Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 08-333/24-5379/6

Podgorica, 13.01.2025. godine

DULČIĆ HAJDI

21000 ,Split, Hrvatska
Ul. Vojka Krstuloviča br. 11,

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-333/24-5379/6 od 13.01.2025. godine, za izgradnju novog objekta, u okviru površina namjenjenih za turistička naselja (T2), na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082, sve KO Njeguši, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl.list Crne Gore" – opštinski propisi br.12/14), u okviru Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, Prijestonica Cetinje.

MINISTAR
Slaven Radunović

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine PODGORICA

Saglasna:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio
Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Verifikovala:
Milica Abramović, načelnica
Direkcije za izdavanje dozvola

Obradio:
Ilija Rogač

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	**Broj: 08-333/24-5379/6** **Podgorica, 13.01.2025. godine**	Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	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, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva **Dulčić Hajdi iz Splita,** izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	za izgradnju novog objekta, u okviru površina namjenjenih za turistička naselja (T2), na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082, sve KO Njeguši, u zahvatu **Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl.list Crne Gore" – opštinski propisi br.12/14), u okviru Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, Prijestonica Cetinje.**	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**Dulčić Hajdi iz Splita**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Predmetna lokacija koja se sastoji od katastarskih parcela broj 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082, sve KO Njeguši, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, u okviru Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, u Cetinju. Shodno grafičkom prilogu broj 11a. "Katastarska podloga sa granicom obuhvata plana" na predmetnoj lokaciji nijesu evidentirani postojeći objekti. Shodno grafičkom prilogu broj 11b. "Postojeća namjena površina" predmetna lokacija nalazi se u okviru zone postojeće namjene zaštitne šume (ŠZ). •Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 1519-prepis KO Njeguši od 27.09.2024.godine na katastarskoj parceli broj 5078 upisano je: - Livada 7. klase od 2552m2. •Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 1519-prepis KO Njeguši od 27.09.2024.godine na katastarskoj parceli broj 5079 upisano je: - Livada 7. klase od 720m2.	

	•Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 1519-prepis KO Njeguši od 27.09.2024.godine na katastarskoj parceli broj 5080 upisano je: - Livada 7. klase od 1109m2. •Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 1519-prepis KO Njeguši od 27.09.2024.godine na katastarskoj parceli broj 5081 upisano je: - Šume 5. klase od 156m2; - Pašnjak 7. klase od 20692m2. •Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 1519-prepis KO Njeguši od 27.09.2024.godine na katastarskoj parceli broj 5082 upisano je: - Šume 5. klase od 4463m2.
7.	**PLANIRANO STANJE**
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Predmetna lokacija koja se sastoji od katastarskih parcela broj 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082, sve KO Njeguši, se shodno grafičkom prilogu 11c. "Plan namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina" nalazi u okviru površina namjenjenih za turistička naselja (T2). **Opšta pravila prema planiranoj namjeni** Namjena parcele definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijajati. Ovim planom svaka parcela definisana je određenom namjenom, tako da su za cjelokupan proctor prepoznati sadržaji koji će se na njemu odvijati. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora, u tekstualnom i analitičkom dijelu plana, kao i na grafičkim prilozima. Ovim planskim dokumentom nije predviđena dalja planska razrada. Generalnim urbanističkim rješenjem definisana je namjena površina područja Njeguša. Za svaku od namjena ovim Planom data su opšta pravila, uslovi uređenja površina kao i pravila i parametri izgradnje objekata u zonama predviđenim za tu namjenu. Na predmetnom prostoru definisane su sljedeće namjene: - površine za stanovanje malih gustina - površine za centralne djelatnosti - površine za turizam - površine za kulturu - površine za sport i rekreaciju - površine za industriju i proizvodnju - površine za mješovitu namjenu - površine za pejzažno uređenje javne namjene - poljoprivredne površine - šumske površine - ostale prirodne površine

	- objekti hidrotehničke infrastrukture - površine komunalne infrastrukture (površine za groblja) - površine za vjerske objekte - površine saobraćajne infrastrukture. **Turizam** Turizam predstavlja djelatnost za čiji razvoj postoje preduslovi tako da bi ova djelatnost mogla da se tretira i kao dodatni podsticaj ekonomskog razvoja Njeguša. Potencijali ovog prostora prvenstveno se ogledaju u njegovim prirodnim i kulturno-istorijskim vrijednostima koje grade izuzetno bogatu, raznovrsnui specifičnu turističku ponudu koju, kao takvu, treba i predstaviti potencijalnim turistima. Naselje Njegušiima povoljan položaj i u odnosu na druge prirodne (poput nacionalnog parka Lovćen) i kulturne vrijednosti (Mauzolej na Jezerskom vrhu) koje se nalaze u njegovom neposrednom i širem okruženju (zaštićenoprirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora i zaštićenu urbanu cjelinu istorijskog centra Cetinja) i kojetreba uključiti u jedinstvenu mrežu turističkih lokaliteta. Valorizacija i prezentovanje svih tih vrijednosti za sobom povlači i razvoj brojnih centralnih djelatnosti (trgovina, usluga, poslovanje...), sportsko-rekreativnih sadržaja i naravno, turizma (smeštajno- ugostiteljski kompleksi), ćime se stvaraju dodatni uslovi ekonomskog razvoja područja. Pri tome se mora poštovati onaj osnovni uslov funkcionisanja svake od ovih djelatnosti, a to je da one ni na koji način ne smiju ugroziti prepoznate i zaštićene prirodne i kulturno-istorijske vrijednosti. U kontekstu principa održivog razvoja, koji se postavljaju kao postulat odvijanja svih djelatnosti pa iturizma, važan preduslov njegovog unapređenja jeste osobenost i visok kvalitet turističke ponude, kako bise zadovoljili kriterijumi ne samo turista već i svih merodavnih evropskih i svetskih regulativa. To se prvenstveno odnosi na prepoznatljivost proizvoda kao nosioca odlika određene kulture, tradicije, načinaživljenja, ali i na njihove čisto fizičke karakteristike. Na području naselja ovim planom predviđene su dvije turističke zone u kojima je turizam dominantnadjelatnost. Međutim, turistički sadržaji (tipa manjih smeštajnih objekata – kuća tradicionalne arhitektureje smještajna jedinica, ili njen dio i sl.) mogu razvijati i na drugim lokacijama. Planom su predviđene nove turističke zone na lokacijama Belveder, Krstac i Velji kraj (ispod Koritnika). Sve ove lokacije su sa dobrom pozicijom i lako savladivim pješačkim distancama. Međusobno se razlikuju prema ambijentalnim odlikama samog lokaliteta kao i neposrednog okruženja i mogu se razvijati u prepoznatljive turističke cjeline specifične namjene i karaktera (eko turistička naselja, moteli, odmarališta i sl.).
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Predmetna lokacija se sastoji od katastarskih parcela broj 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082, sve KO Njeguši. Površina lokacije je 29692.00m2.

