



Broj: 06-333/25-11660/9

Podgorica, 09.02.2026. godine

Branko Orlandić

Bar

Ul. Jovana Stojanovića br.4

Dostavljaju se urbanističko – tehnički uslovi broj: 06-333/25-11660/9 od 09.02.2026.godine za građenje novog objekta u okviru lokacije koju čine katastarske parcele: 635/1, 635/8, 635/9, 635/10, 637/1, 637/2, 637/3, 638/2, 638/3, 638/4, 638/5, 638/6, 639, 641/1, 641/2, 641/3, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 643/1, 643/2, 643/3, 643/4, 643/5, 643/6, 643/7, 644/1, 644/2, 645/1, 645/2, 646/1, 646/3, 647/1, 647/2, 647/4, 647/5, 648/1, 648/2, 648/3, 648/5, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 648/10, 649/1, 649/2, 649/3, 649/4, 649/5, 649/6, 666/1, 666/2, 668, 671/1, 671/2, 671/3, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 674/1, 674/2, 675/1, 675/2, 675/3, 675/4, 675/5, 675/6, 675/7, 675/8, 676/2, 677/2, 678/1, 678/4, 678/5, 678/6, 678/7, 678/8, 678/9, (LN 164) i 652/1, 652/2, 652/3, 653/1, 653/2, 655/1, 655/2, 655/3, 655/4, 655/5, 655/6, 656/1, 656/2, 656/3, 656/4, 656/5, 656/6, 656/7, 656/8, 656/9, 657/1, 657/2, 657/3, 657/4, 658/1, 658/2, 658/3, 658/4, 658/5, 658/6, 658/7, 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 660/7, 660/8, 660/9, 660/10, 660/11, 661/1, 661/2, 664/1, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 665/1, 665/2, 665/3, 667/1, 667/2, (LN 350) sve u KO Lipovo kao i 39/2, 39/3, 40, 41, 42, 43/2, 43/3, 44/2, 44/3 (LN 104) sve u KO Lipovska Bistrica u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Kolašin, izmjene i dopune („Sl.list CG“, br. 076/25), Opština Kolašin.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

M. Pavičević

Odobrila:

Maja Mrdak, načelnica

Direkcije za pripremu urbanističko tehničkih uslova

za Geoportal i izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Maja Mrdak

Obradio:

Igor Vujčić

Igor Vujčić

Dostavljeno:

- ☒ podnosiocu zahtjeva;
- ☒ u spise predmeta;
- Direkciji za inspekcijski nadzor;
- a/a;

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25- 11660/9 Podgorica, 09.02.2026.godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG", br. 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva za Branka Orlandića iz Bara, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije	
4.	Za građenje novog objekta/objekata u okviru lokacije koju čine katastarske parcele KP 635/1, 635/8, 635/9, 635/10, 637/1, 637/2, 637/3, 638/2, 638/3, 638/4, 638/5, 638/6, 639, 641/1, 641/2, 641/3, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 643/1, 643/2, 643/3, 643/4, 643/5, 643/6, 643/7, 644/1, 644/2, 645/1, 645/2, 646/1, 646/3, 647/1, 647/2, 647/4, 647/5, 648/1, 648/2, 648/3, 648/5, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 648/10, 649/1, 649/2, 649/3, 649/4, 649/5, 649/6, 666/1, 666/2, 668, 671/1, 671/2, 671/3, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 674/1, 674/2, 675/1, 675/2, 675/3, 675/4, 675/5, 675/6, 675/7, 675/8, 676/2, 677/2, 678/1, 678/4, 678/5, 678/6, 678/7, 678/8, 678/9, (LN 164) i 652/1, 652/2, 652/3, 653/1, 653/2, 655/1, 655/2, 655/3, 655/4, 655/5, 655/6, 656/1, 656/2, 656/3, 658/4, 658/5, 658/6, 658/7, 658/8, 658/9, 657/1, 657/2, 657/3, 657/4, 658/1, 658/2, 658/3, 658/4, 658/5, 658/6, 658/7, 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 660/7, 660/8, 660/9, 660/10, 660/11, 661/1, 661/2, 664/1, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 665/1, 665/2, 665/3, 667/1, 667/2, (LN 350) sve u KO Lipovo kao i KP 39/2, 39/3, 40, 41, 42, 43/2, 43/3, 44/2, 44/3 (LN 104) sve u KO Lipovska Bistrica u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Kolašin, izmjene i dopune („Sl.list CG“, br. 076/25)	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Branko Orlandić
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija: Uvidom u list nepokretnosti 164 – prepis, KO Lipovo evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 635/1, način korišćenja: livada 5. klase, površine 3359m ² i livada 4.klase površine: 1954m ² ; - katastarska parcela 635/8, način korišćenja: livada 4. klase, površine 529m ² i livada 5.klase površine: 432m ² ; - katastarska parcela 635/9, način korišćenja: livada 5. klase, površine 890m ² ; - katastarska parcela 635/10, način korišćenja: livada 5. klase, površine 33m ² ; - katastarska parcela 637/1, način korišćenja: livada 5. klase, površine 2534m ² ; - katastarska parcela 637/2, način korišćenja: livada 5. klase, površine 147m ² ; - katastarska parcela 637/3, način korišćenja: livada 5. klase, površine 140m ² ; - katastarska parcela 638/2, način korišćenja: prirodno neplodno zemljište, površine 1160m ² ;	

	- katastarska parcela 638/3, način korišćenja: prirodno neplodno zemljište, površine 110m²; - katastarska parcela 638/4, način korišćenja: prirodno neplodno zemljište, površine 37m²; - katastarska parcela 638/5, način korišćenja: prirodno neplodno zemljište, površine 27m²; - katastarska parcela 638/6, način korišćenja: prirodno neplodno zemljište, površine 327m²; - katastarska parcela 639, način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 200m²; - katastarska parcela 641/1, način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 362m²; - katastarska parcela 641/2, način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 106m²; - katastarska parcela 641/3, način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 150m²; - katastarska parcela 642/1, način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 4282m² i livada 4. klase površine: 6358m²; - katastarska parcela 642/2, način korišćenja: livada 3. klase, površine 752m²; - katastarska parcela 642/3, način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 137m²; - katastarska parcela 642/4, način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 831m²; - katastarska parcela 643/1, način korišćenja: livada 4. klase, površine 5507m² i livada 5. klase, površine: 1016m²; - katastarska parcela 643/2, način korišćenja: livada 4. klase, površine 966m² i livada 5. klase, površine: 4120m²; - katastarska parcela 643/3, način korišćenja: pašnjak 4. klase, površine 804m² i livada 5. klase površine : 109m²; - katastarska parcela 643/4, način korišćenja: livada 5. klase, površine 127m² - katastarska parcela 643/5, način korišćenja: pašnjak 4. klase, površine 215m²; - katastarska parcela 643/6, način korišćenja: pašnjak 4. klase, površine 252m²; - katastarska parcela 643/7, način korišćenja: pašnjak 4. klase, površine 65m²; - katastarska parcela 644/1 način korišćenja: livada 5. klase, površine 526m²; - katastarska parcela 644/2 način korišćenja: livada 5. klase, površine 125m²; - katastarska parcela 645/1 način korišćenja: livada 4. klase, površine 751m²; - katastarska parcela 645/2 način korišćenja: livada 4. klase, površine 335m²; - katastarska parcela 646/1 način korišćenja: livada 5. klase, površine 682m²; - katastarska parcela 646/3 način korišćenja: livada 5. klase, površine 63m²; - katastarska parcela 647/1 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 951m²; - katastarska parcela 647/2 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 296m²; - katastarska parcela 647/4 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 91m²; - katastarska parcela 647/5 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 205m²; - katastarska parcela 648/1 način korišćenja: dvorište, površine 365m² i porodična stambena zgrada, površine 66m², spratnosti P – prizemlje; - katastarska parcela 648/2 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 92m²; - katastarska parcela 648/3 način korišćenja: porodična stambena zgrada, površine 34m², spratnosti P – prizemlje; - katastarska parcela 648/5 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 27m²; - katastarska parcela 648/6 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 144m²; - katastarska parcela 648/7 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 303m²; - katastarska parcela 648/8 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 179m²; - katastarska parcela 648/9 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 24m²; - katastarska parcela 648/10 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 419m²; - katastarska parcela 649/1 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 1207m²; - katastarska parcela 649/2 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 516m²; - katastarska parcela 649/3 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 212m²; - katastarska parcela 649/4 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 232m²;
--	--

- katastarska parcela 649/5 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 93m²;
- katastarska parcela 649/6 način korišćenja: pašnjak 6. klase, površine 111m²;
- katastarska parcela 666/1 način korišćenja: livada 5. klase, površine 13460m²;
- katastarska parcela 666/2 način korišćenja: livada 5. klase, površine 576m²;
- katastarska parcela 668 način korišćenja: livada 4. klase, površine 6030m²;
- katastarska parcela 671/1 način korišćenja: krš, kamenjar, površine 75m²;
- katastarska parcela 671/2 način korišćenja: krš, kamenjar, površine 613m²;
- katastarska parcela 671/3 način korišćenja: krš, kamenjar, površine 1m²;
- katastarska parcela 672/1 način korišćenja: livada 4. klase, površine 223m²;
- katastarska parcela 672/2 način korišćenja: livada 4. klase, površine 510m²;
- katastarska parcela 672/3 način korišćenja: livada 4. klase, površine 1122m²;
- katastarska parcela 672/4 način korišćenja: livada 4. klase, površine 1123m²;
- katastarska parcela 672/5 način korišćenja: livada 4. klase, površine 1124m²;
- katastarska parcela 674/1 način korišćenja: livada 3. klase, površine 6719m²;
- katastarska parcela 674/2 način korišćenja: livada 3. klase, površine 192m²;
- katastarska parcela 675/1 način korišćenja: livada 5. klase, površine 5965m²;
- katastarska parcela 675/2 način korišćenja: livada 5. klase, površine 626m²;
- katastarska parcela 675/3 način korišćenja: livada 5. klase, površine 618m²;
- katastarska parcela 675/4 način korišćenja: livada 5. klase, površine 2000m²;
- katastarska parcela 675/5 način korišćenja: livada 5. klase, površine 1000m²;
- katastarska parcela 675/6 način korišćenja: livada 5. klase, površine 1000m²;
- katastarska parcela 675/7 način korišćenja: livada 5. klase, površine 1000m²;
- katastarska parcela 675/8 način korišćenja: livada 5. klase, površine 1000m²;
- katastarska parcela 676/2 način korišćenja: livada 3. klase, površine 100m²;
- katastarska parcela 677/2 način korišćenja: pašnjak 2. klase, površine 177m²;
- katastarska parcela 678/1 način korišćenja: livada 5. klase, površine 11969m²;
- katastarska parcela 678/4 način korišćenja: livada 5. klase, površine 55m²;
- katastarska parcela 678/5 način korišćenja: livada 5. klase, površine 251m²;
- katastarska parcela 678/6 način korišćenja: livada 5. klase, površine 1000m²;
- katastarska parcela 678/7 način korišćenja: livada 5. klase, površine 1000m²;
- katastarska parcela 678/8 način korišćenja: livada 5. klase, površine 1000m²;
- katastarska parcela 678/9 način korišćenja: livada 5. klase, površine 35m²;

Uvidom u list nepokretnosti 340 – prepis, KO Lipovo evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 652/1 način korišćenja: livada 6. klase, površine 861m²;
- katastarska parcela 652/2 način korišćenja: livada 6. klase, površine 367m²;
- katastarska parcela 652/3 način korišćenja: livada 6. klase, površine 791m²;
- katastarska parcela 653/1 način korišćenja: livada 5. klase, površine 593m²;
- katastarska parcela 653/2 način korišćenja: livada 5. klase, površine 226m²;
- katastarska parcela 655/1 način korišćenja: pašnjak 4. klase, površine 201m²;
- katastarska parcela 655/2 način korišćenja: pašnjak 4. klase, površine 127m²;
- katastarska parcela 655/3 način korišćenja: pašnjak 4. klase, površine 260m²;
- katastarska parcela 655/4 način korišćenja: pašnjak 4. klase, površine 207m²;
- katastarska parcela 655/5 način korišćenja: pašnjak 4. klase, površine 315m²;
- katastarska parcela 655/6 način korišćenja: pašnjak 4. klase, površine 52m²;
- katastarska parcela 656/1 način korišćenja: livada 5. klase, površine 6911m²;
- katastarska parcela 656/2 način korišćenja: livada 5. klase, površine 17m²;
- katastarska parcela 656/3 način korišćenja: livada 5. klase, površine 132m²;

- katastarska parcela 656/4 način korišćenja: livada 5. klase, površine 1057m²;
- katastarska parcela 656/5 način korišćenja: livada 5. klase, površine 277m²;
- katastarska parcela 656/6 način korišćenja: livada 5. klase, površine 1799m²;
- katastarska parcela 656/7 način korišćenja: livada 5. klase, površine 8m²;
- katastarska parcela 656/8 način korišćenja: livada 5. klase, površine 740m²;
- katastarska parcela 656/9 način korišćenja: livada 5. klase, površine 539m²;
- katastarska parcela 657/1 način korišćenja: porodična stambena zgrada, površine 75m², spratnosti: P – prizemlje, dvorište, površine: 500m² i pašnjak 5. klase, površine: 414m²;
- katastarska parcela 657/2 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 1000m²;
- katastarska parcela 657/3 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 209m²;
- katastarska parcela 657/4 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 394m²;
- katastarska parcela 658/1 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 1707m²;
- katastarska parcela 658/2 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 787m²;
- katastarska parcela 658/3 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 96m²;
- katastarska parcela 658/4 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 828m²;
- katastarska parcela 658/5 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 722m²;
- katastarska parcela 658/6 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 341m²;
- katastarska parcela 658/7 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 129m²;
- katastarska parcela 659/1 način korišćenja: livada 5. klase, površine 645m²;
- katastarska parcela 659/2 način korišćenja: livada 5. klase, površine 36m²;
- katastarska parcela 659/3 način korišćenja: livada 5. klase, površine 41m²;
- katastarska parcela 660/1 način korišćenja: livada 5. klase, površine 5749m²;
- katastarska parcela 660/2 način korišćenja: livada 5. klase, površine 868m²;
- katastarska parcela 660/3 način korišćenja: livada 5. klase, površine 1000m²;
- katastarska parcela 660/4 način korišćenja: livada 5. klase, površine 489m²;
- katastarska parcela 660/5 način korišćenja: livada 5. klase, površine 496m²;
- katastarska parcela 660/6 način korišćenja: livada 5. klase, površine 6m²;
- katastarska parcela 660/7 način korišćenja: livada 5. klase, površine 3034m²;
- katastarska parcela 660/8 način korišćenja: livada 5. klase, površine 299m²;
- katastarska parcela 660/9 način korišćenja: livada 5. klase, površine 751m²;
- katastarska parcela 660/10 način korišćenja: livada 5. klase, površine 659m²;
- katastarska parcela 660/11 način korišćenja: livada 5. klase, površine 206m²;
- katastarska parcela 661/1 način korišćenja: šume 5. klase, površine 3118m²;
- katastarska parcela 661/2 način korišćenja: šume 5. klase, površine 27m²;
- katastarska parcela 664/1 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 8294m²;
- katastarska parcela 664/3 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 1000m²;
- katastarska parcela 664/4 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 1000m²;
- katastarska parcela 664/5 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 1114m²;
- katastarska parcela 664/6 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 2946m²;
- katastarska parcela 664/7 način korišćenja: pašnjak 5. klase, površine 484m²;
- katastarska parcela 665/1 način korišćenja: šume 5. klase, površine 4804m²;
- katastarska parcela 665/2 način korišćenja: šume 5. klase, površine 82m²;
- katastarska parcela 665/3 način korišćenja: šume 5. klase, površine 1176m²;
- katastarska parcela 667/1 način korišćenja: livada 5. klase, površine: 3120m²;
- katastarska parcela 667/2 način korišćenja: livada 4. klase, površine 3930m²;

evidentirane zabilježe i teteti – poslužnog dobra – službenost puta i prolaza, pješke i vozilima bilo koje vrste i veličine na (KP 657/1)

