

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>0303 – 14352/18</u> Kotor, 03.10.2019.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17) i podnijetog zahtjeva "Aušra" doo iz Herceg Novog izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju turističkog naselja (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli <u>UP156 zona D</u> , koju čine dio katastarske parcele <u>782</u> , kat parc 783 i kat paec 784 KO Zagora, u zahvatu DUP-a Nerin (Sl.list – Opštinski propisi br.22/18) Prilikom dalje projektne razrade (Prema članu 18 Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno – historijskog područja Kotora »Službeni list CG« broj 56/13) za sve urbanističke parcele na sa ovom namjenom potrebno je uraditi „Studiju vizuelnog uticaja na kulturne i prirodne vrijednosti“ koju treba da odobri Uprava za zaštitu kulturnih dobara.	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	"Aušra" doo Herceg Novi
6	POSTOJEĆE STANJE Na predmetnoj lokaciji se prema listu nepokretnosti ne postoje već izgrađeni objekti i predmetna parcela se vodi kao šuma 4.klase. Dosadašnja namjena predmetnog prostora bile su antropogene terase.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru ove namjene su turistički objekti visoke kategorije (minimum 4 zvjezdice). Preporučuje se izgradnja specijalizovanih turističkih objekata (npr. hotel & resort, wild beauty resort, eko lodge i sl.) čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njihovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone. U okviru turističke namjene moguće je planirati sve vrste primarnih ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane u skladu sa Zakonom o turizmu („Službeni list Crne Gore“, br. 61/10,40/11,53/11 i 31/14). U okviru turističkog naselja planirati osnovni objekat turističkog naselja (hotel i centralni sadržaji) i depadanse turističkog naselja (vile i apartmani). 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%. Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdice i 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

7.2. Pravila parcelacije

Predmetna urbanistička parcela se sastoji iz dijela kat parc 782, kat parc 783 i kat parc 784 sve KO Zagora.

Udruživanje parcela u okviru zone iste namjene je moguće, uz obavezan uslov poštovanja Planom definisanih urbanističkih parametara.

Urbanistička parcela je definisana karakterističnim tačkama koje su preuzete sa grafičkih priloga br. 06a *Plan parcelacije* i 6b i *Plan regulacije i nivelacije*.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i UTU-a, mjerodavan je zvanični katastar.

Regulaciona linija definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*.

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*.

U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Oblik intervencija na ovoj urbanističkoj parceli jeste izgradnja novog turističkog naselja. Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto razvijene građevinske površine. Na urbanističkoj parceli je moguće graditi jedan ili više objekata. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 70%.

Kod turističkih objekata obavezna je izgradnja osnovnog objekta (hotela) a zatim izgradnja depadansa-apartmana i vila.

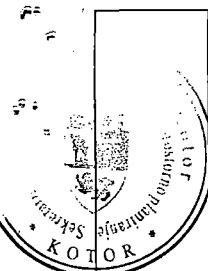
U okviru turističkog naselja planirati osnovni objekat turističkog naselja (hotel i centralni sadržaji) i depadanse turističkog naselja (vile i apartmani).

Ukoliko građevinske linije nijesu grafički definisane minimalno rastojanje zone za gradnju od granice urbanističke parcele je 3m. Izuzetno minimalno rastojanje od susjeda (ali ne i od ulice) može biti 1.5m uz neophodnu pismenu saglasnost susjeda. Takođe izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Nivelacija

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 inivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova.

U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta:

- jedna etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 4 m
- dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 8 m

Nadzemne etaže mogu biti suterena, 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 suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. Za sve ostale namjene (wellness centar, diskoteka isl.) površina podruma se uračunava u BRGP.

Suterena 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. Ukoliko je namjena suterena garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

Otvoreni bazeni sa pripadajućom korisnom površinom se obračunavaju na način da 20% stvarne površine ulazi u obračun BRGP-a i zauzetosti parcele.

Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža ona ne ulazi u obračun BRGP-a.

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 međuetaznih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 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 iziskuje 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 izrade tehničke dokumentacije koristiti i *Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata* (Službeni list Crne Gore broj 47/13) odnosno dati obračun bruto i neto površina u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.

8

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

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva. Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po

visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije. Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.
- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan da shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", broj 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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;
- priključenje 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.

Sva predviđena rješenja usklađena su sa Zakonom o životnoj sredini („Službeni list CG”, br.12/96 i 55/00), Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG”, broj 45/06), Zakonom o održavanju čistoće, prikupljanju i korišćenju otpada („Službeni list SRCG” br.20/81, 19/89 i „Službeni list CG”, broj 27/94), Pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Službeni list CG”, broj 75/063) i drugim važećim propisima i standardima.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo za turizam (ZTH)- U okviru parcele planirati minimum 40 % nezastrih, zelenih površina, koje se realizuju na poroznom tlu bez podzemnih etaža (ukoliko je podzemna zauzetost 80% ukupne površine parcele, minimum 30 % zelenih površina realizovati na tlu bez podzemnih etaža, a ostalih 10% kao zelenilo nad podzemnim etažama sa minimumom supstrata od 60 cm).

