



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 384

Broj: 08-8832/8

Podgorica, 11.01.2023. godine

ZORAN US

**HERCEG NOVI
Njivice br.16**

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 08-8832/8 od 11.01.2022. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog naselja – T2 na UP167, zona B, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1 - Rt Kobila, Njivice, Ušće Sutoutine“ (Sl. List CG“, br. 62/18), u Herceg Novom.

Ovlašćeno službeno lice
Olja Femić



Dostavljeno:


-Podnosiocu zahtjeva

-Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje

-U spise predmeta

-a/a

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-8832/8 Podgorica, 11.01.2023. godine</p>		<p>Crna Gora</p> <p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
2.	<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i podnietog zahtjeva Us Zorana iz Herceg Novog, izdaje:</p>		
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
4.	<p>za izgradnju objekata turističkog naselja – T2 na UP167, zona B, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1 - Rt Kobilja, Njivice, Ušće Sutoutine“ (Sl. List CG“, br. 62/18), u Herceg Novom.</p>		
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>ZORAN US iz Herceg Novog</p>	
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija je neizgrađena.</p>		
7.	<p>PLANIRANO STANJE</p>		
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Shodno grafičkom prilogu br. 12 Plan namjena površina – Zona B, UP167 nalazi se u urbanističkoj zoni B sa planiranom namjenom turističko naselje – T2.</p> <p><u>(T2) Turističko naselje</u></p> <p>Vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru ove namjene su visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica). Preporučuje se izgradnja specijalizovanih hotela i turističkih naselja čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.</p> <p>Namjena turističko naselje (T2), kategorije minimum 3 zvjezdice, planom je predviđena u okviru:</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbanističke zone B, turistička naselja iznad postojećeg naselja Njivice 		

	<p>-U zoni B na UP UP119, UP146, UP154, UP155, UP156, UP157, UP158, UP162, UP163, UP167, UP168 i UP169 planira se izgradnja više novih turističkih naselja uz obaveznu izradu Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila koja će pozicionirati planirane objekte turističkog naselja. Ukupni planirani kapacitet je 340 kreveta. Kategorija turističkih naselja je minimum 3 zvjezdice.</p> <p>U okviru turističkog naselja mogu se planirati hotel sa depadansima ili turističko naselje u skladu sa Zakonom o turizmu (Sl. list Crne Gore", broj 61/10, 40/11, 53/11 i 31/14) U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50% a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>UP 167 (zona B) sastoji se iz djelova katastarskih parcele 5790/2, 5790/1, 5791, 5792/2 i 5801/1 KO Sutorina, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1 - Rt Kobilica, Njivice, Ušće Sutorine“ (Sl. List CG", br. 62/18), u Herceg Novi.</p> <p>Na grafičkim prilogima Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.</p> <p>Za urbanističke parcele koje se nalaze u zonama vrijednog zelenila (građevinska linija roze boje) prije određivanja pozicije objekta obavezno je uraditi Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulaciona linija definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan saobraćaja.</p> <p>Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.</p> <p>U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata..</p> <p>Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. U slučaju turističkog naselja na rtu Kobilica definisana je i maksimalna visina objekta kao visina kote sljemena i/ ili vijenaca ravnog krova izražena u metrima nadmorske visine.</p>

U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta:

- jedna etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 5m
- dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 9m
- tri etaže to znači da je ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta 11m
- četiri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 14 m
- pet etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 17m
- šest etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 20 m
- sedam etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 23 m

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekt može imati više podrumskih etaža.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana ili podruma.

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

-za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;

-za stambene etaže do 3.5 m;

-za poslovne etaže do 4.0 m;

-izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to i ziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:

•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18);

•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18);

•Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018).

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", br. 13/07, 32/11 i 54/16), Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list CG", broj 6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti su kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90).

Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa i tehničkih normativa (Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara - „Službeni list SFRJ“, broj 30/91) sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83)

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG», br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG», br.006/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Na osnovu sadržaja Karteseizmičke reonizacije Crne Gore (slika a) prostor koji obuhvata DSL "SEKTOR 1" – Rt Kobilica – Njivice - ušće Sutorine je lociran u zoni IX stepena MCS skale.



9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

- U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i slijedeća rješenja:
- ograničeno, minimalno kretanje motornih vozila unutar kompleksa;
 - fekalne otpadne vode će se prije ispuštanja filtrirati i koristiti za navodnjavanje i pranje slobodnih površina;
 - kvalitet otpadnih voda mora odgovarati važećim propisima;
 - atmosferske vode će se dijelom skupljati i upotrebljavati kao tehnička voda;
 - priklučenje sadržaja koji ispuštaju ulja, masti i benzin vrši se preko taložnika i separatora masti i ulja;
 - organski otpad iz kuhinja i lišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3694/2 od 15.12.2022. godine.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

ZTN - zelenilo turističkih naselja

Na parcelama na kojima je planirano podizanje novih objekata, za koje je na grafičkim priložima iscrtana građevinska linija (građevinska linija roze boje), potrebno je, ukoliko su u zonama označenim kao zone za zaštitu zelenila, izvršiti taksaciju postojećeg zelenila, te nakon valorizacije postojećeg zelenila formirati-korigovati građevinsku liniju tako da se zadrži kvalitetno drveće.

Na ostalim parcelama ostvariti minimum 40% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina. Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (garažiranje i sl.), zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina osim ako dubina supstrata nije veća od 1,4 m. Procenat zauzetosti zelenim površinama može se realizovati samo

na urbanističkoj parceli koja je predmet izdavanja UTU-a, nikako na površinama okolnog zaštitnog pojasa ili drugog vida zelenila u okruženju.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Slobodne i zelene površine formirati tako da se korisnicima omoguće različiti ambijenti: otvorene terase, podijumi- platforme za odmor, zelenilom izdvojeni intimni prostori posebno u zoni bazena, ukoliko se planiraju. Uz saobraćajnice planirati kontinualan, minimum 5 m širok pojas visoke vegetacije sađene u vidu drvoreda ili u slobodnom stilu sa spratom žbunja, uz mogućnost prekida za kolske i pješačke ulaze na parcelu.

Slijediti osnovni princip zadržavanja postojećih karakteristika pejzaža, i to kroz maksimalno očuvanje autohtone vegetacije, i planiranje nove, koja po formi i izboru vrsta ne smije u mnogome odudarati od postojećih karakteristika pejzaža i vegetacije uopšte, bez suviše introdukcije stranih vrsta- egzota (palme, topijarne forme).

Na parceli obavezno planirati platee za sjedenje sa adekvatnim zelenilom za zasjenu (pergole sa puzavicama, stabla koja razvijaju široku krošnjju, elementi zasjene tipa jedra, i sl.)

Poželjna je introdukcija stablašica, visokog četinarskog i lišćarskog rastinja, pogotovo u zonama ka saobraćajnicama i plaži. Visoku vegetaciju pozicionirati tako da ne ometa kvalitetne vizure ka moru.

