



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 06.04.2015. godine
Broj: 05-351/15-174

PODNOŠILAC ZAHTEVA: BANOVIĆ BOŽIDAR

OBJEKAT: Izgradnja turističkog naselja (T2) – „etno selo“

LOKACIJA: Kat. parcele koje se nalaze u listovima nepokretnosti br. 173, 184, 205 i 240, K.O. Čukovići, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

MJESTO GRADNJE: Zaseoci Njive, Škulje do, Karos, selo Čukovići, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele br. 1012, 1014/2, ukupne površine 4.325m², list nepokretnosti broj 173, kat. parcele br. 1008, 1009, 1010, 1011, ukupne površine 10.339m², list nepokretnosti broj 184, kat. parcele br. 1001, 1002, 1003, 1004 i 1005, ukupne površine 8.057m², list nepokretnosti broj 205, kat. parcele br. 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 1014/1, 1016, ukupne površine 27.926m², list nepokretnosti broj 240, K.O. Čukovići, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.
- *Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina* navedene kat. parcele pripadaju prostoru: *poljoprivrednih površina, naselja i drugih izgrađenih struktura, ostalih prirodnih površina (garig, makija, krš, kamenjar), planiranog saobraćaja kao i šumskih kompleksa*. Na ovim prirodnim površinama moguća je izgradnja turističkog naselja tipa T2 – etno selo.
- Shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, moguće je zadržati postojeće, tj. zatečene objekte, bez obzira na njihov legalitet i kapacitet, koji se nalaze u zonama planiranim za izgradnju i u skladu sa planiranom namjenom, poštujući svu zakonsku regulativu, koja prati izgradnju objekata na ovakvim lokacijama.
- Formiranje etno sela temelji se na poštovanju istorijske matrice naselja, njegove prostorne organizacije, smještaja u prirodnom okruženju, kao i na očuvanju tradicionalne građevinske strukture i karakteristične slike naselja. Nova izgradnja mora biti prilagođena tradicionalnom načinu izgradnje naselja, razmjerom/proporcijom, tipologijom i rasporedom

u prostoru. To su uglavnom djelimično kompaktni ambijenti, male gustine izgrađenosti, sa relativno dobro očuvanom prostornom fizionomijom.



- Opšti uslovi za formiranje etno sela su:
 - Etno selo se formira revitalizacijom tradicionalnog ruralnog naselja ili novom izgradnjom u maniru tradicionalne arhitekture, u kojima se prezentuju lokalne tradicije;
 - U etno selu se čuvaju etnološke vrijednosti i tradicionalan način života, tako da je potrebno razvoj djelatnosti vezati za radne običaje starševnika (poljoprivredna proizvodnja, zanatstvo, turizam u seoskom gazdinstvu).
- Kompleks etno sela treba formirati kao tradicionalne grupacije kuća sa gumnima, zajedničkom bistjernom ili recipijentom za vodu, uz kameno (neplodno) zaleđe podzida terasastih vrtova ili u ravnim dolovima i poljima na neplodnom zemljištu. U okviru kompleksa etno sela nalazi se i obradivo zemljište/pašnjaci/livade kao dio kulturnog pejzaža koga treba zaštititi, očuvati ili formirati. Kompleks je moguće predvidjeti za muzeološku prezentaciju, planinarsko sklonište ili promovisanje tradicionalnih zanata, poljoprivredne proizvodnje i sl, sa smještajnim jedinicama.
- Smjernice za formiranje kompleksa etno sela:
 - Očuvati zatečenu konfiguraciju terena;
 - Na poljoprivrednim površinama očuvati postojeće suvomeđe, a njihovu obnovu raditi od autentičnog materijala „kamena složenog u suvo”, kako bi se tlo nesmetano procjeđivalo;
 - Stimulisati i revitalizovati tradicionalnu poljoprivredu;
 - Stimulisati razvoj organske poljoprivrede;
 - Stimulisati gajenje povrtlarskih i ratarskih kultura, cvijeća, ukrasnog žbunja i drveća, voćki, začinskog i ljekovitog bilja;
 - Kroz razvoj poljoprivrede obezbjeđuje se autentičan i zdrav proizvod čime se proširuje ugostiteljska i gastronomska ponuda;
 - Nema gradnje objekata na poljoprivredni površinama, osim staklenika i plastenika.
- Urbanistički parametri koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja etno sela su sljedeći:
 - Minimalna površina kompleksa etno sela je 1,00ha;
 - Maximalni BRGP je 1004m², od toga za smještajne jedinice 504 m² a za ostale namjene je 500 m²;
 - Maksimalna površina pod svim objektima je 752 m²;
 - Maksimalan odnos BRGP smještajnih i ostalih objekata je 50:50 % (površina objekata za ostale namjene ne može biti veća od površine objekata za smještajne jedinice);
 - Maksimalni broj ležaja je 40;
 - Lokacija etno sela mora imati saobraćajni pristup;
 - Obezbediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od etno sela zelenim koridorom;
 - Obezbijediti parking prostor na ulaznom punktu u etno 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 površinu predviđa se travnata površina sa drenažom i ugradnjom mreža za učvršćivanje tla;



