



*Crna Gora  
Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine*

Cetinje, 27.08.2018. godine  
Broj: 05-351/18-1494

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: BANOVIĆ BOŽIDAR**

**OBJEKAT:** Izgradnja turističkog naselja (T2) – „etno selo“ i „eko – hotel“ – II faza

**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.

Ovom Sekretarijatu se obratio Investitor Banović Božidar za izgradnju turističkog naselja (T2) – „etno selo“ i „eko – hotel“ – II faza. Od strane ovog Sekretarijata su izdati urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju etno sela br. 05-351/15-174 od 06.04.2015. godine, za koji je izdata građevinska dozvola br. 05-361/17-UPI-146 od 20.06.2017. god. i upotrebsna dozvola 05-362/17-UPI-237/2 od 23.01.2018. god., za I fazu, koja se sastoji od: objekta „A“, spratnosti P, objekta „B“, spratnosti P+1 i objekta „C“, spratnosti Su+P, na kat. parcelama br. 757, 758, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 1014/1 i 1016 K.O. Čukovići, zahvat Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.

Investitor je, uz zahtjev, predao Idejno rješenje sa situacionim planom, u analognom formatu.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

- Kat. parcele br. 1012, 1014/2, ukupne površine 4.325m<sup>2</sup>, list nepokretnosti broj 173, kat. parcele br. 1008, 1009, 1010, 1011, ukupne površine 10.339m<sup>2</sup>, list nepokretnosti broj 184, kat. parcele br. 1001, 1002, 1003, 1004 i 1005, ukupne površine 8.057m<sup>2</sup>, list nepokretnosti broj 205, kat. parcele br. 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 1014/1, 1016, ukupne površine 27.926m<sup>2</sup>, 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“ i „eko hotel“ – II faza.*
- 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 stanovnika (poljoprivredna proizvodnja, zanatstvo, turizam u seoskom gospodinstvu).
- Kompleks etno sela treba formirati kao tradicionalne grupacije kuća sa gumnima, zajedničkom bistjernom ili recipijentom za vodu, uz kameni (neplodno) zalede 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 zaštитiti, 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 procjedivalo;
  - Stimulisati i revitalizovati tradicionalnu poljoprivredu;
  - Stimulisati razvoj organske poljoprivrede;
  - Stimulisati gajenja 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 gastronomска ponuda;
  - Nema gradnje objekata na poljoprivredni površinama, osim staklenika i plastenika.
- Urbanistički prametri koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja eko sela su sljedeći:
  - Minimalna površina kompleksa etno sela je 1,00ha;
  - Maximalni BRGP je 1004m<sup>2</sup>, od toga za smještajne jedinice 504 m<sup>2</sup> a za ostale namjene je 500 m<sup>2</sup>;
  - Maksimalna površina pod svim objektima je 752 m<sup>2</sup>;
  - 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 mesta 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, 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 (sunc, 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 uklapljene 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 primijeren 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 uredaj 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 prihvati kao neizbjježan 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
  - Jeden modul u osnovi ima dimenzije 6,0x4,2 m;
  - Objekat za smještaj čine maksimalno do 3 modula u nizu (bratstvenički 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 25,20m<sup>2</sup>;
  - Maksimalna BRGP/modulu za smještaj 50,40m<sup>2</sup>;
  - Maksimalna BRGP smještajnih modula je ukupno 504,00m<sup>2</sup>;
  - 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 500m<sup>2</sup>.
- Pravila za izgradnju novih objekata u tradicionalnoj grupaciji:
  - Objekti u okviru tradicionalne grupacije kamenih kuća su u pogledu volumena (garbira: horizontalnog - osnova i vertikalnog – spratnost) i oblika prilagođeni tradicionalnoj arhitekturi i predstavljaju jedinstvenu ambijentalnu cjelinu;
  - Građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijev ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kosi krov, krovni pokrivač od kanalice, otvore prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obradene 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);
  - Garbit, oblik, forma i izgled su jednostavnii, 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 svjetlog 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 potkrovle 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, jednokrilnih 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 roletni;
  - Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena ili je prolagoditi boji stolarije tradicionalnih objekata u okruženju.
- Eko hotel je forma smještaja u ruralnom području koja je održivo intergrisana 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 funkcionalisanja 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 funkcionalisanje u potpunosti uskladjena 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 m<sup>2</sup>;
- Minimalna kategorizacija turističkih objekata je 3\*;
- Dozvoljena BGP je 1 200m<sup>2</sup>;
- Maksimalna spratnost objekta je tri etaže (P+1+Pk ili S+P+Pk);
- Minimalni smještajni kapacitet je 7 ležajeva, a maximalan smještajni kapacitet 25 ležajeva;
- Prateći sadržaji su restoran (100% lokalno pripremljena zdrava hrana, itd.) prostorija za wellness/spa/cardio/fitness, prostora za sastanke/ekonomske 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 efikasne gradnje, korišćenje obnovljivih vidova energije;
- Minimizirati potrošnju vode do 40% kroz korišćenje vode sa lokacije (kišnica, bunari, sistemi koji obezbeđuju 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-tek 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;
- Adekvatnim pejzažnim uređenjem osigurati prirodnu filtraciju vode i cijelokupan prijatan doživljaj okruženja kroz primjereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama.

