu Crne Gore. Neki od njih su u funkciji Narodnog muzeja sa više muzejskih objekata u kojima se čuvaju svjedočanstva o stvaranju i razvoju državnosti i duhovnosti Crne Gore. Značajan broj nepokretnih kulturnih dobara koristi za smještaj državnih organa, institucija kulture i obrazovanja (Državni arhiv, Nacionalna biblioteka,) kao i lokalnih institucija kulture, sporta i sl.



Slika: Istorijsko jezgro Cetinja /izvor: Studija zaštite kulturnih dobara, UZZKD 2013./

Kulturna baština Istorijskog jezgra Cetinja

U periodu donošenja Studije zaštite kulturnih dobara, u zoni zahvata Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana i Urbanističkog projekta "Istorijsko jezgro" Cetinja locirano je, osim valorizovane nepokretnosti kulturne baštine koju čini 41 nepokretno kulturno dobro, i više cjelina i objekata sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i kulturni pejzaž.

Usklađivanje planskog dokumenta sa važećim Zakonom o zaštiti kulturnih dobara

Od značaja je obezbijediti i relevantni pregled kulturnih dobara za koja je pokrenuta inicijativa za utvrđivanje kulturnih vrijednosti, pokretnih kulturnih dobara i nematerijalne baštine koji su od značaja za planiranje razvoja kulturnog turizma Prijestonice.

- Nepokretna kulturna dobra

Nepokretna kulturna dobra predstavljaju valorizovani dio kulturne baštine za koju je u skladu sa Zakonom utvrđeno da su "od trajnog istorijskog, umjetničkog, naučnog, arheološkog, arhitektonskog, antropološkog, tehničkog ili drugog društvenog značaja."

Nepokretna kulturna dobra na području Istorijskog jezgra Cetinja su:

1. Cetinjski manastir
2. Dvorska crkva na Ćipuru
3. Vlaška crkva

4. Mlin Ivana Crnojevića
5. Biljarda
6. Reljef Crne Gore
7. Dvorac kralja Nikole
8. Grand hotel, bivša "Lokanda"
9. Bolnica "Danilo I"
10. Zgrada bivšeg Djevojačkog instituta "Carice Marije"
11. Apoteka
12. Zetski dom
13. Tursko poslanstvo u bivšoj Kraljevini Crnoj Gori
14. Plavi dvorac – bivši dvor prijestolonasljednika Danila
15. Zgrada bivšeg „Vojnog stana“
16. Rusko poslanstvo u bivšoj Kraljevini Crnoj Gori
17. Zgrada Crnogorske banke bivše Kraljevine Crne Gore
18. Vladin dom-zgrada vlade bivše Kraljevine Crne Gore
19. Francusko poslanstvo u bivšoj Kraljevini Crnoj Gori
20. Englesko poslanstvo u bivšoj Kraljevini Crnoj Gori
21. Zgrada Arhiva Crne Gore
22. . Ostaci manastira Crnojevića na Ćipuru
23. Grob vladike Danila na Orlovom kršu
24. Tablja
25. Spomenik potopljenim dobrovoljcima kod Medove
26. Spomen – kosturnica na Trgu revolucije
27. Spomenik na Balšića pazaru
28. Bista Vuka Mandušića, Park „13 jul“
29. Bista Sime Milutinovića, Njegošev park
30. Bista Ljube Nenadovića, Njegošev park
31. . Bista Nikca od Rovina, Park „13 jul“
32. Spomen-bista Jovanu Tomaševiću
33. Spomen – bista Marku Mašanoviću
34. Spomen – ploča na Umjetničkoj galeriji
35. Spomen – ploča na zgradi Komiteta
36. Spomen – ploča trojici strijeljanih Bjeloša
37. Spomen – ploča na zgradi P.T.T
38. Memorijalni muzej sa spomen pločom u rodnoj kući Jovana Tomaševića
39. Spomen ploča (u ulici Jovana Tomasevica br.2)
40. Kuća sa spomen pločom u kojoj je poginuo Marko Mašanović
41. Spomen – ploča (na restoranu "Crmnica")

- **Objekti sa potencijalnim kulturnim vrijednostima**

Potencijalna dobra predstavljaju nevalorizovani segment kulturne baštine za koju su popisani postupci valorizacije i utvrđivanja kulturnih vrijednosti kao preduslova za sprovedene aktivne zaštite u skladu sa Zakonom.

1. Bugarsko poslanstvo u bivšoj Kraljevini Crnoj Gori – Gradska kafana
2. Njemačko poslanstvo u bivšoj Kraljevini Crnoj Gori
3. Srpsko poslanstvo u bivšoj Kraljevini Crnoj Gori– Etnografski muzej
4. Bivši hotel „Njujork“ - Objekat Pošte
5. Zgrada crkvenog suda – Bogoslovija
6. Kuća Vukotića, Njegoševa ulica br. 135
7. Zgrada bivše Hipotekarne banke– Ministarstvo kulture
8. Zgrada Zadružnog doma
9. Bivši hotel „Nikšić“, Bajova ulica br. 6 i br. 8
10. Bivši hotel „Beograd“, ulica Petra I br. 3
11. Kuća Vujovića, Njegoševa ulica br. 137
12. Kuća Đukanovića, "Četiri godišnja doba"
13. Kuća Spasića, Njegoševa ulica br. 114
14. Kuća Vučkovića, Balšića Pazar
15. Stambene vile, Vuka Mićunovića br. 1 i br. 3
16. Zgrada O.Š. „Njegoš“
17. Zgrada Uprave Zetske Banovine- Prijestonica Cetinje

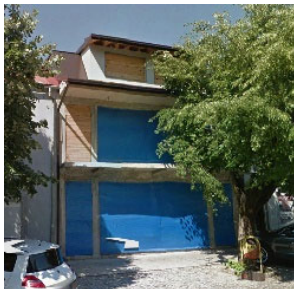
- **Kulturni pejzaži**

1. Dvorski park
2. Gradski park
3. Vladičina bašta
4. Ulični drvodredi

Stanje kulturne baštine

U periodu od donošenja DUP-a i UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje 2015. do 2020. godine uočavaju se promjene u urbanističkom i arhitektonskom tkivu kulturno istorijske cjeline :

- Nijesu sprovedene planske mjere koje se odnose na „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“. Izuzetak je realizacija objekta (blok 7) koji se naslanja na zgradu bivšeg Bugarskog poslanstva sa dvorišne strane, sa ambijentalno neprimjerenom arhitekturom" koji je izveden prema odobranom projektu;
- Promjene na objektima vidljive su na promjeni gabarita, oblikovnim rješenjima arhitektonskih elemenata i materijalizaciji.



Slika: Objekat u Istorijskom jezgru

8.3. Uslovi za zaštitu prirode i životne sredine

Prema podacima Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, u zahvatu plana su evidentirani sljedeći podaci i mjere zaštite i korišćenja prirodnih dobara:

- **Podaci o prirodnim vrijednostima Prijestonice Cetinje**

Prirodna vegetacija - Prirodnu vegetaciju neposredno oko Cetinja, prema Stankovicevoj (1970) cine fitocenoze koje pripadaju svezi *Ostrya - Carpinion orientalis* (1954) 1958, sa asocijacijama *Carpinetum orientalis croaticum* H-ic (1939) i *Seslerio - Ostryetum* Ht et H-i6 (1950). U dendroflori Cetinja zabilježeno je preko 112 vrsta drvenastih vrsta. Ozelenjavanje grada teklo je uporedo sa njegovim formiranjem.

"Njegosev park" - je najstarija parkovska površina u gradu. Formiranje parka vezano je za podizanje Novog dvorca, odnosno za drugu polovinu 19 vijeka. Prvobitno je bio u slobodnom pejzaznom stilu. Danas je to javna zelena površina koja je više puta rekonstruisana. U parku dominira više vrsta parkovskog drveća liscara i cetinara većih dimenzija.

- **Podaci o ustanovljenim režimima , zonama i mjerama zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara**

U zoni obuhvata Detaljnog urbanističkog plana i Urbanističkog Projekta "Istorijsko jezgro" Cetinje nalaze se tri zasticena prirodna dobra, odnosno Spomenici prirode:

- "Njegosev park" - III kategorija zaštite, na površini od 4.2 ha.
- "Park 13 jul" - III kategorija zaštite, na površini od 3.63 ha.
- "Park u dvoristu dječje bolnice na Cetinju" III kategorija zaštite na površini od 0.36 ha.

Zastita prostora podrazumijeva aktivno sprovođenje politika i smjernica ratifikovanih Konvencija, Protokola i Sporazuma, a to su:

- Konvencija o biološkoj raznovrsnosti,
 - Kartagena Protokol o biološkoj raznovrsnosti,
 - Konvencija o zaštiti svjetske kulturne i prirodne bastine,
 - Pariska konvencija o zaštiti svjetske kulturne i prirodne bastine,
 - Evropska konvencija o zaštiti arheološkog nasleda,
 - Konvencija za zaštitu arhitektonskog nasleda Evrope,
 - Konvencija Savjeta Evrope o vrijednosti kulturnog nasljeda za društvo,
 - Konvencija o zaštiti evropskih divljaci i prirodnih stanista (Bernska konvencija),
 - Konvencija o ocuvanju migratornih vrsta divljih zivotinja (Bonska konvencija),
 - Evropska Konvencija o predjelima,
 - Konvencija o medunarodnoj trgovini ugrozenim vrstama flore i faune (CITES Konvencija),
 - Sporazum o zaštiti africko-evroazijskih migratornih ptica mocvarica (AEWA),
 - Sporazum o zaštiti sismisa u Evropi (EUROBATS).
- **Mjere zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara unutar kategorije spomenik prirode i uspostavljene kategorije zaštite**

Spomenik prirode je podrucje kopna i/ili mora, odnosno kopna i mora u kojem se nalazi jedan i/ili vise prirodnih i/ili prirodno-kulturnih oblika, koji imaju ekolosku, naucnu, estetsku, kulturnu i/ili obrazovnu vrijednost. Spomenik prirode može biti na prirodnom, poluprirodnom i/ili antropogenom podrucju. Zasticeno podrucje kategorije III u koju spadaju spomenici prirode i/ili djelovi prirode, koji mogu biti reljefnog oblika, morska hrid i/ili pecina, plaza, geolosko obilježje poput speleoloskog objekta i grupa stabala velike starosti.

Na spomeniku prirode i u njegovoj neposrednoj okolini, koja čini sastavni dio zasticenog prirodnog dobra, zabranjeno je vršiti radnje, aktivnosti i djelatnosti koje ugrozavaju obilježja, vrijednosti i ulogu spomenika prirode.

Na osnovu Zakonske regulative, planske dokumentacije, Odluke o izradi izmjena i dopuna detaljnog Urbanistickog Plana i Urbanistickog Projekta "Istorijsko Jezgro" Cetinje, baze podataka o ekološkoj mreži i, baze podataka o biodiverzitetu i ostalih relevantnih dokumenata, utvrđuju se sljedeće smjernice i uslovi zaštite prirode:

- U zonama posebne zaštite prirodnog i kulturno-istorijskog nasljeda, što podrazumijeva i zasticenu okolinu kulturnih dobara, ne mogu se predvidjeti djelatnosti i objekti koji mogu narušiti njihovu posebnost. Treba obezbijediti strogu zastitu lokaliteta gdje nije dozvoljena izgradnja objekata.
- Tokom izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanistickog plana i Urbanistickog Projekta "Istorijsko jezgro" Cetinje, nije dozvoljeno mijenjati granice (sa ustanovljenim rezimima zaštite) zasticenih lokaliteta, prije pokretanja postupka revizije zasticenih Spomenika prirode. Njihova revizija pokrece se izradom Studije (zaštite) revizije, na osnovu zahtjeva Ministarstva, Organa lokalne uprave ili Upravljacka (clan 35. Zakona o zaštiti prirode "Sl. list CG" br 54/16), i to ukoliko se na osnovu naucnih saznanja utvrdi da je doslo do promjene na pojedinim vrstama zasticenih lokaliteta.
- Na zasticenim lokalitetima može se vršiti kontrolisano koriscenje prirodnih resursa, bez posljedica po primarne vrijednosti njihovih prirodnih stanista, populacija, ekosistema i obilježja predjela i jedino se mogu obavljati aktivnosti u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjeđenja zasticenog podrucja,
- Radnje, aktivnosti i djelatnosti u zasticenim podrucjima koje ne podliježu procjeni uticaja na zivotnu sredinu u skladu sa posebnim propisima („Sl.list CG", br. 20/07, 47/13, 53/14 i 37/18), zatim ocjeni prihvatljivosti, i koje nijesu utvrđene planom upravljanja, mogu se, prema utvrđenoj proceduri, vršiti na osnovu dozvole Organa uprave (clan 40 Zakona o zaštiti prirode, „Sl.list CG", br. 54/16).
- Treba obezbijediti zastitu prirodnih vrijednosti i ostalih elemenata zivotne sredine od prekomjerne buke, štetnih isparenja, zagađenja, eventualnog stvaranja opasnog otpada i sl.
- Treba obezbijediti zastitu prirodnih vrijednosti (stroga zastita prostora sa stanistima zasticenih biljnih i zivotinjskih vrsta) i ostalih elemenata zivotne sredine.
- Potrebno je uklopiti arhitekturu objekata u specifični prostorni kontekst. Koristiti modele tradicionalne arhitekture uz koriscenje materijala iz okruženja,