Ukoliko se planira parkiranje na parceli, planirati zasjenu parking mjesta drvorednim sadnicama lišćara, po jedno stablo na svako treće parking mjesto.

Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Prostor zahata plana predstavlja dio zaštićene okoline kulturnog dobra Prirodno i kulturno historijsko područje Kotora pa sve intervencije u njemu treba da budu sprovedene tako da ne narušavaju stvorene vrijednosti.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

12.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG”, broj 48/13 i 44/15).

13.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

/

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljava se i fazna izgradnja pojedinačnih objekata. U okviru parcela sa namjenom turizam (T1 i T2) obavezno u prvoj fazi planirati izgradnju osnovnog objekata turističkog naselja/hotela a zatim izgradnju depadansa turističkog naselja/ hotela-aparmana i vila.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p>Prema grafičkom prilogu br.17 Plan elektroenergetike infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.16 Plan hidrotehničke infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa. Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Herceg Novi, broj 02-4404/22 od 21.12.2022. godine.
17.4.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.15 Plan saobraćajne infrastrukture-Zona B i prema uslovima nadležnog organa. Sekretarijat za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341- Upi-1009/22 od 26.12.2022. godine.
17.5.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

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

18.

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

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

18.

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	UP 167
Površina urbanističke parcele	3854.67 m2
Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	0.30
Maksimalno dozvoljena zauzetost parcele (m2)	1156 m2
Maksimaln dozvoljeni indeks izgrađenosti	0.50
Maksimalno dozvoljena BRGP (m2)	1927 m2

Maksimalno dozvoljena spratnost (max.ukupna visina objekat)	3 etaže
Broj turističkih jedinica	16
Broj kreveta (turista)	32
Broj zaposlenih	16
Ukupan broj korisnika	48

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Za sve urbanističke parcele do kojih je predviđena kolska ili kolsko pješačka saobraćajnica potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije.

Saglasno tome, optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m²) ----- 10 pm;
- proizvodnja (na 1000 m²) ----- 14 pm;
- fakulteti (na 1000 m²) ----- 20 pm;
- poslovanje (na 1000 m²) ----- 20 pm;
- trgovina (na 1000 m²) ----- 41 pm;
- **hoteli i turistička naselja (na 1000 m²) -- 7 pm;**
- restorani (na 1000 m²) ----- 81 pm;
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posetilaca) - 17 pm.

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

Oblikovanje turističkog naselja uskladiti sa okruženjem i uklopiti u obalno područje Herceg Novog.

Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala (kamen prije svega) i vegetacije. Zbog konfiguracije i pejzažnih vrijednosti terena objekat turističkog naselja planiran je ne kao jedan dominantan gabarit već kao grupacija funkcionalnih i prostornih cjelina mimikrijski uklopljenih u okruženje.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcela sa namjenom T2. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom.

Arhitektonsko oblikovanje objekata može biti u duhu savremenih arhitektonskih struja, a može se bazirati na interpretaciji (ne i citiranju!) tradicionalnih formi.

U cilju obezbijedenja slobodnih dubokih vizura ka moru, na terenu u padu, objekte projektovati ujednačene spratnosti i koponovati sa smicanjem (razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja nagiba terena).

Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent prvi i osnovni kriterijum kojeg se trebaju pridržavati projektanti prilikom dalje projektne razrade postora. Volumeni moraju definisati u skladu sa proporcijama tradicionalne, u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku kraja.

Preporuka je da se između objekata stvaraju zeleni pojasevi po terasama, koji bi vizuelno "ušuškali" naselje čime bi se izbjegao utisak zaziđivanja i primjerenijeg sagledavanja naselja sa mora.

Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.

Važan element ambijenta su suvozidi koji daju posebnu atraktivnost i prepoznatljivost ovom predjelu i iste je potrebno inkorporirati u buduća rješenja. Preporučuje se upotreba kamena prilikom oblikovanju otvora ("pragova"), krovnih vijenaca i horizontalnih krovnih žljebova. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.

U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se sljedeće mjere i smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini od min 30% ukupne razvijene površine fasade objekta
- preporučena osnovna boja fasade je bijela ili neka druga svijetla boja;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, škure kaovanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba da bude veći od 33°. Ukoliko je krov kos, preporučuje se pokrivanje kanalicom. Krovna rješenja -dvovodni krovovi moraju biti planirani paralelno sa izohipsama – linijom obale. Kod kosog krova maksimalna visina nadzitka je 1.2m. Imajući u vidu vrijednost prostora koji je tema predmetnog plana, obavezna je izrada grafičkih prikaza vizura od mora prema lokaciji kao i adekvatnih presjeka kroz teren (prikaz šire situacije- odnos lokacije i mora) a sve kako bi se provjerio odabir gabarita objekta.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu Pravilnikom o sadržini elaborata o energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“, broj 47/13).

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na izgradnju niskoenergetskih objekata, ugradnju ili primjenu unaprijeđenja uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED kako za unutrašnje tako i spoljasnje osvjetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvjetljenja-DAY LIGHT control), primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje angazovanom snagom i kontrolom vrsnog opterećenja, kontrolom potrošnje energije glavnih potrošača sa jednog centralnog mjesta), upotreba električnih automobila, bicikala i ostalih prevoznih sredstava na električni pogon, izgradnja parking prostora natkrivenih fotonaponski panelima.

Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Na ovom području postoje mogućnosti tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

Ako postoji mogućnost orijentacije objekta prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenja uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.


Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetske bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od

	<p>pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetranjem i sl.</p> <p>Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.</p> <p>Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.</p> <p>Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.</p> <p>Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.</p>	
21.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkotratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta - a/a 	
22.	<p>OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Olja Femić Nataša Đuknić <i>JywnuŁ Hawaww</i></p>
23.	<p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE M.P.</p>	<p>Olja Femić Potpis ovlašćenog službenog lica</p> 
24.	<p>PRILOZI</p>	

	<ul style="list-style-type: none">- Grafički prilozi iz planskog dokumenta- Dokaz o uplati nakanade za utu-a- List nepokretnosti i kopija plana- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3694/2 od 15.12.2022. godine;- Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Herceg Novi, broj 02-4404/22 od 21.12.2022. godine;- Sekretarijat za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341- Upi-1009/22 od 26.12.2022. godine.	
--	--	--



Crna Gora

Agencija za zaštitu životne sredine

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Broj: 19 92-2022				
Org. jed.	Jav. ras. broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08	8832/15			

Adresa: IV proleterske brigade br. 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 500
www.epa.org.me

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3694/2

Podgorica, 15.12.2022. god.

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direktorat za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica,

Ul. IV Proleterske br. 19

VEZA: Naš broj 03-D-3694/1 od 14.12.2022. god.