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

- Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se tri osnovne mjeru: štednja, poboljšanje energetske efikasnosti i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.
- Objekte projektovati i graditi kao „pasivne kuće”, s obzirom na energetsku regulativu 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 energetski 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 prođor 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,
    - razudenosti 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 potrošaca s jednog centralnog mesta).
  - 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 – sunčev 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 energetskom 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 čelije 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 prihvatanje svjetla.

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opština Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 9° MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 6/1993).

**Tehničkom dokumentacijom predviđeti mjere zaštite od požara i zaštite na radu, shodno propisima za ovu vrstu objekata.**

- Prilikom izrade projekata **Konstrukcije objekta** racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:
  - PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87);
  - Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 29/83, 20/88 i 52/90);
  - Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121/1988);
  - Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110/1991, JUS U.C7.111/1991, JUS U.C7.112/1991, JUS U.C7.113/1991);
  - Pravilnik o tehničkim mjerama i uslovima za izvođenje zidova zgrada („Sl. list SFRJ“ br. 17/70).
- U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovodenja urbanističkih planova, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:
  - Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16);
  - Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 20/07 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18);
  - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16);
  - Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 1/14 i 2/18);
  - Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG - o.p.“, br. 15/13).
- 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.

Prilikom izrade projekata **Elektroinstalacija objekta**, koristiti sledeće propise:

- Zakon o energetici („Sl. list CG“ br. 5/16, 51/17);

- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG“ br. 34/14, 44/18);
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16).

U postupku projektovanja **Elektronske komunikacione infrastrukture** poštovati sledeće preporuke:

- Zakono o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13, 56/13 i 2/17);
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl.list CG“, broj 33/14) kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projekotvanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl.list CG“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projekotvanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreća, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl.list CG“, broj 59/15 i 39/16), koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korićeće pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreća, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl.list CG“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mјere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

#### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

namjena (na 1000m <sup>2</sup> BRGP)	potreban br. parking mesta
stanovanje	15
proizvodnja	20
poslovanje	30
trgovina	60
hoteli	15
restorani	120

- Za potrebe izrade projektne dokumentacije uraditi geodetsko snimanje terena i okolnih objekata.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom 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. 48/13, 44/15).

**PRILOG:** Grafički prilozi iz planskog dokumenta.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



VD SEKRETAR-a  
Ana Lagator, dipl. pravnik

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116  
e-mail: sekretarijat.upzs@cetinje.me

## NAPOMENA:

Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17 i 44/18), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18), Pravilnikom o načinu vršenja revizije glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 18/18), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

Prije podnošenja prijave građenja neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za uredjenje  
prostora i zastitu životne sredine  
Cetinje, 27.08.2018.god.

Broj: 05-351/18-1494

Investitor: Banović Božidar

RAZ:1:2500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*P.M. M. M.*

Izgradnja turističkog naselja (T2) - „etno selo“ i "eko - hotela" - II faza, kat. parcele koje se nalaze u listovima nepokretnosti br. 173, 184, 205 i 240, K.O. Čukovići, zahvat Prostorno urbanistickog plana Prijestonice Cetinje.



VD SEKRETAR-a

Ana Lagator, dipl.pravnik

*A. Lagator*

