

Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Broj: 0403-1141/1
Podgorica, 29.08.2013.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08,40/10, 34/11 i 35/13), a na zahtjev Kancelarije za praćenje i vođenje projekata od posebne važnosti ovog ministarstva, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru planinskog centra "Kolašin 1600" na urbanističkim parcelama od UP1 do UP11, obuhvaćenih Prostornim planom posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600”, opština Kolašin

1.Opis lokacije i granica zahvata

Zona planinskog centra Kolašin 1.600 se nalazi u južnom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opštine Kolašin.

Područje planinskog centra Kolašin 1.450 i Kolašin 1.600 je površine 1.117 ha, obuhvata postojeći planinski centar u Kolašinu. Zona za bazno naselje se nalazi u severnom dijelu zone planinskog centra na oko 1.600mnm i njena površina iznosi 27.19 ha.

Koordinate prelomnih tačaka granice zahvata baznog naselja:

1 7389111.21 4745695.12
2 7389308.20 4745592.04
3 7389355.10 4744936.03
4 7389036.17 4744879.80
5 7388923.60 4745217.18
6 7388914.22 4745442.09

Pristup baznom naselju organizovan je iz pravca Kolašina-1450 i iz pravca LubniceBerane.

Unutar zone planirana je mreža internih saobraćajnica za pristup grupacijama planiranih objekata.

Bazno naselje planinskog centra sastoji se od zone sa objektima Centralnog naselja sa Hotelima, Apartmanima, recepcijom i javnim sadržajima, zone zasebnih grupacija sa objektima jednorodničnih smještajnih jedinica i površina za polazište ski liftova.

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

2.Namjena površina i objekata

Osnovne namjene površina su:

-turizam;

- uslužno komercijalni sadržaji;
- saobraćajne površine (servisne i pješačke komunikacije);
- uređene zelene površine.

3. Uslovi parcelacije, regulacije, nivelacije i maksimalni kapaciteti, po urbanističkim parcelama

*Napomene:

- Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela i koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija date su na grafičkim priložima.
- Podzemne garaže i tehnološki prostori (podstanice grijanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) u podrumu se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BRGP objekta.

CENTAR BAZNOG NASELJA(HOTELI I APARTMANI)

Urbanističke parcele

UP1(N,O); UP2(P); UP3;(Q) UP4(R); UP5(E);

Na ovoj lokaciji planiran je centar baznog naselja. Ove parcele nalaze se na terenu pogodnom za planiranje kapaciteta velike gustine i povezane su sa ski terenima. Planiran je mali početnički ski lift i ski staza između parcela 7 i 9, što je vrlo atraktivno za naselje.

UP 1 se sastoji iz djelova katastarskih parcela 904/1; 1057; I 1060/1; KO Smrčje, opština Kolašin.

Urbanistička parcela	UP1	
Površina Urbanisticke parcele	9,870.11	
Smjestajni objekti	N	O
Površina Gabarita m ²	1,400.00	1,375.00
BRGP m ²	4,900.00	4,813.00
Namjena objekta	apartmani	apartmani
Spratnost objekta	P+2+Pk	P+2+Pk
Broj smještajnih jedinica	39	39
Broj ležaja	156	156
Indeks zauzetosti	0.3	
Indeks izgrađenosti	1.0	

UP2 se sastoji iz djelova katastarskih parcela 904/1; 1057; I 1060/1; KO Smrčje, opština Kolašin.

Urbanistička parcela	UP2
Površina Urbanisticke parcele	3,199.74

Smjestajni objekat	P
Površina Gabarita m ²	910.00
BRGP m ²	3,185.00
Namjena objekta	Apartmani
Spratnost objekta	P+2+Pk
Broj smještajnih jedinica	26
Broj ležaja	104
Indeks zauzetosti	0.3
Indeks izgrađenosti	1.0

UP3 se sastoji iz dijelova katastarskih parcela 1069; i 1060/1; KO Smrčje, opština Kolašin.

