



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 07.07.2014. godine

Broj: 05-351/14-327

PODNOŠILAC ZAH'TJEVA: DAJKOVIĆ ALEKSANDAR
OBJEKAT: Izgradnja objekta – eko sela (“eco lodge”);
LOKACIJA: Kat. parcele br. 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316 i 1317, K.O. Drušići, u okviru Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).
MJESTO GRADNJE: Drušići, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele br. 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316 i 1317, K.O. Drušići, iz listova nepokretnosti br. 13 i 290, ukupne površine 30899m², se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje, čijom direktnom primjenom je moguće izdati uslove za izgradnju turističkih objekata ograničenih kapaciteta, u konkretnom slučaju eko – sela („eco lodge“).
- Smjernice za građenje i uređenje eko sela: eko selo („eco lodge“) predstavlja skup objekata u seoskom/ruralnom okruženju, namijenjenih turističkoj eksploataciji koji funkcionišu na održivi način uz maksimalno umanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu. Svojom ponudom posjetiocima pružaju nesvakidašnji doživljaj, odmor od uobičajenih aktivnosti karakterističnih za život u gradu i potpuni ugođaj u prirodnom okruženju.
- Uslovi koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja eko sela su sljedeći (urbanistički parametri):
 - Minimalna površina eko sela je 3,00ha;
 - Maximalni BGP je 1500m²;
 - Minimalna kategorizacija je 3 zvjezdice;
 - Dozvoljeno je postavljanje od 5 do 10 kućica/2-4 korisnika po kući/2-3 sobe/;
 - Dozvoljena spratnost kuća je dvije etaže (P + Pl) ili (S + P);
 - Svaka smještajna jedinica mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu koja predstavlja parterno uređenu površinu na parceli;
 - Lokacija eko sela mora imati saobraćajni pristup;
 - Obezbediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od eko sela zelenim koridorom;
 - Obezbediti parking prostor na ulaznom punktu u eko 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 ugrađnjom 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);
 - Osigurati nesmetano kretanje osobama sa invaliditetom;
 - 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 odlikava tradicionalni arhitektonsko graditeljski izraz karakterističan za ovo podneblje (npr. forma karuna);
 - 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 obezbjeđi sve neophodne informacije gostima;
 - Za posebne turističke informativne signalizacije isključivo koristiti prirodne materijale i voditi računa da njihove dimenzije budu adekvatno uklopljene u ambijent;
 - Voditi računa o pejzažnom uređenju kompleksa;
 - Iako 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:
 - 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 naslijeđa i tradicije, edukacija o prirodi i njenom očuvanju i dr.;
 - Štala/tor/ergela (udaljena od smještajnih jedinica);
 - Prostor za seminare, sastanke i radionice;
 - Dječija igrališta;
 - Dozvoljena spratnost pratećih / centralnih objekata je dvije etaže (P+Pk) ili (S-P);
 - 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.
- Predvidjeti kose viševodne krovove, sa nagibom krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine).
 - Fasade objekata predvidjeti sa elementima karakterističnim za ovo područje (plastika fasade, vijenci, okviri oko prozora, vrata i dr.).



- Na planskom području nije dozvoljena izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da značajnije naruši stanje životne sredine. Planska koncepcija zasniva se na zaštiti i unapređenju kvaliteta životne sredine u planskom području primjenom mjera i pravila korišćenja prostora.
- Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za planirani projekat koji po prirodi funkcionisanja može imati negativne implikacije na kvalitet životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtevom o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama zakona:
 1. Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05 i 27/13);
 2. Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 20/07, 47/13), lista II tačka 14. Turizam i rekreacija;
 3. Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG – o.p.”, br. 48/08);
 Prije buduće izgradnje objekata potrebno je prvo opremiti svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine.
- Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorazmještanju 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.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- 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, TI instalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati i priključiti 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.
Sastavni dio ovih uslova su i uslovi d.o.o. „Vodovod i kanalizacija” Cetinje.
- Potrebno je odraditi geodetsko snimanje terena.
- U skladu sa potrebama investitora moguća je fazna izgradnja objekata.
- Projektnu 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), kao i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG”, br. 23/14).

Obradila:

Arh. Elena Lipovina, dipl.ing.

E. Lipovina



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl. ing. građ.

T. Stanković

18

Maraz
267

Ložički put 12

kat. parcele br. 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309,
1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, K.O. Drušići

193

Brestova

