



Crna Gora

DECENIJA  
OBNOVE  
NEZAVISNOSTI  
HILJADU GODINA  
DRŽAVNOSTI  
2016



Da je vječna Crna Gora

**PRIESTONICA CETINJE  
SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI  
RAZVOJ I INFRASTRUKTURU**

Broj: 05 - 351/16 - 761

Cetinje, 27. 07. 2016. god.

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** MARTINOVIC DRAGAN

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

**LOKACIJA:** Kat. parcele br. 2851 i 2852, list nepokretnosti br. 376, K.O. Bajice, zahvat PPPPN NP „Lovćen“, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

**MJESTO GRADNJE:** Zaseoci Njive, Škulje do, Karos, selo Čukovići, Cetinje.

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Po listu nepokretnosti br. 376 na kat. parceli br. 2851 se nalazi neplodna zemljišta površine 2747m<sup>2</sup> a na kat. parceli br. 2852 se nalaze šume 6. Klase površine 7999m<sup>2</sup>, K.O.Bajice. Kako se navedene kat. parcele se nalaze u bafer zoni Prostornog Plana područja posebne namjene NP „Lovćen“ („Sl.list CG“ br. 34/14), neophodno je, za izgradnju turističkog naselja (T2) – „etno sela“ poštovati smjernice iz Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14).
- Planom namjene površina PUP-a, navedene kat. parcele pripadaju prostoru ostalih prirodnih površina (garig, makija, krš, kamenjar). Na ovim prirodnim površinama moguća je izgradnja turističkog naselja tipa T2 – etno selo.
- 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 prilagodena tradicionalnom načinu izgradnje naselja, razmjerom/proportcijom, tipologijom i rasporedom u prostoru. To su uglavnom djelimično kompaktni ambijenti, male gustine izgradenosti, sa relativno dobro očuvanom prostornom fizionomijom.
- Opšti uslovi za formiranje etno sela su:
  - Etno selo se formira revitalizacijom tradicionalnog ruralnog naselja ili novom izgradnjom u maniru tradicionalne arhitekture, u kojima se prezentuju lokalne tradicije;

- U etno selu se čuvaju etnološke vrijednosti i tradicionalan način života, tako da je potrebno razvoj djelatnosti vezati za radne običaje stanovnika (poljoprivredna proizvodnja, zanatstvo, turizam u seoskom gazdinstvu).
- Kompleks etno sela treba formirati kao tradicionalne grupacije kuća sa gumnima, zajedničkom bistjernom ili recipijentom za vodu, uz kameni (neplodno) zalede podzida terasastih vrtova ili u ravnim dolovima i poljima na neplodnom zemljištu.  
U okviru kompleksa etno sela nalazi se i obradivo zemljište/pašnjaci/livade kao dio kulturnog pejzaža koga treba zaštititi, očuvati ili formirati.  
Kompleks je moguće predviđeti za muzeološku prezentaciju, planinarsko sklonište ili promovisanje tradicionalnih zanata, poljoprivredne proizvodnje i sl, sa smještajnim jedinicama.
- Smjernice za formiranje kompleksa etno sela:
  - Očuvati zatečenu konfiguraciju terena;
  - Na poljoprivrednim površinama očuvati postojeće suvomeđe, a njihovu obnovu raditi od autentičnog materijala „kamena složenog u suvo”, kako bi se tlo nesmetano procjedivalo;
  - Stimulisati i revitalizovati tradicionalnu poljoprivredu;
  - Stimulisati razvoj organske poljoprivrede;
  - Stimulisati gajenja povrtlarskih i ratarskih kultura, cvijeća, ukrasnog žbunja i drveća, voćki, začinskog i ljekovitog bilja;
  - Kroz razvoj poljoprivrede obezbjeđuje se autentičan i zdrav proizvod čime se proširuje ugostiteljska i gastronomска ponuda;
  - Nema gradnje objekata na poljoprivredni površinama, osim staklenika i plastenika.
- Urbanistički prametri koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja eko sela su sljedeći:
  - Minimalna površina kompleksa etno sela je 1,00ha;
  - Maximalni BRGP je 1004m<sup>2</sup>, od toga za smještajne jedinice 504 m<sup>2</sup> a za ostale namjene je 500 m<sup>2</sup>;
  - Maksimalna površina pod svim objektima je 752 m<sup>2</sup>;
  - Maksimalan odnos BRGP smještajnih i ostalih objekata je 50:50 % (površina objekata za ostale namjene ne može biti veća od površine objekata za smještajne jedinice);
  - Maksimalni broj ležaja je 40;
  - Lokacija etno sela mora imati saobraćajni pristup;
  - Obezbediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od etno sela zelenim koridorom;
  - Obezbijediti parking prostor na ulaznom punktu u etno selo (ukupan broj parking mesta je 20). Minimalno rastojanje od sela 70m kako se ne bi narušila ambijentalna cjelina i doživljaj seoskog okruženja. Za parkirališnu povšinu predviđa se travnata površina sa drenažom i ugradnjom mreža za učvršćivanje tla;
  - Unutar naselja se odvija pješački saobraćaj uz mogućnost pristupa motornih vozila za servisne i hitne intervencije, snabdjevanje i dostavu;
  - Saobraćajne površine unutar kompleksa moraju biti od prirodnih materijala (kamen, šljunak);
  - Prilikom projektovanja sela voditi računa o postizanju povoljne orijentacije objekata u smislu osunčavanja i dobrih vizura;
  - Prilikom projektovanja i izgradnje voditi računa da objekat oslikava tradicionalni arhitektonsko graditeljski izraz karakterističan za ovo podneblje (npr. forma katuna ili tradicionalna grupacija u nizu).

