



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE

PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova

Broj: 084-332/23-3754/6

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Podgorica, 27.06.2023. godine

"INTEGRAL ENERGY INVEST"

KOTOR
Škaljari bb

Dostavljaju se urbanističko tehnički uslovi broj 084-332/23-3754/6 od 27.06.2023. godine za građenje novih objekata turističko ugostiteljskog kompleksa sa ekskluzivnim rekreativnim sadržajima na urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UP20 i UP21 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Trunića Do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 39/08), u Opštini Kolašin.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva,

-U spise predmeta

-Direkciji za inspeksijski nadzor


- a/a



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:084-332/23-3754/6 Podgorica,27.06.2023.god.</p>		<p style="text-align: center;">Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18,63/18,11/19 i 82/20) i podnijetog zahtjeva “INTEGRAL ENERGY INVEST” iz Kotora izdaje:</p>		
<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
<p>za građenje novih objekata turističko ugostiteljskog kompleksa sa ekskluzivnim rekreativnim sadržajima na urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UP20 i UP21 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Trunića Do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 39/08), u Opštini Kolašin.</p>		
<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA: “INTEGRAL ENERGY INVEST” iz Kotora</p>		
1	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Prirodne karakteristike predmetnog područja Kolašin svojim položajem pripada sjevernom i središnjem području Crne Gore. Nalazi se na 954m nadmorske visine. To područje se prostire u gornjim i srednjim tokovima rijeka Tare i Morače. Okružen je planinskim grebenima i vrhovima planina: Sinjavine, Javorja, Semolja, Kape Moračke, Maganika, Ostrvice. Ima povoljan turističko geografski položaj i svrstava se u značajan turistički centar u Crnoj Gori. Prostor zahvata Lokalne studije lokacije je površine 20 ha, neizgrađen u smislu postojanja objekata visokogradnje. Uglavnom je to prostor koji je pod livadskom vegetacijom uz prisustvo pojedinih stabala i grupacija autohtonog zelenila .</p>	

Predmetna lokacija je uzdignuta na terasi iznad rijeke Tare i njene prirodne vrijednosti se ogledaju u položaju u odnosu na okruženje što obezbeđuje kvalitetne vizure u okviru jedinstvenog prirodnog ambijenta koji je određen kao cjelina u neposrednoj vezi sa gradom.

Prema grafičkom prilogu br. 04. „Geodetska podloga sa granicom zahvata” na predmetnoj lokaciji nema objekata.

Katastarske parcele br. 176,199,200,201,202,204 i 206 KO Trunića Do nalaze se u zahvatu Lokalne studije lokacije „Trunića Do” u Opštini Kolašin.

Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine - u listu nepokretnosti 12-prepis KO Trunića Do, upisane su kat.parcele:

br.176 kao livada 7.klase , površine 35 256m²;

br.199 kao šume 5.klase površine 1452m²;

br.200 kao šume 5.klase površine381m²;

br.201 kao šume 5.klase površine 1292m²;

br.202 kao livade 7.klase površine 39 382m²;

br.204 kao livada 7.klase površine 44 135m²;

br.206 kao livada 7.klase površine 39 104m².

2. PLANIRANO STANJE

2.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Ovaj prostor planski karakteriše stvaranje mogućnosti za formiranje jedinstvene turističke grupacije. Za potrebe oraganizacije planiranih sadržaja formirane su 21 Urbanistička parcela.

Objekte u okviru grupacije organizovati tako da se obezbjede što veće slobodne, ozelenjene površine sa elementima urbanog i pejzažnog mobilijara, a koji će podržati funkciju objekata i karakter celokupne grupacije. Kroz primjenu ovog plana odnosno izradu tehničke dokumentacije definisaće se interni saobraćaj u okviru lokacije. Interni saobraćaj svesti na minimum odnosno uvesti ga do zone mirujućeg saobraćaja, a pješačkim komunikacijama obezbjediti pristup svakom objektu u grupaciji.

Namjena objekata

Na urbanističkim parcelama **5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15** planom je predviđena izgradnja objekata turističke namjene-vile

Na urbanističkoj parceli **2** planom je predviđena izgradnja hotela.

Na urbanističkim parcelama **4, 17 i 19** planirana je izgradnja kolektivnog smeštaja koji je u funkciji kompleksa vila.

Na urbanističkoj parceli **3**, predvidjena je izgradnja vidikovca, koji bi imao pre svega profitnu funkciju. Nalazio bi se oko 50 m od restorana.

Na urbanističkoj parceli **1**, nalazi se rekreativna površina, sa pratećim sportskim terenima za tenis, košarku, mali fudbal, odbojku.. Tereni moraju biti jasno obeleženi i ogradjeni, sa reflektorima i malim tribinama.

Na urbanističkoj parceli **21**, predvidjena je izgradnja komercijalnog sadržaja i veštačkog jezera.

Na urbanističkoj parceli **20**, predvidjena je izgradnja parking prostora i heliodroma.

U okviru ove turističke namjene mogu se graditi prateći sadržaji kao što su: pješačke staze, stepeništa, uređene zelene površine.

Urbanistička parcela 18, predviđena je za golf.

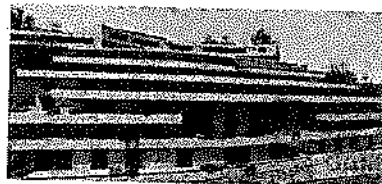
Uslovi za izgradnju objekata u funkciji turističkih sadržaja

Objekte postavljati kao slobodnostojeće pri čemu je moguće formirati funkcionalne grupacije, Indeks izgradjenosti je od 0.65-1.45 Indeks zauzetosti od 0.35-0.79 Spratnost objekata se može kretati od P-P+6, moguća je organizacija i suterenske odnosno podrumске etaže.

Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje parkiranje ili pomoćne prostorije (ostave, kotlarnica isl.) iste ne ulaze u obračun BGP.

Krovove novoplaniranih objekata projektovati u skladu sa odabranim materijalom i klimatskim karakteristikama. U oblikovanju koristiti elemente tradicionalne arhitekture koji mogu biti ukomponovani na savremen način. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi, koje treba ukomponovati sa savremenim materijalima.

Predlog Idejnih rjesenja vila i hotela



Uslovi za izgradnju objekata vila

Na urbanističkim parcelama

UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14 I UP15 planirana je izgradnja kompleksa vila.

Vile u ovoj studiji lokacije predstavljaju turističke objekte koji služe za odmor jedne ili više porodica sa potrebnim osobljem i vrhunskim konforom.

Zbog specifičnosti luksuznog tretmana, krajnji izgled i kapacitet vila mora se utvriti kroz Idejno rješenje koje mora da radi Investitor, a u okviru zadatih uslova i parametara.

Može se koristiti preporučeno Idejno rješenje iz LSL kojim su preporučena tri tipa vila. Tipovi se razlikuju po površini a spratnosti su Su+P+1.

Za ove objekte, zadati su maksimalni indeksi koji se odnose na urbanističku parcelu, a koji su dati kroz tabelu a u grafičkom prilogu broj 8. Predloženim Idejnim rješenjem naznačeni su tipovi objekata koji se preporučuju za izgradnju u ovom kompleksu kao i njihova dispozicija u prostoru.

U okviru kompleksa ukupan broj vila ne može biti veći od zadanog (12), a kombinovanjem tipova vila ne smiju se preći maksimalni zadati indeksi.

Arhitektura objekata može imati slobodnu savremenu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa mogućnošću primjene tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način.

Sadržaj vila treba da odgovori na svaku turističku potrebu konkretnog korisnika. Krovovi objekata su jednovodni ili dvovodni, a etaže objekta tererasasto povučene po terenu (na strmom terenu).

Podzemne etaže i sutereni u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekta ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Organizacija urbanističke parcele mora se definisati kroz Idejno rješenje za cijeli kompleks vila na način da se koristi predloženo Idejno rješenje dato ovom LSL ili novo Idejno rješenje Investitora u kojem će biti ispoštovani svi uslovi zadati ovom LSL.

Kompleks u kojem će biti predviđena i definisana fazna izgradnja objekata ili izgradnja sportskih i drugih potrebnih sadržaja, pješačkih komunikacija, stepeništa, i zelenila, mora imati riješene i kolske pristupne i snabdjevačke saobraćajnice, čija će lokacija biti prikazana u Idejnom rješenju.

Kolskim i snabdjevačkim saobraćajnicama kroz kompleks vila mora biti omogućena veza sa objektom hotela na urbanističkoj parceli 2.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.

U okviru urbanističke parcele definisati kolski pristup, pješački pristup i način parkiranja za svaku vilu u skladu sa uslovima iz poglavlja Saobraćaj.

Predložena dispozicija objekata vila nije obavezujuća. Ukoliko se ne ide na maksimalni broj vila, u kompleksu se mogu graditi bazeni, trgovi i drugi potrebni prateći sadržaji u skladu sa Idejnim rješenjem.

Slobodni prostor parcele urediti kaskadno i u terasama koji ujedno predstavlja zonu uređenog, kultivisanog zelenila hortikulturne obrade na najvišem nivou.

Intimnost vila se postiže prirodnim zelenilom i nije dozvoljeno ograđivanje drugim vrstama ograda.

Uslovi za izgradnju objekta hotela

- Objekat

Na urbanističkoj parceli UP2 planirana je izgradnja hotela.

Urbanistička parcela je definisana u grafičkom prilogu broj 8. Parcelacija i regulacija sa dispozicijom objekata, a gabarit je zadat maksimalnim indeksima koji se nalaze u Tabeli.

Objekat hotela se projektuje u potpunosti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018) i to kao hotel za odmor i ekološki hotel.

U cilju kategorizacije hotela kroz Idejno rješenje se definišu kapaciteti. Ovim Projektom su definisani kapaciteti koji obezbjeđuju kategorizaciju sa četiri zvjezdice.

Arhitektura hotela mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju.

Dio objekta projektovati kao reper u prostoru vodeći računa o vizurama i uklapanju objekta u teren.

Organizaciju urbanističke parcele obavezno dati kroz Idejno rješenje koje radi Investitor. Za izradu Idejnog rješenje može se koristiti preporučena dispozicija objekta iz grfičkog priloga br. 9 kao i preporučeni gabariti. Objekat hotela i njegovi gabariti mogu se definisati i na drugi način, u skladu sa rezultatima istraživanja propisanih ovim Projektom, ali poštujući zadate maksimalne indekse i ostale uslove.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.

Podzemne etaže i sutereni u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekta ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekata.

Uslovi za izgradnju objekata kolektivnog smjestaja

Na urbanističkoj parceli UP4, UP17 i UP19 planiran je kolektivni smestaj- objekat koji služi funkcionisanju kompleksa vila kao tehničko-tehnološko-uslužni punkt. Arhitektura ovog objekta mora biti reprezentativna i odgovarajuća namjeni objekta i njegovom isturenom položaju uz minimalno narušavanje prirodnog ambijenta.

