

ЦРНА ГОРА

ОПШТИНА КОЛАШИН

Секретаријат за уређење простора,
комунално-стамбене послове и
заштиту животне средине
Број:05-1379

Колашин, 9.6.2014. год.

Секретаријат за уређење простора, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине Општине Колашин, рјешавајући по захтјеву Д.О.О. „Центуриа“ из Херцег Новог, у управној ствари издавања урбанистичко-техничких услова, а на основу чл. 62. Закона о уређењу простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ“ бр. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 и 39/13), и ЛСЛ „Ријека“ („Сл.лист ЦГ -о.п.“ бр.33/13), издаје-

УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

Издају се **Д.О.О., Центуриа“ из Херцег Новог**, урбанистичко-технички услови за израду инвестиционо-техничке документације за изградњу објеката на урбанистичким парцелама број 4,5,6,7,8,9,10 и 11, у захвату ЛСЛ „Ријека“, насеље Мушовића Ријека, Колашин.

На предметном подручју планирана је изградња туристичких објеката следеће структуре:

- тип Б, 9 објеката, БГП по 162 м², спратности Су+П+Пк,
- тип Ц, 1 објекат, БГП 98 м², спратности П+Пк,

РВ РЕНТ А ВИЛЕ

Физиономију насељу, због броја објеката, даје ова цјелина, која је намијењена изградњи слободностојећих објеката од квалитетног дрвета, у комбинацији са каменом, амбијенталног карактера, у окружењу уређеног и природног зеленила, као најлуксузнији вид туристичког смјештаја.

ПС ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ

У југоисточном дијелу локације предвиђен је за изградњу објекат за смјештај пратећих услуга за цјелокупно насеље. Објекат је мањег габарита, јужне орјентације, без колског прилаза, са акцентом на очување природног амбијента и изолованост самог објекта. Основна намјена објекта је третман водом: сауна, масажа и сл.

Смјернице за даљу планску разраду

Даља реализација планског документа одвијаће се кроз израду и реализацију пројеката туристичких објеката и објеката инфраструктуре.

Архитектонским пројектовањем треба уважавати амбијенталне карактеристике ове локације и створити слику уређеног туристичког насеља, уз поштовање еколошких норми. Не смије се нарушити природни амбијент.

За спољну обраду објекта-фасаду, препоручују се природни материјали који дају могућност за оригинална архитектонска решења, а истовремено су добра заштита објеката. У ту сврху се нарочито користе дрво и камен.

Кровове објеката предвидјети као косе, већих нагиба, са покривачем у складу са амбијентом и архитектонским концептом.

И поред тога што су на јасан захтјев инвеститора дати оријентациони габарити објеката, који дају јасну илустрацију планираног коришћења простора, оставља се могућност прилагођавања габарита конкретном пројектном програму и идеји, уз ограничење да се ни на једној локацији (урбанистичкој парцели) не смије премашити планским документом одређен коефицијент заузетости од 0,30.

Уређење терена, у зависности од намјене објекта, амбијента, сходно климатским условима, прилагодити за спонтано коришћење и пријатан доживљај у простору.

Код обраде пјешачких стаза остварити употребну функцију уз минимална усијецања и обраду, да би се сачувао природан изглед и остварила одговарајућа проходност.

Правилним избором урбане опреме (елемената за сједење и одмор, корпи за отпатке, и друго), ликовним интервенцијама, елементима визуелних комуникација (огласне табле, путокази...) и цјелокупним дизајном доприњети амбијенталној вриједности простора.

Регулација и нивелација

Положај, габарит и спратност објеката утврђују се на основу Плана нивелације и регулације, који је дат у графичком прилогу број 6, Нивелација и регулација.

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама околних саобраћајница, које су усаглашене са kotaма терена.

Регулациона линија у овом локалном планском документу је дефинисана границом између саобраћајнице и парцела.

Габарити објеката су оријентациони, а не обавезујући, али представљају јасну илустрацију планираног коришћења простора.

Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу, утврђена на око 7 м од регулационе линије и представља линију на површини земље до које се може градити.

Висинска регулација дефинисана је означеном котом улаза и спратношћу на свим објектима, гдје се један ниво рачуна у просјечној вриједности од приближно 3м за етажу.

Значајне висинске разлике између нивелете приступног пута и терена ће се решавати укопавањем објеката, каскадирањем и потпорним зидовима.

