



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 384

Broj: 08-332/23-3340/5

Podgorica, 22.06.2023. godine

**DANILOVIĆ ANA**

**KOLAŠIN  
Bakovići b.b.**

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 08-332/23-3340/5 od 22.06.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju eko hotela na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 346/8 i 346/12 KO Bakovići, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Kolašin ("Službeni list CG-opštinski propisi", broj 12/14), u Kolašinu.



Dostavljeno:


-Podnosiocu zahtjeva

-Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje

-U spise predmeta

-a/a

## URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME</b> Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-332/23-3340/5 Podgorica, 22.06.2023. 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, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Danilović Ane, izdaje:</p>		
3.	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</b></p>		
4.	<p>za izgradnju eko hotela na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 346/8 i 346/12 KO Bakovići, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Kolašin (“Službeni list CG-opštinski propisi”, broj 12/14), u Kolašinu.</p>		
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>DANILOVIĆ ANA</b>	
6.	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b> <u>Katastarska evidencija</u></p> <p>Prema listu nepokretnosti 7 –prepis, na katastarskoj parceli 346/8 KO Bakovići nalazi se livada 4. klase, površine 2500 m2.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 7 –prepis, na katastarskoj parceli 346/12 KO Bakovići nalazi se livada 4. klase, površine 204 m2.</p> <p>Predmetna lokacija je neizgrađena.</p>		
7.	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>		
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br.10b – Namjena površina sa režimima uređenja prostora, <b>predmetna parcela je: pašnjaci.</b></p> <p><b>Prema grafičkom prilogu br. 09b Mreža naselja sa distribucijom stanovništva društvenih i privrednih djelatnosti, predmetna parcela se nalaze u zoni postojećih naselja – za koje je propisano direktno izdavanje uslova iz plana.</b></p> <p>Za katastarske parcele koje se nalaze u (radni naziv) —braon ili narandžastoj zoni na graf. prilogu br.09 Mreža naselja sa distribucijom stanovništva, društvenih i</p>		

	<p>privrednih djelatnosti mogu se izdati urbanističko tehnički uslovi u skladu sa smjernicama iz Plana.</p> <p><b>Ukoliko se dio katastarske parcele nalazi u „braon ili narandžastoj— zoni, a ne predstavlja neki od planom propisanih predjela koji su nepodobni za urbanizaciju, moguće je primijeniti gore navedene smjernice na katastarsku parcelu u cjelini.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Eko-hotel</b></p> <p>Eko hotel je forma smještaja u ruralnom području koja je održivo intergrirana u prirodno, izgrađeno i socijalno/društveno okruženje. Koncept eko hotel osmišljen je tako da posjetiocima omogućava smještaj u zdravom prirodnom okruženju tokom sva četiri godišnja doba i da kroz svoje aktivnosti podstakne edukaciju kako turista tako i lokalne zajednice o značaju zaštite životne sredine, održive tehnologije koja se primjenjuje prilikom izgradnje i funkcionisanja objekta kao i kulturne komponente okruženja pružajući doprinos održivom razvoju lokalne zajednice.</p> <p>Jedna od osnovnih karakteristika eko hotela jeste da je to objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan da bude ekološki i društveno prihvatljiv i da je njegova izradnja i funkcionisanje u potpunosti usklađena sa normativima ekološki i energetske efikasne gradnje i povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu. Eko hotel posjetiocima pruža doživljaj zdravog načina života i promovisanje prirodnih vrijednosti i održivog razvoja.</p>
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p>
	<p>Lokaciju za građenje čine katastarska parcela broj 346/8 i katastarska parcela broj 346/12 , sve KO Bakovići i ista se nalazi u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Kolašin ("Službeni list CG-opštinski propisi", broj 12/14), u Kolašinu.</p> <p>Katastarska parcela broj 346/8 KO Bakovići je površine 2500 m<sup>2</sup>. Katastarska parcela broj 346/12 KO Bakovići je površine 204 m<sup>2</sup>.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Opšti uslovi za građenje</b></p> <p>Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja urbanističkih parcela može se obavljati samo unutar građevinskog područja (unutar zona koje su razrađene kroz detaljne planove).</p> <p>U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za jednu, više ili djelove katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se, prije svega, na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture.</p> <p>Granica tako utvrđene lokacije predstavlja regulacionu liniju i u odnosu na nju planira se građevinska linija. Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije je 5 m a preporučeno rastojanje je 15 m.</p> <p>Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni je od 40°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60 m.</p>

Obaveza je da se parcele ne ograđuju. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postiči kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Izuzetno je moguće graditi drvene ograde. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda (izuzetak su drvene ograde) i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere vode.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.

