



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

**DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO**

**Direkcije za izdavanje licenci i  
urbanističko-tehničkih uslova**

Broj: 1055-1893/11

Podgorica, 25.09.2017. godine

**“KOLAŠIN RESORT & SPA”**

**PODGORICA**

Ul. Baku 94

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1055-1893/11 od 25.09.2017. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP2 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1017/3, 1014/4, 1016/1, 1021/3, 1125/4, 1049/1, 1050/3, 1053/2, 1056/2, 1060/10 i 1125/2 KO Smrčje, opština Kolašin, u zahvatu PPPN Bjelasica i Komovi, planski centar „Kolašin 1450“.

**Obradile:**

Nataša Pavićević

Olja Femić

Ljubica Božović

**OVLAŠĆENO LICE**

Milica Abramović



---

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446-292

Web: www.mrt.gov.me

## **DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO**

### **Direkcije za izdavanje licenci i urbanističko-tehničkih uslova**

Broj: 1055-1893/11

Podgorica, 25.09.2017. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a i 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev, "Kolašin resort & spa" iz Podgorice, izdaje:

### **URBANISTIČKO – TEHNIČKIE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP2 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1017/3, 1014/4, 1016/1, 1021/3, 1125/4, 1049/1, 1050/3, 1053/2, 1056/2, 1060/10 i 1125/2 KO Smrčje, opština Kolašin, u zahvatu PPPN Bjelasica i Komovi, planski centar „Kolašin 1450“.**

#### **NAMIJENA POVRŠINA I OBJEKATA**

Planiranim turističkim centrima, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, planirana je kategorija strukture smještajnih kapaciteta T2 uz moguću prenamjenu turističkih naselja T2 u Hotele T1.

Prema grafičkim priložima br. 02 i 02a, predmetna urbanistička parcela je po namjeni :T2-turističko naselje i predviđena je za izgradnju hotela.

#### **USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU**

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Urbanističke parcele dobijene preparacijom su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka (dato u grafičkom prilogu).

#### **PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I IZGRADNJU OBJEKATA**

Pristup baznom naselju organizovan je iz pravca Kolašina. U zapadnom dijelu zone planiran je parking prostor za privatne automobile i organizovan prevoz. Unutar zone planirana je mreža internih saobraćajnica za pristup grupacijama planiranih objekata.

Bazno naselje planinskog centra sastoji se od zone parkinga na ulazu u bazno naselje, zone sa objektima Centralnog naselja sa Hotelima, Apartmanima recepcijom i javnim

sadržajima, zone zasebnih grupacija sa objektima jednoporodičnih i višeporodičnih smještajnih jedinica i površina za polazište ski liftova.

Unutar baznog naselja planirana je mreža pješačkih komunikacija koja povezuje sve sadržaje naselja i omogućava prirodno kretanje korisnicima, prateći konfiguraciju terena. Zona ski staza je interpolirana u zonu baznog naselja na način da obezbjeđuje idealnu dostupnost skijašima.

U sklopu uređenja terena planirani su trgovi, zelene površine kao i sportski tereni .

## **LOKACIJA HOTELA**

### **Urbanističke parcele:**

#### **UP2(A); UP4(F)**

Na ovim urbanističkim parcelama planirana je izgradnju hotelskih sadržaja. Smještene su istočno i jugo-istočno od centra baznog naselja.

Sadržaj hotela prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005) a osnovni elementi su:

- smještajni kapaciteti bazirani na većini dvokrevetnih soba;
- javni - ulazni prostor sadrži lobi, uključujući recepciju, suvenirnicu i sl, "back office", javni WC/WC za invalide;
- sadržaji hrane i pića podrazumijevaju glavni hotelski restoran, eventualno nacionalni ili riblji restoran, aperitiv bar i sl.;
- M&C, sadrži banket salu, sobe za sastanke - "board room", sadržaje uz otvoreni hotelski bazen i sl.;
- "Back of house" sadrži administraciju, prostore za zaposlene, domaćinstvo sa perionicom, skladišta, prostor za prijem robe, prostor za otklanjanje smeća, kotlarnica i sl.

Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira Detaljna razrada, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog, sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne detaljne razrade.

U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u:

**Programski pokazatelji**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Urbanistička parcela	Smještajni objekti	Površina urbanističke parcele m <sup>2</sup>	Površina gabarita m <sup>2</sup>	BRGP m <sup>2</sup>	Namjena objekta	Spratnost objekta	Broj etaža	Broj smještajnih jedinica	Broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
UP1		19,373.64	14,500.00		Parking		5				
UP2	A	6,070.96	1,940.00	6,790.00	Hotel	P+2+Pk	3.5	81	218	0.3	1.1
UP3	B	18,713.71	2,040.00	7,140.00	Hotel	P+2+Pk	3.5	93	230	0.3	1.2
	C		1,675.00	5,863.00	Hotel	P+2+Pk	3.5	76	188		
	D		1,550.00	4,650.00	Hotel	P+1+M	3	60	140		
	E		1,250.00	4,375.00	Apartmenti	P+2+Pk	3.5	27	117		

Kolasin 1450 Smještajni objekti	Tip objekta	Površina prizemlja m <sup>2</sup>	Spratnost	Broj nivoa	BRGP m <sup>2</sup>	Komercijalni sadržaji m <sup>2</sup>	Ne smještajni sadržaji m <sup>2</sup>	Bruto smještaj m <sup>2</sup>	Neto smještaj (75%) jedinične	Prosječna veličina jedinične	Broj ležaja po jedinici	Broj ležaja
A	Hotel	1,940	P+2+Pk	3.5	6,790	970	970	4,850	3,638	50	73	218
B	Hotel	2,040	P+2+Pk	3.5	7,140	1,530	510	5,100	3,825	50	77	230
C	Hotel	1,675	P+2+Pk	3.5	5,863	1,256	419	4,188	3,141	50	63	188
D	Hotel	1,550	P+1+M	3.0	4,850	1,163	388	3,100	2,325	50	47	140
E	Apartmenti	1,250	P+2+Pk	3.5	4,375	-	1,250	3,125	2,344	80	29	117
F	Hotel	2,760	P+2+M	4.0	11,040	690	2,070	8,280	6,210	50	124	373
G	Apartmenti	900	P+1+M	3.0	2,700	-	450	2,250	1,688	80	21	84
H	Apartmenti	1,000	P+1+M	3.0	3,000	-	500	2,500	1,875	80	23	94
I	Apartmenti	1,000	P+1+M	3.0	3,000	-	500	2,500	1,875	80	23	94
J	Apartmenti	1,000	P+1+M	3.0	3,000	-	500	2,500	1,875	80	23	94
K	VSJ	480	P+1+Pk	2.5	1,200	-	-	1,200	900	150	6	30
L	VSJ	480	P+1+Pk	2.5	1,200	-	-	1,200	900	150	6	30
M	VSJ	480	P+1+Pk	2.5	1,200	-	-	1,200	900	150	6	30
ukupno A-J		16,555			55,158	5,609	7,556	41,993	31,494		521	1,722
45	JSJ	4,849	P+1+Pk	2.5	12,123	-	-	12,123	12,123	250	45	270
Smještajni objekti ukupno		21,404			67,280	5,609	7,556	54,115	43,617		566	1,992
Uslužni objekti skijašista												
a	Restoran	135	P	1	135	135						
b	Održavanje/kancelarije	240	P+Pk	1.5	360	0						
c	Restoran	260	P	1	260	260						
d	Iznajmljivanje**	400	P+Pk	1.5	600	600						
Uslužni objekti skijašista ukupno		1,035			1,355	995						
UKUPNO KOLAŠIN 1450		22,439			68,635	6,604						

\* Komercijalni sadržaji, usluge, rekreacija, lobi - centralni holovi, prostorije za ostavu, prateće prostorije

\*\* Postojeći objekti planirani za rekonstrukciju

\*\*\* JSJ jednorodna smještajna jedinica

... VSJ višerodna smještajna jedinica

- jednostavnosti proporcije i forme;
- prilagođenosti forme objekata topografiji terena;
- prilagođenosti klimatskim uslovima;
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalaženje konkretnog i realnog prostornog odgovora, što je posebno značajno na prostorima koje tretira ova Detaljna razrada lokaliteta.

Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu.

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Podzemne garaže i tehnološki prostori (podstanice grejanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) u podrumu se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BRGP objekta.

Planerski pristup koji je primijenjen prilikom detaljne razrade lokaliteta planiranih za izgradnju u zahvatu prostora Bjelasice i Komova je studiozan i kritički pristup tradiciji, prepoznavanju njenih glavnih graditeljskih karakteristika i njihovoj kreativnoj transformaciji.

Prilikom projektovanja, potrebno je definisati ključne elemente planinske arhitekture. Cilj je stvaranje utiska autentičnosti ambijentalne arhitekture. Autentični stil i karakter, treba da proističu iz tradicije planinske arhitekture.

Obavezno je koristiti elemente tradicionalne arhitekture na način njihove reinterpretacije. Autentičnost naglasiti rustikalnom jednostavnošću i izbjegavanjem suvišnih detalja.

## **UREĐENJE TERENA**

Planom je obezbijeđen saobraćajni pristup lokacijama sa ključnih koridora i iz gradskih centara. Kolski saobraćaj po pravilu treba da bude "zaustavljen" na ulaznim naseljskim punktovima

Planom je obezbijeđen saobraćajni pristup lokacijama sa ključnih koridora i iz gradskih centara. Kolski saobraćaj po pravilu treba da bude "zaustavljen" na ulaznim naseljskim punktovima gdje su planirano parkiranje.

Omogućiti pristup vozilima za snabdijevanje i interventnim vozilima po posebno definisanom režimu.

Pješačke komunikacije unutar naselja treba da formiraju mrežu prirodnih kretanja povezujući sve planirane sadržaje kompleksa.

Ulazi u komplekse i objekte moraju biti naglašeni i zaštićeni od vremenskih uslova. Preporuka je formiranje natkrivenih pješačkih komunikacija (tipa nadstrešnice, kolonade i sl.) radi obezbjeđivanja "tople veze".

Obavezno je obezbijediti nesmetano kretanje licima sa invaliditetom. Prilikom projektovanja voditi računa o obezbjeđivanju povoljne orijentacije u smislu osunčanja i dobrih vizura.

## **OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA**

Horizontalni gabarit objekata projektovati u skladu sa visokim zahtjevima ekskluzivnog turizma vodeći računa o tipu objekta, udaljenosti između objekata, orijentaciji i formiranju slobodnih površina kojima se obezbjeđuje intimnost prostora (pacio).

Objekte maksimalno orijentisati prema jugu, vodeći računa da u grupacijama nijesu u sjenci od susjednih objekata i da su zaštićeni od jakih vjetrova. Pravilnim dimenzionisanjem dubine objekta omogućiti zimskom suncu da prodre u unutrašnjost.

Krovove projektovati kose, dvovodne ili viševodne sa nagibom krovnih ravni prilagođenih klimatskim uslovima. Preporuka je korišćenje snjegobrana. Ideju za oblik krova i krovni pokrivač potražiti u tradicionalnoj arhitekturi i prilagoditi savremenim materijalima i tehnologijama.

Snježne padavine se moraju uzeti u obzir ne samo u smislu opterećenja, nego i u pogledu ostalih efekata nagomilavanja snijega. Kosinom krovova, snjegobranama, odstojanjem i orijentacijom objekata obezbijediti maksimalno smanjivanje nagomilavanja snijega i formiranja kritičnih tačaka (na pješačkim komunikacijama, ulazima i sl.) i obezbijediti koridore za nesmetano čišćenje.

Mnogo dobrih primjera planinske arhitekture kombinuju različite završne obrade zidova, koje se mijenjaju od prizemlja do krova objekta. Postament objekta mora stvoriti snažnu vezu sa terenom po principu tradicionalne planinske kuće u Crnoj Gori – »kamen na zemlji i drvo na kamenu«.