Парцелација и препарцелација

Планом парцелације утврђени су облик и површина планираних урбанистичких парцела. Границе урбанистичких парцела дефинисане су аналитичко-геодетским елементима преломних тачака у графичком прилогу број 5, Парцелација и препарцелација.

Урбанистичке парцеле су различитих површина, у зависности од микролокације, површине и типа планираног објекта. Парцеле на којима је предвиђена изградња објеката туристичког становања су око 600м², док је површина парцела за централну вилу и објекат са пратећим садржајима већа.

Урбанистичка парцела представља минималну површину која се може независно реализовати, односно на којој се може извршити планирана промјена у простору. Више урбанистичких парцела може се реализовати и обједињено, што се нарочито препоручује у случајевима изградње објеката истог типа.

Ограђивање урбанистичких парцела је могуће, док је постављање ограда обавезно у функцији заштите код денivelисаних површина. Ограде више од 0,60м морају бити транспарентне.

Изградња објеката

Локација за изградњу објеката обухвата једну урбанистичку парцелу или више урбанистичких парцела на којој се гради туристички објекат (објекти), апартмански објекат, туристичко – угоститељски објекат, видиковац са рестораном, инфраструктурни објекти и инсталације и уређују зелене површине у складу са планским решењем.

Просторни услови за реализацију дефинисани су у графичким прилозима а урбанистички параметри према следећим табелама. Измјене су дозвољене у мјери у којој основни концепт решења неће бити деградиран или битно измијењен.

РВ РЕНТ А ВИЛЕ

Прилог 22: Урбанистички услови у зони туризам и рекреација

Ознака урбанистичког блока	Ознака урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле	Бруто грађевинска површина (БГП)	Индекс заузетости (ИЗ)	Индекс изграђености (ИИ)
РВ	2	613,09	162	0,13	0,26
	3	569,13	162	0,14	0,28
	4	605,20	162	0,13	0,27
	5	580,77	162	0,14	0,28
	6	589,47	162	0,14	0,27
	7	661,61	162	0,12	0,24
	8	574,44	162	0,14	0,28
	9	561,84	162	0,14	0,29
	10	557,57	162	0,15	0,29
	укупно		5 313,10	1 458,00	0,14

ПС ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ

Прилог 23: Урбанистички услови у зони зеленила са појединачним објектима

Ознака урбанистичког блока	Ознака урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле	Бруто грађевинска површина (БГП)	Индекс заузетости (ИЗ)	Индекс изграђености (ИИ)
ПС	11	766,32	98,00	0,06	0,13

Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

За објекте гдје то терен дозвољава, неопходно је обезбиједити прилазе објекту и површинама у нивоу без степеника. По потреби и карактеристикама терена одредити објекте који ће испуњавати основне услове за несметано кретање лица са посебним потребама.

Све денивелисане површине у партеру, које се нормално савлађују степеницама, морају имати и рампе пожељног нагиба до 5%, а максимално до 8,5%. Минимална ширина рампе износи 1,3м.

ПЕЈЗАЖНА АРХИТЕКТУРА

Заштита зелених површина и развој система зеленила представљају дио свеукупног система заштите природе, кроз ткз. еколошко планирање, односно истраживање реакције природне средине на одређена коришћења, а све у циљу оптималног коришћења природних ресурса и решавања конфликта у простору.

Развој система зелених површина

За боље разумијевање проблематике, везане за систем зелених површина, треба рећи да је један од основних циљева савремене пејзажне архитектуре управо везан за постизање усаглашености између изграђених структура и околне природе.

Систем зеленила тежи заштити и просторном и функционалном уређењу свих зелених површина и појединачних елемената зеленила, међусобно, и према изграђеним објектима у оквиру изградње и обнове града, као и приградских површина. При томе систем зеленила се успоставља са становишта екологије, уређења подручја изградње и рекреације.

Сви захвати у простору неминовно доводе до поремећаја биљног свијета, нарочито ако се ради о мало измијењеном природном пејзажу. Међутим, добрим планирањем а још више добро реализованим плановима, може се много учинити на оплемењивању самог простора и повећању његове разноврсности.

Треба рећи да површина обухваћена овим планом у себи садржи само ванградске објекте пејзажне архитектуре, углавном у непосредној близини града, које са градским зеленим површинама стварају јединствен систем зелених површина. Ове врсте зеленила имају многобројне функције, од којих је најзначајнија санитарно-хигијенска, а затим и туристичко-рекреациона.

