

Crna Gora  
OPŠTINA KOLAŠIN  
Sekretarijat za uređenje prostora,  
komunalno-stambene poslove i  
zaštitu životne sredine  
Broj:05-552 /~~4~~4  
Kolašin, 19.03.2015.god.

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

**Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju-dogradnju objekata na UP br.1, podzone B2, DUP-a „Centar Kolašin-izmjene idopune” („Službeni list CG” –o.p. br. 11/09) odnosno na kat.parceli br. 510/2 upisane u LN br. 623 KO Kolašin,**

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA

Trebješanin Svetozar Nikola Ulica Generala Andelića br. 2 Kolašin.

### PRAVNI OSNOV

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, 33/14); DUP "Centar-Kolašin izmjene i dopune" ("Sl.list CG"-o.p. br.11/09).

### POSTOJEĆE STANJE

U LN br. 623 upisane su: Katastarska parcela br. 510/2 KO Kolašin površine 178 m<sup>2</sup>, kao susvojina Trebješanin Milutina Svetozara sa obimom prava 118/178, i Trebješanin Nikole Marka sa obimom prava 60/178; Porodična stambena zgrada, spratnosti P+1, bruto površine prizemlja P = 118 m<sup>2</sup> sa poslovnim prostorom u prizemlju površine 95 m<sup>2</sup> i stambenim prostorom na spratu površine 95 m<sup>2</sup>, vlasništvo Trebješanin Milutina Svetozara sa obimom prava 1/1 i teretima i ograničenjima – maloljetstvo Trebješanin Marka čiji su zakonski zastupnici Trebješanin Nikola i Trebješanin Bojana; Pomoćni objekat površine 17 m<sup>2</sup> vlasništvo Trebješanin Nikole Marka sa obimom prava 1/1, sa teretima i ograničenjima – nema dozvolu.

### USLOVI ZA OBJEKAT

Prema DUP-u „Centar-izmjene i dopune“ na osnovu grafičkog priloga - plan namjene površina, namjena novog objekata je centralna djelatnost, u koje spadaju poslovni sadržaji (administracija, agencije, pošte, banke, objekti kulture (umjetničke i izložbene galerije, prodajne galerije, antikvarnice, knjižare, biblioteke, sale za predavanja), hoteli, trgovine, ugostiteljstvo (ekskluzivni restorani, konobe, nacionalni restorani, diskoteke, kafei, internet kafei i dr.), stanovanje sa djelatnostima, stanovanje, poslovni apartmani,

- Ovi sadržaji su planirani za gradnju interpolacijom, postepenom rekonstrukcijom postojećih dotrajalih objekata, gradnjom novih objekata na neizgrađenom području,

- Visina gradnje javnih poslovnih i turističkih objekata je prizemlje 3 sprata i potkrovlje do prizemlje 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele do 35 do 60% od pripadajuće urbanističke parcele za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila,

- Visina gradnje objekata za stanovanje je prizemlje, 2 sprata i potkrovlje do prizemlje, 3 sprata i potkrovlje, uz zauzetost građevinske parcele do 40% od pripadajuće urbanističke parcele, izuzetno se

omogućava gradnja objekata za stanovanje veće zauzetosti i izgrađenosti lokacije u već izgrađenim centralnim zonama grada kao zaokru`enje i dogradnja već započetih blokova.

- U grafičkom i tabelarnom prikazu DUP-a „Centar“ za predmetnu urbanističku parcelu planirana spratnost je  $Su+Pv+2+Pk$ .

Visina pojedinih etaža objekata zavisi od namjene objekta i etaže.

- Kod individualnih stambenih objekata visina prizemlja i spratova se kreće se od 3.00-3.50 m.

- Kod kolektivnih stambenih objekata, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m.

- Kod kolektivnih stambenih objekata sa djelatnostima, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m, a poslovni prostori: podruma 2.80-3.50 m, prizemlja 3.50-4.50 m, visokog prizemlja 4.50-5.50 m, spratova 3.0-3.50 m.

- Kod poslovnih objekata visine etaža zavise od namjene i kreću se od 3.50-5.50 m.

- U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta. Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika.

- U grafičkom prikazu plana definisan je horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja i po tabelarnom prikazu iznosi  $P=184,48$  m<sup>2</sup> objekata. Ovi gabariti su orijentacioni, i provjerit će se kroz izradu projektne dokumentacije za svaki objekat pojedinačno, gdje su moguće određene korekcije uz poštovanje datih građevinskih linija i uslova za vertikalni gabarit objekta.

- Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe, vodeći računa o visinskim kotama postojećeg objekta.

- Planskim konceptom-tekstualni dio ispod svih novoplaniranih objekata su planirane podzemne garaže u podzemnim prostorima, te u tom smislu ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmotriće se mogućnost formiranja podzemne parking-garaže u podrumskoj etaži.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnom gabaritu objekta.