Karakteristični elementi objekata (masivni postament, raspored punih površina i otvora na fasadi, nagibi krovova) i upotrebljeni prirodni materijali u kombinaciji sa savremenim

tehnologijama, kao i odabrane boje, moraju biti primijenjeni kao elementi koji određuju stil naselja, na svim objektima kompleksa.

Preporučuje se korištenje kamena kao završne obrade za postamente i djelove fasade.

Puno drvo trebalo bi biti zastupljeno u izradi krovnih konstrukcija za nadstrešnice i kolonade, okvire prozora i vrata itd. Drveni elementi takodje mogu biti korišćeni u kombinaciji sa kamenom i bojenim površinama na fasadi. Pažljivo odrediti odnos bojenih fasadnih površina u odnosu na obložene kamene i drvene površine.

Obrada enterijera mora biti u skladu sa tipom objekta uz upotrebu prirodnih materijala.

Osvjetljenje ne bi trebalo da bude nametljivo. Potrebno je osvijetliti samo određene bitne djelove fasade u cilju naglašavanja volumena i slike naselja. Gdje je moguće, izvori svjetlosti bi trebali biti zaštićeni i usmjereni. Dizajn svjetiljki mora biti u skladu sa arhitektonskim karakterom koji se želi postići.

## **MJERE ZAŠTITE**

### **MJERE ZAŠTITE KULTURNOG NASLJEĐA**

Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gde na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mere za njihovu zaštitu.

### **MJERE ZAŠTITE PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI**

Obzirom na opterećenost prostora savremenim zahtjevima razvoja, osnovna strategija odnosa prema predjelu treba da omogući očuvanje i zaštitu prirodnih predjela i njihovih varijeteta karaktera prirodi bliskih predjela sa elementima kulturnog predjela, uz nužno sadejstvo sa ekonomskim aktivnostima koje neće ugroziti osnovni karakter predjela.

To podrazumjeva sljedeće:

- zaštitu prirodnih dobara i kulturne baštine i njihovo aktiviranje i uređenje u turističke svrhe
- uspostavljanje ekološke mreže i povezivanje očuvanih stanišnih tipova i ekološki značajnih lokaliteta
- radi zaštite vodotoka očuvati postojeću drvenastu vegetaciju uz potoke kao zaštitni pojas koji, takođe, ima i estetsko-vizuelnu vrijednost
- izgradnju novih saobraćajnica prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti u predio
- uspostavljanje ekološki optimalnog odnosa između turističko-rekreativnih zona, šuma i površina pašnjaka i livada, koji će odgovarati karakteru predjela



- trasiranje skijaške infrastruktura (žičarare, ski-liftovi, ski-staze) vršiće se izvođenjem prosjeka sa minimalnom sječom šume a uz maksimalno prilagođavanje terenskim prilikama i uklapanje u predio, sa obavezom obnove oštećenog biljnog pokrivača na pravcima trasa
- prostrane mefofilne livade u zoni skijališta zadržavaju svoj osnovni izgled (namijenjene su za skijaške terene - zimi i opštu rekreaciju – ljeti). U slučajevima zatravljanja i dotjerivanja skijaških staza i koridora žičara, predviđaju se melioracioni radovi, bez razoravanja, sa umjerenom upotrebom đubriva i uz korišćenje autohtonih travnih smješa
- pejzažno uređenje slobodnih površina turističkih kompleksa uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih bilnih vrsta (min 90%) i materijala. Zabranjuje se korišćenje invazivnih vrsta

## **MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993);

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ( Službeni list SFRJ br. 52/90.);

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa;

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br.39/64.);

U mirnodopskim uslovima predmetni prostor spada u zone sa izuzetno velikim požarnim opterećenjem;

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara. Predviđena saobraćajna pristupačnost svakom dijelu prostora Planinskog centra biće realizovana izgradnjom mreže saobraćajnica i skijaških staza i žičara, računajući ove objekte istovremeno i kao protivpožarne barijere.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu; Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou

kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar ( Sl. list SFRJ broj 30/91.);

Osnovna mjera civilne zaštite u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti je sklanjanje ljudi i materijalnih dobara u skloništa i druge zaštitne objekte;

Projektovanje i realizacija skloništa mora biti u svemu u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za skloništa (Sl.list SFRJ broj 55/83.).

## **SAOBRAĆAJ**

### **SAOBRAĆAJ U MIROVANJU**

Parkiranje treba riješiti u okviru sopstvene urbanističke parcele objekata u funkciji planiranih namjena, shodno normativima datim u slijedećoj tabeli:

VILE SA APARTMANIMA	1. 1 PM za 1 apartman
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	2. 1 PM na 6 ležajeva (3 sobe)
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	3. 1 PM na 100 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	4. 1 PM na 4 stolice
TRGOVINSKI –KOMERCIJALNI SADRŽAJI	5. 1 PM na 80 m2 bruto površine

Parkiranje je potrebno riješiti u okviru sopstvene parcele kao površinsko, u samom objektu na nekoj od etaža ili u podzemnoj garaži, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.

## **HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

Objekte i sisteme hidrotehničke infrastrukture potrebno je projektovati prema važećim standardima i propisima.

Radi se o zoni s ključnom potrebom za očuvanjem odličnog stanja životne sredine; neophodan je ekološki korektan pristup i prihvatanje eventualnih posebnih uslova.

Lokacija će imati kompletan i poseban sistem vodovoda i kanalizacije. Mora postojati subjekat zadužen za održavanje predmetnih mreža i pratećih objekata.

Prilikom projektovanja i izgradnje sistema, i prilikom priključivanja objekata na stvorenu infrastrukturu, neophodno je poštovati preporuke i uslove ovog subjekta, odnosno tražiti njegovu saglasnost.

Tehnička rješenja potrebno je prilagoditi namjeni izgrađenih kapaciteta, mogućnostima za funkcionisanje u datim klimatskim i drugim uslovima, i za održavanje koje se realno može obezbjediti.

## **ODVOĐENJE I TRETMAN FEKALNIH OTPADNIH VODA**

Primarna mreža fekalne kanalizacije mora se projektovati i izgraditi za finalni kapacitet. Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda može se prilagoditi za fazno dograđivanje.

Nivo prečišćavanja otpadnih voda mora da odgovara najvišim ekološkim standardima. Neophodno je kontinualno praćenje procesa prečišćavanja i uticaja prečišćenih voda na recipijent.

Potrebno je i predviđanje mjera za slučaj havarije. U slučaju podizanja otpadnih voda potrebno je predvidjeti rezervne pumpe i agregat, kao i prihvatljivo riješen havarijski ispus.

## **ODVOĐENJE ATMOSFERSKIH VODA**

Primarna mreža atmosferske kanalizacije i nadovezujući objekti moraju se projektovati i izgraditi za finalni kapacitet.

Za atmosferske vode prikupljene sa saobraćajnica potrebno je prije ispuštanja u recipijent obezbjediti prečišćavanje separacijom ulja i benzina.

Za sve intervencije (ispusti, zacjevljenja, uređenja obala, kaskade i manje akumulacije, vodozahvati i dr.) na površinskim vodnim tijelima potrebno je predvidjeti adekvatnu regulaciju, koja će obezbjediti njihovu prohodnost i očuvati njihov prirodni hidrološki režim i ekološku stabilnost.

## **PEJZAŽNA ARHITEKTURA**

Smjernice za uređenje:

- povezivanje zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem
- maksimalno očuvati postojeće drveće, a novoplanirane objekte inkorporirati između postojećih grupacija i pojedinačnih stabala drveća
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena
- koristiti isključivo autohtone biljne vrste
- zasade kompoziciono rješavati u slobodnom stilu podražavajući prirodne forme iz okolne vegetacije. Sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- obzbijediti potrebnu osunčanost objekata
- predvidjeti šetalište, platoe, trgove i sistem pješackih staza
- platoe i druge zastrte površine zasaditi soliternim stablima ili manjim grupama drveća. Sadnju vršiti u zelenim trakama, u otvorima za sadnice u zastoru ili u dekorativnim posudama

- kod zatravljanja manjih degradiranih površina, melioracione radove vršiti uz bez razoravanja, sa umjerenom upotrebom vještačkih đubriva uz primjenu autohtonih trava
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen, drvo) i tehnički prilagođenim modernim materijalima
- staze raditi od prirodnog materijala – preporučuju se travnati zastori a pragovi i ivičnjaci od kamena ili od drvenih oblica / poluoblica
- na platoima i duž staza postaviti klupe i potrebni mobilijar prilagođen planinskom ambijentu i planiranim sadržajima
- predvidjeti postavljanje informativnih tabli od prirodnog materijala (drvo, kamen)
- ograđivanje vršiti sa niskim drvenim/kamenim ogradama u skladu sa lokalnom arhitekturom
- koristiti školovane sadnice iz obližnjih rasadnika.

## PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Klimatske karakteristike uslovljene su djelovanjem klimatskih faktora, kao što su naročito: položaj između 42°31' i 43°32's.g.š., blizina Jadranskog mora, visoke planine, pravac pružanja planina, riječne doline i kotline i smjer njihovog pružanja, tako da se na ovom prostoru smjenjuje nekoliko tipova klime. Ove promjene klime posledica su izrazite disekcije reljefa i naglih promjena nadmorske visine.

**Temperatura vazduha** - Najhladniji mjesec je januar. Period sa srednje mjesečnim negativnim temperaturama vazduha, što je od značaja za dužinu zimske turističke sezone zbog održavanja sniježnog pokrivača traje oko dva (januar i februar) mjeseca.

**Relativna vlažnost vazduha** - Srednja godišnja relativna vlažnost je dosta visoka.

**Sniježni pokrivač** - U zimskom periodu sniježnim padavinama pripada 51–54% i one se obično javljaju u periodu oktobar–maj. Debljina sniježnog pokrivača iznosi od 70 do 200cm i traje od 40 do 140 dana, zavisno od nadmorske visine i ekspozicije terena. Najduže se zadržava na osojnim stranama i u šumskim kompleksima.

Bjelasica ima u sezoni više od 60 dana snijeg visine iznad 50cm, a 80 dana sa visinom snijega iznad 30cm.

U periodu od 2002-2005.g. vršena su mjerenja za pripremu klimatskih podloga za izradu Master plana zimskog turizma u Crnoj Gori. Razmatrani su parametri: srednje mjesečne temperature, ukupne mjesečne padavine, srednje mjesečne visine snijega, prostorna raspodjela broja dana sa snijegom višim od 30cm i višim od 50cm i prosječna brzina i pravac vjetra po mjesecima za period od 3 godine.

Na osnovu analiza konstatovano je da osamdeset dana, područje Bjelasice na visinama 1650-1850mm ima sniježni pokrivač iznad 50cm.

### **GEOMORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE**

Tektonski, fluvijalni i glacijalni procesi na Bjelasici imali su odlučujuću ulogu na formiranje reljefa. Reljefnu cjelinu Bjelasice čine planinski vijenci uokvireni i ispresijecani brojnim rječnim dolinama, često usječenim u ledničkim valovima.

Ovdje je izražena vertikalna disekcija reljefa koja se kreće od 575mm (Ribarevine) do 2.139mm (Crna Glava).

Posebnu reljefnu crtu čine planinski vrhovi, često alpskog tipa, kao i brojni cirkovi i lednički valovi. u nekim od njih formirala su se manja i veća lednička jezera.

Planinske padine oblikovane su na visinama između 1.000 i 2.100mm tako da se mogu izdvojiti tri morfološka nivoa: od 1.000 do 1.500mm – obodni dio i površi, od 1.500 do 2.000mm – srednjeplaninski vrhovi i preko 2.000mm – strme padine visokoplaninskih vrhova.

### **GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE**

Na ovom području razvila se vrlo različita geološka građa u prvoj grupi stijene, sa izrazito dominantnim učešćem karbonatnih stijena, među kojima preovlađuju mezozojski krečnjaci i dolomiti.

Jurski sedimenti javljaju se najčešće u obliku sivih krečnjaka i crvenih škriljastih krečnjaka. Sreću se u dubljim i masivnijim strukturama Bjelasice. Slojevi krede zastupljeni su u krečnjacima, dolomitima i flišnim naslagama (glincima, laporcima i pješčarima) i imaju široko rasprostranjenje u planinama ovog područja.