САОБРАЋАЈ

Постојеће стање

Саобраћајни приступ до локације "Ријека", код Колашина, обезбијеђен је макадамским путем просјечне ширине од 2,50м. Пут се пружа ободом локације (са југозападне стране), а прикључује се на локални пут Колашин – Зекова глава у непосредној близини локације.

Ради се о неизграђеном терену са просјечним нагибом од 27°.

Планирано рјешење

Планом је предвиђена реконструкција постојећег пута (на графичком прилогу има ознаку "А"), који по карактеристикама спада у групу путева за повезивање. Ради се о категорији пута са малим саобраћајем, а повезује дио насеља Мушовића Ријека и туристичко насеље – комплекс, са локалним путем Колашин – Зекова глава. Сходно значају који има пут мора бити проходан током цијеле године

Минимални полупречник хоризонталне кривине је 50м, нагиб нивелете 5,5%.

У оквиру будућег туристичког комплекса апартманског типа, предложена је интерна саобраћајница (на графичком прилогу има ознаку "Т"), којом се обезбјеђује приступ објектима на стрмом терену у горњој и доњој зони, те ствара простор за паркирање.

Ради савладавања великих висинских разлика и ограниченог највећег уздужног нагиба (мах 12%) траса интерне саобраћајнице је развијана по падини са серпентинама.

Уздужни нагиб у главној кривини серпентине је 5%, а усвојени полупречник $R=8,00\text{м}$. Коловоз у серпентинама је потребно проширити.

С обзиром на услове терена, а имајући у виду да се ради о путевима са малим саобраћајем, предложен је исти попречни профил и за пут и интерну саобраћајницу, чије су карактеристике: ширина коловоза од 4,00м и об стране банке од по 0,5м, што омогућава мимоилажење два путничка возила. Ради мимоилажења осталих возила потребно је пројектовати проширења коловоза на мјестима која се догледају.

У подручју раскрснице, уздужни нагиб на путевима који се повезују је 5%.

Имајући у виду горе наведено, обликовање лијевих и десних скретања могуће је било ријешити само користећи чињеницу да возила имају могућност помјерања у односу на осовину возне траке, односно коришћења сусједних супротно усмјерених возних трака на оба прикључна правца.

Планиране трасе су већим дијелом у засјеку, што значи да ће се са једне стране јавити усјецање у стјенску масу, а са друге стране зидови или насип.

Мирујући саобраћај

Испред објекта централне виле, а уз интерну саобраћајницу је предвиђен отворени паркинг простор (површинско паркиралиште) са 19 паркинг мјеста. Усвојена је правоугла шема за паркирање, са димензијама паркинг мјеста 2.5x5.00м и ширином комуникације за приступ од 5,50м . У зависности од Пројектног задатка и интереса инвеститора, паркинг простори могу бити дјелимично замијењени подземним гаражама.

Паркирање возила на парцелама гдје је предвиђена градња објеката за туристичко становање (ренд а виле), обавља се на самој парцели, уколико је то физички могуће и ако не постоји велика денivelација између саобраћајнице и парцеле или у предвиђеним гаражама.

Пјешачки саобраћај

Пјешачки саобраћај осим колском саобраћајницом (с обзиром на мало саобраћајно оптерећење), одвијаће се и стазом која повезује доњу и горњу зону.

Сви објекти су повезани са постојећим путем колско-пјешачком стазом, осим објекта за смјештај пратећих услуга који је повезан само пјешачком стазом.

Стазе нијесу прецизно димензионисане планом, провучени су грубо правци пружања, а њихова минималан ширина пожељно је да буде 1.5м.

Планирани саобраћајни прикључци и раскрснице дефинисани су координатама тачака осовина, а кривине су дефинисане радијусима и тјеменима кривина. Основни елементи попречних профила путева дати су у одговарајућем графичком прилогу (План саобраћаја).

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

У зони предметне локације која ће се користити за туристичке сврхе не постоје изграђене водоводна мрежа и мрежа фекалне и атмосферске канализације. Обрада Студије је рађена без услова и сагласности Јавног предузећа и осталих надлежних служби.

Водоснабдијевање

Да би се омогућило снабдијевање водом свих потрошача потребно је обезбиједити извор водоснабдијевања.

У близини локације налази се јавни видовод чији капацитет приликом израде Студије није био познат. Ако се из водовода у свако доба године не може очекивати количина воде $Q_{\text{мах,дн}}$, мањак воде би се надокнађивао транспортом питке воде у резервоар аутоцистијернама.