Uvidom u list nepokretnosti 104 – prepis, KO Lipovska Bistrica evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 39/2 način korišćenja: šume 6. klase, površine: 2494m²;
- katastarska parcela 39/3 način korišćenja: šume 6. klase, površine: 1714m²;
- katastarska parcela 40 način korišćenja: livada 4. klase, površine: 7741m²;
- katastarska parcela 41 način korišćenja: livada 5. klase, površine: 5851m²;
- katastarska parcela 42 način korišćenja: livada 5. klase, površine: 5730m²;
- katastarska parcela 43/2 način korišćenja: livada 5. klase, površine: 5139m²;
- katastarska parcela 43/3 način korišćenja: livada 5. klase, površine: 314m²;
- katastarska parcela 44/2 način korišćenja: bara, površine: 17400m²;
- katastarska parcela 44/3 način korišćenja: bara, površine: 2686m²;

Lokacija je površine: 224 093 m²



Preklop DKP-a sa geoportalom



Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Kolašin, izmjene i dopune ("Sl. list CG" br: 022/25), grafički prilog br. PS 05. A. „Postojeće korišćenje prostora“ (demografija, namjena površina, društvene djelatnosti, poljoprivreda), dio predmetnog prostora ima definisanu postojeću namjenu i to: namjene utvrđene korišćenjem prostora prema listovima nepokretnosti i dio lokacije koja se nalazi u zahvatu GUP-a (granica analize postojećeg korišćenja prostora) i to: obradive površine, šume i livade.

Ukoliko se planira rušenje/uklanjanje postojećih objekata, neophodno je uraditi Elaborat odnosno projekat o uklanjanju objekata u skladu sa članom 68, 69 i 70 Zakona o izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 19/2025 i 92/2025) i Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 53/25).

7. PLANIRANO STANJE

7.1 Namjena parcele odnosno lokacije

U poglavlju 7.2 Smjernice za realizaciju plana definisano je sljedeće:

Prostor opštine i uže prostorne jedinice od značaja za dalji razvoj usmjereno će se razvijati kroz izradu planova detaljne razrade i **kroz direktno sprovođenje iz plana.**

Plan propisuje izradu detaljnih urbanističkih planova za centar opštine Kolašin, sekundarne opštinske centre i turistički centar. Takođe plan definiše planske zone, okvirni zahvat i kapacitet za koji je moguće raditi lokalne sudije lokacije **dok je za određene namjene moguće direktno izdavanje uslova iz ovog plana.**

Odnosno, u poglavlju 7.4.4 Smjernice za izgradnju u ruralnim naseljima /za katastarske parcele koje se nalaze u "braon ili narandžastoj" zoni na graf. prilogu br.PL 02 Mreža naselja sa distribucijom stanovništva, društvenih i privrednih djelatnosti mogu se izdati urbanističko tehnički uslovi u skladu sa ovim smjernicama.



graf. prilog br.PL 02 Mreža naselja sa distribucijom stanovništva, društvenih i privrednih djelatnosti
SPROVOĐENJE PLANA

- OBAVEZNA ZRACA DETALJNIH URBANISTIČKIH PLANOVA
- ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA ZRAČNA LOKALNI STUDIJ 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 GRADNJA STROGO KONTROLISANA
- ZONA OBLAVANJA VAŽEĆIM LOKALIM STUDIJEM LOKACIJE

Uvidom u graf. prilog br.PL 02 Mreža naselja sa distribucijom stanovništva, društvenih i privrednih djelatnosti, konstatuje se da se predmetna lokacija nalazi u planskoj zoni 2.2, te da se manji dio lokacije nalazi u zoni postojećih naselja direktno izdavanje uslova iz plana, dok se veći dio lokacije nalazi u zoni u kojoj je gradnja strogo kontrolisana.

Površina dijela lokacije koja se nalazi **u zoni postojećih naselja**: cca **19 238. 34m²**

U okviru ovih površina moguće je planirati sljedeće investicione aktivnosti:

- Uslovi za postojeće stambene objekte i njihovu rekonstrukciju u ruralnim naseljima;
- Uslovi za izgradnju novih stambenih objekata u ruralnim naseljima;
- Opšti uslovi za izgradnju/ rekonstrukciju objekata za turizam uz stanovanje;
- Uslovi za izgradnju manjih privrednih objekata /rekonstrukciju postojećih privrednih objekata;
- Turističke objekte ograničenih kapaciteta;
- Smjernice za građenje i uređenje etno sela;
- Smjernice za turističke razvojne lokacije;

Površina dijela lokacije koja se nalazi **u zoni strogo kontrolisane gradnje**: cca **204 854. 66m²**

U okviru ovih površina moguće je planirati sljedeće investicione aktivnosti:

- Smjernice za strogo kontrolisanu gradnju

NAPOMENA:

Takođe dio lokacije koje se nalazi u zoni strogo kontrolisane gradnje a planom je predviđeno kao koncesiono područje mhe Bistrica, pomenuti dio ima ukupnu površinu od cca 113 566.98m²



grafički dio PL 06.A – Mreža infrastrukturnih sistema – planirano stanje

Plan daje direktne smjernice za gradnju na područjima za koje nije predviđena izrada planova nižeg reda, odnosno za ruralna područja. Ove smjernice treba da osiguraju planski prihvatljivo uređenje i oblikovanje građevinskih jedinica i postizanje sklada u načinu graditeljstva.

Značajnu ulogu u revitalizaciji sela i njegove kulturne i turističke valorizacije, imaće očuvanje tradicionalnog narodnog graditeljstva i zaštita arhitektonskog naslijeđa i arhitektonskog izraza tradicionalne gradnje.

Planom je predviđena mogućnost da se u zonama postojećih ruralnih naselja i katuna kao i zonama koje su van zaštitnih koridora omogući direktno izdavanje uslova iz plana za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih objekata.

Napomena: Plan propisuje zabranu gradnje na sljedećim predjelima nepodobnim za urbanizaciju:

- eksploataciona polja
- zemljišta nedovoljne nosivosti
- predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama (poplave, erozija, klizišta i dr.)
- zaštitne šume
- predjeli u blizini vodoizvorišta
- poljoprivredno zemljište II i III bonitetne klase
- zaštićeni prirodni i antropogeni pejzaži
- nagib terena preko 45°
- zaštitni koridori infrastrukturnih objekata (saobraćajnica, elektrovođa, vodovoda i dr.)
- zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti
- infrastrukturni koridori (u infrastrukturnim koridorima (koridori dalekovoda ili autoputa i sl.)

nije moguća gradnja novih objekata, moguća je jedino sanacija, redovo održavanje, do preseljenja.)

• U područjima za koja postoje značajni rizici od poplava ili se njihova pojava može smatrati vjerovatnom (lokacija APSFR16 DRB Tara01 na vodnom području Dunavskog sliva) i vodnom zemljištu treba tražiti vodne akte od Uprave za vode. Označene granice u grafičkom dijelu plana su zvanične granice dostavljene od strane Uprave za vode. Članom 11 Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/2007 i "Sl. list CG", br. 32/2011, 47/2011 - ispr., 48/2015, 52/2016, 2/2017 - dr. zakon, 80/2017 - dr. zakon, 55/2016 - dr. zakon i 84/2018) je regulisan način određivanja vodnog zemljišta. Ukoliko tokom važenja ovih izmjena i dopuna plana, zbog promjena u prostoru ili regulacije rijeka, utvrde nove granice Vodnog zemljišta ili Područja za koja postoje značajni rizici od poplava ili se njihova pojava može smatrati vjerovatnom, važiće novoutvrđene granice. Izgradnja na katastarskim parcelama, unutar ovih granica prema smjernicama i uslovima od strane Uprave za vode. Preporuka plana je da se u gradskim i prigradskim zonama sprovede regulacija vodotoka prije izgradnje objekata na ovim površinama.

7.2 i 7.3	Pravila parcelacije i Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama u zavisnosti od namjene
	Opšti uslovi za građenje U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za lokacije napravljene od jedne ili više ukрупnjenih katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se, prije svega, na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture. (Za utvrđivanje uslova u pogledu forme i veličine urbanističke parcele se koristi grafički prilog PO 02 Katastarska podloga.) 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 10 m. 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 50% njene površine; - 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“). Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni je 30- 45°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,20 m. Obaveza je da se parcele ne ograđuju. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići 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. Osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/ lokaciji: • Da ima obezbijeđen direktan kolski pristup sa javne površine. • Da ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama; • Za objekte veličine do „10 ekvivalent stanovnika“ predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda; • Za objekte 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.); Treba preporučivati i podsticati korišćenje alternativnih izvora energije i stvaranje uslova za autonomno funkcionisanje objekata. Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati: • Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj eksponiranosti 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 efikasnosti sistema grijanja, hlađenja i ventilacije kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora

Nadležnom organu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova uz zahtjev za izdavanje uslova prilaže se i idejno urbanističko rješenje sa predloženom parcelacijom, regulacijom i infrastrukturnom opremanjem lokacije prema uslovima iz ovog plana.

Uslovi za postojeće stambene objekte i njihovu rekonstrukciju u ruralnim naseljima

- Postojeći objekti se mogu dograditi/nadograditi max dodatnih 100m²
- Dogradnja ne smije da naruši tradicionalnu arhitekturu objekta
- Fasadni materijali za dogradnju - rekonstrukciju objekta treba da budu lokalnog karaktera, preporučuje se drvo ili kamen zavisno u kojem dijelu opštine se radi rekonstrukcija. Minimalni procenat fasade izložen prema ulici ili putu obložen kamenom i materijalima od drveta je 50%.

Uslovi za izgradnju novih stambenih objekata u ruralnim naseljima

- Maksimalna površina novog objekta za stanovanje je 250m²
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele/lokacije u seoskim naseljima je 20% a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 0.25.
- Minimalna površina parcele/lokacije za koju se izdaju uslovi je 1 000 m². (Izuzetno minimalna površina parcele/lokacije može biti 600 m² sa maksimalnim BGP-om objekta 100m²)
- Gradjevinska linija za nove objekte za stanovanje mora biti postavljena na min 5m a preporučuje se 15m od regulacione linije /od saobraćajnice ili puta/ da bi se očuvao ruralni ambijent i podstaklo pejzažno uređenje dvorišta.
- Udaljenost nove stambene jedinice ne smije biti manja od 10m od susjednog objekta na drugoj parceli.
- Maksimalna visina nove stambene jedinice je tri etaže (S+P+Pk ili P+1+Pk) ili 12m
- Novi stambeni objekat mora da ima pristupni put min 4.50m širine (interventne službe), uz zabranu parkiranja na pristupnom putu.
- Nije dozvoljena izgradnja betonskih ograda. Maksimalna visina ograde je 1.5m, preporučuje se 1.2m. Planirati drvenu ogradu ili «zelenu» ogradu.
- Novi objekti moraju da zadovoljavaju sve uslove i standarde energetske efikasnosti
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli/lokaciji je 60%.
- Preporučuje se sađenje autohtonog drveća na parceli ili voćnih kultura
- Koristiti lokalne sirovine za građenje, drvo, kamen
- Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni je od 30-45°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60m.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susednih parcela.

Opšti uslovi za izgradnju/ rekonstrukciju objekata za turizam uz stanovanje

- Moguće je rekonstruisati stare domove kulture ili mjesne zajednice (danas napuštene zgrade) u odmarališta, hostele i druge objekte namijenjene turizmu
- Takođe se preporučuje da u postojećim seoskim domaćinstvima stanovništvo koje se bavi poljoprivredom i stočarstvom kao primarnom djelatnošću, proširi svoje kapacitete i na svom imanju

	omogućiti prijatan smještaj turistima. Uz smještaj u seoskom domaćinskom okruženju gosti će moći da se upoznaju sa svim aktivnostima koje domaćin svakodnevno obavlja i upoznaju ritam života kolaškinskog kraja. Na ovaj način omogućit će se revitalizacija seoskih domaćinstava i kroz unapređenje turističke ponude, dodatni priliv prihoda sesokom stanovništvu. • U domenu agro turizma maksimalna dozvoljena BGP objekata je 500 m². • Minimalna površina parcele/lokacije je 1 500 m² • Minimalni procenat zelenih površina u okviru parcele/lokacije je 50%. • Pejzažno uređenje sprovoditi kroz uređenje autohtonim vrstama i alohtonim koje su se prilagodile uslovima sredine.
	Uslovi za izgradnju manjih privrednih objekata /rekonstrukciju postojećih privrednih objekata - Dozvoljava se izgradnja idustrijskih pogone za proizvodnju, preradu i prodaju poljoprivrednih proizvoda (farme ovaca i goveda, pogon za preradu mlijeka i mliječnih proizvoda, klanice i sušare, ribnjak, pogona za proizvodnju čaja, stočne pijace, stanica za prikupljanje, sušenje i sortiranje ljekovitog bilja i šumskih plodova...i sl), otkupnih stanica, manjih industrijskih pivara, i sličnih privrednih objekata. - Maksimalan BGP ovog pogona je 1000 m². Minimalna površina parcele/lokacije je 2000 m² - Maksimalna visina novih, standardnih proizvodnih objekata i magacina je 12.0 m. U okviru te visine dozvoljena je podela na više etaža. Za specifične slučajeve (silose i sl.), definišaće se posebni uslove za visinu objekata u skladu sa potrebom obezbeđenja sigurnosnih uslova i sl. Maksimalna spratnost administrativnih objekata je P+1+Pk. - Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih industrijskih objekata (u postojećim gabaritima) i max dogradnja od 1000m² BGP-a, u cilju proširenja ili osavremenjavanja procesa proizvodnje. - Obavezna izrada Studija o proceni uticaja na životnu sredinu.
	Smjernice za turističke objekte ograničenih kapaciteta Direktno iz plana moguće izdati uslove za izradnju: Hotela (jedan objekat), eko sela (više objekata) i obnovu katuna (više objekata). Napomena: Plan propisuje zabranu gradnje na sljedećim predjelima nepodobnim za urbanizaciju: • eksploataciona polja • zemljišta nedovoljne nosivosti • predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama (poplave, erozija, klizišta i dr.) • zaštitne šume • predjeli u blizini vodoizvorišta • poljoprivredno zemljište II i III bonitetne klase • zaštićeni prirodni i antropogeni pejzaži • nagib terena preko 45° • zaštitni koridori infrastrukturnih objekata (saobraćajnica, elektrovođa, vodovoda i dr.) • zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti • infrastrukturni koridori (u infrastrukturnim koridorima (koridori dalekovoda ili autoputa i sl.) nije moguća gradnja novih objekata, moguća je jedino sanacija, redovo održavanje, do preselejenja.) • U područjima za koja postoje značajni rizici od poplava ili se njihova pojava može smatrati vjerovatnom (lokacija APSFR16 DRB Tara01 na vodnom području Dunavskog sliva) i vodnom zemljištu treba tražiti vodne akte od Uprave za vode. Označene granice u grafičkom dijelu plana su zvanične granice dostavljene od strane Uprave za vode. Članom 11 Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/2007 i "Sl. list CG", br. 32/2011, 47/2011 - ispr., 48/2015, 52/2016, 2/2017 - dr. zakon, 80/2017 - dr. zakon, 55/2016 - dr. zakon i 84/2018) je regulisan način određivanja vodnog zemljišta.