Uslovi za izgradnju objekata komercijalnog sadržaja

Na urbanističkoj parceli UP21 predviđena je izgradnja komercijalnih sadržaja, i veštačkog jezera. U komercijalni sadržaj mogu spadati (suvernirnica, prodavnica, butik...), cafe-bar, taverna, irish pub, prostorije za rekvizite koji bi se izdavali: bicikla, čamci na daljinski, štapovi za pecanje, skuteri, motorne sanke, quad bajkovi.

OPŠTI USLOVI

Prije izrade Glavnog projekta za svaki objekat Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja tetena, ispitivanje seizmičkih karakteristika terena i obezbijedi ažurnu gedetsku podlogu za projektovanje u cilju provjere podataka iz podloga na kojima je rađen Urbanistički projekat..

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Pri izgradnji objekata i formiranju kompleksa naročitu pažnju treba posvetiti zaštiti zemljišta, voda, zaštiti od erozije i voditi računa da se ne narušavaju ambijentalne

i pejzažne vrijednosti, odnosno da se ne narušava životna sredina. Rasvjetu treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalnog funkcionisanja prostora, i u skladu sa ambijentom.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:

•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18);

•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18);

Predmetne objekte projektovati u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018).

2.2.

Pravila parcelacije

U zahvatu Lokalne studije lokacije „Trunića Do” nalaze se :

Urbanistička parcela **UP1** sastoji se od dijelova katastarskih parcela br. 200,204,202 i 199 KO Trunića Do ;

Urbanistička parcela **UP2** sastoji se od dijelova kat. parc br. 176 I 202 KO Trunića Do

Urbanistička parcela **UP3** sastoji se od dijela katastar. parcele br.176 KO Trunića Do

Urbanistička parcela **UP4** sastoji se od dijelova kat. parc. br. 201 i 202 KO

Trunića Do Urbanistička parcela **UP5** sastoji se od dijela kat. parc. br.176 KO

Trunića Do ;

Urbanistička parcela **UP6** sastoji se od dijelova kat. parc. br.176 i 202 KO Trunića

Do

Urbanistička parcela **UP7** sastoji se od dijela kat. parc. br.202 KO Trunića Do ;

Urbanistička parcela **UP8** sastoji se od dijelova kat. parc. br.201 i 202 KO Trunića

Do

Urbanistička parcela **UP9** sastoji se od dijelova kat. parc. br.200,201,202 I 204 KO

Trunića Do ;

Urbanistička parcela **UP10** sastoji se od dijelova kat. parc. br.202 I 204 KO Trunića

Do Urbanistička parcela **UP11** sastoji se od dijela kat. parc. br.204 KO Trunića Do

Urbanistička parcela **UP12** sastoji se od dijela kat. parc. br.204 KO Trunića Do ;

Urbanistička parcela **UP13** sastoji se od dijela kat. parc. br.204 KO Trunića Do ;

Urbanistička parcela **UP14** sastoji se od dijela kat. parc. br.204 KO Trunića Do ;

Urbanistička parcela **UP15** sastoji se od dijela kat. parc. br.204 KO Trunića Do ;

Urbanistička parcela **UP16** sastoji se od dijela kat. parc. br.204 KO Trunića Do ;

Urbanistička parcela **UP17** sastoji se od dijelova kat. parc. br.204 I 206 KO Trunića

Do Urbanistička parcela **UP18** sastoji se od dijelova kat. parc. br.204,202 i 206

KO Trunića Do ;

Urbanistička parcela **UP19** sastoji se od dijela kat. parc. br.176 KO Trunića Do ;

Urbanistička parcela **UP20** sastoji se od dijela kat. parc. br.204 KO Trunića Do ;

	<p>Urbanistička parcela UP21 sastoji se od dijelova kat. parc. br.202 i 204 KO Trunića Do</p> <p>Na grafičkim priložima Plan saobraćaja nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU su prikazane granice parcela i dati svi geodetsko-analički elementi za njihovo obilježavanje.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
2.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Regulacija i nivelacija Regulacija i nivelacija je usklađena sa nivelacijom pristupne saobraćajnice kao i saobraćajne mreže na širem potezu, nivelacija unutar samog kompleksa definiše se kroz izradu tehničke dokumentacije. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela.</p>
3.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i obezbjeđenje potreba odbrane Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povrijedivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povrijedivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja.</p> <p>Zaštita od potresa Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj Lokalnoj studiji lokacije, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikrozonaciji područja Kolašina. Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi objekti.</p> <p>Zaštita od požara Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti od požara i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima,</p>

standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbjednost okolnog prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. Takođe, objektima mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve. Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja.

Proračune raditi na VII stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .

4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Predmetna lokacija je neizgrađena i nije pod posebnim sistemom zaštite ali se u njenom neposrednom okruženju nalazi rijeka Tara. Kroz prostornu organizaciju predmetne lokacije sagledan je uticaj okruženja kao i međusobni odnos postojećih i novoplaniranih sadržaja i prirodnih vrednosti.

Zaštita životne sredine

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže.

Područje svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim,

klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj mjeri očuvana prirodna sredina. Zaštitu životne sredine rješavati prema smjernicama datim planovima višeg reda i u skladu sa integralnom zaštitom. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2199/2 od 07.06.2023.godine

5. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Flora i vegetacija

Prostor obuhvaćen studijom lokacije zauzima površinu od 20 ha na lokalitetu Trunića Do, na oko 4 km od Kolašina. Nalazi se u brdskom području, na nadmorskoj visini od 1200 m, u zoni klimatogene šume montane bukve.

Pejzaž

Područje pripada planinskom tipu pejzaža koji je u prostornoj vezi kako sa nižim tako i sa višim zonama. Mezofilna vegetacija daje karakterističan izgled pejzažu. Njegovi osnovni strukturni elementi su šume monodominantne montane bukve i mezofilne livade, pa cijeli prostor odiše mezofilnim karakterom – izraženom svježinom i zelenom bojom. Bukove šume su prisutne u vidu prorijeđenih sastojina a između njih se prostiru prostrane cvijetne livade bogate endemičnim i reliktnim vrstama sa izraženim dekorativnim svojstvima. Sliku područja upotpunjuju tradicionalni stočarski katuni pa ih treba očuvati u izvornom obliku. Sa vrhova iznad Trunića Dola pružaju se impresivne panorame na okolne planinske grebene i doline u okviru kojih se jasno diferenciraju raznovrsna staništa od rijeka i jezera pa sve do pojasa bora krivulja i visokoplaninskih rudina.



panorama lokacije

Koncept pejzažnog uređenja

Cilj planskog pristupa je organizovanje ekskluzivnog hotelsko-apartmanskog kompleksa, sa funkcionalnim sportsko-rekreativnim sadržajima, integrisanim u prirodno okruženje. Ovaj stav podrazumjeva izgradnju i uređenje uz maksimalno poštovanje i očuvanje izvornih oblika i osobnosti prostora. Na osnovu ekološko-vegetacijske valorizacije lokacije, izvršena je diferencijacija prostora i utvrđena je namjena površina. Izdvojene su dvije zone: - zona izgradnje u kojoj su planirane veće intervencije u prostoru. - zona slobodnih/neizgrađenih površina.

Zona izgradnje, u kojoj je planiran hotelsko-apartmanski kompleks, obuhvata plato između "ulazne" šume i rubnih djelova zone mezofilnih livada. Šumske sastojine i

prostrane livade predstavljaju neizgrađene površine, kao i travnate površine na kojim su planirane neznatne intervencije (sportskorekreativni sadržaji) a koje će biti strogo kontrolisane.

Zelene površine hotelsko-apartmanskog kompleksa

Izgradnja hotelsko-apartmanskog kompleksa planirana je na platou između "ulazne" šume i rubnih dijelova zone mezofilnih livada. Pri planiranju i razmještanju hotelsko-apartmanskih objekata i pratećih sadržaja voditi računa o uslovima koje diktiraju postojeće grupe drveća i pojedinačna stabla. Pejzažno uređenje uskladiti sa predionim specifičnostima kako ekološkim tako i pejzažnim. Zelene površine oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila a kroz pejzažno uređenje omogućiti sadejstvo prirode i izgrađenih struktura.

Smjernice za uređenje:

- povezivanje zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem
- novoplanirane objekte inkorporirati između postojećih grupacija i pojedinačnih stabala drveća

- maksimalno očuvati postojeće drveće.

U koliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine lokacije

- očuvati prirodnu konfiguraciju terena
- zasade kompoziciono rješavati u slobodnom stilu imitirajući prirodne forme iz okolne vegetacije
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- planirati veće travne površine
- koristiti autohtone biljne vrste
- predvidjeti šetalište, trg, platoe i sistem pješačkih staza
- duž glavnih pješačkih i saobraćajnih komunikacija predvidjeti grupnu, pojedinačnu ili linearnu sadnju drveća
- platoe i druge zastrte površine ozelenjeti soliternim stablima ili manjim grupama drveća. Sadnju vršiti u otvore za sadnice ili u dekorativne saksije
- planirati izgradnju "zelenih krovova" • za ozelenjavanje krovova koristiti autohtone trave i sukulente
- za krovno ozelenjavanje neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, humusni sloj min. 40 - 45cm, drenažni sloj (šljunak) 5-10cm • motive prirodnog predjela unijeti i u vidu drugih sadržaja (npr. česma, potok, stijena i sl.)
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen, drvo) i tehnički prilagođenim modernim materijalima • na platoima i duž staza postaviti klupe i potrebni mobilijar
- mobilijar prilagoditi planinskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti kompleksa
- predvidjeti sadnju školovanih sadnica drveća min visine 2,5 m.

Livade

Prostrane brežuljkaste livade zadržavaju svoj osnovni izgled i strukturu, tako da na lokaciji dominiraju travnate površine. U izgrađeni dio ove zone uvode se sportsko-rekreativni objekti kao prateći sadržaji hotelsko-apartmanskog kompleksa (multifunkcionalni sportski tereni na asfaltu, teniski tereni na šljaci, golf teren, zimsko i ljetnje sankalište, jezero/ klizalište, dječije igralište, uređeno izvorište sa česmom, šetne staze). Svi sadržaji moraju biti prilagođeni morfologiji terena. Slobodne površine oko objekata sporta i rekreacije uređuju se u skladu sa planiranim sadržajima i pejzažnim karakteristikama predjela. Uz sportsko-rekreativne sadržaje uvode se zasadi autohtonog drveća i žbunja u vidu pejzažnih grupacija i soliternih stabala. Kompozicija zasada mora biti u skladu sa autentičnim pejzažom. Neizgrađene površine najvećim djelom ostaju u vidu prirodnih livada. Smjernice za uređenje: • kompoziciju pejzažnih grupacija uskladiti sa predionim specifičnostima • maksimalno očuvati postojeće drveće • očuvati prirodnu konfiguraciju terena • očuvati prirodne vizure • koristiti autohtone biljne vrste • objekte parterne arhitekture projektovati od prirodnog materijala (trava, drvo, kamen) u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa • na odmoristima, vidikovcima, dječijim igralištima i oko jezera maksimalno zadržati travu kao prirodni zastor tj podlogu, a samo na manjim površinama uvesti zastore od kamena ili drveta • prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom (klupe, kante za otpatke, informativne table, nadstriješnice, sprave za igru djece, česme) • mobilijar prilagoditi planinskom ambijentu i planiranim sadržajima • na vidikovcima postaviti durbine za osmatranje

Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti autohtone vrste u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: *Abies alba*, *Picea abies*, *Pinus peuce*. Listopadno drveće: *Acer heldreichii*, *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Betula alba*, *Fagus moesiaca*, *Fraxinus excelsior*, *Sorbus aria*, *Sorbus aucuparia*, *Sorbus austriaca*, *Tilia tomentosa*, *Ulmus montana*.