**Karakteristike objekta eko hotela:**

- Maximalna BGP objekta je 1500m<sup>2</sup>
- Minimalni smještajni kapacitet je 7 ležajeva a maksimalan smještajni kapacitet 25 ležajeva
- Maksimalna spratnost objekta je tri etaže (P+1+Pk ili S+P+Pk)
- Minimalna kategorizacija je 3\*
- Minimalna površina parcele je 2 500 m<sup>2</sup>
- Prateći sadržaji su restoran (100 % lokalno pripremljena zdrava hrana, flaširana voda kolašinskog kraja itd.) prostorija za wellness/spa/cardio/fitness, prostora za sastanke/ edukativne radionice.
- Poštovanje principa energetske efikasnosti (korišćenje duplih prozora, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, prirodni materijali za izolaciju i dr.)
- Koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju
- Minimirati potrošnju energije 30% kroz energetski efikasnu gradnju, korišćenje obnovljivih vidova energije
- Minimirati potrošnju vode do 40% kroz korišćenje vode sa lokacije, kišnica, bunari, korišćenje sistema koji obezbjeđuju maksimalnu uštedu prilikom korišćenja toaleta, slavina, tuševa, primjena reciklaže otpadnih voda i dr.
- Kanalizacija se tretira na način koji sprječava negativne uticaje na životnu sredinu kroz korišćenje eco-tek sistema koji na izvornoj lokaciji biološki tretiraju otpadne vode i omogućavaju njeno dalje korišćenje
- Upravljanje otpadom ima za cilj najpre minimiziranje proizvodnje otpada i reciklažu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- 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).
- Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (“Službeni list Crne Gore”, br. 36/18).

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

8. **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

	<p>Klima - na području opštine Kolašin zastupljeno je nekoliko klimatskih tipova: od planinske, preko subplaninske i umjereno-kontinentalne klime u dolini rijeke Tare, do izmijenjeno sredozemne u dolini rijeke Morače.</p> <p>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.006/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), 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.</p> <p>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.</p>
9.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	<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><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2202/2 od 31.05.2023. godine.</b></p>
10.	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Adekvatnim pejzažnim uređenjem osigurati prirodnu filtraciju vode i cjelokupni prijatan doživljaj okruženja kroz primereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama.</p>
11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	/