Urbanistička parcela	UP3
Površina Urbanisticke parcele	4,112.58
Smjestajni objekat	Q
Površina Gabarita m ²	1,355.00
BRGP m ²	6,098.00
Namjena objekta	Apartmani
Spratnost objekta	P+3+Pk
Broj smještajnih jedinica	44
Broj ležaja	176
Indeks zauzetosti	0.3
Indeks izgrađenosti	1.5

UP4 se sastoji iz dijelova katastarskih parcela 1069; i 1060/1; KO Smrčje, opština Kolašin.

Urbanistička parcela	UP4
Površina Urbanisticke parcele	3,809.67
Smjestajni objekat	R
Površina Gabarita m ²	1,365.00
BRGP m ²	6,143.00
Namjena objekta	Apartmani
Spratnost objekta	P+3+Pk
Broj	72

smještajnih jedinica	
Broj ležaja	288
Indeks zauzetosti	0.4
Indeks izgrađenosti	1.6

UP5 se sastoji iz djelova katastarskih parcela 1069; i 1060/1; KO Smrčje, opština Kolašin.

Urbanistička parcela	UP5
Površina Urbanisticke parcele	5,885.47
Smjestajni objekat	S
Površina Gabarita m ²	2,375.00
BRGP m ²	8,313.00
Namjena objekta	Hotel
Spratnost objekta	P+2+Pk
Broj smještajnih jedinica	89
Broj ležaja	267
Indeks zauzetosti	0.4
Indeks izgrađenosti	1.4

LOKACIJA HOTELA I APARTMANA

Urbanističke parcele: UP9(T); UP10(U,V); UP11(W)

Ove parcele se nalaze sjeverno od zone baznog naselja, na terenu pogodnom za planiranje kapaciteta velike gustine i povezane su sa ski terenima.

UP9 se sastoji iz djela katastarske parcele 904/1; KO Smrčje, opština Kolašin.

Urbanistička parcela	UP9
Površina Urbanisticke parcele	5,266.19
Smjestajni objekat	T
Površina Gabarita m ²	1,775.00
BRGP m ²	7,988.00
Namjena objekta	Apartmani
Spratnost objekta	P+3+Pk

Broj smještajnih jedinica	67
Broj ležaja	268
Indeks zauzetosti	0.3
Indeks izgrađenosti	1.5

UP10 se sastoji iz djela katastarske parcele 904/1; KO Smrčje, opština Kolašin.

Urbanistička parcela	UP10	
Površina Urbanisticke parcele	13,813.15	
Smjestajni objekat	U	V
Površina Gabarita m ²	2,085.00	1,850.00
BRGP m ²	9,383.00	8,325.00
Namjena objekta	Hotel	Hotel
Spratnost objekta	P+3+Pk	P+3+Pk
Broj smještajnih jedinica	116	97
Broj ležaja	348	291
Indeks zauzetosti	0.3	
Indeks izgrađenosti	1.3	

UP11 se sastoji iz djela katastarske parcele 904/1; KO Smrčje, opština Kolašin.

Urbanistička parcela	UP11
Površina Urbanisticke parcele	4,770.63
Smjestajni objekat	W
Površina Gabarita m ²	1,770.00
BRGP m ²	7,965.00
Namjena objekta	Apartmani
Spratnost objekta	P+3+Pk
Broj smještajnih jedinica	66
Broj ležaja	264

Indeks zauzetosti	0.4
Indeks izgrađenosti	1.7

LOKACIJA JEDNOPORODIČNIH SMJEŠTAJNIH JEDINICA

Urbanističke parcele:

UP6 (1-3); UP7(1-7);UP8(1-18);

Smještene su u centralnom dijelu lokacije, obezbjeđujući dodatni broj ležaja u blizini ski terena i naselja.

UP6 se sastoji iz djela katastarske parcele 1060/1; KO Smrčje, opština Kolašin.