Opšti uslovi za parcelaciju

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.

Prostor je Planom podijeljen na zone prema namjenama.
Planersko opredjeljenje pri parcelaciji slijedilo je potrebu zaštite parcela od daljeg dijeljenja i slijedilo je postavke o definisanoj namjeni i urbanističkim parametrima, u dijelu minimalnih dimenzija (dužina izlaska na liniju regulacije ne manja od 15m), oblika (sa odnosom strana od 1:1 do 1:2 i da se objekat na parceli može nesmetano organizovati) i minimalnih površina (površina nove urbanističke parcele ne manja od 500m², izuzetak predstavlja zona ambijentalne cjeline). To bi značilo da se izvjestan broj parcela, ili njihov dio, pripoji drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, koja zadovoljava osnovne standarde.
U cilju zaštite, očuvanja i prezentacije nasljeđenih urbanističkih matrica ruralnih cjelina Njeguša, od ambijentalnih vrijednosti, standardi savremene urbanizacije nijesu uspostavljeni već se nastojalo očuvati autentično rješenje. Tako, urbanistička parcela za gradnju objekta u ambijentalnoj cjelini može imati površinu min 200m², a zadržavaju se parcele i manjih površina na kojima su zatečeni objekti.
Gdje jednu urbanističku parcelu čini više katastarskih parcela vlasnički podjeljenih može se odobriti izgradnja objekata u okviru planski definisanih urb. parametara.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore„ 044/18,043/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Regulacija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definisano je lineranom kotom elemenata profila saobraćajnih površina. Regulaciona linija je predstavljen na grafičkom prilogu 11c. „Planirana namjena površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina".

Nivelacija

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra:
1. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir podzemnih i nadzemnih etaža.
2. Drugi parametar predstavlje maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena.

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta.
Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteren, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su:
- Po (podrum),
- Su (suteren),
- P (prizemlje),
- 1 (sprat).

Etaža potkrovlja – Pk ovim Planom nije planirana za izgradnju; one su jedino prisutne kao zatečeno rješenje.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
- za garaže i tehničke prostorije do 2,5m;
- za stambene etaže do 3,0m.

Elementi urbanističke regulacije

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto razvijenu građevinsku površinu parclele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumske i potkrovne etaže čiji su nadzici visine 1,2m).

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Ukoliko podrumske etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA TURIZMA
Turističkih naselja (T2) – eko selo

Urbanistički parametri

Ovim planom uslove za izradnju objekata turizma moguće je izdati za eko selo (više objekata). Eko sela se trebaju raditi po principima ECO Lodge koncepta.

Eko selo predstavlja skup objekata u seoskom/ ruralnom okruženju, namjenjenih turističkoj eksploataciji koji funkcionišu na održivi način uz maksimalno umanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu. Svojom ponudom posjetiocima pružaju nesvakidašnji doživljaj tradicionalnog stila života na selu, rekreaciju u prirodi, odmor od uobičajenih aktivnosti karakterističnih za život u gradu i potpuni ugođaj u prirodnom okruženju.

Eko selo predstavlja uređeno mini naselje u kome se gosti pored usluge smještaja

mogu upoznati sa tradicionalnim aktivnostima karakterističnim za ovo podneblje (poljoprivredni radovi, stočarske aktivnosti, priprema tradicionalnih jela, zanati) i uz boravak u zdravom prirodnom okruženju u potpunosti doživeti jedinstveno iskustvo.

Uslovi koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja eko sela su sledeći:

- površina zahvata min 2ha;
- minimalna kategorizacija turističkog selaje 4 zvjezdice;
- u objektima obezbijediti 80m² BRGP po krevetu;
- max index zauzetosti pojedinačne urbanističke parcele 0.2;
- max index izgrađenosti pojedinačne urbanističke parcele 0.5;
- maximalna spratnost za osnovni objekat turističkog sela je 3 etaže (P+2);
- maximalna spratnost za depadanse/bungalove/vile i druge prateće objekte je 2 etaže (P+1);
- ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže,
  koja je sa tri strane ukopana u teren;
- podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje.