- Treba obezbijediti sprovođenje svih zakonom propisanih obaveza u cilju sanacije revitalizacije vizuelno degradiranog prostora.
- U okviru predviđene namjene površina, grupisati kompatibilne sadržaje i aktivnosti i razdvojiti funkcije, zone i objekte koji međusobno nijesu kompatibilni, određivanjem neophodnog zaštitnog rastojanja.
- Prilikom definisanja infrastrukturnih koridora, obezbijediti zaštitu javnog interesa i utvrditi optimalne okvire za formiranje i funkcionisanje planiranih sadržaja u okviru površina predviđenih za ostale namjene.
- Tehnička infrastruktura podrazumijeva kompletnu opremljenost u skladu sa najvisim standardima i vazecom regulativom,
- Obezbiđiti uslove za upravljanje komunalnim otpadom u skladu sa Planom upravljanja otpadom i lokalnim normativnim aktima, a upravljanje ambalaznim, opasnim i ostalim vrstama otpada konkretnog tehnološkog postupka u skladu sa vazecom zakonskom regulativom .
- Primijeniti odgovarajuća tehnička rješenja pri osvetljavanju javnih površina u skladu sa funkcijom lokacije i potrebama javnih površina. Izvore svjetlosti javne rasvjete na zelenim površinama usmjeriti ka tlu uz minimalno osvjetljenje.
- Zabraniti koriscenje jakih svetlosnih izvora (reklamni rotirajući reflektori, laseri i sl.) usmjerenih ka nebu.
- Radi zaštite od požara, pored urbanističkih, potrebno je primjenjivati i gradevinsko-tehnicke mjere zaštite od požara u skladu sa propisima o izgradnji objekata, propisima i mjerama zaštite od požara. Neophodno je pribaviti saglasnost nadležnog organa na predviđene mjere zaštite od požara.
- Predvidjeti koriscenje atmosfere vode sa čistih površina (krov, nadstresnica i sl.) koje se mogu se bez preciscavanja ulivati u zelene površine (parcele) i ih koristiti kao tehničku vodu.
- Energetsku efikasnost postići koriscenjem efikasnih sistema grijanja, ventilacije, klimatizacije, pripreme tople vode i rasvjete, uključujući i obnovljive izvore energije kao i izborom odgovarajućeg oblika, orijentacije i položaja objekata, kao i odgovarajućim izborom konstruktivnih i zaštitnih materijala.
- Predvidjeti koriscenje solarne energije primjenom raznih vrsta pasivnih solarnih sistema (u kojima objekat predstavlja prijemnik koji zahvata i čuva najveći dio energije) i aktivnih solarnih sistema (koji zahvataju energiju instalisanjem posebne opreme koja je u skladu sa zaštićenim prostorom).
- Ostvariti visok stepen sigurnosti vodosnabdjevanja u dugoročnom periodu i predvidjeti obavezu priključka svih korisnika na mrežu javnog vodosnabdjevanja.
- U naseljima projektovati i graditi kanalizacionu mrežu kao separatnu, tako da se posebno prihvataju sanitarne, a posebno atmosfere vode.
- Obavezne su mjere tehnicke i bioloske zaštite od buke, u skladu sa uslovima za tihe zone i ostale akustične zone, a u postupku tehničkog pregleda mora se utvrditi ispunjenost uslova i mjera zaštite od buke odnosno zvučne zaštite.
- Antenske stubove i stubove baznih stanica mobilne telefonije, potpuno izmjestiti van zone Istorijskog jezgra.
- Stablnost i funkcionalnost objekata treba u potpunosti da bude obezbijeđena i dokumentovana.
- Planiranim objektima obezbijediti pristup osobama sa invaliditetom i licima smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o blizim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Slu :zbeni list CG ", br 48/13 i 33/14).

Propisane mjere u zaštićenim prirodnim dobrima, preduzimaju se sa ciljem njihove zaštite i ukupne revitalizacije. Sve aktivnosti na sprovođenju zaštite i unaprjeđenja zaštićenih prirodnih dobara podrazumijeva multidisciplinarni pristup u jedinstvenom tretiranju značajnih bioekoloških vrijednosti, pejzažnom oblikovanju prostora i zaštiti spomeničkog naslijeđa i sprovode se Opstirn mjerama zaštite i unaprjeđenja vrijednosti Spomenika prirode kroz:

- zaštitu i očuvanje bioloske raznovrsnosti kao i njihovo ukupno unaprjeđenje,
- zaštitu i očuvanje kulturno-istorijskih i memorijalnih vrijednosti zaštićenih područja
- zaštitu i očuvanje postojećih površina Spomenika prirode,
- održivi nivo posjećenost uz edukaciju i promociju.

Mjere zaštite prirode se obezbjeđuju:

- Upravljačkim intervencijama koje će omogućiti revitalizaciju degradiranih dijelova parkova i njihovo unaprjeđenje kao i uslova za zaštitu prirodne i kulturne baštine,

- Aktivnostima na sprječavanju zahvata i aktivnosti čije posljedice su degradacija i smanjenje raznovrsnosti unutar zaštićenih prirodnih dobara,
- Primjenom aktivnih mjera na održivom koriscenju
- Uspostavljenjem monitoringa zaštićenih lokaliteta,
- Naucno - istrazivackim radom.

8.4. Stvoreni uslovi

Istorijsko jezgro Cetinja je formirana urbana struktura, u kojoj se ističu kompaktni sklopovi autentične arhitekture, prepoznatljivih trgova, pješačkih i parkovskih površina.

Objekti u Istorisjkom jezgru su izgrađeni u pravilnim uličnim nizovima sa spratnosću od prizemnih objekata do objekata sa 4 etaže. Urbana šema sa ortogonalnom matricom podužnih i poprečnih ulica i blokova je očuvana do danas.

Na predmetnom prostoru funkcionišu sadržaji od gradskog i državnog značaja :

- **stanovanje** – male, srednje i velike gustine,
- **društvene djelnosti** –
 - obrazovanje (OŠ “Njegoš”, Fakulteti likovne, muzičke i dramske umjetnosti, Bogoslovija, Studentski dom, Fakultet crnogorskog jezika),
 - zdravstvo (Opšta bolnica “Danilo I”, Dom zdravlja, 4 apoteke),
 - kultura (muzej Kralja Nikole, Biljarda, Reljef Crne Gore, Etnografski muzej, Mauzolej Vladike danila na Orlovom kršu, Umjetnički muzej sa Galerijom savremene umjetnosti “Dado Đurić”, Kraljevsko pozorište “Zetski dom”, Ljetnja pozornica, Ministarstvo kulture CG, Muzej knjige, Muzej novca)
 - vjerski objekti (Manastir, Dvorska crkva na Ćipuru, Vlaška crkva)
 - administracija (Rezidencija Predsjednika Crne Gore, Državni arhiv, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Gradska uprava)
- **turizam** – hotel Grand, hostel, pansion,
- **centralne djelatnosti** – banke, pošta, trgovina, ugostiteljstvo, usluge, lične usluge, servisi,
- **komunalne djelatnosti** – gradska pijaca,
- **sport i rekreacija** – igrališta, teniski tereni,
- **javne zelene površine** - dva gradska parka,

Na osnovu analize stanja na terenu i evidentiranja gradjevinskog fonda dobijena je opšta slika o postojećim namjenama površina i kapacitetima u predmetnom zahvatu.

• Pregled namjene površina

NAMJENA POVRŠINA	P (m2)	%
Površina zahvata plana	543.119	
Izgrađene površine		
Stanovanje	56.432	10.4%
Turizam	14.392	2.6%
Mješovita namjena	35.375	6.5%
Centralne djelatnosto	27.755	5.1%
Školstvo i socijalna zaštita	17.883	3.3%
Vjerski objekti	10.621	2%
Kultura	27.787	5.1%
Zdravstvo	18.197	3.3%
Sport i rekreacija	12.707	2.4%

Saobraćajne površine (kolske i kolsko pješačke saobraćajnice, parkinzi uz saobraćajnice, parkinzi)	45.591	8.4%
Uređene pješačke površine	18.309	3.4%
Ostale pješačke i neuređene površine (trotoari, staze, prilazi, prolazi)	33.179	6.1%
	318.229	58.60%
Neizgrađene površine		
Zelene površine javne namjene	92.415	17%
Zaštitne zelene površine	132.476	24.4%
	224.891	41.4%

• Pregled izgrađenih kapaciteta

Gabariti i površine postojećih objekata su očitani sa topografsko katastrske podloge koja je ažurirana za potrebe izrade ovih Izmjena i dopuna.

Površina pod objektom (m2)	77.844 m2
BGP (m2)	195.961 m2
Ukupan broj objekata	435
- stanovanje	212
- turizam	4
- mješovita namjena	150
- sport i rekreacija	6 igrališta
- centralne djelatnosti	30
- kultura	12
- školstvo i socijalna zaštita	6
- vjerski objekti	3
- zdravstvo	12 (u okviru Opšte bolnice Danilo I)
Broj pomoćnih objekata	68
Broj šupa i betoniranih terasa	77
indeksi zauzetosti i izgrađenosti	0.14
gustina naseljenosti	0.36

8.5. Ocjena stanja

Razmatrajući postojeću izgrađenost i uređenje prostora u zahvatu Plana, može se konstatovati da je realizovan manji dio intervencija i kapaciteta koji su predviđeni važećim planskim dokumentom iz 2015 g.

Iako je urbanistička matrica grada sačuvana, a zadata namjena površina i objekata najvećim dijelom ispoštovana, ideja o stvaranju uslova za funkcionisanje zaštićene zone Istorijskog jezgra sa potrebnim sadržajima, servisima i pratećom infrastrukturom nije u potpunosti ostvarena.

Nisu realizovani značajni projekti javnih sadržaja od značaja za grad:

- Kapela Filermosa,
- Donja stanica žičare Cetinje – Kotor,
- hotel Lokanda,
- Trg umjetnika,
- podzemne garaže,
- rekonstrukcija podvožnjaka ispod Dvorskog trga,

- izmještanje parkinga i uređenje zelenog pojasa koji obuhvata 2 gradska parka, Vladičinu baštu i okolne zelene površine.

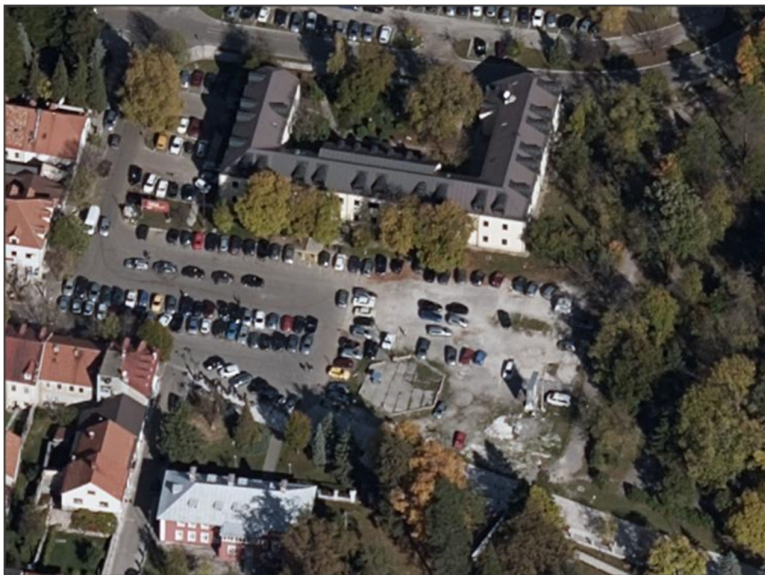
Takodje, rekonstrukcija i revitalizacija izgrađenih struktura nije izvedena u mjeri i na nivou zaštićenog kulturnog dobra.

Nisu realizovane preporuke za pristupanje izradi:

- Studije zaštite kulturnog pejzaža Istorjskog jezgra,
- Studije sanacije i zaštite prostora Medovine,
- javnih arhitektonskih konkursa,
- izmjena i dopuna planskih dokumenata kontaktnih zona u skladu sa datim preporukama.

Osnovni problemi u funkcionisanju predmetnog područja odnose se na :

- neuređen ulaz u gradsko jezgro,
- saobraćajna gužva i nedostatak javnih parking površina,
- neuređen Studenstski trg i prostor oko Vladin doma,
- nelegalna izgradnja i intervencije na postojećim objektima stanovanja i mješovite namjene,
- neuređen prostor unutar stambenih blokova.



Slika: Studentski trg

9. Programsko opredeljenje

U skladu sa Programskim zadatkom za izradu Izmjena i dopuna plana, izvršena je analiza planske dokumentacije višeg reda, i preispitano plansko rješenje Istorjskog jezgra iz 2015 g.

Plansko rješenje je sagledano sa sledećih aspekata :

- obezbeđenje kvalitetne cjelogodišnje turističke ponude,
- stvaranje kvalitetnog prostora u ambijentalnom, funkcionalnom i arhitektonskom smislu,
- obezbeđenje zaštite kulturne baštine, javnih i zelenih površina.

Analizom je utvrđeno da je planskim rješenjem potrebno obezbijediti uslove za implementaciju javnih i turističkih objekata za koje su dostavljene inicijative zainteresovanih korisnika prostora, uz očuvanje konceptijske postavke i prostorne organizacije koja je definisana važećim Planom.

Ostvarenje definisanog koncepta će se sprovesti kroz niz već propisanih, i novih aktivnosti i programa u okviru postojeće matrice:

- Zaštita prostorne strukture i sklopova autentične arhitekture,
- Zaštita kulturnih dobara u skladu sa konzervatorskom uslovima i mjerama,
- Uređenje prostora koje će dovesti u sklad nasljedje, ambijent, funkciju prostora i okruženje,
- Dogradnja turističkih sadržaja i kapaciteta,
- Rekonstrukcija elemenata koji su doveli do degradacije i poremećaja ambijenta,

- Podrška sadržajima i dopune novima koji afirmišu istoriju i kulturnu tradiciju,
- Urbano opremanje, uređenje zelenih površina, parkova, rekreativnih i pješačkih površina.

U odnosu na planski dokument iz 2015 g. predložene su sledeće izmjene planskog rješenja:

- Ažuriranje postojećeg stanja izgrađenosti;
- Stvaranje planskih preduslova za dogradnju Hotela Gradska;
- Preispitivanje planskog rješenja bolničkog kompleksa;
- Analiza dostavljenog rješenja za dogradnju Državnog arhiva .

