



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 276
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I
INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

Broj: 08-332/23-2796/7

Podgorica, 05.06.2023. godine

„FALCON HOLDING“ D.O.O.

BUDVA - BEČIĆI
Velja Maslina br.16

U prilogu dopisa dostavljamo vam Urbanističko - tehničke uslove broj 08-332/23-2796/7 od 05.06.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u zoni TH – hotel, na urbanističkim parcelama UP 77, UP 78, UP 79 i UP 80, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Žirci“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 39/09), Opština Kolašin.




OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Petrović

Branka Petrović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-332/23-2796/7 Podgorica, 05.06.2023. godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
2.	<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva „FALCON HOLDING“ D.O.O. iz Budve, izdaje:</p>	
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za izgradnju objekata u zoni TH – hotel, na urbanističkim parcelama UP 77, UP 78, UP 79 i UP 80, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Žirci“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 39/09), Opština Kolašin.</p>	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p>	<p>„FALCON HOLDING“ D.O.O. iz Budve</p>
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>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: Sinjajevine, Javorja, Semolja, Kape Moračke, Maganika, Štavnja, Ostrvice. Ima povoljan turističko-geografski položaj i svrstava se u značajan turistički centar u Crnoj Gori.</p> <p>Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novih objekata.</p> <p>Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).</p>	

7. PLANIRANO STANJE**7.1. Namjena parcele odnosno lokacije****Osnovne planirane namjene, funkcije i sadržaji.****Turizam i ugostiteljstvo, gdje spadaju:**

- Luksuzni hoteli visoke kategorije, gradski hoteli, depadansi, luksuzne vile, apartmanski objekti, velnes centri, fitnes klubovi, teretane, luksuzna rent a vile, „Time-sharing“ Tajm šering vile, „Time-sharing“ Tajm šering apartmani, apartmani za izdavanje, kuće za izdavanje, Nacionalni restorani, konobe, Umjetničke galerije, knjižare, suvenirnice, kazino, otvorene pozornice, i dr.

- Visina gradnje novih turističkih objekata, hotela je prizemlje 2 sprata i potkrovlje do prizemlje 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele do 35 do 60% od pripadajućih urbanističkih parcela za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila

Osnovna /pretežna namjena prostora je turizam i rekreacija. Osim ove namjene u ovoj zoni se predviđaju i druge namjene kako bi se upotpunili sadržaji iz osnovne namjene.

Zona TH (Hotel)

Na urbanističkoj parceli 80 predviđen je hotel, max. spratnosti od P+4+Pk, na parceli 79 planira se Spa centar, max spratnosti P+2, na parceli 78 planiran je komercijalni sadržaj max. spratnosti P+2, a na parceli 77 prateća administracija uz hotel max. spratnosti P+1.

Zona TH (Hotel)

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele	Maksimalna površina prizemlja	Maksimalna bruto podzemna površina	Namjena objekta	Max. spratnost objekta	Broj konostaja	Indeks za izdavanje	Indeks izgradnje
UP77	2336.86	195	390	administracija uz hotel	P+1	10	0.08	0.16
UP78	10332.53	3616	10848	komercijalni sadržaj	P+2	1050	0.35	1.33
UP79	6849.69	1400	4200	spa centar	P+2	50	0.20	0.61
UP80	17216.39	6942	20827	hotel	P+4+Pk	480	0.40	1.20

Uslovi za izgradnju hotela i spa centra

Na urbanističkoj parceli 80 predviđen je hotel, max. spratnosti od P+4+Pk, na parceli 79 planira se Spa centar, max spratnosti P+2.

Objekat hotela se projektuje u potpunosti u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list RCG", br. 36/18) i to kao hotel za odmor i ekološki hotel.

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.

	<p>Uslovi za izgradnju objekata administracije Na urbanističkoj parceli 77 predviđena je izgradnja objekta administracije, kao prateći sadržaj hotela. Spratnost objekta je P+1.</p> <p>Uslovi za izgradnju objekata komercijalnog sadržaja Na urbanističkoj parceli 78 predviđena je izgradnja komercijalnih sadržaja. Spratnost objekta je P+2. U komercijalni sadržaj mogu spadati (suvernirnica, prodavnica, butik...), cafe-bar, taverna, irish pub.</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>Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekte projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Prema izvodu iz digitalnog katastarskog plana, koji je dobijen od Uprave za katastar i državnu imovinu CG – Podgorica, za KO Žirci, urbanističke parcele čine:</p> <p>UP 77 sastoji se od kat. parcele 1517/13 KO Žirci. UP 78 sastoji se od kat. parcela 1485/4, 1522/1, 1517/9, 1489/3, 1486/3 i 1486/2 KO Žirci. UP 79 sastoji se od kat. parcela 1489/6, 1485/3 i 1489/5 KO Žirci. UP 80 sastoji se od kat. parcela 1485/5, 1484/1, 1489/7, 1522/4, 1521/3, 1517/5, 1518/5 i 1521/1 KO Žirci.</p> <p>Parcele Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavlju <i>Saobraćaj i Pejzažna arhitektura</i>. U okviru urbanističke parcele definisati kolski pristup, pješački pristup i način parkiranja za svaku vilu u skladu sa uslovima iz poglavlja <i>Saobraćaj</i>.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<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 definisaće se kroz izradu tehničke dokumentacije.</p> <p>Građevinske linije novoplaniranih objekata na urbanističkim parcelama su linije do kojih se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica i</p>

	<p>koordinatama, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.</p> <p>Minimalna udaljenost između objekata, kao i udaljenost objekata od granica parcele definisane su u grafičkim priložima.</p> <p>Ukoliko postoji potreba, ostavljena je i mogućnost garažiranja u okviru suterenske etaže planiranih objekata.</p> <p>Obavezujući su planski parametri prikazani u tabeli.</p> <p>Cjelokupnu lokaciju treba tretirati integralno i realizovati kao jedinstvenu cjelinu, a u cilju kvalitetnijeg funkcionalnog i oblikovnog rješenja.</p> <p>Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Horizontalni gabarit, koji nije obavezujući, dat je u grafičkom prilogu i tabelarno. - Vertikalni gabarit je dat u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena imajući u vidu nagib terena - Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. - Preporučeni nagib krovnih ravni 45° - Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18). •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.
8.	<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>Klimatske karakteristike</p> <p>Među klimatskim faktorima koji bitno utiču na klimu pojedinih krajeva i mjesta u Crnoj Gori najveći uticaj imaju: geografska širina, udaljenost od mora, reljef, nadmorska visina, jezera, tlo, biljni pokrivač i antropogena aktivnost.</p> <p>Za dobro poznavanje vremena potrebno je poznavati kretanje klimatskih elemenata i to ne samo njihovih prosječnih već i ekstremnih stanja. U takva ekstremna stanja spadaju: dnevne maksimalne i minimalne temperature, stanja vazdušnog pritiska, padavina, vjetrova, trajanja padavina itd. Kvantitativna određivanja klimatskih elemenata omogućuju podaci dugogodišnjih mjerenja hidrometeoroloških organizacija. U konkretnom slučaju korišteni su podaci Hidrometeorološkog Zavoda Crne Gore. Podaci se odnose na serije mjerenja od 1961 do 1990.godine za: padavine, temperature, vjetrove.</p>

Padavine

Na osnovu raspoloživih podataka mjerenja statistički su obrađene sume padavina i date kao maksimalne, minimalne i srednje mjesečne vrijednosti i standardno odstupanje od srednje mjesečne vrijednosti.

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODs um
srv	234. 4	204.9	193.5	205. 1	128.4	103.5	73.4	93.5	129. 2	201.2	309.2	287.5	2166. 8
ma x	533. 0	487.9	424.8	556. 8	342.9	238.8	174. 3	287.9	407. 2	801.4	947.0	739.2	947.0
min	3.5	29.5	26.7	38.8	40.2	36.3	6.3	7.5	15.9	0.0	27.5	24.4	0.0
std	143. 8	132.1	82.9	111. 8	77.9	47.8	45.4	69.3	103. 4	169.0	171.1	164.5	109.9

Prosječne mjesečne sume padavina i standardna devijacija

Temperature

Zbog specifičnosti planirane namjene lokacije temperature vazduha obrađene su kao: srednje maksimalne, srednje minimalne i srednje mjesečne temperature vazduha i njihove standardne devijacije.

Srednje mjesečne vrijednosti maksimalnih temperatura (tabela 2.2/5), u naznačenom periodu vremena mjerenja, u januaru se kreću u intervalu od -1.8 do 6,7°C sa srednjom vrijednošću od -2,1°C, dok u julu mjesecu variraju u granicama od 21.7 do 27.9°C i srednjom vrijednošću od 23.8°C.

Srednje mjesečne temperature vazduha (tabela 2.2/7) za januar mjesec nalaze se u granicama od -6.1 do 1.4°C sa srednjom vrijednošću od -2.1°C. Njihovi maksimumi su u julu mjesecu u intervalu od 14.4 do 19.1°C. Srednja godišnja temperatura vazduha je 7°C.

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD
srv	-2.1	-0.3	2.2	6.2	10.9	13.8	15.7	14.8	11.7	7.7	3.3	-0.3	7.0
ma x	1.4	9.6	5.0	9.1	13.5	15.4	19.1	17.0	15.1	11.0	5.9	6.4	19.1
min	-6.1	-6.3	-2.9	3.6	8.3	12.3	14.4	10.0	7.2	4.7	-2.1	-3.4	-6.3
std	2.0	2.7	1.8	1.2	1.3	0.9	1.0	1.5	1.5	1.4	2.0	1.9	1.6

Srednja mjesečna temperatura vazduha (°C)

Osunčanost i oblačnost

Prosječno mjesečno trajanje sijanja sunca dato je u tabeli 2.2/10, i isto se nalazi u intervalu od 67.8h u decembru do 247.0h u julu. Srednje godišnje trajanje sijanja sunca je 1805.4h.

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODs um
sr v	77.4	90.8	129.3	147.5	188.1	193.2	247. 0	235.7	183. 2	152.7	92.7	67.8	1805.4
ma x	145. 1	151.9	180.9	232.3	262.3	264.3	345. 6	315.9	239. 8	245.2	162.1	115.9	345.6
mi n	36.3	36.0	70.5	78.2	84.1	136.2	186. 3	169.5	136. 7	90.6	38.1	32.8	32.8
st d	27.1	33.2	32.8	29.8	38.0	27.2	33.2	37.4	29.9	36.9	28.8	22.8	31.4

Prosječno trajanje sijanja sunca (sat)

Oblačnost neba, kao što je poznato mjeri se u desetinama pokrivenosti neba. Vrijednosti mjerenja, za naznačeni period, dat je u tabeli 2.2/11 kao statističke vrijednosti srednjih mjesečnih oblačnosti. Dobijene vrijednosti veoma dobro korespondiraju sa podacima o vremenu trajanja sijanja sunca datog u prethodnoj tabeli, kao i vrijednosti o broju vedrih dana prikazanih u tabeli 2.2/12, i tmurnih dana prikazanih u tabeli 2.2/13.

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD
sr v	6.9	7.0	6.8	6.6	6.3	5.9	4.4	4.4	5.3	5.7	6.8	7.0	6.1
m ax	8.6	9.0	8.6	8.8	8.1	7.0	6.7	6.7	7.0	8.1	9.0	8.9	9.0
mi n	3.0	2.9	4.5	4.6	4.4	4.6	2.0	2.1	2.2	2.7	3.2	5.3	2.0
st d	1.3	1.4	1.0	0.9	0.8	0.7	1.1	1.3	1.2	1.4	1.3	1.0	1.1

Srednja mjesečna oblačnost (desetine)

Snijeg

Prve pojave snijega mogu se očekivati i u septembru mjesecu al ne dolazi do formiranja snježnog pokrivača. Statistički obrađeni podaci o maksimalnim visinama snježnog pokrivača po mjesecima i na godišnjem nivou dati su u tabeli 2.2/14. Kao što se može vidjeti bez formiranih snježnog pokrivača su mjeseci: jun, jul, avgust i septembar. Ostalih mjeseci prosječna visina snježnog pokrivača nalazi se u granicama od 1.5cm u oktobru do 40.5cm u februaru. Za mjerni period maksimalne visine snježnog pokrivača nalaze se u intervalu od 27cm u oktobru do 135cm u januaru. Prosječna godišnja visina snježnog pokrivača je 59.2cm.

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD
sr v	41.3	40.5	32.2	9.1	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	15.5	28.6	59.2
ma x	135. 0	116.0	80.0	38.0	36.0	0.0	0.0	0.0	0.0	27.0	80.0	77.0	135.0
mi n	3.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
st d	32.7	26.3	23.3	10.1	6.5	0.0	0.0	0.0	0.0	4.9	19.2	18.8	11.8

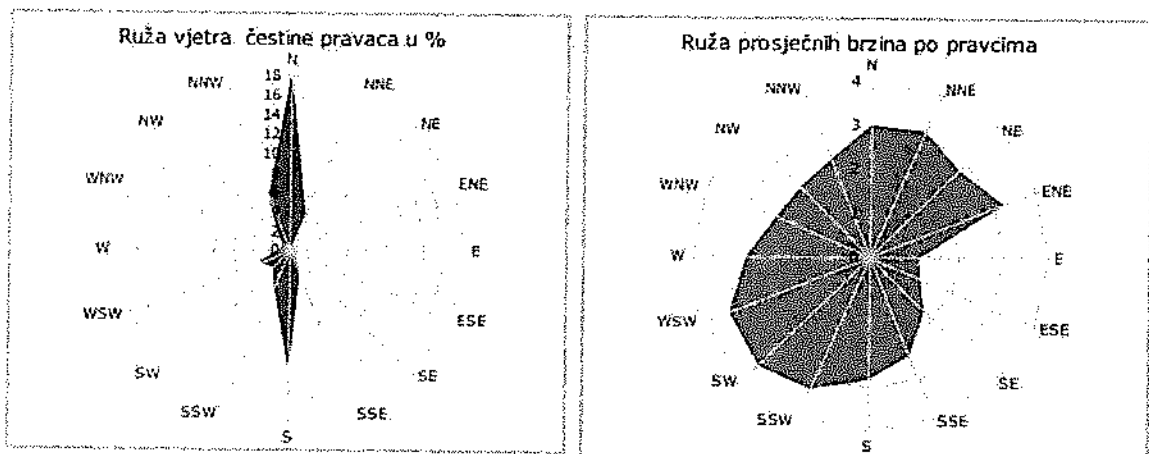
Maksimalna visina snježnog pokrivača (cm)

Vjetar

Kao što je prikazano u tabeli 2.2/17 i ružama čestina pravaca i brzina vjetra za područje Kolašina značajan dio godine pripada vjetrovima iz sjevernog i sjeveroistočnog i južnog kvadranta i za iste se može reći da su preovlađujući jetrovi. Malih čestina ali velikih brzina i maksimalno ostvarenih brzina vjetra pripada vjetrovima iz južnog, jugoistočnog i jugozapadnog kvadranta. Ukupnom vremenu bez vjetra u Kolašinu pripada 45.3% u toku godine.

smjer	N	NN E	NE	EN E	E	ES E	SE	SS E	S	SS W	S W	WS W	W	WN W	NW	NN W	TIS
V_{max}	15,5	15,5	6,7	6,7	2,4	4,4	9,3	12,3	22,6	18,9	15,5	15,5	9,3	9,3	9,3	12,3	
V_{sr}	3,0	3,1	2,8	3,2	1,1	1,2	1,7	2,4	2,8	3,3	3,5	3,4	2,8	2,3	2,2	2,4	
čest.	17,6	3,9	0,1	0,0	0,1	0,1	0,4	2,5	11,7	4,0	2,4	3,3	1,1	0,5	1,1	5,8	45,3

Raspodjela prosječne maksimalne i prosječne srednje brzine vjetra i njegove čestine po pravcima - v_{max} (m/s), v_{sr} (m/s), čestina (%)



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).

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.