Uslovi organizacije kompleksa

- kompleks mora biti opremljen adekvatnim informativnim panoima, putokazima, i ostalom signalizacijom koja treba da obezbedi sve neophodne infromacije gostima.
- za potrebe turističke informativne signalizacije isključivo koristiti prirodne materijale i voditi računa da njihove dimenzije budu adekvatno uklopljene u ambijent.
- prilikom projektovanja kompleksa voditi računa o postizanju povoljne orijentacije objekata u smislu osunčavanja i idealnih vizura. Objekte maksimalno treba orijentisati prema jugu, vodeći računa o rastojanju objekata kako bi se izbjeglo međusobno stvaranje sjenke susjednih objekat.
- svaka smještajna jedinica mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu.
- eko selo mora imati centralni trg sa sadržajima za okupljanje (npr logorska vatra), nadkrivenu površinu za servisiranje hrane i održavanje proslava.
- mogući prateći objekti:
  - recepcija
  - info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire, mape, knjige
  - uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar)
  - wellness/spa centar
  - prodavnice
  - radionice sa aktivnostima za upoznavanje nasleđa i tradicije, edukacija o prirodi i njenom očuvanju i dr.
  - štala/tor/ergela (udaljena od smještajnih jedinica)
  - prostori za seminare, sastanke i radionice - dječija igrališta

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore", br. 44/18, 43/19);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore", br. 60/18);
- Pravilnik 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) i Crnogorski standard MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6; •Pravilnik o izmjenama Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 113/23 od 15.12.2023), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za projektovanje objekta turističke namjene poštovati : -Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore", broj 36/18). Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima, propisima i pravilnicima: •Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG", br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16, 146/21, 03/23); •Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91); •Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ", br.8/95); •Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ", br.7/84); •Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ", br.24/87); •Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivihtečnosti („Službeni list SFRJ", br.20/71, 23/71); •Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ", br.27/71); •Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ", br.24/71, 26/71). Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA. **Mjere zaštite na radu** Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi izradi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG", br.34/14 i 44/18).

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); •Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10 , 040/11, 059/11 i 052/16); •Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG", br.54/16 i 18/19); •Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07," Službeni list CG" br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18); •Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11, 01/14 i 02/18); •Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG", br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19). •Zakona o upravljanju otpadom (,,Sl.list CG", broj 34/24). **Akt broj 03-D-4253/2 od 18.11.2024.god. izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine, Glavni Grad Podgorica.**

10.	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	• voditi računa o pejzažnom uređenju kompleksa. • kompleks mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primeren prirodnom okruženju i karakteristikama područja. <u>Predložene vrste dendrološkog materijala su:</u> Acer pseudollatanus - gorski javor, Betula alba - breza , Corylus avellana – lijeska, Crataegus monogina - beli glog, Cornus sanguinea – svib, Fagus silvatica – bukva, Fraxinus excelsior - beli jasen, Ilex alluifolium – božikovina, Lonicera alpigena - alspko pasje grožđe, Lonicera xylosteum - crveno pasje grožđe, Picea abies –smreča, Pinus heldreichii – munika, Pinus mugo var. moghus - bor krivulj, Pinus nigra - crni bor, Pinus silvestris - bijeli bor, Rhamnus fallax – ljigovina, Sorbus aria – mukinja, Sorbus aucuparia – jarebika, Sorbus torminalis – brekinja, Taxus. Prema grafičkom prilogu 11d. "Plan zaštite prirodnih i kulturnih dobara" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.

11.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG", br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.

	Prema grafičkom prilogu 11d. "Plan zaštite prirodnih i kulturnih dobara" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.
12.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br. 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**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore", br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	• moguća je fazna izgradnja s tim što prioritet imaju zajednički sadržaji.
17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • 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

	Prema grafičkom prilogu 11e. "Sinhron plan infrastrukture" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	• svaki objekat mora imati pojedinačni uređaj za biološko prečišćavanje otpadne vode bez tretmana hemijskim dodacima. U skladu sa EU normativima ovakav tretman/recikliranje osigurava mogućnost daljeg kruženja vode. Kao proizvod ovog procesa dobija se tehnička voda za navodnjavanje i čvrsti mulj koji se koristi kao biološko đubrivo. Prema grafičkom prilogu 11e. "Sinhron plan infrastrukture" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća. **Akt tehničkih uslova broj 3764 od 29.11.2024.god. izdat od strane „Vodovod i kanalizacija" DOO, Prijestonica Cetinje.**
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	• lokacija eko sela mora imati saobraćajni pristup. • obezbijediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od eko sela zelenim koridorom. • unutar naselja se odvija pješački saobraćaj uz mogućnost pristupa motornih vozila za servisne i hitne intervencije, snabdevanje i dostavu. • saobraćajne površine unutar kompleksa moraju biti od prirodnih materijala (kamen, šljunak). • osigurati nesmetano kretanje osobama sa invaliditetom. **Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćajne površine** Trase projektovanih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima. Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima. Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda. Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili trotoar). Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih - zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima. Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Površinsku obradu pješačkih staza izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili livenog asfalta ili popločanjem prefabrikovanim betonskim elementima. Oivičenje kolovoza, pješačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

	Obavezno uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina. Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o bezjbednosti saobraćaja na putevima. Parking mjesta upravna na osu kretanja predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m (min. 2,3 x 4,8 m), sa širinom prolaza 6,0 m (min. 5,4 m), a za podužna sa dimenzijama min. 5,5 m x 2,0 m. Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele. Prema grafičkom prilogu 11c. "Plan namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća. **Akt tehničkih uslova broj 016-335/24-1752 od 19.11.2024.god. izdat od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, Prijestonica Cetinje.**
17.4	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	• koristiti savremene tehnologije za sakupljanje, tretman i odlaganje čvrstog otpada **Telekomunikaciona mreža** Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati: -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 infrastructure 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 infrastructure 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:/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Prema grafičkom prilogu 11e. "Sinhron plan infrastrukture" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.