### **PEDOLOŠKE KARAKTERISTIKE**

Na osnovu pedološke karte Crne Gore, konstatuje se devet različitih tipova zemljišta, deset podtipova i šesnaest varijeteta. Tipovi zemljišta koji se ovdje javljaju su; smeđa zemljišta, rendzine, rendzine jako stjenovite, rendzine umjereno stjenovite, gajnjače, aluvijalna zemljišta, podzolirana zemljišta, tera rosa itd.

### **GEOSEIZMIČKI USLOVI**

Na osnovu epicentara dosadašnjih zemljotresa konstatovana je relativno visoka seizmičnost Beranske kotline, pa je sa aspekta makroseizmičke reonizacije svrstana u zonu 8<sup>o</sup>MCS.

Otuda su neophodna dalja seizmička istraživanja na mikro planu i izrada karata mikroseizmičke reonizacije, kako bi se blagovremeno vršio izbor urbanih struktura, arhitektonskih formi i planirali koridori i trase najvažnijih tehničkih infrastrukturnih sistema. Ipak, sadašnja seizmička saznanja ukazuju da se za ovo područje moraju primjenjivati metodologije aseizmičkog prostornog i urbanističkog planiranja, aseizmičkog projektovanja i aseizmičkog građenja.

### **ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati 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 pterecenja
- Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

### **TELEKOMUNIKACIONA MREŽA**

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:

- 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 infrastructure 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 infrastructure i povezane opreme ( "Sl list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ( "Sl list CG", br.52/14).

### **FAZNOST IZGRADNJE**

UTU će se izdati za kompleks planinskog centra u cjelini. Preporuka je izrada Idejnog rješenja a na osnovu ovih Urbanističko tehničkih uslova. Idejnim rješenjem koje će se uraditi za lokaciju u cjelini, definisati faznost realizacije u okviru predmetne lokacije a na osnovu Investicionog programa.

- I faza realizacije mora biti izgradnja Hotelskih kapaciteta

- II faza realizacije mogu biti smještajni kapaciteti u apartmanima, višeporodičnim i jednoporodičnim smještajnim jedinicama itd.
- Izgradnja primarne infrastrukture mora biti prva faza realizacije,
- Infrastrukturna opremljenost lokacija mora pratiti izgradnju turističkih kapaciteta po fazama.

## OSTALI USLOVI

1. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
2. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list Crne Gore, broj 47/2012 od 07.09.2012. god.).
3. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
4. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).
5. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju 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“ br.48/13 i 44/15).
6. 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.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.
7. 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).

8. 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 .
9. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata.

#### **Napomena:**

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( “ Službeni list Crne Gore” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore „ 23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena od strane sledećih nadležnih institucija:

- Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 101-1556/1-02-535/2 od 18.09.2017.godine u kojem je izdato mišljenje za izgradnju objekta, hotela na urbanističkoj parceli UP2, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 1017/3, 1014/4, 1016/1, 1021/3, 1125/4, 1125/9 i 1049/1, 1050/3, 1053/2, 1056/2, 1060/10 i 1125/2 sve K.O.Smrčje, Opština Kolašin u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi, Planski centar „ Kolašin 1450 „ Opština Kolašin, da je nosilac projekta obavezan da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ( „ Službeni list CG „ br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu.
- Akt D.O.O. „ Vodovod i kanalizacija „ Kolašin, br. 434/1 od 18.09.2017.godine.



Shodno članu 62 a stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim je utvrđeno da ako nadležni organ ne dostave uslove u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovo ministarstvo je utvrdilo da u zakonom utvrđenom roku od 10 dana od dana urednog prijema zahtjeva, nijesu dostavljeni tehnički uslovi, od strane sledećih nadležnih organa:

- Aktom, br. 1055-1893/4 od 06.09.2017.godine, ovo ministarstvo je postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), od nadležnog organa, Opština Kolašin-Sekretarijat za planiranje i uređenja prostora, stambeno-komunalnu oblast i zaštitu životne sredine, tražilo izdavanje saobraćajnih uslova, ali isti nijesu dostavljeni - dostavnica, br. 1055-1893/4 od 08.09.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca sa pečatom pošte od 11.09.2017.godine.
- Aktom, br. 1055-1893/5 od 06.09.2017.godine, ovo ministarstvo je postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), od nadležnog organa, Opština Kolašin-Sekretarijat za planiranje i uređenja prostora, stambeno-komunalnu oblast i zaštitu životne sredine, tražilo izdavanje vodnih uslova, ali isti nijesu dostavljeni - dostavnica, br. 1055-1893/5 od 08.09.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca sa pečatom pošte od 11.09.2017.godine.

Aktom, br. 1055-1893/3 od 06.09.2017.godine, ovo ministarstvo je postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), od nadležnog organa – Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktorat za vanredne situacije –Podgorica, tražilo dostavljanje mišljnje u dijelu obezbjeđenja mjera zaštite od požara, shodno čl. 85, 86 i 88 Zakona o zaštiti i spašavanju („ Službeni list Crne Gore „ br. 86/09 i 40/11) i članu 13 a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore „ br. 26/10 i 48/15), ali isto nije dostavljeno - dostavnica, br. 1055-1893/3 od 08.09.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca od 11.09.2017.godine.

**Obradile:**

Nataša Pavićević

Olja Femić

Ljubica Božović

*Femić*  
*45*

**OVLAŠĆENO LICE**  
Milica Abramović



Број: 434/1  
Колашин, 18.09.2017. год.

**VLADA CRNE GORE**  
**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**  
**DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO**  
Direkcija za izdavanje licenci i urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

**Predmet: Izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 2 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi, planinski centar „Kolašin 1450“, Opština Kolašin**  
(Investitor Kolašin resort & spa iz Podgorice)

Poštovani,

Primljeno:	21.09.2017		
Org. jsd.	Broj	Priilog	Vrijednost
1055-1893	6	9	

Na osnovu Vašeg zahtjeva za izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 2 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi (zahtjev broj 1055-1893/6 od 11.09.2017. godine) i priloženog nacрта urbanističko tehničkih uslova, nadležne službe ovog Društva izvršile su analizu postojećeg stanja i važeće projektne dokumentacije koja se odnosi na sisteme gradskog vodovoda i gradske fekalne kanalizacije Kolašina. Takođe, razmotrani su i mogućnost priključenja planiranog objekta na hidrotehničku infrastrukturu koja se nalazi u vlasništvu ili je povjerena na upravljanje D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin, kao i mogući negativni uticaji izgradnje i eksploatacije planiranog objekta i prateće infrastrukture na izvorište gradskog vodovoda Kolašina.

Tom prilikom utvrđeno je sledeće :

1. Urbanistička parcela UP2 nalazi se u u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi, planinski centar „Kolašin 1450“.
2. J.P. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin je u julu 2013. godine izdalo tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru planinskog centra „Kolašin 1450“ na urbanističkim parcelama od UP 1 do UP 19, obuhvaćenim Prostornim planom posebne namjene Bjelasice i Komovi, detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“, Opština Kolašin (uslovi broj 167/12 od 12.07.2013. godine).
3. Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja objekata u okviru planinskog centra „Kolašin 1450“ nalazi se uzvodno od izvorišta gradskog vodovoda Kolašina- vodoizvorište Mušovića Rijeka.
4. Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja objekata u okviru planinskog centra „Kolašin 1450“ nalazi se unutar granica zone ograničenog režima zaštite, odnosno unutar granica II zone zaštite (uža zona zaštite) izvorišta gradskog vodovoda Kolašina (vodoizvorište Mušovića Rijeka).
5. Na predmetnoj lokaciji, 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
6. Važećom projektnom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradskog vodovoda Kolašina nije predviđena mogućnost priključenja na ovaj sistem lokacija koje se nalaze uzvodno od vodoizvorišta Mušovića Rijeka.

7. Važećom projektnom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradske fekalne kanalizacije Kolašina nije predviđena mogućnost priključenja na ovaj sistem lokacija koje se nalaze uzvodno od vodoizvorišta Mušovića Rijeka.

8. Predmetna urbanistička parcela predviđena je za izgradnju hotela.

9. Smatramo da je problematike snabdijevanja vodom i sakupljanja, odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda objekata čija je izgradnja planirana na pojedinim urbanističkim parcelama u okviru planinskog centra „Kolašin 1450“ potrebno rešavati istovremeno za čitavi planinski centar, a ne parcijalno za pojedinačne urbanističke parcele ili pojedinačne objekte.

Kolašin se snabdijeva vodom iz vrela Mušovića rijeke, koja se nalaze oko 3,5 km istočno od Kolašina. Grupacija vrela Mušovića rijeke su karstnog porijekla. Vrela pripadaju slivnom području rijeke Svinjače. Tok rijeke Svinjače formira se od dva manja toka: rijeke Ljevaje koja izvire na sjevernoj strani slivnog područja i Paljivinske rijeke koja nastaje na južnom području sliva. Izvorišni djelovi ovih rijeka su na koti 1.800 mnm. Grupacija vrela Mušovića rijeke koja se koriste za vodosnabdijevanje Kolašina, nalaze se na pojasu visine od 1.060 do 1.072 mnm.

Voda sa izvorišta gradskog vodovoda Kolašina je izvanrednog kvaliteta i po svojim fizičko-hemijskim i mikrobiološkim osobina odgovara standardima kvaliteta prirodne izvorske vode. Nakon zahvatanja, vodu sa ovog izvorišta nije potrebno dodatno tretirati i prerađivati, već se ona jedino hlorige. Izdašnost vodoizvorišta varira u zavisnosti od perioda godine i vremenskih prilika i kreće se od oko 80 l/s u slučaju ekstremnih suša do nekoliko stotina l/s i u potpunosti zadovoljava potrebe za vodom Kolašina.

Urbanističke parcele UP 2 pripada planinskom centru „Kolašin 1450“, Na predmetnoj urbanističkoj parceli planirana je izgradnja hotela. Na osnovu priloga Programski pokazatelji na urbanističkoj parceli UP 2 predviđena je izgradnja hotela spratnosti P + 2 + Pk ukupne bruto površine  $P_{bruto, ukupno} = 6790,00 \text{ m}^2$ .

Ovaj objekat po svojoj površini predstavlja samo jedan dio od ukupne površine svih objekata čija je izgradnja planirana u okviru planinskog centra „Kolašin 1450“. Na osnovu podataka datih u Detaljnoj razradi lokaliteta „Kolašin 1450“ može se zaključiti da je u okviru ovog planinskog centra planirana izgradnja većeg broja objekata namijenjenih turizmu, ukupne bruto površine 68635,00 m<sup>2</sup>.

Lokalitet na kome je predviđena izgradnja objekata u okviru planinskog centra „Kolašin 1450“, pa prema tome i lokacija kojoj pripadaju predmetne urbanističke parcele, nalazi se unutar granica zone ograničenog režima zaštite, odnosno unutar granica II zone zaštite (uža zona zaštite).

Granice I i II zone zaštite izvorišta Rijeka Mušovića date su u *Glavnom projektu snabdijevanja vodom Kolašina* (IAUS Beograd, 1980.godine) i ucrtane su na Situaciji Zone zaštite izvorišta koju Vam dostavljamo u prilogu dopisa. Lokacija izvorišta gradskog vodovoda takođe je ucrtana na ovoj Situaciji. Područje III zone zaštite obuvata prostor od spoljne granice II zone zaštite do hidrogeološke vododjelnice karstnog izvorišta. U članu 3 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Službeni list Crne Gore“, broj 66/09 od 02.10.2009. god.) u odnosu na režim zaštite, utvrđene su sledeće zone sanitarne zaštite izvorišta:

- zona strogog režima zaštite - I zona zaštite (zona neposredne zaštite)
- zona ograničenog režima zaštite - II zona zaštite (uža zona zaštite)
- zona nadzora - III zona zaštite (šira zona zaštite)

Zakonskom regulativom (Zakon o vodama, Zakon o iskorišćavanju i zaštiti vodoizvorišta, Pravilnik o načinu određivanja i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite objekata za snabdijevanje vodom za piće i dr.), koja je bila na snazi u vrijeme izrade *Glavnog projekta snabdijevanja vodom Kolašina* u II zoni zaštite bila je zabranjena svaka izgradnja objekata. Detaljnije pogledati u Izvodu iz *Idejnog rešenja snabdijevanja vodom Kolašina* koji Vam dostavljamo u prilogu dopisa.