Kotu ulaza i kotu poda prizemlja predvidjeti max 1,20m izdignutu od kote pristupne ulice tj. Ul. Generala Anđelića.

## **II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE**

- Granica urbanističke parcele je definisana DUP-om „CENTAR“ Kolašin- Izmjene i dopune i grafičkim prilogom –izvodom iz plana.
- Površina urbanističke parcele data u tabelarnom prikazu plana :  $P=184,48$  m<sup>2</sup>.
- Kolski i pješački prilaz objektu je sa postojeće saobraćajnice Ulice generala Anđelića.
- Regulaciona linija je spoljašnja ivica planiranog trotoara. Građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom. Objekat postaviti na građevinskoj liniji.
- Prema karti 03 analiza stvorenih uslova sa intervencijama DUP-a „Kolašin izmjene i dopune“, na urbanističkoj parceli br. 1 podzone B2 u slučaju izgradnje planiranog objekta ili rekonstrukcije postojećeg osnovnog objekta predviđeno je uklanjanje pomoćnog objekta.

## **III ARHITEKTURA, KONSTRUKTIVNI SISTEM I MATERIJALI OBRADJE**

- Temelje objekta uraditi od armiranog betona-temeljne trake ili stope prema mišljenju projektanta.
- Konstrukciju objekta izvesti u klasičnom sistemu sa armirano-betonskim elementima , tako da pozicioniranje i dimenzionisanje konstruktivnih elemenata objektu omogući statičku stabilnost i bezbjedno korišćenje za predviđenu namjenu.Naročito voditi računa da

projektovano rješenje zadovolji statičke analize nosivosti, seizmičke proračune konstrukcije čitavog objekta imajući u vidu da se područje Kolašina nalazi u VII zoni seizmičke aktivnosti po MCS-u.

- Arhitektonske volumene objekta projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada, u skladu sa ambijentalnim vrijednostima podneblja.
- Projektom predvidjeti ugradnju stolarije od četinara I klase, zastakljene termopan staklom, standardnih oblika i dimenzija. Planom preporučeni odnos za prozorske otvore: širina/visina je 1/1.5
- Krov objekta projektovati kao kombinovani sa nagibom krovnih ravni 25°-60° i drvenom krovnom konstrukcijom. Krovni pokrivač predvidjeti od crijepa, ceramide, eternita, tegole, aluminijumskog lima, šindre, sa ugradnjom snjegobrana na odgovarajućim nosačima.
- Fasadu objekta predvidjeti od kvalitetnih i trajnih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta, jedinstven vizuelni doživljaj postojećeg i dograđenog objekta, po izboru projektanta. Kolorit fasade uskladiti sa bojom postojećeg objekta, funkcijom postojećeg objekta, građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima.

#### ***V USLOVI PRIKLJUČENJA NA OBJEKTE INFRASTRUKTURE***

U skladu sa namjenom objekta instalacije projektovati i izvesti shodno važećim propisima i standardima u skladu sa uslovima i preporukama dobijenim od za to nadležnih preduzeća (Elektrodistribucija – Kolašin, JP Vodovod i kanalizacija, JP Komunalno- Kolašin), koji su sastavni dio ovih uslova.

#### ***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 snježnim pokrivačem iznosi 77,3, prosječna vlažnost vazduha iznosi 78% dok su najčešći vjetrovi sjevernog i južnog kvadranta.

#### ***VII POSEBNI USLOVI***

Tehničku dokumentaciju uraditi 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, 33/14), kao i sa 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 CG br.12/96,55/00 i 48/08). Zaštitu podzemnih voda i tla od zagađenja obezbijediti planiranjem uređaja za prečišćavanje kanalizacije, priključenjem na gradsku kanalizaciju i vodovod.

Prioritet dati racionalnoj potrošnji energije implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 10/09).

Budući da se na predmetnoj lokaciji nalaze ostaci objekta koji usled svoje dotrajalosti i velikih oštećenja predstavljaju opasnost za život i zdravlje ljudi, za susjedne objekte i bezbjednost saobraćaja, čije je uklanjanje neophodno u smislu izgradnje planiranog objekta, a prema čl. 142 i 143 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG ,br.51/08) investitor je dužan nadležnom inspekcijском organu podnijeti zahtjev za izdavanje rješenja kojim će se odobriti uklanjanje predmetnog objekta.

Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, prema čl.93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) dostavi:

- idejni ili glavni projekat urađen u deset primjerka, od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi i reviziju glavnog projekta
- saglasnost suvlasnika zemljišta koje čini urbanističku parcelu
- izvještaj o izvršenoj reviziji idejnog, odnosno glavnog projekta
- dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na građevinskom zemljištu
- dokaz o uređenju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje (Zakon o unapređenju poslovnog ambijenta - Sl.list CG br. 40/10).

