Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 10.03.2015. godine
Broj: 05-351/15-138

PODNOSILAC ZAHTJEVA: 7 Hills d.o.o.

OBJEKAT: Izgradnja turističkog naselja (T2) – „eko selo"

LOKACIJA: Kat. parcela br. 4818/2, K.O. Meterizi, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, („Sl. list CG – o.p.", br. 12/14).

MJESTO GRADNJE: Selo Arbanasi, Meterizi, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 4818/2, ukupne površine 64.075m², list nepokretnosti broj 770 K.O. Meterizi, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.
  Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina navedena kat. parcela pripada prostoru predviđenom za ostale prirodne površine (garig, makija, krš, kamenjar) kao i travnate površine (livade i pašnjaci). Na ovim prirodnim površinama moguća je izgradnja turističkog naselja tipa T2 – eko selo.
  Shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekata turizma – T2 na ovim površinama može se planirati skup objekata namijenjenih turističkoj eksploataciji koji funkcionišu na održivi način uz maksimalno umanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu. Eko selo predstavlja uređeno mini naselje u kome se gosti, pored usluge smještaja, upoznaju sa tradicionalnim aktivnostima karakterističnim za ovo podneblje (poljoprivredni radovi, stočarske aktivnosti, priprema tradicionalnih jela, zanati).

Urbanistički prametri koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja eko sela su sljedeći:

- Minimalna površina eko sela je 3,00ha;
- Maximalni BGP je 1500m²;
- Minimalna kategorizacija je 3 zvjezdice;

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me

- je postavljanje od 5 do 10 kućica / 2-4korisnika po kući / 2-3 sobe/
- ena spratnost objekata je max dvije etaže, za kućice P+Pk ili S+P, a za centralni kat je P+1;
- Svaka smještajna jedinica mora imati kupatilo, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu koja predstavlja parterno uređenu površinu na parceli.
- Lokacija eko sela mora imati saobraćajni pristup. Ukoliko investitor nema saobraćajni priključak sa lokalnog puta, za potrebe izdavanja građevinske dozvole neophodno je pribaviti pismenu saglasnost od vlasnika kat. parcela koje će se koristiti za odvijanje saobraćajnog i pješačkog pristup predmetnoj lokaciji.
- Obezbediti 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 je 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.

Unutar naselja se odvija pješački saobraćaj uz mogućnost pristupa motornih vozila za servisne i hitne intervencije, snabdjevanje i dostavu.

Saobraćajne površine unutar kompleksa moraju biti od prirodnih materijala (kamen, šljunak).

Prilikom projektovanja sela 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 projektovanja i izgradnje voditi računa da objekat oslikava tradicionalni arhitektonsko graditeljski izraz karakterističan za ovo podneblje (npr. forma katuna).

Prilikom izgradnje objekata koristiti prirodne, lokalne materijale (kamen, drvo).

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.

Voditi računa o pejzažnom uređenju kompleksa.

Eko selo mora imati centralni trg sa sadržajima za okupljanje, nadkrivenu površinu za servisiranje hrane i održavanje zajedničkih okupljanja.

Kompleks mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primjeren prirodnom okruženju i karakteristikama područja.

Mogući prateći sadržaji centralnog objekta su:

- 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 nasljeđa 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

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me

- ...ljena spratnost pratećih / centralnih obekata je dvije etaže (P+Pk) ili (S+P)
- ...kanalizacija se tretira na način koji sprječava negativne uticaje na životnu sredinu kroz korišćenje eco-tek sistema koji na izvornoj lokaciji biološki tretiraju otpadne vode i omogućavaju njeno dalje korišćenje.
  Svaki objekat mora imati pojedinačni uredaj 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.
- Koristiti savremene tehnologije za sakupljanje, tretman i odlaganje čvrstog otpada.

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti, racionalnu potrošnju energije i korišćenje obnovljivih izvora energije

- Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se tri osnovne mjere: štednja, poboljšanje energetske efikasnosti i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Objekte projektovati i graditi kao „pasivne kuće", s obzirom na energetsku regulativu koju Crna Gora treba da uskladi sa regulativom EU. Pasivne kuće se definišu kao gradevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

a) Štednja energije

1. Osnovna mjera je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu, pa stoga treba pojačati toplotnu izolaciju objekata iznad standarda *Toplotna tehnika u gradevinarstvu – Tehnički uslovi za projektovanje i gradenje zgrada (JUS U.J5.600, 2002).*
2. Koristiti energetski efikasne potrošače električne energije klase A+ ili A.
3. Koristiti solarne kolektore za zagrijavanje tople vode.
4. Pasivni dobici toplote u vidu pretjeranog zagrijavanja moraju se regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu sredstvima za zaštitu od sunca: pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprječavaju prodor UV zračenja koje podiže temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.
5. Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
   – orjentaciji i dispoziciji objekata,
   – obliku objekata,
   – nagibu krovnih površina,
   – međusobnom odnosu objekata i okoline u smislu zasjenčenja,
   – razudenosti fasadnih površina,
   – toplotnoj akumulaciji objekata,
   – bojama i materijalima fasade objekata,
   – adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja,
   – rasporedu otvora u zavisnosti od orijentacije fasade i dr.

b) Poboljšanje energetske efikasnosti

1. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na projektovanje i izgradnju niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, štedne sijalice ili HPS za spoljašnje osvjetljenje),

...eligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog ...tralnog mjesta).

