

**ZAHTJEV ZA ODLUTIVANJE O POTREBI IZRADE
ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA TIVOTNU SREDINU**

INVESTITOR: AMONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS: d.o.o. - Tivat

OBJEKAT: EKO HOTEL 4* i ETNO SELO

LOKACIJA: TUKOVIPI, PRIJESTORNICA CETINJE

maj 2022. god.

1. OPŔTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Nosilac projekta: **AMONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS: d.o.o. - Tivat**

Odgovorno lice: **AMRA WARD**

PIB: **02451247**

Kontakt osoba: **Radmila pabotiC**

Adresa: **Bulevar Duordua Vadingtona 102, A19., 81000 Podgorica**

Broj telefona: **+38267606116**

e-mail: **rvracar@businessart.me**

Podaci o projektu

Pun naziv projekta: EKO HOTEL 4* i ETNO SELO

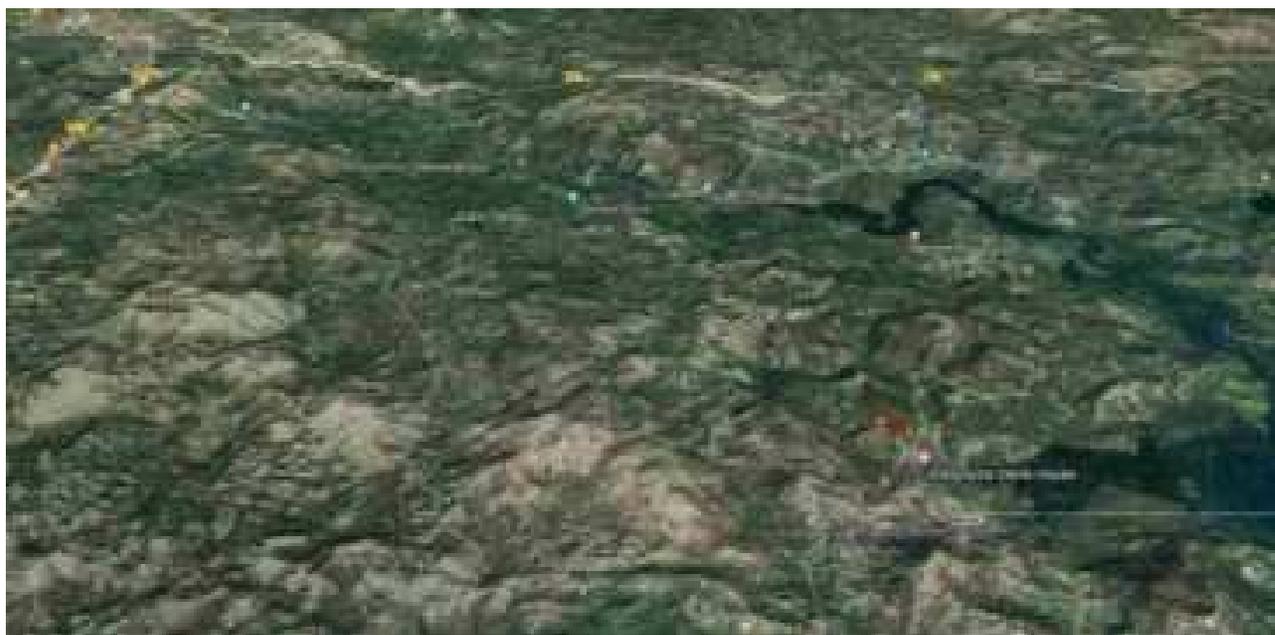
Lokacija: TUKOVIPI, PRIJESTORNICA CETINJE

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj se planira izgradnja EKO HOTEL 4* i ETNO SELA, nalazi se u priobalnom dijelu Skadarskog jezera u mjestu TukoviĀ, odnosno na katastarskim parcelama br. 1394., 1395., 1396., 1397., 1398., 1399., 1400., 1401. i 1402., KO TukoviĀ, u zahvatu PUP-a APrijestonice Cetinje: .

Površina lokacije iznosi 52.582 m².

Geografski polouaj lokacije za izgradnju objekta dat je na slici 1, a na slici 2 prikazana je lokacija objekta sa uom okolinom.



Slika 1. Geografski polouaj lokacije objekta (oiviĀen crveno linijom)



Slika 2. Lokacija objekta (oiviĀen crveno linijom) sa uom okolinom

Lokacija objekta se nalazi blizu lokalnog puta koji spaja Rijeku Crnojevića sa Virpazarom sa zapadne strane Skadarskog jezera.

Lokacija objekata se nalazi izvan granica NP Skadarsko jezero, što se vidi na slici 3.

Plava linija označava granicu NP Skadarsko jezero.



Slika 3. Polouj lokacije objekata u odnosu na NP Skadarsko jezero:
(plava linija je granica NP Skadarsko jezero.)

U pogledu geomorfolodkih, visinskih, hidrolođkih i klimatskih odlika na prostoru Prijestonice Cetinje izdvajaju se tri oblasti: Lovenski planinski masiv, Katunska kracka zaravan i zapadni djelovi Skladarske depresije, kojoj pripada i lokacija objekta.

Sa pedolođkog aspekta na lokaciji i njenom okruenju prisutno je crvenica (terra rossa) posmućena na tvrdim karbonatima.

Teren direk podruđja obuhvata krećnjaćko dolomitska brda i necto ravnije terase, kao i flicne partije kojima pripada i posmatrano podruđje.

Hidrogeolođke odlike terena su u funkciji litolođkog sastava i sklopa terena. Na osnovu hidrogeolođkih svojstava, funkcija stijenskih masa i strukture poroznosti, ovaj dio terena izgraćuje kompleks srednje i slabo propusnih stijena intergranularne poroznosti.

Inuenjersko-geolođke pojave i procesi koji se susreću na direk terenu rezultat su egzogenih procesa, odnosno erozivnog djelovanja podzemnih i površinskih voda, kao i endogenih procesa kao to su neotektonski pokreti i intezivna seizmićnost.

Prema karti seizmike regionalizacije teritorije Crne Gore (B. Glavotović i dr. Titograd, 1982. god.) posmatrano podruđje pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmićkog intenziteta 9^o MCS skale.

Područje se nalazi na mjestu ukrštanja submediteranske i umjereno kontinentalne klime koju odlikuju suva i topla ljeta. Srednja godišnja temperatura vazduha je od 12-15 °C. U odnosu na Primorje odlikuje se hladnijim zimama (srednja januarska 5-10 °C) i toplijim ljetima (srednja julska 23-25 °C). Uticaj kontinenta opada sa većom amplitudom temperature. Prijestonica Cetinje je poznata po obilnim proljetnim i jesenjim kišama u prosjeku do oko 3.200 mm godišnje. Snijeg se neredovno javlja i vrlo je kratkog trajanja (5 do 10 dana godišnje).

Dominantan je sjeverni vjetar (30%) uglavnom u zimskom periodu i dostiže brzinu oko 20 m/s.

Međutim, broj dana sa pojavom jakog vjetera je vrlo mali i prosječno iznosi po 1 dan u zimskim mjesecima, dok se u ljetnjim mjesecima vrlo rijetko pojavljuje.

Prema Prostorno-urbanističkom planu Prijestonice Cetinje predmetna lokacija se nalazi najvećim dijelom u zahvatu čumskih površina, a manji dio u zahvatu naselja i drugih izgrađenih struktura i ostalih prirodnih površina (gariga, krč kamenjar).