Urbanistička parcela	UP6		
Površina Urbanističke parcele	2,070.39		
Smjestajni objekat	1	2	3
Površina Gabarita m ²	100	100	100
BRGP m ²	250	250	250
Namjena objekta	JSJ	JSJ	JSJ
Spratnost objekta	P+1+Pk	P+1+Pk	P+1+Pk
Broj smještajnih jedinica	1	1	1
Broj ležaja	6	6	6
Indeks zauzetosti	0.1		
Indeks izgrađenosti	0.4		

UP7 se sastoji iz djelova katastarskih parcela 904/1; 1057; i 1060/1; KO Smrčje, opština Kolašin.

Urbanistička parcela	UP7						
Površina Urbanističke parcele	4,306.88						
Smjestajni objekat	1	2	3	4	5	6	7
Površina Gabarita m ²	100	100	100	100	100	100	100
BRGP m ²	250	250	250	250	250	250	250
Namjena objekta	JSJ	JSJ	JSJ	JSJ	JSJ	JSJ	JSJ
Spratnost objekta	P+1+Pk	P+1+Pk	P+1+Pk	P+1+Pk	P+1+Pk	P+1+Pk	P+1+Pk

Broj smještajnih jedinica	1	1	1	1	1	1	1
Broj ležaja	6	6	6	6	6	6	6
Indeks zauzetosti	0.2						
Indeks izgrađenosti	0.4						

UP8 se sastoji iz djelova katastarskih parcela 904/1; 1057; i 1060/1; KO Smrčje, opština Kolašin.

Urbanistička parcela	Površina Urbanističke parcele	Smjestajni objekat	Površina Gabarita m ²	BR GP m ²	Namjena objekta	Spratnost objekta	Broj smještajnih jedinica	Broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
UP8	10,807.74	1	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6	0.2	0.4
		2	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		3	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		4	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		5	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		6	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		7	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		8	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		9	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		10	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		11	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		12	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		13	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		14	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		15	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		16	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		17	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		
		18	100	250	JSJ	P+1+Pk	1	6		

U grafičkom prilogu dat je prikaz planiranih skijaških staza i liftova. Numeracija liftova je urađena na način da njihova realizacija slijedi numeraciju uz neznatna odstupanja kada su u pitanju izvjesne specifičnosti. Oznake liftova stavljene u zagradu označavaju njihovu istovremenu izgradnju.

Preporuka za I fazu realizacije ski liftova: (K1R i K6), K7, K8, K9, K10, (K11 i K12).

Liftovi K2R i K3R mogu biti izgrađeni u bilo kom periodu tokom realizacije planinskog centra.

Preporuka je da lift K3R bude izveden relativno rano u razvojnom rasporedu.

4. Uslovi po namjeni objekata

H o t e l i

Sadržaj hotela prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 63/11 od 28.12.2011, 47/12 od 07.09.2012) a osnovni elementi su:

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

Turistički apartmani / Bungalovi

Pozicioniranje

Objekti s turističkim apartmanima za smještaj porodica s djecom ili manjih grupa turista.

Kategorija

3 / 3+ internacionalne zvjezdice

Smještajni kapaciteti

Nekolicina apartmanskih jedinica po jednom apartmanskome objektu, za razliku od bungalova gdje jedan bungalov predstavlja jednu smještajnu jedinicu. Svaka smještajna jedinica apartmanskog objekta ima 1-2 spavaće sobe, dnevni boravak s kuhinjom i kupatilo dok je u bungalovima uobičajeno više spavaćih soba te tako i više kreveta po smještajnoj jedinici. Smještajne jedinice su namijenjene tržištu nekretnina i komercijalnom korišćenju.

Jednoporodične smještajne jedinice – Chalet

Pozicioniranje

Kuća za smještaj jedne porodice, namijenjene za glavni odmor privatnih vlasnika više platežne moći.

Kategorija

3+ ili 4 internacionalne zvjezdice

Smještajni kapaciteti

Svaka kuća (chalet) je spratnosti P+1+Pk, a sastoji se od nekoliko soba, dnevnog boravka, kuhinje, 2 kupatila i vlastitog parkinga. Namijenjene tržištu nekretnina i komercijalnom korišćenju.

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

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

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

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

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

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

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

Prilikom projektovanja, potrebno je definisati ključne elemente planinske arhitekture.