	<p>U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijediti saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.</p> <p>U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) Pravidnici: - 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) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71) <p>Mjere zaštite na radu</p> <p>Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Akt ovog ministarstva za Ministarstvo unutrašnjih poslova, broj 08-332/23-2796/8 od 10.04.2023. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>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.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1491/2 od 18.04.2023.godine.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Planom su predviđene pejzažne intervencije u funkciji održivog turizma. Ovaj stav sa jedne strane podrazumjeva afirmaciju pejzažnih vrijednosti prostora, kroz maksimalno poštovanje i očuvanje njegovih dominantnih strukturnih elemenata i postojećeg pejzažnog obrasca, a sa druge strane pažljivo pejzažno oblikovanje turističkog kompleksa i njegovo integrisanje u prirodno okruženje.</p> <p>Opšte smjernice pejzažnog uređenja:</p>

- očuvanje prirodnih vrijednosti prostora (vegetacija, konfiguracija terena, hidrološke pojave)
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa predionim specifičnostima i namjenom površina
- povezivanje izgrađenih struktura sa pejzažnim okruženjem
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina
- usklađivanje
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog drveća, kako grupa tako i pojedinačnih individua, u nova urbanistička rješenja
- upotreba biljnih vrsta u skladu sa ekološkim, ambijentalnim i funkcionalnim kriterijumima (min. 70% autohtonih biljnih vrsta od planiranog fonda zelenila).

U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg drveća u nova pejzažna i urbanistička rješenja, u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti inventarizaciju, taksaciju i vrijednovanje postojećeg biljnog fonda (zdravstveno stanje i dekorativnost).

Zelenilo u zoni hotela i objekata zdravstvenog turizma

Pejzažno uređenje uskladiti sa predionim specifičnostima kako ekološkim tako i ambijentalnim.

Pri planiranju i razmještanju objekata voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija. Optimalnim uklapanjem izgrađenih struktura u ambijent, očuvati visok stepen ozelenjenosti parcela i visoku zastupljenost zrelih stabala.

Kroz pejzažno uređenje omogućiti sadejstvo prirode i izgrađenih struktura. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora formirati prijatne ambijente za boravak gostiju. Zelene površine oko objekata oblikovati na način koji oslikava okolni pejzaž. Za parterno-arhitektonska rješenja koristiti tradicionalne forme i materijale.

Smjernice za uređenje:

- povezivanje zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem
- maksimalno očuvati postojeće drveće
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena
- prvenstveno koristiti autohtone biljne vrste
- 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
- za parterno uređenje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, ruže i dekorativne žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa (od polehlih do piramidalnih)
- obezbijediti potrebnu osunčanost objekata
- 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 i planiranim sadržajima
- postaviti informativne table od prirodnog materijala (drvo, kamen).

	<ul style="list-style-type: none"> • ograđivanje vršiti niskim drvenim ili kamenim ogradama u skladu sa lokalnom arhitekturom • predvidjeti sadnju školovanih sadnica drveća min. visine 2,5 m. <p>Zelenilo uz saobraćajnice Parterne zelene površine planirane su na ostrvima duž saobraćajnica. Osim dekorativne imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju. Smjernice za uređenje: <ul style="list-style-type: none"> • koristiti autohtone: trave, cvjetnodekorativne zeljaste biljke i niske žbunaste vrste. <p>Prijedlog vrsta za ozelenjavanje Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi: <ul style="list-style-type: none"> • koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima • sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom. <p>Opšti prijedlog sadnog materijala: Četinarsko drveće: Abies alba, Picea abies, Picea omorika, Pinus peuce, Pinus heldreichii, Larix decidua. Listopadno drveće: Acer heldreichii, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula alba, Corylus colurna, Fraxinus excelsior, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus austriaca, Tilia cordata, Tilia grandifolia, Ulmus montana, Carpinus betulus, Quercus petraea. Žbunaste vrste: Taxus baccata, Pinus mugo, Juniperus nana, Berberis thunbergii 'Atropurpurea', Bruckenthalia spiculifolia, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Cotinus coggygria, Cotoneaster horizontalis, Ligustrum vulgare, Prunus laurocerasus, Spiraea sp., Ribes petraeum, Forsythia suspensa, Viburnum opulus, Syringa vulgaris, Paeonia sp., Genista tinctoria.</p> <p>Uređenje parcele Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.</p> </p></p>
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>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.</p>
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

	<p>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, 86/22) 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).</p> <p>Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima obezbediti pristup koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja.</p> <p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.</p> <p>Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</p>
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).</p> <p>Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj - Opština Kolašin, broj 05-3032/2 od 03.05.2023. godine.</p>
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Postojeće stanje</p> <p>Na području koje obuhvata LSL „Žirci“ u Kolašinu nema izgrađene trafostanice TS 10/0,4kV ni elektro mreže, zbog velike udaljenosti od najbližeg naseljenog mjesta.</p> <p>Plan</p> <p>Ovim planom određene su potrebe područja koje obuhvata LSL za lokalitet "Žirci" u Kolašinu za električnom snagom, a u zavisnosti od strukture i namjene objekta. Vršno oprećenja se sastoji od vršnog optrećenja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - turističkih vila (P+1), - hotelskog kompleksa (hotela i komercijalnih sadržaja), - zdrastvenog turizma i - rasvjeta saobraćajnica i parkinga.

Ukupno vršno opterećenje područja

Uzimajući u obzir faktor jednovremenosti $k_j = 0,85$ između pojedinih vrsta potrošača, te gubitke i rezervu od 10%, a uz $\cos\phi = 0,98$, dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja

$$P_{vu} = k_j * 1,10 * P_{vu} / 0,98 = 0,85 * 1,10 * 4.801,35 / 0,98 = 4.580,88 \text{ kVA.}$$

Obzirom da u kompleksu koji obuhvata navedena studija i okruženju nema izgrađene trafostanice TS 10/0,4KV koja bi mogla da podmiri ove potrebe to je za napajanje područja koje obuhvata Lokalna studija lokacije »ŽIRCI« u Kolašinu potrebno izgraditi četiri nove trafostanice snage 2x630 kVA.

Prosječna opteretivost trafostanica je:

$$k = 4.580,88 / 4x(2x 630) = 0,91$$

što se može smatrati zadovoljavajućim.

NAPOMENA: Na urbanističkim parcelama UP 79 i UP 80, planirane su TS 10/0,4 kV, snage 2x630 kVA.

Predviđene trafostanice TS 10/0,4 KV su tipa NDTS 10/0,4kV sa tipiziranom opremom u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju - Podgorica, "Elektroprivrede Crne Gore", a.d. - Nikšić.

Sastoje se od 10 kV postrojenja, dva transformatora snage 630 kVA i 0,4 kV postrojenja prema uslovima nadležne elektrodistribucije.

Pri izboru lokacije za trafostanica vodilo se računa da:

- trafostanica bude što bliže težištu opterećenja,
- priključni vodovi visokog napona budu što manje dužine,
- niskonaponski vodovi budu što kraći, a njihov rasplet što jednostavniji,
- da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dijela, energetskih transformatora i ostale opreme.

Ukoliko postoji mogućnost trafostanice se mogu predvidjeti u nekom od najbližih objekata ucrtanim lokacijama u saglasnosti sa uslovima nadležne elektrodistribucije. Napajanje planirane trafostanice predvidjeti prema uslovima nadležne elektrodistribucije sa postojeće 10 kV mreže.

Planom nije definisan sistem javne rasvjete, već se isto riješiti u sklopu rješenja uređenja kompleksa.

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

Prema grafičkom prilogu br. 10 – *Elektroenergetika* i prema uslovima nadležnog organa.

Akt/obavještenje CEDIS-a d.o.o. - Podgorica, broj 30-20-06-833 od 25.04.2023. godine, da će uslove izdati najkasnije u roku od 90 dana od dana prijema zahtjeva ovog ministarstva (dan prijema je 12.04.2023.godine).

17.2

Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Planirano vodosnabdijevanje

S obzirom na udaljenost lokacije, povezivanje zone zahvata s bilo kakvom drugom vodovodnom mrežom nije vjerovatno. Snabdijevanje vodom bi se moralo odvijati sa navedenih (ili drugih) izvora postojećih u okolini zone zahvata. Za to je potrebno uraditi hidrogeološka istraživanja, koja bi pružala detaljnije i pouzdanije podatke o lokaciji i izdašnosti mogućih resursa.

Potrebe za vodom

Dnevna norma potrošnje za potrošače i komunalno korišćenje:

- Dnevna potreba vode za hotel, 450 litara po korisniku
- Dnevna potreba vode za luksuzne vile - 400 litara po korisniku
- Dnevna potreba vode za spa-centar, 350 litara po korisniku
- Dnevna potreba vode za restoran, 100 litara po stolici
- Dnevna potreba vode za komercijalne sadržaje, 50 litara po zaposlenom
- Dnevna potreba vode za poslovne prostore, 30 litara po zaposlenom
- Dnevna potreba vode za rad bazena, 1500 litara po bazenu (sami korisnici bazena su uračunati u stanovnike vila)
- Pranje ulica i zalivanje dvorišta, 0.5 l/m²

Zona TH - turizam, hotel

Namjena	potrošači	norma potrošnje	potrošnja [m ³ /dan]
Broj ležajeva		450 [l/ležaj.dan]	216,0
Komercijalni sadržaj	1050 [zaposlenih]	50 [l/zaposleni.dan]	52,5
Administracija hotela	10 [zaposlenih]	30 [l/zaposleni.dan]	0,3
Spa-centar	50 [korisnika]	350 [l/korisnik.dan]	17,5
Pranje i zalivanje dvorišta	15000 [m ²]	0,5 [l/m ²]	7,5
Ukupno			293,800
Sve sa gubicima 20%			352,56

Potrebe za zaštitu od požara:

- Uz pretpostavku jednog požara potrebna količina vode za gašenje požara je 5l/s. (Dovodi do hidranata će biti dimenzionisani za ovaj proticaj. Cjevovod od rezervoara će biti dimenzionisan za maksimalnu časovnu potrošnju, koja je veća od 2 x 5 l/s, dakle bila bi dovoljna i za gašenje dva požara.)

Način snabdijevanja (organizacija mreže, prečnici, materijali)

Rezervoar

Rezervoar bi trebao biti smješten na najvisočijoj tački lokacije, što je 1380 mm. S obzirom na potrebu još većeg nadpritiska za visočije tačke potrošnje, bilo bi dobro

razmotriti mogućnosti izmještanja objekta rezervoara na višoj kotu van zahvata. Tu treba uzeti u obzir nadmorsku visinu odabranog izvorišta (za sada nije poznata), i - s obzirom na strmi teren (visinska razlika cca 90 m) - balansirati potrebu prepumpavanja vode za visoke tačke zahvata (ili za sam rezervoar) s potrebama ili čak velikim pritiscima na niskim tačkama u donjim djelovima.

Planirana fekalna kanalizacija

U zoni zahvata predviđa se prikupljanje fekalnih voda od svih objekata. Biće odvođene gravitaciono prema postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda.

Cijevi fekalne kanalizacije vodiće većinom osovina saobraćajnica. Na mjestima, gdje je predviđeno drugačije, potrebno je voditi računa da svakom šahtu bude obezbijeđen pristup sanitarnog motornog vozila. Zbog zahtjevnije konfiguracije terena, šahtovi će biti na manjim razmacima, i često kaskadni. Predlaže se materijal PVC za vanjsku kanalizaciju sa odgovarajućim prečnicima. Kao minimalni prečnik, zbog pretpostavljenih većih padova, usvajamo DN200. U kuhinjama restorana potrebno je ugraditi separatore masti.

U eventualnim praonicama separatore sapunice. To je preduslov za dobro funkcionisanje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Postrojenje se predviđa u najnižoj tački, u blizini granice zahvata, i potrebno je da ima kapacitet 2000 ES. Poslije prečišćavanja na zakonom predviđen (ili bolji) nivo, vode se mogu ispuštati u najbliži površinski vodotok ili drugi recipijent – sve uz saglasnost nadležnog organa u Opštini Kolašin. U ovom slučaju je to najvjerojatnije vodotok identifikovan geodetskim snimanjem kao potok, koji vodi istočnim dijelom zahvata.

Planirana atmosferska kanalizacija, uređenje vodotoka

S obzirom na karakter razmatrane lokacije, odvođenje atmosferskih voda nije potrebno organizovati u mrežu podzemnih cjevovoda.

Kao najbolje rješenje javljaju se površinski kanali, koji moraju biti izgrađeni uz svaku od saobraćajnica. Saobraćajnice uglavnom prate izohipse i prilikom topljenja snijega će predstavljati prepreke površinskom oticanju. Na ove vode moraju računati površinski kanali, koji će ih odvoditi dalje.

Predlaže se djelimično izmještanje i adekvatno uređivanje korita potoka u istočnom dijelu zahvata, koji uzvodno ima sliv površine oko 0.25 km². Izmještanje (naznačeno u grafičkom prilogu) se može bolje precizirati na detaljnijem nivou razrade – sa obzirom na položaj objekata. Korito će u određenom periodu godine propuštati površinske vode od zona iznad zahvata i takođe odvoditi vode prikupljene u izgrađene površinske kanale (to je zajedno sliv od oko 0.4 km²).

Idealno bi bilo da se vodotok ukomponuje u ambijent cijele lokacije kao prirodni element koji povećava atraktivnost lokacije, što njegova nova trasa i dozvoljava.

Prema grafičkom prilogu br. 11 – *Hidrotehnička infrastruktura* i prema uslovima nadležnog organa.

Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Kolašin, broj 395/1 i 395/2 od 21.04.2023. godine.

17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Da bi se obezbijedio kolski pristup lokaciji, planirana je rekonstrukcija pristupnog puta. Kolovoz saobraćajnice je širine 6.0 m sa obostranim trotoarom širine 1.5m. Na ovu saobraćajnicu se veže mreža pristupnih saobraćajnica koja obezbjeđuje pristup parcelama i ima funkciju saobraćajnog povezivanja svih sadržaja lokacije. Širina kolovoza mreže ovih saobraćajnica je 6.0 m sa obostranim trotoarima širine 1.5m.</p> <p>Prilikom nivelisanja ovih saobraćajnica potrebno je uzeti u obzir specifičnost terena. Obzirom da se radi o vrlo srtnom terenu, pri nivelisanju trasa saobraćajnica treba obezbjediti da max podužni nagibi budu 10%.</p> <p>Zastori kolskih saobraćajnica su od asfalta, a trotoari i samostalne pješačke staze od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.</p> <p>Sve saobraćajnice treba da budu opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom.</p> <p>Odvodnjavanje je atmosferskom kanalizacijom sa skrivenim slivnicama izvan površine kolovoza. Sahtovske instalacije osim fekalne, treba locirati van površine kolovoza za motorni saobraćaj.</p> <p>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.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 9 – <i>Saobraćaj</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj - Opština Kolašin, broj 05/3031-up-2 od 24.04.2023. godine.</p>
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>U opisu postojećeg stanja je navedeno da na području posmatranja, na području LSL za lokalitet «Žirci» - Kolašin, ne postoji izgrađena tk pristupna mreža.</p> <p>Trasu planirane tk infrastrukture potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine, jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški tk poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje tk okana, što bi bilo neekonomično.</p> <p>Planirana tk mreža će se povezati sa postojećim pristupnim putem. Kablovska tk infrastruktura na potezu posmatranog područja gradiće se sa tri PVC cijevi prečnika Φ 110 mm. U planiranoj tk mreži korišćiće se kablovi tipa TK 59 GM, punjeni niskofrekventni pretplatnički kabal sa izolacijom od polietena i slojevitim omotačem. Jednu PVC cijev treba rezervisati za provlačenje kablova KDS-a ali i za neke druge namjene.</p> <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>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)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- 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.

18.

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



Proračune raditi na VII stepen seizmičkog inteziteta 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.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 73/10 i

28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 77	UP 78	UP 79	UP 80
Površina urbanističke parcele (m ²)	2336,86 m ²	10332,5 m ²	6849,69 m ²	17216,39 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,08	0,35	0,20	0,40
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,16	1,33	0,61	1,20
Maksimalna površina prizemlja (m ²)	195 m ²	3616 m ²	1400 m ²	6942 m ²
Maksimalna bruto građ.površina (m ²)	390 m ²	10848 m ²	4200 m ²	20827 m ²
Spratnost	P+1	P+2	P+2	P+4+Pk
Broj korisnika	10	1050	50	480

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Saobraćaj u mirovanju

Parkiranje u zoni zahvata Studije lokacije treba riješiti u funkciji planiranih namjena s obzirom na sljedeće normative :

VILE SA APARTMANIMA	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM na 6 ležajeva (3 sobe)
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI –KOMERCIJALNI SADRŽAJI	1 PM na 80 m ² bruto površine

Zona TH (hotel)

Na urbanističkoj parceli 80 predviđen je hotel, na parceli 79 planira se Spa centar, max spratnosti P+2, na parceli 78 planiran je komercijalni sadržaj max. spratnosti P+2, a na parceli 77 prateća administracija uz hotel max. spratnosti P+1.