Lokacija i njeno okruženje je krčevito područje obraslo niskim rastinjem. Na posmatranom području, zoni ksetormnih ličarsko-listopadnih čuma najčešće su rasprostranjene zajednice sa bijelim grabom (*Carpinus orientalis*) heterogenog florističkog sastava.

Sama lokaciju za gradnju karakteriše izuzetno strm (> 35°) i stjenovit teren koji se izdiže iznad guste listopadne čume (slika 2., zapadni dio lokacije). Čuma neće biti zahvaćena realizacijom projekta.

Lokacija ne pripada zaštićenom području, ali se nalazi blizu granice NP /Skadarsko jezero_.

Na samoj lokaciji nema nepokretnih prirodnih i kulturnih dobra.

Na lokaciji nema objekata.

Okruženje lokacija pripada slabo izgrađenom i slabo naseljenom području.

Glavni adut lokacije jeste panorama Skadarskog jezera i Rijeke Crnojevića koja je vidljiva sa lokacije. Uz samu lokaciju nalazi se lokalna crkva sa grobljem okružena čumom.

Na lokaciji nema infrastrukturnih objekata.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, Investitoru su izdati Urbanistički tehnički uslovi br. 05-332/20-232 od 20. 07. 2020. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju Eko hotela 4* i Etno sela, na katastarskim parcelama br. 1394., 1395., 1396., 1397., 1398., 1399., 1400., 1401. i 1402. KO Tukovići, u zahvatu PUP-a APrijestonice Cetinje.

Urbanistički tehnički uslovi dati su u prilogu I.

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri idejnog rješenja kompleksa su prikazani u tabeli 1.

Tabela 1. Zadati parametri UTU-ma i ostvareni parametri idejnog rješenja kompleksa

K.P	Površina parcele (m ²)	BRGP (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	± Spratnost
ZADATO EKO HOTEL 4*		1200	/	Su+ Pr+ Pk/ Pr+ 1+ Pk
ZADATO ETNO SELO		1004	752	Su+ Pr/ P+ 1
UKUPNO ZADATO	52.582	2204	/	/
**UKUPNO OSTVARENO	52.582	2204	1245	Pr+ 1+ Pk

Objekat je namjenjen turizmu a čine ga eko hotel i vile.

Granice zone eko hotela 4* i etno sela nijesu jasno definisane, već čine kompaktnu cjelinu.

Smjertajne jedinice eko hotela 4* su projektovane kao dependansi hotela (4 dvojne vile) ukupne površine 500 m²

Smjertajne jedinice eko sela čine 9 pojedinačnih i jedna dvojna vila ukupne površine 575 m². Ostali sadruži eko hotela 4* i etno sela su grupisani u dva objekta ukupne površine 1.129 m². Ukupna BRGP kompleksa iznosi 2.204 m²

U obračun nijesu ude prostorije: rezervoar, bazenska tehnika, ostava, tehničke prostorije, servisni hodnik čine čine 122 m². Ukupno BGP sa navedenim prostorijama iznosi 2.326 m².

Koncept projektovanog rješenja

Prostorno-urbanistički koncept postavljen je u odnosu na zadate urbanističke parametre, projektni zadatak i prije svega prirodne odlike lokacije (nagib terena i značajne vizure).

Lokaciju za gradnju karakteriše izuzetno strm (> 35%) i stjenovit teren koji se izdiže iznad guste listopadne šume. Svi objekti kompleksa se nalaze 3 i više metara iznad krovnji kako bi u svakom trenutku imali nesmetan panoramski pogled na Skadarskojezero i rijeku Crojevića.

Pristup kompleksu obezbijeđen je preko planirane saobraćajnice koja se nastavlja na postojeći nekategorisani put katastarske oznake K P1389. Parking je obezbijeđen u blizini kompleksa u sijenci krovnji postojećeg drveća na koti 12 m niuod kote prizemlja najbliueg planiranog objekta. Glavni pristup kompleksu sa parkinga je predviđen slobodnostojećim liftovskim jezgrom koje je povezano sa objektom hotela staklenom pasarelom.

Smjertajne jedinice etno sela i dependansi eko hotela grupisani su i čine zonu stanovanja, svaka stambena jedinica je orijentisana prema karakterističnoj vizuri.

Ostali sadruži: recepcija sa pripadajućim servisnim prostorijama, restoran, wellness i spa, zatvoreni bazen, teretana, otvoreni bazen, krovna terasa i multifunkcionalni prostor sa sanitarijama, izdvojeni su od stanovanja i čine zonu javnih sadržaja.

Svakom objektuje moguće pristupiti golf vozilom i pješačnom stazom.

Glavno mjesto okupljanja je terasa, interpretacija tradicionalnog govna, koja se nalazi na najudaljenijoj tački lokacije za gradnju izolovana od ostalih sadružaja orijentisana u potpunosti prema prirodnim ljepotama.

Oblikovanje

Arhitektonski koncept se oslanja na graditeljski stil vernakularnog nasleđa zastupljenog u lokalnim zajednicama.

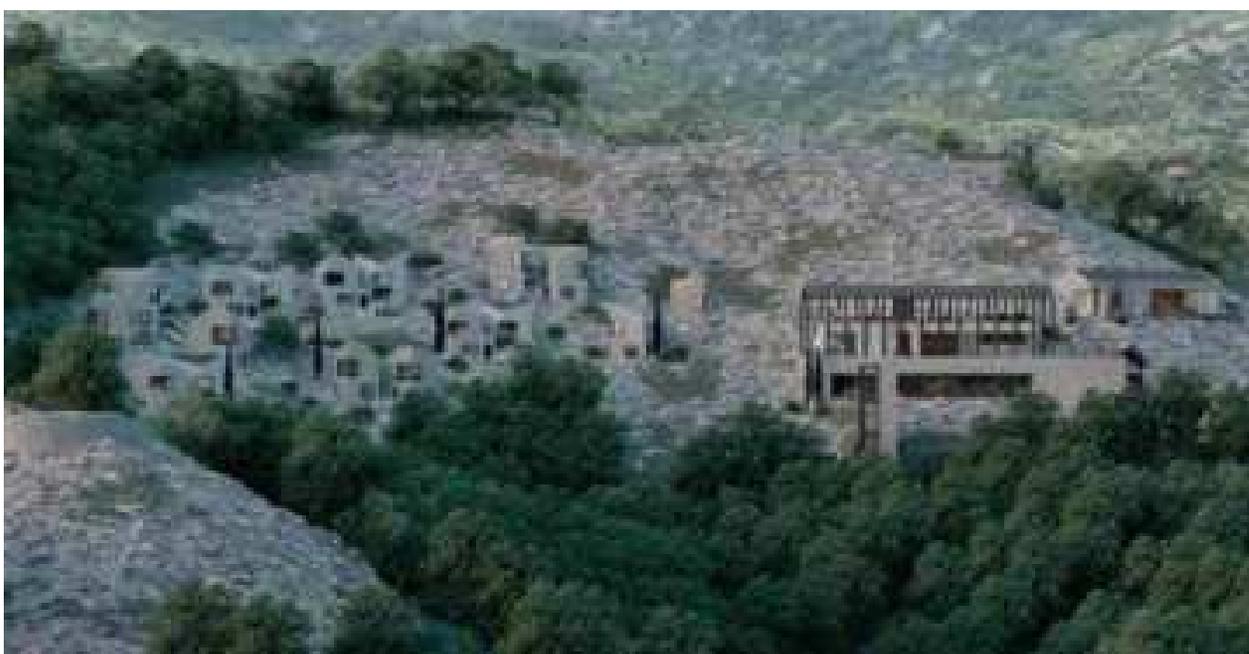
Objekti su postavljeni paralelno sa izohipsama uz osnovne pješčike transverzale, usmjeravajući vizure i tokove, i podstičući kretanja i interakcije.