- **Hotel Gradska**

Hotel Gradska je smješten u objektu Bugarskog poslanstva u bivšoj Kraljevini Jugoslaviji i njemu pripadajućim prostorima.

Proširenje Hotela Gradska je razmotreno na osnovu inicijative korisnika prostora, sa ciljem povećanja smještajnih kapaciteta i kategorije objekta. Za potrebe proširenja Hotela korisnik objekta je kupio susjednu urbanističku parcelu.

Prema SZKZD, Bugarsko poslanstvo je bilo smješteno u kući vojvode Iva Radonjića, izgrađenoj 1897. godine prema projektu Ferdinada Balaka. Dvorište kuće graniči se sa istočne strane sa dvorištem Dvorca Kralja Nikole I, a zapadnom fasadom formira ulični niz uz Dvorski trg. Tokom XX vijeka objekat je pretrpio nekoliko rekonstrukcija i adaptacija, a naročito 50-ih godina XX vijeka, kada su dograđene prostorije u dvorištu. Adaptiran je za potrebe ugostiteljstva 1978. godine, a u toj funkciji je i danas.

Planskim rješenjem iz 2015 g. na lokaciji Gradske kafane je bila predviđena restauracija dvorišnog dijela objekta, koja je u međuvremenu realizovana. Na susjednoj urbanističkoj parceli, na kojoj je predloženo proširenje, bila je predviđena nadgradnja potkrovlja na postojećem prizemnom stambenom objektu.

Nakon izvršenih analiza stanja na terenu, planske i projektne dokumentacije, predloženo je proširenje objekta u skladu sa dostavljenim Idejnim rješenjem.

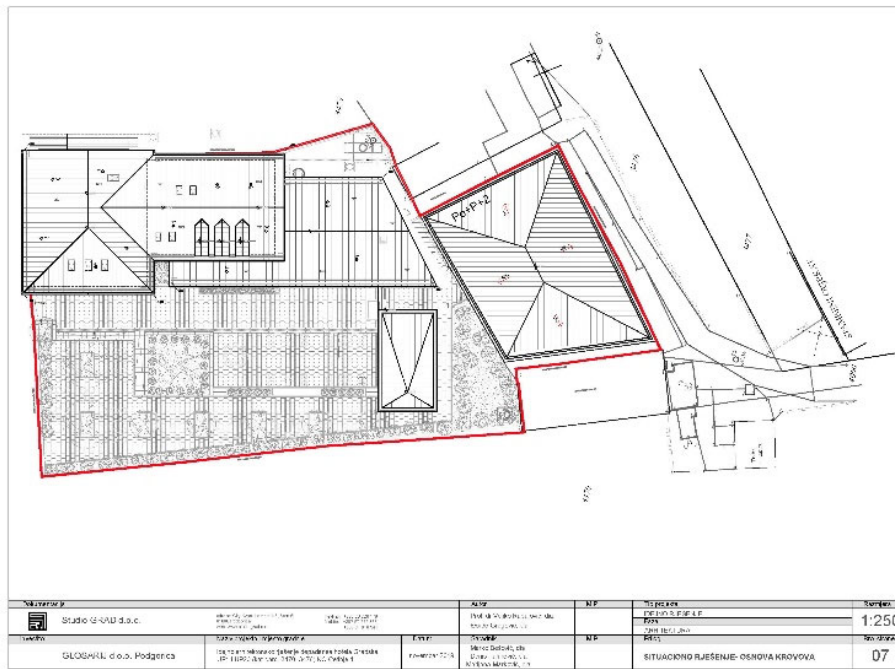
Površina nove urbanističke parcele Hotela Gradska iznosi 2.049 m².

Na mjestu postojećeg stambenog objekta koji je predviđen za uklanjanje, planirana je izgradnja depadansa kapaciteta 23 smještajne jedinice. Depadans je projektovan kao sveden i jednostavan volumen, koji sa postojećim objektom čini skladnu i funkcionalnu cjelinu.

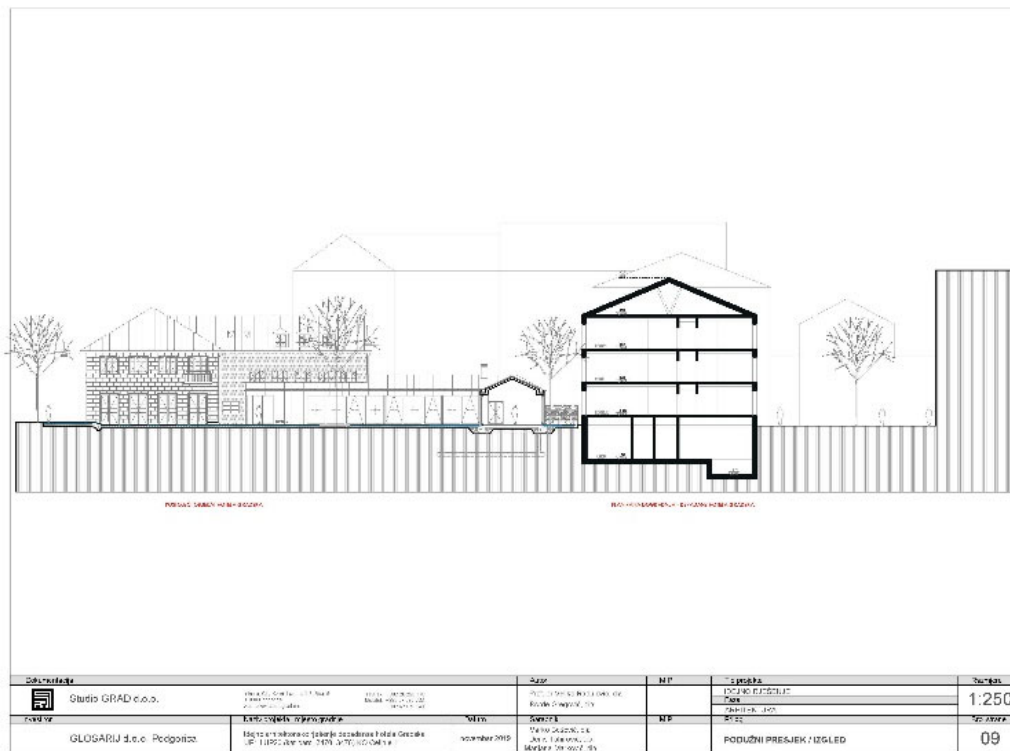
Spratnost depadansa je P+2.

Ulaz u hotelski objekat je obezbijeđen iz dva pravca - preko Dvorskog trga, i sa pjacete koja je planirana sa zadnje strane depadansa.

Pjaceta je preko saobraćajnice koja prolazi pored ulaza u Njegošev park povezana sa Studentskim trgom i izlazom iz centralne zone Istorijskog jezgra. Pjaceta je preko portuna kroz objekat na susjednoj urbanističkoj parceli povezana i sa pješačkom Njegoševom ulicom.



Slika: Izvod iz Idejnog rješenja – Osnova krova



Slika: Izvod iz Idejnog rješenja – Presjek

Planirana BGP hotelskog objekta iznosi 2342 m², kapacitet 64 turističkih ležaja.

- Planskim rješenjem Istorijskog jezgra iz 2015 g. planirana je dogradnja objekta Državnog arhiva. Dogradnja je planirana za potrebe organizovanja depoa za smještaj arhivske građe. U prizemlju dograđenog dijela objekta je planiran portun za prolaz stanovnika i korisnika objekata sa zadnje strane Državnog arhiva.

Analizom Idejnog rješenja dogradnje Državnog arhiva, dostavljenog od strane Ministarstva kulture CG, utvrđeno je da planirane intervencije nisu u skladu sa smjernicama važećeg Plana, koji je definisao uslove za prostorno i oblikovno rješenje dogradnje.

35



Slika:Izvod iz Važećeg DUP/UP-a

Dostavljeno Idejno rješenje je u dijelu oblikovanja i materijalizacije objekta potrebno preispitati i korigovati u skladu sa navedenim konstatacijama.



Slika: Izvod iz Idejnog rješenja - fasada



pozicija na kojoj je urađen projekat

Slika: Izvod iz Idejnog rješenja – 3D model

- **Rekonstrukcija dječije bolnice u okviru Opšte bolnice Danilo I**

Ministarstvo zdravlja CG dostavilo je zahtjev, uz Idejno rješenje , za rekonstrukciju i dogradnju objekta postojeće dotrajale dječije bolnice u okviru kompleksa opšte bolnice Danilo I, kao i prenamjena funkcije u hitnu službu, bolničke ambulante i kancelarije Fonda Zdravstva.



Slika: Izvod iz Glavnog projekta – 3D model

10. Plan namjene površina

Površina zahvata DUP/UP Istorijско jezgro Cetinja iznosi 54.31 ha.

Dio površine zahvata obuhvaćen je granicom zone Nacionalne zaštite kulturnog dobra Istorijско jezgro Cetinja. Površina kulturnog dobra iznosi 46.30 ha, dok površina bafer zone kulturnog dobra iznosi 31.80 ha. Granicom bafer zone je osim teritorije u okviru DUP/UP Istorijско jezgro obuhvaćen i dio teritorije u granicama planskih dokumentat kontaktnih zona.

U cilju lakšeg sagledavanja planskog rješenja, u okviru zahvata je formirano 29 urbanističkih blokova .

Izgrađene površine u zahvatu Plana:

- SMG – Stanovanje male gustine

Površine stanovanja male gustine imaju bruto gustinu 60 – 120 korisnika /ha. Osnovna i pretežna namjena objekata je stalno i povremeno stanovanje, a na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu kao što su :

- Poslovni sadržaji u prizemljima stambenih objekata – ugostiteljstvo, trgovine opšte potrošnje, usluge, servisi;
- Pomoćni objekti u funkciji stanovanja;
- Objekti i mreže infrastrukture;
- Parkinzi i garaže za stanovnike i posjetioce.

- SSG – Stanovanje srednje gustine

Površine stanovanja srednje gustine imaju bruto gustinu 120 – 250 korisnika /ha. Osnovna i pretežna namjena objekata je stalno i povremeno stanovanje, a na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu kao što su :

- Poslovni sadržaji u prizemljima stambenih objekata – ugostiteljstvo, trgovine opšte potrošnje, usluge, servisi;
- Pomoćni objekti u funkciji stanovanja;
- Objekti i mreže infrastrukture;
- Parkinzi i garaže za stanovnike i posjetioce.

- MN - Mješovita namjena

Na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata za stalno i povremeno stanovanje, i za druge namjene koje ne predstavljaju smetnju namjeni stanovanja, od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Povremeno stanovanje na prostoru zahvata obuhvata objekte komplementarnog turističkog smještaja – turističke apartmane i kuće za izdavanje.

Druge namjene u okviru objekata mješovite namjene mogu biti:

- Ugostiteljski sadržaji –kafe, restoran, bar, picerija, konoba, objekti brze hrane, poslastičarnica, pekara;
- Trgovina opšte i specijalizovane potrošnje;
- Usluge i servisi;
- Objekti i mreže infrastrukture;
- Parkinzi i garaže za stanovnike i posjetioce.

- T - Turizam

Površine za turizam su namijenjene prvenstveno za razvoj turizma i za druge komplementarne namjene.

Turizam obuhvata objekte primarnog turističkog smještaja I objekte za pružanje usluga hrane I pića.

Na površinama za turizam planirani su postojeći i novi hoteli i slični objekti:

- T1 – Hotel Grand, Hotel Lokanda, Hotel Gradska , Hotel u ul. Dečanska, Mali hotel u ul. Njegoševa
- T3 – Hosteli u ul. Ivanbegova, ul. Novice Cerovića, ul. Vladike Petra I.
- TU – ugostiteljski objekat u ul. Njegoševa.

Druge namjene u okviru objekata za turizam mogu biti:

- Objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih djelatnosti, usluge i servisi;
- Dječija igrališta;
- Objekti sporta i rekreacije;
- Bazeni;
- Wellness i spa sadržaji;
- Objekti i mreže infrastrukture
- Parkinzi i garaže za posjetioce i zaposlene.

- Z - Zdravstvo

Površine za zdravstvo su površine namjenjene za objekte zdravstvene zaštite.

Na površini za zdravstvo planirani su :

- Opšta bolnica Danilo I;
- Dom zdravlja.

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Objekti i mreže infrastrukture;
- Parkinzi I garaže za posjetioce I zaposlene.

- ŠS - Školstvo i socijalna zaštita

Površine za školstvo i socijalnu zaštitu su površine namjenjene obrazovanju, nauci i socijalnoj zaštiti.

U zahvatu ID DUP-a postoji Osnovna škola Petar Petrović Njegoš.

Na površini za školstvo i socijalnu zaštitu planirani su :

- Osnovna škola Petar Petrović Njegoš;
- Dječiji vrtić u dijelu objekta Djevojačkog instituta;

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Objekti i mreže infrastrukture;
- Parkinzi i garaže za posjetioce I zaposlene.

- K - Kultura

Površine za kulturu su namijenjene razvoju kulture i umjetnosti.

Na površini za kulturu planirani su postojeći i novi objekti:

- dio Narodnog muzeja Crne Gore
 - o Muzej Kralja Nikole,
 - o Biljarda,
 - o Reljef Crne Gore,
 - o Etnografski muzej,
 - o Mauzolej Vladike danila na Orlovom kršu,
 - o Umjetnički muzej sa Galerijom savremene umjetnosti "Dado Djurić",

- Kraljevsko pozorište
- Ljetnja pozornica,
- Muzej novca,
- Muzej knjige,
- Umjetničke galerije
- Spomenici i spomen obilježja
- Kapela Bogorodice Filarmosa.

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Ugostiteljski objekti;
- Prostori za održavanje manifestacija;
- Objekti i mreže infrastrukture;
- Parkinzi i garaže za posjetioce i zaposlene.

- CD - Centralne djelatnosti

Površine centralnih djelatnosti su namijenjene za izgradnju javnih, poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti.