Cilj je stvaranje utiska autentičnosti ambijentalne arhitekture. Autentični stil i karakter, treba da proističu iz tradicije planinske arhitekture.

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

5. USLOVI U POGLEDU HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Planira se da svi Hoteli i Apartmani u naselju „Kolašin 1600“ imaju svoja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda – biodiskove sa dodatnim pješčanim filterima i opremom kako bi se na izlazu dobio tehnički kvalitet otpadne vode bez prisustva bakterija, koja se osim za tehničke potrebe može koristiti za pranje, zalivanje, pravljenje vještačkog snijega, dok se višak može ispustiti u Paljevinsku rijeku tamo gdje gravitacioni i drugi uslovi najviše budu odgovarali. Višeporodične i jednoporodične smještajne jedinice mogu imati sopstvene biodiskove ili se više njih može povezati u jedan, što će prvenstveno zavisiti od same izgradnje ovog dijela naselja, ali se moraju poštovati svi kriterijumi kao za hotele i apartmane. Mora se voditi računa o životnoj sredini i kvalitetu tehničke vode koji mora biti stalno i posebno kontrolisan, jer Paljevinska rijeka teče prema izvoru Mušovića rijeka, iz kog se snadbijeva pijaćom vodom vodovodni sistem Kolašina.

6. UREĐENJE TERENA

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

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

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

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

Ulazi u komplekse i objekte moraju biti naglašeni i zaštićeni od vremenskih uslova.

Preporuka je formiranje natkrivenih pješačkih komunikacija (tipa nadstrešnice, kolonade i sl.) radi obezbjeđivanja "tople veze".

Obavezno je obezbijediti nesmetano kretanje licima sa invaliditetom.

Prilikom projektovanja voditi računa o obezbjeđivanju povoljne orijentacije u smislu osunčanja i dobrih vizura.

7. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

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

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

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

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

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

Karakteristični elementi objekata (masivni postament, raspored punih površina i otvora na fasadi, nagibi krovova) i upotrebljeni prirodni materijali u kombinaciji sa savremenim tehnologijama, kao i odabrane boje, moraju biti primijenjeni kao elementi koji određuju stil naselja, na svim objektima kompleksa.

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

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

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

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

8. MJERE ZAŠTITE KULTURNOG NASLJEĐA

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

9. SAOBRAĆAJ

PUT DO ZONE ZAHVATA

Okosnicu mreže saobraćajnica baznog područja planinskog centra „Kolašin 1600” činiće regionalni put Kolašin – Lubnice – Berane.

Kroz zonu zahvata baznog područja planinskog centra „Kolašin 1600”, regionalni put se pruža po trasi postojećeg nekategorisanog puta Jezerine – Raskrsnica – Jelovica.

Put se rekonstruiše u smislu eliminisanja svih kritičnih tačaka. Rekonstrukcijom je potrebno prilagoditi osovini i niveletu puta, konstruktivne elemente, kao i širinu i nosivost kolovozne konstrukcije eksplatacionim uslovima u cilju povećanja sigurnosti i bezbjednosti saobraćaja.

Preporučena širina regionalnog puta je 2x3.0m.

Na kritičnim dionicama neophodno je projektovati treću traku.

Planirana širina bankine je min. 1.0m, rigola 0.75m i berme 1.0m.

Predviđena računaska brzina je $V_r=60$ km/h (u nepovoljnim uslovima terena $V_r=30$ km/h)

Maksimalni uzdužni nagib od 7%.

Minimalni poluprečnik horizontalne krivine je $R_{min}=40$ m, min R konveksnog preloma je 500m, a konkavnog 700m. Slobodna visina je 4.70m.

Prilikom projektovanja ovog puta moguće su izvjesne korekcije u odnosu na zadate parametre, ukoliko planirani put nije moguće izvesti po propisanim elementima zbog prostornih uslova, zaštite životne sredine, tehničkih, ekonomskih, ili drugih razloga.

