

Crna Gora
OPŠTINA KOLAŠIN
Sekretarijat za uređenje prostora,
životnu sredinu i
stambeno-komunalne poslove
Broj:05-3464/3
Kolašin,21.11.2017.god.

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI za građenje i uređenje terena u katunima

Podnosilac zahtjeva: Dukić Goran, Kolašin

Pravni osnov:

- čl.1.Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (“Službeni list CG”, br.68/17),
- čl.74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, br.64/17),

Postojeće stanje:

katastarska parcela br. 1121/1,1121/2,1121/3,1121/4,1121/5,1121/6,1121,1124, LN 2, KO Smrčje, susvojina Marković /Miodrag/ Aleksandar ,Jelić /Radisav/ Drago,Jelić /Dragomira/ Milan, Asanović /Milovan/ Mićo, Jelić /Radomir/ Radoje, Jelić /Radomira/ Radoslav,Dukić /Milisav/ Vukman, Asanović /Milovan/ Zlatana;
katastarska parcela br. 1122, LN 3, KO Smrčje,susvojina Marković /Miodrag/ Aleksandar, Asanović /Milovan/ Mićo, Jelić /Radomir/ Radoje, Bogavac /Radomir/ Verica, Asanović /Milovan/ Zlatana;
katastarska parcela br. 980,981,982,983,984,985, LN 59,KO Smrčje,susvojina Dukić /Milisav/ Goran, Dukić /Milisav/ Vuk, Dukić /Milisav/ Vukman.

Planirano stanje: građenje i uređenje

Planski osnov:

-PUP opštine Kolašin („Sl.list CG-o.p.” br.12/14)

- Direktno iz plana moguće izdati uslove za izgradnju: eko-hotel (jedan objekat),eko sela (više objekata) i obnovu katuna (više objekata).(4.direktno sprovođenje iz plana,4.2 smjernice za turističke objekte ograničenih kapaciteta,smjernice za građenje i uređenje terena u katunima, strana 174)

SMJERNICE ZA GRAĐENJE I UREĐENJE TERENA U KATUNIMA

Katuni koji oslikavaju tradicionalni način života u planinskim krajevima u ljetnjim mjesecima i danas se ponegdje koriste kao pastirske/stočarske kolibe u blizini pašnjaka. Međutim, u nekim katunskim područjima sve češći je slučaj napuštanja isključivo stočarskih aktivnosti i usmjeravanja ka razvoju turističke ponude kroz adaptaciju katunskih objekata za potrebe smještaja turista u cilju oživljavanja katuna i ruralnog dijela Opštine.

Ovakav koncept razvoja turističke ponude ima za cilj prilagodavanje katunskih površina potrebama turističkog razvoja, gdje će se posjetiocima, uz zadržavanje karakterističnih, tradicionalnih graditeljskih formi i uz povećanje komfora u poređenju sa izvornom formom katuna, omogućiti prijatan boravak u prirodnom okruženju.

Izvorno, katuni predstavljaju male drvene kolibe, strmih krovova sa jednom prostorijom. Ovaj izvorni oblik moguće je prilagoditi, proširiti i pretvoriti u smještajne jedinice. Intervencije na objektima treba svesti na minimum kako bi se maksimalno očuvala autentičnost koliba.

Ovakav vid smještaja namjenjen je razvoju tranzitnog ali prvenstveno agro/ruralnog turizma.

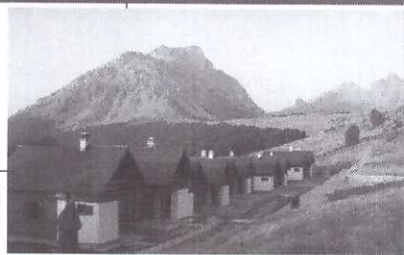
Domaćin kroz turističku ponudu svog katuna posjetiocima treba da pruži mogućnost pansionorskog smještaja, mogućnost pripreme hrane na tradicionalan način, upoznavanja sa načinom ispaše stoke i karakterističnim stočarskim i poljoprivrednim aktivnostima i kvalitetnog odmora u prirodi.