Na površini za centralne djelatnosti planirani su postojeći i novi objekti:

- Ministarstvo kulture,
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara ,
- Ministarstvo inostranih poslova,
- Državni arhiv Crne Gore,
- Rezidencija Predsjednika Crne Gore,
- Opština Cetinje,
- Meteorološka stanica.

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Objekti i mreže infrastrukture;
- Parkinzi i garaže za posjetioce i zaposlene.

- VO - Vjerski objekti

Površine za vjerske objekte su namijenjene za objekte u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti.

Ove površine podrazumijevaju crkve, administrativno upravne zgrade i druge prateće sadržaje za potrebe vjerske djelatnosti.

U zahvatu DUP/UP-a postoje značajni vjerski objekti:

- Cetinjski Manastiri;
- Crkva na Ćipuru;
- Crkva Rođenja Bogorodice – Vlaška crkva.

Na površinama za vjerske objekte mogu se graditi i :

- Objekti i mreže infrastrukture;
- Parkinzi za potrebe korisnika prostora.

- SR - Sport i rekreacija

Površine za sport i rekreaciju su namijenjene za razvoj sportsko rekreativnih sadržaja.

Na ovim površinama su planirani sportsko rekreacioni objekti za sportove na otvorenom i zatvorenom prostoru.

Planirana je 1 urbanistička parcela namjene sport i rekreacija, na kojoj su predviđeni sledeći sadržaji:

- Dječija igraonica,
- Teretana,
- Kafr,
- Klizalište

Na površini za sport i rekreaciju mogu se graditi i :

- Objekti i mreže infrastrukture;
- Parkinzi za potrebe korisnika prostora.

- DS - Drumski saobraćaj

Površine za drumski saobraćaj namijenjene su za funkcionalne sadržaje saobraćaja.

Na površini za drumski saobraćaj planirane su :

- Kolske saobraćajnice;

- Trotoari;
- Kolsko pješačke saobraćajnice;
- Pješačke staze i prolazi.
- Pješačke površine;
- Javna parking garaža;
- Donja stanica dostavne žičare Cetinje – Kotor;
- Objekti i mreže infrastructure.

- IOE – objekti tehničke infrastrukture

Površine tehničke infrastrukture su namijenjene izgradnji elektroenergetske infrastrukture - trafostanice.

Neizgrađene površine u zahvatu Plana:

- PU - Površine za pejzažno uređenje

Površine za pejzažno uređenje zahvata i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju: kao zelene i slobodne površine javne, ograničene i specijalne namjene.

Na prostoru zahvata LSL planirane su:

- **PUJ** - Zelene i slobodne površine javne namjene:
 - park
 - skver
 - zelenilo uz saobraćajnice
- **PUO** - Zelene i slobodne površine ograničene namjene:
 - zelenilo stambenih, turističkih, poslovnih, vjerskih, javnih i društvenih objekata.
- **PUS** - Zelene i slobodne površine specijalne namjene:
 - zaštitni pojasevi.

Pregled planiranih namjena površina:

Namjena površina	Površina (m2)	%
Izgrađene površine		
SMG Stanovanje male gustine	39.134,86	7.2 %
SSG Stanovanje srednje gustine	4.214,86	0.8 %
MN Mješovita namjena	39.918,97	7.3 %
T1 Turizam – tipologija T1- hotel	18.395,67	3.4 %
T3 Turizam – tipologija T3 - hostel	433,72	
TU Turizam – ugostiteljstvo	175,6	
Z Zdravstvo	18.238,13	3.4 %
ŠS Školstvo i socijalna zaštita	6,114,83	1.1 %
K Kultura	40.746,38	7.5 %
CD Centralne djelatnosti	40.988,58	7.6 %
VO Vjerski objekti	9.688,01	1.8 %

SR Sport i rekreacija	4.468,07	0.8 %
DS Kolaske i kolsko-pješačke saobraćajnice, parkinzi, trotoari	77.859,14	14 %
DS Pješačke površine	25.465,05	4.7 %
DS Stanica žičare	4.600,86	0.9 %
IOE Objekti elektroenergetske infrastrukture	293,84	0.5 %
Neizgrađene površine		
PUS Pejzažno uređenje specijalne namjene	141.605,01	13 %
PUJ Pejzažno uređenje javne namjene	70.778,32	26 %

Ukupna površina za izgradnju objekata iznosi 22.75 ha - 42.3 % zahvata Plana.
 Ukupna površina za kolske i pješačke površine iznosi 10.33 ha -18.7 % zahvata Plana.
 Ukupna površina za pejzažno uređenje iznosi 21.23 ha -39 % zahvata Plana.

11. Pregled planiranih kapaciteta

U cilju lakšeg sagledavanja planiranih kapaciteta , u okviru zahvata je formirano 29 urbanističkih blokova.

Ukupan broj urbanističkih parcela iznosi 388, od čega je 7 urbanističkih parcela namijenjeno za postojeće i planirane trafostanice.

Na pojedinim urbanističkim parcelama planiran je jedan ili više objekata.

Površina pod objektom (m2)	84.031 m2
BGP (m2)	218.578 m2
BGP – SMG , SSG stanovanje (m2)	38.860 m2
BGP – MN mješovita namjena (m2)	76.204 m2
BGP –T1, T3, TU (m2)	28.365 m2
BGP – Z zdravstvo (m2)	11.961 m2
BGP – ŠŠ školstvo i socijalna zaštita (m2)	3.974 m2
BGP – K kultura (m2)	20.035 m2
BGP- CD centralne djelatnosti (m2)	31.089 m2
BGP – VO vjerski objekti (m2)	4.213 m2
BGP- SR sport i rekreacija (m2)	351 m2
BGP –DS drumski saobraćaj (m2)	3.132 m2
broj stambenih jedinica	839
broj stanovnika	3.393
broj turističkih ležaja	568
indeksi zauzetosti i izgrađenosti	0.15
gustina naseljenosti	0.4

Planom je predviđeno da se intervencije na objektima koji su evidentirani kao spomenici kulture rade u skladu sa konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

U okviru intervencija koje su predviđene na ostalim objektima, planirano je:

- 108 intervencija dogradnje ili nadgradnje postojećih objekata;
- 19 novih objekata;
- 6 intervencija rekonstrukcije objekata u smislu smanjenja gabarita i vraćanja na nekadašnje stanje.

U daljoj fazi planske razrade biće prikazan plan intervencija na pojedinim objektima, u sledećim kategorijama :

- I Objekti posebne vrijednosti koji se obnavljaju, saniraju i održavaju strogo po konzervatorskim principima,
- II Objekti koji se zadržavaju onakvi kakvi jesu,
- III Objekti kod kojih se mijenja gabarit tako da izmjena ide ka usaglašavanju sa postojećim okolnim objektima ili ambijentom,
- IV Objekti kod kojih se vrše dogradnjai ili nadgradnja ,
- V Objekti kod kojih se izvode izmjene na fasadi da bi se ove usaglasile sa postojećim okolnim objektima i ambijentom,
- VI Objekti koji se ruše,
- VII Novi objekti.

U daljoj fazi planske razrade planirane intervencije će biti prezentirane kroz osnove prizemlja, oblikovanje krovova i ulične fasade objekata.

12. Mjere zaštite

Sve planirane intervencije i uslovi za izgradnju objekata u zahvatu moraju biti usklađene sa mjerama zaštite koje će biti propisane u daljoj fazi planske razrade:

- Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- Mjere zaštite od požara i eksplozija;
- Mjere za upravljanje otpadom;
- Mjere za upravljanje komunalnim otpadom;
- Mjere zaštite kulturnih dobara;
- Mjere zaštite životne sredine;
- Mjere zaštite prirode.

13. Pejzažno uređenje

Ocjena stanja

U domenu pejzažnog uređenja, od usvajanja plana iz 2015. godine, nije se realizovalo nijedno plansko rješenje, uključujući rekonstrukciju parka „13. jul“, formiranje Novog parka, kao ni formiranje i uređenje Trga umjetnika. Istovremeno, nije bilo ni realizacije na uređenju staza i platoa oko crkve na Čipuru, kao ni formiranje novih zasada predviđenih predhodnim planom.

Plansko rješenje

Uvidom u dostavljene inicijative za Izmjene i dopune Plana, i planirane intervencije na promjeni namjene objekata, kao i dogradnju i izgradnju novih objekata, u domenu zaštite prirode i pejzažnog uređenja izmjene koje mogu dovesti do promjena u ovoj kategoriji su u zoni bolnice Danilo I, dok za parcele druge dvije inicijative nema promjena koje bi uslovile izmjenu režima pejzažnog uređenja ili zaštite prirode.

Hotel Gradska

Formiranje novog objekta depadansa planira se na parceli na kojoj nema vrijedne vegetacije za očuvanje, niti ova parcela ima status zaštite prirodnog dobra. Međutim, u neposrednom okruženju

nalazi se zaštićeno kulturno dobro, Dvorac kralja Nikole, te izmjene u volumenu i gabaritu objekta na predmetnoj parceli UP 20 treba posmatrati kao promjenu u pejzažu i slici grada. Iako van predmetne parcele, na susjednoj parceli planirana je zelena površina tipa Skver (S), te ova površina može pružiti mogućnost uređenja u funkciji uklapanja budućeg objekta u karakter prepoznatljivog cetinjskog ambijenta.

Državni arhiv

Novi objekat planira se na parceli na kojoj nema postojeće kvalitetne vegetacije, niti se ova, a ni susjedne parcele nalaze u zoni zaštite prirodnog dobra. Planirana dogradnja objekta u prikazanim gabaritima i spratnosti nije u suprotnosti sa okolnim pejzažnim obilježjima.

Kompleks Opšte bolnice Danilo I

Park bolničkog kompleksa proglašen je Spomenikom prirode, III kategorija zaštite, površine 0.34 ha. Planirana dogradnja i rekonstrukcija objekta ne bi trebalo da značajnije utiču na same parkovske površine, ali će planirane saobraćajnice i parkinzi u značajnijoj mjeri formirati novo parterno uređenje, te u skladu sa režimom zaštite treba uklapati planirano rješenje sa postojećim stablima u zoni kompleksa. Daljom planskom razradom biće date preciznije smjernice i uslovi.

14. Saobraćajna infrastruktura

Iako su poslednjih godina u rekonstrukciju saobraćajnih površina u Istorjskom jezgru uložena značajna sredstva, područje Plana i dalje karakteriše nedostatak parking prostora.

Glavni parking predstavlja Studentski trg, zajedno sa prostorom oko lokacije hotela "Lokanda". Za parkiranje se koriste i trake između kolovoza i trotoara, izgrađene od kamenih oblutaka u betonu. Njihova širina je različita, često manja od dva metra, pa se dešava da je parkirano vozilo jednim dijelom na kolovozu. Za potrebe parkiranja često se koriste i trotoari ili neuređene slobodne površine.

Izmjenama i dopunama Plana se predlaže očuvanje koncepcijske postavke saobraćajne infrastrukture, koja je definisana važećim Planom.

Realizacija predloženog rješenja podrazumijeva:

- dalju rekonstrukciju i dogradnju primarne gradske mreže saobraćajnica;
- produženje podzemnog prolaza - tunela na ulici N. Cerovića;
- izgradnju podzemne garaže ispod Trga umjetnika;
- izgradnju podzemne garaže ispod Gradske pijace;
- izmještanje parking površine u blizini Crkve na Čipuru, i obezbeđenje novog parking u kontaktnoj zoni.

15. Elektroenergetska infrastruktura

Opšti uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata

• Nadzemni vodovi

Pri izgradnji i intervencijama na nadzemnim vodovima visokog napona pridržavati se važećeg Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV "Službeni List SFRJ" br 65/88 i 18/92.

U zaštitnom koridoru dalekovoda nije dozvoljena gradnja objekata.

• Transformatorske stanice 10/0,4kV na području Plana

Nove transformatorske stanice trebaju biti u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.

Predviđene trafostanice su montažno-betonski tipski objekti sa sredjenaponskim postrojenjem u SF6 tehnologiji sa stepenom izolacije 24 kV.

Trafostanica treba da bude bar jedan put prolazna na strani srednjeg napona.

Primarni namotaj transformatora 10 kV treba da bude prespojiv na napon 20 kV.

Svim trafostanicama 10/0,4kV potrebno je obezbjediti pristupni put minimalne širine 3m do najbliže javne saobraćajnice za pristup teretnog vozila.

Do trafostanica 10/0,4kV omogućiti priključenje elektroenergetskih vodovode 1kV i 10kV u vidu podzemnih vodova.

- **Izgradnja 10kV kablovske mreže**

Kompletnu novu mrežu 10kV izvesti podzemno kablovima XHE 49-A 1x240/25mm², 12/20kV ili sličnim uz saglasnost stručne službe Operatora distributivnog sistema.

Kablove polagati slobodno u kablovski rov dubine najmanje 0,8 m a širine prema broju kablova. Na mjestima prolaza kablova ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine min. 1,0 m.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana, objekata i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja.

- **Izgradnja niskonaponske mreže**

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba Operatora distributivnog sistema ne uslovi drugi tip kabla.

Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa. Za prioritetne potrošače obezbijediti dvostrano napajanje.

Razvodna mreža niskog napona će se izvesti kao kablovska sa tipski odabranim elementima.

Pri projektovanju mreža predvidjeti zaštitu od opasnog napona dodira i zaštitu od prenapona.

Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama.

Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponsku mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 Elektroprivrede Crne Gore.

- **Izgradnja spolnog osvjetljenja**

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti svjetlotehničku klasu u skladu sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i na osnovu istih vršiti projektovanje osvjetljenja.

Napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25 mm², 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16 mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena. Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Za polaganje napojnih vodova javne rasvjete važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

16. Elektronske komunikacije

Postojeće stanje

Na području obuhvaćenom ovim Detaljnim urbanističkim planom/ Urbanističkim projektom postoji izgrađena elektronska komunikaciona infrastruktura. Kao najvažniji postojeći komunikacioni objekti mogu se navesti RSS Cetinje GC SI 2000 sa svojom pristupnom mrežom i postojeći magistralni optički kabal Podgorica-Cetinje-Budva. Takođe, operateri mobilne telefonije su zastupljeni svojim kapacitetima u zahvatu predmetnog urbanističkog plana i projekta. U telekomunikacionom pogledu, u okviru ove urbanističke lokacije od izgrađene infrastrukture najznačajnija je kablovska galerija duž pješačke zone Njegoševe ulice. U tom smislu se kao najoptimalnije rješenje, nameće višestruko i direktno priključenje na postojeću kablovsku kanalizaciju u okviru višenamjenske infrastrukturne galerije. Takođe je zastupljeno i direktno povezivanje sa postojećim optičkim magistralnim kablovima u objektu Glavne centrale na Cetinju. U tom smislu se omogućava višestruka konekcija korisnika sa ovog područja na optičku mrežu Crnogorskog Telekomu i prisutnih KDS operatera.

U sklopu usluga **fiksno širokopojasnog pristupa Internetu** na teritoriji Prijestonice Cetinje prisutno je 5 operatera i to:

- a) Crnogorski Telekom sa uslugama u ADSL i FTTH tehnologiji;
- b) Mtel, kao drugi značajni operater putem WiMAX tehnologije;

- c) WiMAX Montenegro u WiMAX tehnologiji;
- d) MNNews u WiMAX tehnologiji;
- e) SBS Net Montenegro putem postojeće satelitske opreme.

Usluge **fiksno-bežičnog širokopojasnog pristupa Internetu** na teritoriji Prijestonice Cetinje pružaju Crnogorski Telekom putem WiFi tehnologije i MNNews sa instaliranih 80 korisnika takođe u WiFi tehnologiji.

Usluge **mobilnih elektronskih komunikacija** na teritoriji Prijestonice Cetinje pružaju 3 operatora i to:

- a) Telenor;
- b) Crnogorski Telekom i
- c) M:tel.

U sklopu usluga **distribucije AVM sadržaja** na teritoriji Prijestonice Cetinje prisutna su 4 operatora i to:

- a) Crnogorski Telekom u IPTV tehnologiji;
- b) Telemach putem MMDS i DTH tehnologije;
- c) Media Net ovu uslugu pruža putem FTTx tehnologije;

Za lokaciju obuhvaćenu ovom planskom dokumentacijom značajno je navesti da navedeni najbliži komunikacioni čvorovi sa planiranom komunikacionom infrastrukturom omogućavaju jednostavan prilaz, zamjenu, unapređenje i korišćenje od strane korisnika i operatora. U tom smislu potrebno je navesti da u skladu sa Strategijom razvoja informacionog društva 2016-2020., treba zadržati trend priritetnog razvoju širokopojasnih pristupnih mreža.

Koncept razvoja

Imajući u vidu kratku analizu postojećeg stanja, kao i Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna DUP/UP Istorijско jezgro Cetinja, kojim se potencira iznalaženje realnih rješenja u prostoru za nove razvojne programe i potrebe lokalne zajednice, treba pristupiti dodatnom uređenju odnosno unapređenju cjelokupne tehničke infrastrukture. U okviru ovih zahtjeva ovim konceptom se izdvaja i tretira modernizacija postojeće i izgradnja nove elektronske komunikacione infrastrukture (EKI). Koncept razvoja EKI na teritoriji DUP/UP Istorijско jezgro Cetinja, između ostalog, treba uskladiti sa opštim ciljevima izrade PUP-a Cetinje od kojih izdvajamo:

- Ubrzanje ekonomskog rasta i razvoja i smanjenje regionalne nerazvijenosti,
- Modernizovanje postojeće i izgradnja nove infrastrukture
- Obezbjedeње jednakosti u pristupu uslugama i resursima,
- Pобољшање sistema upravljanja prostorom i
- Unaprijeđenje učešće javnosti i registrovanih operatera u procesu planiranja.

U okviru modernizovanja kanalizacione infrastrukture podrazumijeva se zamjena dotrajale i oštećene kanalizacione infrastrukture novom i to naravno većeg kapaciteta kao i proširenje postojeće funkcionalne kanalizacione infrastrukture. Za sve poteze-djelove prostora obrađivanog DUP/UP Istorijско jezgro Cetinja, koji su se eventualno naknadno razvili takođe planirati novu kablovsku kanalizaciju.

Postojeću i planiranu komunikacionu infrastrukturu prilagoditi potrebama razvoja bezbjedonosnog koncepta zaštite objekata koji predstavljaju kulturnu baštinu Prestonice Cetinje i države Crne Gore. Razradom ovog plana će se afirmisati izgradnja potrebne komunikacione infrastrukture za savremene projekte tipa „pametni“ gradovi, „pametne“ zgrade i sl. U sklopu ovoga modernizovati i komunikacionu infrastrukturu prilazima objekata kao i komunikacionu infrastrukturu u unutrašnjosti objekata kako bi se omogućila bezbjednost i adekvatna prezentacija eksponata u objektima od značaja za kulturnu baštinu države Crne Gore.

Svakako da prethodno prati i zamjena dotrajalih kablova pristpne mreže sa novim uz preporuke da se kablovi sa bakarnim provodnicima mijenjaju gdje je god to moguće sa optičkim kablovima. Takođe je potrebno izvršiti zamjenu dotrajalih i tehnološki zastarelih unutrašnjih instalacija u objektima.

Zamjena, modernizacija i proširenje ukupne komunikacione infrastrukture, se odražava i na izgradnju novih, tehnološki naprednijih, komutacionih čorova, baznih i radio-difuznih stanica, antenskih stubova, repetitora i slično, što je glavna odrednica razvojnog koncepta elektronskih komunikacija. U tom cilju će se na trasama naselja ili djelova naselja predvidjeti mogućnost izgradnje novih komunikacionih resursa.

Trase nove elektronske komunikacione infrastrukture, treba u principu da se poklapaju sa trasama postojećih i planiranih saobraćajnica uključujući i trase pristupnih saobraćajnica. Nove priključne i komunikacione resurse graditi u blizini ili na glavnim trasama nove ili modernizovane elektronske komunikacione infrastrukture.

Predloženim konceptom elektronskih komunikacija u procese priključenja i komunikacija se uključuju i afirmišu svi raspoloživi resursi svih zainteresovanih operatora, a ne samo operatora koji su „prisutni“ na razmatranom području. Drugim riječima novim rješenjima stiče se mogućnost da operatori autonomno i nezavisno nude načine priključenja i komunikacija i definišu koncepte tehničkih rješenja za priključenje i komunikacije svih korisnika sadržaja sa područja DUP/UP-a Istorijско jezgro Cetinja, na raspoložive savremene komunikacione širokopojasne servise.

Sobzirom na značajan protok vremena od izrade prethodnog DUP/UP-a Istorijско jezgro Cetinja i ubrzani trend razvoja elektronskih komunikacija potrebno je izraditi ažurirane katastarske podloge sa ucrtanim postojećim i novoizgrađenim elektronskim komunikacionim sistemima i komunikacionom infrastrukturom.

17. Hidrotehnička infrastruktura

Vodosnabdijevanje

Za potrebe izrade ovog planskog dokumenta od nadležne institucije za hidrotehničku infrastrukturu DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje dostavljeni su tehnički uslovi. U okviru tehničkih uslova navedeno je da se lokacija za koju se izrađuje ova planska dokumentacija nalazi u prvoj zoni vodosnabdijevanja, prema postojećem sistemu zoniranja opštine Cetinje. Vodosnabdijevanje se vrši iz velikog rezervoara „Zagrablje“ čiji je kapacitet 8000m³ i malog rezervoara „Zagrablje“ čiji je kapacitet 1000m³. Pored ovoga u tehničkim uslovima je navedeno da je 2015.godine urađen projekat „Unapređenje sistema snabdijevanja vodom stare kraljevske Prijestonice Cetinje-Izgradnja i rekonstrukcija distributivne mreže snabdijevanja vodom Cetinja“, čija rješenja je potrebno implementirati kroz izradu Izmjena i dopuna. Projekat je urađen kroz pet faza što je potrebno uzeti u obzir prilikom izrade ovog planskog dokumenta.

Postojeće stanje je takvo da se Cetinje trenutno snabdijeva sa tri izvorišta:

- Podgorska vrela minimalne izdašnosti 180l/s
- Vrelo Obzovica, čija minimalna izdašnost u ljetnjem periodu dostiže 0.5l/s ili presušuje.
- Uganjska vrela izdašnosti manje od 5l/s u ljetnjem periodu.

Voda se sa izvorišta Podgor prema Cetinju prepumpava u dva stepena, i to od PS Podgor do PS Višnjica i od PS Višnjica do PK Velja Gora na koti 828mnm, odakle se voda gravitaciono transportuje cjevovodom DN355mm do PK Lašor (400m³). Od PK Lašor voda se do rezervoara „Zagrablje“ transportuje cjevovodima AC DN200mm i PEHD DN 315mm. Rezervoar „Zagrablje“ se sastoji od malog rezervoara zapremine 1000m³ na koti 695mnm i velikog rezervoara 8000m³ na koti 691m³. Iz PK „Lašor“ voda se takođe transportuje i prema rezervoaru „Sandin vrh“ cjevovodom DN400mm, koji se nalazi na koti 730mnm, kapaciteta 4000m³.

Uobičajena koncepcija rada vodovodnog sistema opštine Cetinje je da se odvoje tranzitni cjevovodi od distributivnih na koje su priključeni potrošači. Međutim ovaj princip nije ispoštovan na dijelu cjevovoda od PS Višnjica do PK Velja gora, već se sa ovog cjevovoda snabdijevaju naselja Višnjica, Gluhi do, Pačarađe i Prekornica Kokorin.

U ljetnjem periodu potrebe za vodom Cetinja se mogu zadovoljavati samo sa Podgorskih vrela, obzirom na mali kapacitet druga dva izvorišta, dok se u zimskom periodu snabdijevanje sa izvorišta Uganjska vrela i Obzovica vrelo, može razmatrati zbog smanjenja troškova električne energija za pumpanje.

Odvođenje otpadnih voda

U okviru kanalizacionog sistema izdvajaju se dvije kanalizacione mreže. Jedna mreža odvodi otpadne vode do ponora u „Vladičinoj bašti“ i pokriva manji dio sliva ispod manastira. Druga mreža odvodi otpadne vode od Barutane odnosno od Kružnog puta do donjeg polja i pokriva skoro čitav dio grada i otpadne vode se odvođe do „Glavnog ponora“. Kanalizaciona mreža se sastoji od cjevovoda različitih prečnika od 1000mm do 400mm i sekundarnih kolektora od 400mm do 250mm. Na području opštine Cetinje ne postoji postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. U skorijoj budućnosti će biti neophodno i urgentno rješavanje pitanja prečišćavanja otpadnih voda, kroz odabir racionalnih tehničkih rješenja i izbor lokacije za buduće PPOV.

Odvođenje atmosferskih voda

U većem dijelu Cetinja izgrađen je mješoviti kanalizacioni sistem kojim se odvođe zajednički fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode. U skorije vrijeme su urađeni projekti rekonstrukcije kanalizacione mreže, po kojima se manji profili ostavljaju u sklopu fekalne kanalizacije, a za atmosfersku se predviđaju novi profili većeg poprečnog presjeka.

Prilog:

Tabela sa urbanističkim parametrima na pojedinim urbanističkim parcelama

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
BLOK 1																								
	UP 1	3910.44	VO - Cetinjski Manastir		međun. značaj	-	-																	
	a		Crkva	Crkva Rođenja Bogorodice		75	P	75	75		75											75		
	b		Konak	konak		347	P-P+2-P+2+Pk	1172	347		1172											1172		
	c		Kapela	kapela		98	P	98	98		98											98		
	d		Konak	konak		438	P+2+Pk	1752	438		1752											1752		
	e		Stanovanje			232	P+1+Pk	656	232		656											656		
	f		Stanovanje			86	P	86	86	P+1+Pk	258											258		
	UP 2	6216.99	K - Njegošev muzej		međun. značaj																			
	a		Muzej	Biljarda		962	P+1	1924	962		1924							1924						
	b		Reljef	Reljef Crne Gore		355	P	355	355		355							355						
	UP 3	10712.56	K - Kapela Filermosa						240	P+2	720							720						
	UP 4	5701.25	K - Istorijski, Umjetnicki I Arheoloski muzej	Vladin dom	međun. značaj	2468	Po+P+1+Pk	7404	2468		7404							7404						
	UP 5a	694.92	CD - administracija	Crkveni sud	potencijalno kulturno dobro	239	Su+P+1	717	239		717					717								
	UP 5b	1439.14	CD - administracija						412	Su+P+Pk	1236					1236								
	UP 6	3042.75	VO - Crkva	Dvorska crkva na Cipuru	nacion. značaj	97	P	97	97		97											97		
BLOK 2																								
	UP 1	47168.26	PUJ - Park šuma	Vladičina bašta																				
	a	56.00	Guvno																					
	b		Mlin Crnojevica		lokalni značaj	50	P	50	50		50										50			
	c		Odzaklija			25	P	25	25		25										25			
BLOK 3																								