Студијом је предложено да се на највишој коти насеља изгради резервоар у који ће се допремати вода. Запремину резервоара и димензионисање мреже могуће је одредити тек после познавања количине воде која се може очекивати из водовода који се налази у близини локације. Висинска разлика између резервоара и планираних објеката је од 4 м до 24 м. Планирани објекти су С+П+Пк и С+П+1 минималне висине 10 м, па је у циљу уредног водоснабдијевања свих објеката и обезбјеђивања потребног притиска у хидрантској мрежи предвиђено потискивање воде пумпама из резервоара у планирану водоводну мрежу.

Одвођење отпадних вода

На предметној локацији нема изграђене канализационе мреже. Планирано је да сваки објекат има појединачни уређај за пречишћавање отпадне воде. Приликом избора уређаја за пречишћавање потребно је испоштовати законске регулативе ЕУ (91/271) и Државне регулативе (10/97). Технологија пречишћавања мора бити потпуно биолошка, што значи да се отпадна вода не третира хемијским адитивима. Крајњи производ рециклирања су: техничка вода која се може користити за наводњавање и чврсти муљ који се може користити као биолошко ђубриво. Овај систем рециклирања отпадних вода је у складу са најсавременијим постојећим стандардима за заштиту животне средине (Европске нормe ЕН 12566).

Димензије уређаја за пречишћавање дефинисати кроз израду пројектне документације.

Одвођење атмосферских вода

Површина терена који се обрађује овим планом је 9479,44 м² од чега су 1850,37 коловози, паркинзи и пјешачке стазе са просјечним коефицијентом отицаја $k=0,85$, 1118 м² под крововима са коефицијентом отицања $k=1,00$, а остатак 6026,75 м² су остале површине са коефицијентом отицања $k=0,20$.

Планирано је да се површинске воде са кровова, коловоза и осталих површина у сливу одведу отвореним системом ригола и дренажних канала који ће бити изграђени ободом саобраћајница и на најнижим тачкама урбанистичке јединице, тако да оборинске воде са слива предметне урбанистичке јединице неће угрожавати сусједне парцеле.

Једини податак о висини падавина добијен за Колашин је да је забиљежен највећи дневни максимум 166,7 мм (13 октобар 1975 г.) У осталим годинама овај максимум редовно прелзи 90 мм.

Пошто се ради о подручју на коме поред кише постоји и снијег потребно је прије израде остале пројектне документације прибавити податке од хидрометеоролошког завода о висини падавина, тј. о мјеродавној киши за одговарајући повратни период

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

1. Ближе услове прикључења планиране трафостанице СТС 1x160кВА одредиће стручне службе из ЕД Колашин.
2. Прикључни 10кВ вод треба бити ДВ који се прикључује на постојећи ДВ »Бреза – Језерине«.
3. Траса 10кВ ДВ до зоне обухвата овог плана, одредиће се у координацији надлежних општинских структура и ЕД Колашин.
4. Инвеститор је обавезан, да регулише имовинско-правне односе и уреди односе у погледу плаћања накнаде за комунално опремање, и да приликом подношења захтјева за издавање грађевинске дозволе, достави ревидовани главни пројекат урађен у десет примјерака, од којих је седам у заштићеној дигиталној форми и достави доказ о осигурању од одговорности инвеститора и привредног друштва, правног лица, односно предузетника које је израдило главни пројекат.

Прилог: ЛСЛ Ријека

Обрадио :
Милија Ровчанин

Достављено:
подносиоцу захтјева
у досије
а/а

СЕКРЕТАР
Владан Булатовић, дипл.инж.маш.



PRIMLJENO
30.05.2014.

Примљено	30.05.2014		
Огр. Јед.	Е.О.	Служба	Видљивост
05	1379		

ОПШТИНА КОЛАШИН

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA, STAMBENO-KOMUNALNU OBLAST
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

ZAHTJEV

1. Naziv i sjedište; odnosno ime, prezime, JMB i adresa podnosioca zahtjeva:

CENTURIA D.O.O. H. NOVI 02662370 UL. STJOPAE
SARENCA 3B

2. Obraćam vam se zbog IZDAVANJA UTU ZA IZRADU PROJEKTO-
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA OBJEKTE TIPIA VILE

NA PARCELAMA 316/4, 316/5, 316/6, 316/9, 316/8,
316/10, 316/12, 316/13 U SKLADU SA USVOJENOM
LSL "RIJEKA" NA LOKALITETU K.O. MUŠOVIĆARIJEKA

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

Gordana Anđelić

Broj tel. 067 511 904

OPUNOMOŠĆENI