S obzirom na položaj samog lokaliteta „Kolašin 1450“ u odnosu na izvorište gradskog vodovoda Kolašina, a imajući u vidu veliku površinu objekata čija je izgradnja planirana u okviru

ovog planinskog centra i njihovu namjenu, potrebe za vodom, količine otpadnih voda i predviđeni recipijent za njihovo ispuštanje nakon prečišćavanja (Paljevinska rijeka), smatramo da je opravdana naša zabrinutost da izgradnja jednog ovakvog centra može negativno uticati na samo izvorište, njegovu izdašnost, kvalitet i ispravnost vode.

Zbog toga očekujemo da se, i u ovom slučaju, primijene i poštuju važeći zakonski propisi koji uređuju predmetnu problematiku, a naročito Zakon o vodama, Zakon o upravljanju komunalnim otpadnim vodama, Pravilnik o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama i drugi. U članu 47. Zakona o vodama definisano je da korišćenje voda za vodosnabdijevanje po sljedećem redosljedu: snabdijevanje stanovništva vodom za piće, odbranu zemlje, sanitarne potrebe i napajanje stoke ima prioritet nad korišćenjem voda za ostale namjene. Vode koje se koriste ili su namijenjene za vodosnabdijevanje ne mogu se koristiti za druge namjene na način koji bi nepovoljno uticao na potrebnu količinu i svojstva vode za vodosnabdijevanje. Takođe, u skladu sa odredbama ovog Zakona područja na kojima se nalaze izvorišta površinske i podzemne vode koja se koriste za javno vodosnabdijevanje moraju biti zaštićena od namjernog ili slučajnog zagađivanja i drugih uticaja koji mogu nepovoljno djelovati na izdašnost izvorišta i na zdravstvenu ispravnost vode.

Smatramo da je prije same izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na predmetnim urbanističkim parcelama neophodno uraditi sledeće:

1. Studiju o vodosnabdijevanju lokacije planinskog centra „Kolašin 1450“.
2. Studiju o sakupljanu, odvođenju i prečišćavanju otpadnih voda sa prostora lokacije planinskog centra „Kolašin 1450“
3. Definirati nulto stanja životne sredine na lokaciji izvorišta gradskog vodovoda Kolašina prije početka izgradnje objekata u okviru planinskog centra „Kolašin 1450“
4. Uspostaviti sistem monitoringa i predvidjeti mjere za sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja u toku izgradnje i funkcionisanja objekta, kao i u slučaju akcidenta
5. Elaborat procjene uticaja realizacije pomenutog projekta na životnu sredinu

Studija o vodosnabdijevanju lokacije planinskog centra „Kolašin 1450“ treba da pruži odgovor na pitanje da li će zahvatanje vode sa nekog od planiranih izvorišta imati bilo kakvog negativnog uticaja na do sada registrovani režim funkcionisanja izvorišta gradskog vodovoda Kolašina koje po svom značaju i položaju mora imati prioritet. Nešto slično je i predloženo u Separatu sa urbanističko tehničkim uslovima Detaljne razrade lokaliteta „Kolašin 1600“ u dijelu Hidrotehnika gdje je naglašeno je da se radi o zoni sa ključnom potrebom za očuvanje odličnog stanja životne sredine, pa je neophodan ekološki korektan pristup i prihvatanje eventualnih posebnih uslova. D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin saglasno je sa stavovima Obrađivača iznesnim u pomenutom separatu u dijelu koji se odnosi na vodosnabdijevanje, gdje se između ostalog navodi, da je prije samog projektovanja hidrotehničke infrastrukture neophodno uraditi Studiju o vodosnabdijevanju lokacije, sa predloženim sadržajem pomenute studije, kao i sa predloženom listom pitanja na koje studija treba da pruži odgovore. Ova studija, kako je to već prethodno i pomenuto, pored ostalog, treba da pruži odgovor na pitanje koje je sa naše tačke gledišta jedno od najvažnijih, a to je pitanje da li će zahvatanje vode sa nekog od planiranih izvorišta imati bilo kakvog negativnog uticaja na do sada registrovani režim funkcionisanja izvorišta gradskog vodovoda Kolašina.

Studija o sakupljanju, odvođenju i prečišćavanju otpadnih voda sa prostora lokacije planinskog centra „Kolašin 1450“ treba da pruži odgovor na pitanje da li će ispuštanje (prečišćenih) otpadnih voda u Paljevinsku rijeku imati bilo kakvog negativnog uticaja na do sada registrovani režim funkcionisanja izvorišta gradskog vodovoda Kolašina, prvenstveno fizičko-hemijske i mikrobiološke osobine vode izvorišta gradskog vodovoda Kolašina.

Takođe smatramo da je potrebno definisati nulto stanja životne sredine na lokaciji izvorišta gradskog vodovoda Kolašina prije početka izgradnje objekata u okviru planinskog centra „Kolašin

1450“, kao i uspostaviti sistem monitoringa i predvidjeti mjere za sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja u toku izgradnje i funkcionisanja objekta, kao i u slučaju akcidenta.

S obzirom da Vlada Crne Gore, odnosno Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdaje saglasnosti, odobrenja i dozvole za izgradnju predmetnih objekata, a imajući u vidu Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, broj 80/05), smatramo da je organ državne uprave nadležan za poslove zaštite životne sredine (Sektor za zaštitu životne sredine) u obavezi da provede postupak procjene uticaja izgradnje i eksploatacije predmetnih objekata na životnu sredinu, kao i da odredi bliži sadržaj Elaborata procjene uticaja realizacije pomenutog projekta na životnu sredinu. Sadržaj Elaborata određen je pomenutim Zakonom kao i Uputstvom o Sadržaju Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, broj 21/97).

Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu predviđeno je da Elaborat, između ostalog, sadrži i saglasnosti i uslove pribavljene od drugih nadležnih organa i organizacija. Imajući u vidu osnovnu djelatnost kojom se bavi ovo Društvo - sakupljanje, prečišćavanje i distribucija vode, odnosno snabdijevanje pitkom vodom grada i naselja, smatramo da je neophodno da se prilikom izrade pomenutog Elaborata odgovarajuća pažnja posveti činjenici da se lokacija na kojoj je predviđena izgradnja ovog objekta nalazi unutar granica zone ograničenog režima zaštite, odnosno unutar granica II zone zaštite (uža zona zaštite) izvorišta gradskog vodovoda Kolašina.

Pomenutim elaboratom potrebno je analizirati i ocijeniti osjetljivost izvorišta gradskog vodovoda, uticaj planiranih aktivnosti na realizaciji ovog projekta na do sada registrovani režim funkcionisanja izvorišta, predvidjeti direktne i indirektno uticaje realizacije projekta na kvalitativne i kvantitativne karakteristike vodoizvorišta (fizičko-hemijske i mikrobiološke osobine vode i izdašnost vodoizvorišta), kao i mjere i uslove za sprečavanje, otklanjanje i eventualnu sanaciju štetnih uticaja koji se mogu pojaviti ne samo za vrijeme izgradnje i eksploatacije objekta i prateće infrastrukture, već i u vanrednim situacijama.

Prilikom izrade Elaborata (a takođe i projektne dokumentacije planiranih objekata i prateće infrastrukture potrebno je uvažiti i ispoštovati sve uslove, zahtjeve i ograničenja utvrđene Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Službeni list Crne Gore“, broj 66/09 od 02.10.2009. god.)

Prilikom izrade tehničke dokumentacije tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru planinskog centra „Kolašin 1450“ na svim urbanističkim parcelama (od UP 1 do UP 19), obuhvaćenim Prostornim planom posebne namjene Bjelasice i Komovi, detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“, Opština Kolašin, pored opštih i uslova navedenih u dostavljenom nacrtu urbanističko - tehničkih uslova, neophodno se pridržavati sledećih dodatanih uslova:

Otpadne vode moraju biti prečišćene do nivoa koji odgovara najvišim ekološkim standardima, odnosno do tog stepena da ne mogu negativno uticati na fizičko-hemijske i mikrobiološke osobine vode izvorišta unutar čije zone zaštite se one (otpadne vode) ispuštaju. (U Detaljnoj razradi lokaliteta „Kolašin 1450“, u dijelu Hidrotehnika - planirana fekalna kanalizacija navodi se da je za prečišćavanje otpadnih voda iz objekata sa ove lokacije predviđena izgradnja postojenja za prečišćavanje otpadnih voda kapaciteta 2400 ES. Nakon prečišćavanja otpadne vode ispuštaće se u Paljevinsku rijeku.) Prilikom izrade tehničke dokumentacije postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda neophodno se pridržavati odredbi Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama (Službeni list Crne Gore broj 002/17 od 10.01.2017. godine) koje se odnose na osjetljiva područja.

Neophodno je predvidjeti kontinuirano praćenje procesa prečišćavanja, odnosno kvaliteta i količine ispuštenog efluenta, kao i praćenje uticaja prečišćenih voda na recipijent (monitoring).

Neophodno je predvidjeti mjere i uslove za sprečavanje, otklanjanje i eventualnu sanaciju štetnih uticaja koji se mogu pojaviti ne samo za vrijeme izgradnje i eksploatacije sistema fekalne kanalizacije i postojenja za prečišćavanje otpadnih voda već i u vanrednim situacijama (kvarovi, havarije i sl.)

Atmosferske vode sa saobraćajnica, trotoara, parkinga i dr. moraju prije ispuštanja u recipijent (vodotok ili zemljište) moraju biti prečišćene putem separatora ulja i benzina. Ove vode,

takođe, moraju biti prečišćene do tog stepena da ne mogu negativno uticati na fizičko-hemijske i mikrobiološke osobine vode vodoizvorišta unutar čije zone zaštite se one (otpadne vode) ispuštaju.

*Iako je, važećim zakonskim propisima koji regulišu posmatranu materiju (Zakon o vodama, Pravilnik o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama i dr.), dozvoljena izgradnja objekata unutar granica zone zaštite izvorišta, smatramo da je neophodno 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 projektne dokumentacije, same izgradnje i eksploatacije objekata, kao i u vanrednim situacijama, ispoštovati i sprovesti sve zakonom predviđene mjere i aktivnosti radi eliminisanja i smanjenja rizika od zagađenja izvorišta ili drugih uticaja koji mogu nepovoljno djelovati na izvorište, njegovu izdašnost, kvalitet i zdravstvenu ispravnost vode.*

D.O.O. „Vodovod i kanalizacija Kolašin“ ne može izdati saglasnost na izgradnju predmetnih ili bilo kojeg drugog objekta i prateće infrastrukture: saobraćajnice, fekalna i atmosferska kanalizacija, vodozahvati i sistem vodovoda, postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda i dr. u zonama sanitarne zaštite vodoizvorišta sve dok Podnosilac zahtjeva ne postupi po zahtjevima i uslovima sadržanim u ovim tehničkim uslovima.

Još jednom naglašavamo da se D.O.O. „Vodovod i kanalizacija Kolašin“ ni na koji način ne protivi proširenju postojećeg i izgradnji novog planinskog centra, već samo nastojimo da se tom izgradnjom ne ugrozi i ne devastira postojeće izvorište gradskog vodovoda Kolašina.

Napominjemo Vam da je Investitor u obavezi da, nakon obrade projektne dokumentacije, revidovani projekat dostavi D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin na provjeru poštovanja izdatih uslova i davanja saglasnosti na projekat.

Hvala na saradnji.