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 površine parcele organizovati tako da sve grupe korisnika mogu imati zasebne prostore za odmor, poželjno je da su vizuelno odvojene visokom vegetacijom. Te prostore istaknutom mjestu, kako bi se sagledavale vizure ka moru. Obavezno planirati sadnju drvodrednih sadnica, u vidu formalnog drvoreda (po smjernicama datim za drvorede) ili u vidu formacije različitih vrsta u kombinaciji sa žbunastim vrstama, na djelovima parcela ka saobraćajnicama, koji preuzimaju ulogu uličnih drvoreda.

Ukoliko nagib terena iziskuje podizanje podzida, planirati vertikalno ozelenjavanje podzida puzavicama ili padajućim formama zelenila, ili planirati sadnju žbunastih vrsta uz podzide. Planirati visoke zasade u djelovima parcele ka susednim parcelama, kako bi se obezbijedila intimnost korisnika. Ukoliko se parkiranje rješava na parceli, parking mjesta potrebno je ozelenjeti visokim lišćarskim sadnicama drveća, po jedno stablo na 2 parking mjesta. Posebnu pažnju posvetiti rasporedu vegetacije, visoke prije svega, u okolini objekata, kako bi se osigurale upečatljive vizure iz objekta, i sa okolnih površina za odmor (bazeni, platoi za odmor i sl).

Parterno uređenje treba da bude usklađeno stilski i materijalizacijom sa okolnim pejzažom (prirodni materijali- kamen, drvo, šljunak, pijesak i sl.), sa upotrebom autohtonih i alotohtonih odomaćenih vrsta (*Q. Ilex*, *O. Europaea*, *C. Sempervirens*, *P. Maritimum*, *P. Pinea*, *Punica granatum*, *Ficus carica*, *Laurus nobilis*, *Phlomis sp.*, *Lavandula sp.*, *Salvia sp.*...) karakterističnih za ovaj predio bez introdukcije formi koje nisu svojstvene ovom podneblju (palme, topijarne forme i sl.). Dio reprezentativnog parternog uređenja može biti i vodeni element (vodeno ogledalo i sl.).

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

	objektima sa 4 zvjezdice.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju 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)
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Nije dozvoljeno ograđivanje hotelskog kompleksa. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu. Otvoreni bazeni sa pripadajućom korisnom površinom se obračunavaju na način da 20% stvarne površine ulazi u obračun BRGP-a i zauzetosti parcele.
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<i>Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.</i> Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima te nakon izgradnje objekta pribaviti saglasnost za priključenje od nadležnog ili izabranog licenciranog operatora distributivne mreže. Prilikom izrade tehničke dokumentacije, projektant se mora pridržavati važećih tehničkih propisa, zakona i standarda, vazećeg elektrodistributivnog kodeksa, zakona o energetici („Službeni list CG", broj 28/10, 40/11, 42/11 i 6/13), Pravila za funkcionisanje elektrodistributivnog sistema („Službeni list CG", broj 50/2012), Pravila za mjerenje električne energije u distributivnom sistemu („Službeni list CG", broj 20/12). Naročito voditi računa o projektovanju priključenja na elektrodistributivnu mrežu i načina mjerenja utrošene električne energije koji mora biti usklađen sa zakonskom regulativom, a moraju se konsultovati sljedeće preporuke jednog od operatora distributivne mreže (EPCG): • Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1 b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0,4KV Za projektovanje instalacija spoljašnjeg osvetljenja držati se odgovarajućih EN i standarde

uz napomenu da je poželjno koristiti tehnologiju LED izvora sa centralnim sistemima za kontrolu i upravljanje, odgovarajućih stepena mehanicčke zaštite i čvrstoće u skladu sa zahtjevom prostora gdje se ugrađuju.

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Vodovodna infrastruktura

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu. Maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 4.66 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 12.57 l/s i tu količinu je potrebno dopremiti, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distributivna mreža područja.

Rješenje vodosnabdijevanja tj. dovođenja vode području Nerin je preuzeto iz "Generalnog rješenja distributivnog vodovodnog sistema za Donji Grbalj i Lastvu Grbaljsku, AG Infoplan, 2012".

U nastavku je opis podsistema iz kojeg se snabdijeva područje Nerin preuzet iz pomenutog generalnog rješenja. Ovaj podsistem se snabdijeva vodom iz regionalnog vodovodnog sistema.

