



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 10.06.2014. godine
Broj: 05-351/14 – 282

SJEKLOČA VICKO

CETINJE
Ul. Ivanbegova br. 87

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam urbanističko - tehničke uslove za izradu glavnog projekta hotela 3*, maksimalne spratnosti P+1+Pk ili S+P+Pk, na kat.parcelama broj 2278 i 2280/1, K.O. Dobrsko selo, Prostorno urbanistički Plan Prijestonice Cetinje.

S poštovanjem,

DOSTAVLJENO:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.



SEKRETAR

Tarjana Stanković, dipl.ing.grad.



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 10. 06. 2014. god.
Broj: 05- 51/14-282

INVESTITOR: **SJEKLOČA VICKO**

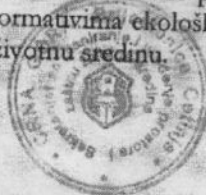
OBJEKAT: Izgradnja eko hotela, minimalne kategorizacije 3*, max. spratnosti P+1+Pk ili S+P+Pk

LOKACIJA: Kat. parcele br. 2278, 2280/1, K.O. Dobrsko selo, zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14)

MJESTO GRADNJE: Dobrsko selo, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele br. 2278, 2280/1, K.O. Dobrsko selo, iz lista nepokretnosti broj 362, ukupne površine 17034m², 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 - hotela.
- Eko hotel je forma smještaja u ruralnom području koja je održivo integrisana u prirodno, izgrađeno i socijalno/društveno okruženje. Koncept eko hotel osmišljen je tako da posjetiocima omogućava smještaj u zdravom prirodnom okruženju tokom sva četiri godišnja doba i da kroz svoje aktivnosti podstakne edukaciju kako turista tako i lokalne zajednice o značaju zaštite životne sredine, održive tehnologije koja se primjenjuje prilikom izgradnje i funkcionisanja objekta kao i kulturne komponente okruženja pružajući doprinos održivom razvoju lokalne zajednice. Jedna od osnovnih karakteristika eko hotela jeste da je to objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan da bude ekološki i društveno prihvatljiv i da je njegova izradnja i funkcionisanje u potpunosti usklađena sa normativima ekološki i energetski efikasne gradnje i povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu.
- Uslovi za postavljanje ovih objekata su:
 - Minimalna površina parcele je 3 000 m²;
 - Minimalna kategorizacija turističkih objekata je 3*;
 - Dozvoljena BGP je 1 200m²;



- Maksimalna spratnost objekta je tri etaže (P+1+Pk ili S+P+Pk);
 - Minimalni smještajni kapacitet je 7 ležajeva, a maksimalan smještajni kapacitet 25 ležajeva;
 - Prateći sadržaji su restoran (100% lokalno pripremljena zdrava hrana, itd.) prostorija za wellness/spa/cardio/fitness, prostora za sastanke/edukativne radionice;
 - Održiva izgradnja kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem, angažovanje lokalne radne snage;
 - Forma objekta mora imati karakteristike lokalne arhitekture;
 - Poštovanje principa energetske efikasnosti (korišćenje duplih prozora, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, prirodni materijali za izolaciju i dr.);
 - Koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju;
 - Minimizirati potrošnju energije 30% kroz energetske efikasnu gradnju, korišćenje obnovljivih vidova energije;
 - Minimizirati potrošnju vode do 40% kroz korišćenje vode sa lokacije (kišnica, bunari, sistemi koji obezbjeđuju maksimalnu uštedu prilikom korišćenja toaleta, slavina, tuševa, primjena reciklaže otpadnih voda i dr.);
 - Kanalizacija se tretira na način koji sprječava negativne uticaje na životnu sredinu kroz korišćenje eco-teh sistema koji na izvornoj lokaciji biološki tretiraju otpadne vode i omogućavaju njeno dalje korišćenje;
 - Upravljanje otpadom ima za cilj minimiziranje proizvodnje otpada i reciklažu istog.
- Predvidjeti kosi viševodni krov, 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), predvidjeti snjegobrane.
 - Fasadu 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 promena 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 primenom mera 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 (c) i
 3. Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG – o.p.”, br. 48/08);

Prije buduće izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine.

- Parkiranje vozila potrebno je rješavati uz objekat na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekta, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to, kako za putnička vozila tako i za teretna vozila.
- Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji 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, PTT 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 novo geodetsko snimanje terena.
- U skladu sa potrebama investitora moguća je fazna izgradnja objekata.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“, br.10/09).
- Projektu 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).

SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.građ.



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za planiranje i uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Cetinje, 10.06.2014.god.
Broj: 05-351/14 - 282
Investitor: Sjekloca Vicko
RAZ:1:2000

Izgradnja eko hotela, minimalne kategorizacije 3*,
na kat.parcelama broj 2278, 2280/1, K.O.Dobarsko selo,
max. spratnosti P+1+Pk ili S+P+1,
Prostorno urbanistički Plan Prijestonice Cetinje.
Ukupna bruto površina objekta u osnovi iznosi max 1200m².

SEKRETAR

Tajana Stankovic, dipl. ing. gradj.