Žbunaste vrste: *Berberis vulgaris*, *Bruckenthalia spiculifolia*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Corylus colurna*, *Cotinus coggygria*, *Cotoneaster integerrima*, *Daphne mezereum*, *Evonimus latifolia*, *Genista tinctoria*, *Juniperus nana*, *Ligustrum vulgare*, *Pinus mugo*, *Spirea media*, *Rhamnus fallax*, *Ribes petraeum*, *Rosa pendulina*, *Viburnum opulus*.

Zeljaste biljke: *Achillea millefolium*, *Dianthus sp.*, *Gentiana asclepiadea*, *Lilium albanicum*, *Primula sp.*, *Teucrium montanum* i sl.

6.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i

	44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
7.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br. 48/13 i 44/15).
8.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-
9.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	-
10	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl. list RCG", br. 27/07 i „Sl. list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16.); Akt broj 084-332/23-3754/5 od 25.05.2023.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo Upravi za vode .
11	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Planom je propisana fazna realizacija kompleksa.
12	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Obzirom da u kompleksu koji obuhvata navedena studija i u okruženju nema izgrađene trafostanice TS 10/0,4KV koja bi mogla da podmiri potrebe ovog kompleksa to je za napajanje područja koje obuhvata Analiza lokacije za lokalitet "TRUNICA DO" KOLAŠIN potrebno izgraditi tri nove trafostanice snage od 630KVA. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

12.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Postojeće stanje Na lokaciji nema postojećeg vodosnabdijevanja ili mreže fekalne kanalizacije. JP za komunalne djelatnosti "Kolašin" u svom uvjerenju navodi da na lokaciji nema infrastrukture, kojom ono gazduje, te da "ne postoji mogućnost priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu". Na lokaciji nema vodotoka ili drugih površinskih voda. Nema ni izvora ili drugih vodnih objekata registrovanih na državnoj karti vodnih objekata.</p> <p>Planirano vodosnabdijevanje Na lokaciji je potrebno obezbijediti vodu za potrošače, za komunalnu upotrebu, za gašenje požara, i za navodnjavanje. S obzirom na nepostojanje mogućnosti priključenja na gradsku vodovodnu mrežu, objekti na lokaciji trebaju da budu povezani u zasebnom sistemu vodosnabdijevanja. U podlogama dobijenim za izradu ovog dokumenta nalazimo podatak o tački priključenja na hidroinstalacije koja je predviđena na sjevernoj granici razmatranog zahvata. Nijesu priloženi elaborati o planiranom načinu (resursu) snabdijevanja vodom ove lokacije. Bez obzira na alternativu, koja će se na kraju izabrati (dovođenje od izvora ili drugog zahvata, crpljenje iz najbližeg vodotoka (to je Skrbuša na koti cca 270m nižoj od lokacije) ili dovoženje autocisternama), ovaj sistem mora imati svoje rezervoare. Na lokaciji je potrebno izgraditi vodovodnu mrežu, koja bi obezbijedila pijaću vodu za sve objekte sa tom potrebom. Voda za komunalnu upotrebu (pranje dvorišta i sl.), gašenje požara, i za navodnjavanje trebala bi se distribuirati posebnom mrežom iz posebnog rezervoara za vodu nižeg higijenskog kvaliteta – tehničku vodu.</p> <p>Planirana fekalna kanalizacija U zoni zahvata predviđa se prikupljanje fekalnih voda od svih stalnih objekata. (Kuhinje restorana trebaju imati instalirani predtretman otpadnih voda u separatorima masti. Eventualna perionica treba imati predviđen predtretman u separatoru sapunice. Oba tipa separatora su neophodna da rasterete uređaj za prečišćavanje otpadnih voda.) Prema grafičkom prilogu 12. „Hidrotehničke instalacije “ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Tehnički uslovi broj 541/1 od 06.06.2023.godine izdati od doo „VODOVOD I KANALIZACIJA“ Kolašin</p>
12.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Područje zahvata Studije lokacije za lokalitet "TRUNICA DO" Kolašin, površine 20 ha, karakteriše potpuna neizgrađenost u pogledu saobraćajne infrastrukture. Zonu zahvata tangira pristupni put preko koga se ostvaruje veza lokacije sa Kolašinom. Glavni prilaz lokaciji obezbijeden je sa sjeverne strane, preko postojećeg pristupnog puta. Na njega se veže planirana saobraćajnica, koja povezuje sve sadržaje unutar zone zahvata Studije lokacije.</p> <p>Objekte u okviru grupacije organizovati tako da se obezbede što veće slobodne, ozelenjene površine sa elementima urbanog i pejzažnog mobilijara a koji će podržati funkciju objekata i karakter celokupne grupacije Kroz primjenu ovog plana</p>

	<p>odnosno izradu tehničke dokumentacije definisaće se interni saobraćaj u okviru lokacije. Interni saobraćaj svesti na minimum odnosno uvesti ga do zone mirujućeg saobraćaja, a pješačkim komunikacijama obezbediti pristup svakom objektu u grupaciji.</p> <p>Saobraćajno priključenje prema grafičkom prilogu 10 Saobraćaj i uslovima nadležnog organa.</p> <p>Saobraćajno tehnički uslovi broj 02/4609/2 od 07.06.2023.godine izdati od Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin</p>
12.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <p>Takođe koristiti sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
13	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat</p>

geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

14 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Broj parcele	Povrsina parcele	Povrsina prizemlja MAX	Indeks zauzetosti	Spratnost objekata	Indeks izgradjenos
Up1	4091			P	
Up2	5750	2469	0.42	-4+P+1+Pk	0.65
Up3	2296			/	
Up4	2627	2099	0.79	P+4	1.45
Up5	1339	555.71	0.41	Su+P+1	0.82
Up6	1421	508.06	0.35	Su+P+1	0.70
Up7	1265	452.83	0.35	Su+P+1	0.70
Up8	1507	572.42	0.38	Su+P+1	0.76
Up9	1517	622.42	0.41	Su+P+1	0.82
Up10	1741	926.73	0.53	Su+P+1	1.06
Up11	1749	898.45	0.51	Su+P+1	1.02
Up12	1778	916.39	0.51	Su+P+1	1.02
Up13	1510	785.95	0.52	Su+P+1	1.04
Up14	1500	784.73	0.52	Su+P+1	1.04
Up15	1501	794.35	0.52	Su+P+1	1.04
Up16	1512	837.00	0.55	Su+P+1	1.10
Up17	4273	3346	0.78	P+6	1.56
Up18	13640			P+1	
Up19	3204	2224.85	0.70	P+6	0.93
Up20	3259	/		/	
Up21	8170	440.12		P	

15



1

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Glavni prilaz lokaciji obezbijeden je sa sjeverne strane, preko postojećeg pristupnog puta. Na njega se veže planirana saobraćajnica, koja povezuje sve sadržaje unutar zone zahvata Studije lokacije. Ova saobraćajnica je planirana tako da ima dvije saobraćajne trake širine po 3.00 m i obostrani trotoar širine 1.5 m. Uz ovu saobraćajnicu je predviđeno podužno parkiranje sa ukupno 30 parking mjesta. Na sjevernom djelu lokacije nalazi se plato na kome je predviđena izgradnja heliodroma sa pratećim parkingom od 88 parking mjesta. Prilaz garažama u objektima ostvaruje se rampama max nagiba 12% (15% ukoliko se radi o nadkrivenim rampama). U

	<p>zavisnosti od konfiguracije terena, nivelete planirane saobraćajnice i arhitektonsko konstruktivnog rješenja objekata, garaže mogu biti u suterenu, prizemlju ili na nekoj od etaža objekata. Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz novoplaniranu saobraćajnicu i popločanih površina ispred objekata.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>objekti vila Arhitektura objekata može imati slobodnu savremenu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa mogućnošću primjene tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način. Sadržaj vila treba da odgovori na svaku turističku potrebu konkretnog korisnika. Krovovi objekata su jednovodni ili dvovodni, a etaže objekta tererasasto povučene po terenu (na strmom terenu). Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, hamjeni objekata i uslovima datim u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura. U okviru urbanističke parcele definisati kolski pristup, pješački pristup i način parkiranja za svaku vilu u skladu sa uslovima iz poglavlja Saobraćaj. Predložena dispozicija objekata vila nije obavezujuća. Ukoliko se ne ide na maksimalni broj vila, u kompleksu se mogu graditi bazeni, trgovi i drugi potrebni prateći sadržaji u skladu sa idejnim rješenjem. Slobodni prostor parcele urediti kaskadno i u terasama koji ujedno predstavlja zonu uređenog, kultivisanog zelenila hortikulturne obrade na najvišem nivou. Intimnost vila se postiže prirodnim zelenilom i nije dozvoljeno ograđivanje drugim vrstama ograda.</p> <p>objekat hotela Arhitektura hotela mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju.</p>

	<p>Dio objekta projektovati kao reper u prostoru vodeći računa o vizurama i uklapanju objekta u teren.</p> <p>Organizaciju urbanističke parcele obavezno dati kroz idejno rješenje koje radi Investitor. Za izradu idejnog rješenja može se koristiti preporučena dispozicija objekta iz grfičkog priloga br. 9 kao i preporučeni gabariti. Objekat hotela i njegovi gabariti mogu se definisati i na drugi način, u skladu sa rezultatima istraživanja propisanih ovim Projektom, ali poštujući zadate maksimalne indekse i ostale uslove.</p> <p>Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.</p> <p>Podzemne etaže i sutereni u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekta ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekata.</p> <p>objekti kolektivnog smjestaja</p> <p>Arhitektura ovog objekta mora biti reprezentativna i odgovarajuća namjeni objekta i njegovom isturenom položaju uz minimalno narušavanje prirodnog ambijenta</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
<p>DOSTAVLJENO:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a 	
<p>OBRADIVAČI TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>URBANISTIČKO-</p>
<p>Nataša Đuknić</p>	

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Nikić
M.P.	  potpis ovlašćenog službenog lica
PRILOZI	
Grafički prilozi iz planskog dokumenta Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2199/2 od 07.06.2023.godine; Tehnički uslovi broj 541/1 od 06.06.2023.godine izdati od doo „VODOVOD I KANALIZACIJA“ Kolašin; Sabraćajno tehnički uslovi broj 02/4609/2 od 07.06.2023.godine izdati od Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove I saobraćaj Opštine Kolašin; List nepokretnosti 12-prepis od 30.05.2023.godine i kopija plana br.2 od 30.05.2023.godine

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINIČA: KOLAŠIN

Broj: 115-917-283-2/23

Datum: 30.05.2023.