Potrebe parkiranja u ovoj zoni potrebno je riješiti u suterenskim i podzemnim etažama objekata shodno Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list SCG", br.31/05). Kapacitete podzemnih garaža je potrebno odrediti kroz izradu idejnih projekata objekata, a u skladu sa datim normativima. Veze parking garaža sa okolnom saobraćajnom mrežom se ostvaruje rampama. Položaj rampe zavisi od arhitektonsko-konstruktivnog rješenja objekta i podzemne garaže. Ukoliko je površina garaže veća od 1500m², potrebno je predvidjeti dvije izlazno – ulazne rampe. Maksimalni nagib rampe je $i_r=12\%$, a natkrivene $i_r=15\%$. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da

zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m, ili ublažava polunagibom. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 2,0 m od granice urbanističke parcele.

Pješačke komunikacije

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Zastori trotoara i samostalnih pješačkih staza su od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala, pa čak mogu biti i od nabijene zemlje iz lokalnog pozajmišta.

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

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati, u duhu tradicionalne arhitekture ili njenih savremenih reinterpetacija, a sa ciljem uspostavljanja homogenije slike naselja.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata, uz pretpostavku da će korisnici imati disciplinovan odnos prema prostoru i da će voditi računa, kako o susjednim objektima tako i o opštem izgledu naselja i grada. U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (krov, fasada, ograda i sl.). Fasade novoplaniranih objekata treba raditi od savremenih, ali i uz upotrebu prirodnih materijala. Ne preporučuje se upotreba pseudostilske ornamentike i drugih arhitektonskih detalja atipičnih za ovo podneblje.

Krovove raditi po izboru projektanta, kao kose - dvovodne, viševodne. Preporučeni nagib krovnih ravni je 45°.


Ozelenjavanje parcela vršiti autohtonim vrstama, u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

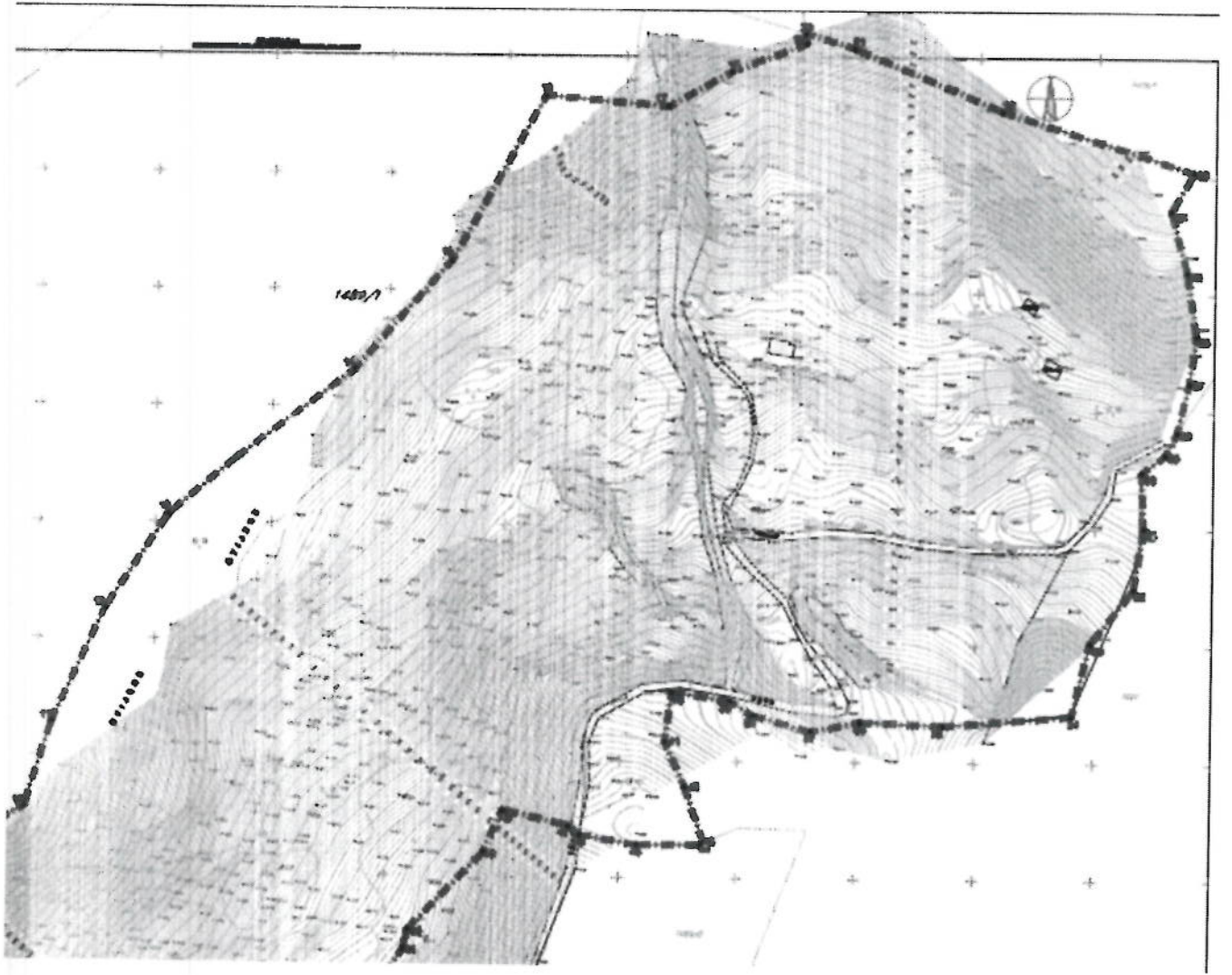
Oblikovanje prostora i materijalizacija

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 vrednosti, 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. Za oblikovno i likovno rješenje prostora treba poštovati preporuke o izradi studije u smislu primjena materijala, adekvatno funkcionalno rješenje koje će biti bazirano na savremeni način gradnje, uzimajući obzir i tradicionalno nasljeđe, klimatske karakteristike koji utiču na obradu fasada, krovno rješenje, kao i koloristično rješenje objekata. Likovno i oblikovno rješenje je sklad između siluete, profil i parterno rješenje koje opkružuje objekte.

- Žardinjere za cvijeće
- Česme i fontane
- Klupe za sjedenje i odmor
- Kandelabri za osvjetljenje staza i partera
- Korpe za otpatke
- Horizontalna i vertikalna signalizacija

	<ul style="list-style-type: none"> • Skulpturalne forme sa umjetničkim vrijednostima • Vodene površine koje bi osvježili parterno uređenje <p>Urbanističke parcele urediti popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Preporuka je da se ne grade ograde oko pojedinačnih parcela već eventualno oko lokacije. Ograde treba raditi u duhu tradicionalne arhitekture ili njenih savremenih reinterpretacija, koristeći prirodne, tradicionalne materijale (kamen, drvo i sl.).</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 - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
<p>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đukić <i>N. Đukić</i></p>
<p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</p>	<p>Branka Petrović</p>
<p>M.P.</p> 	<p>potpis ovlašćenog službenog lica</p> <p><i>B. Petrović</i></p>
<p>PRILOZI</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1491/2 od 18.04.2023. godine - Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj - Opština Kolašin, broj 05/3031-up-2 od 24.04.2023. godine - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Kolašin, br. 395/1 i 395/2 od 21.04.2023. - Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj - Opština Kolašin, broj 05-3032/2 od 03.05.2023.g. - Akt CEDIS-a d.o.o. - Podgorica, broj 30-20-06-833 od 25.04.2023. godine



**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA LOKALITET "ŽIRCI" KOLAŠIN**

**TOPOGRAFSKO KATASTARSKA
PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA**

4

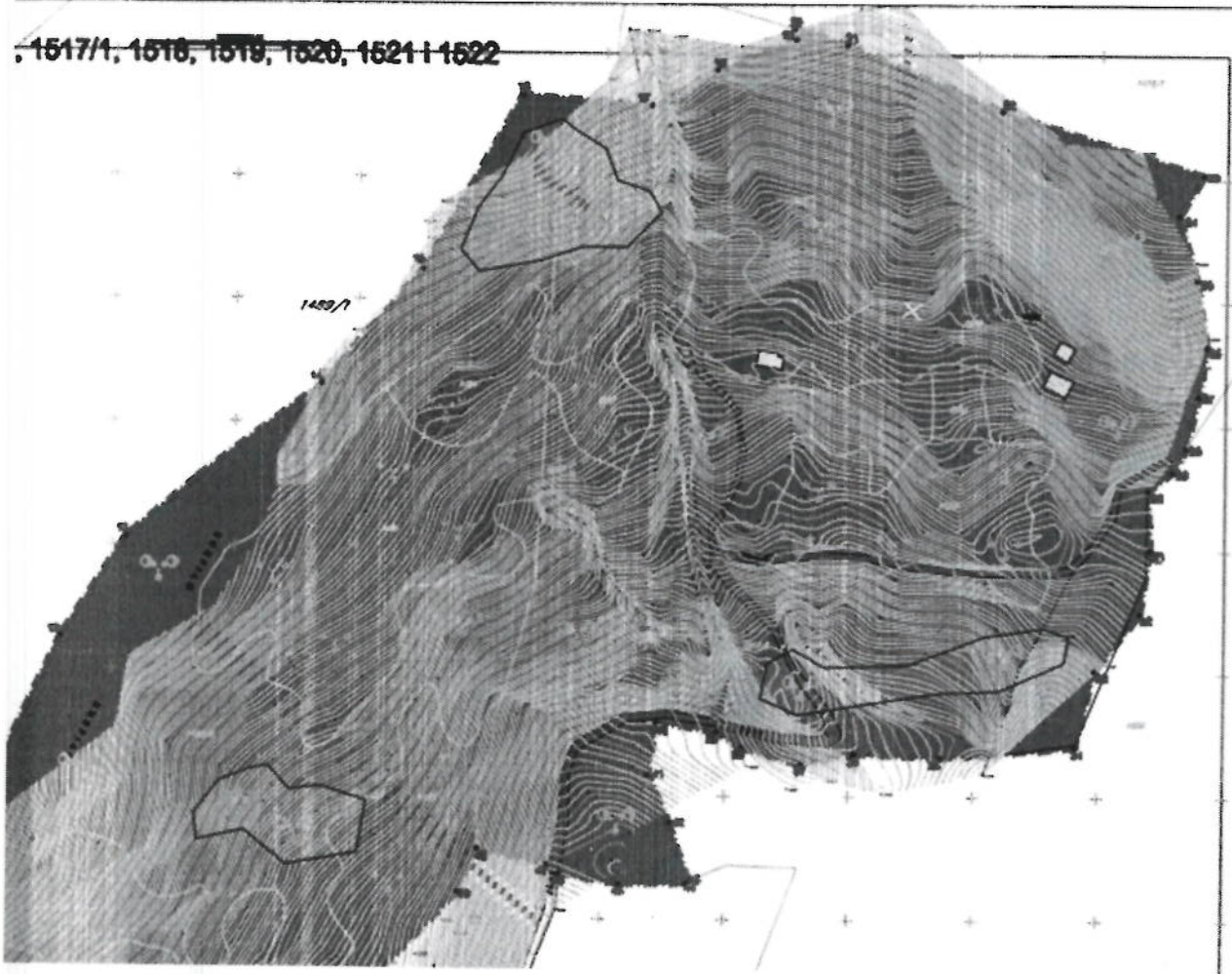
M=1:1000

Legenda:

-  granica zahvata
-  karakteristične tačke granice zahvata



1517/1, 1518, 1519, 1520, 1521-1522








LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA LOKALITET "ŽIRCI" KOLAŠIN

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
(NAMJENA POVRŠINA)

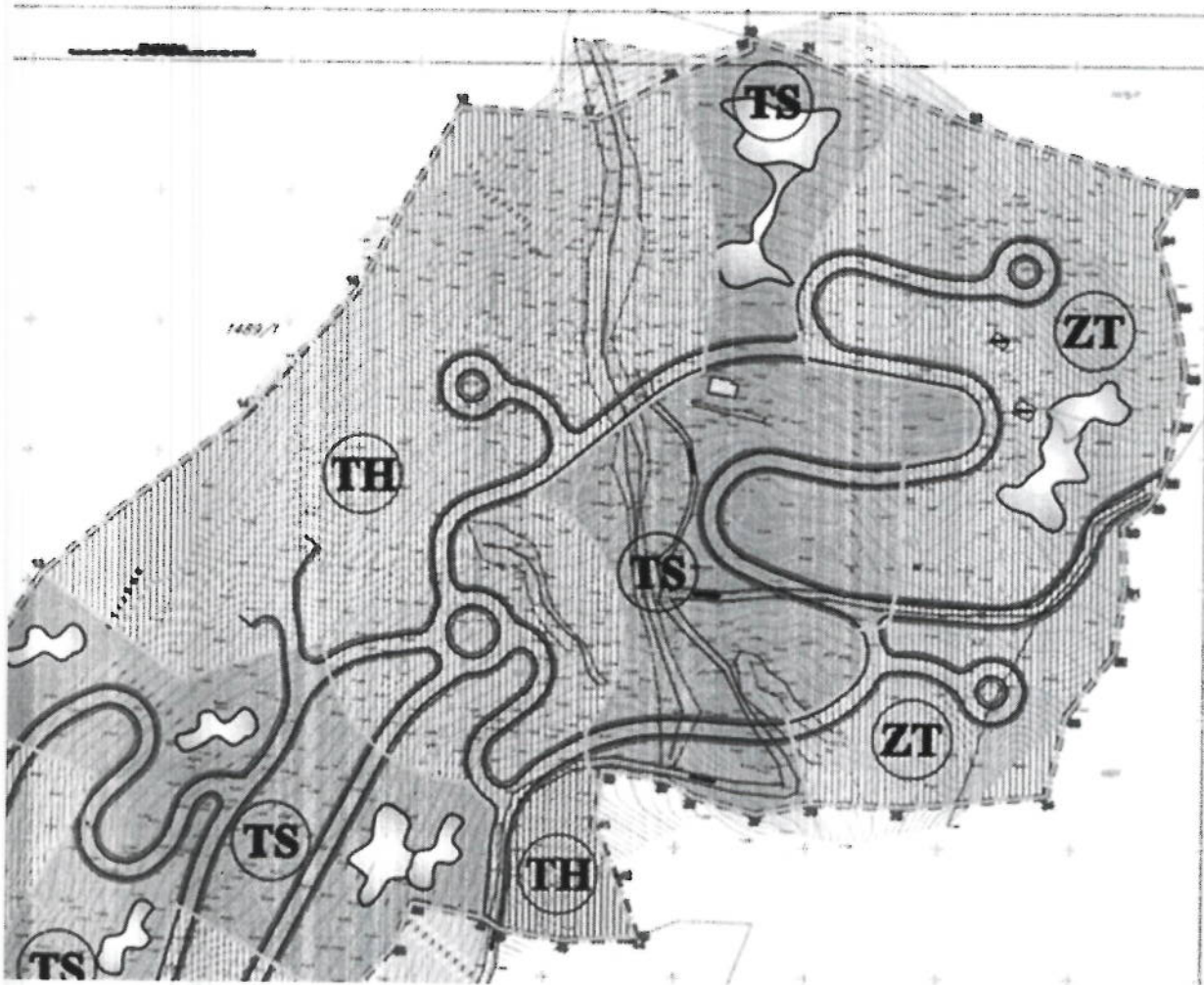
5

R=1:1000

Legenda:

-  granica zahvata
-  1,2...5 karakteristične tačke granice zahvata
-  postojeći objekti
-  šume
-  površinci