Ukoliko tokom važenja ovih izmjena i dopuna plana, zbog promjena u prostoru ili regulacije rijeka, utvrde nove granice Vodnog zemljišta ili Područja za koja postoje značajni rizici od poplava ili se njihova pojava može smatrati vjerovatnom, važiće novoutvrđene granice. Izgradnja na katastarskim parcelama, unutar ovih granica prema smjericama i uslovima od strane Uprave za vode. Preporuka plana je da se u gradskim i prigradskim zonama sprovede regulacija vodotoka prije izgradnje objekata na ovim površinama.

Opšti uslovi za građenje

U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za lokacije napravljene od jedne ili više ukрупnjenih katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se, prije svega, na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture. 16

Obaveza je da se parcele ne ograđuju. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići 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 atmosferske 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 pejzažno urediti.

Osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/ lokaciji:

- Da ima obezbijeđen direktan pristup sa javne površine kolske ili pješačke
- Da ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama
- Da ima pejzažno uređenu parcelu u skladu sa namjenom, topografijom terena i mikro ambijentom.
- Za objekte veličine do „10 ekvivalent korisnika“ predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda
- Za objekte veličine veće od „10 ekvivalent korisnika“, 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.)

Treba preporučivati i podsticati korišćenje alternativnih izvora energije i stvaranje uslova za autonomno funkcionisanje objekata.

Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

- Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj eksponiranosti 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 efikasne sistema grijanja, hlađenja i ventilacije kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora.

Nadležnom organu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova uz zahtjev za izdavanje uslova prilaže se i idejno urbanističko rješenje sa predloženom parcelacijom, regulacijom i infrastrukturnom opremanjem lokacije prema uslovima iz ovog plana.

	Smjernice za građenje Eko-hotela Hotel (eko hotel) je forma smještaja u ruralnom području koja je održivo intergrirana u prirodno, izgrađeno i socijalno/društveno okruženje. Koncept ovog tipa hotela 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. Jedna od osnovnih karakteristika 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 izgradnja i funkcionisanje u potpunosti usklađena sa normativima ekološki i energetske efikasne gradnje i povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu. Hotel posjetiocima pruža doživljaj zdravog načina života i promovisanje prirodnih vrijednosti i održivog razvoja. Eko hotel treba da ispunjava sljedeće uslove: • Maximalna BGP objekta je 2000m² • Maksimalna spratnost objekta je četiri nadzemne etaže (P+2+Pk ili S+P+1+Pk) • Maximalno dozvoljena visina objekta je 18 m • Minimalna kategorizacija je 3* • Minimalna površina parcele je 5 000 m² • Udaljenost objekta od granica parcele je min 5 m • Ukoliko se u neposrednom okruženju, ili u kontaktnim parcelama planiraju slični, ili isti turistički sadržaji, potrebno je obezbijediti bafer zonu između dvije lokacije od minimum 10m a preporučuje se 30 m, • Minimalna udaljenost od susjednog objekta 30 metara • 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 • Održiva izgradnja kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem, angažovanje lokalne radne snage • Forma objekta mora imati karakteristike lokalne arhitekture • Poštovanje principa energetske efikasnosti (Preporučuje se upotreba prozora sa drvenom konstrukcijom i troslojnim staklom, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, prirodni materijali za izolaciju i dr.) • Koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju • Minimizirati potrošnju energije 30% kroz energetske efikasnu gradnju, korišćenje obnovljivih vidova energije • Minimizirati 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-teh 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 • Minimalni procenat zelenih površina na lokaciji/parceli iznosi 40%. • 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 • Minimalan broj parking mjesta prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim
--	---

grafičkim simbolima i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Smjernice za građenje i uređenje etno sela

Etno selo predstavlja skup objekata u seoskom/ruralnom okruženju, namjenjenih turističkoj eksploataciji koji funkcionišu na održivi način uz maksimalno umanjeње negativnih uticaja na životnu sredinu. Svojom ponudom posjetiocima pružaju nesvakidašnji doživljaj tradicionalnog stila života na selu, rekreaciju u prirodi, odmor od uobičajenih aktivnosti karakterističnih za život u gradu i potpuni ugođaj u prirodnom okruženju.

Etno selo predstavlja uređeno mini naselje ili u kome se gosti pored usluge smještaja mogu upoznati sa tradicionalnim aktivnostima karakterističnim za ovo podneblje (poljoprivredni radovi, stočarske aktivnosti, priprema tradicionalnih jela, zanati) i uz boravak u zdravom prirodnom okruženju u potpunosti doživjeti jedinstveno iskustvo.

Uslovi koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja etno sela su sledeći:

- Minimalna površina eko-etno sela je 0.50 ha
- Minimalno 1000m² lokacije po kućici
- Maksimalna BGP je 1 500 m²
- Minimalno rastojanje eko-etno sela od izgrađenih objekata je 70 m kako se ne bi narušila ambijentalna cjelina i doživljaj seoskog okruženja.
- Prilikom projektovanja sela voditi računa o postizanju povoljne orijentacije objekata u smislu osunčavanja i idealnih vizura. Objekte maksimalno treba orijentisati prema jugu, vodeći računa o rastojanju objekata kako bi se izbjeglo međusobno stvaranje sjinke susjednih objekata.
- Minimalna kategorizacija je 3 zvjezdice
- Dozvoljeno od 5 do 10 planinskih kućica /2-4korisnika po kući / 2-3 sobe/
- Dozvoljena spratnost kuća je dvije nadzemne etaže (P+Pk) ili (S+P)
- Maksimalna površina jedne kuće na lokaciji je 150 m²
- Ukoliko se u neposrednom okruženju, ili u kontaktnim parcelama planiraju slični, ili isti turistički sadržaji, potrebno je obezbijediti bafer zonu između dvije lokacije od minimum 10 m a preporučuje se 30 m,
- Udaljenost objekta od granica parcele je min 5 m
- Svaka smještajna jedinica mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu
- Prilikom izgradnje objekata koristiti prirodne, lokalne materijale (drvo, kamen)
- Prilikom projektovanja i izgradnje voditi računa da objekat odslikava tradicionalni arhitektonsko graditeljski izraz karakterističan za ovo podneblje (forma katuna)
- Lokacija eko sela mora imati saobraćajni pristup
- Obezbediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od eko sela zelenim koridorom
- Obezbijediti parking prostor na ulaznom punktu u eko selo. Za parkirališnu površinu predviđa se travnata površina sa drenažom i ugradnjom mreža za učvršćivanje tla.
- Unutar naselja se odvija pješački saobraćaj uz mogućnost pristupa motornih vozila za servisne i hitne intervencije, snabdjevanje i dostavu.
- Saobraćajne površine unutar kompleksa moraju biti od prirodnih materijala (kamen, šljunak)
- Osigurati nesmetano kretanje osobama sa invaliditetom
- Prilikom projektovanja i izvođenja radova voditi računa da objekti ispunjavaju standarde energetske efikasnosti
- Gdje je moguće koristiti obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, geotermalna i biomasa)

	• Kompleks mora biti opremljen adekvatnim informativnim panoima, putokazima, i ostalom signalizacijom koja treba da obezbedi sve neophodne informacije gostima. Za potrebe turističke informativne signalizacije isključivo koristiti prirodne materijale i voditi računa da njihove dimenzije budu adekvatno uklopljene u ambijent • Predvidjeti pezažno uređenje parcele/lokacije u skladu sa ambijentalnim okruženjem • Eko selo treba imati centralni trg sa sadržajima za okupljanje, logorska vatra, nadkrivenu površinu za servisiranje hrane i održavanje proslava • Kompleks mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primeren prirodnom okruženju i karakteristikama područja • Obavezni prateći objekti su: - Recepcija - Info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire, mape, knjige - Uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar) • Preporučeni prateći sadržaji su : - Wellness/spa centar - Prodavnice - Radionice sa aktivnostima za upoznavanje nasleđa i tradicije, edukacija o prirodi i njenom očuvanju i dr. - Štala/tor/ergela (udaljena od smještajnih jedinica) - Prostori za seminare, sastanke i radionice - Dječija igrališta • Dozvoljena spratnost pratećih / centralnih objekata je dvije etaže (P+Pk) ili (S+P) • Svaki objekat mora imati pojedinačni uređaj za biološko prečišćavanje otpadne vode bez tretmana hemijskim dodacima. U skladu sa EU normativima ovakav tretman/recikliranje osigurava mogućnost daljeg kruženja vode. Kao proizvod ovog procesa dobija se tehnička voda za navodnjavanje i čvrsti mulj koji se koristi kao biološko đubrivo. • Koristiti savremene tehnologije za sakupljanje, tretman i odlaganje čvrstog otpada
	Smjernice za turističke razvojne lokacije Planirana namjena Turističke razvojne lokacije predstavljaju lokacije na kojima je moguće organizovati turističko stanovanje u ruralnim naseljima, eko hotele, etno sela i objekte poslovanja, centralnih, kulturnih, sportskih ili društvenih djelatnosti kao prateće i u službi turističkim sadržajima. Turistička razvojna zona je prostor koji predstavlja funkcionalnu i održivu cjelinu sa turističkom infrastrukturom i suprastrukturom, koja obezbjeđuje efikasno korišćenje resursa i unaprijeđenje razvoja turizma; Turističke razvojne lokacije odnose se na lokacije koje su veće od 10 ha za koje je moguće dobiti uslove za razvoj i podsticaj planinskog turizma. Riječ je o formama različitog turističkog smještaja u ruralnom području koja je održivo integrisana u prirodno, izgrađeno i socijalno/društveno okruženje. Ekoturizam je odgovorno putovanje i posjeta ekološki očuvanim i relativno očuvanim područjima prirode, kojim se čuva životna sredina i održava blagostanje lokalnog stanovništva; Koncept ovog tipa turističkog smještaja osmišljen je tako da posjetioci 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.

	"Ecoturizam" podrazumijeva da se u objektu racionalno koriste energenti, primjenjuju mjere energetske efikasnosti u projektima objekata, koje omogućavaju kontrolu potrošnje energije. Takođe, obavezno je projektima ovih zona omogućiti sortiranje, razvrstavanje i selektivno prikupljanje otpada. U okviru ovih turističkih destinacija obavezno je da jedan od restorana bude tradicionalni, u kome se preferira spremanje jela od domaćih proizvoda s područja na kojem se nalazi hotel, za dostupne proizvode. Minimalna površina lokacije je 10 ha • Minimalna kategorizacija je 4 zvjezdice • Maximalno je moguće 20% planiranog BRGPa planirati kao namjenu koja nije turistička (stanovanje, poslovanje, proizvodnja, društvene djelatnosti, i drugih komplementarnih djelatnosti u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima). • Za razvojne zone je potrebna izrada analize podobnosti na izgradnju koji se odnose na ograničenje izgradnje unutar razvojne zone na terenima na kojima Plan propisuje zabranu gradnje u sklopu idejnog rješenja za saglasnost Glavnog državnog arhitekta. <i>Napomena: Plan propisuje zabranu gradnje na sljedećim predjelima nepodobnim za urbanizaciju:</i> • eksploataciona polja • zemljišta nedovoljne nosivosti • predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama (poplave, erozija, klizišta i dr.) • zaštitne šume • predjeli u blizini vodoizvorišta • poljoprivredno zemljište II i III bonitetne klase • zaštićeni prirodni i antropogeni pejzaži • nagib terena preko 45° • zaštitni koridori infrastrukturnih objekata (saobraćajnica, elektrovođa, vodovoda i dr.) • zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti • infrastrukturni koridori (u infrastrukturnim koridorima (koridori dalekovoda ili autoputa i sl.) nije moguća gradnja novih objekata, moguća je jedino sanacija, redovno održavanje.) • U područjima za koja postoje značajni rizici od poplava ili se njihova pojava može smatrati vjerovatnom (lokacija APSFR16 DRB Tara01 na vodnom području Dunavskog sliva) i vodnom zemljištu treba tražiti vodne akte od Uprave za vode. Označene granice u grafičkom dijelu plana su zvanične granice dostavljene od strane Uprave za vode. Članom 11 Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/2007 i "Sl. list CG", br. 32/2011, 47/2011 - ispr., 48/2015, 52/2016, 2/2017 - dr. zakon, 80/2017 - dr. zakon, 55/2016 - dr. zakon i 84/2018) je regulisan način određivanja vodnog zemljišta. Ukoliko tokom važenja ovih izmjena i dopuna plana, zbog promjena u prostoru ili regulacije njeka, utvrde nove granice Vodnog zemljišta ili Područja za koja postoje značajni rizici od poplava ili se njihova pojava može smatrati vjerovatnom, važiće novoutvrđene granice. Izgradnja na katastarskim parcelama, unutar ovih granica prema smjericama i uslovima od strane Uprave za vode. Preporuka plana je da se u gradskim i prigradskim zonama sprovede regulacija vodotoka prije izgradnje objekata na ovim površinama. Razvojna zona je potrebno da ima jasno artikulisanu mrežu javnih prostora, pješačkih koridora, zelenih-ekoloških koridora, tematskih mikro mjesta okupljanja, dječijih igrališta, sportsko-rekreativne sadržaja na otvorenom. Turistička infrastruktura kao što su kupališta, plaže, skijališta, staze za alpsko i nordijsko skijanje i staze za alternativne aktivnosti, žičare, tematski i zabavni otvoreni parkovi, vidikovci pored puteva, tereni za golf, tenis, vještačke akumulacije za kupališta, otvoreni bazeni za kupanje, zabavno
--	---

rekreativne staze i putevi (trim staze, vidikovci, panoramski putevi, biciklističke, pješačke i staze za motorne sanke), uređene obale rijeka i jezera, objekti za posmatranje prirodnih rijetkosti, objekti za avanturističke aktivnosti ne ulazi u obračun dozvoljene BRGP na lokaciji;

Neophodna je izgradnja minimalno 5 različitih tipova objekta gore navedene turističke infrastrukture u okviru lokacije.