Sa lokacije priključenja na regionalni vodovodni sistem u blizini mosta na odvajanju za Topliš u Lastvi Grbaljskoj je predviđeno priključenje južnog područja Donjeg Grblja. Sa ovog odvojka se voda gravitaciono iz regionalnog vodovodnog sistema transportuje do PK Višnjevo 1 zapremine 1000m³ na 160mm cjevovodom prečnika 300mm. Odatle se pumpnom stanicom voda prepumpava u rezervoar Višnjevo 2 zapremine 1000m³ na 300mm. Ovoj zoni gravitacionog snabdijevanja pripadaju: Višnjevo, Glavati, Kovači, Kubasi, Trešnjica, Zagora, Popovići, turistička zona Nerin-Komin i Krekavice, Bjeloševići i dio naselja Krimovica. U naselju Krimovica je predviđena prekidna komora Krimovica zapremine 400m³

na 240mm. Ova prekidna komora stvara mogućnost nesmetanog snabdijevanja područja između 170mm i 220mm čemu pripada veća dio naselja Krimovice i turističke zone Marovići. Za najnižu zonu Krimovice i turističku zonu Dubraljevina je predviđeno reduciranje pritiska. Iz R Krimovica se gravitacijom puni rezervoar Platomuni zapremine 400m³ na 70mm. Ovaj rezervoar snabdijeva prvu zonu pritiska tj. zonu 0-50mm od rta Platomuni do rta Jaz.

Izravnane dnevnne neravnomjernosti predmetnog područja se ostvaruje rezervoarskom zapreminom R. Višnjevo 2. Predmetno područje se pruža od 150mm do 235mm i podjeljeno je u dvije zone 150mm-190mm I zona i 190mm-235mm II zona. S obzirom da je kota dna rezervoara Višnjevo 2 na 300mm ostvarivanje normalnih pritisaka (do 6 bara) prilikom distribucije vode se odvija preko dvije planirane prekidne komore zapremina 50m³: PK Nerin 1 na 250mm i PK Nerin 2 na 210mm.

Svi planirani cjevovodi su postavljeni u saobraćajnicama i pješačkim površinama. Sva planirana vodovodna mreža je prečnika 100mm - planirana vodovodna mreža će ujedno biti i hidrantska mreža, pa se vodilo računa da minimalni prečnik bude ne manji od 90mm. Dovodni cjevovod u PK Nerin 1 je 150mm u skladu sa generalnim rješenjem. Uslovi za projektovanje nove vodovodne mreže u skladu sa zahtjevima Vodovod i kanalizacija doo Kotor su sljedeći:

- Distributivnu mrežu projektovati u skladu sa vazecim zakonskim propisima, posebno u skladu sa Opštinskom odlukom o vodosnabdijevanju (vodomjer se mora postaviti na granicu parcele, na mjestu ulaska cijevi na parcelu.
- Vodovodne cjevovode, kad god je to moguće, postavljati u saobraćajnice i druge javne površine
- Za materijal cjevovoda prečnika do d225 koristiti PE100, a za veće prečnike duktil (DN250 i veće). Spajanje svih profila PE cjevovoda predvidjeti čeonim ili fuzionim zavarivanjem.
- Duz saobraćajnica u naselju na odgovarajućoj udaljenosti predvidjeti protivpozarne hidrante.
- Jedna urbanistička parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.
- Priključke na ulicne vodove izvoditi sa ventilom i ulicnom kapom. Sahtove predvidjeti samo na cvoristima. U navedenim sahtovima ostaviti prostora za postavljanje mobilnih mjeraca protoka za kontrolu protoka.

Kanalizaciona infrastruktura

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode. Maksimalna količina otpadne vode sa posmatranog područja koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi 10.36 l/s. Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa da se cijeli posmatrani prostor

pokrije kanalizacionom mrežom vodeći računa o padu terena. U skladu sa terenom, otpadna voda se gravitaciono odvodi u okviru dva sliva, ka postrojenjima za prečišćavanje otpadnih voda Nerin 1 i Nerin 2 (1300 ekvivalent stanovnika). U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda. Prečišćena otpadna voda se upušta u najbliži recipijent.

Planirana nova mreža je prečnika 200mm. Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase je potrebno postaviti reviziona okna. Predviđeni kanalizacioni sistem će uslijed velikog pada imati veliki broj kaskadnih šahtova.

Uslovi za projektovanje nove kanalizacione mreže u skladu sa zahtjevima Vodovod i kanalizacija doo Kotor su sljedeći:

- Uvijek kad je to moguće, trase kanalizacionih cjevovoda projektovati na javnim površinama. Voditi računa da ne dođe do poklapanja trasa cjevovoda i drugih instalacija kako bi se omogućile naknadne intervencije na cjevovodu (priključenja, popravke i sl.).
- Kanalizacioni sistem Kotara građen je kao separatan sistem {odvojene su fekalna i atmosferska kanalizacija}, pa stoga posebnu pažnju posvetiti vodonepropusnosti sistema.
- Kao cijevni materijal koristiti PVC, PP i centrifugalno liveni poliestar. Za cjevovode malih padova izbjegavati korugovane cijevi.
- Minimalni prečnik cijevi treba da bude $d=250$ mm, a nagib cjevovoda se određuje na osnovu kriterijuma nagib = $1/D$, ali izbjegavati manji od 1%.
- Maksimalna dubina ukopavanja iznosi 3m.
- Minimalni nadsloj iznad kanalizacionih cijevi treba da bude 0.80 m.
- Cijevi treba postavljati u pravim linijama. Zaptivanje cijevi se vrši originalnim gumenim dihtunzima. Na svakoj promjeni pravca ili na ravnom dijelu na maksimalnoj udaljenosti od 40 m postaviti revizionni saht.
- Cijevi se polazu u pješčanu posteljicu {10 cm ispod i iznad cijevi čitavom širinom rova) uz ručno nabijanje
- Revizionni saht mora biti vodonepropusan, liven na licu mjesta. Unutrasnje dimenzije šahta dubine preko 1,50 m dubine iznose 1,20 x 1,20 m. Za izradu šahta ne smiju se koristiti prefabrikovani betonski prstenovi za atmosfersku kanalizaciju.
- Maksimalna dubina sahta iznosi 3m. Kod kaskadnih šahtova koristiti "zatvoreni sistem" cjevovoda, sa otvorima na gornjem i donjem dijelu.
- Poklopac šahta mora biti od livenog gvožđa odnosno duktilnog liva za odgovarajuće saobraćajno opterećenje. Liveno gvozdene penjalice postaviti u šahtove dubine preko 1 m. Ne smiju se koristiti penjalice izrađene od običnog čelika i sličnog korodirajućeg materijala (armirajući čelik i sl.).
- Kroz vodovodne ili šahtove ne smiju prolaziti druge instalacije. Uvijek kada to uslovi na terenu dozvoljavaju, priključenja objekta vršiti na revizionom oknu
- Za svaki objekat ili kompleks objekata predvidjeti priključni saht na granici parcele.
- Prečišćavanje otpadnih voda vršiti u skladu sa Direktivom 91/271/EEC i Direktivom 86/278/EEC. Mulj koji potiče od prečišćavanja otpadnih voda treba ponovo upotrebiti, kad god je to moguće ili vršiti isušivanje i spaljivanje. Dispoziciju sprovesti uz maksimalnu zaštitu životne sredine, naročito kada se mulj primjenjuje u poljoprivredi, na način koji će spriječiti štetne uticaje na ljude, životinje, vegetaciju i zemljište.
- Obavezno je uklanjanje nutrijenata (azota i fosfora), naročito u slučaju prečišćavanja otpadnih voda koje će se ispustiti u akumulacije vode, plitke, budući da one najviše doprinose eutrofikaciji vodotoka.



Atmosferska kanalizacija

Na predmetnom području nije predviđena mreža atmosferske kanalizacije uslijed okruženosti predmetnog područja šumom i zelenilom vrlo malog koeficijenta oticaja tako da je samo područje zaštićeno od priliva uzvodnih slivnih voda. Potrebno je odvesti atmosfersku vodu sa krovnih i betonskih površina, saobraćajnica i pješačkih staza u okviru samog područja.

S obzirom na pad terena, kanaliziranje voda se preporučuje kišnim kanalima/ rigolama uz saobraćajnice i staze u naselju uz odvođenje kanalisane vode u šumovit teren pored istih na kratkim dionicama. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije).

Preporučuje se takođe postavljanje većeg broja poprečnih rešetki u saobraćajnice, na mjestima gdje pad omogućava slivanje vode u otvorene kanale.

Mada izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora kojima bi se kanalisale kišne vode nije u ovoj fazi planiranja predviđena, u fazi izrade glavnog projekta, preporučuje se detaljnija analiza eventualne potrebe za takvim rješenjem.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prema izvodu iz plana.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

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

Da bi se omogućila izgradnja novog objekata potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta (izuzetno plan definiše i uslove za građenje objekata ukoliko zemljište nije komunalno opremljeno).

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

- Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.

Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosferske vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta.

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BRGP (saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.)

- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog turističkog mjesta.

19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE <table> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP 156</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>11533,12m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,3 – 3459,9m2</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>0,5</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td><td>5766,56 m² (podrumske etaže ne ulaze u obračun) Broj turističkih jedinica 38 Broj kreveta (turista) 58 Broj zaposlenih 19 Ukupan broj korisnika 77</td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP 156	Površina urbanističke parcele	11533,12m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3 – 3459,9m2	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,5	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	5766,56 m ² (podrumske etaže ne ulaze u obračun) Broj turističkih jedinica 38 Broj kreveta (turista) 58 Broj zaposlenih 19 Ukupan broj korisnika 77
Oznaka urbanističke parcele	UP 156										
Površina urbanističke parcele	11533,12m ²										
Maksimalni indeks zauzetosti	0,3 – 3459,9m2										
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,5										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	5766,56 m ² (podrumske etaže ne ulaze u obračun) Broj turističkih jedinica 38 Broj kreveta (turista) 58 Broj zaposlenih 19 Ukupan broj korisnika 77										

Maksimalna spratnost objekata	dvije nadzemne etaže
Maksimalna visinska kota objekta	8m 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 inivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje, garažiranje Planom je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi, dograđuje i nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu . Za turistički objekat parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom. Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, kao na primer zone turizma i sl., moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih garaža, a prema normativima iz ovog Plana. Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja: hoteli (na 1000 m2) ----- 30 pm ; restorani (na 1000 m2) ----- 120 pm ; Prilikom određivanja potrebnog broja PGM za ugostiteljske objekte planirane na površinama za turizam (T1 i T2) i na površinama za mješovitu namjenu (MN) treba uzeti u obzir i normative iz Pravilnika o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 63/10 i 47/12). Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele: • Potreban broj parking mesta riješiti u okviru

urbanističke parcele;

- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima.

- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiravanje (min.0,5m).

- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje.

Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;

- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;

- Dozvoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekata;

- Obavezno ozelenjeti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;

- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane GL;

- širina prave rampe min.3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne

- širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;

- slobodna visina garaže min. 2,3 m;

- uzdužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:

- 1)kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,

- 2)prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene,

- 3)za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;

- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza 3,5 m;

- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;

- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju objekta (podzemne garaže) neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranog objekta (podzemne garaže)

- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.

- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (proodavnice, auto radionice, servisi i slicno).

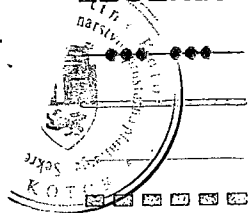
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za

	zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11) • Na planiranim parkinzima u zoni zahvata sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimicno popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,...), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
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. 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 kao vanjski 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 ravnama i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba da bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje crijepom (po mogućnosti kanalicom ili nekim drugim srodnim pokrivačem) ili savremenim materijalima. Kod kosog krova maksimalna visina nadzitka je 1.2m.	
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Tehničku dokumentaciju raditi u skladu Pravilnikom o sadržini elaborata o energetskoj 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 unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela zap zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom

		instalisanom snagom(LED kako za unutrašnje tako i spoljasnje osvjtljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvjtljenja-DAY LIGHT control),primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje angazovanom snagom i kontrolom vrsnog opterecenja, kontrolom potrošnje energije glavnih potrošaca sa jednog centralnog mjesta), upotreba elektricnih automobila, bicikala i ostalih prevoznih sredstava na elektricni 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 osvjtljavanje 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.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNI SAVJETICA I Dobрила Maslovar dipl.ing. arch	SAMOSTALNA SAVJETICA I Tijana Čađenović, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	PREDŠJEDNIK OPŠTINE Željko Aprcović dipl.prav.
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



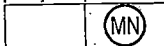
LEGENDA



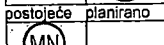
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

postojeće planirano



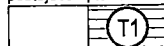
OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE



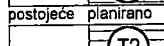
OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE - STAMBENO TURISTIČKA NAMJENA

POVRŠINE ZA TURIZAM

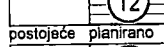
postojeće planirano



HOTEL



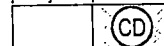
TURISTIČKO NASELJE



REZERVNE POVRŠINE ZA TURIZAM

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

postojeće planirano



CENTRALNE DJELATNOSTI- ULAZNI INFO PUNKT

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

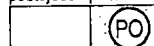
postojeće planirano



SPORTSKI TERENI I OBJEKTI ZA SPORTOVE NA OTVORENOM

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

postojeće planirano

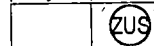


OBRADIVO ZEMLJIŠTE - VIENOGRADI

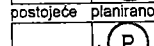
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE (PUJ)

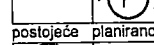
postojeće planirano



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE



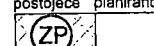
PARK



ZONE REKREACIJE

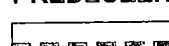
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE (PUS)

postojeće planirano



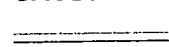
ZAŠTITNI POJASEVI

PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE BAŠTINE

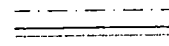


ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA

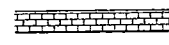
SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE



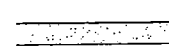
KOLSKO-SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM



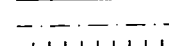
PJEŠAČKE POVRŠINE

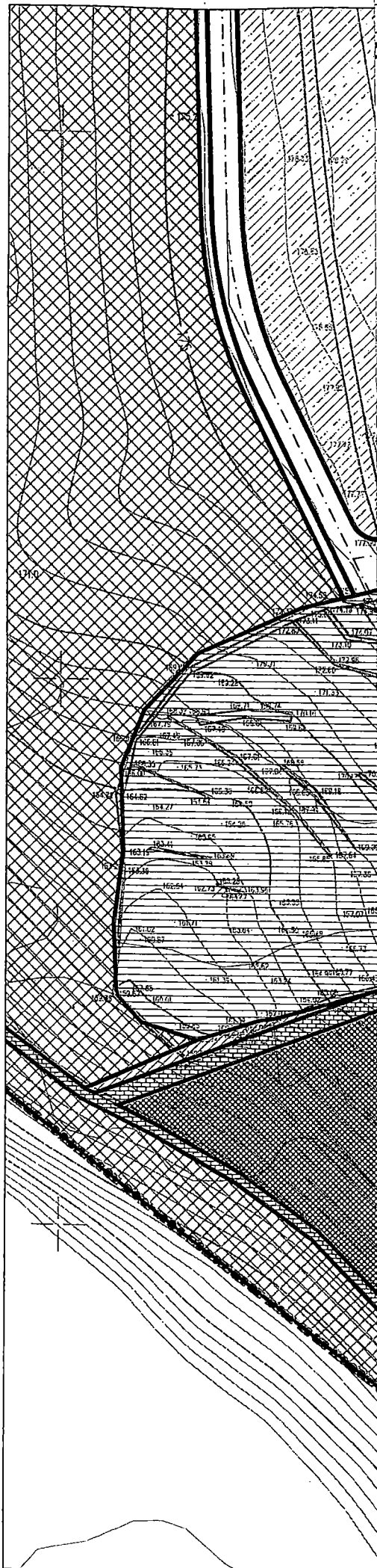


KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE



JAVNI PARKING





AN "NERIN"

RAZMJERA 1:1000

A
RSKE PARCELE
ONA
NE
ARCELE
ELE

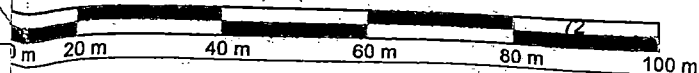
POVRŠINE
PRIPADAJUĆIM TROTOAROM

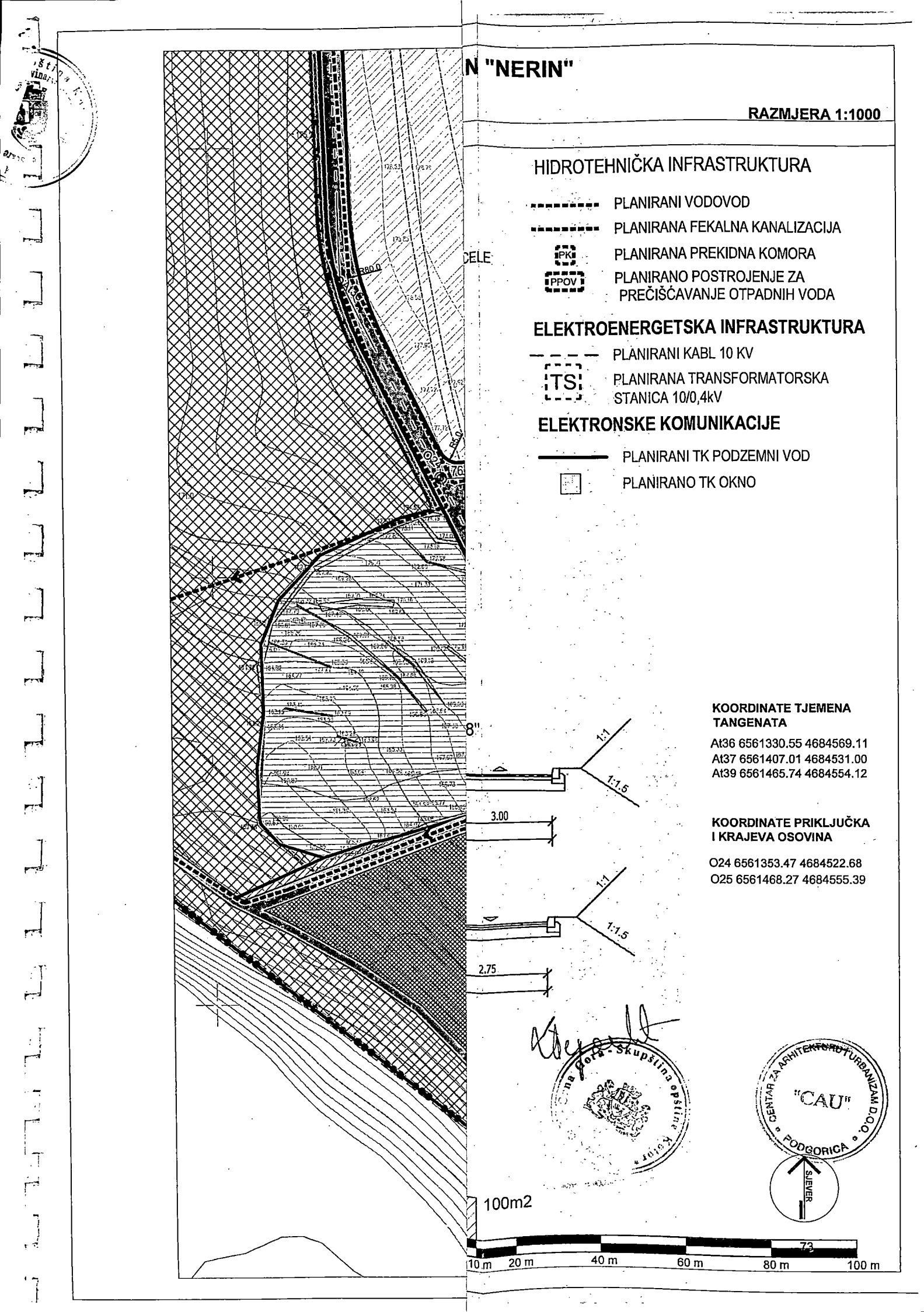
KAJNICE

Handwritten signature



100m²





N "NERIN"