**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA LOKALITET "ŽIRCI" KOLAŠIN**

NAMJENA POVRŠINA

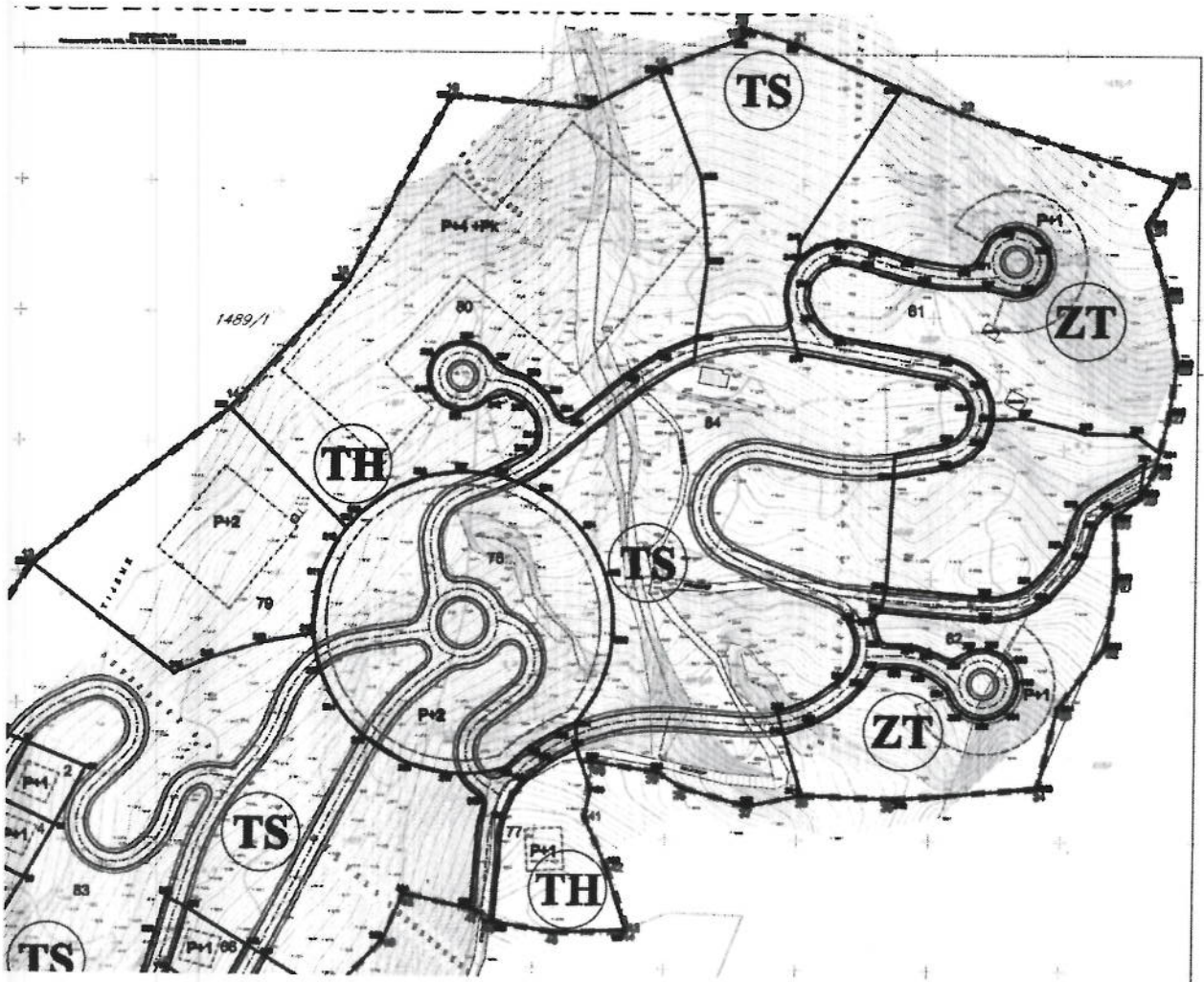
6

R=1:1000

Legenda:

-  Granica zahvata
- 1, 2, 5  Karakteristične tačke granice zahvata
-  Saobratnica
- 1400  Karakteristična pomena
-  Hotel
-  Zdravstveni turizam
-  Turistička vile- ekološkog tipa
-  Sport i rekreacija





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA LOKALITET "ŽIRCI" KOLAŠIN





PARCELACIJA

7

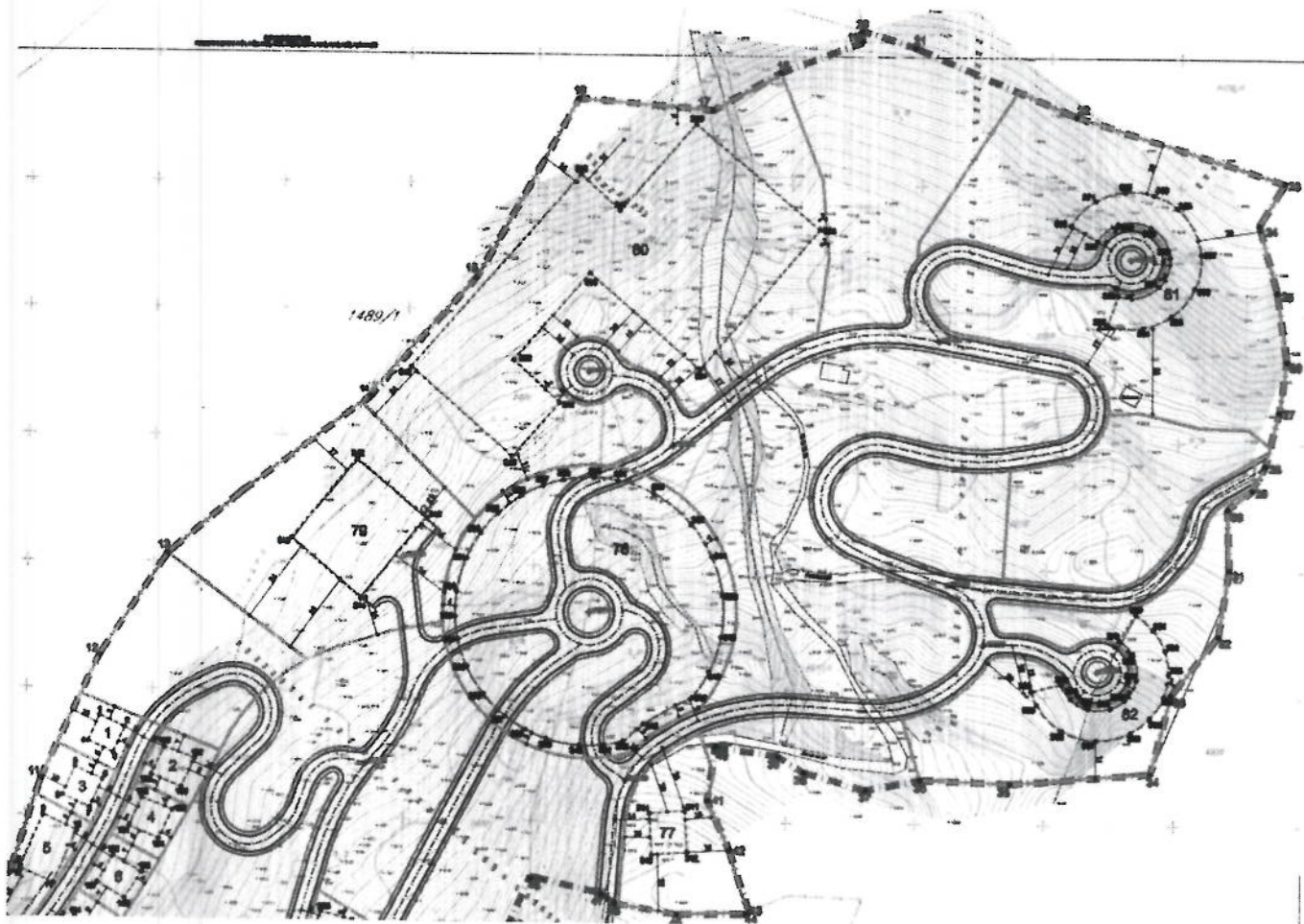
R=1:1000



Legenda:

-  Granica zahvata
-  Katastarske parcele
-  Urbanistička parcela
-  Građevinska linija
- 1,2,...5 Karakteristične tačke urbanističkih parcela





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA LOKALITET "ŽIRCI" KOLAŠIN



REGULACIJA I NIVELACIJA

8

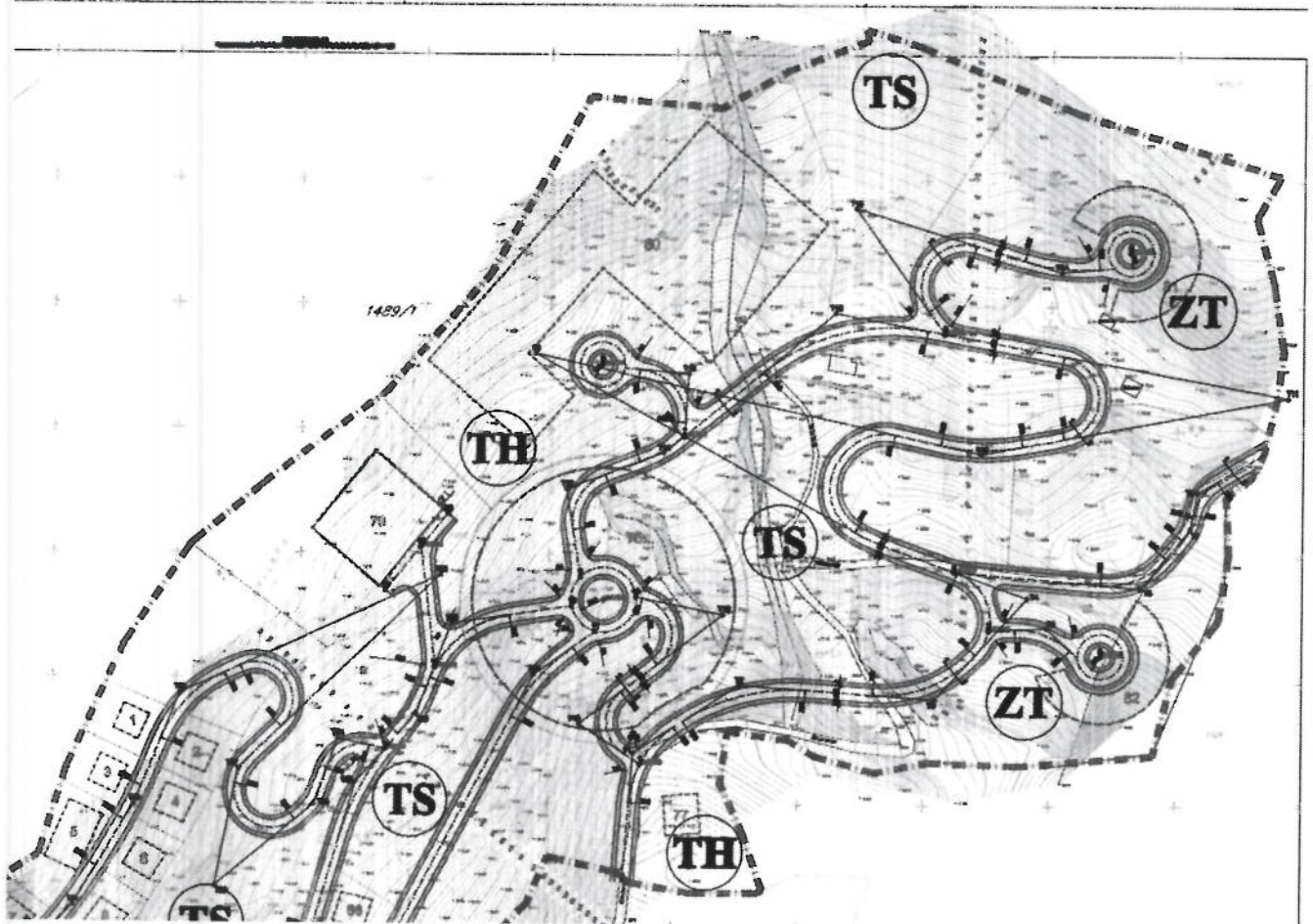
R=1:1000



Legenda:

-  granica zahvata
-  građevinska linija
- 1,2...5 karakteristične tačke građevinske linije





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA LOKALITET "ŽIRCI" KOLAŠIN






SAOBRAĆAJ

9

R=1:1000

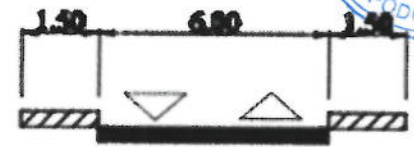


Legenda:

-  granica zahvata
-  građevinska linija
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotuar

KARAKTERISTIČAN POPREČNI PRESJEK:

presjek 1 - 1

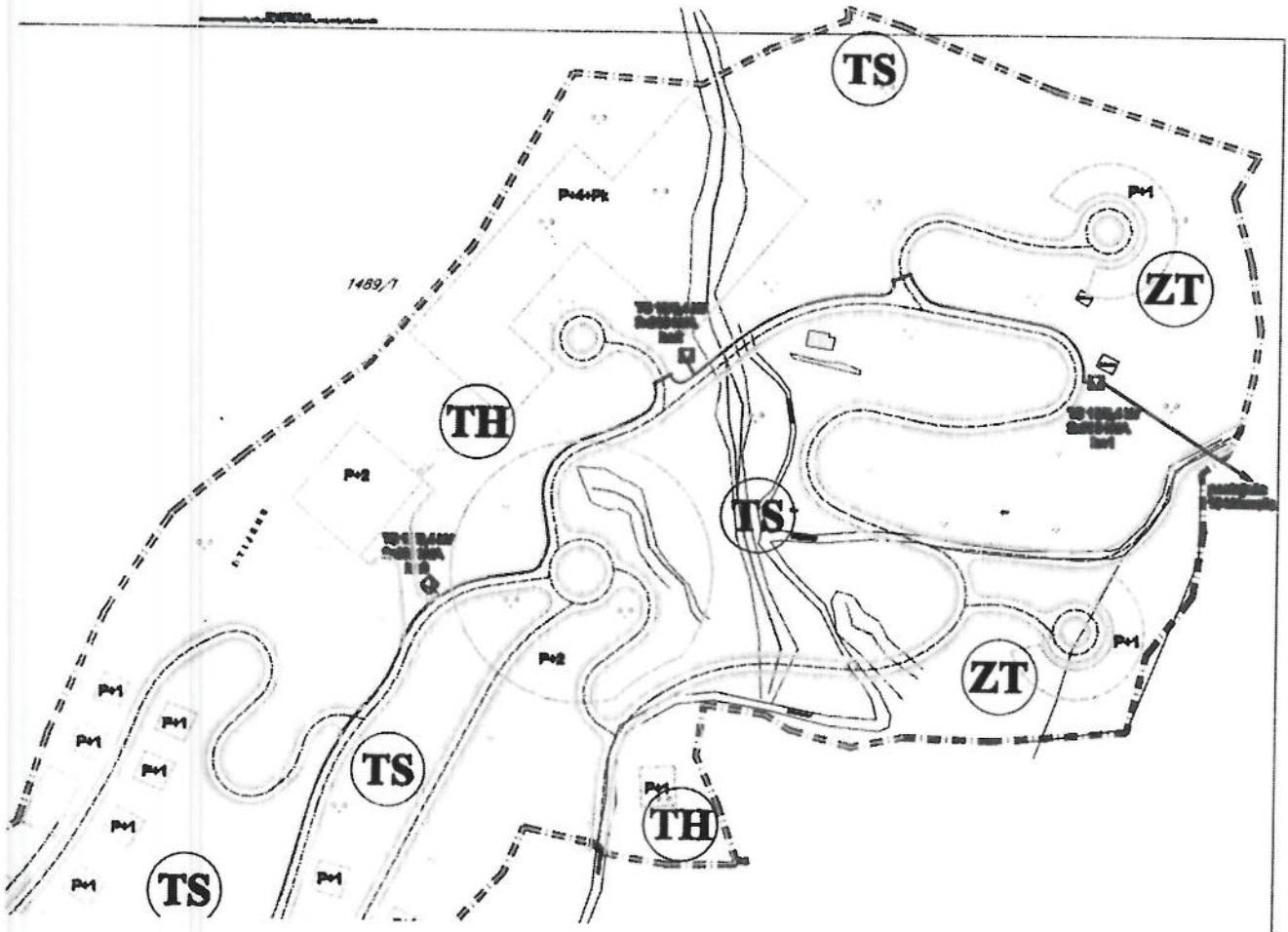


Koordinate karakterističnih tačaka:

T1 019994.17 742999.49
T2 019978.44 742947.99
T3 020054.22 742942.54
T4 020099.99 742999.49
T5 020099.01 742971.44
T6 020135.99 742997.99
T7 020165.29 742911.24
T8 020157.91 742925.99
T9 019994.04 742999.99
T10 020072.39 742949.94
T11 020199.97 742999.99
T12 020014.99 742997.99
T13 020021.75 742739.94
T14 020109.97 742713.92
T15 019945.99 742949.99
T16 019995.97 742972.99
T17 019999.92 742999.21
T18 019999.79 742979.27
T19 019912.99 742992.94
T20 019991.29 742972.14
T21 019947.49 742995.75
T22 019922.99 742999.42
T23 019901.99 742935.24
T24 019779.77 742999.11
T25 019711.11 742991.99
T26 019999.23 742279.79
T27 019922.25 742249.94
T28 019901.91 742294.99
T29 019994.23 742991.99
T30 019901.79 742975.94
T31 019721.49 742999.54
T32 019999.99 742299.44
T33 019994.92 742214.49
T34 019915.99 742925.49
T35 019999.01 742999.29
T36 019799.99 742999.19
T37 019775.19 742913.91
T38 019999.99 742991.99
T39 019791.99 742949.41
T40 019799.92 742999.97
T41 019799.75 742999.99
T42 019999.12 742999.41
T43 019992.94 742999.99
T44 019994.35 742923.39
T45 019999.77 742999.99
T46 019919.25 742299.99

1 019997.99 742919.14
2 020075.79 742970.51
3 020129.15 742999.49
4 020091.79 742999.92
5 020097.99 742999.99
6 020131.19 742721.97
7 019999.97 742947.49
8 019929.91 742979.19
9 019912.99 742991.99
10 019994.99 742999.29
11 019919.99 742999.49
12 019994.14 742179.99
13 019999.24 742979.35
14 019994.92 742921.99
15 019972.99 742211.97
16 019473.99 742299.99
17 019994.79 742999.49
18 019949.71 742992.92
19 019994.22 742999.21
20 019999.99 742919.91








LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA LOKALITET "ŽIRCI" KOLAŠIN

ELEKTROENERGETIKA

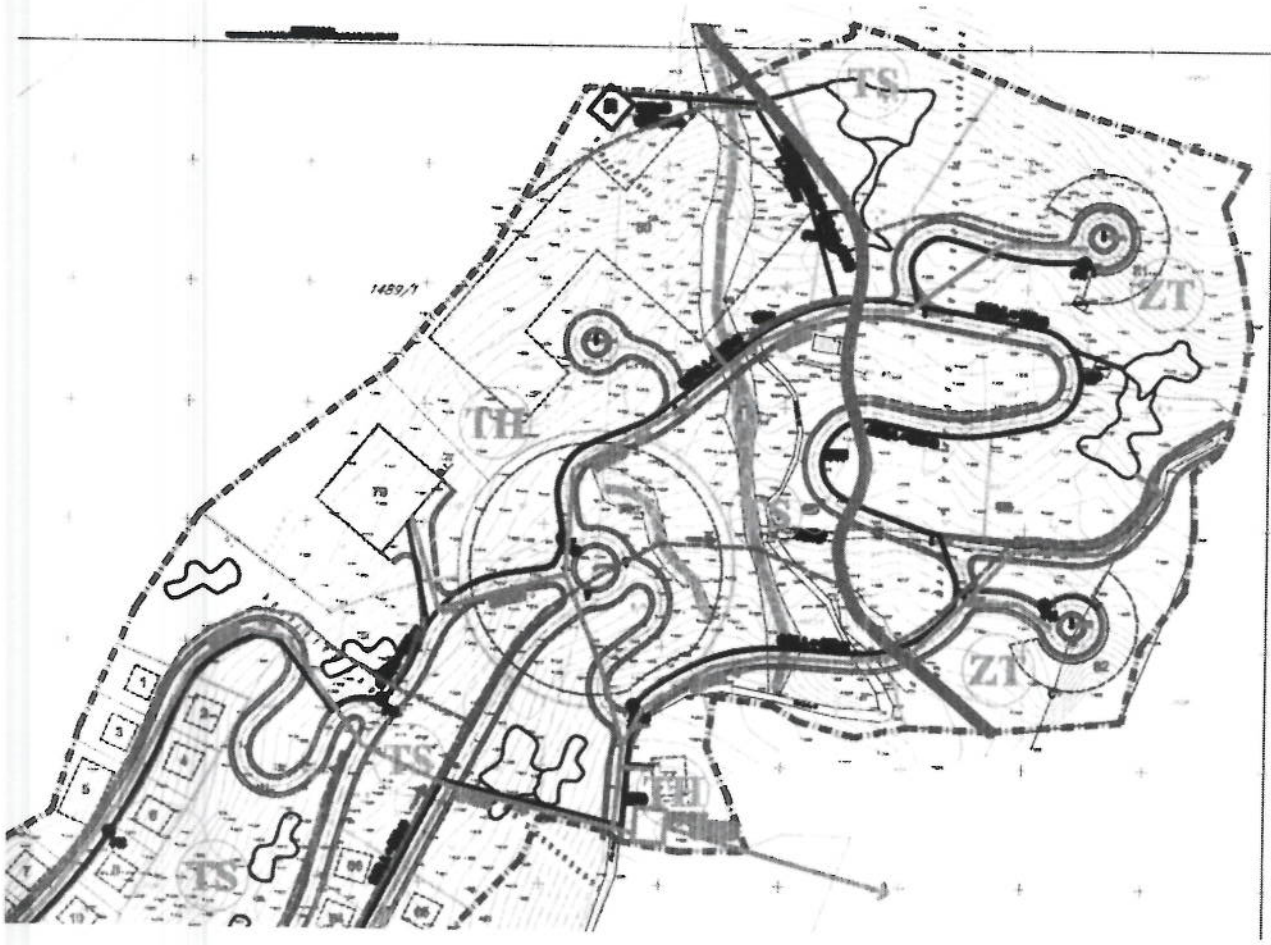
10

Legenda:

R=1:1000

-  granica zahvata
-  planirane TS 100,4 kV, snage 2.630 kVA
-  snaga 10 kV vodova prema ulaznim razdaljinama 100





**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA LOKALITET "ŽIRC" KOLAŠIN**

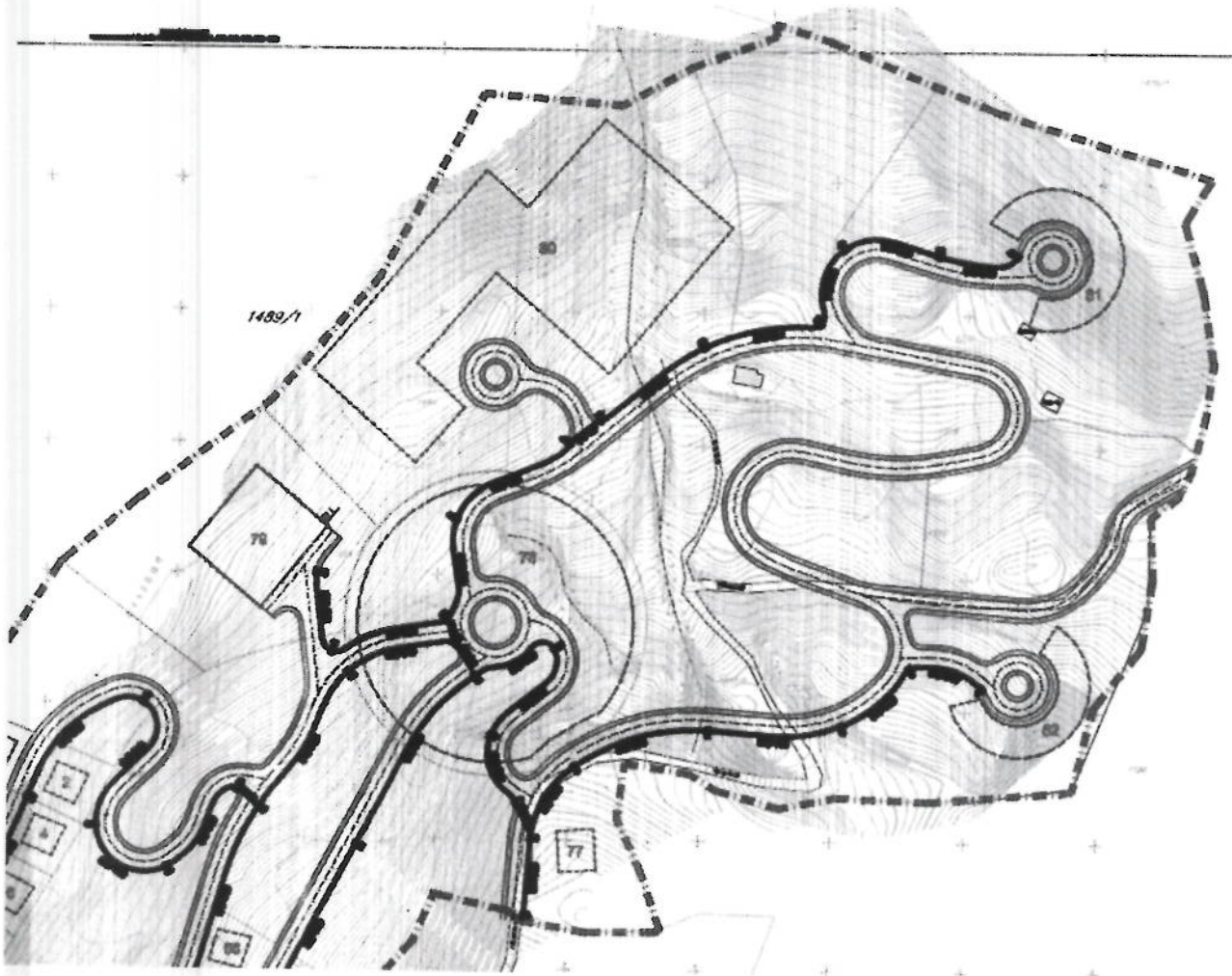
**HIDROTEHNIČKA
INFRASTRUKTURA**



Legenda:

- predložena mreža
- postojeća mreža
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]





**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA LOKALITET "ŽIRCI" KOLAŠIN**

TK INFRASTRUKTURA

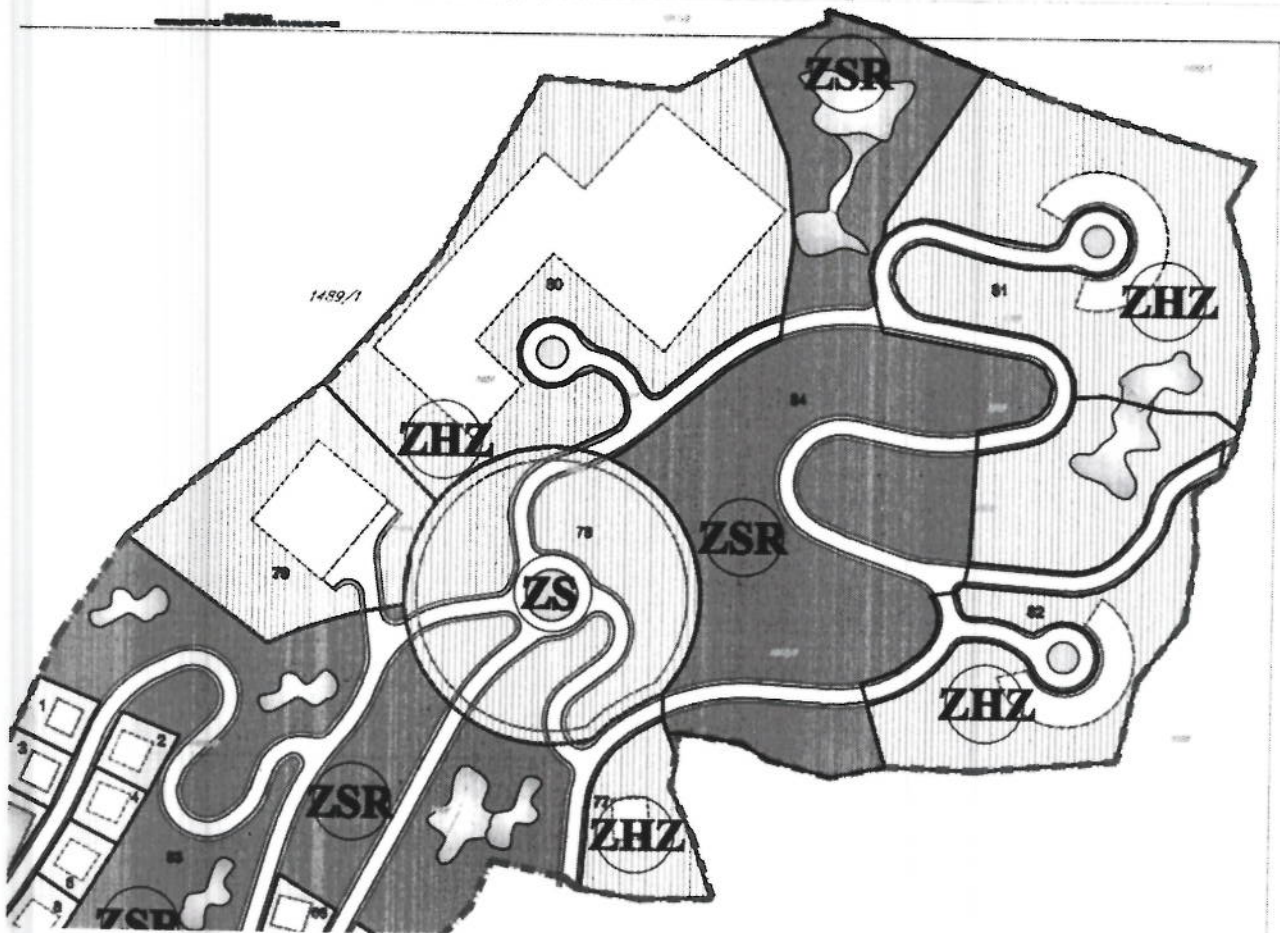
12

R=1:1000

Legenda:

— ⊠ — **infrastruktura**





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA LOKALITET "ŽIRCI" KOLAŠIN







PEJZAŽNA ARHITEKTURA

13

R=1:1000



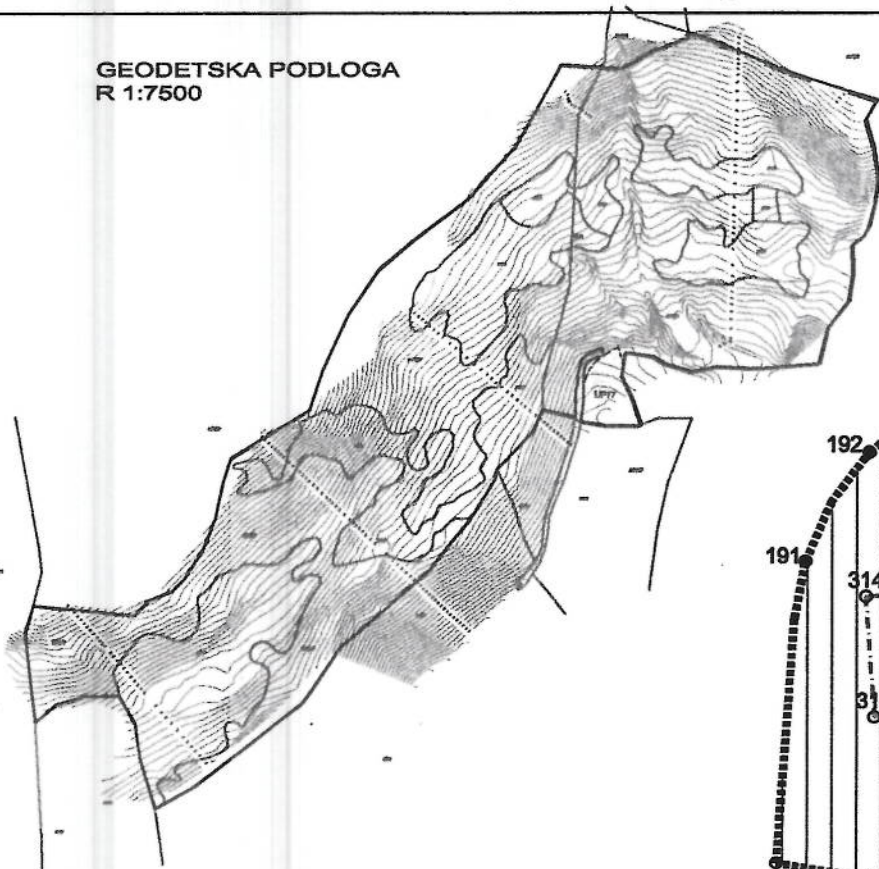
Legenda:

-  Granica zahveta
- 1489* Katastarska parcela
-  Urbanistička parcela
-  Građevinska linije
-  Zelenilo u zoni hotela i objekata zdravstvenog turizma
-  Zelenilo u zoni vila
-  Zelenilo u zoni sports i rekreacije
-  Zelenilo uz saobraćajnice



Lokalna studija lokacije - "Žirci" Kolašin

GEODETSKA PODLOGA
R 1:7500



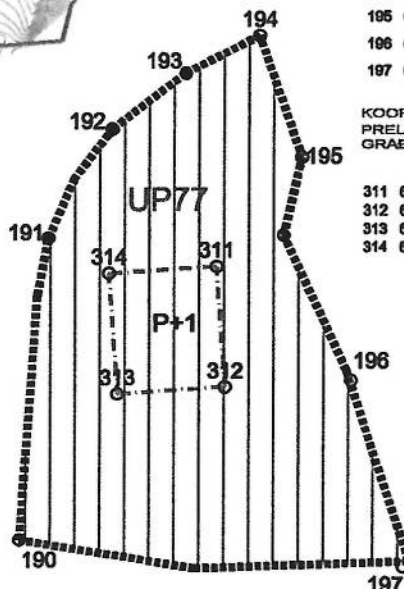
URBANISTIČKA PARCELA 77
R 1:1000

KOORDINATE
PRELOMNIH TAČAKA
URBANISTIČKE PARCELE

190 619934.90 742468.05
191 619938.83 742508.01
192 619946.92 742522.25
193 619956.46 742529.80
194 619965.97 742534.84
195 619971.49 742518.64
196 619977.86 742489.30
197 619984.45 742465.30

KOORDINATE
PRELOMNIH TAČAKA
GRAĐEVINSKE LINIJE

311 619960.48 742504.33
312 619961.57 742488.37
313 619947.82 742487.41
314 619946.52 742503.37



1517/1 broj katastarske parcele

..... granica urbanističke parcele

UP oznaka urbanističke parcele

GL..... građevinska linija

P+1 spratnost planiranog objekta

NAMJENA

||||| turizam

- Namjena je turizam (administracija uz hotel) .
- Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je, minimum 5m.
- Preporučeni nagib krovnih ravni je 45°
- Krovove raditi kose, dvovodne i viševodne

Materijalizacija: preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekta (krov, fasada, ograda i sl.), uz korišćenje prirodnih materijala u kombinaciji sa savremenim sa elementima tradicionalne arhitekture.

Urbanističku parcelu urediti popločavanjem pješačkih površina, o zelenjavanjem-zatranjavanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta, uz maksimalno očuvanje postojećeg zelenog fonda.

ANALITIČKI PODACI

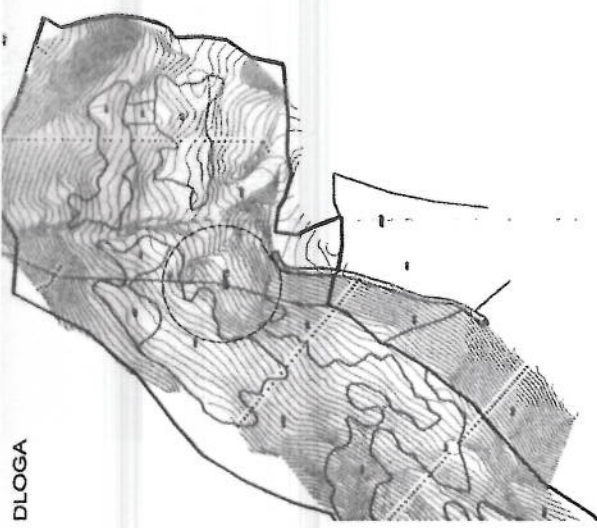
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE m ²	POVRŠINA PRIZEMLJA (max) m ²	BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (max) m ²	MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKTA
UP77	2324.80	195	390	P +1

NARUČILAC: Opština Kolašin

OBRADIVAČ: Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad Podgorica



URBANISTIČKA PARCELA 78
R 1:1000

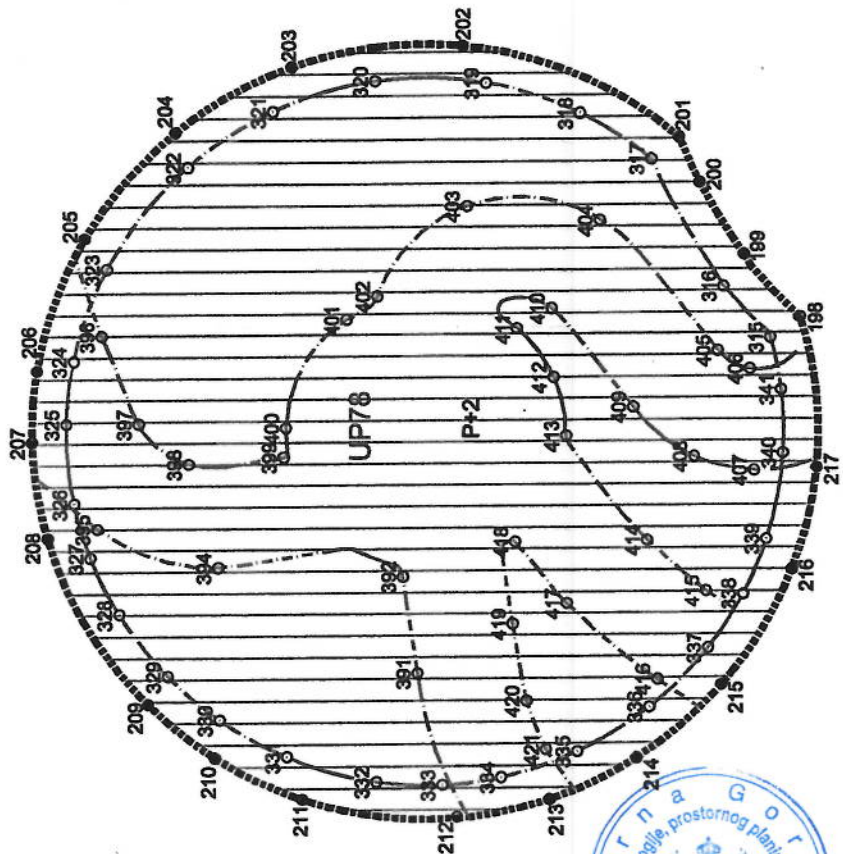


KOORDINATE
PRELOMNIH TAČAKA
URBANISTIČKE PARCELE

188	6109038.97	742927.00
189	6109048.38	742935.00
200	6109059.04	742941.40
201	6109065.86	742944.82
202	6109078.25	742978.15
203	6109078.25	743001.22
204	6109080.68	742918.51
205	6109051.18	742931.86
206	6109031.42	742939.84
207	6109020.72	742939.81
208	6109008.25	742937.44
209	6109014.9	742923.01
210	6109079.54	742913.22
211	6109067.41	742900.45
212	6109064.88	742977.78
213	6109067.20	742954.18
214	6109073.20	742951.38
215	6109033.91	742939.79
216	6109001.11	742929.34
217	6109104.35	742924.71

KOORDINATE
PRELOMNIH TAČAKA
GRADJEVINSKE LINIJE

315	6109035.80	742931.30
316	6109043.57	742934.12
317	6109052.83	742949.60
318	6109060.22	742959.00
319	6109073.73	742972.70
320	6109074.05	742998.08
321	6109080.68	742904.05
322	6109051.81	742918.53
323	6109048.82	742929.48
324	6109032.82	742933.43
325	6109034.40	742934.59
326	6109011.44	742933.51
327	6109030.59	742931.20
328	6109044.85	742927.08
329	6109055.81	742920.03
330	6109078.11	742913.47
331	6109073.05	742902.87
332	6109069.82	742900.82
333	6109069.44	742979.87
334	6109070.82	742971.23
335	6109074.30	742990.08
336	6109080.70	742946.46
337	6109089.41	742940.71
338	6109097.48	742935.80
339	6109005.85	742932.07
340	610916.55	742939.54
341	6109220.00	742929.79



1517/1 1428
1522 1425

broj katastarske parcele

granica urbanističke parcele

oznaka urbanističke parcele

građevinska linija

spratnost planiranog objekta

NAMJENA

Turizam

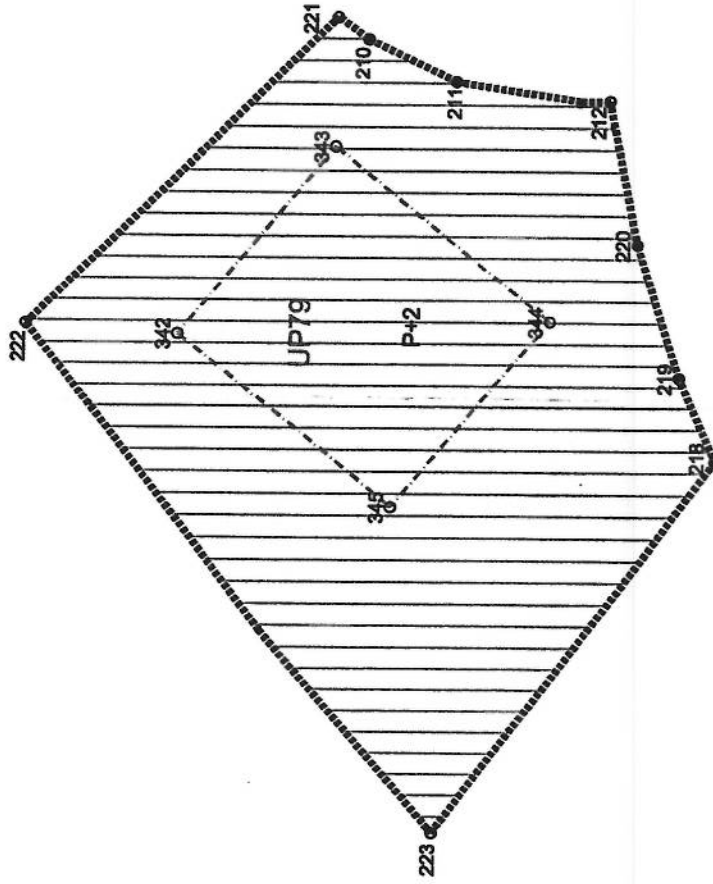
URBANISTIČKA PARCELA 79
R 1:1000

KOORDINATE
PRELOMNIH TAČAKA
GRAĐEVINSKE LINIJE

342 619639.63 743940.99
343 619657.51 743517.99
344 619631.86 743599.43
345 619604.11 743930.66

KOORDINATE
PRELOMNIH TAČAKA
URBANISTIČKE PARCELE

210 619690.06 742277.59
211 619699.33 742297.91
218 619714.24 742322.44
219 619719.61 742327.62
220 619727.98 742316.17
221 619736.76 742327.83
222 619726.91 742339.35
223 619735.29 742344.72



- broj katastarske parcele
- granica urbanističke parcele
- oznaka urbanističke parcele
- građevinska linija
- spratnost planiranog objekta
- NAMJENA
- turizam



Objekat spa centra.
od granice susjedne parcele je, minimum 2m.
Kamionik, rasvni 1e 459



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Direkcija za Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

04.05.2023
08-332/23-2796/2

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1491/

Podgorica, 18.04.2023.godine

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

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1491/1 od 13.04.2023.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-2796/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta u zoni TH – hotel, na urbanističkim parcelama UP 77, UP 78, UP 79 i UP 80, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Žirci“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propis“, br.32/09), 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 2, navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre 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), redni broj 12. Infrastrukturni projekti, kao i za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ redni broj 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

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



AGENCIJA ZA
ZAŠTITU ŽIVOTNE
SREDINE
CRNE GORE

Crna Gora

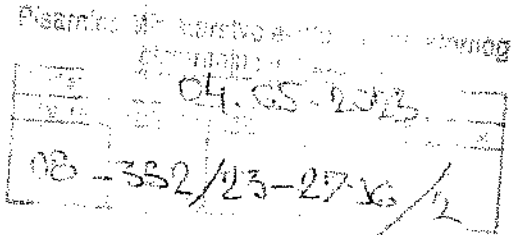
OPŠTINA KOLAŠIN

Sekretarijat za planiranje prostora,

komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 05/3031-up-L

Kolašin, 24.04.2023 god.



Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu „Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Podgorica, 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

Prema LSL „Žirci” pristup do TH-hotela koji se nalaze na urbanističkim parcelama UP 77, UP 78, UP 79 i UP 80 je predviđen sa mreže saobraćajnica-ulica koje tek treba da budu izgrađene. Nove saobraćajnice-ulice u naselju u zahvatu LSL „Žirci” koje se nalaze na katastarskim parcelama br. 1484/2, 1485/1, 1485/2, 1485/4, 1485/6, 1486/1, 1486/2, 1486/4, 1486/10, 1486/14, 1486/27, 1487/1, 1487/2, 1487/16, 1487/24, 1489/2, 1489/3, 1489/8, 1489/12, 1489/19, 1489/37, 1489/45, 1489/37, 1489/52, 1489/53, 1489/69, 1489/75, 1489/78, 1489/80, 1489/86, 1489/87, 1517/3, 1517/4, 1517/6, 1517/7, 1517/8, 1517/9, 1517/11, 1517/12, 1517/15, 1517/17, 1517/18, 1517/19, 1518/2, 1518/3, 1518/4, 1519/1, 1519/2, 1520/1, 1520/3, 1520/4, 1521/2, 1522/1, 1522/3 i 1522/5 KO Žirci priključiti na lokalni nekategorisani put Crkvine-Žirci koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 1510 i 987 KO Žirci knjižen kao javno dobro putevi, prema pravilima i normativima za ovu vrstu objekata kao i prema smjernicama Prostornog plana Kolašina.

Širina kolovoza mreže ovih saobraćajnica je 6.0 m sa obostranim trotoarima širine 1.5m.

Prilikom nivelisanja ovih saobraćajnica potrebno je uzeti u obzir specifičnost terena.

Obzirom da se radi o vrlo strmom terenu, pri nivelisanju trasa saobraćajnica treba obezbjediti da max podužni nagibi budu 10%.

Zastori kolskih saobraćajnica su od asfalta, a trotoari i samostalne pješačke staze od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.

Sve saobraćajnice treba da budu opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom.

Odvodnjavanje je atmosferskom kanalizacijom sa skrivenim slivnicama izvan površine kolovoza. Šahtovske instalacije osim fekalne, treba locirati van površine kolovoza za motorni saobraćaj.

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.

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica, a u grafičkom prilogu dati su njihovi mjerodavni minimalni radijusi desnih skretanja i poprečni presjeci. Takođe, ovim planom su definisane kote raskrsnica i koordinate karakterističnih tačaka saobraćajnica i date su na grafičkom prilogu. Obzirom da je geodetska podloga razmjere R 1:1000, što ne daje mogućnost preciznog određivanja visinskih kota, ovim planom su orijentaciono definisane kote raskrsnica. Nakon snimanja geodetske podloge za potrebe

izrade glavnih projekata ovih saobraćajnica, biće precizno definisane visinske kote, zavisno od kota planiranih objekata kao i uklapanja u postojeće stanje.