12.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15). Osigurati nesmetano kretanje osobama sa invaliditetom.
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prema grafičkom prilogu br.11b Mreža infrastrukturnih sistema, predmetna lokacija je u okviru koncesionog područja za mHE Plašnica.  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).  Tehničku dokumentaciju raditi prema uslovima nadležnog organa. <b>Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, broj 05-4595/2 od 05.06.2023. godine.</b>
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul> <p>Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Aktom broj 08-332/22-3340/6 od 25.05.2023. godine ovo ministarstvo obratilo se „CEDIS“ d.o.o. Podgorica i na isti nije odgovoreno.</p>
17.2.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Aktom broj 08-332/22-3340/5 od 25.05.2023. godine ovo ministarstvo obratilo se „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Kolašin i na isti nije odgovoreno.</p>
17.4.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Predmetna lokacija: katastarska parcela broj 346/8 i 346/12 KO Bakovići ima obezbijeđen direktan pristup sa javne kolske površine – katastarska parcela broj 372 KO Bakovići ( u LN 17-prepis način korišćenja javni putevi u vlasništvu Javno dobro putevi.).</p> <p>Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, broj 05-4606/2 od 06.06.2023. godine.</b></p>
17.5.	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/ lokaciji:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Da ima obezbijeđen direktan pristup sa javne površine kolske ili makar pješačke</p> <p><input type="checkbox"/> Da ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama</p> <p><input type="checkbox"/> Za objekte veličine do „10 ekvivalent stanovnika— predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda</p> <p><input type="checkbox"/> Za objekte veličine veće od „10 ekvivalent stanovnika—, predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnostima recipijenta (tlo, vodotok i dr.)</p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakon o elektronskim komunikacijama ( "SI list CG", br.40/13)</li> <li>• Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "SI list CG", br.33/14)</li> <li>• Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ( "SI list CG", br.41/15)</li> <li>• Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ( "SI list CG", br.59/15)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "Sl.list CG", br.52/14)</li> </ul> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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.</li> </ul>												
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 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.</p>												
19.	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>/</p>												
20.	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>Katastarske parcele broj 346/8 i 346/12 KO Bakovići</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m2)</td> <td>2500 m2 + 204 m2 (2704 m2)</td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekta (BRGP m2)</td> <td>1500 m2</td> </tr> <tr> <td>Max.spratnost objekta</td> <td>P+1+Pk ili S+P+Pk</td> </tr> <tr> <td>Namjena</td> <td>Eko-hotel</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	Katastarske parcele broj 346/8 i 346/12 KO Bakovići	Površina urbanističke parcele (m2)	2500 m2 + 204 m2 (2704 m2)	Bruto građevinska površina objekta (BRGP m2)	1500 m2	Max.spratnost objekta	P+1+Pk ili S+P+Pk	Namjena	Eko-hotel	<b>Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>	
Oznaka urbanističke parcele	Katastarske parcele broj 346/8 i 346/12 KO Bakovići												
Površina urbanističke parcele (m2)	2500 m2 + 204 m2 (2704 m2)												
Bruto građevinska površina objekta (BRGP m2)	1500 m2												
Max.spratnost objekta	P+1+Pk ili S+P+Pk												
Namjena	Eko-hotel												
<b>Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>													



Namjena (bruto površina)	optimalan broj parking mjesta	lokalni uslovi, minimum	maksimum
stanovanje (1000m <sup>2</sup> )	6	5	8
proizvodnja (1000m <sup>2</sup> )	8	3	11
obrazovanje (1000m <sup>2</sup> )	13	14	16
posiovanje (1000m <sup>2</sup> )	13	4	17
trgovina (1000m <sup>2</sup> )	25	17	21
hoteli (1000m <sup>2</sup> )	4	3	8
restorani (1000m <sup>2</sup> )	51	17	85
sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	11		

Kod izgradnje novih objekata treba insistirati da se u okviru parcele obezbijedi dovoljan broj parking mjesta.

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

- Održiva izgradnja kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem, angažovanje lokalne radne snage
- Forma objekta mora imati karakteristike lokalne arhitekture

Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine obavezne su sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- krovova, dimnjaka, oluka, lođa, ograda itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena ili drveta u površini fasade od 30% njene površine
- osnovna boja fasade je bijela;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta;
- izgradnja lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih— stubića (npr. „balustrada).

### Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti


Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

- Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj ekspaniranosti suncu.
  - Graditi na adekvatnom odstojanju od obližnjih objekata, radi sprečavanja stvaranja sjenke od susjednog objekta
  - Osigurati adekvatnu toplotnu izolaciju
  - Korišćenje principa pasivne arhitekture i energetske efikasnih sistema grijanja, hlađenja i ventilacije kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

21.

### DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direkotratu za inspeksijski nadzor i licenciranje

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
22.	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>Olja Femić Nataša Đuknić</b>
23.	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE</b>	<b>Olja Femić</b>
	<b>M.P.</b>	<b>Potpis ovlašćenog službenog lica</b>
		
24.	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Dokaz o uplati nakanade za utu-a</li> <li>- List nepokretnosti i kopija plana</li> <li>- Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, broj 05-4606/2 od 06.06.2023. godine;</li> <li>- Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, broj 05-4595/2 od 05.06.2023. godine;</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2200/2 od 31.05.2023. godine.</li> </ul>	

CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
Područna jedinica Kolašin  
Broj 917/282-1/23  
Kolašin 30.05.2023

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostora i urbanizma  
planiranja i urbanizma

Broj	08.05.2023
W	
08-332/23-3340/3	

Ministarstvo ekologije , prostora i informacione sisteme

Ul. IV Proleterske brigade broj 19 Podgorica

DIREKTORAT ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA -

VEZA BR.08-332/22-3340/3 OD 25.05.2023

Dostavljamo list nepokretnosti br. 7 KO Bakovići i kopiju plana za navedene parcele.

Načelnik

Veselin Vukić



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOLASIN

Broj: 115-919-3026/2023  
Datum: 30.05.2023.  
KO: BAKOVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO EKOLOGIJE, , za potrebe izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 7 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja. Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilog
346	8		4 1	20/04/2023	LUG	Livada 4. klase ODRŽAJ,POKLON		2500	10.50
346	12		4 1	20/04/2023	LUG	Livada 4. klase ODRŽAJ,POKLON		204	0.86
								2704	11.36

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0311977219022	DANILOVIĆ RANKO/ ANA Bakovići Kolašin		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksumama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnik:

Vukić Veselin, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOLAŠIN

Broj: 115-917-282-1/23

Datum: 30.05.2023.



Katastarska opština: BAKOVIĆI

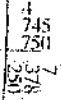
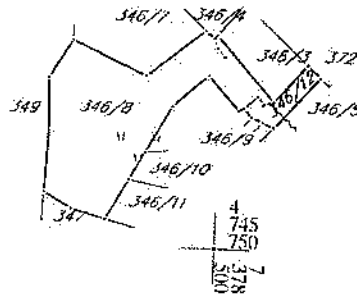
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 3,4

Parcele: 346/8, 346/12

# KOPIJA PLANA

Račmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:



Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-22007

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostorni  
planiranja i urbanizma

02.06.2023.  
08-332/22-3240/2

Podgorica, 31.05.2023. godine

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

Podgorica  
Ul. IV proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2200/1 od 29.05.2023. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/22-3240/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju eko-hotela na lokaciji katastarskih parcela br. 346/8 i 346/12 KO Bakovići u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kolašin (Sl.list Crne Gore - opštinski propisi 12/41), Opština Kolašin, obavještavamo vas sljedeće:

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 m<sup>2</sup> (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“, redni broj 12. Infrastrukturni objekti, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji hotela površine veće od 1.000 m<sup>2</sup>, neophodno je da se shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

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



Crna Gora  
Opština Kolašin

Sekretarijat za planiranje prostora,  
komunalne poslove i saobraćaj

Adresa: Uč. Buda Tomovića br. 1  
85210 Kolašin, Crna Gora  
Tel. : +381 68 898 807  
Mail: kolašin.urbаниззам@gmail.com

Br. 05-4595/2

12.06.2023  
08-332/22-3340/4

Kolašin, 05.06.2023. 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 investitora Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br. 08-332/22-3340/8 od 25.05.2023. godine radi utvrđivanja vodnih uslova u postupku izrade tehničke dokumentacije potrebne za izgradnju novog objekta, hotela, na katastarskim parcelama 346/8 i 346/12 KO Bakovići, Kolašin, donosi –

## RJEŠENJE

### o utvrđivanju vodnih uslova

**UTVRĐUJU SE** Investitoru Ani Danilović iz Kolašina, za izradu tehničke dokumentacije potrebne za izgradnju novog objekta, hotela, shodno članu 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata na katastarskim parcelama 346/8 i 346/12 KO Bakovići, Kolašin, u zahvatu PUP-a Kolašin sledeći vodni uslovi :