RAZMJERA 1:1000

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- PLANIRANI VODOVOD
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
-  PLANIRANA PREKIDNA KOMORA
-  PLANIRANO POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- PLANIRANI KABL 10 KV
-  PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4KV

ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
-  PLANIRANO TK OKNO

KOORDINATE TJEMENA TANGENATA

At36 6561330.55 4684569.11
At37 6561407.01 4684531.00
At39 6561465.74 4684554.12

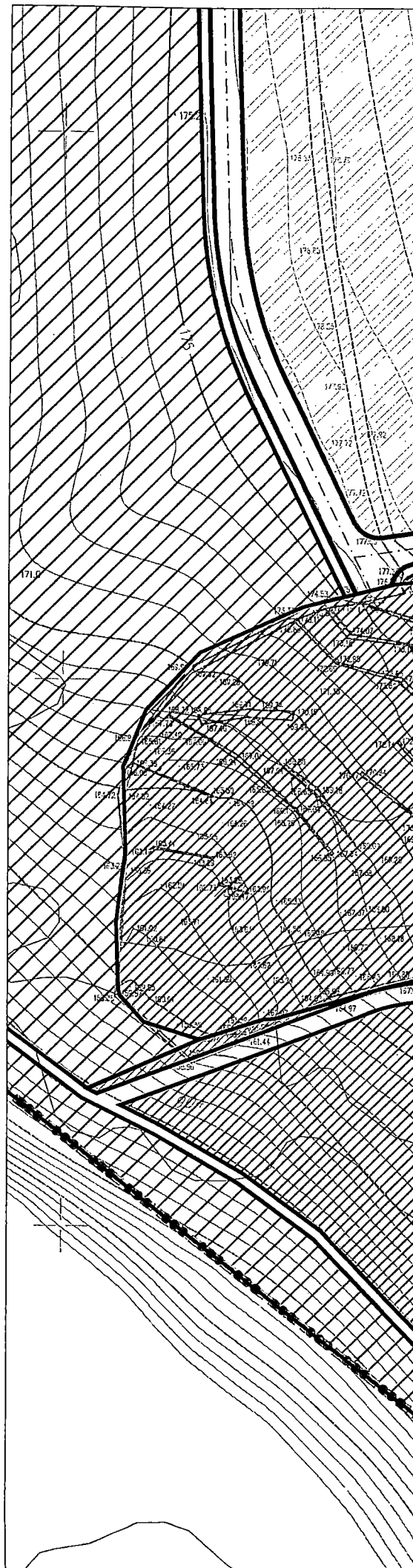
KOORDINATE PRIKLJUČKA I KRAJEVA OSOVINA

O24 6561353.47 4684522.68
O25 6561468.27 4684555.39

100m2

0 10 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m

K.O.L.
K.O.L.
K.O.L.



"NERIN"

RAZMJERA 1:1000

E PARCELE

CELE

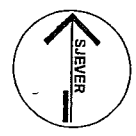
RANIČENE NAMJENE

VRŠINE

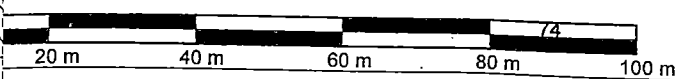
PADAJUĆIM TROTOAROM

NICE

Handwritten signature



00m2

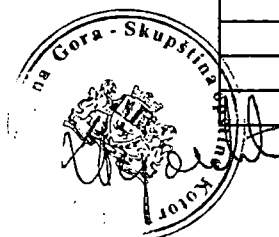




Tačke / koordinate	x	y
738	6561461.24	4684501.76
739	6561462.02	4684500.19
740	6561468.20	4684492.44
848	6561337.14	4684438.07
849	6561339.31	4684438.24
929	6561359.64	4684444.12
930	6561377.48	4684448.62
931	6561384.84	4684444.64
932	6561398.63	4684444.24
933	6561408.91	4684443.39
934	6561414.59	4684436.93
935	6561418.08	4684438.22
936	6561426.83	4684441.60
937	6561447.71	4684458.87
938	6561458.13	4684465.09
939	6561464.93	4684469.04

Koordinate tačaka kojima je definisana **građevinska linija urbanističke parcele, UP 156**