Elementi tradicionalnog kosog krova prevedeni su na savremen jezik, i uz varijabilnost i multiplikaciju primijenjeni su na fizičku strukturu. Krovovi daju originalnost i dinamiku savremenoj strukturi, a istovremeno su element vezivanja nove zajednice za mjesto i ambijent.

U projektovanju su korišćeni elementi u skladu sa zaštićenim arhitektonskim nasleđem. Interpretacija tradicionalne kuće na moderan način koji je po mjeri današnjeg čovjeka i odgovara zahtjevima namjene predviđenih objekata.

Maximalna spratnost objekata je P+ 1+ Pk.

3D prikaz Eko hotela i Etno sela dat je na slici 4.



Slika 4. 3D prikaz Eko hotela i Etno sela

Prostorna organizacija i sadržaj

Planirana namjena predmetnog kompleksa su objekti - eko hotel 4* i etno selo.

Broj potrebnih parking mjesta prema UTU-ma iznosi 20 p.m.

Sa parkinga u podnoju kompleksa se vertikalnom komunikacijom sa dva putnička lifta pristupa kompleksu. Visina tornja je 17 m. Dimenzije jednog liftovskog okna su 160 x 230 cm.

Toranj je pasarelom širine 200 cm i svijetle visine 280 cm povezan sa centralnim objektom.

U centralnom objektu u holu je smještena recepcija sa pratećim sadržajima (sanitarije, prostorija za odlaganje prtljaga) i vertikalne komunikacije. Jednakokrako stepenice projektovano je kao upečatljiv element enterijera, zatvoreno je sa četiri strane i obloženo drvenom oblogom. U prostoru hola nalazi se i prostor za umjetnine karakteristične za lokaciju. Spratna visina hola je 520 cm. U produžetku hola smješten je restoran sa kuhinjom svijetle visine 350 cm. Kapacitet restorana je proširen otvorenom terasom na posljednjoj etaži objekta.

U prizemlju se također nalazi tehnički blok prostorija, kome se pristupa za sebnom saobraćajnicom sa bočne strane.

Prvi sprat gabaritno zauzima manju zapreminu od prizemlja. Na ovoj etaui se pristupa spa centru, teretani, zatvorenom i otvorenom bazenu. Svijetla visina prostorija prvog sprata je 390 cm, dok je teretana na koti visiojij za 1m i njena svijetla visina iznosi 290 cm. Sve prostorije osim turskog kupatila su orijentisane prema vizurama.

Multifunkcionalana prostorija je zaseban objekat. Objektu se pristupa sa partera ili preko terase centralnog objekta. Osnovna namjena objekta je sala za jogu.

Smještajne jedinice hotela i etno sela su grupisane u juunom dijelu lokacije za gradnju. Smještajne jedinice su podijeljene u tri tipa.

Objekat tipa A (OA) je slobodostojeća kuća veliine 50 m², kapaciteta dva leuaja. Dnevna i noćna zona su podijeljene po etaama. Predviđeno je 9 objekata ovog tipa.

Objekat tipa B (OB) je dvojna kuća veliine 124 m² koja broji dvije smještajne jedinice sa po 2 leuaja. Predviđen je jedan objekat ovog tipa.

Objekat tipa C (OC) predstavlja depondans hotela, zauzima formu dvojne kuće veliine 124 m² gdje su smještene 4 smještajne jedinice sa po 2 leuaja. Predviđena su 4 objekta ovog tipa.

Ukupan broj smještajnih jedinica kompleksa je 27 (kljuveva), a ostvareni kapacitet leuajeva je 57.

Saobraćaj

Pristup kompleksu obezbijeđen je preko planirane saobraćajnice koja se nastavlja na postojeći nekategorisani put katastarske oznake KP1389. Parking je obezbijedjen u blizini kompleksa unutar zadate lokacije, broj parking mjesta je 20. Za potrebe kolskog pristupa ekonomskom ulazu formirana je tangenta saobraćajnica.

Površinska upotreba automobila je ograničena, osim za interventni saobraćaj.

Zelenilo i prirodne površine

Objekti su planirani tako da ne ugrojavaju zateveni ambijent. Kako se objekti nalaze iskljuvivo na stjenovitom dijelu lokacije, predviđeni su u kamenu kako bi se prilagodili krajoliku. Na lokaciji za gradnju zelenilo je rijetko, stoga su radi većeg ugođaja korisnika, pejzaunim uređenjem predviđaju ubunaste autohtone biljke gdje to teren dozvoljava. Ostai djelovi zahvata su prekriveni gustom listopadnom umom koja će ostati ošuvana, i kao takva pogodna za pjevačke staze, urbani mobilijar i montaune sadruaje za rekreaciju, npr.: teretana na otvorenom, stoni tenis, oah, igralište za djecu.

Konstrukcija i materijalizacija

Konstruktivni sklop objekta je armirano-betonski skelet u kombinaciji sa AB platnima, u okviru kojeg je smješteno jezgro vertikalne komunikacije sa liftovskim oknom. Konstruktivni raster varira kao prilagođen funkcionalnoj oemi objekta.

Konstrukcija kosog krova hotela planirana je kao drvena građa prišvrcena za pomenutu AB konstrukciju, dok su krovovi u smjestajnim jedinicama planirani u AB konstrukciji. Liftovsko jezgro je takodje AB konstrukcije, dok je pasarela predviđena sa veliunim konstruktivnim sklopom.

Materijalizacija objekta je jednostavna. Primjenjeni materijali su lokalni kamen, natur beton, paljeno drvo i aluminijski lim plastificiran u tamnu boju.

Baza svih predviđenih objekata je u kamenu, dok se elenenti na visiojijm etaama nekad tretiraju drugim materijalima.

Krovovi su kosi, u nagibu od 23 stepeni. Krov smještanih jedinica je dvovodan, sa djemenom po dijagonali objekta. Kod većine smjestanih jedinica, krovovi su sa zavrnom kamenom oblogom, dok je kod dvojnih vila korićen i aluminijski lim plastificiran u tamnu boju. Zanimljivo je uvođenje vazdušne cezure na poslednjoj etaui hotela, ispod krovnih ravni, gdje se formira terasa.

Staklene pozicije projektovane su kao panoramski otvori zastakljeni sa niskoemisionim staklom u dvostrukom paketu.

Balkonske ograde su ušivane sa veliunim okvirima.

Ispunu AB skeletne konstrukcije šini porobeton bloktipa Y tong, d= 20 cm.

Termoizolaciju objekta čine fasadne EPS ploče d= 12 cm, i krovne XPS ploče d= 20 i 25 cm, odnosno mineralna vuna na kosim krovovima.

Toplotna, zvučna i PP izolacija međuspratne konstrukcije prema spoljašnjem prostoru su ploče kamene mineralne vune d= 10 cm.

Hydroizolacija kosog krova je terhartija preko drvene oplata ispod obloge od aluminijumskog lima. Na pozicijama kupatila, toaleta i balkona primenjuju se cementni premazi d= 2 mm.

