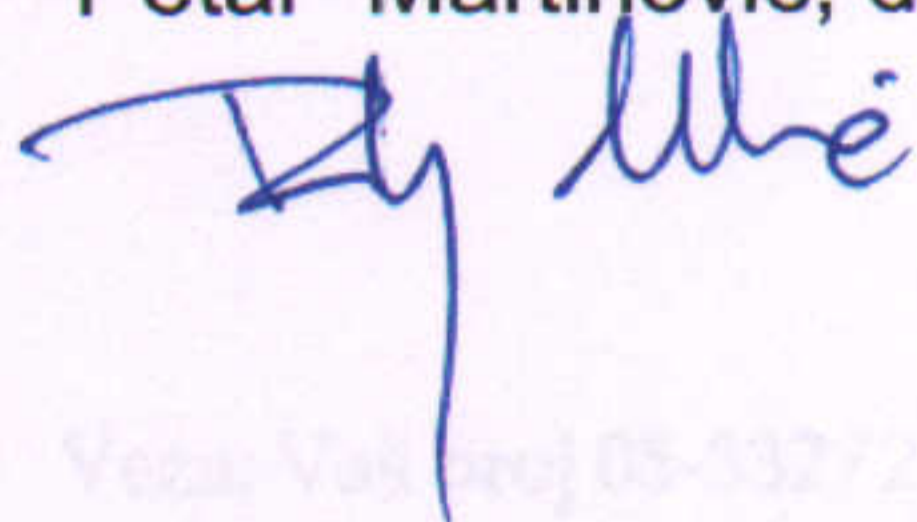


CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

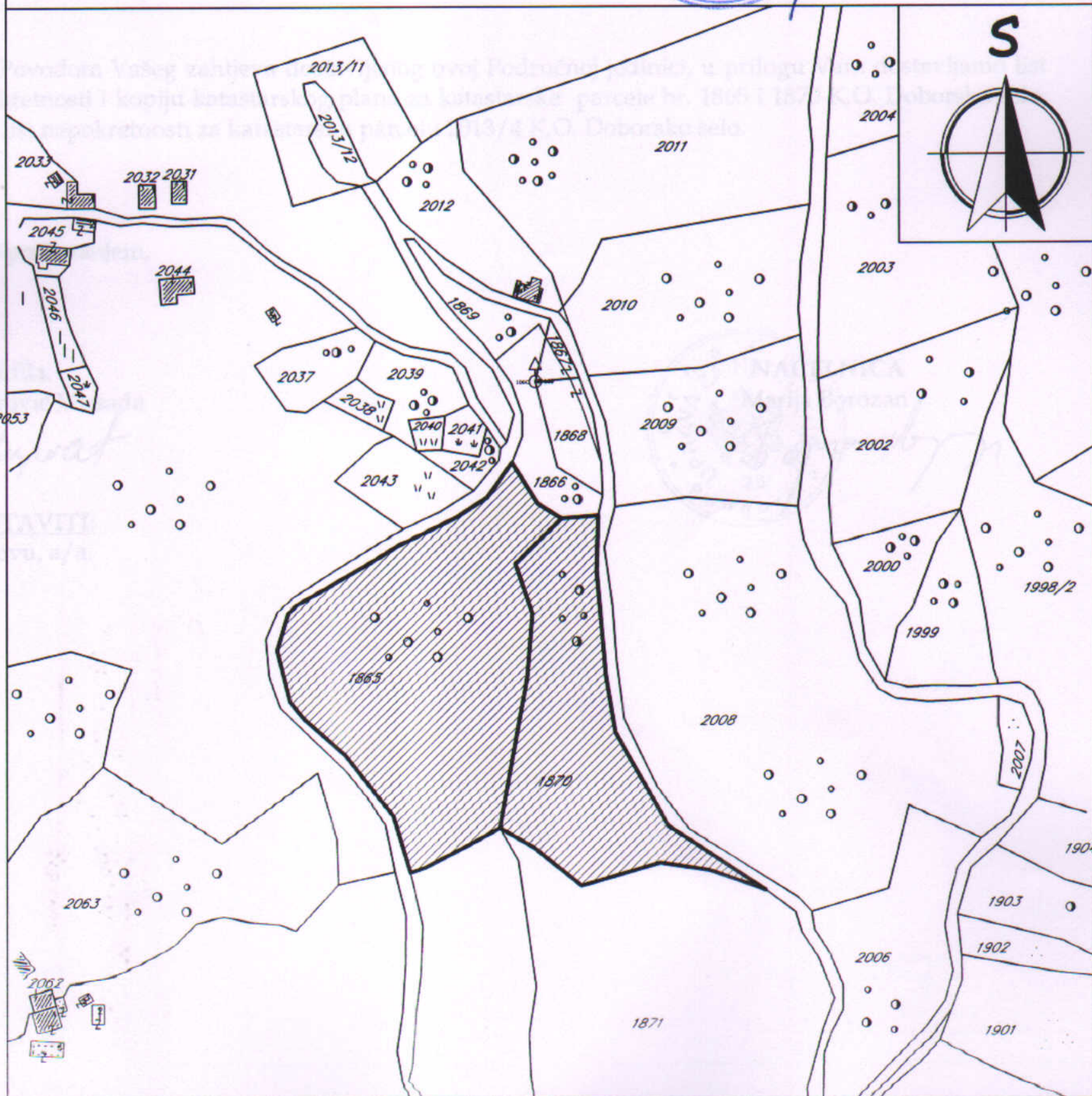
Cetinje, 20.07.2020.god.  
Broj: 05-332/20 - 231  
Investitor: Montenegro  
Investment & Land Holding  
RAZ: 1:2500