Potrebe parkiranja u ovoj zoni potrebno je riješiti u suterenskim i podzemnim etažama objekata shodno Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. List SCG", br.31/05 od 29.07.2005.). Kapacitete podzemnih garaža je potrebno odrediti kroz izradu Idejnih projekata objekata, a u skladu sa datim normativima. Veze parking garaža sa okolnom saobraćajnom mrežom se ostvaruje rampama. Položaj rampe zavisi od arhitektonsko-konstruktivnog rješenja objekta i podzemne garaže. Ukoliko je površina garaže veća od 1500m², potrebno je predvidjeti dvije izlazno – ulazne rampe. Maksimalni nagib rampe je $i_r=12\%$, a natkrivene $i_r=15\%$. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m, ili ublažava polunagibom. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 2,0 m od granice urbanističke parcele.

Potrebno je uraditi geodetski elaborat i prema njemu izraditi Projekat priključka na Nekategorisani put, sa tačno definisanim mjestom priključka, katastarskim parcelama, kao i ostalim detaljima (porečnim i podužnim presjecima 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 priključka puta na nekategorisani put Crkvine-Žirci.

SEKRETARKA
Ljiljana Rakočević, dipl.inž.građ.

Obradio,
Ilincić Marko, dipl.inž.građ.

Dostavljeno:

1. Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, IV proleterske brigade 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

ПДВ: 72/31-00291-4

Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost Broj
				395/2

08-332/23-2796/5

Колашин, 21.04.2023. год.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME
Direkcija za izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Podgorica

Predmet: Izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni TH – hotel na urbanističkim parcelama broj: 78, 79 i 80 u zahvatu Lokalne studije lokacije Žirci, na prostoru KO Žirci, Opština Kolašin

Zahtjev broj: 08-332/23-2796/7 od 12.04.2023. godine

Podnosilac zahtjeva/Investitor: FALCON HOLDING D.O.O. Budva

Poštovani,

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 08-332/23-2796/7 od 12.04.2023. godine, a saglasno članu 74 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i članu 15 Odluke o vodosnabdijevanju grada i naselja pitkom vodom („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi broj 14/2008) dostavljamo Vam tehničke uslove i preporuke za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni TH – hotel čija je izgradnja planirana na urbanističkim parcelama broj: 78, 79 i 80 u zahvatu Lokalne studije lokacije Žirci, a prema Nacrtu urbanističko tehničkih uslova dostavljenom uz predmetni zahtjev.

U pravcu eliminisanja eventualnih nejasnoća i problema smatramo neophodnim da Vas (Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj) i Investitora informišemo o sledećem:

1. Prema nacrtu urbanističko tehničkih uslova dostavljenom uz zahtjev za izdavanje uslova na lokaciji koja obuhvata predmetne urbanističke parcele moguće je izgraditi objekte ukupne maksimalne bruto građevinske površine $A_{bruto, max.}$, ukupno = 36265,00 m².

U Nacrtu urbanističko tehničkih uslova konstatovano je da ne postoji mogućnost priključenja planiranog objekta na postojeću hidrotehničku infrastrukturu i dati su uslovi i preporuke za rešavanje problematike snabdijevanja vodom planiranog objekta; sakupljanja, odvođenja i tretmana otpadnih voda iz objekta, odnosno sa lokacije na kojoj je planirana njegova izgradnja; i sakupljanja i odvođenja atmosferskih voda sa lokacije na kojoj je planirana njegova izgradnja.

2. Na lokaciji na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta/predmetnih 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.
3. Ne raspoložemo podacima o postojanju hidrotehničke infrastrukture na lokaciji na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta kao ni u njenoj neposrednoj ili široj blizini a koja se nalazi u vlasništvu ili je povjerena na upravljanje drugim pravnim subjektima ili fizičkim licima.

Napomena: Postojeći vodovodni sistemi (izvorišta, rezervoari, cjevovodi i dr.) na području KO Žirci ne nalaze se u nadležnosti D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin.

Preporuka: Informacije o postojećim vodovodnim sistemima na području KO Žirci možete pribaviti od Opštine Kolašin i mjesnih zajednica: Crkvine, Babljak i Drijenak.

4. D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin ne posjeduje katastar hidrotehničkih instalacija za predmetnu lokaciju
5. S obzirom da na lokaciji na kojoj je planirana rekonstrukcija predmetnog objekta 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.

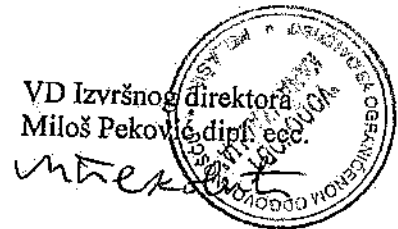
6. Ne postoji mogućnost priključenja na sistem gradskog vodovoda objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju čine predmetne katastarske, odnosno urbanističke parcele.
7. Važećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradskog vodovoda Kolašina nije predviđeno proširenje/izgradnja ovog sistema na prostor koji pripada KO Žirci.
8. Ne raspoložemo podacima o potencijalnim izvorištima čije se vode mogu zahvatiti za potrebe snabdijevanja vodom objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji kojoj pripadaju predmetne i susjedne katastarske parcele.
9. U Nacrtu urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije dokumentacije planiranog objekta/planiranih objekata dio Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu - Planirano vodosnabdijevanje, između ostalog, navodi se sledeće:
S obzirom na udaljenost lokacije, povezivanje zone zahvata s bilo kakvom drugom vodovodnom mrežom nije vjerovatno. Snabdijevanje vodom bi se moralo odvijati sa navedenih (ili drugih) izvora postojećih u okolini zone zahvata.
 S obzirom da ne postoji mogućnost snabdijevanja vodom iz sistema gradskog vodovoda objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne katastarske, odnosno urbanističke parcele Investitor problematika snabdijevanja vodom mora rešavati u skladu sa uslovima datim u Nacrtu urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta/ predmetnih objekata i drugim uslovima i preporukama koje izdaju nadležni opštinski i državni organi.
10. Ne postoji mogućnost priključenja na sistem gradske fekalne kanalizacije objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju čine predmetne katastarske, odnosno urbanističke parcele.
11. Važećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradske fekalne kanalizacije Kolašina nije predviđeno proširenje/izgradnja ovog sistema na prostor koji pripada KO Žirci.
12. U Nacrtu urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije dokumentacije planiranog objekta/planiranih objekata dio Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu - Planirana fekalna kanalizacija, između ostalog, navodi se sledeće:
U zoni zahvata predviđa se prikupljanje fekalnih voda od svih objekata. Planirano je da se otpadne vode od objekata prema postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda odvođe gravitacionim putem.
Postrojenje se predviđa na najnižoj tački, u blizini granice zahvata. Kapacitet PPOV-a iznosi 2000 ES. Poslije prečišćavanja na zakonom predviđen (ili bolji) nivo, vode se mogu ispuštati u najbliži površinski vodotok ili drugi recipjent uz saglasnost nadležnog organa u Opštini Kolašin. U ovom slučaju to je najvjerovatnije vodotok identifikovan geodetskim snimanjem kao potok, koji vodi istočnim dijelom zahvata.
13. S obzirom da ne postoji mogućnost priključenja na sistem gradske fekalne kanalizacije planiranog objekta/planiranih objekata, odnosno lokacije na kojoj je planirana njihova izgradnja, Investitor problematiku sakupljanja, odvođenja, tretmana i disponiranja otpadnih voda mora rešavati u skladu sa uslovima datim u Nacrtu urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta/ predmetnih objekata i drugim uslovima i preporukama koje izdaju nadležni opštinski i državni organi.
14. Lokacija na kojoj je planirana izgradnja predmetnih objekata ne nalazi se u blizini izvorišta gradskog vodovoda Kolašina
 Lokacija na kojoj je planirana izgradnja predmetnih objekata ne nalazi se unutar granica zona sanitarne zaštite izvorišta gradskog vodovoda Kolašina.
 Shodno prethodno navedenom, izgradnja i eksploatacija predmetnih objekata ne mogu imati nikakvog negativnog uticaja na izvorište gradskog vodovoda, njegovu izdašnost, kvalitet i zdravstvenu ispravnost vode.
15. Prilikom izrade tehničke dokumentacije objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne katastarske/urbanističke parcele, pored opštih i uslova navedenih u dostavljenom nacrtu urbanističko - tehničkih uslova, Investitor se mora pridržavati i sledećih dodatanih uslova:
 - a.) Neophodno je objektivno i na vrijeme sagledati sva ograničenja, eventualne probleme i posledice koji mogu nastati usled izgradnje objekata, predložiti i usvojiti kvalitetna i održiva rešenja i prilikom izrade tehničke dokumentacije, same izgradnje i eksploatacije objekata, kao i u slučaju akcidenta, ispoštovati i sprovesti sve zakonom predviđene mjere i aktivnosti djelovati na izvorište, njegovu izdašnost, kvalitet i zdravstvenu ispravnost vode.

- b.) 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).
- c.) Neophodno je predvidjeti kontinuirano praćenje procesa prečišćavanja, odnosno kvaliteta i količine ispuštenog efluenta, kao i praćenje uticaja prečišćenih voda na recipijent (monitoring).
- d.) Prilikom izrade tehničke dokumentacije predmetnog objekta/predmetnih 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.
- e.) 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.)
- f.) 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.
- g.) Atmosferske vode sa saobraćajnica, trortoara, parkinga i dr. sličnih površina prije ispuštanja u recipijent moraju (vodotok ili zemljište) moraju biti prečišćene putem separatora ulja i natinih derivata.

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 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 86/22 i 4/23) 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.

Hvala na saradnji.

VD Izvršnog direktora
Miloš Peković, dipl. inž.



Број: 395/1

Дирекција Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма Колашин, бр. 11.049/2023. год.

planiranja i u urbanizmu
FALKON HOLDING D.O.O. 08.05.2025.

Број од.	Јед. клас. знак	Редни број	Прилог	Свајадност
08-332/23	-	2796	5	

Budva

Предмет: Технички услови за израду техничке документације за изградњу објекта у зони TH – hotel на урбанистичким парцелма број: 78, 79 и 80 у захвату Локалне студије локације Жирци, на простору КО Жирци, Општина Колашин
Захтев број: 08-332/23-2796/7 од 12.04.2023. године

На основу захтева Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма – Директорат за планирање простора и информационе системеј број (Дирекција за издавање урбанистичко – техничких услова број 08-332/23-2796/7 од 12.04.2023. 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, 82/20, 86/22 и 4/23) и члану 15 Одлуке о водоснабдијевању града и насеља питком водом („Службени лист Црне Горе“ – Општински прописи број 14/2008) надлежне службе овог привредног Друштва извршиле су анализу постојећег станја и размотриле могућност прикључења објекта у зони TH – hotel чија је изградња планирана на урбанистичким парцелма број: 78, 79 и 80 у захвату Локалне студије локације Жирци, на простору КО Жирци, Општина Колашин на hidrotehничку инфраструктуру која се налази или је повјерена на управљање Д.О.О. „Водовод и канализација“ Колашин. Анализом приложеног nacрта урбанистичко – техничких услова, положаја локације којој припадају предметне катастарске парцеле, постојећег станја hidrotehничке инфраструктуре, техничке документације која третира проблематику снабдијевања града и насеља питком водом (*Главни пројекат snabdijevanja vodom Kolašina*) и проблематику сакупљања и одвођења отпадних вода (*Главни пројекат за upotrijebljene vode Kolašina i Idejni пројекат kanalicazione mreže i PPOV Opštine Kolašin*) као и просторно planske документације којом је обухваћена предметна урбанистичка парцела (*PUP Kolašin*) utvrđeno је следеће:

I. NACRT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA:

Уз захтев за издавање услова достављен је и Nacrt урбанистичко техничких услова за израду техничке документације за изградњу предметног објекта.

POSTOJEĆE STANJE:

Урбанистичке парцеле на којим је планирана изградња предметног објекта налазе се у захвату Локалне студије локације Жирци.

Локална студија локације Жирци (Службени лист Црне Горе – Општински прописи број 39/09).

Катастарске парцеле број: 1517/1, 1589/2, 1585, 1521, 1523, 1489/1, 1489/2, 1484, 1485, 1424 и 1486 КО Жирци налазе се у захвату Локалне студије локацији Жирци Општина Колашин.

Катастарска евиденција:

Према Листу непокретности број 82 – Препис евидентирано је следеће:

- на катастарској parcelibroј 1517/1 КО Жирци шуме 5. класе површине 10283,00 m²
- на катастарској parcelibroј 1517/1 КО Жирци, зграда 1, рушевина помоћне зграде, површине у основи 48,00 m²
- на катастарској parcelibroј 1517/1 КО Жирци, зграда 2, помоћна зграда површине у основи 6,00 m²

Прије изградње објекта на предметној локацији Инвеститор има обавезу да поруши постојеће објекте, ради изградње новог објекта.

За рушење постојећих објеката потребно је да се власник обрати надлежном инспекцијском органу, у складом са чланом 113 Закона о планирању простора и изградњи објеката (Службени лист Црне Горе број 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 и 4/23)

PLANIRANO STANJE:

Namjena parcele odnosno lokacije

Osnovne planirane namjene, funkcije i sadržaji

Turizam i ugostiteljstvo, gdje spadaju:

- *Luksuzni hoteli visoke kategorije, gradski hoteli, depadansi, luksuzne vile, apartmanski objekti, velnees centri, fintes klubovi, teretane, luksuzne rent a vile, apartmanski objekti, velnes centri, fitness klubovi, teretane, luksuzna rent a vile, Time –sharing Tajm šering vile, Time –sharing Tajm šering apartamni, aprartmani za izdavanje, kuće za izdavanje, nacionalni restorani, konobe, umjetničke galerij, knjižare, suvenirnice, kazino, otvorene pozornice i dr.*

Osnovna/pretežna namjena prostora je turizam i rekreacija. Osim ove namjene u ovoj zoni se predviđaju i druge namjene kako bi se upotpunili sadržaji iz osnovne namjene.

Zona TH (Hotel)

Na urbanističkoj parceli broj 80 predviđen je hotel maksimalne spratnosti od P + 4 + Pk, na parceli broj 79, planira se Spa centar maksimalne spratnosti P + 2, na parceli broj 78 planiran je komercijalni sadržaj maksimalne spratnosti P+2, na parceli broj 77 prateća administracija uz hotel maksimalne spratnosti P + 1.

Maksimalna bruto građevinska površina:

UP 80 Abruto, max.= 20827,00 m²

UP 79 Abruto, max.= 4200,00 m²

UP 78 Abruto, max.= 10848,00 m²

UP 77 Abruto, max.= 390,00 m²

Ukupna maksimalna bruto građevinska površina svih objekata koje je moguće izgraditi na predmetnim urbanističkim parcelama iznosi Abruto, max., ukupno= 36265,00 m².

Pravila parcelacije:

UP 77 sastoji se od dijela katastarske parcele broj 1517/1 KO Žirci.

UP 78 sastoji se od djelova katastarskih parcela broj: 1485, 1523, 1489/2, 1486 i 1517/1 KO

Žirci.

UP 79 sastoji se od djelova katastarskih parcela broj: 1589/2, 1585 i 1489/1 KO Žirci.

UP 80 sastoji se od djelova katastarskih parcela broj: 1484, 1485, 1521, 1517/1, 1424, 1475/1 i 1518 KO Žirci.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

USLOVI PRIKLJUČENJA NA VODOVODNU I KANALIZACIONU INFRASTRUKTURU:

Planirano vodosnabdijevanje

S obzirom na udaljenost lokacije, povezivanje zone zahvata s bilo kakvom drugom vodovodnom mrežom nije vjerovatno. Snabdijevanje vodom bi se moralo odvijati sa navedenih (ili drugih) izvora postojećih u okolini zone zahvata. Za to je potrebno uraditi hidrogeološka istaživanja, koja bi pružala detaljnije i pouzdanije podatke o lokaciji i izdašnosti mogućih resursa.

U nastavku je izvršen proračun potrebnih količina vode. Dobijeno je da potrebne količine vode za Zonu TH – turizam, hotel iznose 352,56 m³.

Potrebe za zaštitu od požara

Uz pretpostavku jednog požara potrebna količina vode za gašenje požara je 5,00 l/s.