Pravila parcelacije i regulacije

Minimalna površina lokacije za izgradnju pojedinačnog objekta u okviru lokacije za izgradnju minimalne površine 10ha je 100.000m².

Minimalna širina parcele na kojoj je moguća izgradnja pojedinačnog objekta u okviru lokacije za izgradnju je 15m.

Maksimalna površina objekata za izgradnju u okviru razvojnih zona je 12.000m² (minimalna površina je 450m²), na površini od 10-15ha, odnosno 18.000m² za lokacije površine 15-20ha, te 24000m² za lokacije površine preko 20ha.

Maksimalno dozvoljena zauzetost objektima je 6.000m² na parcelama od 10-15ha, odnosno 8.000 m², za lokacije 15-20ha, te 10.000m² za lokacije preko 20ha.

Minimalno rastojanje susjednih objekata u okviru lokacije za izgradnju turističkih razvojnih zona je 4m, ili polovina visine višeg objekta, gdje se usvaja veća vrijednost.

Minimalno odstojanje objekata od granica utvrđene lokacije površine 10ha je 5m u kojoj zoni je moguće izvršiti uređenje terena, postavljati stepeništa na terenu, i sl.

Maksimalna gustina naseljenosti, odnosno dozvoljeni broj korisnika je 120 ležaja/ha.

Maksimalno dozvoljena spratnost objekta je 4 nadzemne etaže (P+2+PK, P+3, Su+P+2).

Broj podzemnih etaža zavisi od geomehaničkih karakteristika terena i prisustva stalne podzemne vode. Podzemne etaže ne ulaze u obračun BRGP. Udaljenost podruma od granica lokacije je 1m, dok je do granice lokacije moguće napraviti ulaznu rampu sa potpornim zidovima. Dozvoljeno je otkrivanje jedne fasade podruma do širine 8m na kojoj se nalazi garažni ili tehnički ulaz. Dozvoljeno je da u slučaju potrebe za postavljanjem ventilacionih otvora, rešetki za odimljavanje i sl. krovna ploča podzemne garaže bude do 1m iznad kote terena, pri čemu se ovakva podzemna garaža ne uračunava u BRGP. Dozvoljena je spratna visina garaže 3.5m, koju je dozvoljeno povećati do 1,5m za zonu potrebnu za ugradnju tehničkih sistema, a kako bi se omogućila svijetla visine garaže koja omogućava ulazak vozila sa nadgradnjom za smještaj prtljaga, skija i sl. Restoranske kuhinje u podrumima i suteranima ne ulaze u obračun BRGP, kao ni saune, spa sadržaji i sl.

Na terenu sa nagibom preko 20% dozvoljena je izgradnja dodatnog suterena za potrebe garažiranja ili drugih tehničkih prostorija, ostava i sl. čija površina ne ulazi u dozvoljenu spratnost i površinu nadzemnih etaža.

Krovovi su kosi, nagiba 30-45 stepeni. Dozvoljena je izgradnja badza do 50% površine krova.

Ukoliko nagib krova omogućava organizovanje sadržaja na tavanu, ovakvi sadržaji se uračunavaju u ukupno dozvoljenu BRGP.

Maksimalno dozvoljena visina nadzitka je 1.2m.

Ukupna visina objekata ne smije biti preko 18m, a maksimalna visina korisnih etaža ne smije prelaziti 4,5m, uz izuzetak javnih prostora hotela koji mogu biti visine do 5m.

Uslovi za obezbjeđenje saobraćajne i druge komunalne infrastrukture

Infrastrukturno opremanje lokacija unutar turističko razvojnih zona je obaveza korisnika prostora i podrazumijeva održive off-grid sisteme (bioprečišćivače, kompostne toalete, solarne panele, fotonaponske kolektore, kaptažu, rezervoare, i sl).

Ukoliko predmetne lokacije nemaju direktan saobraćajni pristup potrebno je da ga obezbijede o sopstvenom trošku ili uz saglasnost vlasnika parcela preko kojih ostvaju pristup u minimalnoj širini 3,5m sa proširenjima za mimoilaženje na svakih 500m odnosno uz uslov da zadovoljavaju prohodnost za planirane kapacitete, te vozila interventnih službi, odnosno ukoliko je potrebno da

se ostvari protok veći od 200 vozila/h u oba smjera u zavisnosti od kapaciteta predviđenih razvojnim projektom u ukupnoj širini 5,5m.

Preporučuje se centralno parkiranje u nivou ili podzemno sa ozelenjenim krovovima podzemnih garaža autohtonim zelenilom, a radi manjeg uzurpiranja pejzaža.

Preporučuje se održivo putovanje do i u okviru lokacije i zabrana motornog saobraćaja unutar same lokacije izuzev vozila održavanja, hitnih intervencija, dostava i sl.uz preporuku upotrebe bagi vozila, biciklističkih staza, te drugih vidova održivog transporta.

Parking garaže koje su izgrađene kao nadzemne, odnosno kao zasebni objekti, ukoliko su integrisane sa okolnim pejzažom, omogućenim izlazom na krov, koji je uređen pejzažno kao otvoreni javni prostor, ne ulaze u obračun BRGP-a. Ukoliko se u ovakvim parking garažama po obodu nađu sadržaji komercijalnih i uslužnih djelatnosti, takvi sadržaji se uračunavaju u maksimalno dozvoljenu BRGP na lokaciji. Maksimalno je moguće dozvoliti 20% ovakvih sadržaja u okviru ovih nadzemno-podzemnih garaža.

Parkiranje je potrebno obezbijediti prema Pravilniku za ugostiteljske objekte, za minimalno 20% smještajnih jedinica.

Za ostale namjene parkiranje je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, prilagođeno stepenu motorizacije opštine Kolašin.

Potreba izrade dodatnih studija

Obavezna je izrada Detaljne studije predjela prema Priručniku o načinu o načinu izrade plana predjela (LAMP, MORT, 2014). Detaljna studija predjela se radi prema istoj metodologiji kao i Studija i Plan predjela s tom razlikom što se ona spušta do nivoa predionih elemenata kao najmanje, osnovne jedinica predjela. Studija ima za cilj da na osnovu sveobuhvatnih analiza da procjenu pogodnosti i ranjivosti prostora za budući razvoj kao i smjernice za pejzažno uređenje. U slučaju da se Studijom identifikuju vrijedne šumske grupacije u u dijelu u kome će se vršiti izgradnja, neophodno je uraditi i pejzažnu taksaciju kao jednu od metoda ekosistemskih usluga prostora.

Nadležnom organu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova uz zahtjev za izdavanje uslova prilaže se studija izvodljivosti, odnosno elaborat opravdanosti investicije.

Lokacija se određuje na osnovu elaborata o opravdanosti, odnosno studije izvodljivosti, sa opisom značaja investicije za razvoj turizma, unaprijeđenje postojećeg turističkog proizvoda i intenziviranja njegovog korišćenja, kao i prosperiteta sjevernih opština, za investicione projekte sa minimalnim iznosom od 3.000.000 eura i sa najmanje 50 smještajnih jedinica, minimalne kategorije četiri zvjezdice.

Organ za izdavanje uslova može da izdaje uslove za najviše 5 turističko-razvojnih zona prema smjernicama iz ovog poglavlja na prostoru cijele opštine. Preporuka plana je da se turističko razvojne zone ne planiraju na velikoj udaljenosti (do 5km) od granica generalnih urbanističkih rješenja.

Uz zahtjev za izdavanje saglasnosti Glavnog državnog ili gradskog arhitekta na idejno rješenje prvog objekta iz prve faze realizacije na lokaciji obavezno je prilaganje jedinstvenog idejnog urbanističkog rješenje sa predloženom parcelacijom, regulacijom i infrastrukturnim opremanjem lokacije, prema uslovima iz ovog plana za turističko razvojne zone, te definisanom faznosti realizacije. Faznost je podložna promjenama u skladu sa potrebama investitora. Obavezno je u prvoj fazi realizacije izgraditi bar jedan pripadajući segment turističke infrastrukture navedene u okviru ovih smjernica.

Smjernice za strogo kontrolisanu gradnju

	Na grafičkom prilogu <i>br.PL 02 Mreža naselja sa distribucijom stanovništva, društvenih i privrednih djelatnosti</i> definisana je zona za koju se mogu, direktno iz Plana, izdavati urbanističko tehnički uslovi. Van te zone, a u okviru "sive zone", dozvoljena je rekonstrukcija postojećih objekata i strogo kontrolisana nova gradnja. Napomena: Plan propisuje zabranu gradnje na sljedećim predjelima nepodobnim za urbanizaciju: • eksploataciona polja • zemljišta nedovoljne nosivosti • predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama (poplave, erozija, klizišta i dr.) • zaštitne šume • predjeli u blizini vodoizvorišta • poljoprivredno zemljište II i III bonitetne klase • zaštićeni prirodni i antropogeni pejzaži • nagib terena preko 45° • zaštitni koridori infrastrukturnih objekata (saobraćajnica, elektrovođa, vodovoda i dr.) • zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti • infrastrukturni koridori -u infrastrukturnim koridorima (koridori dalekovoda ili autoputa i sl.) nije moguća gradnja novih objekata, moguća je jedino sanacija, redovo održavanje, do preseljenja.) • U područjima za koja postoje značajni rizici od poplava ili se njihova pojava može smatrati vjerovatnom (lokacija APSFR16 DRB Tara01 na vodnom području Dunavskog sliva) i vodnom zemljištu treba tražiti vodne akte od Uprave za vode. Označene granice u grafičkom dijelu plana su zvanične granice dostavljene od strane Uprave za vode. Članom 11 Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/2007 i "Sl. list CG", br. 32/2011, 47/2011 - ispr., 48/2015, 52/2016, 2/2017 - dr. zakon, 80/2017 - dr. zakon, 55/2016 - dr. zakon i 84/2018) je regulisan način određivanja vodnog zemljišta. Ukoliko tokom važenja ovih izmjena i dopuna plana, zbog promjena u prostoru ili regulacije rijeka, utvrde nove granice Vodnog zemljišta ili Područja za koja postoje značajni rizici od poplava ili se njihova pojava može smatrati vjerovatnom, važiće novoutvrđene granice. Izgradnja na katastarskim parcelama, unutar ovih granica prema smjernicama i uslovima od strane Uprave za vode. Preporuka plana je da se u gradskim i prigradskim zonama sprovede regulacija vodotoka prije izgradnje objekata na ovim površinama. Opšti uslovi za građenje U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za lokacije napravljene od jedne ili više ukupljenih katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se, prije svega, na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture. 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. Obaveza je da se parcele ne ograđuju. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići 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 atmosferske 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. Osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/ lokaciji:
--	--

- Da ima obezbijeđen direktan kolski pristup sa javne površine
- Da ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama
- Da ima pejzažno uređenu parcelu u skladu sa namjenom, topografijom terena i mikro ambijentom.
- Za objekte veličine do „10 ekvivalent stanovnika“ predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda
- Za objekte 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.)

Treba preporučivati i podsticati korišćenje alternativnih izvora energije i stvaranje uslova za autonomno funkcionisanje objekata.

Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

- Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj eksponiranosti 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 efikasne sistema grijanja, hlađenja i ventilacije kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora

U okviru "sive zone" dozvoljava se:

- Izgradnja stambenog objekta max BGP- a 150 m² na parceli/ lokaciji min površine 1000 m² (izuzetno : za parcele/ lokacije površine od 600 do 1000 m² dozvoljena je izgradnja stambenog objekta max BGP-a 80 m²). Maksimalna spratnost objekta P+Pk ili S+P.
- U domenu agro turizma max BGP turističkog objekta 200 m² (turističko-ugostiteljski objekti uz stanovanje). Minimalna površina parcele/lokacije je 1 500 m². Maksimalna spratnost objekta P+Pk ili S+P.
- U domenu turizma max BGP turističkog objekta 450 m² (turističko-ugostiteljski objekti uz stanovanje). Minimalna površina parcele/lokacije je 3 000 m². Maksimalna spratnost objekta P+1+Pk ili S+2.
- Izgradnja pomoćnih objekata u ruralnim naseljima koji su u službi stanovanja na način kako je dato u poglavlju 4.1. ovog teksta.
- Izgradnja objekata od državnog interesa (u skladu sa važećim propisima).

U ovoj zoni nije dozvoljena izgradnja vikendica.

Nadležnom organu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova uz zahtjev za izdavanje uslova prilaže se i idejno urbanističko rješenje sa predloženom parcelacijom, regulacijom i infrastrukturnom opremanjem lokacije prema uslovima iz ovog plana.

Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Takođe imajući u vidu odredbe Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25 i 92/25), odnosno članom 41 moguće je građenje na dijelu urbanističke parcele i to kako je definisano:

“Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za

	urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni." Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25) • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18) • Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18). • Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I TEHNIČKO TEHNOLOŠKIH NESREĆA Zaštita od elementarnih nepogoda regulisana je Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", br. 13/07,05/08, 86/09, 32/11 i 54/16). - zaštita od zemljotresa sprovodiće se kroz primjenu važećih aseizmičkih propisa prilikom sanacije postojećih i izgradnje novih građevinskih i infrastrukturnih objekata; zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena; <u>Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone</u> Za višespratnice, objekte sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko-seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja. Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8. 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. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA - zaštita od požara zasnivaće se na izradi planova zaštite od požara pojedine prostore u okviru zahvata Plana, odnosno formiranju adekvatnog broja vatrogasnih jedinica i njihovom efikasnom djelovanju u vanrednim situacijama; u cilju efikasnog djelovanja vatrogasnih jedinica potrebno je svim djelovima prostora obezbijediti saobraćajnu pristupačnost; u šumskim kompleksima izgraditi mrežu javnih i šumskih puteva i prolaza, koji će sa skijaškim stazama i koridorima formirati mrežu protivpožarnih barijera i podijeliti šumske i druge prirodne prostore na manje segmente; u Nacionalnom parku zabraniti loženje vatre i odlaganje zapaljivih predmeta osim na određenim mjestima; prema pravilima protivpožarne zaštite organizovati službu osmatranja i javljanja; 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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15). U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) - Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71) - zaštita od poplava i bujica zasnivaće se na integralnom rješavanju zaštite i biće definisana vodoprivrednim radovima kao što su regulacija korita, meliorativni radovi, izgradnja obaloutvrda; zaštita prostora od uticaja bujica i odrona sprovede se kanalisanjem i uređenjem bujičnih korita, kao i izgradnjom drenažnih sistema; - zaštita od zimskih nepogoda, zavijavanja, leda i lavina ostvariće se izgradnjom građevinskih kapaciteta i infrastrukture, pošumljavanjem, zatravnjivanjem goleti i regulacijom voda; ove mjere predviđjeće se kroz izradu planova uređenja naselja i pojedinih turističkih lokaliteta.
--	---

Osim gore navedenih preporuka PUP Kolašin propisuje neke od osnovnih mjera koja se moraju poštovati prilikom izrade detaljnih planova i prilikom izgradnje objekata:

- **mjere za zaštitu ljudi**

- za sklanjanje koristiti sve vrste zaštitnih objekata, povremena skloništa, preuređene podrumске prostorije, prirodne i vještačke objekte, prorodna skloništa, ...
- javne objekte u naseljima planirati veće otpornosti na uticaje elementarnih nepogoda kao bi se koristili kao eventualna skloništa

- **mjere za zaštitu prirodne sredine**

- saniranje nestabilnih površina, klizišta i vododerina
- regulisanje vodotokova radi sprječavanja poplava
- pošumljavanje zona klizišta
- izgradnja kanalizacione mreže sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda u centru Kolašina, turističkim punktovima (eko sela) i sekundarnim opštinskim centrima
- organizovano deponovanje otpada

- **mjere za zaštitu od elementarnih nepogoda**

- izgrađenost zemljišta u naseljima mora biti u dozvoljenim granicama kako bi se spriječila nedozvoljena pokrivenost prostora ruševinama (maksimalna zauzetost na nivou urbanističke parcele je 40%, izuzetno 50%)
- spratnost u naseljima treba biti ujednačena, kako bi se izbjegla sekundarna rušenja i nestanak protivpožarnih barijera
- u naseljima treba imati što više slobodnih prostora kao što su parkovi (gradski i parkovi u okviru stambenih blokova), sportsko rekreativni tereni, pijace, slobodni prostori duž saobraćajnica i vodotokova...kao prostora sigurnih od rušenja i požara
- oko objekata posebne namjene (skladišta, servisi, benzinske i plinske stanice, stovarišta) formirati slobodne prostore kao njihove zaštitne zone radi sigurnosti naselja
- u šumama i ostalim van naseljskim prostorima formirati protivpožarne koridore (krčenje šuma u vidu protiv požarnih „traka“)
- na kontaktu gradskih parkova / šuma i naselja formirati protiv požarne koridore (krčenje šuma u vidu protiv požarnih „traka“)
- skladišta goriva locirati izvan naselja
- gradnju stalnih i privremenih naselja onemogućiti u plavnim područjima

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

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. 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. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

	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 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Uslovi za pejzažno uređenje Plan predviđa implementaciju različitih intervencija koje uzimaju u obzir kontekst lokacije. Ni u jednom dijelu intervencija ne treba da predviđa se drastična promjena mjesta već sve intervencije moraju biti svedene na dopunu kvaliteta postojećeg stanja. Intervencije koje se predviđaju, osim regulacije toka rijeke su još i podizanje adekvatnih zasada, otvaranje vizura i formiranje šetnih staza od prirodnih materijala. <u>Smjernice za uređenje Zone botaničkog ostrva</u> Zona botaničkog ostrva ima višestruki karakter sa primarnom funkcijom edukacije. Ostrvo je planirano kao inkluzivni botanički park i istraživački poligon na otvorenom koji će razviti alate za podršku odlučivanju za kreiranje održivog urbanog ekosistema kao i pažljivog urbanog i pejzažnog dizajna osjetljivih resursa. Sa namjerom da poveća doživljaj pejzaža i ekološku svjest, projekat uređenja botaničkog ostrva treba da primjeni interdisciplinarne metode aproksimacije lokaliteta, predlažući veze između senzornog pristupa i didaktičkih procesa. Intervenciju je poželjno da upotpunjuje Istraživačka laboratorija kroz iskustveni rad na lokaciji i mogućnost formiranja interaktivnog herbarijuma. Ova istraživačka laboratorija zamišljena je u vidu otvorenog linearnog paviljona, koji treba da nudi postavke različitih sadržaja u toku cijele godine. Paviljon nije dozvoljeno da bude zatvorena struktura, već isključivo privremeni objekat, nadstrešnica, čija se dimenzija određuje u zavisnosti od projekta pejzažnog uređenja. <u>Smjernice za uređenje Zone priobalne plavne vegetacije (reparian vegetation)</u> Ova zona obuhvata zonu priobalne plavne vegetacije, gdje se u zavisnosti od hidroloških studija izrađuju obaloutvrde ili se omogućava razvoj priobalne plavne vegetacije uz biotehnoške mjere ojačanja obala. Vegetacija priobalne poplavne ravnice (reparian vegetation) je pejzažna karakteristika riječnih predjela sa ekološkim značajem koja često daleko prevazilazi njen prostorni obim jer pruža jedinstveno stanište za mnoge vrste divljih životinja i koridore za migraciju vrsta. Trenutno stanje na terenu prikazuje nedostatak prvog sloja ove vegetacije, koja je direktno uz vodu i koja se javlja sa plavljenjem rijeke. Režim toka rijeke u velikoj mjeri utiče na ovu vegetaciju. U okviru ove zone predviđena je sadnja isključivo autohtonih vrsta. Alohodne vrste u ovoj zoni treba izbjeći jer uvedena vegetacija smanjuje raznovrsnost autohtonih zajednica beskičmenjaka (npr. insekata) koji su važni izvori hrane za ribe i sl. Priobalna vegetacija formira se uz obalu rijeke i čini prelazni segment između unutrašnje zone livada i šuma i vodene vegetacije. Ovaj pejzaž u nastajanju čini nadopunu postojeće asocijacije <i>Oxali-Alnetum incanae</i>. U okviru ove prelazne vegetacije poželjno je formirati kompozicije od više spratova. Visoki sprat drveća: <i>Alnus</i>, topola, breza, jela, bukva, hrast, smrča, srednji sprat drveća i visokog žbunja: <i>sorbus</i>, <i>cercis</i>, jorgovan, drijen, glog, forzicija etc i sprat parterne vegetacije: <i>Equisetum arvense</i>, <i>Ranunculus repens</i>, <i>Potentilla erecta</i>, <i>Lysimachia nummularia</i>, <i>Brunella vulgaris</i>, <i>Dactylis glomerata</i> i <i>Brachypodium silvaticum</i>. <u>Smjernice za uređenje Zona šumske vegetacije</u> Okolne šume čine značajan dio biodiverziteta u vidu strukture za gnežđenje ptica, slepih miševa i ostalih članova šumskih zajednica i faune. U okviru postojećih šuma planirano je trasiranje šumske

staze bez grubih intervencija u prostoru kako bi se zaštitio postojeći ekosistem. Takođe, dozvoljava se sadnja šumskih sadnica, u okviru cjelokupnog prostora River parka kakao bi se formirale manje šumske sastojine koje čine bitan segment ekološke zelene mreže.

Duž šumovitih djelova zahvata, čiji je teren u padu, planirano je trasiranje prirodne staze koja bi imala minimalan uticaj na mikroambijente. Tamo gde je dostupno više prostora, obala se koristi u svrhu pasivne rekreacije i edukacije, omogućavajući korisniku prostora da sagleda okolne ambijente.

U okviru svih zona pejzažnog uređenja dozvoljeno je formirati livade, pejzaže u nastajanju, te ostale mikroambijente.

Smjernice za realizaciju pejzaža u nastajanju-novoformirani habitat

U okviru svih zona dozvoljeno je kao dopuna ekoloških koridora formiranje kompozicija šume sa sastojinama četinaru, lišćara, različitog žbunja i akcentnih vrsta drveća. Dozvoljeno je formiranje kompozicije od vrsta koje su već evidentirane na lokaciji: smrča, jela, breza, vrba, topola, bukva, jova kao i dodavanje novih vrijednosti u prostoru kroz sadnju dekorativnih akcentnih vrsta magnolije, jovinog drveta, sorbusa, jorgovana itd. Novoformirana staništa će se tokom vremena uvezati u širu zatečenu mrežu lokacije, čineći koridor koji spaja dva zelena prodora sa obje strane rijeke.

Smjernice za livade

Omogućavanje otvorenih staništa kao što su cvjetne livade u urbanim sredinama uz sadnju autohtonih ili naturalizovanih trava i cvjetnih vrsta nudi nekoliko prednosti: raznolikost biljaka privlači insekte i druge beskičmenjake (uključujući leptire, pčele, pauke i stonoge), ptice i sisare, cvjetne vrste dodaju promjenljivu boju urbanom okruženju tokom godišnjih doba, aktivno učešće korisnika prostora u upravljanju lokacijom podstiče aktivnosti koje mogu da se kreću od košenja do sakupljanja sjemena za korišćenje na novoj lokaciji ili za prodaju i mogućnosti za obrazovanje i rekreaciju obiluju (od studija prirode do časova umjetnosti).

Potrebno je da izbor vrsta ne mora biti previše raznovrsna smješa cvjetnih vrsta u stvaranju cvjetne livade već da izabrane vrste mogu da rastu u lokalnim uslovima životne sredine, uključujući pedologiju (proučavanje zemljišta u njihovom prirodnom okruženju), hidrologiju i lokalnu klimu. Većina prirodnih staništa ima lokalnu rezonancu – vrste koje rastu na njihov lokalitet, osnovne supstrate i geologiju, klimu, hidrologiju i ekološke karakteristike. Sličnu rezonancu treba tražiti u stvaranju staništa kako bi se osigurala dugoročna budućnost biodiverziteta. Treba koristiti domaće i naturalizovano seme lokalnog porekla.

Pravila parcelacije i regulacije

Pravila za formiranje lokacija za izgradnju i uređenje terena u okviru zona namjene PUJ:

Faznost realizacije ove zone uslovljena je realizacijom komunikacija koje vode do predmetnih lokacija, a prema definisanim namjenama. Zone primarnih komunikacija se tretiraju zasebnim projektima kako je navedeno u uslovima za izgradnju saobraćajne infrastrukture.

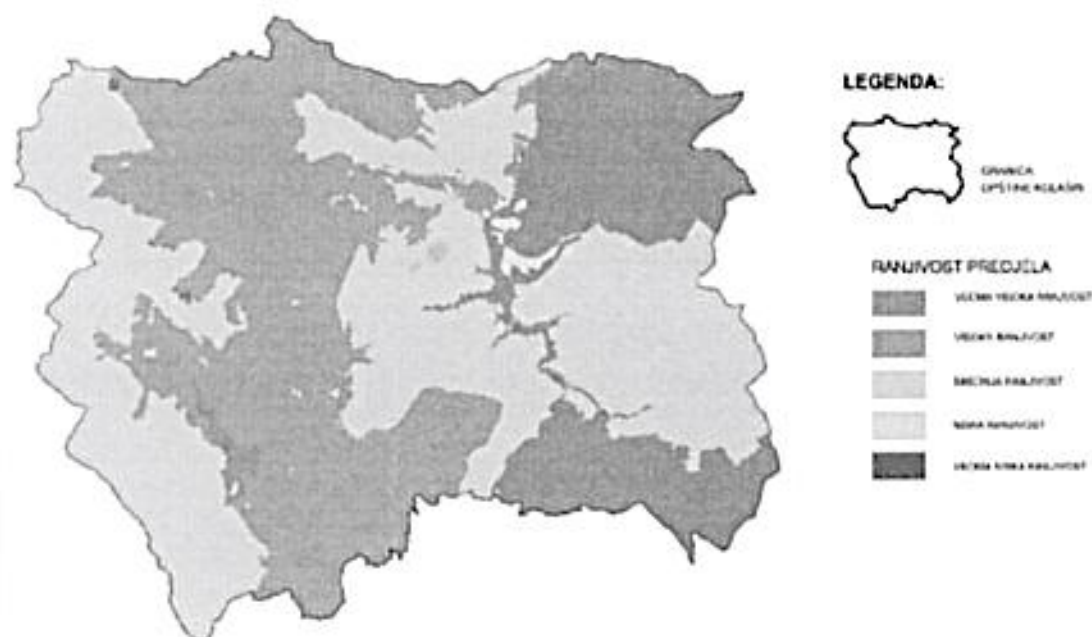
Prilikom identifikacija zona predmet zasebnih projekata u okviru namjene PUJ, moguće je tretirati samo jednu obalu i/ili obe obale u potezima koji odgovaraju pojedinačnim katastarskim parcelama ili rasteru dužine 500m i širine 2.5m ili više, ili prema logično definisanim funkcionalnim cjelinama i tačkama prekida, odnosno prema prostornim cjelinama identifikovanim jedinstvenim masterplanom, odnosno pejzažno-urbanističkim rješenjem. Projekte pejzažnog uređenja na zonama priobalne vegetacije je moguće razdvojiti ili objediniti sa projektima primarnog saobraćaja.

Minimalna površina lokacije za izgradnju multifunkcionalnog objekta u funkciji prezentacije lokacije, odnosno objekta za posmatranje prirodnih raznolikosti u okviru namjene PUJ je 10.000m². Minimalna udaljenost ovakvog objekta od saobraćajnica je 3m. Obavezno je obezbjeđivanje saobraćajnog pristupa do ovog objekta. Maksimalno dozvoljena površina ovog objekta koji može biti izdijeljen u više objekata u okviru iste lokacije za izgradnju je do 2000m². Maksimalna spratnost P. Maksimalno dozvoljena visina objekta je 5m. Dozvoljena je izgradnja panoramskih liftova koji savladavaju visinsku razliku.