Katastarska opština: TRUNIČA-DO

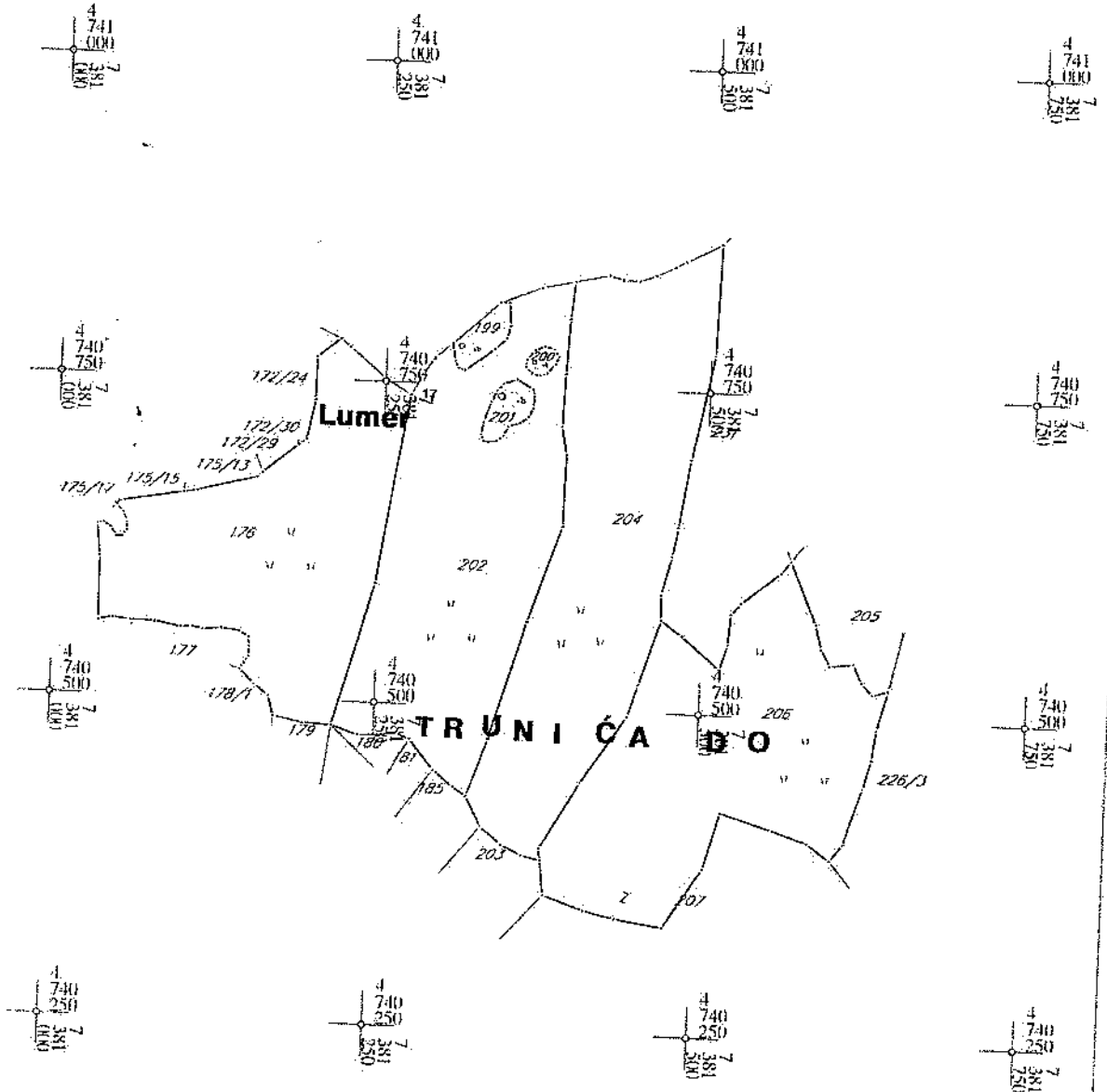
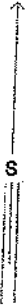
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcele: 176, 199, 200, 201, 202, 204, 206

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 5000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA LOKALITET "TRUNICA DO"
KOLAŠIN

TOPOGRAFSKO KATASTARSKA
PODLOGA

2

Legenda:

R=1:1000





Koordinate karakterističnih prelomnih tačaka urbanističkih parcela:

1	49.851111	19.111111
2	49.851111	19.111111
3	49.851111	19.111111
4	49.851111	19.111111
5	49.851111	19.111111
6	49.851111	19.111111
7	49.851111	19.111111
8	49.851111	19.111111
9	49.851111	19.111111
10	49.851111	19.111111
11	49.851111	19.111111
12	49.851111	19.111111
13	49.851111	19.111111
14	49.851111	19.111111
15	49.851111	19.111111
16	49.851111	19.111111
17	49.851111	19.111111
18	49.851111	19.111111
19	49.851111	19.111111
20	49.851111	19.111111
21	49.851111	19.111111
22	49.851111	19.111111
23	49.851111	19.111111
24	49.851111	19.111111
25	49.851111	19.111111
26	49.851111	19.111111
27	49.851111	19.111111
28	49.851111	19.111111
29	49.851111	19.111111
30	49.851111	19.111111
31	49.851111	19.111111
32	49.851111	19.111111
33	49.851111	19.111111
34	49.851111	19.111111
35	49.851111	19.111111
36	49.851111	19.111111
37	49.851111	19.111111
38	49.851111	19.111111
39	49.851111	19.111111
40	49.851111	19.111111
41	49.851111	19.111111
42	49.851111	19.111111
43	49.851111	19.111111
44	49.851111	19.111111
45	49.851111	19.111111
46	49.851111	19.111111
47	49.851111	19.111111
48	49.851111	19.111111
49	49.851111	19.111111
50	49.851111	19.111111
51	49.851111	19.111111
52	49.851111	19.111111
53	49.851111	19.111111
54	49.851111	19.111111
55	49.851111	19.111111
56	49.851111	19.111111
57	49.851111	19.111111
58	49.851111	19.111111
59	49.851111	19.111111
60	49.851111	19.111111
61	49.851111	19.111111
62	49.851111	19.111111
63	49.851111	19.111111
64	49.851111	19.111111
65	49.851111	19.111111
66	49.851111	19.111111
67	49.851111	19.111111
68	49.851111	19.111111
69	49.851111	19.111111
70	49.851111	19.111111
71	49.851111	19.111111
72	49.851111	19.111111
73	49.851111	19.111111
74	49.851111	19.111111
75	49.851111	19.111111
76	49.851111	19.111111
77	49.851111	19.111111
78	49.851111	19.111111
79	49.851111	19.111111
80	49.851111	19.111111
81	49.851111	19.111111
82	49.851111	19.111111
83	49.851111	19.111111
84	49.851111	19.111111
85	49.851111	19.111111
86	49.851111	19.111111
87	49.851111	19.111111
88	49.851111	19.111111
89	49.851111	19.111111
90	49.851111	19.111111
91	49.851111	19.111111
92	49.851111	19.111111
93	49.851111	19.111111
94	49.851111	19.111111
95	49.851111	19.111111
96	49.851111	19.111111
97	49.851111	19.111111
98	49.851111	19.111111
99	49.851111	19.111111
100	49.851111	19.111111

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA LOKALITET "TRUNIČA DO"
KOLAŠIN

PARCELACIJA I
URBANISTIČKO TEHNIČKI
USLOVI - za izgradnju objekta

8

Legenda:

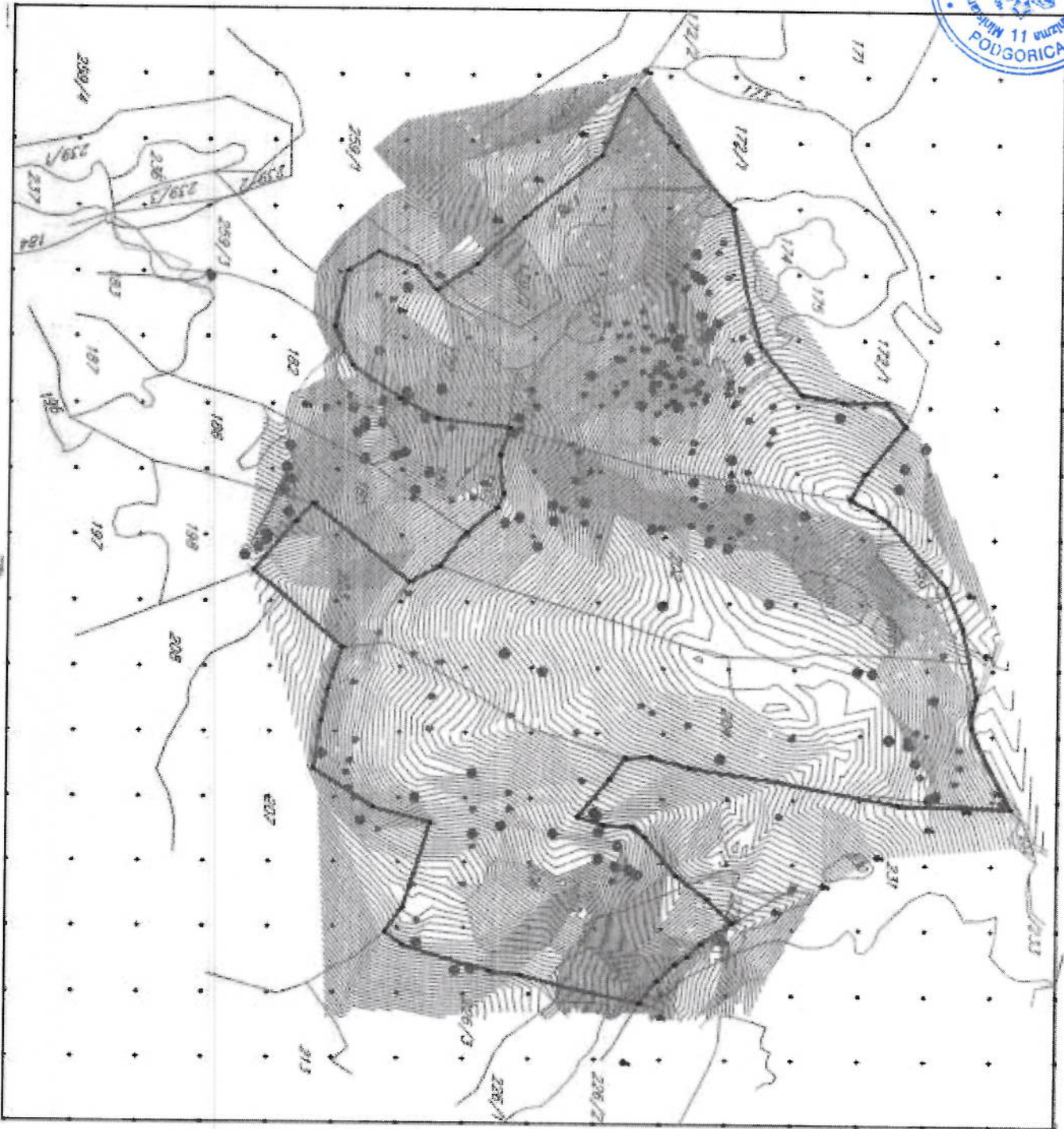
R=1:1000

- granica zahvata
- građevinska linija
- granica urbanističke parcele
- 50x50-1 spratnost objekata
- 0.03 broj urbanističke parcele
- M=4.265 karakteristična kota prizemlja
- KV=1253.4 karakteristična kota krova



