

Црна Гора  
ОПШТИНА КОЛАШИН  
Секретаријат за уређење простора,  
комунално-стамбене послове и  
заштиту животне средине  
Број:05-1503  
Колашин,19.6.2014.год.

Секретаријат за уређење простора, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине Општине Колашин, рјешавајући по захтјеву Булатовић Сава из Колашина, 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 ДУП-а „Индустијска зона“ Колашин ( „Сл.лист ЦГ-о.п.“ бр.19/13) издаје-

### УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

Постојеће стање:

На парцели се налази изграђени објекат површине 121 м<sup>2</sup>,приземље и поткровље, књижен у листу непокретности број 86,КО Баковићи. Објекат је прикључен на градску водоводну и електроенергетску мрежу. Урадити пројекат изведеног стања.

#### *о Услови за постојеће објекте*

- Постојећи објекти дефинисаних хоризонталних и вертикалних габарита који су планом евидентирани без обзира да ли су прекорачили планом задате параметре и да ли су изграђени са или без грађевинске дозволе, а који су приказани у графичком прилогу постојеће физичке структуре, могу се као такви задржати.
- Уколико постоји захтев или потреба корисника постојећи објекти под условом да нису прекорачили планом задате параметре могу се надоградити или доградити до максимално задатих параметара дефинисаних за намену у оквиру које се налазе.
- Објекти који су у изградњи а за чију изградњу није прибављена грађевинска дозвола или УТУ могу се завршити у оквиру планом задатих максималних параметара за намену у оквиру које се налазе.
- Објекти који су у изградњи а за њихову изградњу је прибављена грађевинска дозвола или УТУ могу се завршити према раније прибављеној документацији.
- Максимална заузетост и максимална изграђеност парцеле укључују све објекте на парцели и помоћне објекте. Уколико на парцели постоје два или више објеката а планом се није могла извршити препарцелација у циљу формирања припадајуће парцеле сваком постојећем објекту, објекти се као такви могу задржати и на њима су могуће интервенције у оквиру параметара задатих у плану а који у овом случају важе за читаву парцелу.
- Постојећи објекти који задиру у новопланирану грађевинску линију а не нарушавају планирану регулативу, као такви се могу задржати. Уколико постојећи објекат задира у новопланирану грађевинску линију задату на нивоу блока а неугрожава планирану регулативу исти се, уколико није прекорачио задате параметре градње, може доградити односно надградити до максимално задатих параметара. Надградња се може извршити над читавом основом а доградњу објекта вршити иза задате грађевинске линије.
- Уколико постојећи објекат не задовољава услов у смислу минималне удаљености од сусадне парцеле надоградња над таквим постојећим габаритом могућа је уз сагласност суседа или да надограђени део буде на прописаној минималној удаљености. Приликом бочне доградње ови објекти морају поштовати прописану минималну удаљеност.
- Сви постојећи објекти могу претрпети и тоталну реконструкцију, односно постојећи објекат се може порушити и изградити нови, при чему важе услови који су у плану дати за изградњу новог објекта, односно мора се поштовати задата грађевинска линија, однос према суседним парцелама као и задати урбанистички параметри.
- Пре интервенције на постојећем објекту потребно је извршити проверу статичке стабилности постојећег објекта.
- Помоћни објекти на парцели се могу задржати.
- Спратност помоћног објекта је максимално П.
- Није дозвољено надзиђивање помоћних објеката.

○ **индустрија и производња**

- У оквиру ове намене планирани су садржаји у функцији производње, лаке индустрије, пословања, али и други привредни објекти, складишта, стоваришта и слично. У оквиру парцела одређених за ову намену могу се организovati и производни комплекси са свим пратећим садржајима који подржавају примарну функцију и неопходном инфраструктуром. Сви постојећи објекти ове намене се задржавају са припадајућим парцелама уз могућност нове градње на истим према условима дефинисаним овим планом.
- Максимална спратност објеката је П+1
- Максимални индекс заузетости у оквиру ове намене је 0.5
- Максимални индекс изграђености у оквиру ове намене је 1.0
- Објекте постављети на или иза задате грађевинске линије.
- Паркирање за потребе објекта обезбедити искључиво у оквиру парцеле, паркирање може бити и надкривено као део приземне етажe или у оквиру сутеренске етажe као гаража зависно од намене објекта и његове функционалне организације. Број паркинг места обезбедити у складу са наменом објекта и нормативима који прате исту. Такође у оквиру парцеле треба обезбедити потребне саобраћајно манипулативне површине у складу са делатношћу која се у објекту или на комплексу обавља.
- Ограђивање парцеле је могуће транспарентном оградом до висине од 1.40м или живом зеленом оградом а у складу са организацијом парцеле и потребама корисника а у складу са прописима за врсту делатности која се на парцели обавља.
- Новопланирани објекти обликовно и архитектонски треба да подрже функцију. Пројектовати косе кровне равни прописаног нагиба за ово поднебље и примењени материјал.