- 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 :
  - fekalne i druge otpadne vode iz objekata prečišćavati u biološkom uređaju koji treba da se nalazi na predmetnoj katastarskoj parceli;
  - dostaviti Idejni projekat uređaja za biološko prečišćavanje sanitarno – fekalnih otpadnih voda za opterećenje prema broju ekvivalentnih korisnika objekta;
  - projektant uređaja treba da garantuje stepen prečišćavanja sanitarno – fekalnih otpadnih voda stepena čistoće 95-98 % ;
  - da posjeduje potvrdu o kvalitetu prečišćaća otpadnih voda;
  - da posjeduje sertifikat za biološki prečišćać otpadnih voda;
  - da posjeduje deklaraciju o usaglašenosti biološkog prečišćaća otpadnih voda sa okvirnom direktivom o vodama EU 200/60/EC i Direktivom 91/271/EEC;

- ukoliko u objektima postoji kuhinja za ugostiteljske usluge, otpadne vode iz kuhinje treba tretirati u "separatoru masti i ulja";
- prečišćene otpadne vode ispuštati u šahtove koji su planirani na mjestima upojnih bunara koji su prema grafičkoj dokumentaciji raspoređeni oko objekata;
- neophodno je predvidjeti kontinuirano praćenje procesa prečišćavanja, odnosno kvaliteta i količine ispuštenog eufuenta, kao i praćenje uticaja prečišćenih voda na recepijent;
- ako nema mogućnosti za priključivanje na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za sanbdijevanje vodom iz vlastitih izvora ( priložiti studiju o potrebnim količinama vode za cjelokupni kompleks i zavisno od količine vode investitor će korišćenje voda rješavati u skladu sa Zakonom o vodama;
- obezbjeđenje urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontaktnih slivnih površina;
- sprječavanje zagađivanja atmosferskih vođa ili eventualni tretman zagađenih atmosfrskih voda prije ispuštanja u prirodni recepijent;

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.

### O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin obratio se zahtjevom br. 05-4595 od 29.05.2023.g Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma a u ime investitora Ane Danilović iz Kolašina radi utvrđivanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za gradnju novog objekta, hotela na katastarskim parcelama 346/8 i 346/12 KO Bakovići, Opština Kolašin.

Uz predmetni zahtjev dostavljen je Nacrt urbanističko- tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za gradnju novog objekta hotela, skodno članu 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata.

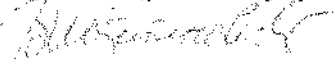
Rješavajući po zahtjevu i razmatrajući priloženu dokumentaciju utvrđeno je da zbog složenosti rješenja treba propisati vodne uslove za izradu projektne dokumentacije, saglasno sa odredbama članova 114 i 115 Zakona o vodama

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.

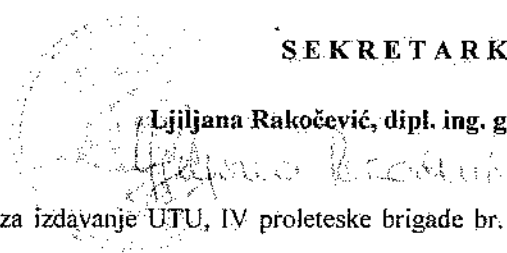
Obradio:

Vladimir Ščepanović, dipl. pravnik



**SEKRETARKA,**

**Ljiljana Rakočević, dipl. ing. građ**



**DOSTAVITI :**

- Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direkciji za izdavanje UTU, IV proleteske brigade br. 19, Podgorica,
- vodnoj knjizi
- u spise predmeta
- arhivi



Crna Gora  
**OPŠTINA KOLAŠIN**  
Sekretarijat za planiranje prostora,  
komunalne poslove i saobraćaj  
Broj: 05-4606/2  
Kolašin, 06.06.2023.god.

12. 06. 2023.

08-332/23-3340/3

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

### SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

Trasu priključnog puta do budućeg objekta eko hotela koji se nalazi na katastarskim parcelama br.346/8 i 346/12 KO Bakovići, projektovati od lokalnog puta Plana - Kolašin koji se nalazi na katastarskoj parceli br.372 KO Bakovići, knjizen u LN 17 kao Javno dobro putevi,

Projekat priključnog puta na Lokalni put uraditi sa tačno definisanom dužinom puta, širinom 4m, naznačenim katastarskim parcelama, kao i ostalim detaljima (porečnim i podužnim presjecima, eventualnim objektima na putu, tačno naznačenom mjestu priključenja i dr.)