Koordinate karakterističnih prelomnih tacaka urbanističkih parcela:

1 7381121.81 4740662.58	41 7381376.96 4740732.59	81 7381449.81 4740531.52	121 7381214.37 4740781.81	161 7381010.44 4740548.76	201 7381639.18 4740598.29
2 7381130.06 4740659.10	42 7381386.50 4740739.84	82 7381443.38 4740524.71	122 7381196.98 4740767.35	162 7381033.50 4740520.25	202 7381627.27 4740610.95
3 7381138.66 4740632.40	43 7381392.27 4740743.27	83 7381479.90 4740493.75	123 7381196.61 4740733.88	163 7381050.00 4740500.00	203 7381621.23 4740620.21
4 7381158.81 4740621.59	44 7381396.94 4740745.62	84 7381514.19 4740535.55	124 7381194.50 4740722.46	164 7381057.62 4740490.43	204 7381611.09 4740630.91
5 7381171.27 4740623.08	45 7381379.77 4740780.20	85 7381201.13 4740709.74	125 7381325.25 4740654.42	165 7381067.09 4740481.55	205 7381595.59 4740654.61
6 7381175.80 4740633.12	46 7381367.13 4740774.76	86 7381203.75 4740714.95	126 7381346.81 4740668.60	166 7381093.24 4740454.78	206 7381576.98 4740634.95
7 7381179.63 4740641.61	47 7381362.52 4740772.08	87 7381213.17 4740720.74	127 7381352.40 4740668.60	167 7381113.38 4740424.29	207 7381558.91 4740611.07
8 7381203.76 4740637.83	48 7381414.16 4740751.15	88 7381221.40 4740720.59	128 7381367.31 4740665.45	168 7381095.22 4740408.40	208 7381540.87 4740596.35
9 7381205.12 4740640.30	49 7381420.29 4740752.06	89 7381225.95 4740719.95	129 7381371.95 4740663.21	169 7381084.08 4740380.15	209 7381529.45 4740587.04
10 7381199.42 4740648.07	50 7381426.06 4740752.04	90 7381230.05 4740719.64	130 7381369.11 4740655.29	170 7381099.06 4740356.19	210 7381522.08 4740578.21
11 7381191.28 4740666.17	51 7381430.96 4740802.13	91 7381234.85 4740719.96	131 7381368.54 4740648.56	171 7381113.91 4740352.98	211 7381520.10 4740554.67
12 7381188.59 4740680.18	52 7381446.77 4740747.25	92 7381238.28 4740720.37	132 7381369.65 4740643.33	172 7381142.10 4740346.88	212 7381413.13 4740555.02
13 7381190.66 4740702.38	53 7381448.18 4740743.33	93 7381242.42 4740721.24	133 7381372.24 4740638.29	173 7381171.01 4740360.50	213 7381409.92 4740556.37
14 7381154.57 4740671.12	54 7381448.50 4740741.05	94 7381244.02 4740722.73	134 7381376.11 4740634.14	174 7381195.50 4740397.49	214 7381403.26 4740557.35
15 7381199.69 4740701.04	55 7381469.70 4740778.31	95 7381247.59 4740725.11	135 7381382.07 4740630.42	175 7381210.56 4740425.98	215 7381397.60 4740564.97
16 7381197.94 4740689.45	56 7381447.60 4740798.63	96 7381252.40 4740728.66	136 7381388.70 4740628.08	176 7381217.30 4740481.26	216 7381406.75 4740577.83
17 7381198.27 4740675.77	57 7381447.00 4740808.98	97 7381259.14 4740730.57	137 7381395.58 4740627.22	177 7381238.31 4740474.37	217 7381413.30 4740594.18
18 7381200.28 4740667.87	58 7381451.39 4740737.58	98 7381275.50 4740731.87	138 7381401.31 4740628.35	178 7381255.86 4740475.48	218 7381418.58 4740608.46
19 7381210.78 4740647.64	59 7381455.13 4740730.86	99 7381283.72 4740737.06	139 7381404.59 4740630.39	179 7381267.33 4740477.12	219 7381325.00 4740650.91
20 7381237.31 4740672.38	60 7381495.85 4740739.65	100 7381293.38 4740748.41	140 7381408.23 4740629.84	180 7381278.24 4740477.74	220 7381324.54 4740649.36
21 7381227.28 4740684.63	61 7381502.90 4740778.69	101 7381296.58 4740752.07	141 7381415.27 4740628.11	181 7381297.33 4740449.16	221 7381289.79 4740622.48
22 7381224.95 4740698.60	62 7381457.85 4740719.37	102 7381343.24 4740791.57	142 7381422.12 4740618.43	182 7381322.97 4740429.53	222 7381279.36 4740615.58
23 7381215.95 4740662.16	63 7381455.23 4740692.06	103 7381385.93 4740815.03	143 7381430.42 4740642.74	183 7381335.19 4740406.62	223 7381275.66 4740616.05
24 7381225.28 4740633.71	64 7381486.46 4740689.02	104 7381402.97 4740820.56	144 7381442.27 4740679.76	184 7381275.52 4740332.29	224 7381260.12 4740611.69
25 7381231.58 4740628.38	65 7381491.02 4740714.30	105 7381428.49 4740822.69	145 7381445.37 4740689.75	185 7381289.52 4740318.53	225 7381240.89 4740613.76
26 7381252.97 4740620.45	66 7381453.51 4740685.44	106 7381446.67 4740825.03	146 7381448.17 4740718.52	186 7381326.42 4740286.60	226 7381220.07 4740625.91
27 7381258.22 4740657.36	67 7381445.72 4740661.02	107 7381492.42 4740848.07	147 7381448.93 4740710.55	187 7381385.35 4740355.40	227 7381207.05 4740628.20
28 7381245.64 4740662.21	68 7381443.33 4740653.55	108 7381505.28 4740854.84	148 7381446.58 4740728.33	188 7381417.17 4740344.60	228 7381186.73 4740631.39
29 7381277.56 4740628.43	69 7381479.18 4740642.35	109 7381504.58 4740829.24	149 7381441.29 4740735.82	189 7381441.66 4740339.21	229 7381289.79 4740622.48
30 7381283.27 4740632.75	70 7381484.34 4740675.16	110 7381504.20 4740811.68	150 7381425.05 4740743.05	190 7381477.89 4740333.81	
31 7381296.66 4740642.89	71 7381431.75 4740618.12	111 7381192.74 4740712.97	151 7381420.35 4740742.92	191 7381507.30 4740379.94	
32 7381275.19 4740670.53	72 7381471.70 4740605.33	112 7381197.14 4740721.10	152 7381413.34 4740741.62	192 7381511.75 4740396.02	
33 7381318.60 4740660.32	73 7381475.82 4740620.82	113 7381206.37 4740728.02	153 7381400.87 4740737.80	193 7381519.53 4740424.11	
34 7381350.41 4740701.17	74 7381419.39 4740584.70	114 7381215.02 4740729.98	154 7381390.37 4740732.22	194 7381585.70 4740403.04	
35 7381322.92 4740722.43	75 7381468.46 4740571.78	115 7381231.29 4740729.74	155 7381379.35 4740723.16	195 7381603.35 4740390.29	
36 7381294.56 4740685.57	76 7381467.96 4740591.25	116 7381246.77 4740735.76	156 7381365.94 4740706.53	196 7381613.14 4740403.00	
37 7381363.95 4740718.74	77 7381416.08 4740574.38	117 7381259.80 4740739.62	157 7381341.58 4740675.03	197 7381632.86 4740469.60	
38 7381371.71 4740727.78	78 7381417.94 4740569.83	118 7381270.01 4740740.18	158 7381049.76 4740648.99	198 7381635.79 4740493.15	
39 7381342.08 4740755.20	79 7381418.49 4740563.08	119 7381249.81 4740752.44	159 7381003.05 4740605.57	199 7381643.70 4740523.35	
40 7381323.63 4740742.36	80 7381446.61 4740533.67	120 7381231.45 4740767.65	160 7380959.83 4740571.65	200 7381656.75 4740584.21	



OSNOVNE INFORMACIJE
 Osnovne informacije o projektu i njegovim ciljevima. Ovdje se nalaze ključni podaci o području, njegovim karakteristikama i namjeni. Tekst opisuje općenito područje i njegovu važnost.

**LOKALNA STUDIJA UPODNE
 ZA UPODNE U PROMETNOJ ZONIRANOJ
 ZONI**

OSNOVNE INFORMACIJE
 Osnovne informacije o projektu i njegovim ciljevima. Ovdje se nalaze ključni podaci o području, njegovim karakteristikama i namjeni.

