



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine*

Cetinje, 11.11.2014. godine  
Broj: 05-351/14-713

SVETI GEORGIJE D.O.O.

Budva  
Mainski put bb.

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam urbanističko-tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za izgradnju izgradnju turističkog naselja (T2) – „eko selo“, na kat. parcelama br. 464, 465, 466/1, 466/2, 467, 468, 469 i 470/2, K.O. Njeguši, zahvat PPPPN NP „Lovćen“, zahvat Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.

S poštovanjem,



SEKRETAR  
Tatjana Stanković, dipl. ing. građ.

Dostavljeno:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine*

Cetinje, 11.11.2014. godine

Broj: 05-351/14-713

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** Sveti Georgije d.o.o.

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

**LOKACIJA:** Kat. parcele br. 464, 465, 466/1, 466/2, 467, 468, 469 i 470/2, K.O. Njeguši, zahvat PPPPN NP „Lovćen“, zahvat Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

**MJESTO GRADNJE:** Krstac, Njeguši.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

- Kat. parcele br. 464, 465, 466/1, 466/2, 467, 468, 469 i 470/2, ukupne površine 11.155m<sup>2</sup>, list nepokretnosti broj 1103 K.O. Njeguši, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, odnosno Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši.
- *Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina* navedene kat. parcele pripadaju prostoru predviđenom za turizam – turistička naselja (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 namjenjenih 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*

- Površina zahvata min 2ha i minimalna kategorizacija turističkog sela je 4 zvjezdice;
- Max index zauzetosti pojedinačne urbanističke parcele 0.2;
- Max index izgrađenosti pojedinačne urbanističke parcele 0.5;
- Maximalna spratnost za osnovni objekat turističkog sela je 3 etaže (P+2);
- Maximalna spratnost za depadanse/bungalove/vile i druge prateće objekte je 2 etaže (P+1);



- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m.

U skladu sa veličinom zahvata predviđenog za izgradnju objekata turizma - T2 od  $\approx$  1.2ha, a na osnovu dodatnog tumačenja obrađivača Plana „MonteCEP“-a d.s.d. Kotor, date su sledeće smjernice - varijante:

1. Predmetnom zemljištu moguće je pripojiti zemljište druge namjene u neposrednom okruženju (poljoprivredno i zaštitne šume) do potrebne površine (2.0ha), s tim da se može graditi isključivo na zemljištu turističke namjene. Ovo može biti rješenje, ali se vlasniku zemljišta nameće obavezu dokupa zemljišta brojnih različitih vlasnika.
2. Na kat. parcelama br. 464, 465, 466/1, 466/2, 467, 468, 469 i 470/2, K.O. Njeguši, jedinstvenog vlasnika ukupne površine  $\approx$  1.2ha mogu se izdati urbanističko - tehnički uslovi za turističko naselje T2 - „eko selo“ primjenjujući definisane urbanističke parametre, osim u pogledu minimalne kategorizacije turističkog sela gdje je, s obzirom na smanjenu površinu, moguće da ista bude tri zvjezdice - 3\*.

#### *Udaljenje objekta od puta (Zakon o putevima „Službeni list RCG“ broj 42/04):*

- Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl, iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored lokalnih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
- Izuzetno u brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu puta, ali ne bliže od 15 metara pored magistralnih puteva, 10 metara pored regionalnih puteva i 5 metara pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

#### *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju*

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalice i dr.);
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (podužne, pravougaone osnove širine traktova od 6-7,5x7-9m, maksimalne dužine do 9m, a izuzetno ako je niz do 15m);
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi su na dvije vode. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice;
- Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog materijala - kamena na površini najmanje / 50% fasade (zidano u kamenu ili obloženo kamenom). Ostali dio fasade izvesti od maltera svijetlog tona pastelnog tonaliteta uz primjenu drvenih elemenata i stakla;
- Zaštitu otvora prozora i vrata predvidjeti škurima punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene;
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi;
- Balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj);
- Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri);
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamentata na fasadama.



### Uslovi oranzicije kompleksa

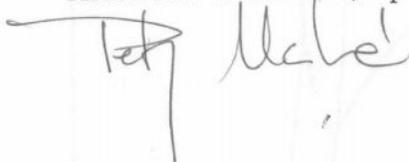
- Lokacija eko sela mora imati saobraćajni pristup;
- Obezbijediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od eko sela zelenim koridorom;
- Obezbijediti parking prostor na ulaznom punktu u eko selo (ukupan broj parking mjesta je 20). Minimalno rastojanje od sela 70m kako se ne 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, snabdevanje i dostavu;
- Saobraćajne površine unutar kompleksa moraju biti od prirodnih materijala (kamen, šljunak);
- Osigurati nesmetano kretanje osobama sa invaliditetom;
- 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;
- Kompleks mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primeren prirodnom okruženju i karakteristikama područja;
- Prilikom projektovanja kompleksa voditi računa o postizanju povoljne orijentacije objekata u smislu osunčavanja i idealnih vizura. Objekte maksimalno treba orijentisati prema jugu, vodeći računa o rastojanju objekata kako bi se izbjeglo međusobno stvaranje sjenke susjednih objekat;
- Svaka smještajna jedinica mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu;
- 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);
- Eko selo mora imati centralni trg sa sadržajima za okupljanje (npr logorska vatra), nadkrivenu površinu za servisiranje hrane i održavanje proslava;
- Moguća je fazna izgradnja s tim što prioritet imaju zajednički sadržaji;
- Mogući prateći objekti:
  - 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 nasleđa 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
- 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.