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-8832/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izdavanje UT uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta turističkog naselja – T2 na UP167, zona B, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 1 – Rt Kobila, Njivice, Ušće Sutorine" ("Službeni list Crne" br. 62/18), u opštini Herceg Novi, obavještavamo vas sledeće:


Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se i za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“, redni broj 12. Infrastrukturni projekti, i/ili „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, redni broj 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da se u konkretnom slučaju radi o maksimalno dozvoljenoj bruto razvijenoj građevinskoj površini u iznosu od 1927 m², te smatramo da je Investitora neophodno obavježati da sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore" br. 75/18), kod nadležnog organa.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR


DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
 85340 Herceg Novi Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
 Put 10. Hercegovačke brigade 3. Direktor 322-174
 Žiro račun, HB: 520-4294-94 Tehnički sektor 323-191
 OIB: 510-169-18 Faks 323-090
 KIB: 525-1470-96 Email: vodovodhn@t-com.me
 PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7 Web: www.vodovodhnovi.co.me

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Broj predmeta	23.12.2022			
Broj predmeta	08-8832	6		

Broj:02-4404/22
Herceg Novi, 21.12.2022.god.

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
IV proleterske brigade br. 19
PODGORICA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-4404/22 od 15.12.2022.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog naselja – T2, na UP 167, zona B, na lokaciji koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 5790/1, 5790/2, 5791, 5792/2 i 5801/1, sve k.o. Sutorina, koji se pred Ministarstvom vode pod brojem 08-8832/4 od 09.12.2022.god, konstatuje se:

Na predmetnoj lokaciji pritisci ne zadovoljavaju minimum tehničkih standarda. Kako bi se obezbijedilo uredno vodosnabdijevanje i nesmetan rad tehničkih uređaja priključenih na unutrašnje instalacije vodovoda, neophodno je projektom unutrašnjih instalacija predvidjeti hidroforsko postrojenje, čije će održavanje pasti na teret vlasnika objekta.

- ✧ Za planiranu izgradnju predvidjeti vodovodni PEHD priključak min DN 25 mm, sa AC cjevovoda DN 100 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno, sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj, u kojem će se smjestiti kontrolni vodomjer min DN 25 mm (INSA i sl.);
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem, u kojem će se smjestiti vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu, odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Ukoliko se planira hidrantska mreža, predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA i sl.);
- ✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku kanalizacionu mrežu.

Napomena:


Investitor je u obavezi da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Prije početka radova obratiti se DOO „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi, u cilju dobijanja dodatnih informacija.


Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


Lidija Stojanović
spec.sci.grad.

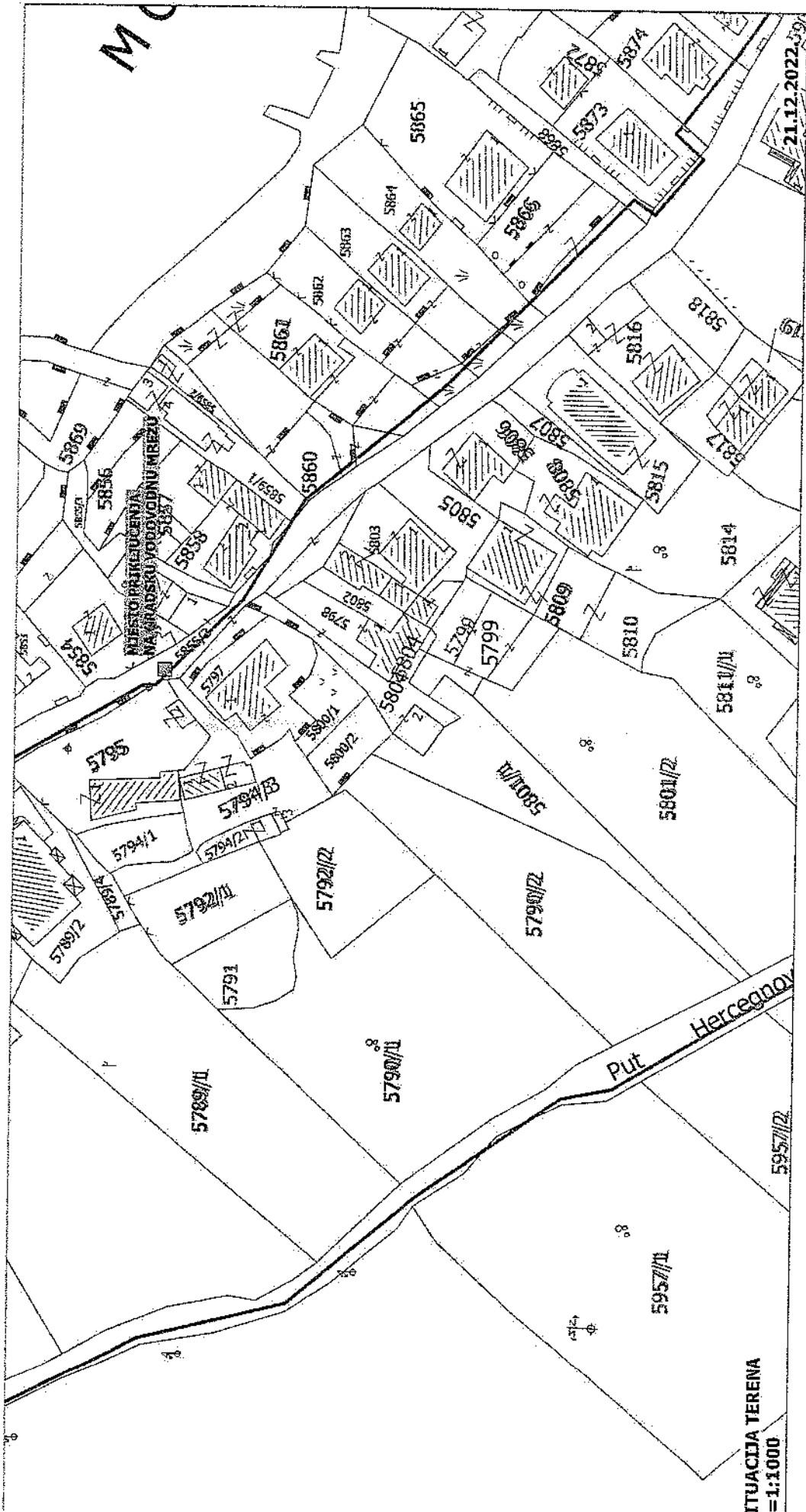
Tehnički rukovodilac


Goran Simović
dipl.ing.maš.

Direktor



Olivera Deklešić
dipl.ing.grad.



SITUACIJA TERENA
 1:1000



Црна Гора
Општина Херцег Нови
Секретаријат за комуналне дјелатности

Република Министарство екологије, просторног
планирања и урбанизма

Трг маршала Тита 2
85340 Херцег Нови, Црна Гора
Т: +382 31 321 052
Ф: +382 31 323 517
www.hercegnovi.me

Примљено: 09. 09. 2023				
Број:	Издао:	Број:	Број:	Број:
OP	-	8832	/	7

Број: 02-13-341-Up I-1009/22

26.12.2022.

