

Crna Gora

OPŠTINA KOLAŠIN

Sekretarijat za uređenje prostora,
komunalno-stambene poslove i

zaštitu životne sredine

Broj:05-2412/8

Kolašin, 16.10.2015.god.

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Pivljanin Vladan-jmbg 0803981210277 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) i PUP-a Kolašina (Sl.list-o.p. br.12/14) **i z d a j e-**

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju eko-etno sela na kat. parceli br.3334/2 KO Velje duboko i Liješnje, površine $P=6.000\text{ m}^2$, knjiženoj u LN 243 kao svojina Pivljanin Vladana-jmbg 0803981210277 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 umanjenje 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
- Minimalno 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 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 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 Prostori 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 pristup sa javne površine kolske ili makar pješačke
- 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.

Proračune raditi za VII stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.

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.)

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.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

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 48/08,40/10 i 40/11) i Zakona o zaštiti prirode („Sl.list CG ” br.51/08,21/09,40/11,62/13 i 06/14).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade,razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG ” br.23/14).

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 efikasne 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 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
- dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva , pravnog lica , odnosno preduzetnika koje je izradilo , odnosno revidovalo idejni , odnosno glavni projekat

Sastavni dio ovih uslova su :

- uslovi za izradu tehničke dokumentacije izdati od strane EPCG –FC Distribucija –Region 6 br.40-06-7184 od 07.10.2015.godine (naš broj 05-2412/3 od 09.10.2015.god.)
- rešenje ovog organa br.05-2412/6 od 15.10.2015.godine kojim se utvrđuje da nema potrebe za sprovođenjem postupka procjene uticaja na životnu sredinu

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



PRIMLJENO

07.09.2015.

OBRAZAC 1

PIVČANIN VADAN

(prezime, očevo ime i ime)

Podgorica

(adresa)

069-555-051

(broj telefona)

Uprava Grada			
OPŠTINA KOLAŠIN - KOLAŠIN			
Prilaznica 07.09.2015			
Op. jed.	Broj	Period	Prilaznica
05	2412		

(naziv i sjedište pravnog lica/privrednog društva/preduzetnika)

(organ uprave nadležan za postupanje)

Zahtjev za izdavanje urbanističko tehničkih uslova

(član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ 51/08, 34/11, 35/13))

Obraćam se zahtjevom za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za:

1. Izgradnju objekta
 2. Rekonstrukciju objekta
- (zaokružiti odgovarajući broj)

Katastarska parcela
(situacija trase*)

3334/2, izgradnja otvora sela

Katastarska opština

Ko Velje Duboko i Lječinje

Opština

KOLAŠIN

Kolašin 07.09.2015

(mjesto i datum)

Pivčanin

(podnosilac zahtjeva)

* - odnosi se na linijske objekte (putevi, željeznice, dalekovod, vodovod itd.)