**Eko sela se trebaju raditi po principima ECO Lodge koncepta.**

- Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.
- Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu s 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 okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:
  - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“ br. 80/05 i 27/13);
  - Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“ br. 20/07, 47/13);
  - Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG – o.p.“ br. 48/08);
  - Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013).
- 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.
- 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) i ostaloj zakonskoj regulativi koja prati izgradnju ove vrste objekata.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



**SEKRETAR**

Tatjana Stanković, dipl.ing.građ.



PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za planiranje i uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 11.11.2014.god.

Broj: 05-351/14 - 713

Investitor: Sveti Georgije d.o.o.

RAZ:1:500

Obradio

Arh.Petar Martinovic, dipl. ing.

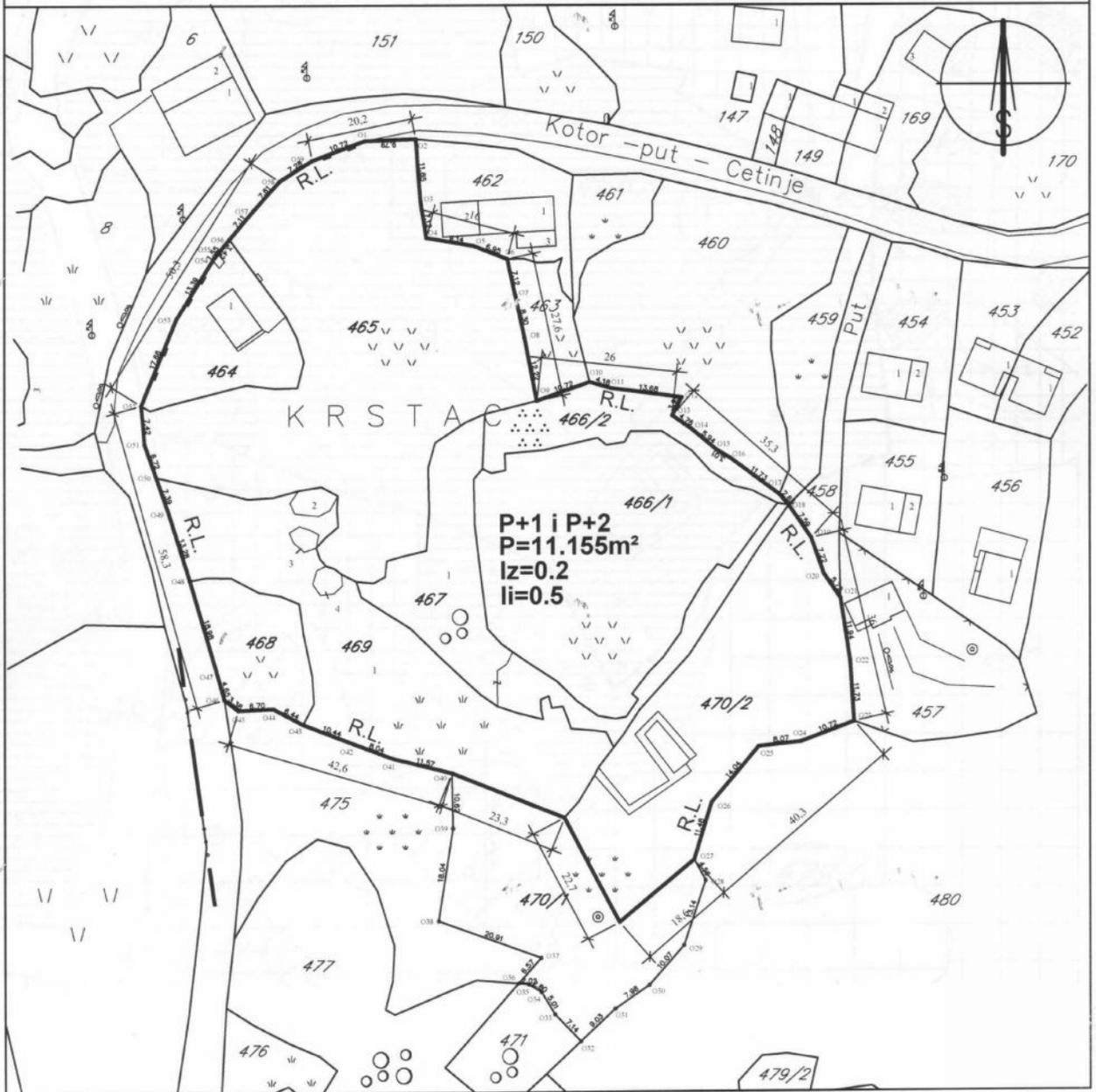


Izgradnja turističkog naselja (T2) - „Eko selo“,  
na kat. parcelama broj 464, 465, 466/1, 466/2, 467,  
468, 469 i 470/2, K.O. Njeguši, spratnosti P+1 i  
P+2, zahvat Generalnog urbanističkog rješenja  
Njeguša, u okviru Prostorno urbanističkog plana  
Prijestonice Cetinje.



SEKRETAR

Tatjana Stankovic, dipl.ing.gradj.



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za planiranje i uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 11.11.2014.god.

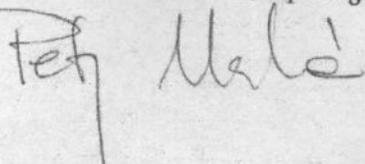
Broj: 05-351/14 - 713

Investitor: Sveti Georgije d.o.o.

RAZ:1:500

Obradio

Arh.Petar Martinovic, dipl. ing.



Izgradnja turističkog naselja (T2) - „Eko selo“,  
na kat. parcelama broj 464, 465, 466/1, 466/2, 467,  
468, 469 i 470/2, K.O. Njeguši, spratnosti P+1 i  
P+2, zahvat Generalnog urbanističkog rješenja  
Njeguša, u okviru Prostorno urbanističkog plana  
Prijestonice Cetinje.

SEKRETAR

Tatjana Stankovic, dipl.ing.gradj.