SAOBRAĆAJNICE U ZONI ZAHVATA

Na Regionalni put Kolašin – Lubnice – Berane se oslanja interna mreža saobraćajnica. Širina kolovoza ovih saobraćajnica je 2x2.75m sa obostranim trotoarom širine 1.5m. Širina kolovoza pristupnih saobraćajnica u zoni vila iznosi 5.5m.

Osovina saobraćajnice i orijentacione kote raskršća definisane su koordinatama tačaka, koje su date uz grafički prilog "Saobraćaj".

Planirani poprečni profili saobraćajnice, prikazani su na istom grafičkom prilogu.

Prije izrade Glavnog projekta potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250, te uzdužne profile saobraćajnica prilagoditi terenu i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba, potrebnih za odvođenje atmosferskih voda.

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

Pri nivelisanju trasa u padinama treba obezbijediti sledeće:

- podužni nagibi treba da su u granicama dopuštenih propisa (preporuka je max 7% za regionalni put, a 10% za interne saobraćajnice);
- potrebno je obezbijediti pristupačnost zonama ili objektima;
- da se svi rađeni dijelovi brda oplemene i dovedu na nivo okoline;
- da se pri vođenju nivelete vodi računa o mogućnosti prilaženja planiranim garažama na pojedinim etažama objekata.

Prilikom projektovanja saobraćajnica u baznom području predvidjeti denivelisano ukrštanje istih sa planiranim ski stazama.

Neophodno je sprovoditi mjere održavanja, zaštite i sanacije cjelokupne saobraćajne mreže u svim uslovima eksploatacije.

Radijuse krivina u raskrsnicama prilagoditi postojećem stanju, poštujući pri tom propise i orijentaciono date radijuse na grafičkom prilogu "Saobraćaj".

Ovičenje kolovoza prema trotoarima i zelenim površinama projektovati ivičnjacima 20/24cm (24/24cm) od bijelog betona MB 50.

Na svim pješačkim prelazima i na ulazima u objekte treba izvesti oborene ivičnjake shodno važećim propisima.

Kolovoznu konstrukciju saobraćajnice dimenzionisati za očekivani saobraćaj zastorom od asfalta shodno rangu saobraćajnice, opterećenju i strukturi vozila koja će se njome kretati.

Trotoare uraditi od betona MB 30, kamena ili prefabrikovanih betonskih elemenata.

Odvodnjavanje kolovoznih površina riješiti **slobodnim** padom površinskih voda u sistem kišne kanalizacije.

Planirati izgradnju osvjetljenja za predmetnu saobraćajnicu.

Planirati posebne niše za kontejnere za smeće van kolovoza.

Saobraćajnu signalizaciju projektovati saglasno propisima i standardima koji regulišu ovu oblast. Na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U . A9 201 i 202.

Saobraćajno rješenje - geometriju saobraćajnice raditi na osnovu grafičkog priloga gdje su dati svi elementi za obilježavanje: koordinate ukrasnih tačaka, tjemena krivina, radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i poprečni profili.

Prilikom izrade Glavnog projekta saobraćajnica moguća su manja odstupanja trase u smislu usklađivanja sa postojećim stanjem.

Tehnička dokumentacija za izgradnju predmetne saobraćajnice treba da sadrži sve prema Pravilniku o sadržini tehničke dokumentacije.

Svi djelovi tehničke dokumentacije moraju biti međusobno usaglašeni.

Projektnu dokumentaciju za izgradnju predmetne saobraćajnice raditi u svemu prema ovim uslovima, uslovima pribavljenim od nadležnih preduzeća i uslovima od strane Ministarstva saobraćaja, pomorstva i komunikacija, kao i u skladu sa normativima i standardima koji se odnose na ovu oblast, a shodno zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata. („Sl. List RCG”, broj 51/08).

Napomena: Kote saobraćajnica su orijentacione. Tačne kote će se odrediti prilikom izrade glavnih projekata istih.

SAOBRAĆAJ U MIROVANJU

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

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

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

PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza čiji je šematski prikaz dat na grafičkom prilogu.