Katunsko naselje treba da ispunjava sljedeće uslove:

- Dozvoljena površina katuna min 1.00 ha
- Kapacitet: min 5 koliba (uključujući kolibu domaćina)
- Max BGP (svih ukrovljenih) objekata je 500 m²
- Obavezno je poštovanje postojećeg arhitektonskog nasljeđa
- Korišćenje lokalne sirovine za uređenje (drvo, kamen)
- Gdje god je to moguće, učiniti katune pristupačnim i pogodnim i za korišćenje i tokom zimskih mjeseci
- Obezbjediti saobraćajnu pristupačnost lokaciji gdje je to moguće

-Prostorni plan posebne namjene Bjelasica i Komovi („Sl.list CG” br.4/11) (smjernice i preporuke za izgradnju katuna, str.292)

Katuni	
Pozicioniranje	Tradicionalne kućice planinskih naselja za goste koji traže ekološki očuvanu prirodu i aktivan odmor, uglavnom parovi bez djece ili manje grupe.
Kategorija	3+ / 4 internacionalne zvjezdice
Smještajni kapaciteti	
Katun sadrži 1-2 spavaće sobe, dnevni boravak, kuhinjicu, kupatilo i vanjsku terasu. Gosti su orijentirani otvorenom prostoru, prirodi i sadržajima katunskog naselja. Jedinice se ne prodaju i isključivo komercijalno koriste.	
Sadržaji hrane i pića	Ostali sadržaji
Club house s ponudom jela na osnovu domaćih proizvoda i lokalne tradicionalne kuhinje.	Oslonjen na komercijalne sadržaje naselja koji mogu biti mini spa, prostori za animaciju, ognjište, stočarska / ratarska farma, itd.



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 strukturiranja naselja voditi računa o obezbjeđivanju povoljne orijentacije u smislu osunčanja i dobrih vizura.

U sklopu uređenja terena projektovati odgovarajući urbani mobilijar čiji dizajn i materijalizacija treba da oslikavaju karakter prostora i prirodni ambijent.

Vertikalna saobraćajna signalizacija kao element urbanog opremanja mora biti od čvrstih materijala i osvijetljena samo sa prednje strane.

Informativni panoji takođe moraju biti pažljivo dizajnirani i u zavisnosti od tipa informacija prilagođene veličine.

Ukoliko postoji potreba za ogradama, one moraju biti od kamena i drveta u kombinaciji sa zelenilom. Preporuka je izbjegavanje ograđenih površina i formiranje što više otvorenih prostora u kombinaciji sa zelenim zonama koje imaju funkciju odvajanja prostornih cjelina.

Ograde na saobraćajnicama raditi od prirodnih materijala (primjer: od jednostavnih kamenih stubova koji pridržavaju horizontalne drvene oblice). Materijalizacija svih saobraćajnih površina unutar kompleksa mora biti od prirodnih materijala (kamen, šljunak,...).

ENERGETSKI EFIKASNA GRADNJA

Preporuka Plana je uvođenje principa energetske i ekološki održive gradnje:

- smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta;
- povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.);
- povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

SMJERNICE I PREPORUKE ZA IZGRADNJU KATUNA

Osnovni kriterijumi izbora lokacije za razvoj turističkih katuna su veličina lokacije, dostupnost (prevoz terenskim vozilima), eksterna infrastruktura (postojeća ili planirana), pogledi, mir. Koncept turističkog naselja katuna nudi mogućnost vrhunskog smještaja gostima koji žele doživjeti izvornu prirodu.

Svaka od lokacija katuna može biti razrađena posebnim projektom, a na osnovu uslova i smjernica datih ovim Planom. Projekat za katun Šiška je razrađen na nivou idejnog koncepta. Ovaj Idejni koncept predstavlja detaljan tipski primjer koji treba da bude uzorni model pri odabiru lokacija i izradi projekata za sve katune u zahvatu Plana.

Razrada svih mogućih lokacija katuna podrazumijeva prethodno Geodetsko snimanje terena u razmjeri 1:1000.

Smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja

Arhitektonski idejni koncept

Projektovanje turističkih katuna podrazumijeva standardizaciju u arhitektonskom dizajnu smještajnih jedinica i ostalih elemenata u naselju, kako bi se izbjegle neadekvatne koncepcije. Preporučuje se korišćenje simbola, arhitektonskih elemenata i autohtonih materijala na tradicionalan način, sa unutrašnjim uređenjem na višem nivou. Doslovno praćenje sadašnjeg izgleda katuna se ne preporučuje zbog nemogućnosti obezbjeđivanja komfora katuna takvih veličina. Vrlo je važno arhitektonski osmisliti novi oblik, koji omogućava komfor, sa jedne strane, a sa druge strane nedvosmisleno pokazuje kulturu ruralne arhitekture. Lajt motiv je da svi tehnološki sistemi budu usklađeni sa eko standardima EU posljednje generacije.