Prilozi

*Izvod iz Idejnog rešenja snabdijevanja*

*vodom Kolašina*

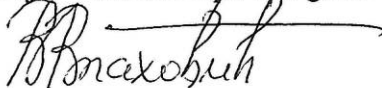
*Situacija Zone zaštite izvorišta*

Obradili:

Duško Radović građ. tehničar

Obrad Jovanović maš. tehničar

Tehnički Direktor  
Vojin Vlahović dipl. inž. građ.



Direktorica  
Jelka Rakočević dipl. ecc.





Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE  
Broj :101-1556/1-02-535/2  
Podgorica, 18.09.2017.godine  
NR

Crna Gora MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA			
Primljeno:	21.09.2017		
Org. jed.	broj	Prilog	Vrijednost
1055-	1893	/10	

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1055-1893/2 od 12.09.2017.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta hotela na UP2, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 1017/3, 1014/4, 1016/1, 1021/3, 1125/4, 1049/1, 1050/3, 1053/2, 1056/2, 1060/10 i 1125/2 sve K.O. Smrčje, Opština Kolašin u zahvatu prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi, Planinski centar "Kolašin 1450" Opština Kolašin, u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije investitoru „Kolašin resort & Spa“ iz Podgorice, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07 i „Službeni list CG“, broj 53/14), 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, prodajne centre i hotele čija je ukupna korisna površina preko 1000m<sup>2</sup>“ - redni broj 12. Infrastrukturni projekti, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedeno, a obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekta hotela, ukupne korisne površine veće od 1000m<sup>2</sup>, to je neophodno da se urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta, **nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.**

Obradio:  
Nikola Raičević, spec.zaš.živ.sred.

Pomoćnik direktora  
Ilija Radović, dipl.inž.tehnol.

V.D. DIREKTOR-A  
Nikola Medenica








AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500  
Fax: +382 20 618 250 • epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me

PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE  
BJELASICA I KOMOVI

PLANINSKI CENTAR  
"KOLAŠIN 1450"  
- BAZNO PODRUČJE -











NAMJENA POVRŠINA I  
DISTRIBUCIJA SADRŽAJA

Investitor:	Oznaka zjeverac:
Vlada Crne Gore Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine	 
Obrađivač:	Skala:
  	R 1:1000
	Broj lista:
	2

KOORDINATE I KOTE TAČAKA PLIGONSKE MREŽE

OZNAKA	Y	X	H
D1	7388287.728	4743753.259	1429.852
D2	7388262.870	4743790.710	1431.970
D3	7388384.148	4743811.506	1426.823
D4	7388511.330	4743767.170	1424.657
P2	7388198.040	4743872.280	1428.790

LEGENDA:

	Dalekovodni stub
	Drveni stub
	Šaht
	Stub ski žičare
	Pravac žičare
	Usamljeno drvo
	Zid - potporni
	Elektro mreža
	Bilbord
	Padnice





Kolasin 1450 Smještajni objekti	Tip objekta	Površina prizemlja m <sup>2</sup>	Spratnost	Broj nivoa	BRGP m <sup>2</sup>	Komercijalni sadržaji m <sup>2</sup>	Ne smještajni sadržaji* m <sup>2</sup>	Bruto smještaj m <sup>2</sup>	Neto smještaj (75%)	Prosečna veličina jedinice	Broj jedinica	Broj ležaja pe jedinici	Broj ležaja
A	Hotel	1,940	P+2+Pk	3.5	6,790	970	970	4,850	3,638	50	73	3	219
B	Hotel	2,040	P+2+Pk	3.5	7,140	1,530	510	5,100	3,825	50	77	3	230
C	Hotel	1,675	P+2+Pk	3.5	5,863	1,255	415	4,165	3,141	50	63	3	188
D	Hotel	1,550	P+1+M	3.0	4,650	1,163	388	3,100	2,325	50	47	3	140
E	Apartmani	1,250	P+2+Pk	3.5	4,375	-	1,250	3,125	2,344	80	29	4	117
F	Hotel	2,760	P+2+M	4.0	11,040	690	2,070	9,260	6,210	50	124	3	373
G	Apartmani	900	P+1+M	3.0	2,700	-	450	2,250	1,688	60	21	4	84
H	Apartmani	1,000	P+1+M	3.0	3,000	-	500	2,500	1,875	80	23	4	94
I	Apartmani	1,000	P+1+M	3.0	3,000	-	500	2,500	1,875	80	23	4	94
J	Apartmani	1,000	P+1+M	3.0	3,000	-	500	2,500	1,875	80	23	4	94
K	VSJ	480	P+1+Pk	2.5	1,200	-	-	1,200	900	150	6	5	30
L	VSJ	480	P+1+Pk	2.5	1,200	-	-	1,200	900	150	6	5	30
M	VSJ	480	P+1+Pk	2.5	1,200	-	-	1,200	900	150	6	5	30
ukupno A-J		16,555			55,158	5,909	7,556	41,993	31,494		521		1,722
45	JSJ	4,849	P+1+Pk	2.5	12,123	-	-	12,123	12,123	250	45	6	270
Smještajni objekti ukupno		21,404			67,280	5,909	7,556	54,115	43,617		566		1,992
Uslužni objekti skijašića													
a	Restoran	135	P	1	135	135							
b	Održavanje/kancelarija	240	P+Pk	1.5	360	0							
c	Restoran	260	P	1	260	260							
d	Iznajmljivanje**	400	P+Pk	1.5	600	600							
Uslužni objekti skijašića ukupno		1,035			1,355	955							
UKUPNO KOLAŠIN 1450		22,439			68,635	6,864							

\* Komercijalni sadržaji: usluge, rekreacija, tooi - centralni holovi, prostorije za ostavu, pralica prostorije

\*\* Postojeći objekti planirani za rekonstrukciju

\*\*\* JSJ Jednoporodična smještajna jedinica

\*\*\*\* VSJ višeporodična smještajna jedinica

Tip objekta	Broj ležaja	Ukupno ležaja %	Broj skijaša	Ukupno skijaša %
Hotel	1,149	59%	745	68%
Apartmani	483	24%	247	22%
VSJ	90	5%	33	3%
JSJ	270	14%	78	7%
ukupno	1,992	100%	1,102	100%

Objekti od A-M ukupno	
Površina prizemlja	16,555 m <sup>2</sup>
BRGP	55,158 m <sup>2</sup>
Komercijalni sadržaji	5,909 m <sup>2</sup>
Smještajni prostor neto	31,494 m <sup>2</sup>
Broj jedinica	521
Broj ležaja	1,722
Broj skijaša	992
Jednoporodične smještajne jedinice ukupno	
Površina prizemlja(po jedinici)	100 m <sup>2</sup>
BRGP	12,123 m <sup>2</sup>
Broj jedinica	45
Broj ležaja	270
Broj skijaša	78
Struktura parkinga	
Broj auta	1,644
Broj autobusa	20
Broj skijaša	5,804



Parcela broj	Površina ha	Broj autobusa	Skijaši iz organizovanog prevoza	Broja auta	Skijaši iz auta	Ukupan broj skijaša sa parkinga
P1	5.5	20		800	1,644	4,604
						5,404
Skijaši iz vozila koja se ne zadržavaju na parkingu						400
ukupno						5,804

LEGENDA			
	granica zahvata		pješacke staze
	granica urbanističke parcele		planirani BT
	planirani objekat		polazišna tačka lifta
	hotel		skij staze
	centar naselja		hotel
	apartmani		parking
	skij servisa		planirani restoran
	Jednoporodične smještajne jedinice	kategorizacija ski staza	
	zelenilo		najlakša
	površine za snježnjač		najteža
			nordijski SPA






**PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE  
BJELASICA I KOMOVI**

**PLANINSKI CENTAR  
"KOLAŠIN 1450"  
- BAZNO PODRUČJE -**

**NAMJENA POVRŠINA I  
DISTRIBUCIJA SADRŽAJA**

<b>Investitor:</b> Vlada Crne Gore Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine		<b>Oznaka sjevera:</b> 
<b>Obradivaci:</b>   	<b>Razmjera:</b> R 1:1000	<b>Broj lista:</b> 2a

**LEGENDA**

	granica zahvata		pješačke staze
	granica urbanističke parcele		planirani lift
	planirani objekat		polazna tačka lifta
	turističko naselje		ski staze
	zelenilo		hotel
	površine za saobraćaj		parking
	nordijski SPA		planinski restoran
		<b>kategorizacija ski staza</b>	
			najlakša
			najteža



Kolašin 1450 Smještajni objekti	Tip objekta	Površina prizemlja m <sup>2</sup>	Spratnost	Broj nivoa	BRGP m <sup>2</sup>	Komercijalni sadržaji m <sup>2</sup>	Ne smještajni sadržaji* m <sup>2</sup>	Bruto smještaj m <sup>2</sup>	Neto smještaj (75%)	Prosječna veličina jedinice	Broj jedinica	Broj ležaja po jedinici	Broj ležaja
A	Hotel	1,940	P+2+Pk	3.5	6,790	970	970	4,850	3,638	50	73	3	216
B	Hotel	2,040	P+2+Pk	3.5	7,140	1,530	510	5,100	3,825	50	77	3	230
C	Hotel	1,675	P+2+Pk	3.5	5,363	1,266	418	4,186	3,141	50	63	3	188
D	Hotel	1,650	P+1+M	3.0	4,650	1,163	388	3,100	2,325	50	47	3	140
E	Apartmani	1,250	P+2+Pk	3.5	4,375	-	1,250	3,125	2,344	80	29	4	117
F	Hotel	2,760	P+2+M	4.0	11,040	690	2,070	8,280	6,210	50	124	3	373
G	Apartmani	900	P+1+M	3.0	2,700	-	450	2,250	1,688	80	21	4	84
H	Apartmani	1,000	P+1+M	3.0	3,000	-	500	2,500	1,875	80	23	4	94
I	Apartmani	1,000	P+1+M	3.0	3,000	-	500	2,500	1,875	80	23	4	94
J	Apartmani	1,000	P+1+M	3.0	3,000	-	500	2,500	1,875	80	23	4	94
K	VSJ	480	P+1+Pk	2.5	1,200	-	-	1,200	900	150	6	6	30
L	VSJ	480	P+1+Pk	2.5	1,200	-	-	1,200	900	150	6	6	30
M	VSJ	480	P+1+Pk	2.5	1,200	-	-	1,200	900	150	6	6	30
ukupno A-J		16,555			55,158	5,609	7,556	41,993	31,494		521		1,722
45 JSJ		4,849	P+1+Pk	2.5	12,123	-	-	12,123	12,123	250	45	6	270
Smještajni objekti ukupno		21,404			67,280	5,609	7,556	54,115	43,617		566		1,992
Usluzni objekti skijašista													
a	Restoran	135	P	1	135	135							
b	Održavanje/kancelarije	240	P+Pk	1.5	360	0							
c	Restoran	260	P	1	260	260							
d	Iznajmljivanje**	400	P+Pk	1.5	600	600							
Usluzni objekti skijašista ukupno		1,035			1,355	995							
<b>UKUPNO KOLAŠIN 1450</b>		<b>22,439</b>			<b>68,635</b>	<b>6,604</b>							

\* Komercijalni sadržaji, usluge, rekreacija, loži - centralni holovi, prostorije za ostavu, prateće prostorije

\*\* Postojeći objekti planirani za rekonstrukciju

\*\*\* JSJ jednoporođična smještajna jedinica

\*\*\*\* VSJ všeporođična smještajna jedinica

Tip objekta	Broj ležaja	Ukupno ležaja %	Broj skijaša	Ukupno skijaša %
Hotel	1,149	58%	745	68%
Apartmani	483	24%	247	22%
VSJ	90	5%	33	3%
JSJ	270	14%	78	7%
<b>ukupno</b>	<b>1,992</b>	<b>100%</b>	<b>1,102</b>	<b>100%</b>