За: Министарство екологије, просторног планирања и урбанизма
Директорат за планирање простора и информационе системе
Дирекција за издавање урбанистичко-техничких услова

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтјеву Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта туристичког насеља -Т2 на UP 167, зона B, у захвату DSL „Сектор 1 Rt Kobilа- Njivice – Уšће Sutorine“, на основу члана 74 став 5 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Sl.list CG“ br: 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе („Sl. list RCG-општински propisi“ br. 30/18,10/19, 39/19, 25/20, 29/21), члана 8 став 10 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима („Sl. list RCG-општински propisi“ br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16) те увида у DSL „Сектор 1 Rt Kobilа- Njivice – Уšће Sutorine.“ („Sl. list CG – општински propisi“ 62/18), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу објекта туристичког насеља -Т2 на UP 167, зона B, у захвату DSL „Сектор 1 Rt Kobilа- Njivice – Уšће Sutorine“ („Sl. list CG – општински propisi“ 62/18)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

Okosnicu саобраћаја локалитета коме припада UP 167 чини локални пут Igalo -Konfin, земљиште означено као kat.parc. 5988/1 K.O. Sutorina u Njivicama, који tangira западну границу урбанистичке парцеле. **Predmetna lokacija ima obezbjedjen direktan kolski prilaz sa navedenog lokalnog општинског пута.**

1.2. Planirano stanje

- UP 167 која се састоји од дијелова kat.parc. 5790/2, 5790/1,5791,5792/2,5801/1, све K.O. Sutorina, налази се у овину зоне T2 - објекат туристичког насеља.
- Prema саобраћајном рјешенју DSL „Сектор 1 Rt Kobilа- Njivice – Уšће Sutorine“ приступна саобраћајница „G-G“ tangira istočnu stranu урбанистичке парцеле UP 167, предвидјена је као двосмјерна колско-пјешаčka улица, ширине B=4,5 m са двостраним тротоаром ширине B=1,50 m,

a prema grafičkom prilogu 15b- plan saobraćajne infrastrukture koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova .Takodje, sa zapadne strane, predmetnu UP 167 tangira postojeća saobraćajnica Igalo-Konfin , koja je planom predviđena za rekonstrukciju do širine putnog profila B=6,5 m sa jednostranim trotoarom širine B=1,50 m.

- **Parkiranje i (ili) garažiranje vozila** obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, na otvorenom prostoru -parkingu i (ili) garaži.Koristiti pogodnosti nagiba terena i denivelacije za formiranje garaža koje mogu biti podzemne i nadzemne, klasične i mehaničke . Krovna površina garaže može se koristiti kao parkiralište ili ozelenjena krovna terasa.
- Obrada otvorenih parkinga treba da omogući maksimalno ozelenjavanje .Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata , beton-trava i sl..
- **Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:**

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Turizam- hoteli	na 1000 m2 - 7 PM
Restorani, kafići	na 1000 m2 - 81 PM

Parkiranje vozila moguće je planirati kao kombinaciju parkiranja na parceli i garaži. Prilikom projektovanja , koristiti sistem upravnog , kosog i horizontalnog parkiranja. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi (2,50x5,0)m, (3,70x5,0)m-parking mjesta za lica sa posebnim potrebama .

Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele. Na parkiralištima obezbjediti potrebna mjesta za lica sa smanjenom pokretljivošću, a u skladu sa normativima iz Pravilnika Pravilnik o blizim uslovima i nacinu prilagodjavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putnička vozila od požara i eksplozija. ("Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11").
- **Nivelaciju saobraćajnih površina** predvidjeti u skladu sa okolnim prostorom, uz obezbjedjenje efikasnog odvodjenja atmosfernih voda. Dimenzionisanje kolovozne konstrukcije planirati prema očekivanom saobraćajnom opterećenju.
- **Regulaciju površinskih voda** u okviru granica parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na javnu površinu.
- **Tehničku dokumentaciju** raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

DOSTAVITI: RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

GRADSKU INFRASTRUKTURU

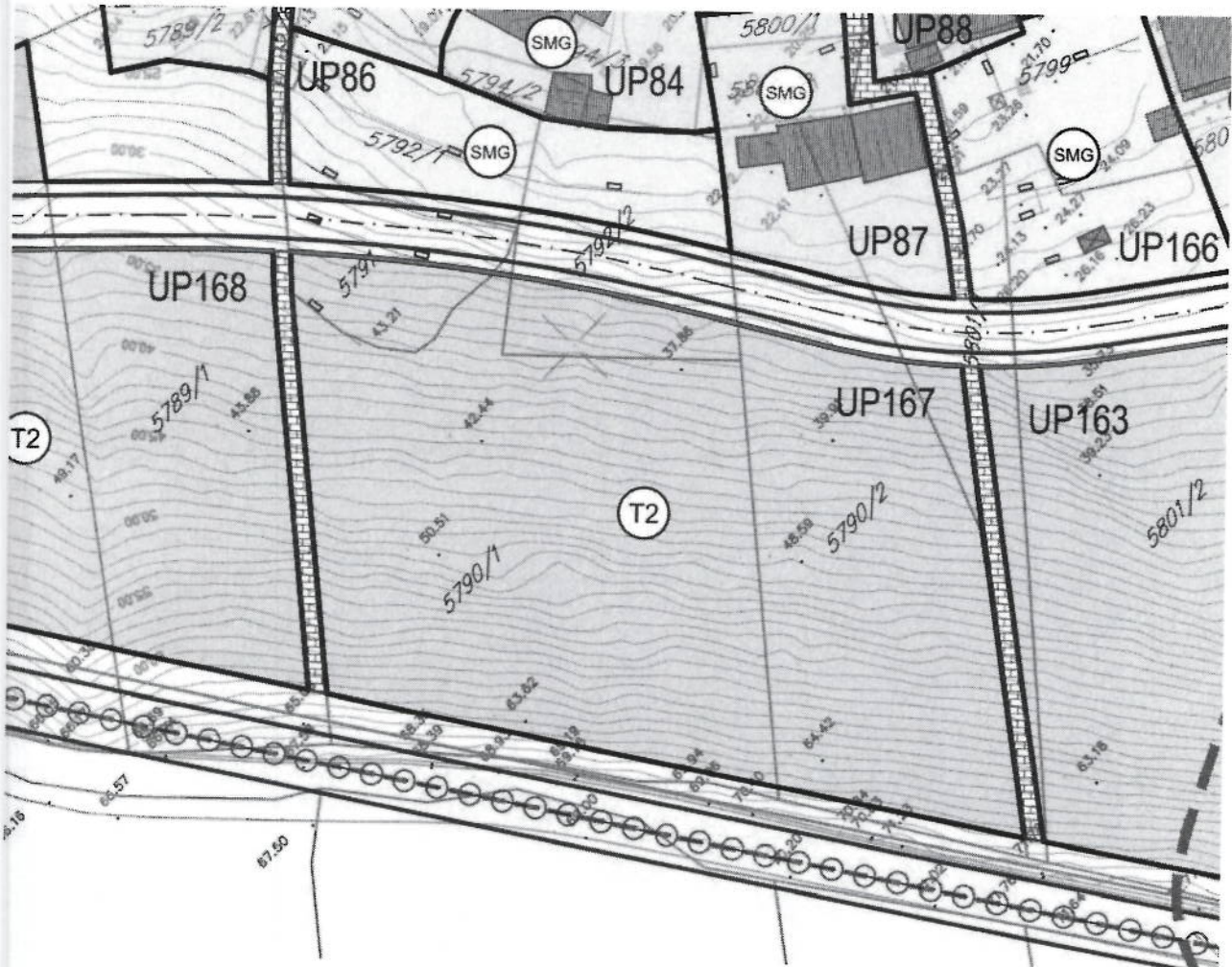
Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

Tatjana Vuković



Vasilije Seferović dipl.ing.