Ново стање:

За реконструкцију објекта користити следеће:

**Урбанистичко технички услови и смернице за изградњу објеката**

У складу са Законом о уређењу простора и изградњи објеката, урбанистичко технички услови су дати у склопу ДУП-а кроз више графичких и техничких прилога:

- План саобраћаја, нивелације и регулације
- План парцелације, регулације и УТУ
- Смернице за спровођење планског документа

**■ Парцелација и препарцелација**

За организацију планираних садржаја обезбеђене су припадајуће парцеле као основне урбанистичке целине за које ће се издавати Урбанистичко технички услови.

Саставни део овог планског акта су графички прилози План саобраћаја, нивелације и регулације и План парцелације, регулације и УТУ на којима су приказане границе парцела које се задржавају као и новоформиране границе парцела. Основ за парцелацију и препарцелацију била је постојећа парцелација и мрежа постојећих и новопланираних саобраћајница. Могуће је извршити удруживање урбанистичких парцела и тада важе услови за новоформирану урбанистичку парцелу. Такође је могуће извршити корекцију границе урбанистичке парцеле у случајевима докупљивања дела парцеле у контакту.

Када се урбанистичка парцела, која је већ одређена овим планом, не подудара са постојећом катастарском парцелом (или парцелама) односно постоје мања одступања и у другим случајевима када урбанистичку парцелу није могуће комплетирати а постојећа катастарска парцела својом површином задовољава урбанистичке услове за градњу, орган управе надлежан за послове уређења простора може извршити усклађивање урбанистичке парцеле са катастарском парцелом приликом издавања УТУ-а.

**■ Регулација и нивелација**

Регулација и нивелација објеката су одређене у односу на планирану саобраћајну мрежу у односу на коју су дефинисане грађевинске линије или зоне градње.

Кота пода приземља је везана за нивелацију приступне саобраћајнице, сутеренске етажe је неопходно прилагодити конфигурацији терена.

Уколико се у оквиру објекта формира сутеренска етажа тада коту пода приземља поставити максимално на 1.2м од коте приступне саобраћајнице. За објекте где подземна линија продире надземну коту пода приземља која је у плану задата могуће је спустити на раван терена.

Нови објекти су везани за осовине саобраћајница које су дефинисане неопходним елементима за преношење на терен или за постојеће објекте.

Димензије објеката одредиће се према степену заузетости парцеле, односу према границама суседних парцела и објектима на њима, као полазним и ограничавајућим параметрима. Тако да ће и димензије објеката бити различите.

Формирање подкровне етаже је са надзидком  $x=1.2\text{м}$ .

### ***«Обликовање простора и материјализација***

Решавањем захтева корисника за градњом или интервенцијом на постојећим објектима, уз стриктну контролу техничке документације и реализације, допринеће се унапређењу архитектонских и ликовних вредности самих објеката, а самим тим и укупне слике читаве зоне. Архитектонски волумени објеката морају бити пажљиво пројектовани са циљем добијања хомогене слике изграђеног простора.

Фасаде објеката као и кровни покривачи су предвиђени од квалитетног и трајног материјала и квалитетно изведени.

Комерцијални натписи и панои морају бити реализовани на високом ликовном нивоу.

Урбана опрема мора бити пројектована, бирана и координирана са пажњом, посебно у оквиру простора који су намењени слободном коришћењу.

Расвету простора колских и пешачких комуникација треба извести пажљиво одабраним расветним телима, са довољним осветљајем за потребе нормалне функције простора.

Евентуалну етапност грађења објекта треба предвидети техничком документацијом, уз одговарајуће одобрење урбанистичке службе.

За све објекте се препоручују коси кровови, двоводни или четвороводни, а код компликованијих објеката и комбиновани, нагиб кровних равни је у функцији одабраног кровног покривача. Кровни покривач је цреп, тегола, лим или неки други квалитетан материјал.

Обрада прозорских отвора и врата дрветом или ал.браварија односно ПВЦ, у белој боји или у боји која је у складу са архитектуром и материјализацијом објекта.

Озелењавање вршити аутохтоним врстама у складу са условима датим у прилогу пејзажна архитектура.