Legenda:

4
 M=1:1000

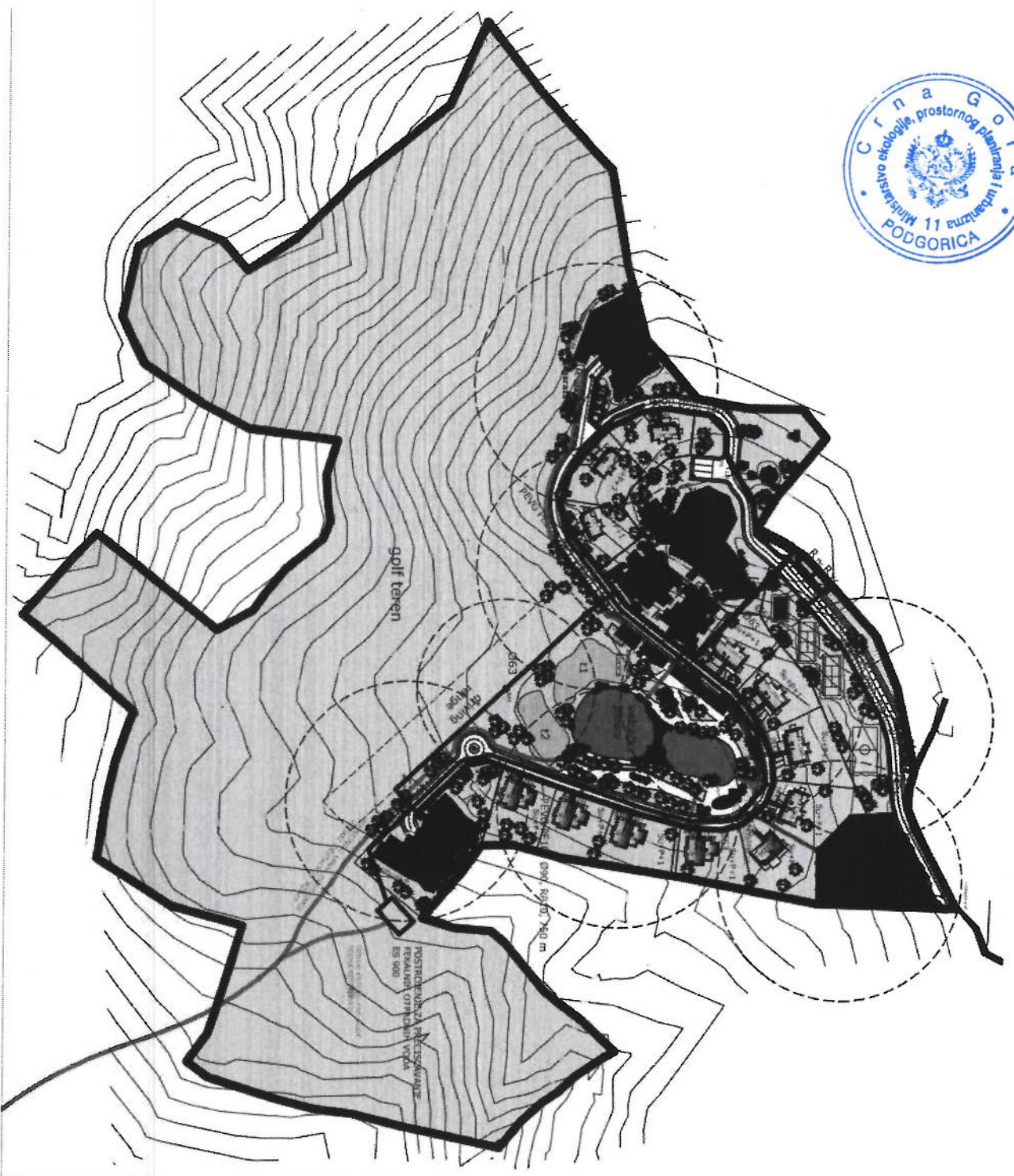


Školski projekat iz predmeta Geografija i Kartografija
 Autor: [Ime i Prezime]
 Datum: [Datum]



Koordinate karakterističnih tačaka granice zahvata:

1	7381326.42	4740286.60	35	7381336.61	4740813.80
2	7381385.35	4740355.40	36	7381287.35	4740769.50
3	7381417.17	4740344.60	37	7381278.43	4740756.38
4	7381441.66	4740339.28	38	7381270.00	4740740.36
5	7381477.89	4740333.81	39	7381249.81	4740752.44
6	7381507.30	4740379.94	40	7381214.37	4740781.81
7	7381519.53	4740424.11	41	7381196.98	4740767.35
8	7381585.70	4740403.04	42	7381196.61	4740733.88
9	7381603.35	4740390.29	43	7381190.81	4740702.51
10	7381613.14	4740403.05	44	7381154.57	4740671.12
11	7381632.86	4740469.60	45	7381049.76	4740648.99
12	7381635.79	4740493.15	46	7381046.79	4740645.55
13	7381656.75	4740584.21	47	7381003.05	4740605.57
14	7381639.91	4740597.51	48	7380959.83	4740571.65
15	7381627.27	4740610.95	49	7381010.44	4740548.76
16	7381621.23	4740620.21	50	7381057.62	4740490.43
17	7381611.22	4740630.91	51	7381093.24	4740454.78
18	7381595.59	4740654.61	52	7381113.38	4740424.29
19	7381576.98	4740634.95	53	7381095.22	4740408.40
20	7381559.43	4740611.73	54	7381084.08	4740380.15
21	7381529.45	4740587.04	55	7381099.06	4740356.19
22	7381522.08	4740578.21	56	7381142.10	4740346.88
23	7381520.10	4740554.67	57	7381171.01	4740360.50
24	7381514.19	4740535.55	58	7381195.48	4740397.45
25	7381485.01	4740560.05	59	7381210.56	4740425.98
26	7381468.46	4740571.78	60	7381217.30	4740481.26
27	7381467.96	4740591.25	61	7381238.31	4740474.37
28	7381475.82	4740620.82	62	7381267.33	4740477.12
29	7381503.29	4740778.69	63	7381278.24	4740472.74
30	7381505.64	4740864.29	64	7381297.33	4740449.22
31	7381443.39	4740833.96	65	7381322.97	4740429.53
32	7381430.57	4740834.73	66	7381335.19	4740406.62
33	7381420.03	4740837.73	67	7381275.52	4740332.29
34	7381368.18	4740826.68	68	7381289.52	4740318.53



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
 ZA LOKALITET "TRUNICA DO"
 KOLAŠIN

12

R=1:1000

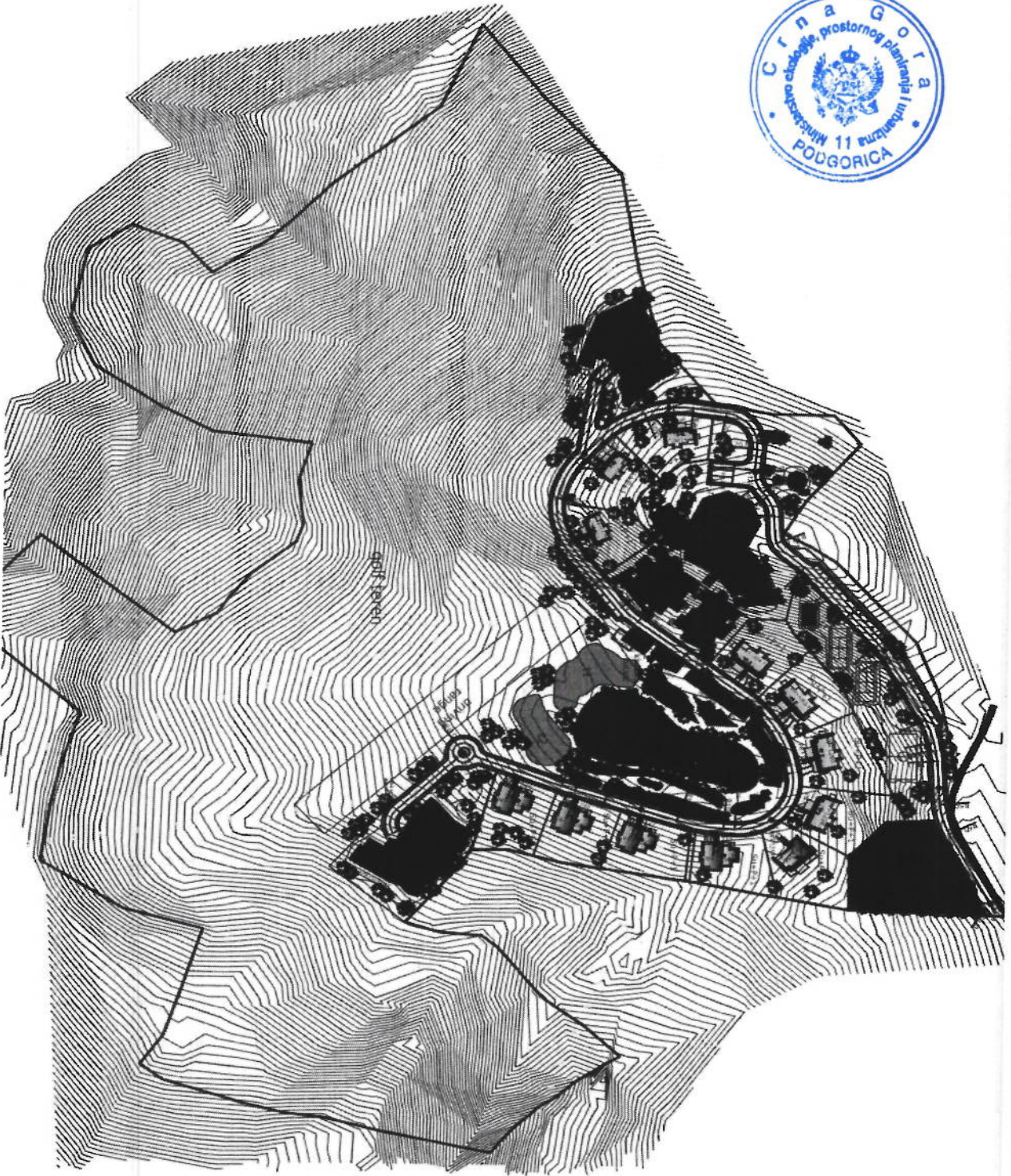
HIDROTEHNIČKE
 INSTALACIJE

Legenda:

- granica zemlšta
- planirane saopredjeljive
- instalacijski
- planirani vodovod – prijava voda
- planirani odvod – lansirna voda
- pozorni (Pn) ili bezbedni (Bz) nivo
- planirano električno kabliranje
- dimenzionisano kabliranje



Investitor: Integral Energy s.r.o.
 Izradilac: Odbora Kolašin
 Odradilac: Republički zavod za urbanizam i projektovanje



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA LOKALITET "TRUNICA DO"
KOLAŠIN

SAOBRAĆAJ

10

Legenda:

R=1:1000

- granica izvanilo
- planirane saobraćajnice
- postojeće saobraćajnice
- vodotok





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2199/

15.06.2023.
08-332/23-3754/4
Podgorica, 07.06.2023.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2199/1 od 29.05.2023.godine

PREDMET: Odgovor, na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 084-332/23-3754/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekata turističko ugostiteljskog kompleksa sa ekskluzivnim rekreativnim sadržajima na urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UP20 i UP21 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Trunića Do“ („Službeni list CG-opštinski propisi“, br. 39/14), Opština Kolašin, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 1. navedene Uredbe predviđeno da se za „Izgradnja aerodroma čija je glavna poletno – sletna pista dužine 2.100 metara ili više“ redni broj 10. Infrastrukturni projekti, kao i u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, „Namjenski parkovi (zabavni, sportski, rekreativni, tereni za golf i dr.) sa pratećim objektima“, redni broj 14. Turizam i rekreacija, kao i za „Trgovački, poslovni i prodajni centri ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“, „Površinski ili podzemni parking sa 200 ili više mjesta za parkiranje vozila“, „Izgradnja aerodroma čija je glavna poletno – sletna pista dužine manje od 2.100 metara“ redni broj 12. Infrastrukturni projekti, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se planira izgradnja hotela površine više od 1.000 m², turističkih naselja, rekreativnih površina, sa pratećim sportskim terenima za tenis, košarku, mali fudbal, odbojku, izgradnja golf terena, to je neophodno da nosioc projekta obaveže da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18) sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

Daljim uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi dužinu poletno – sletne piste, broj parking mjesta. Na urbanističkoj parceli 21, predviđena je izgradnja komercijalnog sadržaja ali se iz dokumentacije ne može utvrditi koji su to sadržaji. Na pomenutoj parceli predviđena je izgradnja vještačkog jezera ali u dokumentaciji nisu date detaljne informacije o vještačkom jezeru. Takođe na urbanističkoj parceli 3 predviđena je izgradnja vidikovica i restorana o kojima nisu date detaljne informacije.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Te s tim u vezi, nakon utvrđivanja vrsta komercijalnog sadržaja koje će obavljati, dužine poletno - sletne piste, broj parkin mjesta, karakteristika vješačkog jezera, vidikovca i restorana, nosilac projekta je dužan da se, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18), obrati Agenciji za zaštitu životne sredine zahtjevom za izjašnjenje o potrebi postupka procjene uticaja na životnu sredinu.