Vasilije Seferović



LEGENDA

- GRANIČA ZAHVATA PLANA
- GRANIČA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANIČA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANIČA I BROJ KATASTARSKIH PARCELE
- KOMERCIJALNI VEZ
- ZAHVAT RASIPANJA OBALE
- ZAHVAT PROJEKTA UREĐENJA ŠETALIŠTA
- GRANIČA URBANISTIČKIH ZONA
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI

- POVRŠINE ZA STANOVANJE**
- STANOVANJE MALIH GUSTINA

- POVRŠINE ZA TURIZAM**
- HOTEL
 - TURISTIČKO NASELJE
 - LUKA NAUČNOG TURIZMA

- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI**
- CENTRALNE DJELATNOSTI

- POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**
- OBJEKTI ELEKTROENERGETIČKE INFRASTRUKTURE - TRAFODISTANCE
 - OBJEKTI HIDROELEKTRIČKE INFRASTRUKTURE - REZERVOAR

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE**
- ZELENILIC UZ SAOBRAĆAJNICE
 - PARK ŠUME
 - PARK

- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE**
- ZAŠTITNI POJASEVI

- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE**
- OTJENOVITE OBALE I STRME OTJENOVITE PADINE
 - UREĐENA KUPALIŠTA-PLAŽE

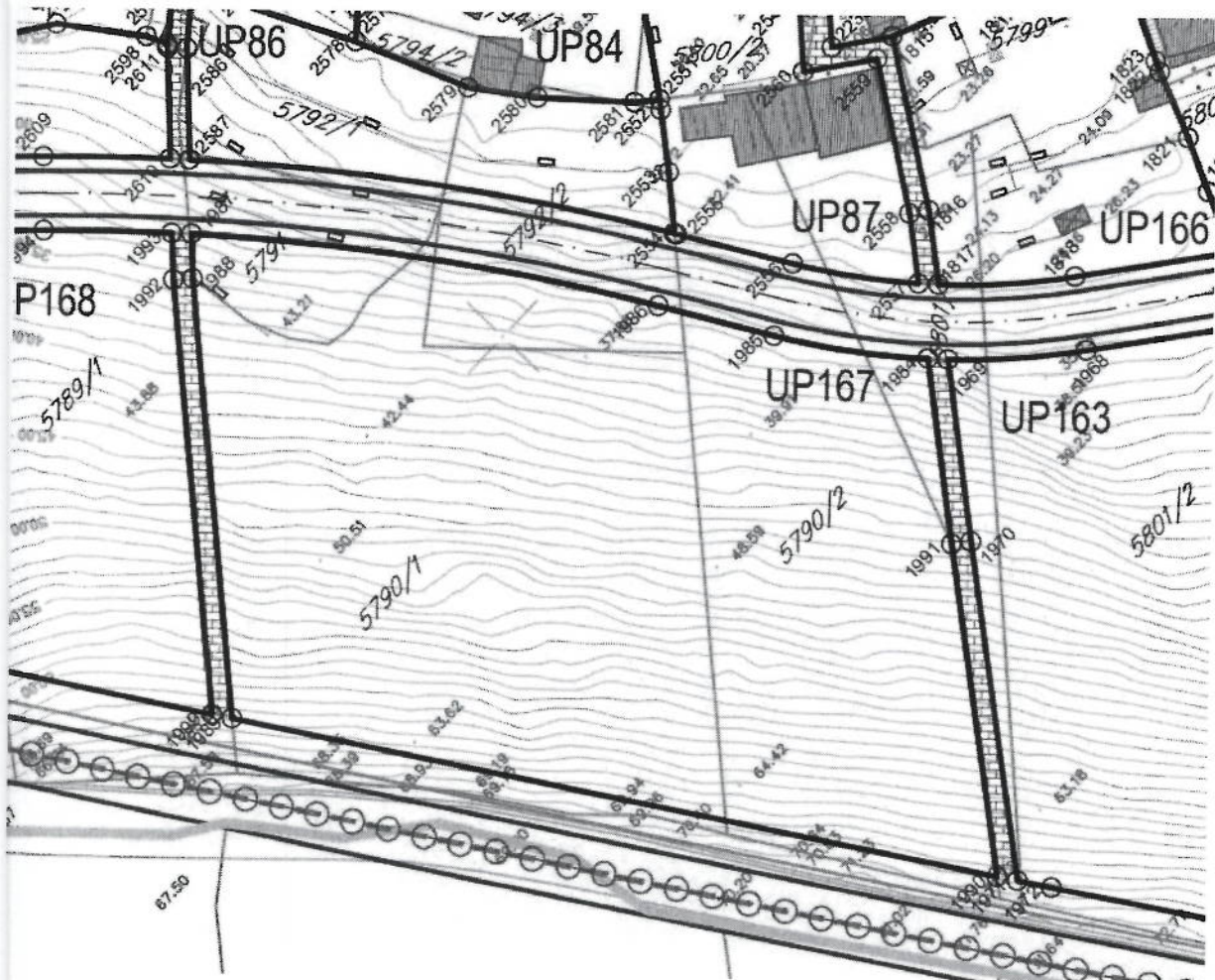
SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- MOVAČ
- TROTOAR
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OSALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- KOLEJKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING



IZDAVAČ: DIZAJNSKI STUDIJ IOKRACIJA
 "Sektor 1" - Rt Kotiša - Njivica - ušće Sutornje

CAU Center za Arhitekturu i Urbanizam Ministarstvo održivog razvoja i turizma državna služba izdavača: SEKTOR 1 - Rt Kotiša - Njivica - ušće Sutornje		Broj u izdavačkom procesu: 01-07-0001 Datum izdavanja: 2018.
Mjerilo: 1:1000 Plan:		12b.