Kosi krovovi imaju posebno profilisane ivične elemente koji imaju između ostalog i ulogu snjegobrana, a iza kojih su skriveni horizontalni oluci.

Parterno uređenje predviđa zastor kamenih ploča koji prati logiku, savremene principe i visoki standard uređenja javnih prostora. Predviđa se tretiranje određenih delova drvenim i metalnim oblogama i različitom opremom za oblikovanje prostora - klupe, kandelabri, ugrađena svetla u podu, informativni elementi.

U smetajnim jedinicama su predviđeni pregradni gips-karton zidovi tipa Knauf W112, d= 12,5 cm. Zvučna izolacija pregradnih zidova, i zidnih površina prema komunikacijama je kamena mineralna vuna d= 7,5 cm, a izolacija podova su ploče kamene mineralne vune d= 3 cm. Unutrašnja stolarija je iz MDF drva i obloga, sa ispunom od kart. sača.

Površine plafona, zatim zidanih i betonskih zidova i stubova se obrađuju u produonom malteru.

U javnim prostorima kompleksa kao završna unutrašnja obloga je kombinacija drveta, aluminijskih ploča i disperzione boje na gletu.

Podne obloge su hrastov parket d= 2,2 cm, i protivklizna granitna keramika d= 1 cm u vlaunim prostorijama i zajedničkim komunikacijama, na plivajućoj cementnoj koculjici d= 6-7 cm.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

Prateće instalacije

U objektu su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard objekta ili se to zahtijeva prema higijensko-tehničkim uslovima i standardima za ovu vrstu objekata.

Snabdijevanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Cetinje.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA), u kontejnerskoj izradi, koji će biti smješten pored objekta - hotela.

U slučaju da vauni potrošavi u objektu ostanu bez napona spoljašnje mreže, automatski se vrši prebacivanje tereta mreže-agregat.

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije dojava požara.

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: Sistema detekcije i dojava požara, SKS; IP videointerfonskog sistema, sistema video nadzora; sistema distribucije TV signala, sistema ozvučenja i protivprovale.

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije.

U prostorijama objekta predviđen je split sistem klimatizacije za grejanje i hlađenje, koji će u zimskom periodu obezbjeđivati temperaturu od +20 °C, a u ljetnjem od +26 °C.

Pošto na lokaciji nema vodovodne mreže snabdijevanje objekata vodom će biti iz rezervoara koji će se puniti pomoću cistijerni.

Vodovodnu mrežu u objektu sačinjavaju: horizontalni razvodi, vodovodne vertikale i ogranci koji povezuju pojedine sanitarne uređaje. Dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su prema hidrauličkom proračunu.

Vodovodna mreža mora biti hidraulički ispitana. Ispitivanje se vrši prije postavljanja toplotne izolacije, a moue se vrći i po sekcijama.

Za potrebe gaćenja pouara predvićena je posebna vodovodna mreža, prema E laboratu za gaćenje pouara.

Na lokaciji turističkog naselja ne postoji fekalna kanalizaciona mreža, tako da je prikljućenje objekata predvićeno na savremeni uređaj za prečišćavanje otpadnih-sanitarnih voda (bioprečišćavač). Za hotel je predvićen jedan bioprečišćavač, dok će svaka vila imati svoj biološki prečišćavač.

Nakon prečišćavanja vode iz bioprečišćavača se upućuju u upojni bunar.

Instalacija fekalne kanalizacije biće uraćena u skladu sa projektnim rješenjem. Dimenzije cijevi i fazonskih komada su planirane prema hidrauličkom proraćunu.

Nakon zavrćetka radova na montau kanalizacije, vrći se njeno ispitivanje na prohodnost i vodopropustljivost, a nakon montau sanitarnih uređaja i provjera funkcionalnosti.

Voda iz kuhinja hotela prije upućanja u kanalizacionu mrežu prolaziće kroz mali kuhinjski separator radi njihovog odmaćivanja.

Takoće, atmosferske vode sa parkinga, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tećnostima od prisustva kola, prije upućanja u upojni bunar propućaju se kroz separator gdje se vrći njihovo prečišćavanje, odnosno talouenje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tećnosti (goriva, masti i ulja).

Atmosferske vode sa krovova objekata se preko unutraćnjih kćnih vertikalna skupljaju i poćto nijesu opterećene nećistoćama, direkćno odvode u upojni bunar.

Otpad

Otpad se javlja u faazi izgradnje, kao i u fazi eksploatacije objekata.

Otpad u fazi izgradnje

U fazi izgradnje objekata kao otpad javlja se materijal od iskopa i gradćevinski otpad.

Materijal od iskopa biće kontrolisano sakupljan i koristiće se za potrebe planiranja i nivelacije terena, a vićak će izvoćav radova transportovati na lokaciju koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadleuni organ gradske uprave.

Gradćevinski otpad će se sakupljati, a izvoćav radova će ga takoće transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadleuni organ gradske uprave.

Od strane radnika tokom izgradnje objekta generiće se odrećena kolićina komunalnog otpada.

Navedena vrsta otpada nakon privremelog skladićenja u kontejneru predaje se ovlaćenom komunalnom preduzeću na Cetinju.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada (ASL list CG: br. 59/13. i 83/16.) navedeni otpad se klasira u neopasni otpad.

Otpad u toku eksploatacije

U toku eksploatacije objekata, nastaje otpad koji se sakuplja u separatoru i komunalni otpad.

Otpad iz separatora

Prilikom prečišćavanja otpadnih voda u sparatoru nastaje mulj i lake tećnosti i ulja. Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada (ASL list CG: br. 59/13. i 83/16.), otpad se klasira u grupu opasnog otpada.

Komunalni otpad

Privremeno deponovanje komunalnog otpada usled boravka zaposlenih, do odnoćenja na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijećeno u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijećeni sa higijenskom zaćtitom.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bliuem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata (ASL list CG: , br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tom vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa aspekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije eko hotela i etno sela u mjestu Tukovići, Prijestonica Cetinje na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekta, zatim uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa.

Pošto se radi o privremenim i povremenim radovima, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekta neće izazvati već negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Uticaj eksploatacije objekata na vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekata sanitarne vode odvoditi u biološke prečistače (za hotel predviđen je jedan bioprečistač, a svaka vila će imati svoj mali bioprečistač) a iz njih u upojne bunare, dok će prikupljanje i odvođenje atmosferskih voda sa parkinga, biti riječeno zatvorenim sistemom, pri čemu se sakupljene vode prihvataju slivnicima i preko separatora goriva i ulja, poslije prečišćavanja odvođe u upojni bunar.

Uticaj izgradnje i eksploatacije objekta na okolno zemljište se ogleda i u trajnom zauzimanju dijela zemljišta za realizaciju projekta.

Imajući u vidu veličinu zahvata doći će do određene promjene topografije lokalnog terena.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta, privremenog je karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Kako se objekti nalaze isključivo na stjenovitom dijelu lokacije, to njihova realizacija neće imati uticaja na okruženje lokacije koje je prekriveno gustom listopadnom čumom, koja će ostati očuvana.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekta neće biti izraueni.

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja je mala.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih projekata će izostati, pošto na posmatranom području nema proizvodnih objekata.

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati prekogranični uticaj.