	U okviru namjene PUJ izgradnja zona sporta i rekreacije na otvorenom dozvoljena je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, te u skladu sa standardima za otvorene multifunkcionalne sportske površine u okviru površina zelenila javne namjene. Za potpunije zadovoljenje potreba građana u različitim oblicima odmora planira se mreža specijalizovanih parkova: sportskih, zabavnih, dječjih, akva parkova i dr. Više od 50% teritorije površine parka treba da bude pod zelenilom. U okviru zone PUJ poželjno je formiranje skverova. Skverovi su manje zelene površine u javnoj upotrebi namijenjeni kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju gradskih prostora. Površina pod stazama i i platoima iznosi 35% teritorije skvera. Površina pod zelenilom je 60-65% a pod objektima 0-5%. Pravila za formiranje lokacija za izgradnju u okviru Sportsko-rekreativne površine – površine za sport i rekreaciju (SR): Zona namijenjena za izgradnju sporta i rekreacije predviđena je na planski označenim lokacijama u okviru ove funkcionalne namjene, što će se detaljnije provjeriti kroz izradu tehničke dokumentacije: Minimalne površine lokacija za izgradnju objekata za sport i rekreaciju su 10.000m², a maksimalne 20.000m². U okviru predmetnih zona moguće je graditi jedan ili više objekata. Prateći otvoreni tereni i podzemne tehničke etaže i etaže namijenjene garažiranju koje ne ulaze u obračun BRGP. Maksimalna spratnost ovih objekata je dvije nadzemne etaže; Visina sprata može se prilagoditi predloženim funkcijama u skladu sa specijalnom namjenom objekata. U zonama predviđenim za izgradnju, dozvoljava se izgradnja jednog ili više objekata ukupne površine do 4000 m² na lokacijama veličine 10.000m²-15.000, odnosno do 8000m² na lokaciji za izgradnju površine 15.000-20.000m²; Podrumske i suterenske etaže za garažiranje vozila i tehničke prostorije ne ulaze u dozvoljenu BRGP; Udaljenost objekata od granica javnih saobraćajnica i granica lokacije je minimalno 3m. Poželjno je formiranje otvorenih javnih prostora za organizovanje okupljanja i zimskih sportova na otvorenom u okviru ovih zona. U okviru zone sporta i rekreacije poželjno je formiranje skverova. Smjernice za pejzažno oblikovanje prostora u okviru izdvojenih predionih cjelina u zahvatu Plana podrazumjevaju: - Za potrebe izrade projekata za područja za koje plan daje direktne smjernice za gradnju na područjima za koje nije predviđena izrada planova nižeg reda, odnosno za ruralna područja, potrebno je izraditi Elaborat pejzažne taksacije prema metodologiji datoj u u Priručniku o načinu izrade plana predjela (MORT, jun 2014.). Ukoliko se radi o gusto obraslom šumskom kompleksu, primjenjivati elemente pejzažne taksacije tamo gdje je to moguće i pristupačno, a ostale površine obrađivati po principu identifikacije i valorizacije šumskih fitocenoza sa elementima pejzažne taksacije (u smislu određivanja zdravstvenog stanja, vitalnosti i dekorativnosti stabala ali i njihovog značaja kao generatora biodiverziteta i vrijednosti ukupnog ekosistema). - Namjensko i racionalno korišćenje prostora uz uravnoteženo i koordinisano utvrđivanje odnosa između različitih funkcija (turizam, sport, rekreacija, naučno istraživački rad, zaštita prirode) - Uspostavljanje ekološke mreže, povezivanjem linearnim plavim i zelenim koridorima, očuvanih stanišnih tipova i ekološki značajnih lokaliteta.
--	--

- Podizanje zaštitnih pojaseva uz saobraćajnice, izvorišta ili duž postojećih vodotoka, vodozahvatnih područja, industrijskih zona, groblja ili radi zaštite pojedinih lokaliteta – kulturnih i prirodnih dobara.
- Očuvanje sadašnjih granica šumskih kompleksa i unaprijeđenje njihove strukture
- Održivo gazdovanje šumama.
- U skladu sa ekološkim karakteristikama i karakterom predjela potrebno je očuvati cjelovitost i karakteristike livada i pašnjaka i ograničiti njihovo pretvaranje u zone izgradnje
- Zaštita i unaprijeđenje vodenih ekosistema (izvori, potoci, rijeke) kroz zabranu izgradnje pored izvora kao i u pojasu vodotoka od 10m.
- Regulacija potoka/rijeka u centrima neselja (Svinjača, Tara...)
- Očuvanje postojeće drvenaste vegetacije uz rijeke i potoke
- Saniranje erozije primjenom bioloških mjera uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta
- Kod uređenja slobodnih površina isključivo koristiti prirodni materijal za izgradnju klupa za odmor, nadstrijelnice, stolova, vidikovaca, mostića, putokaza, ložišta i ognjišta za pripremu hrane i drugo
- Pejzažno uređenje slobodnih površina turističkih kompleksa rješavati u skladu sa karakterom predjela kako ekološkim tako i ambijentalnim.
- Smanjivanje negativnog uticaja velikih infrastrukturnih objekata kroz očuvanje postojećih šuma, podizanje zaštitnih šumskih pojaseva od autohtonih vrsta (breza, javor, jasen, lipa, brijest...), principijelno projektovanje, rekonstrukciju i pejzažno uređenje infrastrukturnih koridora
- Izgradnju puteva prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti u predio
- Duž saobraćajnica na dijelovima gdje ne postoje prostorne mogućnosti za podizanje zaštitnog pojasa, planirati vertikalne zidove sadnjom puzavica ili po sistemu "mobicare" i/ili "flexiverde" i slično.
- Zabrana korišćenja invazivnih biljnih vrsta u zaštićenim područjima kao i izbjegavanje stvaranja monokultura
- Za pošumljavanje u slučaju antierozivnih i sanacionih mjera koristiti isključivo autohtonu vegetaciju
- Za formiranje park šuma neophodno je obezbijediti saobraćajnu dostupnost, opremljenost mobilijarom i info tablama, i drugo
- Zadržavanje tradicionalnog načina poljoprivredne proizvodnje
- Onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalnu i/ili druge vrijednosti pejzaža.
- Zabraniti branje, sakupljanje, korišćenje, uništavanje zaštićenih divljih vrsta biljaka, uznemiravanje, hvatanje, ozljeđivanje zaštićenih divljih vrsta životinja, smanjivanje brojnosti populacije zaštićenih divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva.
- Zaštiti staništa ptica, biljaka i gljiva- IBA, IPA i IFA područja u cilju sprečavanja uništavanja ili ugrožavanja njihovih staništa ili mijenjanje njihovih životnih uslova - u svrhu toga potreban je konstantan monitoring- praćenje stanja biodiverziteta.
- Edukovati lokalno stanovništvo i turiste o zaštićenim vrstama flore i faune, zaštićenim staništima i njihovom značaju kroz eko staze, promotivni material, radionice.

Za potrebe formiranja smjernica za upravljanjem predjelima, kroz kartu ranjivosti potvrđeni su oni predeoni elementi koji su najugroženiji i najranjiviji, te su na osnovu istih izdvojene smjernice za način njihovog korišćenja.



Smjernice za upravljanje predjelima

- Smjernice za upravljanje predjelima u zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara na nivou Plana jesu smjernice koje propisuju planovi upravljanja ovim dobrima.
- Za predložena zaštićena prirodna i kulturna dobra (ili zaštićeni kulturni predio) inicijativu može podneti lokalna samouprava, planski dokument nižeg reda ili zainteresovana javnost. Nadležna institucija (Agencija za zaštitu životne sredine, Sektor za zaštitu prirode) propisuje izradu Studija zaštite ili Studije revizije zaštićenog prirodnog dobra (ukoliko se predlaže formalna zaštita).
- Detaljne studije predjela su dio dokumentacije (bazne sudije) za izradu planske dokumentacije nižeg reda (obaveznost izrade Detaljnih urbanističkih planova – sprovođenje plana, prikazana je na grafičkom prilogu Mreža naselja sa distribucijom stanovništva, društvenih i privrednih djelatnosti). Detaljnu studiju predjela pokreće Investitor koji pokreće i izradu Detaljnog urbanističkog plana.
- Za direktno sprovođenje iz ovog planskog dokumenta obavezna je izrada Elaborata pejzažne taksacije, prema predhodno utvrđenim pravilima (6.2 Plan predjela i smjernice za zaštitu i planiranje predjela)
- Za potrebe izrade planske dokumentacije nižeg reda za prostore na kojima se nalaze značajni šumski kompleksi, istorijski vrijedni predjeli, prirodna dobra, etc., potrebno je izraditi Detaljnu studiju predjela sa elaboratom pejzažne taksacije prema metodologiji datoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela (MORT, jun 2014.). Ukoliko se radi o gusto obraslom šumskom kompleksu, primjenjivati elemente pejzažne taksacije tamo gdje je to moguće i pristupačno, a ostale površine obrađivati po principu identifikacije i valorizacije šumskih fitocenoza sa elementima pejzažne taksacije (u smislu određivanja zdravstvenog stanja, vitalnosti i dekorativnosti stabala ali i njihovog značaja kao generatora biodiverziteta i vrijednosti ukupnog ekosistema).
- Za potrebe izrade projekata za područja za koje plan daje direktne smjernice za gradnju na područjima za koje nije predviđena izrada planova nižeg reda, odnosno za ruralna područja, potrebno je izraditi Elaborat pejzažne taksacije prema metodologiji datoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela (MORT, jun 2014.). Ukoliko se radi o gusto obraslom šumskom

kompleksu, primjenjivati elemente pejzažne taksacije tamo gdje je to moguće i pristupačno, a ostale površine obrađivati po principu identifikacije i valorizacije šumskih fitocenoza sa elementima pejzažne taksacije (u smislu određivanja zdravstvenog stanja, vitalnosti i dekorativnosti stabala ali i njihovog značaja kao generatora biodiverziteta i vrijednosti ukupnog ekosistema).

Smjernice za zaštitu i unapređenje predjela planinskog, subplaninskog i brdskog predjela

- Prije pokretanja inicijativa za intervencije u prostoru, potrebno je izraditi **Detaljne studije predjela za sve dalje planske razrade**
- Očuvanje ekoloških karakteristika (EMERALD područja) i karaktera područja u cjelosti
- Očuvanje prirodne morfologije terena i karakterističnih vizura
- Zabrana sječe stabala, krčenja i bilo kakvog vida eksploatacije posebno u zaštićenim zonama
- Održivo gazdovanje šumama i unaprijeđenje njihove strukture
- Zabrana korišćenja alohtonih i posebno invazivnih biljnih vrsta, upotreba isključivo autohtonih biljnih vrsta za ozelenjavanje oko objekata
- Upravljanje prostorom u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode, Zakona o šumama i Studijom zaštite ako je prostor pod određenim režimom zaštite
- Očuvanje cjelovitosti i karakteristika poljoprivrednih površina i ograničiti njihovo pretvaranje u zone izgradnje
- Očuvanje tradicionalne strukture naselja
- Valorizovati zapuštene poljoprivredne površine, posebno katune na Sinjajevini
- Zaštita kulturno-istorijskih vrijednosti - arheološki lokaliteti, mostovi i fortifikacijska arhitektura, sakralni objekti
- Formiranje zaštitnih pojaseve uz infrastrukturne objekte
- Za ozelenjavanje unutar turističkih zona koristiti autohtone biljne vrste
- Obezbjediti formiranje biciklističkih staza, pješačkih, planinarskih, formiranje vidikovaca
- Evidentirati prisustvo endemičnih i zakonom zaštićenih vrsta duž turističkih staza
- Revitalizovati obradive površine koje su napuštene
- Održivo korišćenje ekosistemskih usluga, razvoj eko turizma kroz upotrebu ljekovitog bilja, aromatičnog bilja, pečurka, šumskih plodova.
- Održivo gazdovanje pašnjacima: kosidba, stočarstvo, ispaša
- Zaštititi reliktnne vrste biljaka tercijarne starosti tzv. tercijarni i glacijalni relikti na prostoru Komova
- Pokretanje inicijative za zaštitu pojedinih prirodnih područja koja nisu obuhvaćena granicama Parka prirode
- Rekultivaciju opožarenih površina vršiti usklađeno sa Zakonom o šumama i programima pošumljavanja Uprava za gazdovanje šumama i lovištima Crne Gore
- Kod nove izgradnje zadržati nisku gustinu izgrađenosti, kao i postojeću tradicionalnu tipologiju gradnje
- U zoni hotela obezbijediti odgovarajuću površinu zelenila prema Pravilniku o vrstama, minimalnotehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. List Crne Gore 63/11, 47/12, 8/15)
- Uređenje zasnivati na tradicionalnom načinu izgradnje
- Za već proglašene objekte zaštite prirode- Nacionalni park „Biogradska gora“ i Park prirode „Komovi“ postoje Planovi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrom, te sve akcije na planskoj ili detaljnijoj razradi treba vršiti u skladu sa istim. Njihove specifičnosti se ogledaju ne samo u prirodnim elementima nastalim usljed geografskih i ekoloških procesa, već i u viševjekovnoj interakciji lokalnog stanovništva prvenstveno kroz vertikalnu transhumaciju, tj. sezonsko korišćenje katuna u planinskom dijelu masiva Komova, pri čemu to podrazumijeva održivo

	korištenje pašnjaka, šuma i vodenih resursa. Stoga i aktivnosti na zaštiti prirodnih vrijednosti ovog prostora trebaju da podrazumijevaju i očuvanje tradicionalnih praksi i kulturnog naslijeđa. - Za formiranje skijališta u okviru ovih cjelina preuzeti smjernice za skijališta
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka. Napomena: U skladu sa stavom 2 člana 24 Zakona o izgradnji ("Službenom listu CG", br. 19/2025, 92/2025 i 160/2025.) stoji: <u>"Uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje iz stava 1 ovog člana podnosi se idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta, kao i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima."</u>
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br.19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br.41/25). Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbjediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica. Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe (garaže, ostave, magacini, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za naplatu i sl.) grade se na urbanističkoj se prema opštinskoj Odluci. Takođe planskim dokumentom predviđeni su sljedeći uslovi:

	Uslovi za izgradnju pomoćnih objekata u ruralnim naseljima Dozvoljeno je graditi poljoprivredne objekte: - Stočne staje (kokošinji, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr; - Stambeni objekat: letnja kuhinja, mljekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr; - Pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke, staklenici, rasadnici dr. - Plan ne propisuje ograničenja kada je u pitanju BGP pomoćnog poljoprivrednog objekta već je površina objekta usklađena sa potrebama domaćinstva - Međusobno rastojanje stambenog objekta i poljoprivrednog objekta je min 15 m - Rastojanje od poljoprivrednog objekta na drugoj parceli min 10 m - Đubrište i poljski klozet moraju biti udaljeni od stambenog objekta, bunara, odnosno živog izvora vode najmanje 20m, i to samo na nižoj koti. - Međusobna rastojanja gore navedenih poljoprivrednih objekta zavise od prostorne organizacije poljoprivrednog dvorišta. - «Prijava» objekti se mogu postavljati samo niz vjetar u odnosu na «čiste» objekte. - Pozicija poljoprivrednih objekata u odnosu na građevinsku liniju utvrđuje se uslovima i primjenom najmanjih dozvoljenih rastojanja utvrđenih ovim smjernicama. - Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put. Najmanja širina pristupnog puta na parceli iznosi 4,00m. Ekonomsko dvorište sa poljoprivrednim objektima se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže). - Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 4 m. U tom slučaju poljoprivredno dvorište može biti uz javni put, a poljoprivredni objekti na 5m+3m od regulacione linije puta. Rastojanje od građevinske do regulacione linije utvrđuje se primjenom opštih pravila regulacije uvećanim za najmanje 3m zelenog prostora koji će imati funkciju filtera i tampon zone. - Moguće je graditi objekte od balirane slame čime se osiguravaju niski troškovi izgradnje, održivost i energetska efikasnost
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU 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).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25) idejnim rješenjem se definiše faznost građenja (tehničko-tehnološke i funkcionalne cjeline) na navedoj lokaciji.