2. Pri projektovanju i izgradnji objekata primjenjivati, uz prethodnu stručnu i zakonodavnu pripremu, *Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/* o energetskim svojstvima zgrada, što ...razumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok ...nosti nije duži od 10 godina.

...šćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije

...oj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i ... su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu ...irektnog sunčevog zračenja.

...ručje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije ...e energije neposrednog sunčevog zračenja. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora ...ogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje ...šćni solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ...energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

...šanje energetske efikasnosti neophodno je:

...vu energiju kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristiti na tri načina:

...vno za grijanje i osvjetljenje prostora;

...vno sistem kolektora za pripremu tople vode;

...naponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

...bjektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

...ntaciji da bude prema jugu, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj ...i, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni ...ci;

...u krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;

...žaju objekata u odnosu na zasjenjenost, izloženost dominantnim vjetrovima;

...ovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

...ponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i ...ana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno ...ti prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

...i "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje ...nih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla.

...projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne ...).

...aštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sarezultatima i preporukama ...ta o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroreonizaciji područja Crne Gore". ...ga na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko – geoloških, ...ih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekat.

...ti mjere protiv požarne zaštite.

...m predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.

...u raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom ...nja urbanističkih planova, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih ...rvenstveno:

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pupg@cetinje.me
www.cetinje.me

n o životnoj sredini („Sl. list CG", br. 48/08, 40/10 i 40/11);
Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG", br. 27/13);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG", br. 20/07, 47/13 i 53/14);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p." br. 15/2013).

- **Sve** instalacije (elektroinstalacije, TT instalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati prema **važećim** tehničkim propisima i standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije - faze **elektroinstalacija** poštovati 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.
- **Za** potrebe izrade projektne dokumentacije uraditi geodetsko snimanje i geološko ispitivanje terena.
- **U** skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG – o.p." br.2/09) potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti adekvatan prilaz objektu, kao i nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza.
- Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG", br. 23/14), odluci o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list. CG – o.p.", br. 15/13) kao i ostaloj zakonskoj regulativi koja prati izgradnju ove vrste objekata.

Obradio:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

SEKRETAR
Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

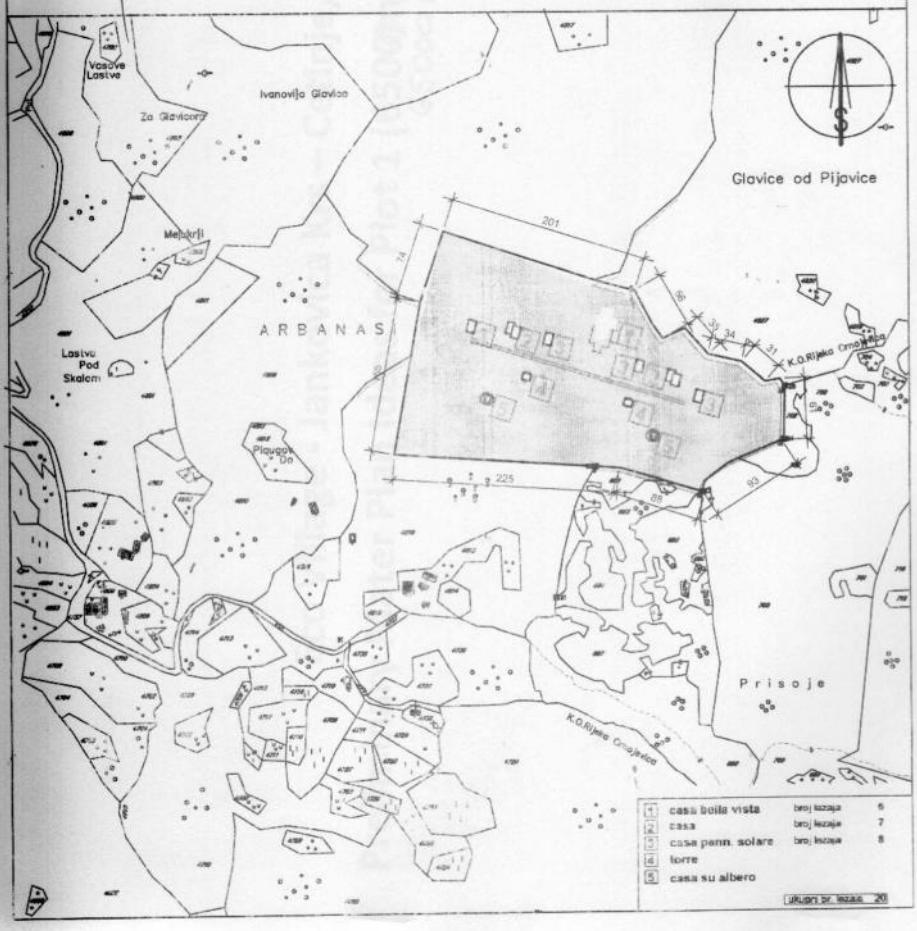
Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me

...ORA
...TONICA CETINJE

...kretarijat za planiranje i uredjenje prostora i zastitu zivotne sredine
Cetinje, 10.03.2015.god.
Broj: 05-351/15-138

Investitor: Seven Hills
RAZ:1:5000

Obradio:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Izgradnja turističkog naselja (T2) - „eko selo", zahvat Prostorno urbanistickog plana Prijestonice Cetinje.
Ukupna površina zahvata iznosi ≈ 64.075m².

SEKRETAR
Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.