- 2016.
- Prilikom izgradnje objekata koristiti prirodne, lokalne materijale (kamen, drvo);
  - Prilikom projektovanja i izvodenja 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 infromacije gostima;
  - Za potrebe turističke informativne signalizacije isključivo koristiti prirodne materijale i voditi računa da njihove dimenzije budu adekvatno uklapljene u ambijent;
  - Voditi računa o pejzažnom uređenju kompleksa;
  - Etno selo mora imati centralni trg sa sadržajima za okupljanje i održavanje zajedničkih okupljanja;
  - Kompleks mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primijeren prirodnom okruženju i karakteristikama područja;
  - Mogući prateći sadržaji:
  - Info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire;
  - Uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar);
  - Radionice sa aktivnostima za upoznavanje nasljeđa i tradicije, edukacija o prirodi i njenom očuvanju i dr.
  - Štala/tor (udaljena od smještajnih jedinica);
  - Svaki objekat mora imati pojedinačni uredaj za biološko prečišćavanje otpadne vode bez tretmana hemijskim dodacima. U skladu sa EU normativima ovakav tretman/recikliranje osigurava mogućnost daljeg kruženja vode. Kao proizvod ovog procesa dobija se tehnička voda za navodnjavanje i čvrsti mulj koji se koristi kao biološko đubrivo;
  - Koristiti savremene tehnologije za sakupljanje, tretman i odlaganje čvrstog otpada.
- Objekte u etno selu planirati po principima uklapanja u arhitektonsko-ambijetalne vrijednosti prostora. Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagodjavanje vjekovnim iskustvima. Ugradnja novih armirano-betonskih elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvati kao neizbjježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije mogu biti vidljive u enterijeru, ali ne i na fasadama, na način da ne remete cjelinu izvornosti.
  - Urbanistički parametri za objekte
    - Jedan modul u osnovi ima dimenzije 6,0x4,2 m;
    - Objekat za smještaj čine maksimalno do 3 modula u nizu (bratstvenički niz);
    - Dozvoljena spratnost kuće/modula je dvije etaže (P+1) ili (S+P);
    - Maksimalan broj smještajnih modula je 10;
    - Maksimalna površina pod modulom za smještaj je 25,20m<sup>2</sup>;
    - Maksimalna BRGP/modulu za smještaj 50,40m<sup>2</sup>;
    - Maksimalna BRGP smještajnih modula je ukupno 504,00m<sup>2</sup>;
    - Maksimalni broj ležaja/modulu je 4;
    - Svaka smještajna jedinica/objekat mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu koja predstavlja parterno uređenu površinu na parceli;
    - Maksimalan broj ostalih objekata je 5 (restoran, nastrešnica, sušara, štala, vodenica i slični objekti seoskog gazdinstva);
    - Maksimalna spratnost objekata za ostale namjene je P ili Su;
    - Maksimalna BRGP objekata za ostale namjene je ukupno 500m<sup>2</sup>.