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 Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.
19.	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/
20.	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	katastarske parcele broj 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082, sve KO Njeguši.
Površina urbanističke parcele	29692.00m2
Indeks zauzetosti	0.2
Indeks izgrađenosti	0.5
Spratnost za osnovni objekat Spratnost za prateće objekte	P+2 P+1

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje vozila će se riješavati na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene prostora, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to kako za putnička vozila tako i za autobuse.
Parking mjesta upravna na osu kretanja predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m (min. 2,3 x 4,8 m), sa širinom prolaza 6,0 m (min. 5,4 m), a za podužna sa dimenzijama min. 5,5 m x 2,0 m. Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele.

• obezbijediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od eko sela zelenim koridorom.
• obezbijediti parking prostor na ulaznom punktu u eko selo (ukupan broj parking mjesta je 20). Minimalno rastojanje od sela 70m kako se ne bi narušila ambijentalna cjelina i doživljaj seoskog okruženja. Za parkirališnu povšinu predviđa se travnata površina sa drenažom i ugradnjom mreža za učvršćivanje tla.

	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
	• oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalica i dr.); • izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (podužne, pravougaone osnove širine traktova od 6-7,5x7-9m, maksimalne dužine do 9m, a izuzetno ako je niz do 15m); • krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23o do 30o . Krovovi su na dvije vode. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica; • obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog materijala – kamena na površini najmanje / 50% fasade (zidano u kamenu ili obloženo kamenom). Ostali dio fasade izvesti od maltera svijetlog tona pastelnog tonaliteta uz primjenu drvenih elemenata i stakla; • zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima punim ili tipa „finta grilja", roletne nisu dozvoljene; • spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi; • balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj); • ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri); • nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	• prilikom projektovanja i izvođenja radova voditi računa da objekti ispunjavaju standarde energetske efikasnosti. • gdje je moguće koristiti obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, geotermalna i biomasa). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:
	Ilija Rogač Nataša Đuknić

		DRŽAVNA SEKRETARKA **Marina Izgarević Pavićević**
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica, broj 03-D-4253/2 od 18.11.2024.god. - Akt tehničkih uslova Sekretarijata za stambeno kumunalne poslove i saobraćaj, Cetinje broj 016-335/24-1752 od 19.11.2024.god. - Akt tehničkih uslova Vodovoda i kanalizacije DOO, Cetinje broj - 3764 od 29.11.2024.god. - Kopija Plana br. 917-119-556/2024 od 18.11.2024.god. izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Cetinje.	

Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 21. 11. 2024
Org. jed. | Br. | Prilog | Vrijed. | Klasifik.
06-333/24- | 5379/2

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-4253/2

Podgorica, 18.11.2024 godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-4253/1 od 15.11.2024. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-5379/2, od 08.11.2024 godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, za izgradnju novog objekata, u okviru površine namijenjenih za turistička naselja (T2) na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082 sve KO Njeguši u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje (Službeni list Crne Gore", br.12/14) u okviru Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, Prtijestonica Cetinje, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Dujčić Hajdi iz Splita, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 20/07, „Službeni list Crne Gore", br. 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 za „vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji ", redni broj 14, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi o građenju objekta,u okviru površine namijenjenih za turistička naselja (T2) na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082, sve KO Njeguši u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje (Službeni list Crne Gore", br.12/14) u okviru Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, Prtijestonica Cetinje, **to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG", broj 75/18), sprovede postupak** procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

dr Milan Gazdić
DIREKTOR

Dostavljeno
- naslovu,
- 03
- a/a

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 [illegible]
email: epamontenegro@t-com.me
www.epa.org.me

Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 25 - 11 - 2024
Org. jed. | Br. akta | Prilog | Vrijednost
06-333/24 5379/4

Adresa: Baja Pivljanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 796
e-mail: sekretarijat.kpa@cetinje.me
www.cetinje.me

Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/24 – 1752 Cetinje, 19. novembar 2024. godine

Na osnovu čl. 17 Zakona o putevima (SL.List CG br.082/20), postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 6-333/24-5379/3 od 08.11.2024.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

SAOBRAĆAJNO- TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novog objekta, u okviru površina namijenjenih za turističko naselje (T2), na lokaciji koja se sastoji od kat.parcela br. 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082 sve KO Njeguši, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.List Crne Gore"- opštinski propisi, br.12/14),u okviru Generalnog urbanističkog rješenja „Njeguši", Prijestonice Cetinje.

• U skladu sa opredeljenjem planskog dokumenta Generalnog urbanističkog rješenja „Njeguši" , u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, za prostor – površine namijenjene za turizam, planirana je dvosmjerna pristupna saobraćajnica širine 5m sa okretištem širine 7m. Pristupna saobraćajnica se u najvećem dijelu poklapa sa kat.parcelom 5073 K.O. Njeguši (svojina Države Crne Gore, raspolaganje Prijestonice Cetinje), dok je okretište planirano najvećim dijelom na kat. parceli 5081 KO Njeguši.To znači da se prilikom formiranja UP za potrebe turizma, mora izvršiti parcelacija kat.parcele 5081 K.O. Njeguši i izdvojiti dio na koji je planirano okretište, u okviru saobraćajnog priključka.
• Projektnu dokumentaciju predmetnog objekta i njegovog priključka na opšinski put uraditi prema smjernicama, Generalnog urbanističkog rješenja „Njeguši" u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („ Sl.List CG- o.p.", br.12/14).
•U projektu prikazati mjesto i način priključka katastarske parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom.
• Mjesto priključka na javni put mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika uz obezbjeđenje dobre preglednosti.
• Odvod atmosferskih voda sa prilaznog puta definisati na način da atmosferske vode ne otiču na opštinski put.
• Radijuse prilagoditi mjerodavnom vozilu.
• Parkiranje riješiti u okviru pripadajuće parcele prema zahtjevima koji proističu iz namjene prostora, a u skladu sa važećim standardima i normativima.

- Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade.
- Površinsku obradu pješačkih staza izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili livenog asfalta ili popločanjem prefabrikovanim betonskim elementima.
- Ivičenje kolovoza, pješačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.
- Obavezno uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
- Parking mjesta upravna na osu kretanja predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m (min. 2,3 x 4,8 m), sa širinom prolaza 6,0 m (min. 5,4 m), a za podužna sa dimenzijama min. 5,5 m x 2,0 m.
- Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.
- Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima.
- Kolovozni zastor svih planiranih i postojećih -zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalom.
- Prilikom projektovanja saobraćajnih površina pridržavati se odredbi Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanju lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (sl.list.CG, br. 48/13 i 44/15).
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o bezjbednosti saobraćaja na putevima.
- Pri projektovanju svih saobraćajnih površina unutar i van predmetnog kompleksa, pridržavati se Zakona o bezbjednosti saobraćaja na putevima („Sl. List.Crne Gore", br.066/19) i Zakona o putevima („Sl.list Crne Gore",br 082/20 i 140/22).

Ovi opšti Saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrta UTU-a za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novog objekta, u okviru površina namijenjenih za turističko naselje (T2), na lokaciji koja se sastoji od kat.parcela br. 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082 sve KO Njeguši, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.List Crne Gore"- opštinski propisi, br.12/14),u okviru Generalnog urbanističkog rješenja „Njeguši", Prijestonice Cetinje.

Obradila:
Nada Otašević,dipl.ing.saob.

Vladan Radunović
SEKRETAR

Dostavljeno:
- Naslovu,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.

DOO „VODOVOD I KANALIZACIJA" CETINJE Obilića poljana b.b.
81250 Cetinje

TELEFONI:
Centrala +38241 231 136
Direktor +38241 231 221
Telefax +38241 232 038
e-mail: vikctdirektor@t-com.me
Žiro račun 535-10441-87
Prva banka - PJ Cetinje
Vaš znak Naš znak 3784
Datum 29.11.2024 god.

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine

Primljeno Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma, državne imovine
03-12-2024
06-333/24-5379/5

Poštovani,

Vezano za vaš zahtjev broj 06-333/24-5379/4 od 08.11.2024.god. (naš broj 3650 od 18.11.2024.god.) dostavljamo vam dopis o razlozima za neizdavanje tehničkih uslova priključenja i katastra instalacija za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta u okviru površina namjenjenih za turistička naselja(T2) na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj KP 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082 KO Njeguši u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje u okviru Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša Prijestonica Cetinje, podnosilac zahtjeva/investitor Dulčić Hajdi Split.

Prilog:
- kao u dopisu

IZVRŠNI DIREKTOR,
Radovan Krunić, dipl. ing.

Dostaviti:
- Naslovu
- Sl. za proj. i razvoj
- Arhivi

VODOVOD DOO „VODOVOD I KANALIZACIJA" CETINJE Obilića poljana b.b.
81250 Cetinje

Dulčić Hajdi

Split

TELEFONI:
Centrala +38241 231 136
Direktor +38241 231 221
Telefax +38241 232 038
e-mail: vikctdirektor@t-com.me
Žiro račun 535-10441-87
Prva banka - PJ Cetinje
Vaš znak _____ Naš znak 3784
Datum 29.11.2024 god.

Veza: Zahtjev za tehničke uslove priključenja za izgradnju novog objekta u okviru površina namjenjenih za turistička naselja(T2) na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj KP 5078, 5079, 5080, 5081 i 5082 KO Njeguši u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje u okviru Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša Prijestonica Cetinje (Nacrt UTU br.06-333/24-5379/4 od 08.11.2024.god.).

Aktom od 08.11.2024.god. obratili ste se Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine radi dobijanja tehničkih uslova. Postupajući po zahtjevu ministarstva broj 06-333/24-5379/4 od 08.11.2024.god. (naš broj 3650 od 18.11.2024.god.) a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Odlukom o vodosnabdijevanju Prijestonice Cetinje, Pravilnikom o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje vodovodnog sistema, Pravilnikom o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje fekalne kanalizacije, Pravilnikom o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje atmosferske kanalizacije, Pravilima o minimumu kvaliteta i obima poslova za obavljanje regulisanih komunalnih djelatnosti, Nacrta Urbanističko-tehničkim uslovima broj 06-333/24-5379/4 od 08.11.2024.god. izdatih od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine kao i dokumentacijom kojom raspolažemo, katastrom podzemnih instalacija obavještavamo vas o sljedećem:

Vodovod

Na dijelu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša Prijestonica Cetinje, gdje se predviđa izgradnju novog objekta u okviru površina namjenjenih za turistička naselja(T2), nema izgrađene vodovodne mreže u odnosu na koju bi se mogli propisati tehnički uslovi priključenja.

Kanalizacija

Na ovom lokalitetu nema izgrađene kanalizacione mreže koja nam je data na upravljanje i održavanje te DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje" ne može izdati-propisati tehničke uslove priključenja.

Rukovodilac Sl. za proj. i razvoj
Predrag Ratković, dipl.ing. građ.

IZVRŠNI DIREKTOR,
Radovan Krunić, dipl. ing.