**Obradio :**

Vladimir Rakočević, dipl.p.p.



**SEKRETARKA v.d.**

Ivana Grujić, dipl.inž.arh.

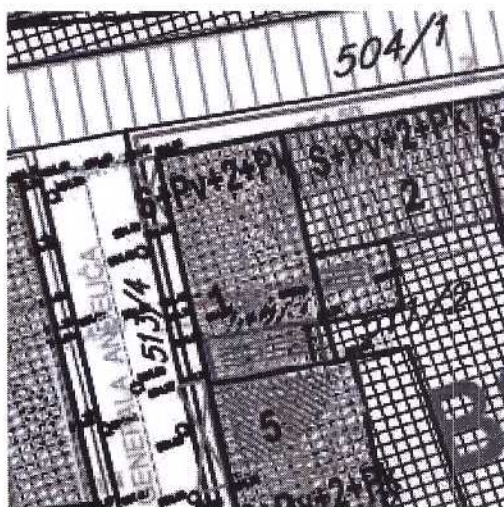
  


**Dostavljeno:**






podnosiocu zahtjeva  
urbanističkoj inspekciji  
u dosije  
a/a

Crna Gora  
**OPŠTINA KOLAŠIN**  
Sekretarijat za uređenje prostora,  
komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine  
Broj:05-552-4  
Kolašin,19.03.2015.godine.


## KARTA NAMJENE POVRŠINA



### LEGENDA:

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
|  | <b>CENTRALNE DJELATNOSTI</b>       |
|  | <b>STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA</b> |
| <hr/>   |                                    |
|  | <b>INDIVIDUALNO STANOVANJE</b>     |
| <hr/>   |                                    |
|  | <b>KOLEKTIVNO STANOVANJE</b>       |
| <hr/>   |                                    |
|  | <b>STANOVANJE I TURIZAM</b>        |

**Obradio:**  
Vladimir Rakočević dipl.p. p.

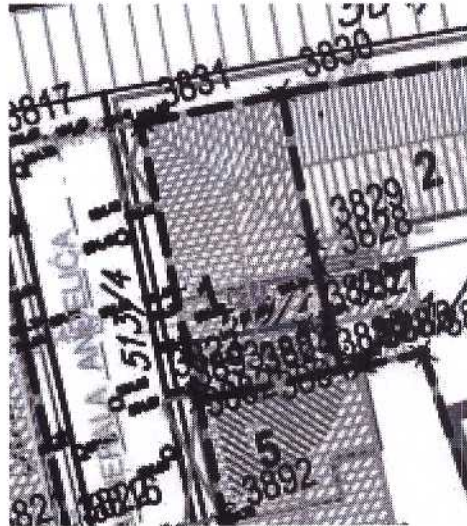


**SEKRETARKA v.d.,**  
Ivana Grujić, dipl.inž.arh.


Crna Gora  
**OPŠTINA KOLAŠIN**  
Sekretarijat za uređenje prostora,  
komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine  
Broj:05-552-4  
Kolašin,19.03.2015.godine.

### KARTA PARCELACIJE I PREPARCELACIJE



### TAČKE GRANICA URBANISTIČKE PARCELE:

T	X	Y
3823	4743281.9641	6624844.6078
3824	4743281.4700	6624847.6000
3825	4743281.0000	6624852.7000
3826	4743284.2900	6624853.0000
3827	4743284.0100	6624854.6100
3828	4743287.5900	6624855.0100
3829	4743289.5400	6624855.1500
3830	4743299.7100	6624856.3600
3831	4743300.7900	6624846.7200
3891	4743265.0320	6624842.6573
3892	4743273.4648	6624843.6287
3893	4743281.9641	6624844.6078

**Obradio:**  
Vladimir Rakočević dipl.p. p.



**SEKRETARKA v.d.,**  
Ivana Grujić, dipl.inž.arh.



PRIMLIENO  
02.03.2015.

## OBRAZAC 1

Центар Гора ОПШТИНА КОЛАРИЦА - КОЛАРИЦА			
Пријемак	Број	Прилог	Врједност
02.03.2015	05	552	

ТРЕБЈЕШАНИН СВЕТОЗАР НИКОЉА  
(prezime, očevo ime i ime)

УЛ. ГЕНЕРАЛА АНДЕЋИЋА БР. 2  
(adresa)

067 - 826 - 922  
(broj telefona)

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

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA  
(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))

Обраћам се захтевом за издавање урбанистичко техничких услова за:

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

Katastarska parcela 510/2  
(situacija trase\*)

Katastarska opština K.O. KOŠAŠIN

Opština KOŠAŠIN

02.03.2015  
(mjesto i datum)

ТРЕБЈЕШАНИН НИКОЉА  
(podnosilac zahtjeva)

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