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A** OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- ◆ POSTOJEĆI OBJEKTI
- ◆ POSTOJEĆI OBJEKAT - POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

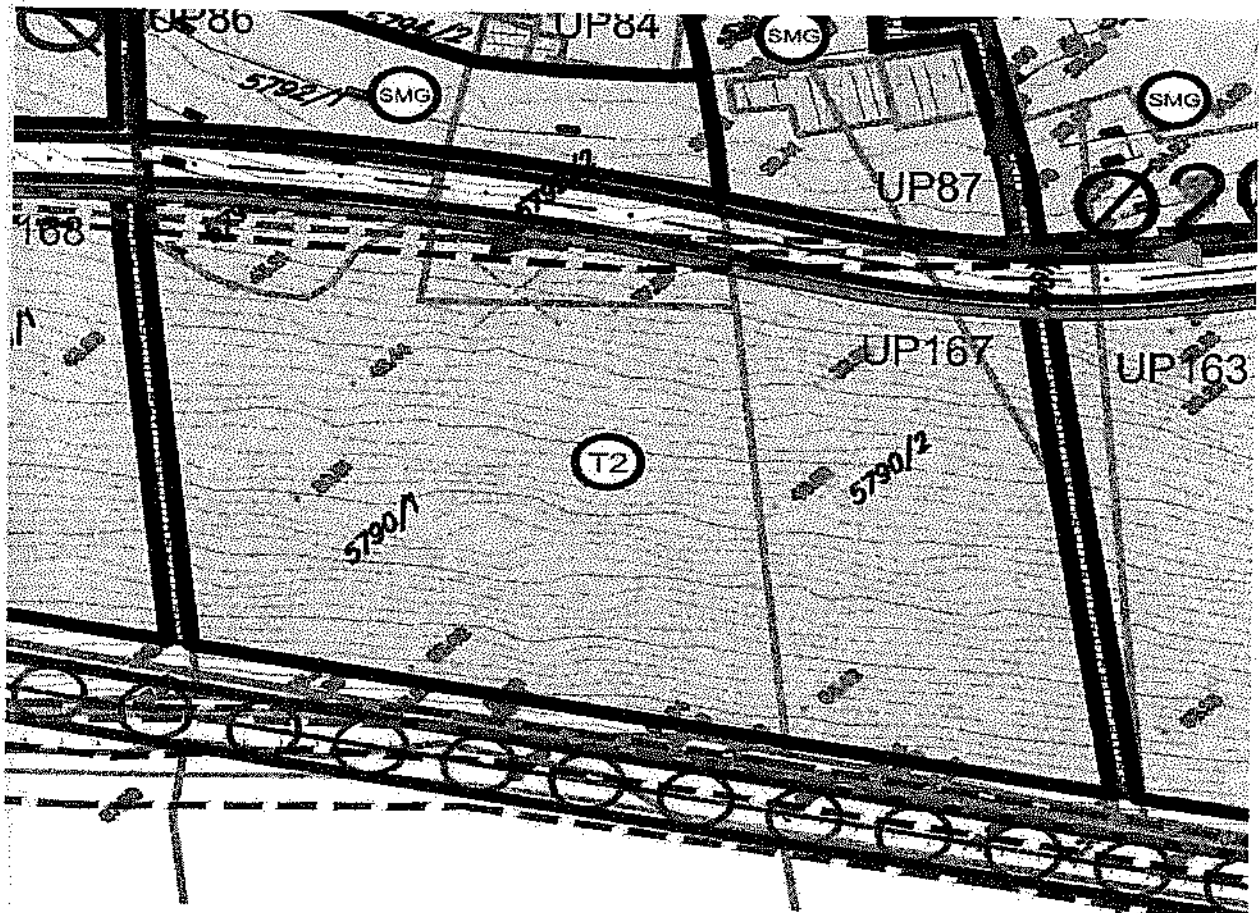
SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- NIČNUČ
- TROTOAR
- ▨ PJEŠAČKE POVRŠINE
- ▨ OBALNO ŠETLIŠTE - LUNGO MARE
- ▨ KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- ▨ JAVNI PARKING
- ▨ LIPNA NALTIČKOG TURIZMA



drževna studija lokacije:
"Sektor 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine

izradio/ca:	CAU Center za Arhitekturu i Urbanizam	datum i godina izdavanja:	2018
projekat:	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	vrsta projekta:	Programski, studijska projekcija
državna studija lokacije:	"Sektor 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine	datum:	2018
plan:	Plan parcelacije - Zona B	skala:	1:1000
list:		broj lista:	13b.



LEGENDA

- ⊖⊖⊖⊖⊖ GRANIČA ZAHVATA PLANA
- GRANIČA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANIČA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANIČA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- GRANIČA URBANISTIČKIH ZONA
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANIČA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOVOD

- POSTOJEĆI VODOVOD
- - - POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
- ⋯ PLANIRANI VODOVOD

FEKALNA KANALIZACIJA

- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- - - POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA
- ⋯ PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

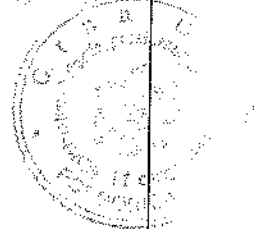
SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- - - PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- SMJER ODVOĐENJA