Objekti od A-M ukupno	
Površina prizemlja	16,555 m <sup>2</sup>
BRGP	55,158 m <sup>2</sup>
Komercijalni sadržaji	5,609 m <sup>2</sup>
Smještajni prostor neto	31,494 m <sup>2</sup>
Broj jedinica	521
Broj ležaja	1,722
Broj skijaša	992
Jednoporođične smještajne jedinice ukupno	
Površina prizemlja(po jedinici)	100 m <sup>2</sup>
BRGP	12,123 m <sup>2</sup>
Broj jedinica	45
Broj ležaja	270
Broj skijaša	78
Struktura parkinga	
Broj auta	1,644
Broj autobusa	20
Broj skijaša	5,800



Parcela broj	Površina ha	Broj autobusa	Skijaši iz organizovanog prevoza	Broja auta	Skijaši iz auta	Ukupan broj skijaša sa parkinga
P1	5.5	20	800	1,644	4,604	5,404
						Skijaši iz vozila koja se ne zadržavaju na parkingu
						400
<b>ukupno</b>						<b>5,804</b>



**PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE  
BJELASICA I KOMOVI**

**PLANINSKI CENTAR  
"KOLAŠIN 1450"  
- BAZNO PODRUČJE -**

**PARCELACIJA I UTU**

Investitor:

Vlada Crne Gore  
Ministarstvo uređenja prostora i zaštite  
životne sredine



Oznaka sjevera:



Obrađivači:



Razmjera:

**R 1:1000**

Broj lista:

**3**

**LEGENDA**

	granica zahvata		ski staze
	granica urbanističke parcele		površine za saobraćaj
	broj urbanističke parcele		pješačke staze
1, 2, 3,...	koordinate urbanističke parcele		Nordic SPA
	građevinska linija		zona sadržaja Nordic Spa
	postojeći objekat		
	planirani objekat		
P+1	spratnost planiranog objekta		



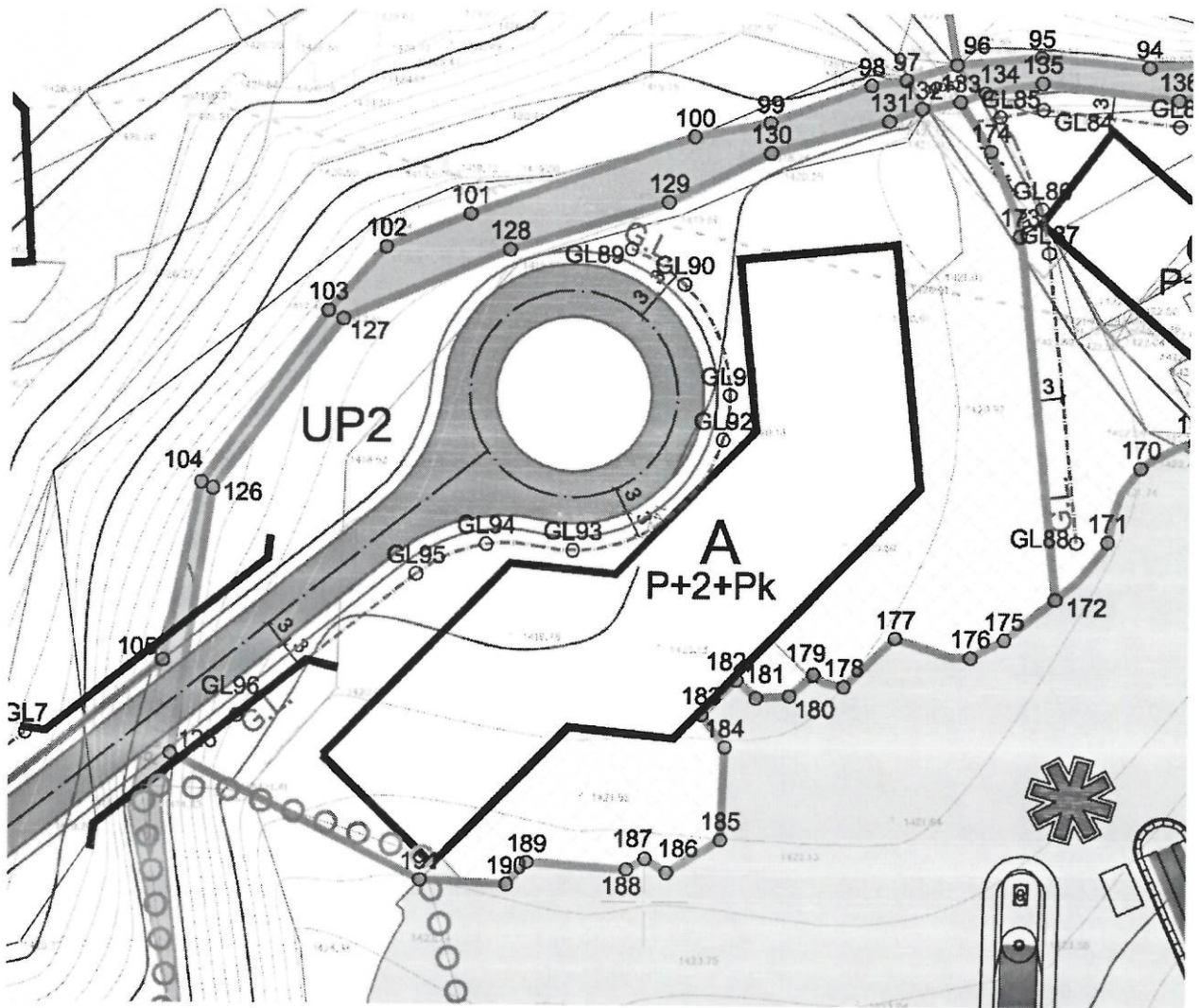
## KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

125 7388344.84 4743717.00  
126 7388349.64 4743747.31  
127 7388364.68 4743767.12  
128 7388383.90 4743775.07  
129 7388402.18 4743780.61  
130 7388413.87 4743786.36  
131 7388427.31 4743790.15  
132 7388431.05 4743791.62  
133 7388435.38 4743792.44  
172 7388446.70 4743735.19  
173 7388442.33 4743776.97  
174 7388438.91 4743786.73  
175 7388440.90 4743730.48  
176 7388437.06 4743728.43  
177 7388428.46 4743730.59  
178 7388422.63 4743725.04  
179 7388419.18 4743726.42  
180 7388416.44 4743723.91  
181 7388412.64 4743723.68  
182 7388410.36 4743725.73  
183 7388406.34 4743721.71  
184 7388409.07 4743717.99  
185 7388408.66 4743707.22  
186 7388402.48 4743703.38  
187 7388400.00 4743705.00  
188 7388397.84 4743703.76  
189 7388386.33 4743704.52  
190 7388384.01 4743701.93  
191 7388373.99 4743702.41

## KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

GL89 7388397.90 4743775.24  
GL90 7388404.05 4743771.25  
GL91 7388409.37 4743758.47  
GL92 7388408.59 4743753.24  
GL93 7388391.37 4743740.47  
GL94 7388381.37 4743741.12  
GL95 7388373.30 4743737.67  
GL96 7388352.51 4743721.34







<b>PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE</b> BJELASICA I KOMOVI <b>PLANINSKI CENTAR</b> <b>"KOLAŠIN 1450"</b> <b>- BAZNO PODRUČJE -</b>	
<b>INFRASTRUKTURA-LIFTOVI</b> <b>plan</b>	
Investitor	Oznaka sjevera
<b>Vlada Crne Gore</b> Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine	
  	Razmjera <b>R 1:50 000</b>
	Broj lista <b>3a</b>

**KOORDINATE POLOŽAJNIH TAČAKA LIFTOVA  
(POČETAK I KRAJ LIFTA)**

PLANINSKI CENTAR KOLAŠIN 1450 I KOLAŠIN1600
1 7388519.00 4743736.31 2 7388995.16 4743247.80 3 7388442.88 4743695.40 4 7388401.41 4741680.51 5 7388459.44 4743706.59 6 7388981.86 4742390.39 7 7388847.01 4741529.28 8 7389188.25 4741684.13 9 7389030.70 4743234.66 10 7389264.24 4742010.21 11 7388571.10 4743770.49 12 7389907.47 4744158.48 13 7389328.83 4744991.01 14 7390840.50 4745834.55 15 7389799.88 4741958.36 16 7390446.46 4741861.20 17 7389294.14 4741235.98 18 7390183.85 4741405.43 19 7390132.11 4742583.76 20 7391614.56 4743026.56 21 7389991.03 4742154.07 22 7390110.24 4742535.30 23 7387629.83 4742748.33 24 7388403.84 4743670.10



## KOLAŠIN 1450 I KOLAŠIN 1600

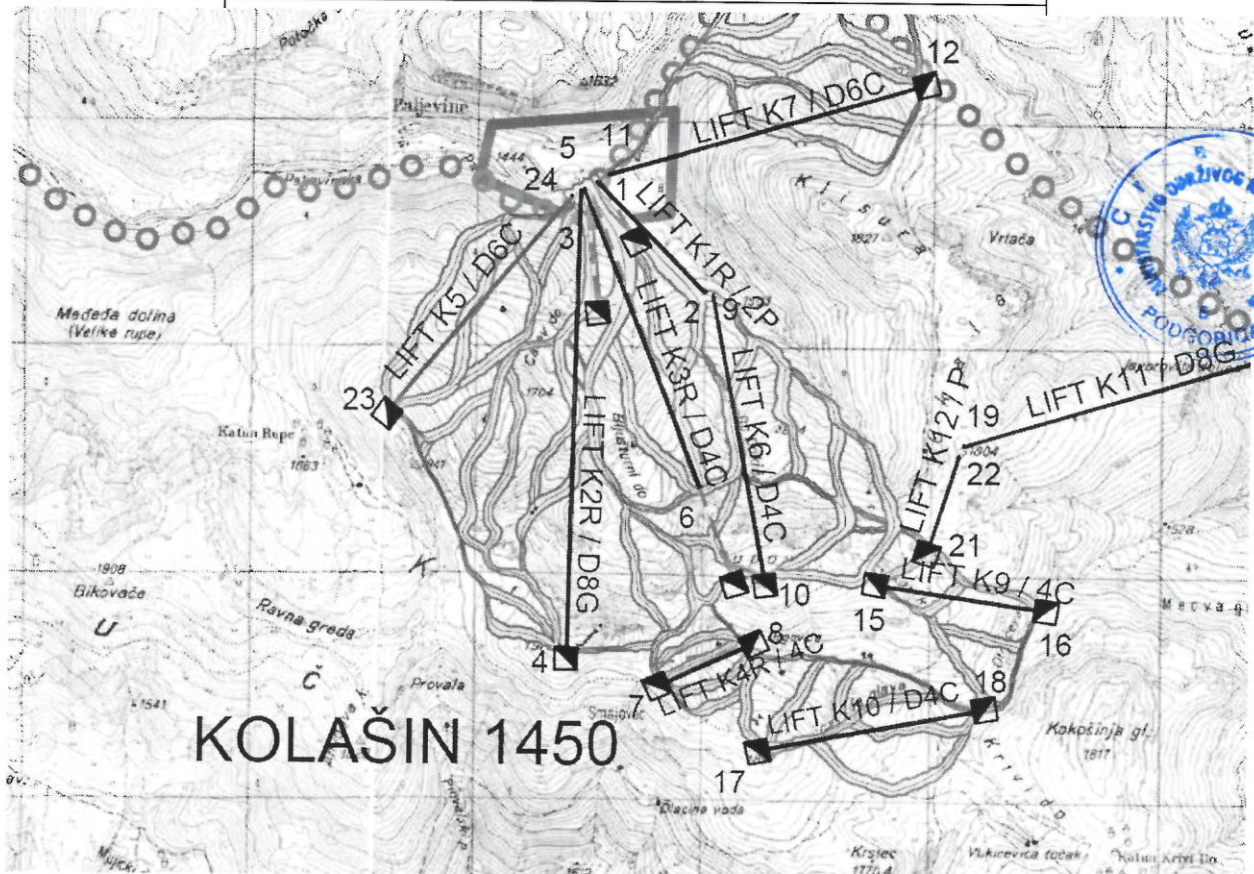
Broj lifta	K1R	K2R	K3R	K4R	K5	K6	K7
Tip lifta	2P	D8G	D4C	4C	D6C	D4C	D6C
godina postavljanja					2009		
visina na vrhu m.n.m.	1,512	1,973	1,726	1,920	1,806	1,885	1,770
visina u podnožju m.n.m.	1,425	1,425	1,425	1,790	1,422	1,510	1,430
ukupno vertikalno m.	87	548	301	130	384	375	340
horizontalna razdaljina m.	680	2,015	1,420	375	1,187	1,245	1,390
razdaljina nagiba m.	686	2,088	1,452	307	1,248	1,300	1,431
prosječni nagib %	13%	27%	21%	35%	32%	30%	24%
Nazivna snaga	1,200	2,400	2,400	1,800	2,600	2,400	2,600
V.T.M./Hr.(000)	104	1,315	722	234	998	900	884
brzina žice m/sec.	2.0	5.0	5.0	2.2	5.0	5.0	5.0
dužina trajanaj puta min.	5.71	6.96	4.84	3.01	4.16	4.33	4.77
operativno sat/dan	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
V.T.M. zahtjev/Dan	2,120	5,294	3,770	5,085	5,258	5,085	3,770
iskorišćenost opterećenja %	85%	90%	85%	85%	80%	85%	80%
pristup smanjenja	15%	20%	20%	10%	0%	15%	20%
SCC skijaša/dan	250	1,250	910	250	1,060	900	1,050