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

Radi izdavanje saobraćajne saglasnosti dostaviti Sekretarijatu za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Glavni i revidovani Projekat priključnog puta na lokalni put Plana-Kolašin.


















**SEKRETARKA**  
Ljiljana Rakočević, dipl.inž.građ.

Obradio,  
Binčić Marko, dipl.inž.građ.

Dostavljeno:

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



-  POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- POVRŠINE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE**
-  SAOBRAĆAJNI KORIDORI
-  PLANIRANE ZONE SKVALIŠTA
-  OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
- SLOBODNE POVRŠINE**
- POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**
-  IRRIGATIVNA ZEMLJIŠTA
-  PAŠNJACI
- ŠUMSKO ZEMLJIŠTE**
-  ZAŠTITNE ŠUME
-  HEDERNE ŠUME
-  PRIVREDNE ŠUME (u prirodnim vlasništvu, koje ne sadrže ugrozi osnovnu zaštitnu ulogu šuma)
-  ŠUME SA POSEBNOM NAMJENOM
- VODENE POVRŠINE**
-  POVRŠINE VODA
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE**
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (ostali vrste šumskih, vodnih i drugih vrsta)
- POVRŠINE POSEBNE NAMJENE I SPECIJALNI REŽIMI KORIŠĆENJA**
-  KONKESIONA PODRUČJA
-  ZAŠTIĆENA PODRUČJA (opisana na grafičkom prilozi br. 12.1)

**PROSTORNO URBANISTIČKI  
PLAN OPŠTINE KOLAŠIN**

**SPATIAL URBAN PLAN  
OF KOLASIN MUNICIPALITY**



R = 1:25 000

NARUČILAC  
OPŠTINA

**OPŠTINA KOLAŠIN**

NOŠILAC  
PROJEKTA

**IBI-CAU**

NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA  
TITLES OF THE MAP

**NAMJENA POVRŠINA SA  
REŽIMIMA UREĐENJA PROSTORA**

BROJ  
REKvizit

**10b**

**PROSTORNO URBANISTIČKI  
PLAN OPŠTINE KOLAŠIN**

SPATIAL URBAN PLAN  
OF KOLAŠIN MUNICIPALITY

R = 1:25 000

NAZIŠTVA  
OPŠTINE

**OPŠTINA KOLAŠIN**

NAZIŠTVA  
OPŠTINE

**IBI-CAU**

NAZIŠTVA  
OPŠTINE

**MREŽA NASELJA SA DISTRIBUCIJOM STANOVNIŠTVA,  
DRUŠTVENIH I PRIVREDNIH DJELANOSTI**

BR. 09.b

**SPROVOĐENJE PLANA**



OBAVEZNA IZRADA DETALJNIH URBANISTIČNIH PLANOVA



ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZRADA LOKALNIH STUDIJA LOKACIJE I  
DIREKTNO IZDAVANJE USLOVA IZ PLANA



ZONA POSTojećih NASELJA, DIREKTNO IZDAVANJE USLOVA IZ PLANA



ZONA POSTojećih KATUNA, DIREKTNO IZDAVANJE USLOVA IZ PLANA



ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA JEDINO REKONSTRUKCIJA POSTojećih OBJEKATA



**PROSTORNO URBANISTIČKI  
PLAN OPŠTINE KOLAŠIN**

SPATIAL URBAN PLAN  
OF KOLASIN MUNICIPALITY

R = 1:25 000

NARUČILAC	NOBILAC/IZDAČ
OPŠTINA KOLAŠIN	IBI-CAU
NAZIV OBLASTI/PROJEKTA	
MREŽA INFRASTRUKTURNIH SISTEMA - PLANIRANO STANJE	
SERIJ	
11b	

**KONCESIONA PODRUČJA**

-  **KP 3** KONCESIONO PODRUČJE - KAMEN
-  **FV** KONCESIONO PODRUČJE - VODA
-  KONCESIONO PODRUČJE - MPE