**Obradio:**  
Petar Martinović, dipl.ing.arh.



Izgradnja eko hotela i etno sela na kat.  
parcelama br. 1865 i 1870 K.O. Dobrsko  
selo, u okviru Prostorno-urbanističkog plana  
Prijestonice Cetinje

**SEKRETARKA**  
Snežana Kujović, dipl.ing.maš.



paneli). U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je:

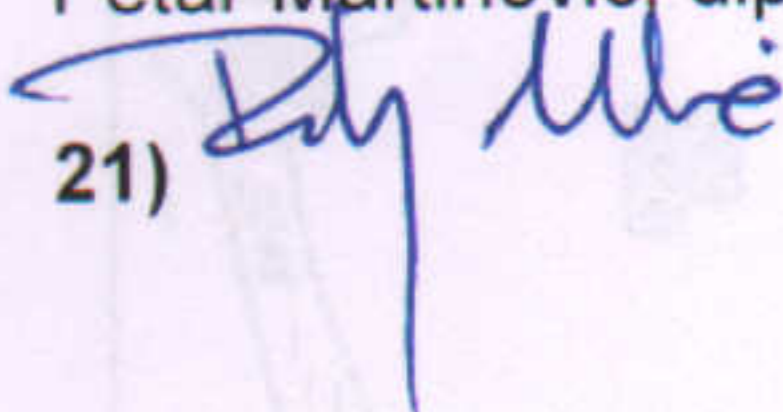
1. Sunčevu energiju kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristiti na tri načina:
  - pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora;
  - aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode;
  - fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.
2. Pri projektovanju i izgradnji objekata 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 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 prihvata svjetla.

**19) DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, Urbanističko – građevinskoj inspekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu, Arhivi.

**20) OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:**

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21)



22)

M. P.

  
**SEKRETARKA**  
**Snežana Kujović, dipl.ing.maš.**  


**23) PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta (Prostorno-urbanistički plan Prijestonice Cetinje moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici:  
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Dopis od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 1651 od 13. 05. 2020. godine;
- List nepokretnosti br. 85, 457 i 245 kao i kopije planova br. 942-119-161/2019 od 05.04.2020.god.

**NAPOMENA:**

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), 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.

industrijskom postrojenju pri čemu se definišu najekonomičnije i najefikasnije mjere koje se mogu implementirati u industrijskom objektu.