Na osnovu analize karakteristika postojećih lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, preko mjera za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja moguće je smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

5. OPIS MOGUPIH ZNATAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

U normalnim uslovima rada značajnih uticaja pri realizaciji i eksploataciji objekata, na životnu sredinu neće biti.

Međutim, u toku eksploatacije objekta značajniji uticaji projekta na životnu sredinu mogu se javiti jedino u slučaju akcidenta.

Obrazloženje

Podto se radi o izgradnji objekta doći će do određene izmjene lokalne topografije, i zauzimanja zemljišta, što će imati određeni uticaj prije svega na pejzažne karakteristike prostora.

Nema izmjene vodnih tijela, jer stalnih površinskih vodotokova na lokaciji nema.

Tokom izgradnje objekta, usljed rada građevinske operative doći će do emitovanja zagađujućih gasova, ali to će biti lokalnog karaktera. Neće biti ispućtanja opasnih i otrovnih materija. Neće dolaziti do ispućtanja u vazduh neprijatnih mirisa.

Prilikom izgradnje objekta, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokalietu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektromagnetnog zraćenja neće biti.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora koji dolaze i odlaze od objekta, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetno zraćenja neće biti.

Imajuć u vidu djelatnost objekta u toku njegovog funkcionisanja neće se izvrćiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle uticati na zagaćenje zemljišta i podzemnih voda.

Prilikom funkcionisanja objekta predvićeno je da se fekalne vode upućtaju u biološke prećvistaće a iz njih u upojne bunare, a atmosferske vode sa parkinga i manipulativnih površina, koje mogu biti onećvćene benzinom i motornim uljem preko separatora se odvode u upojni bunar.

Tokom izvoćenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom (ZSl. list CG: , br. 64/11. i 39/16.).

Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni otpad koji preuzima nadleuno komunalno preduće.

Projekat neće dovesti do većih socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života, iako će u njemu u toku funkcionisanja stanovati i raditi određeni broj ljudi.

Lokacija nije zaćvćena po bilo kom segmentu, pa njena eksploatacija ne moće prouzrokovati ćvćetne posljedice. Mećvćutim, treba naglasiti da se ćvćira okolina sa istoćvćne strane lokacije nalazi u zoni NP "Skadarsko jezero"

Podto se objekti nalaze iskljućvćivo na stjenovitom dijelu lokacije, to njihova realizacija neće imati uticaja na floru koje nema na lokaciji, kao ni na okrućenje lokacije koje je prekriveno gustom listopadnom ćvćumom, koja će ostati oćvćuvana, i kao takva moće se koristiti za pjećvćavke staze, urbani mobilijar i montažne sadruaje za rekreaciju.

Objekat će imaće određeni uticaj na komunalnu infrastrukturu, koja se nalazi u okrućenju lokacije, jer će povećati potroćvćnju vode i elektrićvćne energije, kao i protok saobraćaja i kolićvćnu otpada.

Tokom izvoćenja i funkcionisanja objekta imajuć u vidu njegovu velićvćnu doćvći će do odrećvćenog uticaja na karakteristike pejzaža.

Uticaj na ostale segmente životne sredine kao ćvćto su lokalno stanovništvo, klima i zaćvćvćena prirodna i kulturna dobra će izostati.

Shodno namjeni objekta, ne postoje znaćvćajniji faktori koji bi kumulativno sa iznećvćenim uticajima imali veće negativne posljedice po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenoj blizini.

Do negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente uivotne sredine moe doG u sluVaju pojave akcidenta.

Do negativnog uticaja na kvalitet vazduha u toku eksploatacije objekta moe doG uslijed pojave pouara. Meutim, imajuG uvidu da se u objektu neCe odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoCa pojave pouara mala. Sa druge strane u objektu Ce biti ugraen stabilni sistem za zackitu od pouara.

Na stabilnost objekta negativan uticaj moe imati pojava jakog zemljotresa. PodruVje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa vaueGm propisima i principima za antiseizmiYko projektovanje i graeenje u skladu sa Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (ASl. list CG: br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).

Do negativnog uticaja na kvalitet zemljiota i podzemnih voda moe doG uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta. Ukoliko do toga doCe neophodno je zagaeno zemljiote skinuti, skladiditi ga privremeno u zatvorena burad, u zackenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom (ASl. list CG: br.64/11, 39/16).

Da se ne bi desile navedena akcidentna situacija, neophodna je redovna kontrola graevinske mehanizacije.

6. MJERE ZA SPRETAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE šTETNIH UTICAJA

Izgradnja Eko hotela i Etno sela u mjestu Tukovići, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na posmatranom području, odnosno u Prijestonici Cetinje.

Zbog svoje specifičnosti, ova vrsta objekta, može biti uzročnik degradacije uivotne sredine, ukoliko se u toku izvođenja i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Za neke uticaje na uivotnu sredinu, koje je moguće očekivati, potrebno je preduzeti odgovarajuće preventivne mjere zaštite, kako bi se nivo pouzdanosti štavog sistema podigao na jošveći nivo.

Sprešavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

Mjere zaštite uivotne sredine predviđene zakonima i drugim propisima proizilaze iz zakonski normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta.

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i izgradnje potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispostovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta određenih faktora kao što su prevashodno zagađenje vazduha, voda i nivoa buke, i dr.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosilac projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite uivotne sredine u toku realizacije projekta obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme vjetrova i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Radi smanjenja aerozagađenja okolnog prostora od prašine, u toku realizacije projekta mora biti podignuta zaštitna ograda-zastor okolo objekata u toku izgradnje.

- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju oko objekata poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korištenih za potrebe gradilišta odvojenjem na odabranu deponiju.
- Planom uređenja terena predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, vrstnih na zagađivanj i razmještanje zelenih površina oko objekta je u funkciji zaštite uiv i sredine i hortikulturni d i raci

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije objekata neće biti većih uticaja na uivotnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite.

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Kontrolisati kvalitet prečišćene otpadne vode na ispustu iz bioloških prečišćava i separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda (ASL list CG: br. 56/19).
- Jednom mjesečno kontrolisati visinu mulja u biološkim prečišćavima.
- Mulja iz bioloških prečišćava odstraniti kada dostigne dozvoljenu debljinu prema upustvu o korištenju biološkog prečišćava.
- Investitor treba da sklopi ugovor sa pravnom licem koje upravlja javnom kanalizacijom ili licem koje je registrovano za obavljanje ovih poslova za praunjenje biološkog prečišćava.
- Da pravno lice vodi evidenciju korištenja prečišćava, a o vremenu praunjenja da obavještava vlasnika.
- Kontrolisati visinu mulja i količinu izdvojenog ulja i masti u separatoru jednom mjesečno, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Mulj iz talonika odstraniti kada dostigne dozvoljenu debljinu prema upustvu o korištenju biološkog prečišćava, što važi i za uklanjanje lakih tečnosti i ulja iz separatora.
- Prostor u separatoru za odvajanje taloga (mulja) i prostor za odvajanje ulja čistiti najmanje jednom tromjesečno, a to podrazumijeva i pranje koalescentnog filtera sredstvom za uklanjanje masnoća.
- Izdvojena ulja i goriva iz separatora kao opasni otpad treba sakupljati i odlagati u posude izrađene od materijala koji obezbjeđuje njegovu nepropustljivost, korozionu stabilnost i mehaničku otpornost.
- Pravno i fizičko lice kod koga nastaje opasan otpad mora odrediti privremeno odlagalište za odlaganje opasnog otpada koje je zaštićeno od atmosferskih padavina.
- Mulj iz separatora kao opasni otpad predaje se ovlaštenoj firmi za zbrinjavanje opasnog otpada. Obaveza je Nosioca projekta da sklopi ugovor za pružanje ove usluge sa ovlaštenom firmom.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje vrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vrsta i travnatih površina koje će biti postavljene shodno projektu o uređenju terena.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za zidove, plafone i podove moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.
- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.
- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mehaničkih vatrogasnih aparata, k

treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se na njih korišćenja daje uz uputstvo prilikom izvođenja.