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

Crna Gora
OPŠTINA KOLAŠIN
Sekretarijat za planiranje prostora,
komunalne poslove i saobraćaj
Broj: 02/4609
Kolašin, 07.06.2023 god.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

15.06.2023

08-332/23-3754/5

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 17 i 18 Zakona o putevima ("Sl. list CG" 82/20 i 140/22) i na osnovu člana 8 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list RCG -o.p.", br. 26/07 i 27/07), izdaje:

SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

Trasu priključnog puta do budućih objekata turističko ugostiteljskog kompleksa sa ekskluzivnim rekreativnim sadržajima koji se nalaze na urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UP20 i UP21 u zahvatu lokalne studije lokacije „Trunića Do“ projektovati od lokalnog puta koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 1907/1 KO Kolašin, knjižen kao Javni putevi u listu nepokretnosti br. 252, prema smjericama Prostornog plana Kolašina.

Saobraćajnica koja povezuje sve sadržaje u okviru zahvata studije lokacije treba da ima dvije saobraćajne trake širine 3,0 m i obostrani trotoar širine 1,5m. Parkiranje je predviđeno podužno uz saobraćajnicu sa ukupno 30 parking mjesta. Na sjevernom dijelu lokacije predviđena je izgradnja heliodroma i parkinga sa 88 mjesta.

Prilaz garažama u objektima ostvaruje se rampama maksimalnog nagiba 12 %. Zastori koških saobraćajnica su od asfalta, trotoari i samostalne pješačke staze od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala, a planirana parking mjesta od raster elemenata beton - trava i behaton elemenata, ili od asfalta.

Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjakom, kao i na prilazima objektima treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U.A9 201 i 202.

Potrebno je uraditi geodetski elaborat i prema njemu izraditi Projekat priključnog puta na lokalni put, sa tačno definisanom dužinom puta, katastarskim parcelama, kao i ostalim detaljima (porečnim i podužnim presjecima, eventualnim objektima na putu, tačno naznačenom mjestu priključenja i dr.)

U trupu puta naznačiti eventualne podzemne instalacije kao i postojeće instalacije, ako ih ima.

Radi izdavanje saobraćajne saglasnosti dostaviti Sekretarijatu za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Glavni i revidovani projekat priključnog puta na javni put.

Obradio,
Ilinčić Marko, dipl.inž.građ.

SEKRETARKA
Ljiljana Rakočević, dipl.inž.građ.

Dostavljeno:

1. „Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma“ IV proleterske br.19, 81000 Podgorica
2. U spise predmeta
3. a/a

D.O.O. „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ КОЛАШИН

Ул. IV Пролетерске 81210 Колашин тел 020 865 467 факс 020 865 467
Жиро рачун: 510-38302-79 ПИБ: 02788748 ЦДБ: 72/31-00291-4

12.06.2023

Број: 541/1
Колашин, 06.06.2023. год.

08-332/23-3754/3

INTEGRAL ENERGY INVEST

Предмет: Технички услови за израду техничке документације за грађење и уређење по смјерницама за грађење нових објеката туристичко угоститељског комплекса са ексклузивним рекреативним садржајима на урбанистичким парцелама: UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UP20 и UP21; у захвату Локалне студије локације „Труница До“, Општина Колашин
Захтев број: 541 од 29.05.2023. године

На основу захтева Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма – Директорат за планирање и уређење простора (Дирекција за издавање урбанистичко – техничких услова) број 08-332/23-3754/4 од 29.05.2023. године, а сагласно члану 74 Закона о уређењу простора и изградњи објеката (Службени лист Црне Горе број 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 и 82/20) члану 15 Одлуке о водоснабдијевању града и насеља питком водом („Службени лист Црне Горе“ – Општински прописи број 14/2008) и PUP-a Колашин (Сл.лист CG -o.p.“ br.12/14) Колашин, надлежне службе овог привредног Друштва извршиле су анализу постојећег стања и размотрале могућност прикључења објекта/објеката чија је изградња планирана на локацији коју чине урбанистичке парцеле број: UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UP20 и UP21 КО у захвату Локалне студије локације „Труница До“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, br. 39/08), Општина Колашин, на хидротехничку инфраструктуру која се налази или је повјерена на управљање Д.О.О. „Водовод и канализација“ Колашин. Анализом приложеног нацрта урбанистичко – техничких услова, положаја локације којој припадају предметне урбанистичке парцеле, постојећег стања хидротехничке инфраструктуре, техничке документације која третира проблематику снабдијевања града и насеља питком водом (*Главни пројекат снабдијевања водом Колашина*) и проблематику сакупљања и одвођења отпадних вода (*Главни пројекат за употријебљене воде Колашина и Идејни пројекат канализационе мреже и PPOV Општине Колашин*) као и просторно планске документације којом су обухваћене предметне катастарске парцеле (PUP Колашин) утврђено је следеће:

1. Нacрт урбанистичко техничких услова:

Уз захтев за издавање услова достављен је и Нacрт урбанистичко техничких услова за израду техничке документације за изградњу предметног објекта/објеката

Постојеће стање:

Простор захвата Локалне студије локације је површине 20 ха, неизграђен у смислу постојања објеката високogradње.

Опис локације: пољопривредно и шумско земљиште по начину коришћења из Lista непокретности

Катастарске парцеле br.176, 199, 200, 201, 202, 204 и 206 Ко Труница До налазе се у захвату Локалне студије локације „Труница До“ у Општини Колашин.

Према listу непокретности br. 12 КО Труница До, уписане су катастарске парцеле:

Катастарска парцела br.176 као livada 7. класе, површине 35256 m²,

Катастарска парцела br. 199 као шума 5. класе, површине 1452 m²,

Катастарска парцела br. 200 као шума 5. класе, површине 381 m²,

Катастарска парцела br. 201 као шума 5. класе, површине 1292 m²,

Катастарска парцела br. 202 као livada 7. класе површине 39382 m²,

Катастарска парцела br. 204 као livada 7. класе површине 44135 m²,

Катастарска парцела br. 206 као livada 7. класе површине 39104 m².

Предметне катастарске парцеле су књижене у listу непокретности br.12 КО Труница До, општина Колашин, као својина „INTEGRAL ENERGY INVEST“ Д.О.О. Колашин, са обимом права 1/1.

List непокретности број: LN 12 - prepis

Плански оснoв: LSL „Труница До“ општина Колашин

Planirano stanje:

Ovaj prostor planski karakteriše stvaranje mogućnosti za formiranje jedinstvene turističke grupacije. Za potrebe organizacije planiranih sadržaja formirane su 21 Urbanistička parcela.

Planirana namjena objekata:

Na Urbanističkim parcelama 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 planom je predviđena izgradnja objekata turističke namjene – vile.

Vile predstavljaju turističke objekte koji služe za odmor jedne ili više porodica sa potrebnim osobljem i vrhunskim komforom. Može se koristiti Idejno rešenje iz LSI kojim su preporučena tri tipa vila. Tipovi se razlikuju po površini a spratnosti su Su+P+1.

U okviru kompleksa ukupan broj vila ne može biti veći od zadatog (12).

Na Urbanističkoj parceli br. 2 planom je predviđena izgradnja hotela.

Objekat hotela se projektuje u potpunosti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br. 36/2018) i to kao hotel za odmor i eko hotel. Ovi Projektom su definisani kapaciteti koji obezbeđuju katekorizaciju sa četiri zvjezdice.

Na Urbanističkim parcelama br. 4, 17 i 19 planirana je izgradnja kolektivnog smještaja koji je u funkciji kompleksa vila.

Planirani kolektivni sještaj je objekat koji služi funkcionisanju kompleksa vila kao tehničko-tehnološko-uslužni punkt.

Na Urbanističkoj parceli br. 3 predviđena je izgradnja vidikovca, koji bi imao, prije svega, profitnu funkciju.

Na Urbanističkoj parceli br. 1 nalazi se rekreativna površina sa pratećim sportskim terenima za tenis, košarku, mali fudbal, odbojku...

Na Urbanističkoj parceli br.21 predviđena je izgradnja komercijalnog sadržaja: vještačkog jezera.

U komercijalni sadžaj mogu spadati (suvenernica, prodavnica, butik ...), cafe-bar, taverna, irish pub, prostorije za rekvizite koji bi se izdavali: bicikla, čamci na daljinski, štapovi za pecanje, skuteri, motorne sanke, quad bajkovi.

Na Urbanističkoj parceli 20 predviđena je izgradnja parking prostora i heliodroma. U okviru ove turističke namjene mogu se graditi prateći sadržaji kao što su: pješačke staze, stepeništa, uređene zelene površine.

Urbanistička parcela br. 18 predviđena je za golf.