Materijalizacija i oblikovanje objekata savremena je reinterpretacija ruralne arhitekture katuna koji su karakteristični za ovo podneblje. Objekte raditi najvećim dijelom od drvene građe. Postament objekata izvesti kao ab ploče sa temeljima, dok je za pokrivač predviđena kanadska šindra. Budući da je drvena građa ujedno i osnovni konstruktivni element objekata i oblikovanje enterijera će u većem djelu biti odraz tog materijala.

Odvođenje otpadnih voda

Fekalna kanalizacija se treba riješiti izgradnjom ekoloških prečišćivača.

Planirano je da svaki objekat ima pojedinačni uređaj za prečišćavanje otpadne vode. Tehnologija prečišćavanja mora biti potpuno biološka što znači da se otpadna voda ne tretira hemijskim aditivima. Krajnji proizvod recikliranja su: tehnička voda koja se može koristiti za navodnjavanje i čvrsti mulj koji se može koristiti kao biološko đubrivo. Ovaj sistem recikliranja otpadnih voda je u skladu sa najsavremenijim postojećim standardima za zaštitu životne sredine (Evropske norme EN 12566).

tumačenje Direktorata za planiranje prostora Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 104-1615/11 od 16.11.2017.god. u kojem se kaže:. Iako ovaj katun nije na popisu aktivnih katuna za koje su date smjernice i preporuke za izgradnju katuna za direktno sprovođenje, u poglavlju „Projekat razvoja turističkih kapaciteta u zonama katuna i ostalim turističkim zonama” potpoglavlju „Aktivni katuni” jae navedeno da smjernice koje su date u daljem tekstu odnose i na lokacije „ugašenih” katuna i oni imaju identičan status u tretmanu, kao i u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.”

Ostali uslovi:

Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, br. 64/17) i drugim propisima iz ove oblasti.

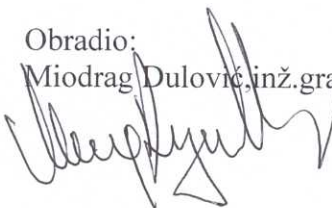
Ovi urbanističko-tehnički uslovi važe do donošenja novog, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Investitor je dužan da reguliše imovinsko-pravne odnose i da ovom organu dostavi glavni projekat u analognoj ili digitalnoj formi radi izdavanja dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijском organu, u roku od 15 dana prije početka građenja. (Član 92. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, br.64/17).

Na osnovu čl.1.Uredbe o visini naknada za izdavanje urbanističko-tehničkih i tehničkih uslova (“Službeni list CG”, br. 68/17), uplaćena taksa u iznosu 50, 00 € u korist računa br. 540-7286777-25, Opštine Kolašin.

Obradio:
Miodrag Dulović, inž. građ.



SEKRETAR K A
arh. Ivana Grujić, dipl. inž.



1. stranci
2. Ministarstva održivog razvoja i turizma
-urbanističko–građevinska inspekcija-, Podgorica
3. Sekretarijat za finansije i opštu upravu /internet stranica/
4. u spise predmeta

(5) a/a

Општина Колашин - Колашин

Примљено 13.10.2017			
Огр. Јед.	Број	Прилог	Вриједност
05	3464		

STAMBENO-KOMUNALNI
ZIVOTNE SREĆE
PRIMIJENI
13.10.2017

Opština Kolašin

Sekreterijati za uređenje prostora, životnu sredinu i stambeno-komunalne poslove

Predmet: Molba za omogućavanje obnove i izgradnje postojećeg katuna Čkala na Bjelasici / izdavanje urbanističkog tehničkih uslova

Ja, Vukman Dukić, JMBG 2005953183314 jedan sam od suvlasnika katuna Čkala (KO – Smrčje, Katastarske parcele 980, 981, 982, 983, 984, 985, 1122, 1121 i 1124; LN 2, 3 i 59) a kojem članovi porodice Dukić izdižu poslednjih 70 godina.