Samostalne pješačke staze se trasiraju po slobodnom terenu prateći konfiguraciju terena.

Velike denivelacije terena je potrebno savladati serpentinskim načinom vođenja staza ili stepenicama. Na posebno atraktivnim djelovima staza potrebno je postaviti uređene vidikovce i odmorišta sa pratećom infrastrukturom.

Zastori pješačkih komunikacija su od kamena, betona, granita ili od drugih autohtonih materijala, odnosno od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.

Materijalizacija samostalnih staza mora biti od prirodnih materijala (zemljane staze, popločane kamenom, utabana zemlja itd.).

Orijentacioni pložaj pješačkih komunikacija dat je u grafičkom prilogu "Saobraćaj".

Širina pješačkih staza je od 1-2.5m.

Realizacija pješačkih komunikacija može biti fazna.

BICIKLISTIČKE STAZE

Specifičnost prirodnih i ambijentalnih ljepota, kao i veličina prostora zone pogoduje razvoju biciklizma kao posebne turističke i rekreativne ponude.

Shodno težini staze potrebno je predvidjeti: staze za rekreativnu vožnju, koje prate izohipse kako bi se izbjegli veći nagibi i staze za sportski biciklizam – mountain bike sa određenim preprekama, predviđene za fizički spremnije bicikliste. Trase ovih staza mogu da prate

postojeće pješačke staze, markirane planinske staze ili slabo opterećene kolske i pješačko kolske puteve. Sve staze je potrebno povezati sa mrežom planinskih staza u cilju valorizacije cjelokupnog područja Bjelasice.

Sve staze na određenim odstojanjima treba da imaju odmorišta opremljena potrebnim sadržajima (info-punkt, punkt za prvu pomoć, punkt za osvježenje i sl.) i vidikovce. Na vidikovcima i odmorištima je dozvoljena izgradnja nadstrešnica od prirodnih materijala.

Materijalizacija staza mora biti od prirodnih materijala i u skladu sa propisima iz ove oblasti (zemljane staze, popločane kamenom, utabana zemljana podloga za biciklističke staze itd.).

Napomena: Prilikom izrade glavnih projekata planiranih ulica, parkinga i pješačkih staza, može doći do izvesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu.

10. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Obaveza investitora je da, prije izrade projektne dokumentacije, izvrši analizu zelenila, metodom pejzažne taksacije, kako bi se sačuvala vrijedna vegetacija i dale preporuke za eventualno presađivanje kao i za novo pejzažno oblikovanje lokacije.

Zelene površine uz turizam

(zelene i slobodne površine hotela, vila i apartmana)

Pejzažno uređenje uskladiti sa predionim specifičnostima kako ekološkim tako i ambijentalnim. Pri planiranju smještajnih i uslužnih objekata ski rizorta, voditi računa o uslovima koje diktiraju postojeće šumske sastojine odnosno njihovi dijelovi u zoni baznog naselja kao i postojeće grupe drveća. Optimalnim uklapanjem izgrađenih struktura u ambijent, očuvati visok stepen ozelenjenosti parcela odnosno visoku zastupljenost zrelih stabala. Čista sječa stabala nije dozvoljena.

Slobodne i zelene površine oblikovati u skladu sa zahtjevima turističke ponude na način koji oslikava postojeći izgled predjela. Kroz pejzažno uređenje omogućiti sadejstvo prirode i izgrađenih struktura.

Radi zaštite vodotoka očuvati postojeću vegetaciju uz potok kao zaštitni pojas koji ima i estetsko-vizuelnu vrijednost.

Nakon postavljanja podzemne instalacije (vodovod, kanalizacija, elektro i telekomunikacioni vodovi) obavezna je obnova uništenog biljnog pokrivača.

Projekat saobraćajnica uraditi u skladu sa studijom valorizacije šumskog fonda u pojasu planiranih trasa i tako obezbijediti očuvanje kvalitetnih stabala.