- Nosilac projekta odgovoran da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Nosilac projekta je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata na njih obuku i postupak zapošljenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, njihovim pravima i obavezama, mora biti upoznati svi zaposleni u objektu.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite uivotne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploatacije objekta, takođe obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjere zaštite spadaju:

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom (Sl. list CG: 64/ 11. i 39/16.) i zamijeniti novim slojem.

Napomena: Pored navedenog sve akcidentne situacije koje se pojave rješavaće se u okviru Plana zaštite i spašavanja - Preduzetnog plana.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na uivotnu sredinu Eko hotela i Etno sela u mjestu Tukovići, Prijestonica Cetinje, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bliuem sadruaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata (ASl. list CG: , br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na uivotnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (ASl. list CG: br. 64/ 17, 44/ 18, 63/ 18 i 11/ 19 i 82/20).
- Zakon o uivotnoj sredini (ASl. list CG: br. 52/ 16 i 73/ 19).
- Zakon o nacionalnim parkovima (ASl. list CG: br. 28/ 14 i 39/ 16).
- Zakon o zaštiti prirode (ASl. list CG: br. 54/16 i 18/19).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara (ASl. list CG: br. 49/ 10, 40/ 11 i 44/ 17).
- Zakon o vodama (ASl. list CG: br. 27/ 07, 22/ 11, 32/ 11, 47/ 11, 48/ 15, 52/ 16, 55/16 i 2/17, 80/17, 84/18).
- Zakon o zaštiti vazduha (ASl. list CG: br. 25/ 10, 43/ 15 i 73/ 19).
- Zakon o zaštiti buke u uivotnoj sredini (ASl. list CG: , br. 28/ 11, 01/ 14 i 2/ 18).
- Zakon o upravljanju otpadom (ASl. list CG: br. 64/ 11 i 39/ 16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima (ASl. list CG: br. 55/ 16, 2/ 18 i 66/ 19).
- Zakonom o prevozu opasnih materija (ASl. list CG: br. 33/ 14, 13/ 18).
- Pravilnikom o bliuem sadruaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. listu CG", br. 19/19).
- Pravilnik o graniYnim vrijednostima buke u uivotnoj sredini, naYnu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja oštetnih efekata buke (ASl. list CG: , br. 60/ 11).
- Pravilnik o naYnu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha (ASl. list CG: , br. 21/ 11 i 32/ 16).
- Uredba o graniYnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora (ASl. list CG: , br. 10/ 11).
- Pravilnik o dozvoljenim koliYinama opasnih i oštetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje (ASl. list RCG: , br. 18/ 97).
- Pravilnik o naYnu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda ("Sl. list RCG", 25/ 2019).
- Pravilnik o naYnu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda ("Sl. list RCG", 52/ 2019).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispucanje otpadnih voda, naYnu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadruaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda (ASl. list CG: br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada (ASl. list CG: br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o naYnu i uslovima skladištenja otpada ("Sl. list CG" br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada (ASl. list CG: br. 16/ 13).

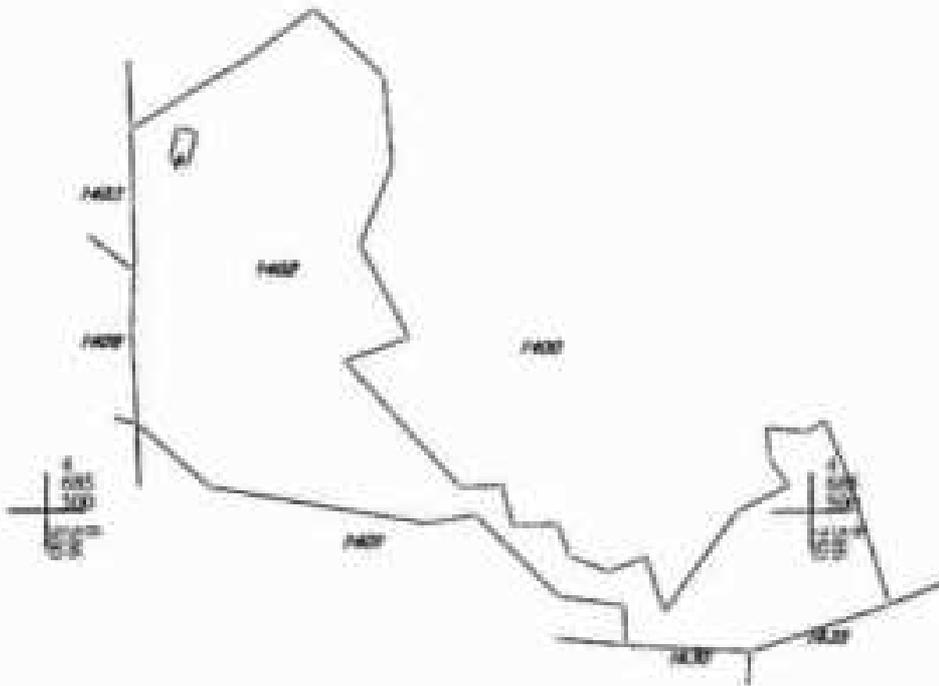
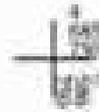
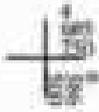
Projektna dokumentacija

- Idejno rješenje Eko hotela i Etno sela, u mjestu Tukovići, Prijestonica Cetinje.



KOPIJA PLANA

Skala: 1:200



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obrasci:

[Signature]



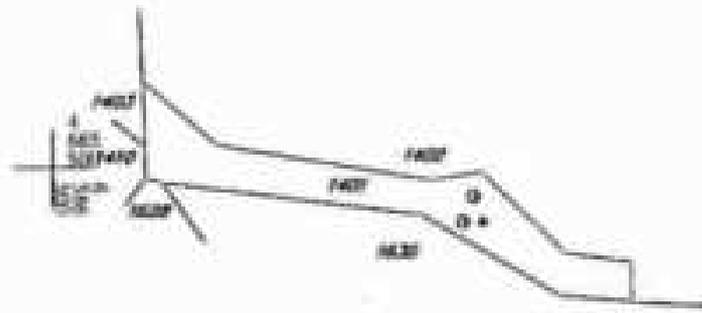
Opisnik
Obrasci

[Signature]



KOPIJA PLANA

Skala: 1:200



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Opština:

[Signature]

[Signature]
Opština: [illegible]
[illegible]



KOPIJA PLANA

Plan broj 1/2021



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Opisno

[Handwritten signature]





KOPIJA PLANA

Katastra 1:2000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Opština:

Ustupol

Opština
Šušunovo
Kopija



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Bajza Prvišćina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720
Mob: +382 67 263 445
e-mail: sekretarijat.upu@cetinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/20-232

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. 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401 i 1402 K.O. Čukovići, 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. 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401 i 1402 K.O. Čukovići se nalaze najvećim dijelom u zahvatu šumskih površina, a manji dio u zahvatu naselja i drugih izgrađenih struktura i ostalih prirodnih površina (ganga, krš, kamenjar). U skladu sa smjernicama planskog dokumenta (urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju turističkih objekata ograničenih kapaciteta), u granicama naselja i drugih izgrađenih struktura kao i na prostoru ostalih prirodnih površina mogu se graditi eko hoteli i etno sela.