Rezervoar

Rezervoar bi trebao biti smješten na najvišoj tački lokacije što je 1380,00m.n.m. S obzirom na potrebu još većeg nadpritiska za višojše tačke potrošnje, bilo bi dobro razmotriti mogućnost izmještanja objekta rezervoara na višojšu kotu van zahvata. Tu treba uvažiti nadmorsku visinu odabranog izvorišta (za sada nije poznata) i – sobzirom na strmi teren (visinska razlika cca90 m) – balansirati potrebu prepumpavanja vode za visoke tačke zahvata (ili za sam rezervoar) s potrebama ili čak velikim pritiscima u donjim djelovima.

Planirana fekalna kanalizacija

U zoni zahvata predviđa se prikupljanje fekalnih voda od svih objekata. Planirano je da se otpadne vode od objekata prema postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda odvede gravitacionim putem.

U kuhinjama restorana potrebno je ugraditi sparatore masti. U eventualnim praonicama separatore spunice.

Postrojenje se predviđa na najnižoj tački, u blizini granice zahvata. Kapacitet PPOV-a iznosi 2000 ES. Poslije prečišćavanja na zakonom predviđen (ili bolji) nivo, vode se mogu ispuštati u najbliži površinski vodotok ili drugi recipjent uz saglasnost nadležnog organa u Opštini Kolašin. U ovom slučaju to je najvjerovatnije vodotok identifikovan geodetskim snimanjem kao potok, koji vodi istočnim dijelom zahvata.

Planirana atmosferska kanalizacija, uređenje vodotoka

S obzirom na karakter razmatrane lokacije, odvođenje atmosferskih voda nije potrebno organizovati u mrežu podzemnih cjevovoda. Kao najbolje rešenje javljaju se površinski kanali koji moraju biti izgrađeni uz svaku od saobraćajnica. Saobraćajnice uglavnom prate izohipse i prilikom

topljenja snijega će predstavljati prepreke površinskom oticanju. Na ove vode moraju se računati površinski kanali koji će ih dalje odvoditi.

Predlaže se djelimično izmještanje i adekvatno uređivanje korita potoka u istočnom dijelu zahvata.

ANALIZA NACRTA URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

Prema nacrtu urbanističko tehničkih uslova dostavljenom uz zahtjev za izdavanje uslova na lokaciji koja obuhvata predmetne urbanističke parcele moguće je izgraditi objekte ukupne maksimalne bruto građevinske površine $A_{bruto, max.}$, ukupno= 36265,00 m².

U Nacrtu urbanističko tehničkih uslova konstatovano je da ne postoji mogućnost priključenja planiranog objekta na postojeću hidrotehničku infrastrukturu i dati su uslovi i preporuke za rešavanje problematike snabdijevanja vodom planiranog objekta; sakupljanja, odvođenja i tretmana otpadnih voda iz objekta, odnosno sa lokacije na kojoj je planirana njegova izgradnja; i sakupljanja i odvođenja atmosferskih voda sa lokacije na kojoj je planirana njegova izgradnja.

II.) HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA NA LOKACIJI NA KOJOJ JE PLANIRANA IZGRADNJA PREDMETNOG OBJEKTA/PREDMETNIH OBJEKATA:

Na lokaciji na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta/predmetnih 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.

Ne raspoložemo podacima o postojanju hidrotehničke infrastrukture na lokaciji na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta kao ni u njenoj neposrednoj ili široj blizini a koja se nalazi u vlasništvu ili je povjerena na upravljanje drugim pravnim subjektima ili fizičkim licima.

Napomena: Postojeći vodovodni sistemi (izvorišta, rezervoari, cjevovodi i dr.) na području KO Žirci ne nalaze se u nadležnosti D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin.

Preporuka: Informacije o postojećim vodovodnim sistemima na području KO Žirci možete pribaviti od Opštine Kolašin i mjesnih zajednica: Crkvine, Babljak i Drijenak.

III.) KATASTAR HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA ZA LOKACIJU NA KOJOJ JE PLANIRANA IZGRADNJA PREDMETNOG OBJEKTA/PREDMETNIH OBJEKATA:

Na lokaciji na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta/predmetnih 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.

Shodno prethodno navedenom D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin ne posjeduje katastar hidrotehničkih instalacija za predmetnu lokaciju

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 SA LOKACIJE NA KOJOJ JE PLANIRANA REKONSTRUKCIJA PREDMETNOG OBJEKTA:

S obzirom da na lokaciji na kojoj je planirana rekonstrukcija predmetnog objekta 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.

IV. MOGUĆNOST PRIKLJUČENJA OBJEKTA/OBJEKATA, ODNOSNO LOKACIJE NA KOJOJ JE PLANIRANA IZGRADNJA PREDMETNOG OBJEKTA/PREDMETNIH OBJEKATA NA HIDROTEHNIČKU INFRASTRUKTURU KOJA SE NALAZI U VLASNIŠTVU ILI JE POVJERENA NA UPRAVLJANJE D.O.O. „VODOVOD I KANALIZACIJA“ KOLAŠIN:

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

V. PLANIRANA HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA NA LOKACIJI NA KOJOJ JE PLANIRANA IZGRADNJA PREDMETNOG OBJEKTA/PREDMETNIH OBJEKATA:

1. Vazećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradskog vodovoda Kolašina nije predviđeno proširenje/izgradnja ovog sistema na prostor koji pripada KO Žirci.
2. Vazećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradske fekalne kanalizacije Kolašina nije predviđeno proširenje/izgradnja ovog sistema na prostor koji pripada KO Žirci.

VI. POLOŽAJ LOKACIJE NA KOJOJ JE PLANIRANA IZGRADNJA PREDMETNOG OBJEKTA/PREDMETNIH OBJEKATA U ODNOSU NA IZVORIŠTE GRADSKOG VODOVODA KOLAŠINA:

1. Lokacija na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta/predmetnih objekata ne nalazi se u blizini izvorišta gradskog vodovoda Kolašina
 2. Lokacija na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta/ predmetnih objekata ne nalazi se unutar granica zona sanitarne zaštite izvorišta gradskog vodovoda Kolašina.
- Shodno prethodno navedenom, izgradnja i eksploatacija predmetnog objekta/predmetnih objekata ne mogu imati nikakvog negativnog uticaja na izvorište gradskog vodovoda, njegovu izdašnost, kvalitet i zdravstvenu ispravnost vode.

VII. POTENCIJALNA IZVORIŠTA ZA SNABDIJEVANJE VODOM OBJEKTA/OBJEKATA ČIJA JE IZGRADNJA PLANIRANA NA PREDMETNOJ LOKACIJI:

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

VIII. MOGUĆNOSTI SNABDIJEVANJA VODOM OBJEKTA/OBJEKATA ČIJA JE IZGRADNJA PLANIRANA NA PREDMETNOJ LOKACIJI:

Na lokaciji na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta/predmetnih 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.

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

Važećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradskog vodovoda Kolašina nije predviđeno proširenje/izgradnja ovog sistema na prostor koji pripada KO Žirci.

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

U Nacrtu urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije dokumentacije planiranog objekta/planiranih objekata dio Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu - Planirano vodosnabdijevanje, između ostalog, navodi se sledeće:

S obzirom na udaljenost lokacije, povezivanje zone zahvata s bilo kakvom drugom vodovodnom mrežom nije vjerovatno. Snabdijevanje vodom bi se moralo odvijati sa navedenih (ili drugih) izvora postojećih u okolini zone zahvata.

S obzirom da ne postoji mogućnost snabdijevanja vodom iz sistema gradskog vodovoda objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne katastarske, odnosno urbanističke parcele Investitor problematika snabdijevanja vodom mora rešavati u skladu sa uslovima datim u Nacrtu urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta/ predmetnih objekata i drugim uslovima i preporukama koje izdaju nadležni opštinski i državni organi.

IX. MOGUĆNOSTI SAKUPLJANJA, ODVOĐENJA, TRETMANA I DISPONIRANJA OTPADNIH VODA IZ PLANIRANOG OBJEKTA/PLANIRANIH OBJEKATA, ODNOSNO SA LOKACIJE NA KOJOJ JE PLANIRANA NJIHOVA IZGRADNJA:

Na lokaciji na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta/predmetnih 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.

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

Važećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradske fekalne kanalizacije Kolašina nije predviđeno proširenje/izgradnja ovog sistema na prostor koji pripada KO Žirci.

U Nacrtu urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije dokumentacije planiranog objekta/planiranih objekata dio Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu - Planirana fekalna kanalizacija, između ostalog, navodi se sledeće:

U zoni zahvata predviđa se prikupljanje fekalnih voda od svih objekata. Planirano je da se otpadne vode od objekata prema postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda odvede gravitacionim putem.

Postrojenje se predviđa na najnižoj tački, u blizini granice zahvata. Kapacitet PPOV-a iznosi 2000 ES. Poslije prečišćavanja na zakonom predviđen (ili bolji) nivo, vode se mogu ispuštati u najbliži površinski vodotok ili drugi recipjent uz saglasnost nadležnog organa u Opštini Kolašin. U ovom slučaju to je najvjerovatnije vodotok identifikovan geodetskim snimanjem kao potok, koji vodi istočnim dijelom zahvata.

S obzirom da ne postoji mogućnost priključenja na sistem gradske fekalne kanalizacije planiranog objekta/planiranih objekata, odnosno lokacije na kojoj je planirana njihova izgradnja, Investitor problematika sakupljanja, odvođenja i tretmana otpadnih voda mora rešavati u skladu sa

uslovima datim u Nacrtu urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta/ predmetnih objekata i drugim uslovima i preporukama koje izdaju nadležni opštinski i državni organi.

IX. USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE OBJEKTA/OBJEKATA ČIJA JE IZGRADNJA PLANIRANA NA PREDMETNOJ LOKACIJI:

Prilikom izrade tehničke dokumentacije objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju sačinjavaju predmetne katastarske/urbanističke parcele, pored opštih i uslova navedenih u dostavljenom nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, Investitor se mora pridržavati i sledećih dodatanih uslova:

1. Neophodno je objektivno i na vrijeme sagledati sva ograničenja, eventualne probleme i posledice koji mogu nastati usled izgradnje objekata, predložiti i usvojiti kvalitetna i održiva rešenja i prilikom izrade tehničke dokumentacije, same izgradnje i eksploatacije objekata, kao i u slučaju akcidenta, ispoštovati i sprovesti sve zakonom predviđene mjere i aktivnosti djelovati na izvorište, njegovu izdašnost, kvalitet i zdravstvenu ispravnost vode.
2. 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).
3. Neophodno je predvidjeti kontinuirano praćenje procesa prečišćavanja, odnosno kvaliteta i količine ispuštenog efluenta, kao i praćenje uticaja prečišćenih voda na recipijent (monitoring).
4. Prilikom izrade tehničke dokumentacije predmetnog objekta/predmetnih 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.
5. 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.)
6. 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.
7. Atmosferske vode sa saobraćajnica, trortoara, parkinga i dr. sličnih površina prije ispuštanja u recipijent moraju (vodotok ili zemljište) moraju biti prečišćene putem separatora ulja i natinih derivata.

X. SADRŽAJ PROJEKTA HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

1. Prilikom izrade tehničke dokumentacije predmetnog objekta/predmetnih objekata Projektant je dužan da se pridržava važećih propisa, pravilnika, tehničkih normativa, standarda i normi kvaliteta za ove vrste objekata.
2. Takođe predmetna tehnička dokumentacija mora biti usklađena sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata objekata (64/17, 44/18, 63/18,11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Službeni list Crne Gore, broj 44/18 i 43/19).
3. 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 objekta. 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 kanalizacionog priključka.
4. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu sa pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative.
5. 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 64/17, 44/18, 63/18,11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) potrebno revidovane glavne projekte spoljnih i unutrašnjih instalacija vodovoda i

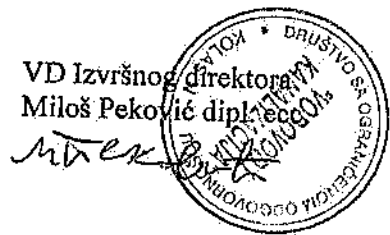
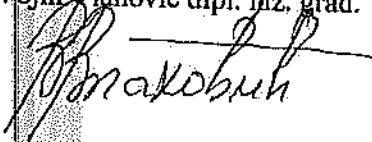
kanalizacije objekta kao i projekte uređenja terena dostaviti D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin na provjeru poštovanja izdatih uslova i davanja saglasnosti na projekat.

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

Obradili:

Duško Radović građ. tehničar

Šef tehničkog sektora
Vojin Vlahović dipl. inž. građ.





Crna Gora
Opština Kolašin

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne
poslove i saobraćaj
Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Adresa: Ul. Buda Tomovića br. 1
81210 Kolašin, Crna Gora
Tel. +382 68 898 807
Mail: kolašin.urbanizam@gmail.com

Br. 05-3032/2

11.05.2023				
Ud.	Ud. kas. znak	Sjedište	Prilog	Prilog
08-332	/23	-2796	/6	

Kolašin, 3.05.2023.godine

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, na osnovu čl. 114 i čl. 115 Zakona o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18) i člana 18 ZUP-a („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a na osnovu nacrtu urbanističko tehničkih uslova, radi utvrđivanja vodnih uslova u postupku izrade tehničke dokumentacije potrebne za izgradnju hotela na urbanističkim parcelama UP 77, UP 78, UP 79 i UP 80 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Žirci“- u Kolašinu donosi

RJEŠENJE o utvrđivanju vodnih uslova

UTVRĐUJU SE sledeći vodni uslovi, za izradu tehničke dokumentacije potrebne za izgradnju hotela na urbanističkim parcelama UP 77, UP 78, UP 79 i UP 80 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Žirci“- u Kolašinu:

- Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu radova;
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži:
 - opšte podatke o planiranom objektu (lokacija, položaj, tip i karakteristične kote)
 - jasan situacioni prikaz lokacije u odgovarajućoj razmjeri;
 - podloge za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri (geodetske, hidrološke, hidro-geološke);
 - u slučaju da se objekat i trasa cjevovoda nalazi u blizini objekata vodosnabdijevanja, voditi računa o poštovanju sanitarnih zona zaštite i adekvatnom sprovođenju mjera u njima;
 - predmjer i predračun radova
 - tehničke uslove izvođenja radova;
 - potvrdu o registraciji i ovlašćenje organizacije koja je uradila Glavni projekat i ovlašćenje odgovornog projektanta;
 - izvještaj, potvrdu o izvršenoj unutrašnjoj i tehničkoj reviziji tehničke dokumentacije;
 - naziv investitora i njegovo sjedište.
- Tehničke karakteristike projektovanog rješenja za novi objekat treba da zadovolji sledeće uslove:

- U zoni zahvata predviđa se prikupljanje fekalnih voda od svih objekata. Biće odvođene gravitaciono prema postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda;
- U kuhinjama restorana potrebno je ugraditi separatore masti. U eventualnim praonicama separatore sapunice. To je preduslov za dobro funkcionisanje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda;
- Otpadne vode ispuštati u šahtove. Potrebno je voditi računa da svakom šahtu bude obezbijeđen pristup sanitarnog motornog vozila;

Nakon izrade i revizije Projekta, investitor je dužan u roku od jedne godine od dana izdavanja ovih vodnih uslova ovom organu podnijeti uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa članom 118 i 119 Zakona o vodama.

Obrazloženje

Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u postupku izrade urbanističko-tehničkih uslova, obratilo se ovom sekretarijatu radi utvrđivanja vodnih uslova u postupku izrade tehničke dokumentacije potrebne za izgradnju hotela na urbanističkim parcelama UP 77, UP 78, UP 79 i UP 80 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Žirci“ - u Kolašinu

Uz zahtjev dostavljena je sledeća dokumentacija :

- Nacrt urbanističko - tehničkih uslova

Rješavajući po zahtjevu i razmatrajući priloženu dokumentaciju utvrđeno je da treba propisati vodne uslove za izradu projektne dokumentacije, saglasno sa odredbama članova 114 i 115 Zakona o vodama

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja :

PRAVNA POUKA : Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kolašin u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi preko ovog organa i podliježe plaćanju takse u iznosu od 4,00. € na žiro račun br. 540-7286777-25.

DOSTAVITI :

- podnosiocu zahtjeva
- vodnoj knjizi
- u spise predmeta
- arhivi

SEKRETARKA,
Ljiljana Rakočević dipl.inž.grad.
Ljiljana Rakočević