Danas na katunu, za vrijeme ljetnjih mjeseci, živi i privređuje sedam porodica baveći se stočarstvom i poljoprivredom.

Mještani katuna su zajedničkim snagama stvorili dosta dobre uslove za život na katunu:

- napravljen je put za čiju izgradnju je dobijena saglasnost Uprave za šume;
- od strane nadležnih organa Opštine Kolašin dobijena je saglasnost za korišćenje izvorišta Begovi izvori za obezbeđenje lokacije vodom,
- radi se na rekonstrukciji stambenih jedinica koje su ostarjele.

Prema Prostornom planu posebne namjene Bjelasica i Komovi, teritorija našeg katuna je u zoni ski rezorta Kolašin 1450. pri čemu postojeći katun Čkala nije evidentiran, zbog čega smo se obratili primjedbom u vrijeme održavanja Javne rasprave. Dobili smo odgovor da za sve postojeće katune na području Bjelasice i Komova važe uslovi i smjernice plana za njihovu obnovu i razvoj.

U svoje lično ime, ispred svoje porodice i mještana - korisnika katuna obraćam sa molbom da se ovo ima u vidu i da se katun Čkala uvrsti u stare - postojeće katune na ovom području. Evidentni su dokazi o postojanju ovog katuna decenijama unazad i smatramo da za njega treba da važe uslovi koji važe za ostale katune u ovom dijelu Bjelasice.

Planirane nove ski staze (koje su ucrtane u detaljnom planu) ne prolaze kroz katun, tako da postojanje katuna ne remeti realizaciju planova Ski centra 1450.

Sa druge strane, smatramo da bi revitalizacija postojećeg katuna upotpunila turističku ponudu ovog dijela planine, a razvoj bi dodatno motivisao mještane da ostanu na katunu baveći se turizmom, stočarstvom ili poljoprivredom.

Imajući u vidu da razvijamo porodični biznis u Kolašinu u oblasti turizma i ugostiteljstva (podržan od strane IRF), a da se jedan od braće aktivno bavi stočarstvom i poljoprivredom, namjera nam je da postojeće kapacitete u Kolašinu povežemo sa posjedom koji se nalazi na planini, sa akcentom na razvoj eko katuna.

S tim u vezi, već su izdvojena sredstva za izradu pomenutog puta, a započeti su radovi u rekonstrukciji starih brvnara i izgradnju novih. Radovi na revitalizaciji katuna nijesu nastavljeni jer procedura dobijanja kredita od IRF nije bila moguća bez dobijanja UTU-a.

Kako bi riješili pomenuti problem, imali smo sastanak u Ministarstvu turizma i održivog razvoja, koji su nas usmjerili na lokalnu upravu grada Kolašina koja je nadležna za izdavanje UAT.

Tom prilikom su službenice iz Ministarstva dale svoje pozitivno mišljenje na pomenuti zahtjev i biće na raspolaganju za sve konsultacije, ukoliko budete imali dodatnih pitanja u vezi ovog zahtjeva (+382 20 446 367).

Kao odgovor na problem neevidentiranja katuna prilikom izrade PPN Bjelasice i Komove (iako je isti bio aktivan, za šta postoje evidentni dokazi), službenice iz Ministarstva su našle na 147. strani istog dokumenta, u kojem se navodi:

„Smjernice koje su date u daljem tekstu odnose se i na lokacije "ugašenih" katuna i oni imaju identičan status u tretmanu kao i u postupku izdavanja urbanističko tehničkih uslova.“

Nadamo se da ćete razmotriti ovaj zahtjev i izdavanjem UAT podržati revitalizaciju katuna Čkala.

Srdačan pozdrav,


Dukić Vukman

Kolašin, 13.10.2017.

dukic@t-com.me

Tel: +382 68 309 631

PRILOG:

- Fotografije katuna
- Katografske mape
- List nepokretnosti 2,3 i 59
- Isječak iz Zapisnika Javnih rasprava za PPPN Komovi – Bjelasice
- Podaci o imanju Dukić Vuka (pregled skočnog fonda)
- Rješenje o izdavanju vodnih uslova Br. 05-520/up-2, Opština Kolašin
- Zahtjev za proboj puta kroz državnu svojinu kojom gazduje područja Andrijevića
- Odluka od Uprave za šume za preuzimanje drvne mase