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”, obzirom na energetske regulative koju Crna Gora treba da uskladi sa onom u 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 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 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,
  - 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 energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezno izdavanje 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 – 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

- 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 500 m<sup>2</sup>;

**Pravila za izgradnju novih objekata u tradicionalnoj grupaciji:**

- Objekti u okviru tradicionalne grupacije kamenih kuća su u pogledu volumena (gabarita: horizonatalnog - osnova i vertikalnog – spratnost) i oblika prilagođeni tradicionalnoj arhitekturi i predstavljaju jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.
- Građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijep ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kosi krov, krovni pokrivač od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene 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).
- Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, 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 svijetlog 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 potkrovlje za stanovanje.
- Osvjetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovim 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, jednokrilih 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 prilagoditi boji stolarije tradicionalnih objekata u okruženju.

**Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

Pored uslužnih grana privrede, najvažnija industrijska grana na teritoriji Prijestonice je prerađivačka industrija zasnovana na poljoprivredi, stočarstvu i ribarstvu. Od prerađivačke industrije najvažnije su prerada ribe, mesa i mlijeka. Za proračun potencijala energetske efikasnosti u ovim industrijskim postrojenjima, potrebno je izvršiti energetske preglede postrojenja koji će napraviti energetske pregled potrošnje i na osnovu kojih će se dobiti više podataka o samim procesima, stanju i efikasnosti u postrojenjima. Na osnovu generalnog pregleda energetske potrošnje i analizi mogućnosti energetske uštede i definisanja mjera energetske efikasnosti, može se raditi na uvođenju sistema energetske menadžmenta u

- 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 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, 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;
  - Prilikom projektovanja i izgradnje voditi računa da objekat odslikava 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 (sunce, 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 uklopljene 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 primjeren 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 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.

Objekte u etno selu planirati po principima uklapanja u arhitektonsko-ambijentalne 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 prihvatiti kao neizbježan 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:

- Jedan modul u osnovi ima dimenzije 6,0x4,2m;
- Objekat za smještaj čine maksimalno do 3 modula u nizu (bratstvenički niz);
- 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>;

- 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-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 cjelokupni prijatan doživljaj okruženja kroz primjereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama.

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.

Ovaj oblik intervencije primjenjivaće se na prostoru kulturnog pejzaža i lokacijama ruralnih naselja kod kojih je, u cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, zaštite prirodne sredine i kulturne baštine i zaštite vodozaštitnog područja, neophodno ograničiti dalji rast.

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 gazdinstvu);

Kompleks etno sela treba formirati kao tradicionalne grupacije kuća sa gumnima, zajedničkom bistjernom ili recipijentom za vodu i/ili malom seoskom crkvom, uz kameno (neplodno) zaleđe 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 zaštititi, 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 fomiranje 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 procjeđivalo;
- 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 gastronomska ponuda;
- nema gradnje objekata na poljoprivredni površinama, osim staklenika i plastenika.

*Urbanistički parametri:*

- Maksimalni broj ležaja je 40;
- Lokacija etno sela mora imati saobraćajni pristup;

## 18) URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

- |  |   |
|--|---|
| – Oznaka katastarskih parcela:                     | 1865 i 1870 K.O. Dobrsko selo   |
| – Površina urbanističke parcele:                   | 16.888m <sup>2</sup>  |
| – Maksimalni indeks zauzetosti:                    | /   |
| – Maksimalni indeks izgrađenosti:                  | /   |
| – Bruto građevinska površina eko hotela (max BGP): | 1200m <sup>2</sup>  |
| – Bruto građevinska površina etno sela (max BGP):  | 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). |
| – Maksimalna spratnost eko hotela:                 | P+1+Pk ili Su+P+Pk  |
| – Maksimalna spratnost etno sela:                  | P+1 ili Su+P  |

### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Broj parking mjesta predvidjeti u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG, br.24/10 i 33/14) kao i u skladu sa Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradjevinskog zemljišta („Sl. list CG”, o.p. br. 12/14).

### Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:

**Eko hotel** je forma smještaja u ruralnom području koja je održivo intergisana 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 energetske efikasne gradnje i povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu. Eko hotel posjetiocima pruža doživljaj zdravog načina života i promovisanje prirodnih vrijednosti i održivog razvoja.

#### Urbanistički parametri:

- Minimalna kategorizacija je 3\*
- 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.

Prilaz urbanističkim parcelama je sa kat. parcele br. 2013/4 K.O.Dobrsko selo, tj. sa lokalnog nekategorisanog puta.