Po listu nepokretnosti 02-prepis, na kat. parceli br. 1394 nalazi se pašnjak 4. klase površine 499m², na kat. parceli br. 1395 pašnjak 4. klase površine 399m², na kat. parceli br. 1396 pašnjak 4. klase površine 499m², na kat. parceli br. 1397 pašnjak 4. klase površine 799m², na kat. parceli br. 1398 šuma 6. klase površine 639m², na kat. parceli br. 1399 livada 6. klase površine 6271m², na kat. parceli br. 1400 šuma 6. klase površine 24324m², na kat. parceli br. 1401 šuma 6. klase površine 2756m² i na kat. parceli br. 1402 krš, kamenjar površine 16133m² i ruševina površine 63m².

5) PLANIRANO STANJE

5.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Planom namjene površina, najveći dio kat. parcela 1401 i 1402 K. O. Čukovići pripada prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura, dijelom i prostoru ostalih prirodnih površina (gariga, krš, kamenjar), pa je na istima moguća izgradnja predmetnog eko hotela i etno sela. PUP Cetinje moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici:

5.2.) Pravila parcelacije

Za eko hotel - Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastarskih parcela ili od dijelova katastarskih parcela, minimalne površine 3.000m².

Za etno selo - Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastarskih parcela ili od dijelova katastarskih parcela, minimalne površine 10.000m².

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^o 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, 88/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 8/1993).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite na radu, kao i mjere zaštite od požara, shodno namjeni objekta koja se planira.

Pri tome izrade projekata Konstrukcije objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAS 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 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 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 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 blizini nepokretnih kulturnih dobara i njihovoj zaštićenoj okolini.

10) USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnim 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 Prjestonice 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 Prjestonice 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 GRADENJA 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 kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio ovih uslova čini opis od DOO "Vodovod i kanalizacija" Cetinje

15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz urbanističkim parcelama je sa kat. parcele br. 1389 K.O.Čukovići, 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, 88/09, 32/11 i 54/16).

U postupku projektovanja **Elektronske komunikacione infrastrukture** poštovati sledeće 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 ovoj 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 mere 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 obraditi 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.

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

- Črme i katastarski parceli: 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399.



1400, 1401 i 1402 K.O. Čukovići

- Površina urbanističke parcele: 52.582m²
- Maksimalni indeks zauzetosti: /
- Maksimalni indeks izgrađenosti: /
- Bruto građevinska površina Eko hotela (max BGP): 1200m²
- Bruto građevinska površina Etno sela (max BGP): 1004m², od toga za smještajne jedinice 504 m², a za ostale namjene je 500 m²; Maksimalna površina pod svim objektima je 752 m²; 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 predviđeti u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Si list CG, br.24/10 i 33/14) kao i u skladu sa Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Si. list CG“, o.p. br. 12/14)

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

a) **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 lokom 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 površina parcele je 3000 m²
- 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 karakterističke 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, vjetrova, geotermalnu energiju.
- Minimirati potrošnju energije 30% kroz energetske efikasnu gradnju, korišćenje obnovljivih izvora energije.
- Minimirati potrošnju vode do 40% kroz korišćenje vode sa lokacije (kudnica, bunari, saunski kotlovi koji obezbjeđuju maksimalnu uštedu prilikom korišćenja toaleta, slavina, tuševa, primjena heli-rijaže otpadnih voda i dr.)



- Kanalizacija se tretira na način koji sprječava negativne uticaje na životnu sredinu kroz korišćenje eco-tak 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.

b) 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/proportcijom, 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 bišternom ili recipijentom za vodu 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/ivade 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 formiranje kompleksa etno sela:

- očuvati zatačenu konfiguraciju terena;
- na poljoprivrednim površinama očuvati postojeće suvomeđe, a njihovu obnovu raditi od autentičnog materijala „kamena složenog u suvo“, kako bi se to nesmetano prociđevalo;
- stimulirati i revitalizovati tradicionalnu poljoprivredu;
- stimulirati razvoj organske poljoprivrede;
- stimulirati gajenje povrćarskih 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

- Minimalna površina kompleksa etno-sela je 1 00ha
- Maximalni BRGP je 1004m² od toga za smještajne jedinice 504 m², a za ostale namjene je 500 m²
- Maksimalna površina pod svim objektima je 752 m²
- 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 kućaja je 40
- Lokacija etno sela mora imati kaobraćajni pristup



- Obezbjediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od etno sela zelenim koridorom;
- Obezbjediti 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 uvrščivanje 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 mobiljarom 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.;
 - Štalaštor (udaljena od smještajnih jedinica);
- Svaki objekat mora imati pojedinačni uređaj za biološko prečiščavanje 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.

Objekti u etno selu planirati po principima uklopavanja 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 betonskih 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 25.20m²

Maksimalna BRGP/modulu za smještaj 50.40m²



- Maksimalna BRGP smještajnih modula je UKUPNO 504,00m²,
- Maksimalni broj ležaja/modula je 4,
- Svaka smještajna jedinica/objekat mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu koja predstavlja partemo uređenu površinu na parceli,
- Maksimalan broj ostalih objekata je 5 (restoran, nasrešnica, sudara, 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 m²,

Pravila za izgradnju novih objekata u tradicionalnoj grupaciji:

- Objekti u okviru tradicionalne grupacije kamenih kuća su u pogledu volumena (gabarita: horizontalnog - 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 primjerjena 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 (bož, 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 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 stolarjom.
- 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.
- Osvećenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovnim prozorima.
- Za krovni pokrivač predvidjeti kamene ploče ili tamnocrvenu kanalicu.
- Stolariju predvidjeti kao dvokritnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili poluzastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrtnih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krita krupnih proporcija.
- Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.
- Zaštitu otvora predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.
- Boja spoljašnje stolarje je tamno zelena ili je prilagoditi boji stolarje tradicionalnih objekata u okruženju.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Pored uslužnih grana privrede, najvažnija industrijska grana na teritoriji Prjestonice 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 generarnog pregleda energetske potrošnje i znako mogućnosti energetske uštede i definisanja mjera



energetске efikasnosti, može se raditi na uvođenju sistema energetskog menadžmenta u 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 energetska regulativa 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 prostora, 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,
 - 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 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 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 – 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 uslov i nezasjenjenost prostora Planu omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektor) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski



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. Konstitui "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) **OBRADIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:**

Petar Martinović, dipl.ing.arch.

21) 


SEKRETARKA
Snežana Kujović, dipl.ing.maš.