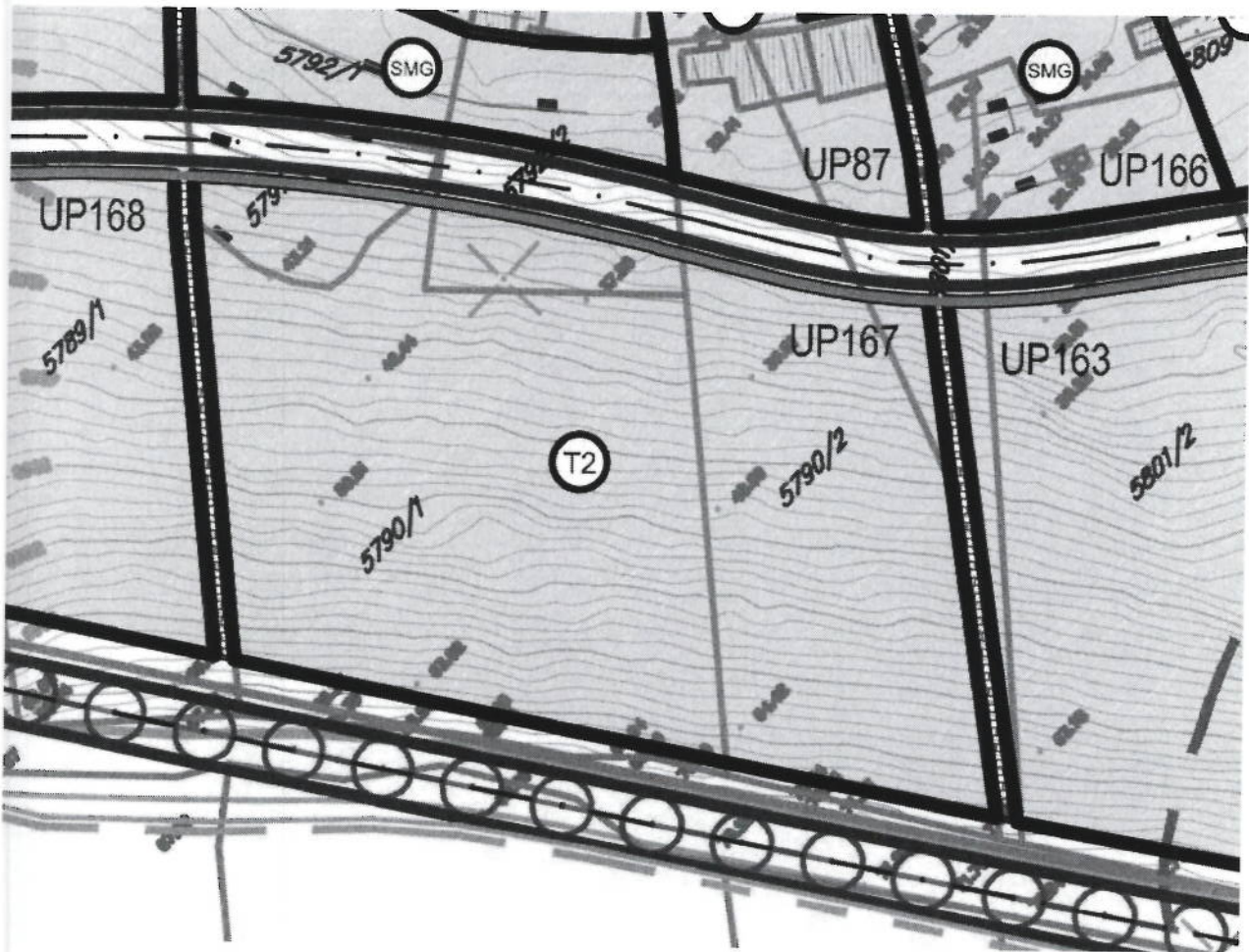
CAU

Centar za Kvalitetu i Udržavanje



odlaska grupacija Inkecije:
"Sektor 1" - Rt Korpa - Njemet - ulazni Sadržaj

Projekat:	CAU Centar za Kvalitetu i Udržavanje	Broj projekta:	1-2500
Porudžbenik:	MINISTARSTVO GOSPODARSTVA RIBARSTVA I TURIZMA	Broj projekta (prema Zakonu o prostornom uređenju i izdvojenom planiranju):	17.05.2014.
Adresa:	Ulica Oslobođenja - SEKTOR 1 BEOGRAD - KAPLON - ULAZNI SADRŽAJ	Broj projekta (prema Zakonu o prostornom uređenju i izdvojenom planiranju):	1-2500
Ime i prezime autora:	Marko	Broj projekta (prema Zakonu o prostornom uređenju i izdvojenom planiranju):	1-2500
Ime i prezime autora:	Plan Hidrotehničke Infrastrukture	Broj projekta (prema Zakonu o prostornom uređenju i izdvojenom planiranju):	16.



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- /— GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A** OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 **N** POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

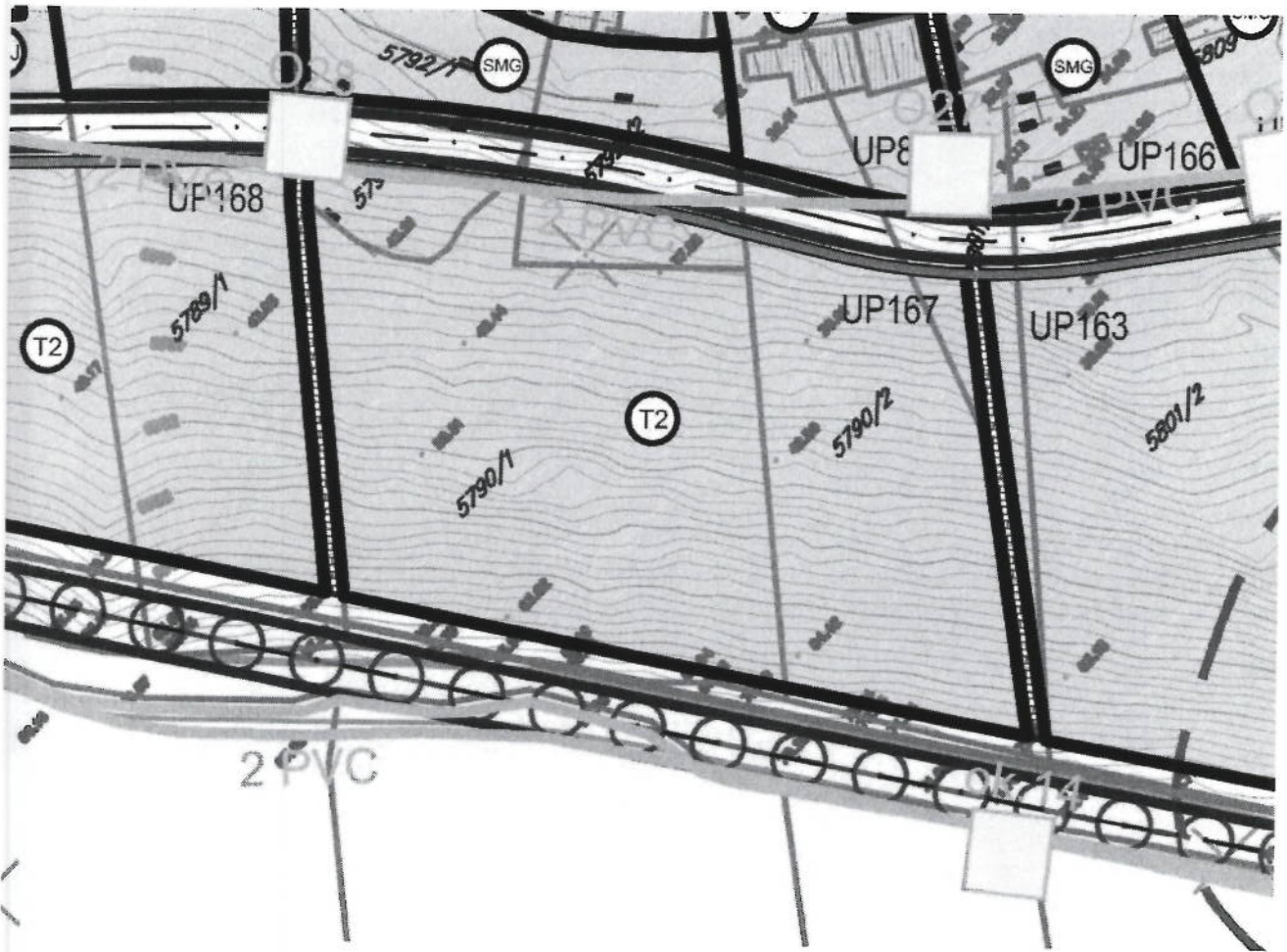
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- TS** POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- TS** PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
- I** 10 KV RASKLOPNO POSTROJENJE
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV KOJI SE UKIDA
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV



državna studija lokacije:
"Sektor 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutinske

izdatnik/cau	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	adresa u izdavačkom planu	br. 474227
izdavač	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	datum izdavanja	2018
izdavač/odgovoran za sadržaj	državna studija lokacije: SEKTOR 1 - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutinske	broj izdavanja	1.2500
plan	Plan	broj listine	17.
plan elektroenergetske infrastrukture			