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP1	2327.74	K - vidikovac Orlov krs	Mauzolej Vladike Danila	nacion. značaj																			
	UPTS1	37.00	trafostanica																					
BLOK 4																								
	UP 1	5262.45	K - Muzej Kralja Nikole	Dvor Kralja Nikole	međun. značaj																			
	a		Muzej			842	P+1+Pk	2526	842		2526							2526						
	b		Arhiv muzeja			386	P	386	386		386							386						
	c		Radionica za izradu suvenira			109	P	109	109		109							109						
BLOK 5																								
	UP 1	30831.53	PUJ - Park	spomenik prirode																				
	a		Kafe			38	P	38	38		38										38			
	b		Vinarija			140	P+Pk	280	140		280										280			
	UP 2	20685.29	PUJ - Park šuma																					
	a		Djecije igraliste																					
	UPTS1	31.10	trafostanica																					
BLOK 6																								
	UP 1	3439.60	CD - administracija																					
	a		poslovni prostor	Englesko poslanstvo u Kraljevini CG	nacion. značaj	341	P+1+Pk	1023	341		1023					1023								
	b		poslovni prostor						198	P	198					198								
	UP 2	7486.20	CD - Rezidencija Presjednika CG	Plavi dvorac-Dvor princa Danila	nacion. značaj	440	P+1+Pk	1320	440		1320					1320								
BLOK 7																								
	UP 1	1900.00	T1 - Hotel Gradska	Bugarsko poslanstvo	potencijalno kulturno dobro	612	P-P+1+Pk	1514	1000	P-P+2	2342						2342							
	UP 2	110.52	SMG			58	P+1	116	58		116	116	1	4										
	UP 3	234.65	K - Umjetnička galerija			152	P+1	304	152		304							304						

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 4	434.07	MN - usluge, SSG			213	Po+P+3	852	213		852		7	28	852									
	UP 5	816.41	MN - usluge, SSG			419	P+2+Pk	1676	419		1676		14	56	1676									
	UP 6	273.73	MN - usluge, SMG			81	P+1+Pk	243	98	P+1+Pk	294		3	12	294									
	UP 7	474.82	MN - apoteka, SMG	Apoteka u prizemlju objekta	nacionalni značaj	203	P+1+Pk	609	203		609		5	20	609									
	UP 8	251.87	MN - usluge, SMG			158	P+1+Pk, P	380	158		380		2	12	380									
	UP 9	375.07	SMG			173	P+1+Pk, P+Pk, P	438	173		438	438	4	16										
	UP 10	520.51	MN - usluge, SMG	Njemacko poslanstvo	potencijalno kulturno dobro	238	P+1,P+1+Pk	634	238		634		5	20	634									
	UP 11	376.08	SMG			133	P+1	266	133		266	266	2	12										
	UP 12	118.54	MN - usluge, SMG			118	P+1+Pk	354	118		354		3	12	354									
	UP 13	116.67	SMG			66	P+1	132	92	P+1	184	184	2	8										
	UP 14	164.32	SMG			115	P+1	230	115		230	230	2	8										
	UP 15	193.47	SMG			89	P+1	178	89		178	178	2	6										
	UP 16	213.77	SMG						75	P+1	150	150	1	4										
	UP 17	325.27	SMG			120	P+1	240	120		240	240	2	8										
	UP 18	633.79	SSG			229	P+1+M	687	229		687	687	10	40										
	UP 19	197.61	SSG			134	Po+P+1+M	402	134		402	402	6	24										
BLOK 8																								
	UP 1	546.07	K - Etnografski muzej			-	-															-		
	a		Muzej	Srpsko poslanstvo	potencijalno kulturno dobro	213	P+1+Pk	639	213		639							639				-		
	b		Izložbeni prostor						122	P+1+Pk	366							366				-		

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 2	153.95	SMG			79	P+1	158	79		158	158	1	6										
	UP 3	239.05	CD- administracija	Belgijsko poslanstvo		129	P+1+Pk	387	129		387					387								
	UP 4	105.33	MN - usluge, SMG			100	P+1+Pk	218	100		218		1	4	218									
	UP 5	126.83	MN - usluge, SMG			90	P+1+Pk	234	90		234		2	8	234									
	UP 6	202.29	MN - usluge, SSG						202	P,P+1+Pk	518		4	12	518									
	UP 7	104.97	MN - usluge, SSG			105	P+2+Pk	420	105		420		3	12	420									
	UP 8	86.30	SMG			86	P+1+Pk	258	86		258	258	2	8										
	UP 9	62.82	MN - usluge, SMG			62	P+1+Pk	186	62		186		2	6	186.00									
	UP 10	110.86	MN - usluge, SMG			98	P+1	196	98		196		2	6	196									
BLOK 9																								
	UP 1	204.35	SSG			204	Po+P+1+M	612	204		612	612	6	36										
	UP 2	159.09	SMG			101	P+1+Pk	303	101		303	303	3	12										
	UP 3	131.98	MN - usluge, SSG			132	P+1+M	396	132		396		4	16	396									
	UP 4	189.31	T1 - mali hotel 4* 10 lezaja			145	P+1+Pk, P	335	190	P+1+Pk, P	470						470							
	UP 5	234,00	MN - usluge, SSG			138	P+1+Pk, P+1	382	138		382		3	12	382									
	UP 6	192.69	MN - usluge, SMG			107	P+1	214	107		214		1	6	214									
	UP 7	343.23	MN - usluge, SMG			138	P,P+1+Pk	452	138		452		4	15	452									
	UP 8	547.44	SMG			128	P+1	256	128		256	256	2	12										
	UP 9	164.42	MN - usluge, SMG			130	P+1+Pk	390	130		390		3	12	390									

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 10	192.99	MN - usluge, SMG			124	P+1,P+1+Pk	317	124		317	70	3	10	317									
	UP 11	178.81	CD - usluge			55	P+1	110	86	P+1	172					172								
	UP 12	282.31	MN - usluge, SSG			254	P+2+Pk	762	254		762		4	16	762									
	UP 13	620.19	MN - usluge, SSG			443	P+2+M	1772	443		1772		16	64	1772									
	UP 14	173.22	T3 - hostel 8 ležaja			88	P+1+M	264	88		264						264							
	UP 15	205.86	SMG			114	P+1	228	114	P+1+M	342	342	3	12										
	UP 16	443.34	SMG			99	P+1+Pk	297	99		297	297	1	6										
	UP 17	880.55	CD - administracija-																					
	a		Arhiv	Arhiv Crne Gore	nacion. značaj	494	Po+P+1+M	1482	494		1482					1482								
	b		Depo						239.00	Po+P+1+M	717.00					717.00								
	UP 18	187.17	SMG			111	P	111	111	P,P+1	194	194	2	6										
	UP 19	165.53	SMG			76	P	76	104	P+1	208	208	2	8										
	UP 20	125.31	SMG			73	P+1	146	91	P+2	182	182	2	8										
	UP 21	119.87	SMG			80	P+1	160	80		160	160	2	8										
BLOK 10																								
	UP 1	226.58	MN - usluge, SMG			188	P,P+1+Pk	508	226	P,P+1+Pk	546		4	12	546									
	UP 2	218.30	MN - usluge, SMG			109	P+1+Pk	327	109		327		2	8	327									
	UP 3	106.77	MN - usluge, SMG			63	P+1+Pk	189	63		189		1	4	189									
	UP 3a	120.36	SMG						99	P+Pk	198		2	8	198									
	UP 4	178.06	MN																					
	a		usluge, SMG			76	P+1+Pk	228	76		228		1	4	228									

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	b		SMG			49	P+Pk	98	49		98		1	4	98									
	UP 5	198.42	MN																					
	a		usluge, SMG			77	P+1+Pk	231	77	P+1+Pk	231		2	8	231									
	b		SMG			44	P+Pk	88	74	P+Pk	148		1	4	148									
	UP 6	276.04	MN																					
	a		usluge, SMG			127	P+1+Pk	381	127	P+1+Pk	381		2	8	381									
	b		SMG						62	P+Pk	124		1	4	124									
	UP 7	92.62	SMG			62	Po+P+1+Pk	186				183	1	6										
	UP 8	208.01	MN																					
	a		usluge, SMG			85	P+1+Pk	255	85		255		1	6	255									
	b		SMG			67	P+Pk	134	67		134		1	6	134									
	UP 9	185.73	MN																					
	a		usluge, SMG			83	P+1+Pk	249	83	P+1+Pk	249		2	8	249									
	b		SMG						62	P+Pk	124		1	4	124									
	UP 10	154.80	MN - usluge, SMG			82	P+1+Pk	246	118	P+1+Pk	354		2	8	354									
	UP 11	103.66	SMG			50	P+Pk	100	50		100	100	1	4										
	UP 12	85.39	SMG			46	P+Pk	92	46		92	92	1	4										
	UP 13	77.84	SMG			49	P+Pk	98	49		98	98	1	4										
	UP 14	175.61	TU			143	P+Pk	286	143		286						286							
	UP 15	184.99	SMG			140	P,P+Pk	250	140		250	250	2	8										
	UP 16	390.97	T1 - hotel 4* 20 lezaja			262	Su+P+1+M	1048	366	Su+P+1+M	1464						1464							
	UP 17	128.46	SMG			70	P+Pk	140	70		140	140	1	6										
BLOK 11																								
	UP 1	791.38	SSG	Kuća Đukanovića	pot. kult. vrij.	184	Su+P+1+M	736	184		736	736	6	24										

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 2	340.87	SMG			92	P+1+Pk	276	92		276	276	3	12										
	UP 3	143.66	SMG			48	P+1+Pk	144	48		144	144	1	6										
	UP 4	160.95	SMG			54	P+1+Pk	162	54		162	162	1	6										
	UP 5	730.30	MN - usluge, SMG	Kuća Vukotica	pot. kult. vrij.	151	P+2+M	604	151		604		4	16	604									
	UP 5a	336.52	SMG			116	P+1	232	116		232	232	2	8										
	UP 6	445.90	SMG	Kuća Vujovica	pot. kult. vrij.	106	Po+P+1+M	318	106		318	318	4	16										
	UP 6a	259.44	SMG			66	P+1	132	66		132	132	1	4										
	UP 7	1206.34	CD - administracija	Ministarstvo kulture	pot. kult. vrij.	671	Su+P+1	2013	671		2013					2013								
	UP 8	1425.98	CD - administracija-Uprava za zaštitu kulturnih dobara			555	P+2	1665	555		1665					1665								
	UPTS1	61.15	trafostanica																					
BLOK 12																								
	UP 1	1683.05	K - Muzej knjige	Francusko pšlanstvo	nacion. značaj	306	Su+P+1+Pk	1224	306		1224							1224						
	UP 2	1167.77	MN - usluge, SMG	Zadrusni dom	pot. kult. vrij.	841	P+1, P+3	2764	841		2764		16	64	2764									
	UP 3	609.34	SMG	objekat, spomen ploca	pot. kult. vrij.	226	P+Pk,P	414	226		414	414	4	14										
	UP 4	455.14	CD - administracija - Muzej novca, banka	Banka Kraljevine Crne Gore	lokalni značaj	230	P+2+Pk	690	230		690					690								
	UP 5	471.00	MN - usluge, SMG			386	Po+P+4+M	2316	386		2316		25	100	2316									
	UP 6	130.50	SMG			130	P,P+Pk	212	130	P+1+Pk	390	390	3	13										
	UP 7	118.68	MN - usluge, SMG			67	P+1+Pk	201	67		201		1	4	201									
	UP 8	233.72	SMG			77	P+Pk	154	114	P,P+1+Pk	268	268	1	6										

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 9	172.35	SMG			79	P+Pk	158	109	P,P+1+Pk	267	267	1	4										
	UP 10	150.81	SMG			74	P,P+Pk	122	74	P,P+1+Pk	170	170	1	4										
	UP 11	395.84	SSG			250	P, P+3+Pk	938	250		938	938	9	36										
	UP 12	435.10	SSG			191	Po+P+1	382	191		382	382	4	16										
	TS1	32.85	trafostanica																					
	TS2	29.26	trafostanica																					
BLOK 13																								
	UP 1	303.20	CD - usluge			288	P+1+Pk	864	288		864					864							-	
	UP 2	181.42	MN - usluge, SMG			87	Po+P+1+Pk	261	87		261		2	8	261									
	UP 3	167.66	SMG	Kuća Jovana Toaševića	pot. kult. vrij.	64	P+Pk	128	64		128	128	1	4										
	UP 4	166.20	MN - usluge, SMG			77	P+Pk	154	98	P+Pk	196		1	2	196									
	UP 5	200.24	SMG			60	P+Pk	120	82	P+Pk	164	164	1	4										
	UP 6	266.29	MN - usluge, SMG			93	P+Pk	186	125	P,P+Pk	218		1	4	218									
	UP 7	468.54	MN - usluge, SMG			213	P+Pk	349	213	P+Pk	426		2	8	426									
	UP 8	383.10	SMG			74	P	74	138	P+Pk	276	276	2	8										
	UP 9	324.36	SMG			105	P	105	145	P+Pk	290	290	2	8										
	UP 10	357.19	SMG	Kuća Spasića	pot. kult. vrij.	143	Su+P+Pk	429		Su+P+Pk	429	429	3	12										
	UP 11	316.30	MN - usluge, SMG			142	P+Pk	284	142		284		2	8	284									
	UP 12	201.21	MN - usluge, SMG			107	P+1+Pk	321	107		321		2	8	321									
	UP 13	186.54	MN - usluge, SMG			106	P+1+Pk	212	106	P+1+Pk	318		2	6	318									
	UP 14	242.89	SMG			88	P+1+Pk	264	114	P+1+Pk	342	342	3	12										
	UP 15	237.83	SMG			82	P	82	112	P+Pk	224	224	2	8										
	UP 16	279.95	SMG			91	P	91	128	P+Pk	256	256	2	8										