Tačke / koordinate	x	y
497	6561459.48	4684498.57
498	6561459.12	4684499.28
499	6561455.15	4684500.51
500	6561461.66	4684517.16
501	6561448.86	4684527.03
502	6561429.00	4684531.42
503	6561424.24	4684529.52
504	6561420.41	4684525.12
505	6561406.60	4684519.29
506	6561388.92	4684517.72
507	6561376.11	4684516.39
508	6561361.45	4684514.77
509	6561345.05	4684510.65
510	6561326.97	4684502.51
511	6561317.92	4684492.91
512	6561314.15	4684483.63
513	6561314.61	4684468.61
514	6561312.93	4684455.36
515	6561313.39	4684443.78
516	6561316.71	4684440.17
517	6561325.33	4684437.48
518	6561336.56	4684441.03
519	6561338.77	4684441.21
520	6561358.86	4684447.02
521	6561377.88	4684451.81
522	6561385.64	4684447.62
523	6561398.80	4684447.24
524	6561410.36	4684446.28
525	6561415.48	4684440.46
526	6561417.02	4684441.03
527	6561425.29	4684444.22





**PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 106-956-12984/2018

Datum: 03.10.2018

KO: ZAGORA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRADJEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BROJ 0303-14352/18, KOTOR, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 229 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
782			3 15	10/05/2007	LJETNICA	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		7257	2.18
783			3 15	10/05/2007	LJETNICA	Sume 4. klase KUPOVINA		2188	1.09
								9445	3.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002640163	' AUŠRA' D.O.O. H.NOVI HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Načelnik:

Bulatović Nataša
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-4764
Datum: 05.10.2018.



Katastarska opština: ZAGORA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3,5
Parcele: 782, 783, 784

KOPIJA PLANA

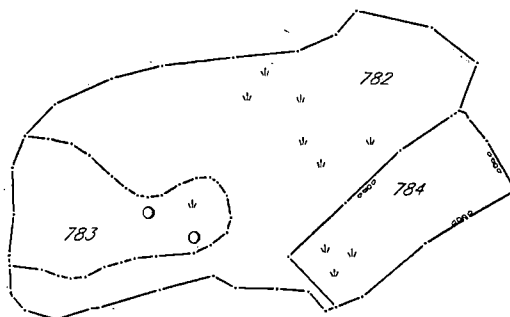
Razmjera 1: 2500

4
684
750
6
561
250

4
684
750
6
561
250



4
684
500
6
561
250



4
684
500
6
561
250

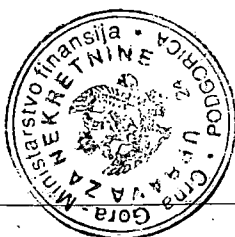
4
684
250
6
561
250

4
684
250
6
561
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



Crna Gora
O P Š T I N A K O T O R

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ
UP/I br. 1604 –1843/19
Kotor, 16.10.2019. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 116. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07, 73/10, 32/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17), čl. 26. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list OPŠTINE KOTOR" br. 11/05, 09/07 i 13/11) i Sl. list CG-Opštinski propisi, br. - opštinski propisi", br. 013/11 od 18.04.2011, 001/12 od 12.01.2012, 040/12 od 31.12.2012, 026/13 od 03.09.2013, 033/15 od 02.10.2015, 036/17 od 21.08.2017), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje u ime **Aušra DOO** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. **782,783 i 784 K.O. Zagora (UP 156)**, donosi:

R J E Š E N J E

Utvrdjuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 782,783 i 784 K.O. Zagora (UP 156)** koji glase:

Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-1843/19** od 15.10.2019. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 782,783 i 784 K.O. Zagora (UP 156)**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečušćavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dipozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor **UP/I 0303-143512/18** od **03.10.2019.** godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

OBRADJIVAČ
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhiv

VD SEKRETAR

Tamara Lom...





"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 535-5260-13 (Prva banka)
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 4105

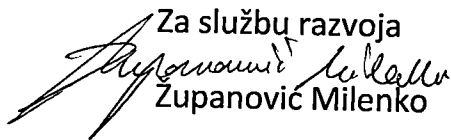
Datum: 29.10.'19

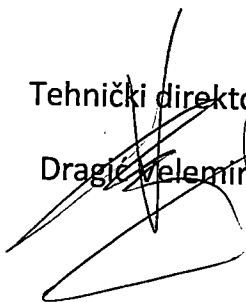
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET: Odgovor na Vaš dopis Broj: 0303-14352/18 od 15.10.2019. godine
(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 3951 od 21.10.2019 godine).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na urb. parc. UP 156 zona Dkoju čine dio kat. parc. 782,783,784 KO Zagora (UT uslovi br. 0303-143512/18 od 03.10.2019. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor) obavještavamo Vas da na ovom području za sada ne postoje javni sistemi vodovoda i kanalizacije te prema tome nema ni posebnih uslova od strane ovog preduzeća.

Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

Za službu razvoja

Zupanovic Milenko

Tehnički direktor

Dragica Velemir


Direktor

Luković Safet

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Arhivi