- Pravila za izgradnju novih objekata u tradicionalnoj grupaciji:
- Objekti u okviru tradicionalne grupacije kamenih kuća su u pogledu volumena (garbita: horizontalnog - osnova i vertikalnog – spratnost) i oblika prilagođeni tradicionalnoj arhitekturi i predstavljaju jedinstvenu ambijentalnu cjelinu;
  - Građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijev ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kosi krov, krovni pokrivač od kanalice, otvor 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 svjetlog otvora max 70x100cm, oblikovani u kamenim okvirima iz više elemenata;
  - Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori; panorama-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima iz više elemenata, a njihovo zatvaranje stolarijom;
  - Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetričan krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min  $23^{\circ}$  do max  $30^{\circ}$  (u zavisnosti od namjene kao i tipologije);
  - Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova moguće je adaptirati tavan u potkrovљe za stanovanje;
  - Osvjetljenje etaže potkrovla, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovnim prozorima;
  - Za krovni pokrivač predvidjeti kamene ploče ili tamnocrvenu kanalicu;
  - Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili poluzastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrilnih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija;
  - Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovla;
  - Zaštitu otvora predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni;
  - Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena ili je prolagoditi boji stolarije tradicionalnih objekata u okruženju.
- Smjernice za povećanje energetske efikasnosti, racionalnu potrošnju energije i korišćenje obnovljivih izvora energije:
- Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se tri osnovne mjeru: štednja, poboljšanje energetske efikasnosti i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.
  - Objekte projektovati i graditi kao „pasivne kuće”, s obzirom na energetsku regulativu koju Crna Gora treba da uskladi sa regulativom EU. Pasivne kuće se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.
- a) Štednja energije:

1. Osnovna mjera je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu, pa stoga treba pojačati toplotnu izolaciju objekata iznad standarda *Toplotna tehnika u građevinarstvu – Tehnički uslovi za projektovanje i gradenje zgrada (JUS U.5.600.2002)*.
2. Koristiti energetski efikasne potrošače električne energije klase A+ ili A.
3. Koristiti solarne kolektore za zagrijavanje tople vode.
4. Pasivni dobici toplote u vidu pretjeranog zagrijavanja moraju se regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu sredstvima za zaštitu od sunca: pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprječavaju prođor UV zračenja koje podiže temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.
5. Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
  - orijentaciji i dispoziciji objekata,
  - obliku objekata,
  - nagibu krovnih površina,
  - međusobnom odnosu objekata i okoline u smislu zasjenčenja,
  - razudenosti fasadnih površina,
  - toplotnoj akumulaciji objekata,
  - bojama i materijalima fasade objekata,
  - adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja,
  - rasporedu otvora u zavisnosti od orijentacije fasade i dr.

b) Poboljšanje energetske efikasnosti:

1. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na projektovanje i izgradnju niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, štedne sijalice ili HPS za spoljašnje osvjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesto).
2. Pri projektovanju i izgradnji objekata primjenjivati, uz prethodnu stručnu i zakonodavnu pripremu, *Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003))* o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 godina.

c) Korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije:

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčev zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu kuću važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je:

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

- orijentaciji da bude prema jugu, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
  - nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
  - položaju objekata u odnosu na zasjenjenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
  - oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
3. Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.
  4. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla.
- Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu s rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonizaciji područja Crne Gore“. Pored toga na predmetnom području obavezno je sprovodenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekat.
  - Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite kao i mjere zaštite na radu.
  - U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovodenja urbanističkih planova, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:
    - Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10 i 40/11);
    - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13);
    - Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 20/07, 47/13 i 53/14);
    - Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013).
  - Sve instalacije (elektroinstalacije, TT instalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG. Odobrenje za priključenje objekta na elektroenergetski sistem, od strane Elektroodistribucije Cetinje, izdaje nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.
  - Za potrebe izrade projektne dokumentacije uraditi geodetsko snimanje i geološko ispitivanje terena.
  - U skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG – o.p.“ br. 2/09) potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti adekvatan prilaz objektima, kao i nivелацију svih pešačkih staza i prolaza.
  - Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14), odluci o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list. CG – o.p.“, br. 15/13) kao i ostaloj zakonskoj regulativi koja prati izgradnju ove vrste objekata.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

**SEKRETARKA**  
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretariat za održivi  
razvoj i infrastrukturu  
Cetinje, 27.07.2016.god.  
Broj: 05-351/16-761

Izgradnja turističkog naselja (T2) - „Etno  
selo“, na kat. parcelama br. 2851 i 2852,  
K.O. Bajice, zahvat PPPPN NP „Lovćen“,  
u okviru Prostorno urbanističkog plana  
Prijestonice Cetinje

Investitor: Martinović Dragan

RAZ:1:2500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar Martinović*

SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



2016.