17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu i prema uslovima nadležnog organa.  Dio lokacije se nalazi u koncesionom području za mhe Bistrica.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture. Prema uslovima nadležnog organa.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljavaju se više ulaza sa sporednih saobraćajnica na svakoj urbanističkoj parceli. Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom. Prema uslovima nadležnog organa.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)

	-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture Prema uslovima nadležnog organa.	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	/
	Površina urbanističke parcele (m ²)	Lokacija je ukupne površine cca: 224 093 m ²
	Indeks zauzetosti	U skladu sa poglavljem 7.2 i 7.3 „Pravila parcelacije i Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama u zavisnosti od namjene“

Indeks izgrađenosti	U skladu sa poglavljem 7.2 i 7.3 „Pravila parcelacije i Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama u zavisnosti od namjene“
Površina prizemlja (m ²)	/
Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	/
Planirana spratnost objekata	/
BGP djelatnosti (m ²)	/
Namjena	U skladu sa poglavljem 7.1
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
Smjernice za parkiranje u ruralnim naseljima: - Podzemne etaže za parkiranje se ne preporučuju zbog očuvanja arhitektonskog karaktera kuća i pomoćnih objekata. - Parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele ili javne površine ispred parcele (ukoliko to dozvoljava stanje na terenu), i to jedno parking/garažno mesto na svakih 100m² stanovanja/poslovnog prostora, odnosno prema standardu za specifične namene. Prostor za parkiranje ne treba da zauzme više od 25% prednjeg dijela kuće, a ukoliko je to nemoguće ostvariti, parking mjesto treba postaviti sa strane ili iza kuće. - Parkiranje teretnih vozila i opreme mora se obezbijediti na sopstvenoj parceli, osim za parcele gdje je moguće parking prostor formirati u zoni ispod dalekovoda (a ispred parcela). Parking prostor ne treba da je izložen pogledu sa glavne ulice, s toga se preporučuje da se parking prostor obezbijedi sa strane kuće ili u garaži. Kao dopuna stanovanju dozvoljena je izgradnja prodavnica i zanatskih radnji koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika, manjih ugostiteljskih objekata, kao i organizovanje poslovnih djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim objektima. Maximalna BGP ovih objekata je 100m². Dozvoljena je izgradnja vjerskih objekata uz obaveznu saglasnost/ mišljenje nadležnog organa (Uprava za zaštitu kulturnih dobara). Takođe dozvoljava se proširenje postojećih površina za groblja uz poštovanje posebnih uslova nadležne opštinske komunalne službe. Na površinama za groblja mogu se planirati prateći objekti (kapele...).	
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
<u>Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju</u> Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju objekata u odnosu na ambijentalna svojstva područja daju se uz upotrebu prirodnih i savremenih materijala, kroz prilagođavanje ambijentu. Objekti moraju biti nenametljivog karaktera, podređeni prirodnom okruženju, sa bojama i materijalima koji ne odudaraju od ambijenta. 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, loda, ograda itd.;	

	- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena ili drveta u površini fasade od 50% njene površine - 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“). Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni je 30- 45°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,20 m.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti objekata Uslovi izgradnje objekta potrebno je da obezbjeđuje smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekta. Planirati održive izvore energije, gdje god je to moguće, upotrebu cirkularnih materijala i mjere unapređenja energetske efikasnosti objekata u skladu sa relevantnom legislativom. Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetske efikasnosti koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije. Najveću energetske efikasnosti objekta je moguće ostvariti: - Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše"). - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva. - Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije. - Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica). - Upotrebom energetski efikasni električnih uređaja (razred A). - Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvijetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja). - Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora. - Automatsko upravljanje osvijetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting“. - Primjenom BMS („Building Management System“) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbjeđivanja energetski efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta i sl. Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa: - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019., - Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti, - Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine), - Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine),

- Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetskej efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
DOSTAVLJENO:	
- podnosiocu zahtjeva; - Direkciji za inspekcijski nadzor; - U spise predmeta; - a/a;	
OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Igor Vujačić
DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavičević
Prilozi:	
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Kopija plana	Akt CEDIS –a br: 30-20-02 od 12.01.2026.god; Akt Agencije za zaštitu životne sredine, br: 03-D-3829/2 od 17.12.2025.god; Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, br: UP/I – 03-041/25-508/3 od 18.12.2025.god; Akt Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, br. 05-341/25-1787/2 od 23.12.2025.god; Akt, „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o, Kolašin, broj: 1094/1 od 12.12.2025.god;

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

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

Број: 1094/1
Колашин, 12.12.2025. год

Писарница Министарства просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Prijezmeno: 15-12-2025				
Org. jed.	Д.О.О. „В.И.К.“	Радно мјесто	Питом	Вrijедност
06-333/25-		11660/4		

Podgorica

Предмет: Технички услови за израду техничке документације за грађенjemobjekata u ruralnim naseljima на локацији коју чине катастарске парцеле број: 635/1, 635/8, 635/9, 635/10, 637/1, 637/2, 637/3, 638/2, 638/3, 638/4, 638/5, 638/6, 639, 641/1, 641/2, 641/3, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 643/1, 643/2, 643/3, 643/4, 643/5, 643/6, 643/7, 644/1, 644/2, 645/1, 645/2, 646/1, 646/3, 647/1, 647/2, 647/4, 647/5, 648/1, 648/2, 648/3, 648/5, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 648/10, 649/1, 649/2, 649/3, 649/4, 649/5, 649/6, 666/1, 666/2, 668, 671/1, 671/2, 671/3, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 674/1, 674/2, 675/1, 675/2, 675/3, 675/4, 675/5, 675/6, 675/7, 675/8, 676/2, 677/2, 678/1, 678/4, 678/5, 678/6, 678/7, 678/8, 678/9, 652/1, 652/2, 652/3, 653/1, 653/2, 655/1, 655/2, 655/3, 655/4, 655/5, 655/6, 656/1, 656/2, 656/3, 656/4, 656/5, 656/6, 656/7, 656/8, 656/9, 657/1, 657/2, 657/3, 657/4, 658/1, 658/2, 658/3, 658/4, 658/5, 658/6, 658/7, 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 660/7, 660/8, 660/9, 660/10, 660/11, 661/1, 661/2, 664/1, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 665/1, 665/2, 665/3, 667/1, 667/2 KO Lipovo i 39/2, 39/3, 40, 41, 42, 43/2, 43/3 44/2, 44/3 KO Lipovska Bistrica, Општина Колашин

Захтев број: 06-333/25-11660/2 од 10.12.2025. године

Инвеститор: Branko Orlandić

На основу Вашег захтева број 06-333/25-11660/2 од 03.12.2025. године, сходно члану 143, став 2 Закона о уређењу простора („СЛ. List CG“, бр. 19/25), а сагласно члану 74 Закона о планирању простора и изградњи објеката (Службени лист Црне Горе број 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 и 04/23) члану 15 Одлуке о водоснабдијевању града и насеља питком водом („Службени лист Црне Горе“ – Општински прописи број 14/2008), надлежне службе овог привредног Друштва извршиле су анализу постојећег стања и размотриле могућност прикључења објекта/објеката чија је градња планирана на локацији коју чине катастарске парцеле број: 635/1, 635/8, 635/9, 635/10, 637/1, 637/2, 637/3, 638/2, 638/3, 638/4, 638/5, 638/6, 639, 641/1, 641/2, 641/3, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 643/1, 643/2, 643/3, 643/4, 643/5, 643/6, 643/7, 644/1, 644/2, 645/1, 645/2, 646/1, 646/3, 647/1, 647/2, 647/4, 647/5, 648/1, 648/2, 648/3, 648/5, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 648/10, 649/1, 649/2, 649/3, 649/4, 649/5, 649/6, 666/1, 666/2, 668, 671/1, 671/2, 671/3, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 674/1, 674/2, 675/1, 675/2, 675/3, 675/4, 675/5, 675/6, 675/7, 675/8, 676/2, 677/2, 678/1, 678/4, 678/5, 678/6, 678/7, 678/8, 678/9, 652/1, 652/2, 652/3, 653/1, 653/2, 655/1, 655/2, 655/3, 655/4, 655/5, 655/6, 656/1, 656/2, 656/3, 656/4, 656/5, 656/6, 656/7, 656/8, 656/9, 657/1, 657/2, 657/3, 657/4, 658/1, 658/2, 658/3, 658/4, 658/5, 658/6, 658/7, 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 660/7, 660/8, 660/9, 660/10, 660/11, 661/1, 661/2, 664/1, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 665/1, 665/2, 665/3, 667/1, 667/2 KO Lipovo i 39/2, 39/3, 40, 41, 42, 43/2, 43/3 44/2, 44/3 KO Lipovska Bistrica, Општина Колашин, на хидротехничку инфраструктуру која се налази или је повјерена на управљање Д.О.О. „Водовод и канализација“ Колашин. Анализом приложеног нацрта урбанистичко – техничких услова, положаја локације којој припадају предметне катастарске парцеле, постојећег стања хидротехничке инфраструктуре, техничке документације која третира проблематику снабдијевања града и насеља питком водом (Главни пројекат снабдијевања водом Колашина) и проблематику сакупљања и одвођења отпадних вода (Главни пројекат за употребијене воде Колашина i Идејни пројекат канализационе мреже i PPOV Општине Колашин) као и просторно planske документације којом је обухваћена предметна урбанистичка парцела (PUP Колашин) утврђено је следеће:

I. NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Uz zahtjev za izdavanje uslova dostavljen je i Nacrt urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje predmetnog/predmetnih objekta/objekata.

Postojeće stanje:

Predmetna lokacije je ukupne površine 224093m².

Na predmetnim katastarskim parcelama nema izgrađenih objekata.

Katastarske parcele se nalaze manjim dijelom u planskoj zoni 2.2, odnosno zoni postojećih naselja – direktno izdavanje uslova iz plana, dok se veći dio nalazi u zoni u kojoj je gradnja strogo kontrolisana.

Planski osnov: PUP opštine Kolašin.

Planirano stanje:

Zona u kojoj je moguća izrada lokalnih studija lokacije i direktno izdavanje uslova iz plana (tekstualni dio PUP-a Kolašina i grafički prilog karta 09.a Mreža naselja sa distribucijom stanovništva, društvenih i privrednih djelatnosti)

Opšti uslovi za gradjenje:

Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima.

U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za jednu, više ili dijelove katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu, a odnose se prije svega na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture.

Vodopsnabdijevanje:

Prema lokalnim uslovima u skladu sa zakonskom regulativom.

Sakupljanje, prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda uprema lokalnim uslovima u skladu sa zakonskom regulativom

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

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

Maksimalna površina novog objekta za stanovanje iznosi 250,00 m², a u zoni strogo kontrolisan e gradnje 150m².

Minimalna površina parcele/lokacije (može da se satoji iz jedne, dijela jedne ili više katastarskih parcela) za koju se izdaju uslovi je min. 1000,00 m².

Izuzetno: Na parcelama/lokaciji površine od 600,00 do 1000,00 m² dozvoljena je izgradnja stambenog objekta max. BGP 100 m², odnosno 80 m².

Maksimalni indeks zauzetosti parcele/lokacije ja 0,20%.

Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 0,25.

Odvođnjavanje atmosferskih voda sa objekata nije dozvoljeno preko susjednih parcela.

II. Postojeće stanje hidrotehničke infrastrukture na lokaciji i u blizini lokacije kojoj pripadaju predmetne katastarske pacle:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. Mogućnosti snabdijevanja vodom objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju čine predmetne katastarske parcele:

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

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

Važećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradskog vodovoda Kolašina nije predviđena mogućnost priključenja na ovaj sistem objekata koji se nalaze ili čija je izgradnja planirana na prostoru KO Lipovo i KO Lipovska Bistrica.

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

S obzirom da ne postoji mogućnost snabdijevanja vodom iz sistema gradskog vodovoda objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju čine predmetne katastarske parcele, Investitoru se ostavlja mogućnost da problem snabdijevanja vodom objekata riješi na drugi način: priključenjem na neki od postojećih privatnih vodovoda, izgradnjom sopstvenog vodovoda, bušenjem bunara ili izgradnjom sopstvenog rezervoara za skladištenje vode, u skladu sa uslovima koje izdaje Opština Kolašin - Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj.

Napomena: U obavezi ste da od Opštine Kolašin - Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj pribavite uslove i saglasnost za izgradnju ovih objekata (sopstveni vodovod, rezervoar, bunar i sl.).

Problematicu, eventualnog, priključenja objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju čine predmetne katastarske parcele na neki od postojećih privatnih vodovoda morate rešavati u komunikaciji sa njegovim vlasnicima.

VIII. Mogućnost disponiranja otpadnih voda iz objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju čine predmetne katastarske parcele:

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

Otpadne vode iz postojećih objekata disponiraju se u septičke jame koje, u većini slučajeva, nijesu vodonepropusne.

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

Važećom tehničkom dokumentacijom koja se odnosi na sistem gradske fekalne kanalizacije Kolašina nije predviđena mogućnost priključenja na ovaj sistem objekata koji se nalaze ili čija je izgradnja/rekonstrukcija planirana na prostoru KO Lipovo i KO Lipovska Bistrica

S obzirom da ne postoji mogućnost priključenja na sistem gradske fekalne kanalizacije objekta/objekata čija je izgradnja/rekonstrukcija planirana na lokaciji koju čine predmetne katastarske

parcele, Investitoru se ostavlja mogućnost da problem disponiranja otpadnih voda iz planiranog/planiranih objekta/objekata, odnosno sa predmetnih katastarskih parcela riješi izgradnjom:

1. vodonepropusne septičke jame ili
2. biološkog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda,

u skladu sa uslovima koje izdaje Opština Kolašin - Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj.