Dostaviti:

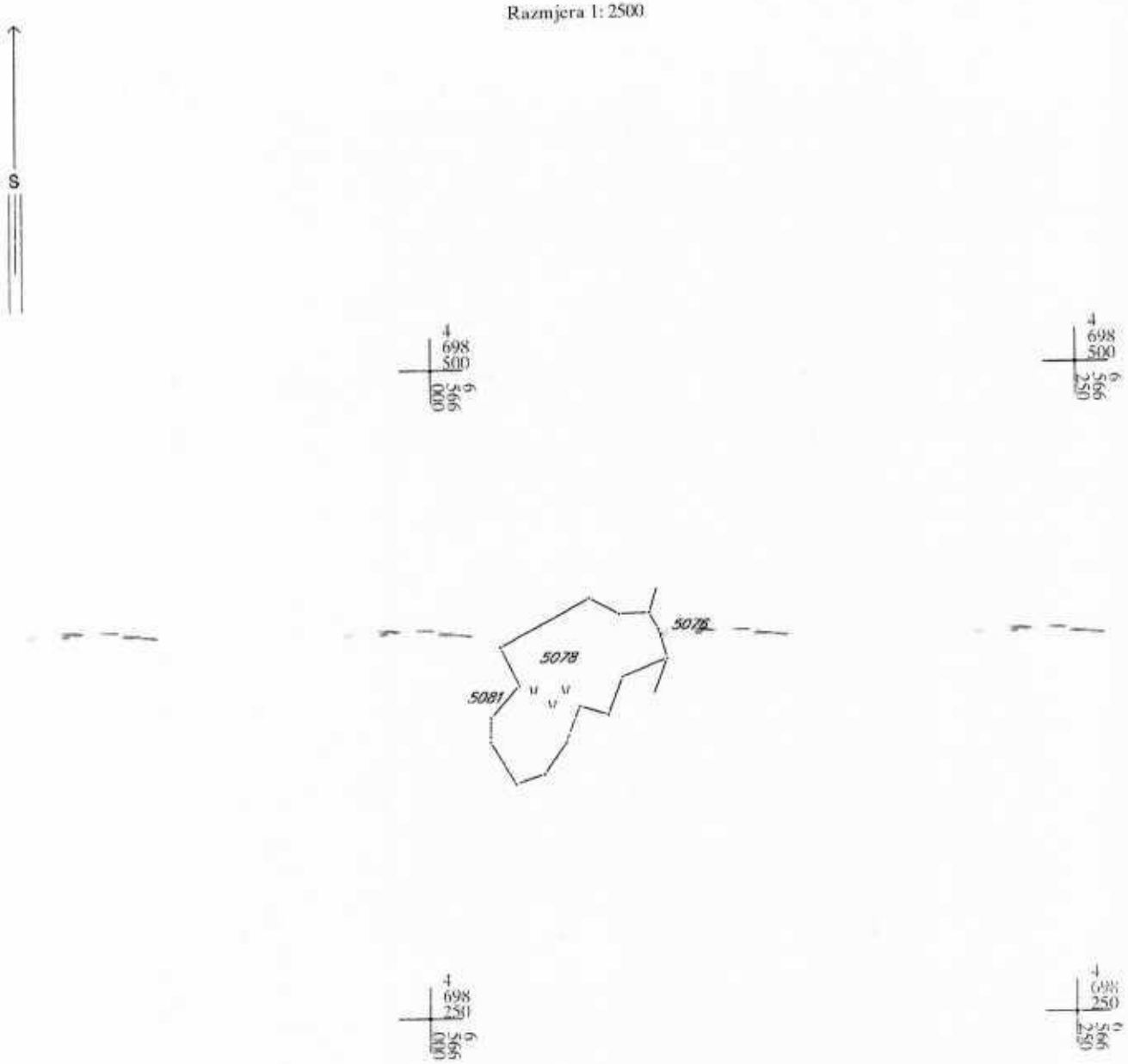
- Naslovu
- Sl. za proj. i razvoj
- Arhivi

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE
Broj: 917-119-556/2024
Datum: 18.11.2024.

Katastarska opština: NJEGUŠI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 5078

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

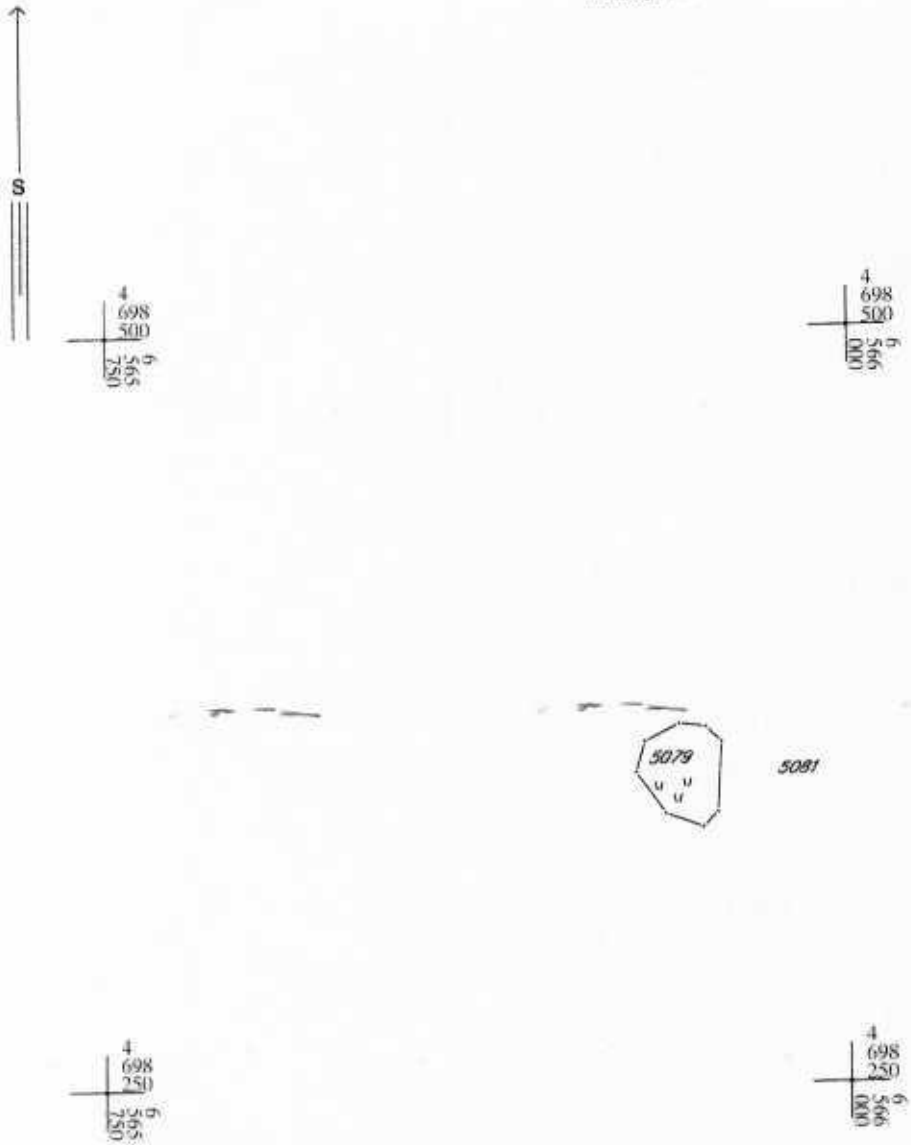
Ovjerava
Službeno lice:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE
Broj: 917-119-556/2024
Datum: 18.11.2024.