Broj lifta	K8	K9	K10	K11	K12	TOTAL
Tip lifta	D6C	4C	D4C	D8G	P	
visina na vrhu m.n.m.	2,070	1,825	1,890	1,805	1,805	
visina u podnožju m.n.m.	1,575	1,650	1,680	1,300	1,750	
ukupno vertikalno m.	495	175	210	415	55	3,515
horizontalna razdaljina m.	1,730	655	905	1,545	400	
razdaljina nagiba m.	1,799	678	929	1,600	404	14,011
prosječni nagib %	20%	27%	23%	27%	14%	26%
Nazivna snaga	2,600	1,200	2,400	2,800	720	25,120
V.T.M./Hr.(000)	1,287	210	504	1,162	40	8,361
brzina žice m/sec.	5.0	2.2	5.0	5.0	2.2	
dužina trajanaj puta min.	6.00	5.14	3.10	5.33	3.06	
operativno sat/dan	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
V.T.M. zahtjev/Dan	4,641	3,770	3,770	4,793	2,120	
iskorišćenost opterećenja %	80%	85%	85%	90%	85%	
pristup smanjenja	11%	10%	0%	40%	25%	
SCC skijaša/dan	1,380	300	800	920	80	9,150

### LEGENDA

- Granica zahvata Plana
- Granica PPPN NP Biogradska Gora
- skijaške zone
- granica baznog područja planinskog centra
- postojeći lift
- planirani lift
- postojeći lift koji se uklanja



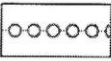

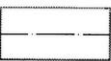

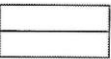

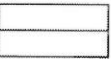

**PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE  
BJELASICA I KOMOVI**

**PLANINSKI CENTAR  
"KOLAŠIN 1450"  
- BAZNO PODRUČJE -**

**SAOBRAĆAJ**

<b>Investitor:</b> Vlada Crne Gore Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine		<b>Oznaka sjevera:</b> 
<b>Obradivači:</b>   	<b>Razmjera:</b> R 1:1000	<b>Broj lista:</b> 4

**LEGENDA**

	Granica zahvata		Nivelacija saobraćajnica
	Osovina saobraćajnice		Parking
	Planirane saobraćajnice		Pješačke površine
	Trotoari		Nordiski SPA



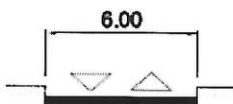
## KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČKA

T1	7388082.43	4743907.01	T31	7388681.37	4743810.53	1	7388096.19	4743903.64
T2	7388148.57	4743905.08	T32	7388687.00	4743824.41	2	7388126.38	4743902.07
T3	7388145.57	4743891.10	T33	7388753.28	4743889.31	3	7388179.41	4743884.31
T4	7388240.50	4743907.74	T34	7388731.52	4743855.47	4	7388180.80	4743870.66
T5	7388328.14	4743871.06	T35	7388760.10	4743865.00	5	7388197.28	4743869.02
T6	7388529.36	4743927.52	T36	7388693.67	4743791.27	6	7388199.26	4743885.98
T7	7388659.82	4743992.37	T37	7388709.70	4743750.96	7	7388635.86	4743979.70
T8	7388212.36	4743833.82	T38	7388736.67	4743730.92	8	7388351.09	4743852.60
T9	7388279.33	4743760.81	T39	7388733.21	4743802.94	9	7388189.90	4743878.48
T10	7388205.01	4743613.13	T40	7388787.62	4743881.46	10	7388216.01	4743832.76
T11	7388226.48	4743843.03	T41	7388785.72	4743836.07	11	7388225.76	4743850.20
T12	7388223.60	4743876.10	T42	7388761.96	4743784.20	12	7388242.50	4743865.16
T13	7388255.60	4743862.39	T43	7388776.30	4743775.12	13	7388245.44	4743875.61
T14	7388271.10	4743875.04	T44	7388784.34	4743791.35	14	7388265.11	4743855.23
T15	7388319.33	4743857.20	T45	7388803.38	4743786.93	15	7388312.65	4743860.57
T16	7388310.80	4743853.59	T46	7388829.51	4743799.42	16	7388317.17	4743843.05
T17	7388373.59	4743854.21	T47	7388826.85	4743813.27	17	7388342.81	4743856.13
T18	7388422.78	4743838.50	T48	7388830.31	4743824.78	18	7388359.68	4743855.30
T19	7388439.96	4743823.17	T49	7388818.48	4743759.66	19	7388433.07	4743842.44
T20	7388506.04	4743858.38	T50	7389120.92	4744047.08	20	7388457.34	4743826.77
T21	7388556.77	4743859.00	T51	7388073.63	4743878.08	21	7388529.61	4743846.65
T22	7388589.64	4743870.91	T52	7388083.40	4743839.88	22	7388629.46	4743876.62
T23	7388615.88	4743871.27				23	7388640.70	4743873.08
T24	7388668.09	4743830.06				24	7388660.83	4743738.37
T25	7388623.83	4743767.11				25	7388599.57	4743707.44
T26	7388681.18	4743722.56				26	7388718.27	4743838.66
T27	7388724.83	4743638.04				27	7388755.16	4743888.07
T28	7388627.42	4743679.03				28	7388709.81	4743768.62
T29	7388678.99	4743750.17				29	7388722.77	4743737.78
T30	7388657.64	4743788.90				30	7388768.68	4743825.03
						31	7388791.54	4743855.12
						32	7388786.92	4743775.08
						33	7388802.19	4743811.32
						34	7388825.61	4743787.71
						35	7388829.45	4743834.27
						36	7388820.30	4743735.75
						37	7388273.56	4743765.52
						38	7388284.25	4743773.29
						39	7388291.72	4743778.19
						40	7388381.46	4743751.70
						41	7388391.37	4743758.47
						42	7388036.61	4743871.21
						43	7388592.75	4743713.31
						44	7388637.12	4743881.34