#### 15.4) Ostali infrastrukturni uslovi

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 sljedeće preporuke:

- Zakon 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 oprema i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, 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 projektovanje, 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 mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, broj 59/15 i 39/16), koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, 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 mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faza **telekomunikacione infrastrukture**, neophodno je da se projektant navedene faze obrati operatorima koji su u vlasništvu postojeće elektronske komunikacione infrastrukture, radi dobijanja tačnih podataka za izradu gore navedene dokumentacije.

#### 16) POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO – GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geodetsko snimanje terena.

#### 17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.



treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti.

#### **9) USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Predmetna lokacija se ne nalazi u zaštićenoj zoni.

#### **10) USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

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).

#### **11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom visine do **1.60m** (u skladu sa *Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje* („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14)) ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije, kao i živa ograda, budu na zemljištu vlasnika ograde.

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa *Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje* („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14). Pri izgradnji objekata voditi računa o maksimalnim dozvoljenim urbanističkim parametrima.

#### **12) USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

#### **13) USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

#### **14) MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**

U skladu sa potrebama investitora projektovati faznu izgradnju objekata.

#### **15) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**

##### **15.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faze elektroinstalacija poštovati tehničke preporuke Crnogorskog elektrodistributivnog sistema „CEDIS“ DOO Podgorica, date na njihovoj internet stranici.

##### **15.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu**

Sastavni dio ovih uslova čini dopis od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje.

##### **15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

Za eko hotel - Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastraskih parcela ili od dijelova katastarskih parcela, minimalne površine 3.000m<sup>2</sup>;  
Za etno selo - Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastraskih parcela ili od dijelova katastarskih parcela, minimalne površine 10.000m<sup>2</sup>.

### 5.3.) Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

U skladu sa Zakonom o putevima („Sl.list CG“, br. 92/17), u brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu, 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.

### 6) PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGI USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO – TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 9<sup>o</sup> MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji 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 predvidjeti mjere zaštite na radu, kao i mjere zaštite od požara, shodno namjeni objekta koja se planira.**

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).

### 7) USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovedu 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 CG“, br.75/18);
- 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).

### 8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelene površine treba da budu u funkciji prostora u kome se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija prostora kao cjeline tj. sistem zelenila



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263 445

e-mail: [sekretarijat.upzs@ Cetinje.me](mailto:sekretarijat.upzs@ Cetinje.me)

[www.cetinje.me](http://www.cetinje.me)

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

Broj: 05-332/20-231

Cetinje, 20.07.2020.godine

**URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI**

1) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG“, br. 87/18), i podnijetog zahtjeva Montenegro Investment & Land Holdings, izdaje:

**2) URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije**

za izgradnju eko hotela i etno sela, na kat. parcelama br. 1865 i 1870 K.O. Dobrsko selo, u okviru Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

**3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:**

**MONTENEGRO INVESTMENT &  
LAND HOLDINGS**

**4) POSTOJEĆE STANJE  
(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)**

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – Namjena površina i način korišćenja, u važećem planskom dokumentu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, kat. parcele br. 1865 i 1870 K.O. Dobrsko selo se nalaze u zahvatu ostalih prirodnih površina (gariga, krš, kamenjar). U skladu sa smjernicama planskog dokumenta (urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju turističkih objekata ograničenih kapaciteta), na prostoru ostalih prirodnih površina mogu se graditi Eko hoteli i Etno sela.

Po listu nepokretnosti 245-prepis, na kat. parceli 1865 K.O. Dobrsko selo nalazi se šuma 5. klase površine 10664m<sup>2</sup>, a po listu nepokretnosti br. 457 – prepis, na kat. parceli br. 1870 K.O. Dobrsko selo nalazi se šuma 5. klase površine 6224m<sup>2</sup>.

**5) PLANIRANO STANJE**

**5.1.) Namjena parcele odnosno lokacije**

Kako planom namjene površina, gore navedene kat. parcele pripadaju prostoru ostalih prirodnih površina (gariga, krš, kamenjar), na istima je moguća izgradnja predmetnog eko hotela i etno sela.

PUP Cetinja moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici:

<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>

**5.2.) Pravila parcelacije**