Napomena: U obavezi ste da od Opštine Kolašin - Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj pribavite uslove i saglasnost za izgradnju vodonepropusne septičke jame ili biološkog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda.

Problematicu sakupljanja, prečišćavanja i ispuštanja otpadnih voda sa lokacije koju čini predmetna katastarska parcela potrebno je rešavati u skladu sa uslovima koje izdaje Opština Kolašin - Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj.

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

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

Za prečišćavanje otpadnih voda iz objekta/objekata predvidjeti biološki uređaj za prečišćavanje komunalnih otpadnih voda

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

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

IX. Uslovi za izradu tehničke dokumentacije objekta/objekata čija je izgradnja planirana na lokaciji koju čine predmetne katastarske parcele:

Ukoliko Investitor pristupi izradi tehničke dokumentacije objekta/objekata čija je izgradnja/rekonstrukcija planirana na lokaciji koju čine predmetne katastarske parcele prije nego što se riješe problematika snabdijevanja vodom objekta i problematika odvođenja i disponiranja otpadnih voda sa predmetnih parcela, on se pri tome mora pridržavati sledećeg:

- a.) Prilikom izrade tehničke dokumentacije predmetnog objekta/objekata Projektant je dužan da se pridržava važećih propisa, pravilnika, tehničkih normativa, standarda i normi kvaliteta za ove vrste objekata.
Takode predmetna tehnička dokumentacija mora biti usklađena sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata objekata (Službeni list Crne Gore, broj 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 82/20) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (Službeni list Crne Gore, broj 44/18 i 43/19).
- b.) Projekat treba da sadrži sve tekstualne, numeričke i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima

- struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do vodovodnog i kanizacionog priključka.
- c.) Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu sa pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative.
 - d.) Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rešenja. Svrha pregledne situacije na kojoj insistirano kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rešenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.
 - e.) Napominjemo da je, u postupku revizije Glavnog projekta, u skladu sa članom 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore, broj 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 82/20) potrebno revidovane glavne projekte spoljnih i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije objekta kao i projekte uređenja terena dostaviti D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin na provjeru poštovanja izdatih uslova i davanja saglasnosti na projekat.



Izvršni direktor
Miloš Peković dipl. inž.



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Agencija ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3829/2

Podgorica		19.12.2025	
06-333/25-11660/5			

Podgorica, 17.12.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3829/1 od 09.12.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-11660/2 od 03.12.2025, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekata na katastarskim parcelama: 635/1, 635/8, 635/9, 635/10, 637/1, 637/2, 637/3, 638/2, 638/3, 638/4, 638/5, 638/6, 639, 641/1, 641/2, 641/3, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 643/1, 643/2, 643/3, 643/4, 643/5, 643/6, 643/7, 644/1, 644/2, 645/1, 645/2, 646/1, 646/3, 647/1, 647/2, 647/4, 647/5, 648/1, 648/2, 648/3, 648/5, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 648/10, 649/1, 649/2, 649/3, 649/4, 649/5, 649/6, 666/1, 666/2, 668, 671/1, 671/2, 671/3, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 674/1, 674/2, 675/1, 675/2, 675/3, 675/4, 675/5, 675/6, 675/7, 675/8, 676/2, 677/2, 678/1, 678/4, 678/5, 678/6, 678/7, 678/8, 678/9, (LN 164) i 652/1, 652/2, 652/3, 653/1, 653/2, 655/1, 655/2, 655/3, 655/4, 655/5, 655/6, 656/1, 656/2, 656/3, 656/4, 656/5, 656/6, 656/7, 656/8, 656/9, 657/1, 657/2, 657/3, 657/4, 658/1, 658/2, 658/3, 658/4, 658/5, 658/6, 658/7, 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 660/7, 660/8, 660/9, 660/10, 660/11, 661/1, 661/2, 664/1, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 665/1, 665/2, 665/3, 667/1, 667/2, (LN 350) sve u KO Lipovo kao i 39/2, 39/3, 40, 41, 42, 43/2, 43/3, 44/2, 44/3 (LN 104) sve u KO Lipovska Bistrica, opština Kolašin, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Kolašin, izmjene i dopune („Sl. List CG“, BR. 076/25), opština Kolašin, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Branku Orlandiću, obavještavamo vas sledeće:

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

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

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



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

[Handwritten signature]

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora

tel: +382 20 446 500

email: epamontenegro@gmail.com

www.epa.org.me



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Adresa: Njegoševa 85b,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
e-mail: uzkd@t-com.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: UP/I-03-041/25-508/1 26-12-2025 Cetinje, 18.12.2025. godine

Opis	Broj	Područje	Prijava	Prost. plan
06-333/25-11660/2				

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-11660/2 od 03.12.2025. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/25-508/1 od 11.12.2025. godine, za mišljenje i izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na katastarskim parcelama u KO Lipovo i KO Lipovska Bistrica, opština Kolašin, u zahvatu PUP-a Kolašin, izmjene i dopune, nakon uvida u dostavljeni zahtjev i dokumentaciju ovog organa, konstatujemo sljedeće:

Lokacija za izgradnju novog objekta je na kat. parcelama br.:

- 635/1, 635/8, 635/9, 635/10, 637/1, 637/2, 637/3, 638/2, 638/3, 638/4, 638/5, 638/6, 639, 641/1, 641/2, 641/3, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 643/1, 643/2, 643/3, 643/4, 643/5, 643/6, 643/7, 644/1, 644/2, 645/1, 645/2, 646/1, 646/3, 647/1, 647/2, 647/4, 647/5, 648/1, 648/2, 648/3, 648/5, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 648/10, 649/1, 649/2, 649/3, 649/4, 649/5, 649/6, 666/1, 666/2, 668, 671/1, 671/2, 671/3, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 674/1, 674/2, 675/1, 675/2, 675/3, 675/4, 675/5, 675/6, 675/7, 675/8, 676/2, 677/2, 678/1, 678/4, 678/5, 678/6, 678/7, 678/8, 678/9, (LN 164)
- 652/1, 652/2, 652/3, 653/1, 653/2, 655/1, 655/2, 655/3, 655/4, 655/5, 655/6, 656/1, 656/2, 656/3, 656/4, 656/5, 656/6, 656/7, 656/8, 656/9, 657/1, 657/2, 657/3, 657/4, 658/1, 658/2, 658/3, 658/4, 658/5, 658/6, 658/7, 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 660/7, 660/8, 660/9, 660/10, 660/11, 661/1, 661/2, 664/1, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 665/1, 665/2, 665/3, 667/1, 667/2, (LN 350) sve u KO Lipovo
- 39/2, 39/3, 40, 41, 42, 43/2, 43/3, 44/2, 44/3 (LN 104) sve u KO Lipovska Bistrica.

Uvidom u dokumentaciju Uprave, utvrđeno je da u predmetnom zahvatu nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara. Dalje, u odnosu na popis dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima ove Uprave, u okviru planiranog područja do danas nisu evidentirani lokaliteti od značaja, s tim što je potrebno naglasiti da područje opštine Kolašin nikada nije arheološki u potpunosti rekognoscirano.

U toku realizacije izgradnje novog objekta, potrebno je poštovati odredbe čl. 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, („Sl. List Crne Gore“ 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), koji propisuje obaveze ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na slučajno otkriće – nalaze od arheološkog značaja.

Imajući u vidu navedeno, nema smetnji za izgradnju novog objekta, sa aspekta zaštite kulturnih dobara, odnosno nije potrebno izdavanje konzervatorskih uslova, uz poštovanje smjernica datih ovim aktom.

Obradio:

Miloš Jovanović, arhitekta – konzervator

S uvažavanjem,

DIREKTORICA

dr Petra Zdravković

Dostaviti: - naslovu; - u spise

Crna Gora
OPŠTINA KOLAŠIN
Sekretarijat za planiranje prostora,
komunalne poslove i saobraćaj
Broj: 05-341/25-1787/2
Kolašin, 23.12.2025.god.

06-333/KP-11660/6	
Opština	26-12-2025
Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine	

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za Investitora Orlandić Branka, na osnovu člana 17 i 18. Zakona o putevima ("Sl. list CG" 82/20, 140/22) i na osnovu člana 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG -o.p.", br. 14/25), izdaje:

SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

Priključenje na put do budućeg objekata na katastarskim parcelama br. 635/1, 635/8, 635/9, 635/10, 637/1, 637/2, 637/3, 638/2, 638/3, 638/4, 638/5, 638/6, 639, 641/1, 641/2, 641/3, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 643/1, 643/2, 643/4, 643/5, 643/6, 643/7, 644/1, 644/2, 645/1, 645/2, 646/1, 646/3, 647/1, 647/2, 647/4, 647/5, 648/1, 648/2, 648/3, 648/5, 648/6, 648/7, 648/9, 648/10, 649/1, 649/2, 649/3, 649/4, 649/5, 649/6, 666/1, 666/2, 668, 671/1, 671/2, 671/3, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 674/1, 674/2, 675/1, 675/2, 675/3, 675/4, 675/5, 675/6, 675/7, 675/8, 676/2, 677/2, 678/1, 678/4, 678/5, 678/6, 678/7, 678/8, 678/9 (LN 164) i 652/1, 652/2, 652/3, 653/1, 653/2, 655/1, 655/2, 655/3, 655/4, 655/5, 655/6, 656/1, 656/2, 656/3, 656/4, 656/5, 656/6, 656/7, 656/8, 656/9, 657/1, 657/2, 657/3, 657/4, 658/1, 658/2, 658/3, 658/4, 658/5, 658/6, 658/7, 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 660/7, 660/8, 660/9, 660/10, 660/11, 661/1, 661/2, 664/1, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 665/1, 665/2, 665/3, 667/1, 667/2 (LN 350) KO Lipovo i 39/2, 39/3, 40, 41, 42, 43/3, 43/3, 44/2, 44/3 (LN 104) KO Lipovska Bistrica, projektovati od lokalnog puta Bakovići Lipovo koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 923 KO Lipovo knjižene u LN 90.

Tehničku dokumentaciju uraditi prema pravilima i normativima za ovu vrstu objekta i prema smjernicama iz PUP-a Kolašin ("Sl. list CG", br. 22/25).

Projekat priključnog puta na lokalni put uraditi sa tačno definisanom dužinom puta, širinom minimum 4,5m, 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 projekat.

Obradio,

Ilinčić Marko, dipl.inž.grad.

SEKRETARKA

Drašković Mirela, dipl. pravnik.

Dostaviti:

1. Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma, IV Proleterske brigade broj 19
2. U spise predmeta
3. a/a

Broj: 30-20- 02
Od: 14.12.2025. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

13.04.2026				
Dr. št.	Dr. št.	Dr. št.	Dr. št.	Dr. št.

IV Proleterske brigade broj 19,
Podgorica

Obratili ste se CEDIS-u zahtjevom br. **06-333/25-11660/2** od **03.12.2025. godine** (zavodni broj CEDIS-a **10-10-36178** od **09.12.2025. godine**) za mišljenje i izdavanje tehničkih uslova iz nadležnosti CEDIS-a, podnjetog na osnovu pokrenutog postupka **Orlandić Branka** za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta, na katastarskim parcelama u **KO Lipovo i KO Lipovska Bistrica, Opština Kolašin**, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Kolašin, izmjene i dopune ("Službeni list CG", br.076/25), Opština Kolašin. U Zahtjevu i u nacrtu urbanističko-tehničkih uslova navedene su katastarske parcele: 635/1, 635/8, 635/9, 635/10, 637/1, 637/2, 637/3, 638/2, 638/3, 638/4, 638/5, 638/6, 639, 641/1, 641/2, 641/3, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 643/1, 643/2, 643/3, 643/4, 643/5, 643/6, 643/7, 644/1, 644/2, 645/1, 645/2, 646/1, 646/3, 647/1, 647/2, 647/4, 647/5, 648/1, 648/2, 648/3, 648/5, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 648/10, 649/1, 649/2, 649/3, 649/4, 649/5, 649/6, 666/1, 666/2, 668, 671/1, 671/2, 671/3, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 674/1, 674/2, 675/1, 675/2, 675/3, 675/4, 675/5, 675/6, 675/7, 675/8, 676/2, 677/2, 678/1, 678/4, 678/5, 678/6, 678/7, 678/8, 678/9, 652/1, 652/2, 652/3, 653/1, 653/2, 655/1, 655/2, 655/3, 655/4, 655/5, 655/6, 656/1, 656/2, 656/3, 656/4, 656/5, 656/6, 656/7, 656/8, 656/9, 657/1, 657/2, 657/3, 657/4, 658/1, 658/2, 658/3, 658/4, 658/5, 658/6, 658/7, 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 660/7, 660/8, 660/9, 660/10, 660/11, 661/1, 661/2, 664/1, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 665/1, 665/2, 665/3, 667/1, 667/2 sve u KO Lipovo, kao i 39/2, 39/3, 40, 41, 42, 43/2, 43/3, 44/2, 44/3 sve u KO Lipovska Bistrica.

Uvidom u dostavljeni nacrt urbanističko-tehničkih uslova i Prostorno urbanistički plan Kolašin - izmjene i dopune, utvrđeno je da preko značajnog broja navedenih katastarskih parcela prelazi 10kV dalekovod "Lipovo". Obzirom na navedeno, **Tačku 17.1. dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova (tačka naziva "Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu") potrebno je dopuniti sledećim:**

"Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je uraditi Elaborat o mogućnosti izgradnje objekta u zoni dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV ("Sl. list SRJ" br. 18/92). Eventualno izmještanje podzemnih i nadzemnih vodova pada na teret Investitora".

Obzirom da u zahtjevu nije dostavljen podatak o jednovremenoj snazi i broju mjernih mjesta planiranog objekta, CEDIS ne može izdati tehničke uslove kojim bi se definisali mjesto i način priključenja.

Crnogorski elektrodistributivni sistem
Sektor za pristup mreži
Rukovodilac Sektora za pristup mreži
Vladimir Babić, dipl.ing.

Dostavljeno:

- Naslovu
- Sektor za ICT i razvoj
- Sektor za pristup mreži
- Službi za pristup mreži Regiona 6
- a/a

Dražitelj sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

UK: Irena Mladenović, br.12-83800 Podgorica
Telefon: +382 20 408 400 Fax: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me
PIB: 03099873 PDV: 80/11-14142-2

Broj lica računa:

CRK: BANKA 310-1714-89 HIPOTKARNI BANKA 320-22554-07 ERSTE BANKA 340-0573-34 PIKIR BANKA 333-11969-90