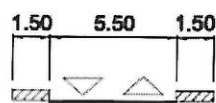
T5C

### POPREČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA

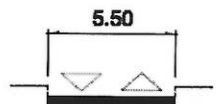
PRESJEK 1-1

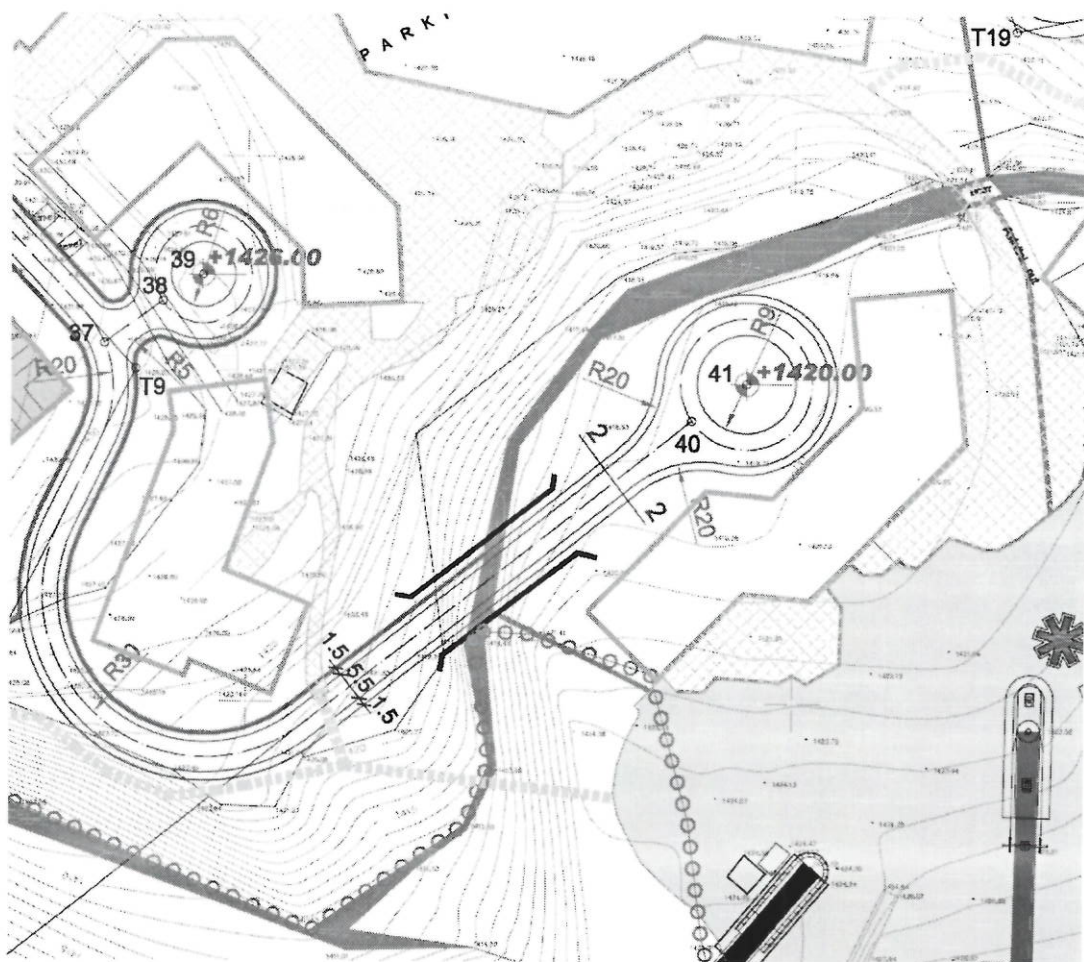


PRESJEK 2-2



PRESJEK 3-3





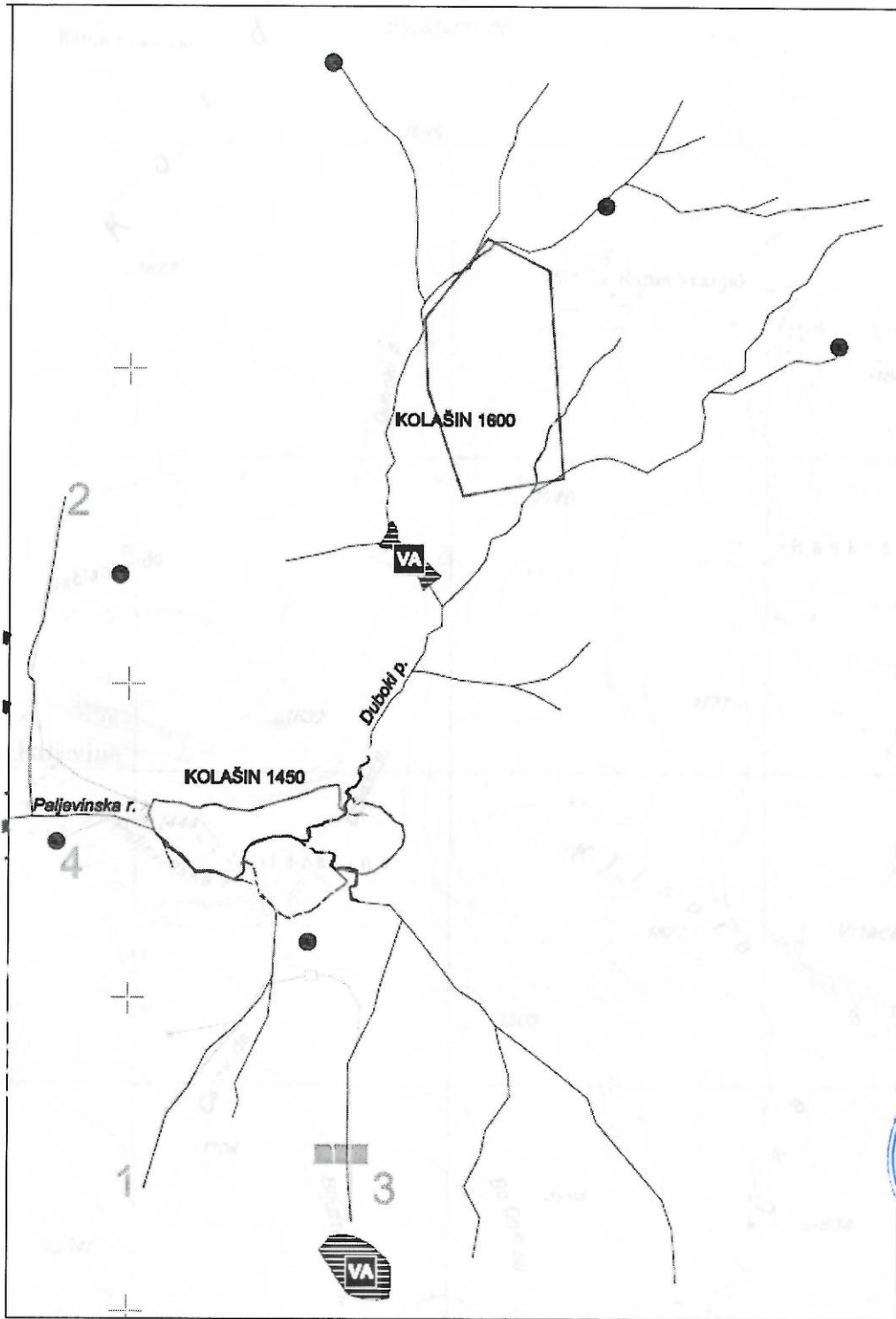
**PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE  
 BJELASICA I KOMOVI  
 PLANINSKI CENTAR  
 "KOLAŠIN 1450"  
 - BAZNO PODRUČJE -  
 HIDROTEHNIČKA  
 INFRASTRUKTURA**

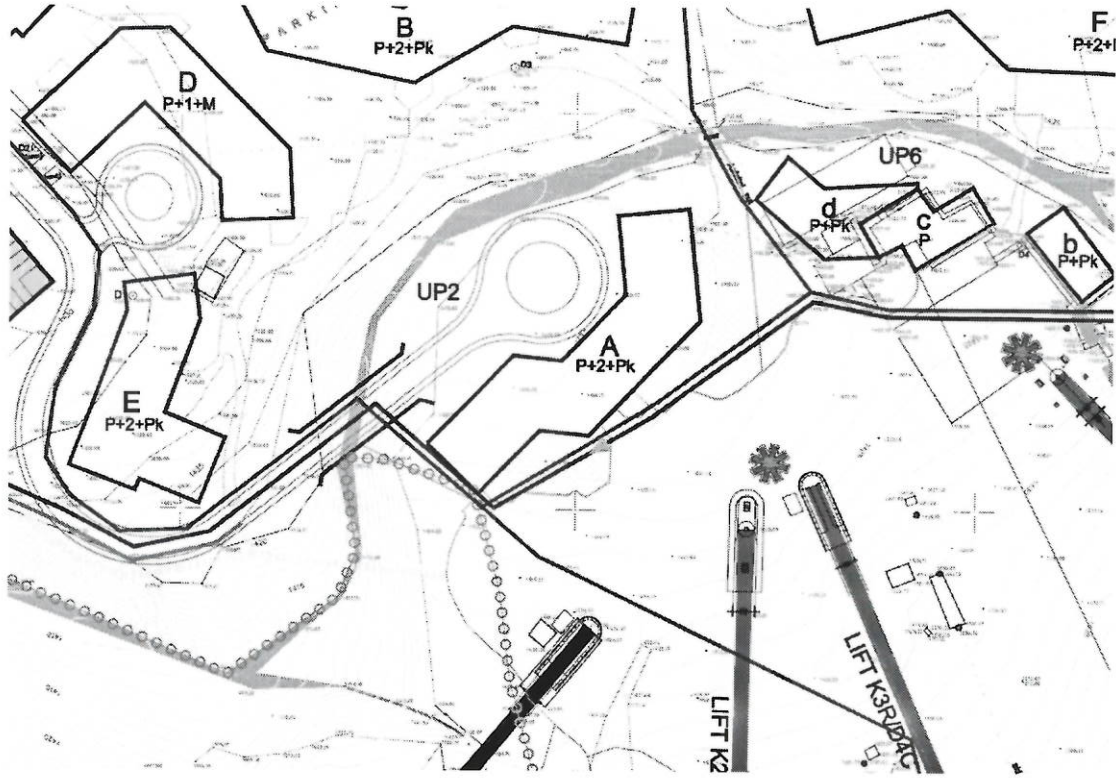
<b>Investitor</b>	<b>Oznaka sjevera</b>
<b>Vlada Crne Gore</b> Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine	
<b>Obradivač</b>	<b>Razmjera</b>
	<b>R 1:1000</b>
	<b>Broj lista</b>
	<b>5</b>

**LEGENDA**

	granica zahvata
	dovod vode od izvorišta
	planirani vodovod
	pretpostavljeni postojeći vodovod
	planirana fekalna kanalizacija
	planirana atmosferska kanalizacija
	površinski vodotok
	izvor
	nordijski SPA
















**PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE  
BJELASICA I KOMOVI**

**PLANINSKI CENTAR  
"KOLASIN 1450"  
- BAZNO PODRUCJE -**

**ELEKTROENERGETSKA I  
TK INFRASTRUKTURA**

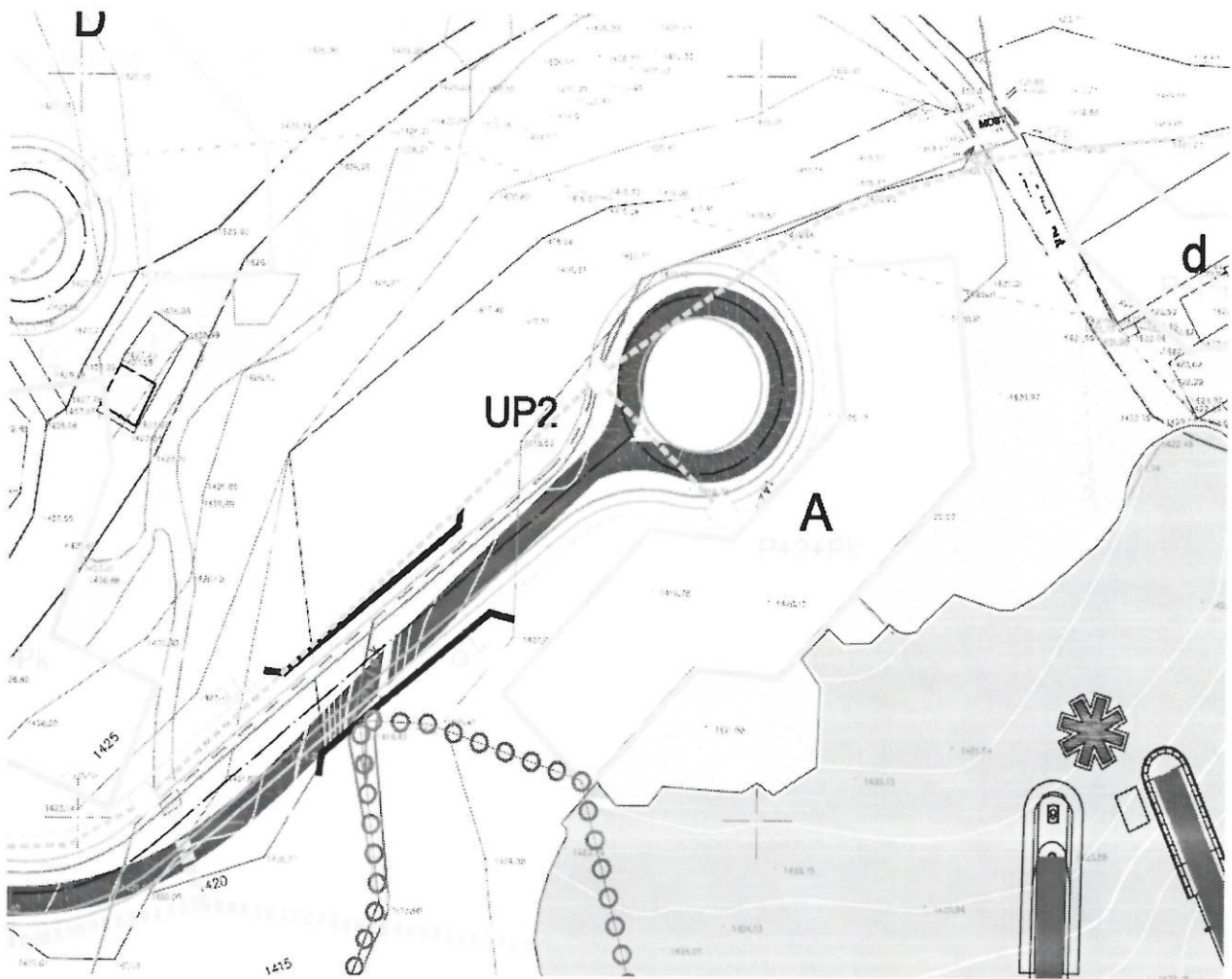
<b>Investitor:</b> Vlada Crne Gore Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine		<b>Oznaka sjevera:</b> 
<b>Obrađivaci:</b>   	<b>Razmjera:</b> <b>R 1:1000</b>	<b>Broj lista:</b> <b>6</b>

**LEGENDA**

	granica zahvata
	granica urbanističke parcele
	broj urbanističke parcele
	gradjevinska linija
	ski staze
	postojeci objekat
	planirani objekat
<b>P+1</b>	spratnost planiranog objekta

	površine za saobraćaj
	pjesacke staze
	Nordic SPA
	zona sadržaja Nordic Spa
	planirane TS10/0, 4 kV
	planirani 10 kV kablovi
	trasa optičkog kabela
	planirana TK kanalizacija
	planirana telefonska centrala
	planirano TK okno





PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE  
BJELASICA I KOMOVI

PLANINSKI CENTAR  
"KOLAŠIN 1450"  
- BAZNO PODRUČJE -

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Investitor:

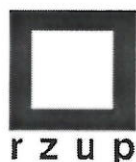
Vlada Crne Gore  
Ministarstvo uređenja prostora i zaštite  
životne sredine



Oznaka sjevera:



Obrađivači:



**ecosign**  
Mountain Resort Planners Ltd.



Horwath HTL

Razmjera:

R 1:1000

Broj lista:

7

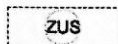
LEGENDA



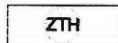
granica zahvata



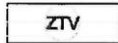
granica urbanističke parcele



zelenilo uz saobraćajnice



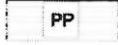
zelenilo uz turizam - hoteli



zelenilo uz turizam - vile i apartmani



zelenilo poslovnih objekata



prirodni predio



površine za saobraćaj



pješačke staze



skij staze



planirani lift



polazišna tačka lifta



planirani objekat



parking



nordski SPA