Pješačke staze prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti ih u pejzaž. Prilikom njihove izgradnje, takođe je potrebno maksimalno očuvati postojeće rastinje.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina po jednom ležaju iznosi: 100m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

Smjernice za uređenje:

- povezivanje zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem
- maksimalno očuvati postojeće drveće, a novoplanirane objekte inkorporirati između postojećih grupacija i pojedinačnih stabala drveća
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena
- koristiti isključivo autohtone biljne vrste
- zasade kompoziciono rješavati u slobodnom stilu podražavajući prirodne forme iz okolne vegetacije. Sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- obezbijediti potrebnu osunčanost objekata
- predvidjeti šetalište, platoe, trgove i sistem pješačkih staza
- platoe i druge zastrte površine zasaditi soliternim stablima ili manjim grupama drveća. Sadnju vršiti u zelenim trakama, u otvorima za sadnice u zastoru ili u dekorativnim posudama
- kod zatravljanja manjih degradiranih površina, melioracione radove vršiti uz bez razoravanja, sa umjerenom upotrebom vještačkih đubriva uz primjenu autohtonih trava

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

Zelene površine poslovnih objekata – ski servisa

Zelene površine uz objekat ski servisa imaju dekorativno-estetsku funkciju i važnu ulogu u uspostavljanju kontakta sa korisnicima usluga. Koristi se i kao mjesto za kraći odmor posjetilaca.

Kompoziciono i koloritsko rješenje treba da doprinese stvaranju prijatne sredine. Glavne prilaze rješavati parternim zelenilom sa dekorativnim vrstama niskog i poleglog žbunja i perena. Preporučuje se formiranje alpinuma.

Objekte parterne arhitekture (staze, plateau, stepeništa) projektovati od prirodnog materijala (trava, drvo, kamen) u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa. Prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom. Informativne table raditi od prirodnog materijala (drvo, kamen).

11.ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Predviđa se da potrebe za električnom energijom ove ski zone iznose 2.058,57 kVA, s tim da se potrebe za toplotnu energiju tj. grijanje, topla voda i kuvanje ne obezbeđuje pomoću električne energije.

Za ovaj zahvat predviđene su dvije nove trafostanice NDTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA (oznake na crtežu br.1 i 2).

Za ovaj zahvat se kao što je naprijed navedeno, predviđene su dvije nove trafostanice, a ukoliko se ukaže potreba ugrađeni transformatori mogu se zamijeniti sa transformatorima snage 1000 kVA.

Planirano je da se toplotna energija obezbeđuje planiranom toplanom kapaciteta $P_o=10\text{MW(t)}$ na biomasu i $P_d=2\text{MW(t)}$ na tečni naftni gas ili na drugi adekvatan tehnološki način.

Predviđene trafostanice TS 10/0,4 kV su tipa NDTS 10/0,4kV sa tipiziranom opremom, u skladu sa "Tehničkim preporukama EPCG-TP1-b: Distributivna transformatorska stanica donesenim od strane Sektora za distribuciju-Podgorica Elektroprivrede Crne Gore, A.D.- Nikšić". Sastoje se od 10 kV postrojenja, transformatora snage i 0,4 kV postrojenja. Transformatori su trofazni uljni, ispitan prema važećim JUS.N.H1.005, sa ili bez konzervatora, sa mogućnošću termičkog širenja ulja, bez trajne deformacije suda.

Napajanje planiranih trafostanice predvidjeti sa planirane TS 35/10kV 2x8 MVA "Jezerine" koja se nalazi u II podcjelini zahvata PPPN Bjelasica Komovi.

Planirane trafostanice 10/0.4kV priključiti na elektroenergetsku mrežu 10kV, jednočilnim kablovima tipa XHP – A presjeka koji odgovara opterećenju, ili drugim tipom ako to bude zahtijevala nadležna Elektrodistribucija, a na grafičkom prilogu elektroenergetike prikazane samo trase 10kV kablova .

***Napomena**

Ukoliko se ukaže potreba, dozvoljeno je, uz saglasnost nadležne Elektrodistribucije, poprečno povezati neke od postojećih trafostanica sa susjednih zahvata sa trafostanicama iz zahvata ove ski-zone.