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 17	291.33	MN - usluge, SMG			138	P+1+Pk	378	138		378		2	8	378									
	UP 18	348.79	MN - usluge, SMG			141	P+1+M	423	141		423		2	8	423									
	UP 19	146.65	MN - usluge, SMG			138	P+1+Pk	414	138		414		3	12	414									
	UP 20	131.68	MN - usluge, SMG			68	P+1+PK	204	68		204		1	6	204									
	UP 21	186.30	MN - usluge, SMG			84	P+1+PK	252	84		252		2	8	252									
	UP 22	125.80	MN - usluge, SMG			82	P, P+1+PK	204	82		204		1	4	204									
	UP 23	171.25	MN - usluge, SMG			110	P,P+1+PK	287	110		287		2	8	287									
	UP 24	98.65	MN - usluge, SMG			48	P+1+PK	144	48		144		1	4	144									
	UP 25	99.49	MN - usluge, SMG			50	P+1+PK	150	50		150		1	4	150									
	UP 26	108.62	MN - usluge, SMG			52	P+1+PK	156	52		156		1	4	156									
	UP 27	109.50	MN - usluge, SMG			82	P+1+PK	246	82		246		1	4	246									
BLOK 14																								
	UP 1	553.26	K- Galerija Dado Đurić			440	P+3	1612	440	P+2	1172							1172						
	UP 2	1832.99	CD - Balsica Pazar																					
	a		trgovina			18	P	18	18		18				18									
	b		trgovina			37	P	37	37		37				37									
	UP 3	336.51	MN - usluge, SMG			128	P+2+M	512	196	P,P+2+M	580		6	24	580									
	UP 4	110.85	MN - usluge, SMG	kuća Vučekovića	pot. kult. vrij.	111	P+1+M	333	111		333		2	8	333									
	UP 5	110.94	MN - usluge, SMG			82	P+1+PK	246	82		246		1	6	246									

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 6	108.58	MN - usluge, SMG			79	P+1+PK	237	79		237		1	6	237									
	UP 7	135.45	MN - usluge, SMG			66	P+1+PK	198	66		198		1	4	198									
	UP 8	135.78	MN - usluge, SMG			89	P+1+PK	267	89		267		2	8	267									
BLOK 15																								
	UP 1	547.79	MN - usluge, SSG			477	P+2+Pk,P+3	1736	477		1736		12	48	1736									
	UP 2	85.17	MN - usluge, SMG			84	P+1+PK	252	84		252		2	8	252									
	UP 3	66.85	MN - usluge, SMG			41	P+1+PK	123	52	P+1+Pk	156		1	6	156									
	UP 4	105.20	MN - usluge, SMG			76	P+1+PK	228	87	P+1+Pk	261		2	8	261									
	UP 5	209.73	MN - usluge, SMG			154	P+1+Pk	462	154		462		3	12	462									
	UP 6	219.00	MN - usluge, SMG			155	P+1+Pk	465	155		465		3	12	465									
	UP 7	196.30	MN - usluge, SMG			153	P+Pk	306	153		306		1	6	306									
	UP 8	75.29	MN - usluge, SMG			75	P+Pk	150	75	P+1+Pk	225		1	6	225									
	UP 9	148.49	SMG			99	P+Pk	198	99		198	198	2	8										
	UP 10	94.85	MN - usluge, SMG			78	P+1+Pk	234	78		234		1	6	234									
	UP 11	88.38	MN - usluge, SMG			68	P+1+Pk	204	68		204		1	6	204									
	UP 12	158.86	MN - usluge, SMG			93	P+1+Pk	279	93		279		2	8	279									
	UP 13	151.43	MN - usluge, SMG			80	P+1+Pk	240	80		240		2	8	240									
	UP 14	74.14	SMG			63	P+2+Pk	252	63	P+1+Pk	189	189	3	12										
	UP 15	55.25	SMG			55	P+1+Pk	165	55		165	165	2	8										

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 16	141.25	CD- usluge, Dom penzionera			141	P+1+Pk	423	141		423					423								
	UP 17	181.57	MN - usluge, SMG			124	P, P+1	226	124		226		1	4	226									
	UP 18	51.44	SMG			51	P+1+PK	153	51		153	153	1	6										
	UP 19	68.98	SMG			58	P+1+PK	174	58		174	174	1	6										
	UP 20	130.08	MN - usluge, SMG			111	P+1+PK	333	111		333		2	8	333									
	UP 21	51.16	SMG			35	P+1	70	35		70	70	1	4										
	UP 22	81.19	SMG			33	P+1	66	33		66	66	1	4										
BLOK 16																								
	UP 1	49.69	MN - usluge, SMG			50	P+1+PK	150	50		150		1	4	150									
	UP 2	87.39	MN - usluge, SMG			87	P+1+PK	261	87		261		2	4	261									
	UP 3	450.28	MN - usluge, SSG			394	P, P+2+Pk, P+3	1423	394		1423		16	64	1423									
	UP 4	173.14	MN - usluge, SMG			72	P+1+PK	216	90	P+1+Pk	270		2	8	270									
	UP 5	165.78	MN - usluge, SMG			59	P+1+PK	177	59		177		1	4	177									
	UP 6	118.76	MN - usluge, SMG			77	P+1+PK	231	77		231		1	6	231									
	UP 7	96.41	MN - usluge, SMG			56	P+1+PK	168	56		168		1	4	168									
	UP 8	161.69	MN - usluge, SMG			162	P+2+M	486	162	P+1+Pk	486		4	16	486									
	UP 9	152.32	MN - usluge, SMG			106	P	106	106	P+1+Pk	318		2	8	318									
	UP 10	110.85	MN - usluge, SMG			72	P+1	144	72		144		1	4	144									

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 11	136.01	MN - usluge, SMG			98	P+1	178	98		178		2	8	178									
	UP 12	129.09	MN - usluge, SMG			81	P	81	81	P+1+Pk	243		2	8	243									
	UP 13	306.14	SSG			271	Su+P+1+Pk	813	271		813	813	10	30										
	UP 14	258.52	MN usluge, SMG, kompl. turizam 6 lezaja			179	P,P+1+Pk	382	179	P,P+1+Pk	481		2	6	481									
	UP 15	263.39	MN - usluge, SMG			182	P+1,P+1+Pk	427	182	P,P+1+Pk	476		3	12	476									
	UP 16	192.20	SMG			98	P+1+PK	294	98		294	294	3	12										
	UP 17	175.56	MN - usluge, SMG			116	P+1+PK	348	116		348		3	12	348									
	UP 18	150.08	MN - usluge, SMG			144	P+1+M	432	144		432		3	12	432									
	UP 19	212.80	MN - usluge, SMG			176	P,P+1+M	366	176		366		2	8	366									
	UP 20	195.44	MN - usluge, SMG			135	P,P+1+Pk	295	135		295		4	12	295									
	UP 21	116.52	T3 - pansion 12 lezaja	Hotel "Beograd"	pot. kult. vrij.	102	P+1+M	306	102		306						306							
	UP 22	258.90	MN - usluge, kolski prolaz kroz objekat, SMG			166	P+1	332	212	P+1	422		4	16	422									
BLOK 17																								
	UP 1	318.43	MN - usluge, SSG			256	P+1+PK	768	256		768		6	24	768									
	UP 2	121.38	MN - usluge, SMG			80	P, P+2+PK	218	80		218		2	8	218									
	UP 3	151.28	SMG			51	P+2+PK	204	90	P+2+Pk	360	360	4	16										
	UP 4	263.70	MN - usluge, SMG			110	P+2, P+1	305	110		305		2	8	305									

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 5	366.02	MN - usluge, SMG			117	R		120	P+1+Pk	360		2	8	360									
	UP 6	490.00	MN - usluge, SMG			272	P+1+Pk, P+1	693	272		693		4	16	693									
	UP 7	221.79	MN - usluge, SMG			129	P+1+Pk,P	387	129		387		2	8	387									
	UP 8	380.76	MN - usluge, SMG			169	P+2+Pk, P+Pk	441	204	P+2+P, P+1	826		4	16	826									
	UP 9	282.77	MN - usluge, SMG			167	P+2+Pk, P+Pk	572	167		572		4	16	572									
	UP 10	697.58	CD - administracija-Pošta, usluge	Hotel "Njujork"	pot. kult. vrij.	615	P+1+M	1845	615		1845					1845								
	UP 11	366.82	MN - portun, usluge, SSG			315	P+1+Pk	945	315		945		6	24	945									
	UP 12	290.58	MN - usluge, SMG			175	P+1+M,P+2	382	175	P+2+P, P+Pk	488		4	16	488									
	UP 13	92.58	MN - usluge, SMG			42	P+1	84	84	P+1+Pk	252		2	8	252									
	UP 14	532.37	SSG			206	P+2+Pk	824	206		824	824	8	32										
	UP 15	334.70	K - kulturni centar	Tursko poslanstvo	lokalni značaj	170	P+1+Pk	510	170		510						510							
	UP 16	120.12	SMG			96	P+Pk	192	96		192	192	2	8										
	UP 17	164.11	SMG			70	P+1	140	70		140	140	1	6										
	UP 18	112.26	SMG			112	P+Pk	224	112		224	224	2	8										
	UP 19	115.65	MN - usluge, SMG			116	P+Pk	232	116		232		1	6	232									
	UP20	182.70	MN - usluge, SMG			58	P+1, P	82	116	P+1,P	197		1	4	197									
	UP 21	92.18	CD - usluge			86	P+Pk	172	86	P+1	172				172									
BLOK 18																								

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 1	3235.20	CD - administracija, vrtić (80 polaznika)	Djevojački institut	lokalni značaj	1144	P+1+PK	3432	1144		3432					3432								
	UP 2	4348.10	DS - trg, podzemna javna garaza, DS			3132	Po, P	3132	3132	Po	3132													3132
	UP 3	2161.25	T1 - hotel 4* 48 ležaja	Grand hotel "Lokanda"	lokalni značaj				988	Po+P+2+M	2923						2923							
BLOK 19																								
	UP 1	31751.07	PUJ - Park	spomenik prirode																				
BLOK 20																								
	UP 1	307.09	MN - usluge, SMG			120	P+Pk	240	208	P+Pk	416		3	12	416									
	UP 2	275.09	MN - usluge, SMG			106	P+Pk	212	106		212		1	6	212									
	UP 3	779.50	SMG			190	P+Pk, P	310	190		310	310	3	12										
	UP 4	3587.07	CD - administracija -Ministarstvo inostranih poslova	Rusko poslanstvo u Kraljevini CG	nacion. značaj	656	P,Po+P+1+PK, P+Pk	1790	656		1790					1790								
	UP 4a	673.16	CD - administracija			212	P+PK	424	212		424					424								
	UP 5	261.77	SMG			208	P+PK	416	208		416	416	3	12										
	UP 6	631.27	K - Galerija			175	P+1, P+PK	350	270	P+Pk	540						540							
	UP 7	487.22	SMG			135	P	135	207	P+Pk	414	414	3	12										
	UP 8	505.86	SMG			218	P	218	320	P+Pk	640	640	4	16										
	UP 9	147.20	SMG			109	P+Pk,P+1,P	170	122	P+Pk	244	244	3	12										
	UP 10	115.56	SMG			67	P+PK	134	67		134	134	1	4										
BLOK 21																								

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 1	5992.52	CD - administracija- - opština Cetinje	Uprava zetske Banovine	pot. kult. vrij.	3553	Su+P+1 - Su+P+3	10650	3553		10650					10650								
	UP 2	3136.16	K - Kraljevsko pozorište	Zetski dom	međun. značaj	872	Po+P - Po+P+1+Pk	1700	872		1700						1700							
	UP 3	672.14	SMG			121	P+Pk	242	121		242	242	1	6										
	UP 4	704.93	SMG		pot. kult. vrij.	205	P+Pk	410	205		410	410	2	8										
	UP 5	623.53	SMG		pot. kult. vrij.	208	P+Pk	416	208		416	416	2	4										
	UP 6	506.44	SMG			136	P+Pk	272	136		272	272	1	6										
BLOK 22																								
	UP 1	320.19	SMG			204	P	204	204		204	204	2	8										
	UP 2	230.17	SMG			87	P	87	87		87	87	1	4										
	UP 3	567.21	SMG			113	Po+P+1+PK	339	133	Po+P+1+PK	399	399	3	12										
	UP 4	87.72	SMG			64	Po+P+PK	128	64		128	128	1	4										
	up 4a	823.50	SMG			206	P+PK,P	371	206	P+Pk	412	412	3	12										
	UP 5	18243.31	Z - Opsta bolnica Danilo I																					
	a		Dom zdravlja			1313	P+1/P+3	3939	1313		3939								3939					
	b		informacije			36	P	36	36		36								36					
	c		Gerijatrija	Stara bolnica "Danilo I"	nacion. značaj	438	P+1+Pk	1314	438		1314								1314					
	d		Centar za humanu reprodukciju			149	P+2+PK	596	149		596								596					
	e		Opsta bolnica			1444	P+2,P+1	3608	1558	P+2,P+1	3836								3836					
	f		kuhinja, vesernica																					
	g		uprava, transfuzija, rengen						224	P+1	448								448					
	h		kotlarnica			96	P	96	96		96								96					

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	i		Urgentni centar	Stara dječija bolnica		434	P+1	868	484	P+2	1452									1452				
	k		radionica			97	P+1	194	97		194									194				
	l		skladistenje medicinskog otpada						50	P	50									50				
BLOK 23																								
	UP 1	498.54	MN - usluge, SMG	Hotel Nikšić	pot. kult. vrij.	216	P+1+Pk	548	216		548		4	16	548									
	UP 2	280.38	MN - usluge, SMG			122	P+1+Pk, P+1	332	122		332		3	12	332									
	UP 3	266.66	MN - usluge, SMG			126	P+1+Pk, P+1	332	126		332		3	12	332									
	UP 4	751.28	MN - usluge, SMG			204	P,P+PK	259	204	P+Pk	408		4	16	408									
	UP 5	314.61	MN - usluge, SMG			192	P+1+Pk, P	510	192		510		3	12	510									
	UP 6	166.22	MN - usluge, SMG			140	Po+P+1+M	420	140		420		4	16	420									
	UP 7	145.27	T3 - pansion 8 lezaja			115	P+1+M	345	115		345						345							
	UP 8	195.05	MN - usluge, SMG			95	P+1+Pk	285	95		285		2	8	285									
	UP 9	253.74	MN - usluge, SMG			58	P+1+Pk	174	82	P+1+Pk	246		2	8	246									
	UP 10	362.35	MN - usluge, SMG			137	P+1+Pk,P+1	411	184	P+1+Pk, P+1	501		3	12	501									
	UP 11	559.95	MN - usluge, SMG			165	P	165	237	P+Pk	474		2	8	474									
	UP 12	365.18	MN - usluge, SMG			264	P+1+Pk,P+1	656	264		656		4	12	656									
	UP 13	206.88	MN - usluge, SMG			82	P+Pk	164	82		164		1	4	164									
	UP 14	243.72	SMG			86	P,P+Pk	142	92	P+Pk	184	184	2	9										
	UP 15	194.91	SMG			100	P,P+1	200	100	P+Pk	200	200	1	6										
	UP 16	295.24	MN - usluge, SMG			134	P+1+Pk, P+1,P	314	134		314		2	8	314									

