



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine*

Cetinje, 23.05.2014. godine  
Broj: 05-351/14-253

PODNOŠILAC ZAHTEVA: ĐAKOVIĆ MILAN

OBJEKAT: Izgradnja turističkog kompleksa „Etno selo Krstac“;

LOKACIJA: Kat. parcele br. 5140/2, 5141, 5142 i 5143/2, K.O. Njeguši, zahvat PPPPN NP „Lovćen“, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, odnosno Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

MJESTO GRADNJE: Krstac, Njeguši.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

- Kat. parcele br. 5140/2, 5141, 5142 i 5143/2, ukupne površine 2790m<sup>2</sup>, K.O. Njeguši, list nepokretnosti broj 1468, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, odnosno Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši.
- *Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina* navedene kat. parcele pripadaju prostoru predviđenom za turizam – T3.
- Shodno smjericama za sprovođenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekata turizma - T3 na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti za smještaj turista, kao što su: moteli, omladinski hosteli, odmarališta i objekti za pružanje usluga ishrane i pića.
- U okviru ovih površina, pored turističkih kapaciteta dopušteno je sljedeće:
  - Izgradnja objekata za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma,
  - Uređenje površine pod zelenilom (staze, površine za sport i rekreaciju, površina za igru djece, postavljanje urbanog mobilijara i sl.) i slobodne površine.
  - izgradnja neophodne infrastrukture.
- Na ovim površinama ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).



- Normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su odgovarajućim pravilnicima za pružanje usluga smještaja, usluživanja, hrane i pica. Uslovi koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja ovih površina su sljedeći:

#### *urbanistički parametri*

- Minimalan površina parcele iznosi 0,2ha.
- Minimalna kategorizacija je 3\* zvjezdice.
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli.
- Kapacitet kompleksa do 50 ležaja.
- Indeks zauzetosti do 0,2.
- Indeks izgrađenosti do 0,4.
- Minimalno odstojanje objekta od granica parcele je 3,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6,00 m.
- Dozvoljena spratnost za objekte je dvije etaže (Su+P ili P+1)
- Maksimalna visina objekta je 9,00m.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Predviđeni sadržaji mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata, depadansa.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji planirane namjene (garaža, tehnički prostori i sl.).
- Lokacija ovih turističkih kapaciteta mora imati saobraćajni pristup.

#### *uslovi organizacije, oblikovanja i materijalizacije*

- Obezbediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od smještajnih kapaciteta zelenim koridorom.
- Unutar kompleksa projektovati pješački saobraćaj uz mogućnost pristupa motornih vozila samo za servisne i hitne intervencije, snabdevanje i dostavu.
- Osigurati nesmetano kretanje osobama sa invaliditetom.
- Prilikom projektovanja turističkog kompleksa voditi računa o postizanju povoljne orijentacije objekata u smislu osunčavanja i dobrih vizura. Objekte maksimalno treba orijentisati prema jugu, vodeći računa o rastojanju objekata kako bi se izbjeglo međusobno stvaranje sjenke susjednih objekata.
- Prilikom izgradnje objekata koristiti prirodne, lokalne materijale (kamen, drvo).
- 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).
- Kompleks mora biti opremljen adekvatnim informativnim panoima, putokazima, i ostalom signalizacijom koja treba da obezbjedi sve neophodne informacije gostima.
- Za potrebe turističke informativne signalizacije voditi računa da njihove dimenzije budu adekvatno uklopljene u ambijent.
- Voditi računa o pejzažnom uređenju kompleksa.
- Turistički kompleks može imati centralno postavljenu otvorenu površinu sa sadržajima za okupljanje.





- Komplex mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primjeren arhitektonskom izrazu kompleksa.
  - Mogući prateći sadržaji kompleksa su: recepcija; info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire, mape, knjige; uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar); prodavnice; prostori za seminare, sastanke i radionice; dječija igrališta; bazeni; drugi sadržaji u funkciji kompleksa.
  - Koristiti savremene tehnologije za sakupljanje, tretman i odlaganje čvrstog otpada.
  - Kota prizemlja je:
    - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena,
    - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.
  - U ljetnjem periodu je poželjno postići kontrolisani upad svijetla.
  - U zimskom periodu je neophodno smanjiti sjenku npr. formirati objekte bez parapeta, ispupčenja, netransparentnih balkonskih ograda, pregradnih zidova i sl.
  - Izbjegavanja sjenki od okolnih objekata, planina ili zimzelenog drveća i visokog grmlja.
  - Zastakljene strukture okretati ka jugu.
  - Na ostalim orijentacijama formirati manje otvore u skladu sa funkcionalnim i ventilacionim zahtjevima.
  - Postići kompaktnu formu zgrade uz što manju površinu fasada.
  - Krovovi su kosi, nagiba 18 – 23°, a krovni pokrivač tamnocrvena kanalisa.
  - Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00m.
- Fasadu objekata predvidjeti sa elementima karakterističnim za ovo područje (plastika fasade, vijenci, okviri oko prozora, vrata i dr.).
  - Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.
  - Objekat graditi po propisima i normativima koji važe za projektovanje u seizmičkim područjima. Seizmički intenzitet je 9°MCS skale.
  - Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite.
  - Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
  - Pri projektovanju objekta potrebno je pridržavati se Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, broj 20/07, „Sl. list Crne Gore“, broj 47/13).
  - U skladu sa Zakonom o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07, „Sl. list CG“, br. 32/11 i 47/11) potrebno je pribaviti vodne uslove za navedeni projekat.
  - Sve instalacije (elektroinstalacije, PTT instalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati i priključiti prema važećim tehničkim propisima i standardima. *Priloga 1. Priloga 2. Priloga 3. Priloga 4. Priloga 5. Priloga 6. Priloga 7. Priloga 8. Priloga 9. Priloga 10. Priloga 11. Priloga 12. Priloga 13. Priloga 14. Priloga 15. Priloga 16. Priloga 17. Priloga 18. Priloga 19. Priloga 20. Priloga 21. Priloga 22. Priloga 23. Priloga 24. Priloga 25. Priloga 26. Priloga 27. Priloga 28. Priloga 29. Priloga 30. Priloga 31. Priloga 32. Priloga 33. Priloga 34. Priloga 35. Priloga 36. Priloga 37. Priloga 38. Priloga 39. Priloga 40. Priloga 41. Priloga 42. Priloga 43. Priloga 44. Priloga 45. Priloga 46. Priloga 47. Priloga 48. Priloga 49. Priloga 50. Priloga 51. Priloga 52. Priloga 53. Priloga 54. Priloga 55. Priloga 56. Priloga 57. Priloga 58. Priloga 59. Priloga 60. Priloga 61. Priloga 62. Priloga 63. Priloga 64. Priloga 65. Priloga 66. Priloga 67. Priloga 68. Priloga 69. Priloga 70. Priloga 71. Priloga 72. Priloga 73. Priloga 74. Priloga 75. Priloga 76. Priloga 77. Priloga 78. Priloga 79. Priloga 80. Priloga 81. Priloga 82. Priloga 83. Priloga 84. Priloga 85. Priloga 86. Priloga 87. Priloga 88. Priloga 89. Priloga 90. Priloga 91. Priloga 92. Priloga 93. Priloga 94. Priloga 95. Priloga 96. Priloga 97. Priloga 98. Priloga 99. Priloga 100.*



dokumentacije - faze elektroinstalacija postovani Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG. Odobrenje za priključenje objekta na elektroenergetski sistem, od strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.

- Projektну dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13).

SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl. ing. građ.