U sklopu projektne dokumentacije za planirane trafostanice TS 10/0,4kV treba obraditi NN mrežu za napajanje objekata ovog zahvata i to podzemnim kablovima.

Tip i presjek 1kV kablova za napajanje objekata i javne rasvjete usvojiće se nakon pribavljanja svih potrebnih podataka i uslova priključenja nadležne elektrodistribucije.

Koridori za kablovske vodove sekundarne infrastrukture 0,4kV su predviđeni isključivo na javnim površinama (trotoari) usaglašeno sa ostalim podzemnim instalacijama i zelenilom.

Osvjetljenje saobraćajnica i parkinga riješiće se u sklopu rješenja uređenja kompleksa.

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dubine 80 cm, a širine na dnu 40 cm (za jedan kablovski vod u rovu).

Na dionici trase kablova, ispod kolovoza saobraćajnice - prilaza, kablovi se polažu kroz kablovsku kanalizaciju. Kablovska kanalizacija se izrađuje od plastičnih cijevi prečnika 110mm standardne dužine 10 metara, sa odgovarajućim kablovskim priborom (odstojnim držačima, gumenim prstenovima za spajanje cijevi itd). Mjesta prelaza saobraćajnica su označena na prilogu Planirano stanje. Na svim prelazima 10 kV kablovskih vodova, predvidjeti i odgovarajući broj PVC cijevi istog presjeka za prolaz niskonaponskih kablova.

Broj PVC cijevi će biti određen projektima trafostanica.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe nadležne ED, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4 mm.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješackog i motornog saobraćaja.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba nadležne ED ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponsku mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 Elektroprivrede Crne Gore.

Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama.

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.

- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.

- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.

- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.

- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabal polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90°, ali ne manje od 45°.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabal mora da bude van trotoara.

Izgradnja spoljnog osvetljenja

Izgradnjom novog javnog osvetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE).

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne dvosegmentne i trosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvetljenja.

Sistem osvetljenja treba da bude cjelonoćni. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

12. Faze realizacije

Preporuka je izrada jedinstvenog Idejnog rješenja za kompleks u cjelini, a na osnovu ovih Urbanističko tehničkih uslova.

Planom je predviđena faza realizacija u okviru predmetne lokacije. Plan obavezuje, u okviru I faze, početak realizacije izgradnjom hotela, dok se ostale faze mogu prilagoditi potrebama investitora. Faza je moguće početi i istovremeno u skladu sa potrebama investitora, fizibilnošću projekta i održivosti investicije. Plan obavezuje i izgradnju primarne infrastrukture u skladu sa fazama realizacije projekta. Infrastrukturna opremljenost lokacija mora pratiti izgradnju turističkih kapaciteta po fazama.

13. Ostali uslovi

I Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

II Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8. Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br.79/04).

III Prilikom izrade tehničke dokumentacije moraju se poštovati sledeće preporuke EPCG:

-Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);

-Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;

-Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja

-Tehnička preporuka TP- 1 b- Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 KV.

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG

IV Proračune raditi na VII stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

V Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu da Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“,br 13/07, 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“,br 8/93).

VI Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list CG“,br 79/04), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

VII Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima sa posebnim potrebama. Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da reguliše imovinsko-pravne odnose.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi iz plana kao i uslovi nadležnih institucija, i to :

- Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekta, br.0404-3897/2 od 12.08.2013.god. izdati od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost
- Mišljenje o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja na životnu sredinu, br.UPI-969/2 od 07.08.2013.god., izdato od Agencije za zaštitu životne sredine

- Saobraćajno tehnički uslovi broj 03-6237/2 od 06.08.2013.godine izdati od Direkcije za saobraćaj
- Tehnički uslovi broj 225/2 od 14.08.2013.godine, izdati od Javnog Preduzeća „Vodovod i kanalizacija”, Kolašin

Koordinator odsjeka
za državna planska dokumenta
Stevo Davidović

Obradila
Nevena Daković

Nevena Daković

GENERALNA DIREKTORICA

Sanja Lješковиć Mitrović