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 17	172.40	MN - usluge, SMG			57	P+1	114	68	P+1	136		1	4	136									
	UP 18	189.89	SMG			86	P	86	86	P+1	172	172	1	6										
	UP 19	173.72	MN - usluge, SMG			96	P+1+M	288	96		288		2	8	288									
	UP 20	105.54	MN - usluge, SMG			66	P+1	132	66		132		1	4	132									
	UP 21	89.36	MN - usluge, SMG			86	P+1	172	86		172		1	4	172									
	UP 22	65.59	MN - usluge, SMG			65	P+1	130	65		130		1	4	130									
	UP 23	66.34	MN - usluge, SMG			66	P+1	132	66		132		1	4	132									
	UP 24	156.86	MN - usluge, SMG			92	P+Pk	184	92		184		1	4	184									
	UP 25	339.89	MN - usluge, SMG						132	P+1+Pk,P	396		2	8	396									
	UP 26	234.79	MN - usluge, SMG			123	P+1+Pk, P	182	137	P+1+Pk	212		2	8	212									
	UP 27	473.46	SMG			115	P+1+Pk	345	158	P+1+Pk,P	388	388	3	12										
	UP 28	317.34	SMG			72	P+Pk	144	128	P+Pk	256	256	2	8										
	UP 29	242.33	MN - usluge, SMG			118	P+1+Pk,P+Pk	302	118	P+1+Pk, P+Pk	302		2	8	302									
	UP 30	373.22	SMG			105	P+Pk	210	156	P+Pk	312	312	2	8										
	UP 31	324.07	SMG			132	P+Pk	229	132		229	233	2	8										
	UP 32	485.10	SMG			98	P+Pk	280	98		280	280	2	8										
	UP 33	144.33	SMG			126	P,P+1	186	126	P,P+1+Pk	246	246	2	8										
	UP TS1	30.21	trafostanica																					
BLOK 24																								
	UP 1	94.43	MN - usluge, SMG			69	P	69	69	P+1+Pk	207		2	8	207									
	UP 2	189.71	MN - usluge, SMG			134	P+Pk, P	192	134	P+1+Pk, P	250		2	8	250									

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 3	156.06	MN - usluge, SMG			95	P+1+Pk, P	253	95		253		2	8	253									
	UP 4	253.10	MN - usluge, SMG			50	P+1+Pk	150	50		150		2	8	150									
	UP 5	103.02	MN - usluge, SMG			97	P+1	194	97		194		1	6	194									
	UP 6	322.88	MN - usluge, SMG			138	P+Pk, P	225	138	P+1+Pk, P	313		2	8	313									
	UP 7	188.89	MN - usluge, SMG			90	P+Pk, P	160	90	P+1+Pk, P	230		2	8	230									
	UP 8	148.84	MN - usluge, SMG			58	P+Pk	116	94	P+1+Pk	282		2	8	282									
	UP9a	89.18	MN - usluge, SMG			89	P+1+Pk	267	89		267		2	8	267									
	UP9b	58.35	MN - usluge, SMG			51	P+1+Pk	153	51		153		1	4	153									
	UP 10	186.82	MN - usluge, SMG			79	P+1+Pk	237	133	P+1+Pk, P	291		2	8	291									
	UP 11	260.69	MN - usluge, SMG			175	P	175	175	P+1+Pk, P	395		3	12	395									
	UP 12	209.75	MN - usluge, SMG			161	P+1+Pk, P	326	161		326		2	8	326									
	UP 13	301.21	MN - usluge, SMG			207	P+1+Pk., P	496	207		496		3	12	496									
	UP 14	232.63	MN - usluge, SMG			209	P+1+Pk, Po+P	539	209		539		2	8	539									
	UP 15	262.82	MN - usluge, SMG			178	P+2+Pk, P	504	178	P+1+Pk, P	395		3	12	395									
	UP 16	320.59	MN - usluge, SMG			142	P+Pk, P	338	142	P+1+Pk, P	338		3	12	338									
	UP 17	147.51	MN - usluge, SMG			80	P	80	80	P+1+Pk, P	180		1	6	180									
	UP 18	170.20	MN - usluge, SMG			126	P+1, P	215	126	P+1, P	181		1	4	181									
	UP 19	238.81	MN - usluge, SMG			120	P+1+PK, P	290	120		290		2	8	290									

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 20	239.38	MN - usluge, SMG			235	P+1+PK,P+1	542	235		542		3	12	542									
	UP 21	228.22	MN - usluge, SMG			228	P+1+Pk	684	228		684		3	12	684									
	UP 22	125.62	MN - usluge, SMG			66	P+PK	132	66	P+1+Pk	198		1	6	198									
	UP 23	315.12	MN - usluge, SMG			266	P+1+PK, P	550	266		550		3	12	550									
	UP 24	239.80	MN - usluge, SMG			100	P	100	100	P+1+Pk	300		2	8	300									
	UP 25	258.32	SMG			118	P+1+PK	354	118		354	354	3	12										
	UP 26	323.51	SMG			198	P+1+PK	480	198		480	480	4	16										
	UP 27	301.67	SMG			171	P+1+PK	513	230	P+1+Pk, P	590	590	6	24										
	UP 28	255.24	SMG			156	P+1+M	468	156		468	486	6	24										
	UP 29	4009.08	CD - trgovina, pijaca,usluge, javna garaza			1350	Po+P+1	2996	1350		2996				2996									
	UP 30	6114.56	SŠ - osnovna skola (640 učenika)	Osnovna škola "Njegoš"	pot. kult. vrij.	1642	Po+P+1, VP	3974	1642		3974								3974					
	UP 31	718.46	SSG			485	Su+P+2+PK	1940	485		1940	1940	16	64										
	UP 31a	296.10	MN - usluge, SMG			70	P+1+PK	210	70		210		2	8	210									
	UP 32	259.41	MN - usluge, SMG			118	P+1+M	354	118		354		3	12	354									
	UP 33	373.79	MN - usluge, SMG			118	P+1+M	354	118		354		2	8	354									
	UP 34	383.76	MN - usluge, SMG			82	P+1	164	104	P+1+Pk	312		2	8	312									
	UP 35	333.42	MN - usluge, SMG			81	P+1+PK	243	100	P+1+Pk	300		2	8	300									
	UP 36	309.36	MN - usluge, SMG			152	P+1+PK	368	208	P+1+Pk	624		4	16	624									

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 36a	257.63	SMG			113	P+1	226	113		226	226	2	8										
	UP 37	118.68	SMG			62	P+1+Pk	186	62		186	186	2	6										
	UP38	137.18	MN - usluge, SMG			102	P+1+PK	306	102		306		1	4	306									
	UP 39	145.48	MN - usluge, SMG			83	P+Pk	166	83	P+1+Pk	249		2	8	249									
	UP 40	265.62	SMG			119	P	119	117	P+Pk	234	234	2	8										
	UP 41	269.25	SMG			88	P+1+PK	264	124	P+1+Pk	372	372	2	8										
	UP 42	224.32	SMG			66	P	66	100	P+1+Pk	300	300	2	8										
	UP 43	255.08	MN - usluge, SMG			96	P+1+Pk	288	110	P+1+Pk	330		2	8	330									
	UP 44	328.10	SMG			94	P	94	146	P+1+Pk	438	438	2	8										
	UP 45	492.70	SMG			258	P+1,P	412	258		412	412	4	12										
	UP 46	280.96	MN - usluge, SMG			158	P+1+Pk, P	426	158		426		3	12	426									
	UP 47	91.43	MN - usluge, SMG			66	P+Pk	132	92	P+1+Pk	276		2	8	276									
	UP TS	33.52	trafostanica																					
BLOK 25																								
	UP 1	161.55	K - spomenik	Lovčenska vila																				
	UP 2	2734.82	VO - crkva	Vlaška ckva	nacion. značaj	105	P	105	105		105											105		
	UP 3	324.57	SMG			154	P, P+Pk	261	154		261	261	2	8										
	UP 4	245.19	SMG			73	P	73	73		73	73	1	4										
	UP4a	284.57	SMG			71	P	71	71		71	71	1	4										
BLOK 26																								
	UP 1	901.79	MN - usluge, SVG			574	SU+P+2, Su+P+3	2870	574	Su+P+3+Pk	3444		20	80	3444									
	UP 2	212.36	MN - usluge, SMG			122	P+2	366	122		366		4	16	366									

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 3	319.95	SMG			150	P+Pk	300	150		300	300	2	8										
	UP 4	331.48	SMG			134	P+Pk	268	134		268	268	2	8										
	UP 5	292.26	MN - usluge, SMG			136	P+1+Pk	408	136		408		2	8	408									
	UP 6	146.84	SMG			113	P+Pk	226	113		226	226	2	8										
	UP 6a	139.01	SMG			74	P+1	148	74		148	148	1	6										
	UP 7	144.35	MN - usluge, SMG			85	P+1+Pk	255	85		255		2	8	255									
	UP 8	148.80	MN - usluge, SMG			92	P+1+Pk	276	147	P+1+Pk	441		3	12	441									
	UP 9	199.80	MN - usluge, SMG			107	P+1	214	107		214		1	4	214									
	UP 10	188.87	MN - usluge, SMG			130	P	130	188	P+1+Pk, P	448		3	12	448									
	UP 11	115.20	MN - usluge, SMG			81	P	81	115	P+1+Pk	345		2	8	345									
	UP 12	113.70	SMG			81	P+1	162	81		162	162	1	6										
	UP 13	137.75	SMG			107	P+1+Pk	321	107		321	321	1	6										
	UP 14	121.50	SMG			82	P+1	164	82		164	164	1	6										
BLOK 27																								
	UP 1	13602.92	T1 - hotel 4* 406 lezaja	hotel Grand		6655	P - P+4	19965	6655		19965						19965							
	UP 2	2972.74	CD - Meteoroloska stanica			41	p	41	41		41					41								
	UP 3	4476.55	SR - ugostiteljstvo, igraonica, teretana			351	P	351	351		351											351		
BLOK 28																								
	UP 1	3252.94	K - Ljetnja pozornica			156	P	156	156		156						156							
	UP 2	4572.68	DS - donja stanica zicare Cetinje - Kotor			1800	Su	1800	1800		1800				1800									

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
BLOK 29																								
	UP 1	899.45	SMG			135	P+1, P	186	135		186	186	2	8										
	UP 2	204.77	SMG			38	P+1	76	38		76	76	1	4										
	UP 3	889.29	SMG			150	P+1, P	272	150		272	272	2	12										
	UP 4	385.87	SMG						120	P+1+Pk	360	360	3	12										
	UP 5	363.38	SMG			180	Su+P+1+Pk	540	180		540	540	5	20										
	UP 6	455.32	SMG			197	P	197	197	P+1+Pk	591	591	5	20										
	UP 7	553.08	SMG			210	P+Pk	420	210		420	492	5	20										
	UP 8	371.79	SMG						128	P+1+Pk	384	384	3	12										
	UP 9	133.06	SMG			32	P	32	53	P+1	106	106	1	4										
	UP 10	428.59	SMG			137	P+1+M	411	137		411	411	4	16										
	UP 11	266.17	SMG			68	P	68	88	P+1	176	176	2	8										
	UP 13	720.03	SMG			110	P	110	110	P+Pk	220	220	2	8										
	UP 14	225.87	SMG			70	P	70	70	P+1	140	140	1	4										
	UP 15	403.37	SMG			74	P+1	148	74		148	148	1	4										
	UP 16	347.32	SMG			60	P+Pk	120	60		120	120	1	4										
	UP 17	212.05	SMG			56	P	56	56	P+Pk	112	112	1	4										
	UP 18	757.06	SMG			72	P	72	72	P,P+Pk	117	117	1	4										
	UP19a	282.55	SMG						56	P+Pk	112	112	1	4										
	UP 19b	143.34	SMG						28	P+Pk	56	56	1	2										
	UP 20	317.23	SMG			44	P	44	44		44	44	1	2										

zona / blok	broj UP	UP (m2)	namjena površina	kulturno dobro	stepen zaštite	post. P pod obj. (m2)	post.spr.	post. BGP (m2)	P pod obj. (m2)	nova spr.	BGP (m2)	BGP S (m2)	broj stamb. jed.	broj stan.	BGP MN posl. (m2)	BGP CD (m2)	BGP T1, T2, TU (m2)	BGP K (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)	BGP PUJ (m2)	BGP VO (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)
	UP 21	236.75	SMG			82	P	82	82		82	82	1	4										
	UP 22	127.66	SMG			55	P	55	55		55	55	1	4										
	UP 23	329.70	SMG			76	P	76	76		76	76	1	4										
	UP 24	332.86	SMG			80	P	80	80		80	80	1	4										
	UP 25	183.86	SMG			60	P	60	60		60	60	1	4										
	UP 26	206.71	SMG			40	P	80	40	P+Pk	80	80	1	4										
	UP 27	268.12	SMG			96	Su+P	192	96		192	192	1	4										
	UP 28	361.20	SMG			39	P	39	63	P+Pk	126	126	1	4										
	UP 29	489.61	SMG			88	P	88	88		88	88	1	4										
	UP 30	249.17	SMG			54	P	54	54		54	54	1	4										
	UP 31	314.26	SMG			79	Su+P+Pk	237	79		237	237	2	8										
	UP 32	212.38	SMG			94	Su+P	188	94		188	188	2	8										
	UP 33	426.80	SMG			26	R		54	Su+P	108	108	1	4										
	UP 34	281.86	SMG			83	P	83	83	P+Pk	166	166	1	4										