



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 28.07.2015. godine
Broj: 05-351/15-361

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: MARTINOVIĆ VUKICA

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

LOKACIJA: Kat. parcele br. 2141, 2142, 2143, 2144 i 2066, K.O. Dobrsko selo, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

MJESTO GRADNJE: Mala Vrtijeljka, Dobrsko selo, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 2141, 2142, 2143, 2144 i 2066, ukupne površine 31.109 m², list nepokretnosti broj 468 K.O. Dobrsko selo, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.

Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina navedene kat. parcele pripadaju prostoru planiranom za ostale prirodne površine (garig, makija, krš, kamenjar) kao i za šumske površine. Na površinama planiranim kao ostale prirodne površine 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 umanjeње 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).

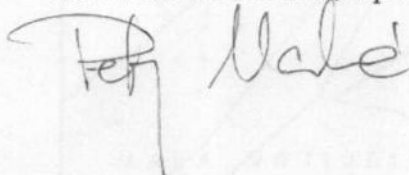
Urbanistički parametri koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja eko sela po smjernicama su:

- Minimalna površina eko sela je 3,00ha;
- Maximalni BGP je 1500m²;
- Minimalna kategorizacija je 3 zvjezdice;
- Dozvoljeno je postavljanje od 5 do 10 kućica / 2-4korisnika po kući / 2-3 sobe/;

- 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 Elektroprivrede Crne Gore, izdaje nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.
- Sastavni dio ovih uslova su saobraćajno – tehnički uslovi od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, br. 06-364/15-361 od 23.07.2015.god.
- Za potrebe izrade projektne dokumentacije uraditi geodetsko snimanje terena kao i inženjersko – geološko, seizmičko i geofizičko ispitivanje terena na kome se planiraju graditi novi objekti.
- 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 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.

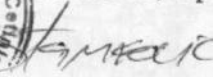
Obradio:

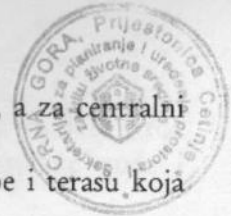
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



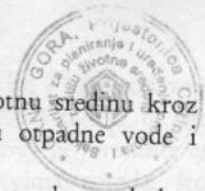
SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.





- Dozvoljena spratnost objekata je max dvije etaže, za kućice P+Pk ili S+P, a za centralni objekat 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 površinu 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 obezbijedi 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;
- 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
 - Dozvoljena spratnost pratećih / centralnih objekata 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 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.

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

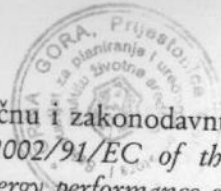
- Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se tri osnovne mjere: štednja, poboljšanje energetske efikasnosti i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Objekte projektovati i graditi kao „pasivne kuće”, s obzirom na energetske regulative koju Crna Gora treba da uskladi 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 gradnje zgrada (JUS U.J5.600.2002)*.
2. Koristiti energetske 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:
 - 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 osvjetljenje), 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 energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske 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 energetske 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 prilagodavanjem 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.
- Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine).
 - Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroreionizaciji područja Crne Gore“.
 - Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite.
 - Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
 - U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja urbanističkih planova, treba da se sprovode 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);

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za planiranje i uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Cetinje, 10.07.2015.god.

Broj: 05-351/15-361

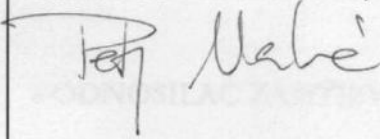
Investitor: Martinović Vukica

RAZ:1:5000

Izgradnja turističkog naselja (T2) - „eko selo“,
na kat. parcelama br. 2141, 2142, 2143, 2144 i
2066, K.O. Dobrsko selo, zahvat Prostorno
urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.
Ukupna površina zahvata iznosi $\approx 31.109\text{m}^2$.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