Pravila parcelacije:

U zahvatu Lokaln studije lokacije „Trunića Do“ nalaze se:

Urbanistička parcela br. UP1 sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 200, 204, 202 i 199 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP2 sastoji se od djelova kat. parcela br. 176 i 202 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP3 sastoji se od dijela kat. parcele br. 176 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP4 sastoji se od djelova kat. parcela br. 201 i 202 KO Trunića Do

Urbanistička parcela br. UP5 sastoji se od dijela kat. parcele 176 KO Trunića Do

Urbanistička parcela br. UP6 sastoji se od djelova ka. Parcela br.176 i 202 KO Trunića Do

Urbanistička parcela br. UP7 sastoji se od dijela kat. parcele br.202 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP8 sastoji se od djelova kat. parcela br. 201 i 202 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP9 sastoji se od djelova kat. parcela br. 200, 201, 202 i 204 KO Trunića

Do;

Urbanistička parcela br. UP10 sastoji se od djelova kat. parcela br. 202 i 204 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP 11 sastoji se od dijela kat. parcele br. 204 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP12 sastoji se od dijela kat. parcele br. 204 KO Trunića Do

Urbanistička parcela br. UP13 sastoji se od dijela kat. parcele 204 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP14 sastoji se od dijela kat. parcele 204 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP15 sastoji se od dijela kat. parcele 204 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP16 sastoji se od dijela kat. parcele 204 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP17 sastoji se od djelova ka. Parcela 204 i 206 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP18 sastoji se od djelova kat. parcela br. 204, 202 i 206 KO Trunića

Do;

Urbanistička parcela br. UP19 sastoji se od dijela kat. parcele 176 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP20 sastoji se od dijela kat. parcele 204 KO Trunića Do;

Urbanistička parcela br. UP21 sastoji se od djelova kat. parcela br.202 i 204 KO Trunića Do.

Uslovi priključenja na infrastrukturu:

Vodosnabdijevanje:

Da ima direktan priključak na javnu vodovodnu mrežu ili obezbijedeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama.

Sakupljanje, prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda:

-Za objekte veličine do „10 ekvivalent stanovnika“ predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda.

-Za objekte veće od „10 ekvivalent stanovnika“ predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnosti recipijenta (tlo, vodotok i dr.)

II. Postojeće stanje hidrotehničke infrastrukture na lokaciji i u blizini lokacije kojoj pripadaju predmetna urbanističke/ katastarska parcela:

Na lokaciji kojoj pripadaju urbanističke/katastarske parcele na kojima je planirana izgradnja predmetnih objekata/objekata kao ni u njenoj neposrednoj blizini ne postoji izgrađena hidrotehnička infrastruktura koja se nalazi u vlasništvu ili je povjerena na upravljanje D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin.

III. Mogućnosti priključenja objekata/objekata, odnosno lokacije na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekata/objekata na hidrotehničku infrastrukturu koja se nalazi u vlasništvu ili je povjerena na upravljanje D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin:

1. Na lokaciji koju čine predmetne katastarske parcele, kao ni u njenoj neposrednoj blizini ne postoji izgrađena hidrotehnička infrastruktura koja se nalazi u vlasništvu ili je povjerena na upravljanje D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin.

Ne postoji mogućnost priključenja objekata/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju čine predmetne urbanističke/katastarske parcele na sistem gradskog vodovoda.

2. Ne postoji mogućnost priključenja objekata/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju čine predmetne urbanističke/katastarske parcele na sistem gradske fekalne kanalizacije.

3. Važećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradskog vodovoda Kolašina nije predviđena mogućnost priključenja na ovaj sistem objekata koji se nalaze ili čija je izgradnja planirana na prostoru KO Trunića Do, pa prema tome ni objekata/objekata čija je planirana na lokaciji koju čine predmetne urbanističke/katastarske parcele.

4. Važećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradske fekalne kanalizacije Kolašina nije predviđena mogućnost priključenja na ovaj sistem objekata koji se nalaze ili čija je izgradnja planirana na prostoru KO Trunića Do, pa prema tome ni objekata/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju čine predmetne urbanističke/katastarske parcele.

IV. Mogućnost oštećenja i potreba trajnog ili privremenog izmještanja hidrotehničke infrastrukture koja se nalazi u vlasništvu ili je povjerena na upravljanje D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin.

S obzirom da na lokaciji na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekata/objekata kao ni u njenoj neposrednoj blizini ne postoji izgrađena hidrotehnička infrastruktura koja se nalazi u vlasništvu ili je povjerena na upravljanje D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin to ne postoji ni mogućnost oštećenja ove infrastrukture prilikom izvođenja radova, kao ni potreba njenog privremenog ili trajnog izmještanja.

V. Položaj lokacije na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekata/objekata u odnosu na izvorište gradskog vodovoda Kolašina:

1. Lokacija na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekata/objekata ne nalazi se u blizini izvorišta gradskog vodovoda Kolašina

2. Lokacija na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekata/objekata ne nalazi se unutar granica zona sanitarne zaštite izvorišta gradskog vodovoda Kolašina.

Shodno prethodno navedenom, izgradnja i eksploatacija predmetnog objekata/objekata ne mogu imati nikakvog negativnog uticaja na izvorište gradskog vodovoda, njegovu izdašnost, kvalitet i zdravstvenu ispravnost vode.

VI. Potencijalna izvorišta za snabdijevanje vodom predmetnog objekata/objekata:

Ne raspoložemo podacima o potencijalnim izvorištima čije se vode mogu zahvatiti za potrebe snabdijevanja objekata/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji kojoj pripadaju predmetne i susjedne katastarske parcele.

VII. Uslovi koje treba ispuniti prilikom izrade tehničke dokumentacije predmetnog objekta i drugi uslovi:

A) Vodovod

Na lokaciji kojoj pripadaju urbanističke/katastarske parcele na kojoj je predviđena izgradnja predmetnog objekta/objekata, kao ni u njihovoj blizini ne postoji izgrađen sistem gradskog vodovoda.

Ne postoji mogućnost priključenja predmetnog objekta/objekata na sistem gradskog vodovoda.

Važećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradskog vodovoda Kolašina nije predviđena mogućnost priključenja na ovaj sistem objekata koji se nalaze ili čija je izgradnja planirana na prostoru KO Trunića Do na kojem se nalaze predmetne urbanističke/katastarske parcele.

Ne raspoložemo podacima o potencijalnim izvorima čije se vode mogu zahvatiti za potrebe snabdijevanja objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji kojoj pripada predmetna i susjedne urbanističke/katastarske parcele. Problematiku snabdijevanja vođom predmetnog objekta potrebno je riješavati u skladu sa uslovima koje izdaje Opština Kolašin – Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj.

B) Fekalna kanalizacija

Na lokaciji koju čine urbanističke/katastarske parcele na kojoj je predviđena izgradnja predmetnog objekta/objekata, kao ni u njenoj blizini ne postoji izgrađen sistem gradske fekalne kanalizacije.

Ne postoji mogućnost priključenja predmetnog objekta/objekata na sistem gradske fekalne kanalizacije

Važećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradske fekalne kanalizacije Kolašina nije predviđena mogućnost priključenja na ovaj sistem objekata koji se nalaze ili čija je izgradnja planirana na prostoru KO Trunića Do.

Problematicu sakupljanja, prečišćavanja i ispuštanja otpadnih voda sa predmetnih urbanističkih/katastarskih parcela potrebno je rešavati u skladu sa uslovima koje izdaje Opština Kolašin – Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj.

Za prečišćavanje otpadnih voda iz objekata predvidjeti biološki uređaj za prečišćavanje komunalnih otpadnih voda.

Ukoliko se za prečišćavanje otpadnih voda iz planiranog objekta/planiranih objekata usvoji biološki uređaj za prečišćavanje komunalnih otpadnih voda, tada se prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta, pored opštih i uslova navedenih u dostavljenim urbanističko - tehničkim uslovima, treba pridržavati i sledećih dodatanih uslova:

1. Kvalitet prečišćenih otpadnih voda mora da odgovara kvalitetu propisanom Zakonom o upravljanju komunalnim otpadnim vodama (Službeni list Crne Gore broj 2/17 od 10.01.2017. godine) i Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (Službeni list Crne Gore broj 56/19).
2. Neophodno je predvidjeti kontinuirano praćenje procesa prečišćavanja, odnosno kvaliteta i količine ispuštenog efluenta, kao i praćenje uticaja prečišćenih voda na recipijent (monitoring).
3. Prilikom izrade tehničke dokumentacije predmetnog objekta/objekata, potrebno je definisati recipijent za ispuštanje prečišćenih komunalnih otpadnih voda (tlo ili površinske vode-vodotok).
U slučaju da se kao recipijent predvidi tlo, tada je prilikom određivanja kapaciteta i lokacije upojnog bunara potrebno uzeti u obzir hidro-geološke karakteristike terena.
4. Neophodno je predvidjeti mjere i uslove za sprečavanje, otklanjanje i eventualnu sanaciju štetnih uticaja koji se mogu pojaviti ne samo u toku rada sistema za prečišćavanje otpadnih voda već i u vanrednim situacijama (kvarovi, havarije i sl.)
5. Ukoliko su u objektu/objektima predviđeni kafići, restorani ili slični sadržaji Investitor je dužan da obezbijedi odgovarajući predtretman otpadnih voda koje u sebi sadrže masti i ulja organskog porijekla i ostatke hrane i slično putem separatora masti i ulja.

C) Atmosferska kanalizacija

1. Atmosferske vode sa saobraćajnica, trotoara, parkinga i dr. Prije ispuštanja u recipijent (vodotok ili zemljište) moraju biti prečišćene putem separatora ulja i benzina.
2. U slučaju da je u suterenu ili podrumu predviđena izgradnja garaže, vode sa poda garaže prije ispuštanja u recipijent (vodotok ili zemljište) moraju biti prečišćene putem separatora ulja i benzina.

VIII. Sadržaj projekta hidrotehničkih instalacija

Ukoliko Investitor pristupi izradi tehničke dokumentacije objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju čini predmetna katastarska parcela prije nego što se riješe problematika

snabdijevanja vodom objekta i problematika odvođenja i disponiranja otpadnih voda sa predmetnih parcela, on se pri tome mora pridržavati sledećeg:

- a.) Prilikom izrade tehničke dokumentacije predmetnog objekta/objekata Projektant je dužan da se pridržava važećih propisa, pravilnika, tehničkih normativa, standarda i normi kvaliteta za ove vrste objekata.
Takođe predmetna tehnička dokumentacija mora biti usklađena sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata objekata (Službeni list Crne Gore, broj 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 82/20) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (Službeni list Crne Gore, broj 44/18 i 43/19).
- b.) Projekat treba da sadrži sve tekstualne, numeričke i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do vodovodnog i kanizacionog priključka.
- c.) U predmjeru radova obavezno treba razdvojiti radove na unutrašnjim vodovodnim instalacijama od dijela vodovodnog priključka.
- d.) U predmjeru radova treba razdvojiti radove na unutrašnjim instalacijama fekalne kanalizacije od dijela kanizacionog priključka.
- e.) Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rešenja. Svrha pregledne situacije na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rešenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

Napominjemo da je, u postupku revizije Glavnog projekta, u skladu sa članom 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore, broj 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 82/20) potrebno revidovane glavne projekte spoljnih i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije objekta kao i projekte uređenja terena dostaviti D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin na provjeru poštovanja izdatih uslova i davanja saglasnosti na projekat.

Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Obradila:

Valentina Bužatović dipl.pom inž

Valentina Bužatović

VD Izvršni direktor
Miloš Peković dipl. ecc.

Miloš Peković