

Crna Gora

OPŠTINA KOLAŠIN

Sekretarijat za uređenje prostora,

komunalno-stambene poslove i

zaštitu životne sredine

Broj:05-1463/2

Kolašin,15.05.2015.god.

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Nikole Minića-jmbg 2210957210041 iz Podgorice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br. 51/08, 40/10,34/11,47/11,35/13 ,39/13 i 33/14), PUP-a Kolašina (Sl.list-o.p. br.12/14) i čl.165 Zakona o opštem upravnom postupku (Sl.list RCG br.60/03 , Sl.list CG br.32/11) **i z d a j e-**

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnja eko sela na kat. parceli br.273 KO Vlahovići, knjiženoj u LN 460 kao svojina Nikole Minića sa obimom prava 1/1

I USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Direktno sprovođenje iz plana su smjernice za uređenje prostora, izgradnju i rekonstrukciju objekata za prostore za koje se ne planira donošenje drugog lokalnog planskog dokumenta.

U dijelu tekstualnog dijela PUP-a - **Smjernice za izgradnju u ruralnim naseljima** - 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 nasljeđa 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.

Smjernice za građenje i uređenje eko-etno sela

Eko 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.

Eko 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 eko-etno sela su sledeći:

- Minimalna površina eko-etno sela je 0.50 ha
- Minimalo 1000m² lokacije po kućici
- Maximalna 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 sjnje 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 etaže (P+Pk) ili (S+P)
- 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, snabdevanje 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
- Voditi računa o pejzažnom uređenju kompleksa

- 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
- Mogući prateći objekti:
 - o Recepcija
 - o Info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire, mape, knjige
 - o Uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar)
 - o Wellness/spa centar
 - o Prodavnice
 - o Radionice sa aktivnostima za upoznavanje nasleđa i tradicije, edukacija o prirodi i njenom očuvanju i dr.
 - o Štala/tor/ergela (udaljena od smještajnih jedinica)
 - o Prostor za seminare, sastanke i radionice
 - o 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

II USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE

- Obaveza je da se parcele ne ograđuju. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda (izuzetak su drvene ograde) i potpornih zidova kojima bi se spriječio slobodan prolaz atmosfere vode.

III USLOVI PRIKLJUČENJA NA OBJEKTE INFRASTRUKTURE

Prema tekstualnom dijelu plana osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/lokaciji:

- 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 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.)

VI PRIRODNI USLOVI

Na području Kolašina vlada umjereno kontinentalna klima, srednja godišnja temperatura iznosi 7,2°, prosječna godišnja vrijednost padavina iznosi 1920 mm, prosječan broj dana sa sniježnim pokrivačem iznosi 77,3, prosječna vlažnost vazduha iznosi 78% dok su najčešći vjetrovi sjevernog i južnog kvadranta.

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, elektrovoda, 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, do preseljenja.)

Takođe, Agencija za zaštitu životne sredine u mišljenju br.02-d-2404/4 od 14.10.2014.god. datom ovom organu kaže da iako ne možemo govoriti o formalnom statusu zaštite područja Mrtvice, niti je isto u Ekološkoj mreži, to je potrebno prilikom planiranja i projektovanja postupati u skladu sa odredbama čl.10 Zakona o zaštiti prirode („Sl.list CG” br.51/08,21/09,40/11,62/13 i 06/14) koji kaže: *Radnje, aktivnosti i obavljanje djelatnosti u prirodi planiraju se na način da se izbjegnu ili na najmanju mjeru svedu ugrožavanje i oštećenje prirode. Pravno i fizičko lice koje koristi prirodne resurse i dobra dužno je da radnje, aktivnosti i djelatnosti obavlja na način da se oštećenje prirode svede na najmanju mjeru i da nakon realizacije radnji, aktivnosti i djelatnosti, uspostavi ili približi stanje u prirodi, stanju koje je bilo prije realizacije radnji, aktivnosti i djelatnosti u skladu sa zakonom,*

Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list RCG br. 51/08, 40/10,34/11,47/11,35/13, 39/13 i 33/14), tehničkim propisima, normativima i standardima za ovu vrstu objekata. U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za oblasti: zaštita od požara, zaštita od buke, termotehnička zaštita objekta itd.

Posebnu pažnju obratiti na odvođenje i tretman otpadnih voda, zagađivanje tla i aerozagađivanje, pridržavajući se Zakona o životnoj sredini (Sl.list RCG br.12/96,55/00 i 48/08).

Prioritet dati racionalnoj potrošnji energije implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema .Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

- voditi računa o lokaciji objekta i njegovoj eksponiranosti
- graditi na adekvatnom odstojanju od obližnjih objekata,radi sprečavanja stvaranja sjenke od susjednog objekta
- osigurati adekvatnu toplotnu izolaciju
- korišćenje principa pasivne arhitekture i energetske efikasnih sistema grijanja,hlađenja i ventilacije, kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora

Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi:

- tehničku dokumentaciju propisanu i urađenu u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), u 10 primjeraka od kojih su 7 u zaštićenoj digitalnoj formi
- dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na građevinskom zemljištu,
- dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje
- mišljenje ovog organa o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu
- dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo, odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat

Dostavljeno:-podnosiocu zahtjeva
-urbanističkoj inspekciji
-u dosije
-a/a



SEKRETARKA,
Ivana Grujić dipl.inž.arh.

Ivana Grujić

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA,
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE I ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE

PRIMIJENO
06.05.2015.

Opština Kolašin

Opština KOLAŠIN - KOJAŠIN			
Примљено 06-05-15			
Org. jed.	Брч	Прилог	Вредност
05	1463		

OPŠTINA KOLAŠIN

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

ZAHTJEV

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

UINIĆ ALEKSANDAR, JMB 310 898 321 0291 VPROLETARSKA 11
PODGORICA

2. Obraćam vam se zbog IZDAVANJA URBANISTIČKO TEHNIČKIM

USLOVA ZA IZGRADNJU KUĆE NA KAT. PARC.
BR. 273 K.O. VLAHOVIĆI POKRETNOST 31230 m²
PREMA PDP-u KOLAŠIN. UZ ZAHTJEV PILAŽEM
LIST NEPOKRETNOSTI. PODNOSILAC ZAHTJEVA
2210 557 21 0041 MIMIĆ MIROSLAV

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

Mimić Miroslav

Broj tel. 067 212 152

KI/MOLA 069 013 352