Katastarska opština: NJEGUŠI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 5079

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE
Broj: 917-119-5562024
Datum: 18.11.2024.

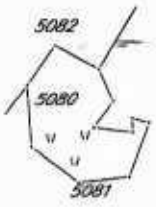
Katastarska opština: NJEGUŠI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 5080

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

S

4
698
500
6
566
000



4
698
250
6
566
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

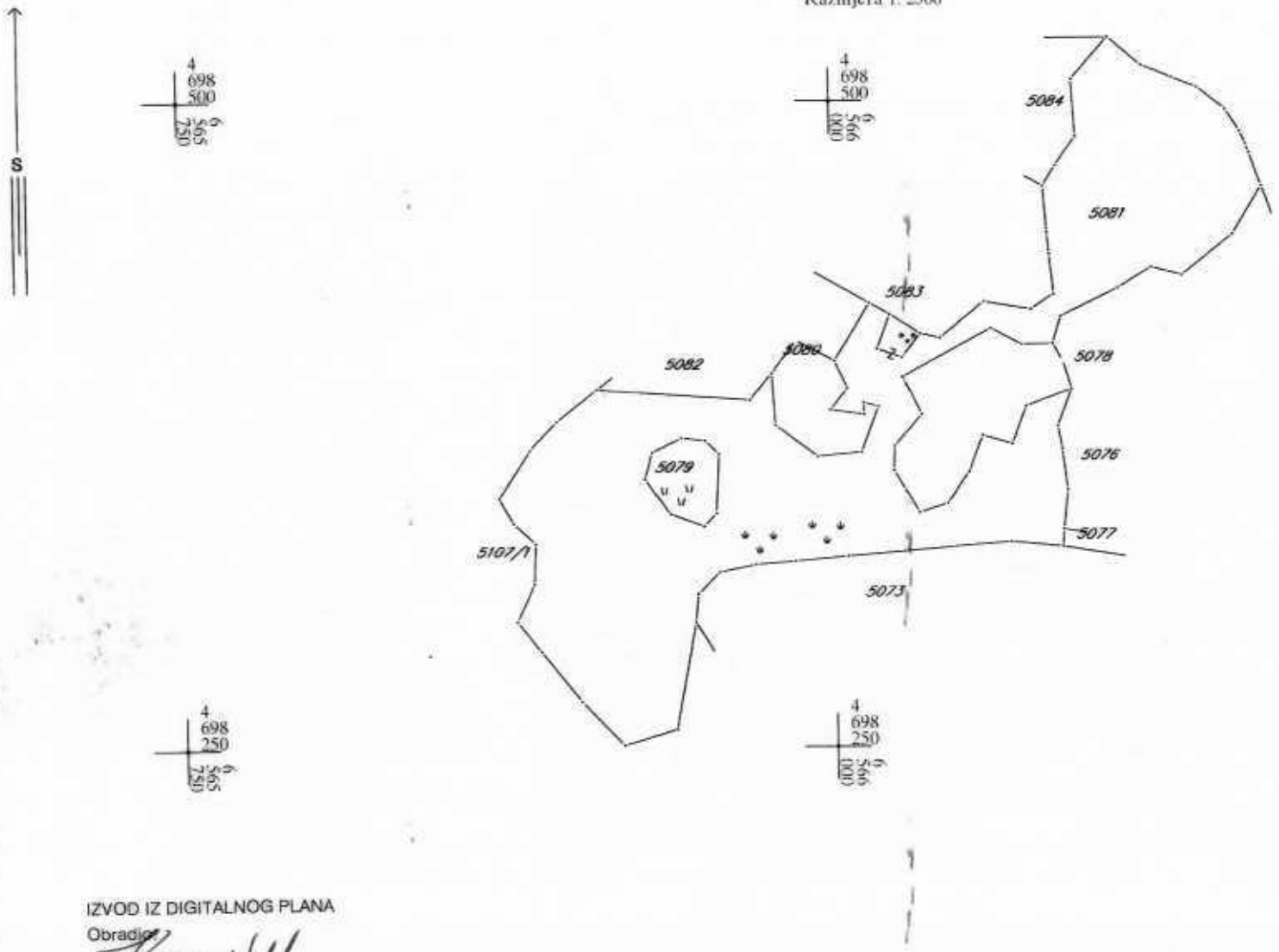
Ovjerava
Službeno lice:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE
Broj: 917-119-556/2024
Datum: 18.11.2024.