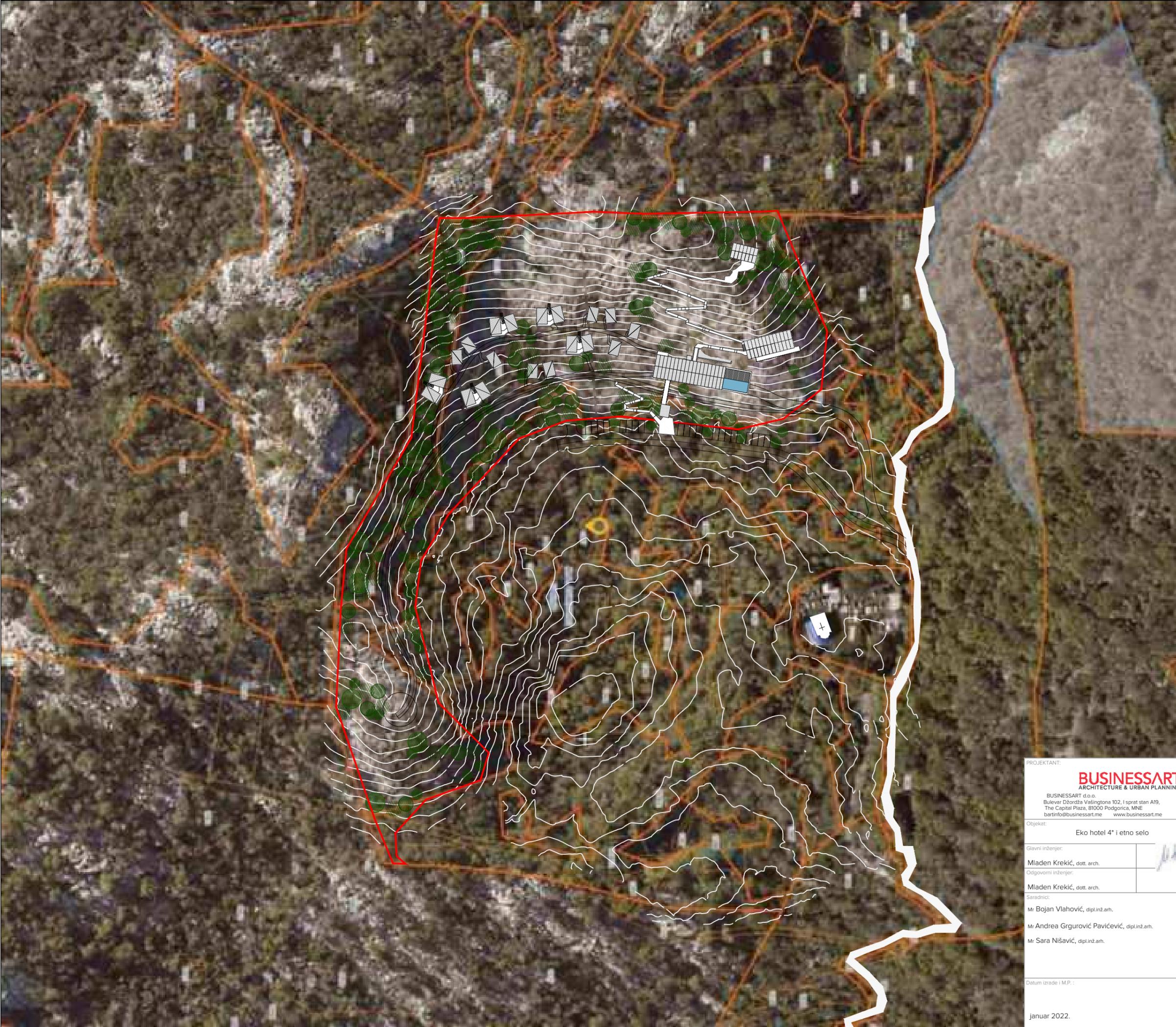

22) M.P.

23) **PRILOZI:**

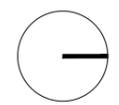
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta (Prostorno-urbanistički plan Prijestorice Cetinje moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici:
<http://www.planovidozvoje.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?meCT>);
- Dopis od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 1647 od 13. 05. 2020. godine;
- List nepokretnosti br. 62 i 123 kao i kopije planova br. 942-119-162/2020 od 11.05.2020 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 objekata („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



— LOKACIJA ZA GRAĐENJE
 — KATASTAR

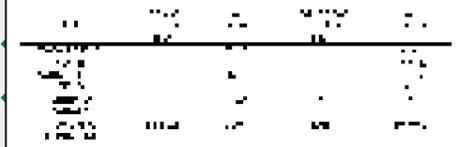


PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džordža Vasiljina 102, 1 sprat stan A19, The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me		INVESTITOR: MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDING	
Objekat: Eko hotel 4* i etno selo		Lokacija: 1394,1395,1396,1397,1398,1399,1400,1401 i 1402, KO Čukovići, PUP Pjesteronice Cetinje	
Glavni inženjer: Mladen Krekić, dott. arch.		Vrstu tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, dott. arch.		Dio tehničke dok./Design stage: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:1000
Saradnici: Mr Bojan Vlahović, dipl.inž.arh. Mr Andrea Grgurović Pavičević, dipl.inž.arh. Mr Sara Nišavić, dipl.inž.arh.		Prilog: SITUACIONI PLAN -MAPA EKO HOTEL I ETNO SELO	Broj priloga: Broj strane:
Datum izrade i M.P. : januar 2022.		Datum revizije i M.P. :	



— LOKACIJA ZA GRAĐENJE
 — KATASTAR

O1 - objekat hotela
 O2 - multifunkcionalna sala
 O3 - postojeća ruševina



*** U OBRACUN NE ULAZE PROSTORIJE: REZERVOAR, BAZENSKA TEHNIKA, OSTAVA, TEHIČKE PROSTORIJE, SERVISNI HODNIK ŠTO ČINI 122M². UKUPNO BGP SA NAVEDENIM PROSTORIJAMA IZNOŠI 2.326 M²



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING BUSINESSART d.o.o. Bulvar Džordža Vašingtona 102, 1. sprat stan A19, The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me		INVESTITOR: MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDING	
Objekat: Eko hotel 4* i etno selo		Lokacija: 1394,1395,1396,1397,1398,1399,1400,1401 i 1402, KO Čukovići, PUP Pijestonice Cetinje	
Glavni inženjer: Mladen Krekić, dott. arch.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, dott. arch.		Dio tehničke dok./Design stage: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:500
Saradnici: Mr. Bojan Vlahović, dipl.inž.arh. Mr. Andrea Grgurović Pavičević, dipl.inž.arh. Mr. Sara Nišavić, dipl.inž.arh.		Prilog: SITUACIJA EKO HOTEL I ETNO SELO	Broj priloga: Broj strane:
Datum izrade i M.P.: januar 2022.		Datum revizije i M.P.:	



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263445

e-mail: sekretarijat.upzs@ Cetinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list CG, br.75/18) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

OBAVJEŠTAVA zainteresovanu javnost

da je Nosilac projekta MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS` d.o.o. Tivat, podnio zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju eko hotela 4* i etno sela, K.O. Cukovići, Prijestonica Cetinje.

U vezi sa navedenim pozivamo zainteresovanu javnost da izvrši uvid u dostavljenu dokumentaciju u prostorijama Agencije za zaštitu životne sredine, ulica IV Proleterske 19, II sprat, kancelarija broj 216, kao i u Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, radnim danima od 9 do 12 časova. Dokumentaciju je moguće preuzeti sa sajta Agencije za zaštitu životne sredine www.epa.org.me i sajta Prijestonice Cetinje www.cetinje.me

Rok za javni uvid i dostavljanje primjedbi i mišljenja u pisanoj formi, na adresu Agencije za zaštitu životne sredine, je do 11.07.2022.godine.