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOŠ DOBRA
- OBALNA LINIJA
- 414 GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI

PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

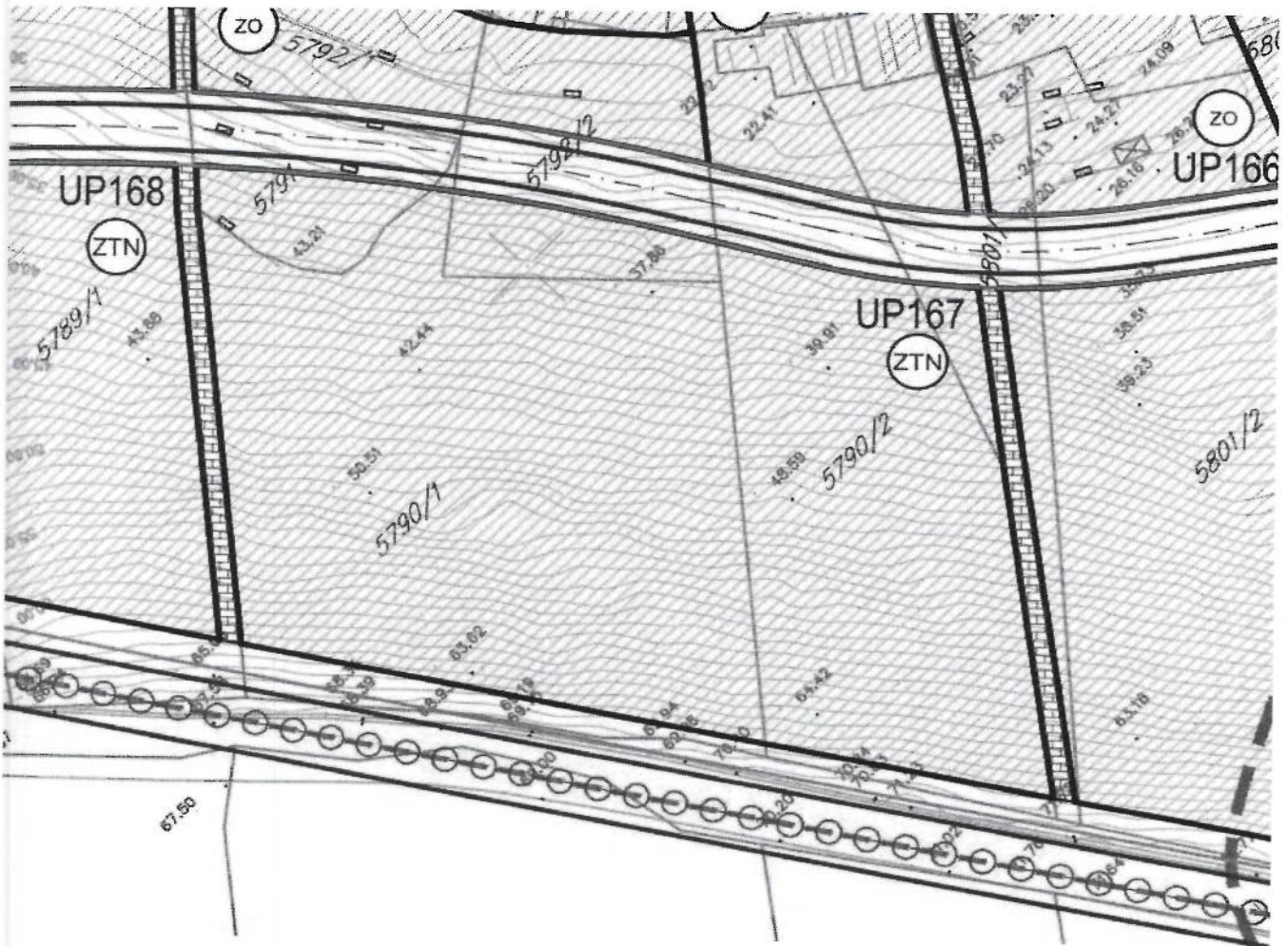
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- TELEFONSKA CENTRALA
- PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO



državna studija lokacije.
"Sektor 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutornje

izvršitelj:	CAU Center za Arhitekturu i Urbanizam	datum i broj projekta:	2016.
način:	MINISTARSTVO ODŽITVOG RAZVOJA I TURIZMA	datum i broj projekta:	2016.
vrsta i sadržaj projekta:	državna studija lokacije SEKTOR 1 - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutornje	datum i broj projekta:	2016.
skala projekta:	1:2500	datum i broj projekta:	2016.
vrsta i sadržaj projekta:	Plan elektronske komunikacije	datum i broj projekta:	18.



LEGENDA

- GRANIČA ZAHVATA PLANA
- GRANIČA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANIČA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANIČA I BROJ KATASTARSKIE PARCELE
- KOMERCIJALNI VEZ
- ZAHVAT NASIPANJA OBALE
- ZAHVAT PROJEKTA UREĐENJA ŠETALIŠTA
- GRANIČA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE

- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE**
- OSLOBI PEJZAŽNE ARHITEKTURE IZVANE NALAZNE**
- PARK
 - ZELENILU UZ SAOBRAĆAČNICE
 - UREĐENJE OBALE
 - PARK ŠUMI
 - DETALJNO UREĐENJE KUPALIŠTA
- OSLOBI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NALAZNE**
- ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA
 - ZELENILU ZA TURIZAM (HOTELI)
 - ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENI OBJEKATA
 - ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA
- OSLOBI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NALAZNE**
- ZAŠTITNI POJAS
 - ZELENILU INFRASTRUKTURE

- PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BASTINE**
- ZAHVAT GRUPACIJE KVALITETNOG ZELENILA
 - GRANIČA OBLAVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
 - POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
- 5. SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**
- NIČIJAČ
 - TROTČAR
 - PEJŠAČKE POVRŠINE
 - OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
 - KOLSKO-PEJŠAČKE SAOBRAĆAČNICE
 - JAVNI PARKING
 - LUKA NAUČNOG TURIZMA



državna studija lokacije:
"Sektor 1" - Rt Kobilja - Njivice - ušće Sutornje

CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA državna studija lokacije: SEKTOR 1 - Rt Kobilja - Njivice - ušće Sutornje	štampa o prostornoj osmi: br. 07-3003 Podgorica, 26. jula 2019.g. 2019. 1:1000 19b.
--	---