Katastarska opština: NJEGUŠI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 5081

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

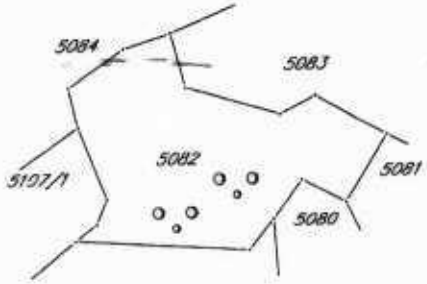
Ovjerava
Službeno lice:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE
Broj: 917-119-556/2024
Datum: 18.11.2024.

Katastarska opština: NJEGUŠI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 5082

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio

Ovjerava
Službeno lice:

GRANICA GENERALNE RAZRADE NJEGUŠI

GRANICA OBUHVATA PUN-a NJEGUŠI

list **11a** / 1:2500

KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA PLANA

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE-NJEGUŠI

Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat za prostorno planiranje, urbanizam i državnu imovinu
PODGORICA

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
PRIJESTONICE CETINJE

PLAN . . . 2014

GRANICA GENERALNE URBANISTIČKE RAZRADE NJEGUŠI

STANOVANJE MALIH GUSTINA

CENTRALNE DJELATNOSTI

TURIZAM

KULTURA

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

INDUSTRIJA I PROIZVODNJA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

ZAŠTITNE ŠUME

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

POVRŠINE ZA GROBLJA

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA

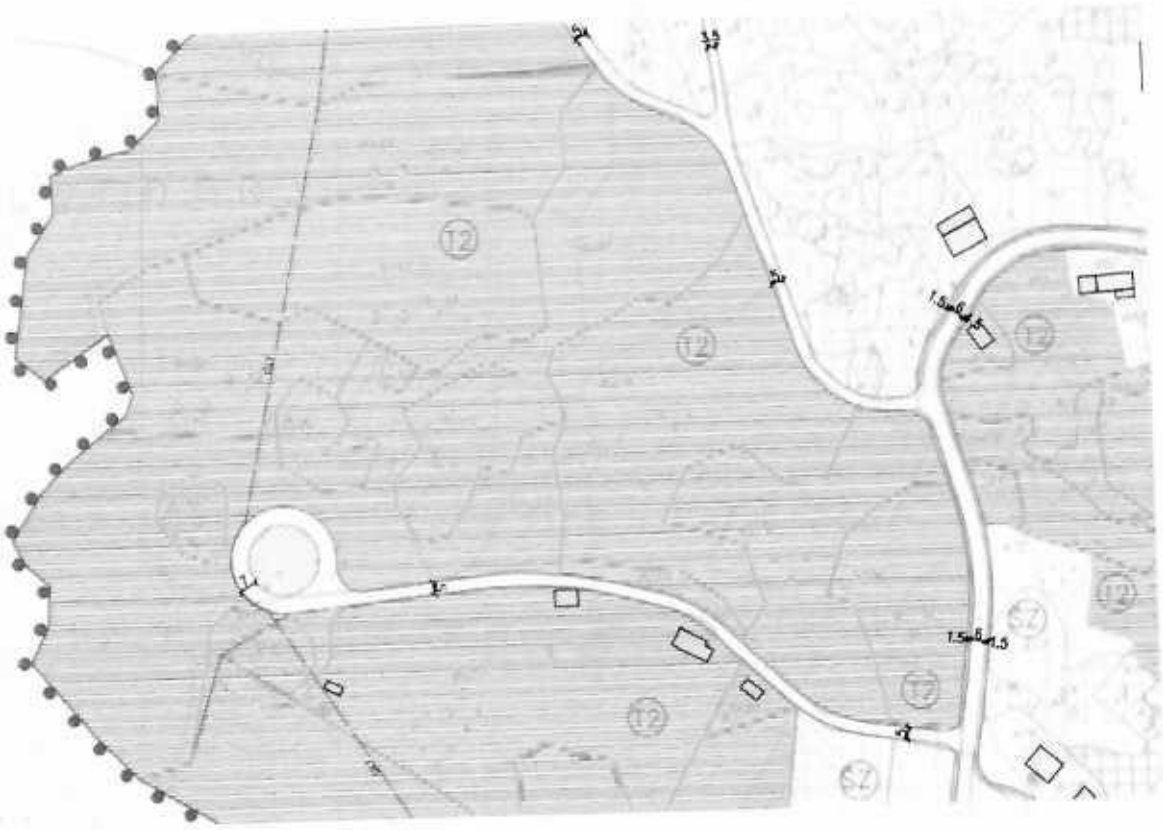
list **11b** / 1:2500

POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE-NJEGUŠI

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
PRIJESTONICE CETINJE

PLAN . . . 2014



GRANICA GENERALNE URBANISTIČKE RAZRADE NJEGUŠI

REŽIM KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

GRANICA AMBIJENTALNIH RURALNIH CJELINA

GRANICA KULTURNOG PEJZAŽA

NAMJENA POVRŠINA

STANOVANJE MALIH GUSTINA

CENTRALNE DJELATNOSTI

TURISTIČKA NASELJA

MOTELI, OMLADINSKI HOTELI, ODMARALIŠTA

KULTURA

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

INDUSTRIJA I PROIZVODNJA

MJEŠOVITA NAMJENA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

ŠUMSKE POVRŠINE

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

POVRŠINE ZA GROBLJA

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

GRAĐEVINSKA LINIJA GL1

T2 HELIODROM

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i održivog razvoja
PODGORICA

list **11c**/ 1:2500

PLAN NAMJENE POVRŠINA SA URBANISTIČKIM RJEŠENJEM SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE-NJEGUŠI

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN PRIJESTONICE CETINJE

PLAN . . . 2014