- Unutar naselja se odvija pješački saobraćaj uz mogućnost pristupa motornih 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;
 - Prilikom projektovanja i izgradnje voditi računa da objekat oslikava tradicionalni arhitektonsko graditeljski izraz karakterističan za ovo podneblje (npr. forma katuna ili tradicionalna grupacija u nizu).
 - 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 obezbedi sve neophodne informacije 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;
 - Etno selo mora imati centralni trg sa sadržajima za okupljanje i održavanje zajedničkih okupljanja;
 - Kompleks mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primjeren prirodnom okruženju i karakteristikama područja;
 - Mogući prateći sadržaji:
 - Info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire;
 - Uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar);
 - Radionice sa aktivnostima za upoznavanje nasljeđa i tradicije, edukacija o prirodi i njenom očuvanju i dr.
 - Štala/tor (udaljena od smještajnih jedinica);
 - 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;
 - Koristiti savremene tehnologije za sakupljanje, tretman i odlaganje čvrstog otpada.
- Objekte u etno selu planirati po principima uklapanja u arhitektonsko-ambijetalne vrijednosti prostora. Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagodjavanje vjekovnim iskustvima. Ugradnja novih armirano-betonskih elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvatiti kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije mogu biti vidljive u enterijeru, ali ne i na fasadama, na način da ne remete cjelinu izvornosti.
 - Urbanistički parametri za objekte
 - Jedan modul u osnovi ima dimenzije 6,0x4,2 m;
 - Objekat za smještaj čine maksimalno do 3 modula u nizu (bratsvenički niz);
 - Dozvoljena spratnost kuće/modula je dvije etaže (P+1) ili (S+P);



- Maksimalan broj smještajnih modula je 10;
 - Maksimalna površina pod modulom za smještaj je 25,20m²;
 - Maksimalna BRGP/modulu za smještaj 50,40m²;
 - Maksimalna BRGP smještajnih modula je ukupno 504,00m²;
 - Maksimalni broj ležaja/modulu je 4;
 - Svaka smještajna jedinica/objekat mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu koja predstavlja parterno uređenu površinu na parceli;
 - Maksimalan broj ostalih objekata je 5 (restoran, nastrešnica, sušara, štala, vodenica i slični objekti seoskog gazdinstva);
 - Maksimalna spratnost objekata za ostale namjene je P ili Su;
 - Maksimalna BRGP objekata za ostale namjene je ukupno 500m².
- Pravila za izgradnju novih objekata u tradicionalnoj grupaciji:
- Objekti u okviru tradicionalne grupacije kamenih kuća su u pogledu volumena (gabarita: horizonatalnog - osnova i vertikalnog - spratnost) i oblika prilagođeni tradicionalnoj arhitekturi i predstavljaju jedinstvenu ambijentalnu cjelinu;
 - Građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijep ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kosi krov, krovni pokrivač od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje terakote ili boji koja je u tonalitetu slična boji kamena (bež, oker, sivo);
 - Gabariti, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju zatečenu arhitekturu. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja dimenzija svijetlog otvora max 70x100cm, oblikovani u kamenim okvirima iz više elemenata;
 - Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori; panorama-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima iz više elemenata, a njihovo zatvaranje stolarijom;
 - Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetričan krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 23° do max 30° (u zavisnosti od namjene kao i tipologije);
 - Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova moguće je adaptirati tavan u potkrovlje za stanovanje;
 - Osvjetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovnim prozorima;
 - Za krovni pokrivač predvidjeti kamene ploče ili tamnocrvenu kanalicu;
 - Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili poluzastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrilih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija;
 - Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja;



- Zaštitu otvora predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletnih stolarija.
 - Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena ili je prolagoditi boji stolarije tradicionalnih objekata u okruženju.
- 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 energetske regulative koju Crna Gora treba da uskladi sa regulativom EU. Pasivne kuće se definišu kao građevine 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 građevinarstvu – Tehnički uslovi za projektovanje i građenje zgrada (JUS U.J5.600.2002)*.
 2. Koristiti energetske 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 temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.
 5. Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
 - orijentaciji i dispoziciji objekata,
 - obliku objekata,
 - nagibu krovnih površina,
 - međusobnom odnosu objekata i okoline u smislu zasjenčenja,
 - razuđenosti 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 osvjjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog 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 podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 godina.



c) Korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije:

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je:

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

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

2. Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- orijentaciji da bude prema jugu, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
- nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- položaju objekata u odnosu na zasjenjenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

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

4. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla.

• Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonaciji područja Crne Gore“. Pored toga na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko – geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekat.

• Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite kao i mjere zaštite na radu.

• U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja urbanističkih planova, treba da se sprovedu obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon 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 prilagodavanja 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 objektima, 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.

Petar Martinović



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

Tatjana Stanković