Ограђивање вршити у складу са наменом објекта и делатностима које се у њему обављају а уз поштовање прописа за ту врсту објеката. Све ограде пројектовати као транспарентне и живе зелене ограде. Није дозвољено постављење зиданих ограда осим у случајевима заштите у складу са прописима за ту врсту објеката.

Све прикључке радити према УТУ из плана и условима прикључка добијеним од надлежних комуналних организација.

Сви објекти морају бити изграђени према важећим прописима за грађење у сеизмичким подручјима и са адекватном термичком заштитом у складу прописима.

Сви објекти морају бити изграђени према важећим прописима и у складу са геомеханичким испитивањима у зони грађења.

Обзиром да се ради о простору од значаја за развој града, оставља се могућност да у решавању могућих проблема, насталих у процесу спровођења плана, надлежни орган задужен за спровођење плана може формирати стручно тело чији члан обавезно мора бити и Обрађивач, односно аутор плана.

### ***«Услови за несметано кретање лица смањене покретљивости***

Потребно је у пројектовању и извођењу обезбедити приступ сваком објекту који могу да користе лица смањене покретљивости, такође нивелацију свих пешачких стаза и пролаза радити у складу са важећим Правилником о ближим условима и начину прилагођавања објеката за приступ и кретање лица смањене покретљивости (Сл.лист ЦГ 2/09).

**Услови за одвоз и дистрибуцију смећа**

Одлагање смеће у оквиру предметног простора мора се вршити у складу са наменом објеката. Површине за постављење контејнера морају се обезбедити у оквиру припадајуће парцеле и то у складу са наменом, а њихова локација се мора прецизирати кроз техничку документацију.

Одвоз и крајња дистрибуција отпада вршиће се у складу са општинском одлуком, а у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени лист ЦГ", број 64/11). За третирање отпада који настаје у току градње или интервенција на објектима поштовати Правилник о поступању са грађевинским отпадом, начину и поступку прераде грађевинског отпада, условима и начину одлагања цемента азбестног грађевинског отпада ("Службени лист Црне Горе", број 50/12), а с тим у вези у складу са Планом управљања отпадом у Црној Гори за период 2008-2012. године свака јединица локалне самоуправе или више њих заједно, мора одредити локацију за збрињавање грађевинског отпада.

**Услови за изградњу објеката у оквиру дефинисаних намена**

**Техничку документацију урадити у складу са:**

Закон о уређењу простора и изградњи објеката (»Сл.лист ЦГ«, бр.51/08, 34/11,47/11,35/13 и 39/13)

Закон о Националним парковима (Сл. лист ЦГ, бр. 56/09)

Закон о шумама (Сл. лист ЦГ, бр. 55/00)

Закон о стратешкој процјени утицаја на животну средину (»Сл.лист РЦГ«, бр.80/05)

Закон о животној средини (»Сл.лист ЦГ«, бр.12/96,55/00 и 48/08)

Закон о заштити природе (»Сл.лист РЦГ«, бр.51/08)

Закон о квалитету ваздуха (»Сл.лист РЦГ«, бр.48/07)

Закон о водама (»Сл.лист РЦГ«, бр.27/07)

Закон о управљању отпадом (»Сл.лист РЦГ«, бр.80/05)

Закон о заштити од буке у животној средини (»Сл.лист РЦГ«, бр.45/06)

Правилник о квалитету и санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у реципијент и јавну канализацију, начину и поступку испитивања квалитета отпадних вода, минималном броју испитивања и садржају извјештаја о утврђеном квалитету отпадних вода (»Сл.лист ЦГ«, бр.45/08).

Уредба о класификацији и категоризацији површинских вода (»Сл.лист ЦГ«, бр.2/07)

Правилник о дозвољеним концентрацијама штетних материја у ваздуху (»Сл.лист РЦГ«, бр.4/82, 8/82)

Правилник о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и методама за њихово испитивање (»Сл.лист РЦГ«, бр.18/97).

Правилник о граничним вриједностима нивоа буке у животној средини (»Сл.лист РЦГ«, бр.75/06).

Правилник о ближим условима и начину прилагођавања објеката за приступ и кретање лица смањене покретљивости ( „Сл.лист ЦГ” број 10/09).

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.

Обрадио :  
Миодраг Дуловић, инж. грађ.

Достављено:  
подносиоцу захтјева  
у досије  
а/а

СЕКРЕТАР  
Владан Булатовић, дипл. инж. маш.



Crna Gora

OPŠTINA KOLAŠIN

Sekretarijat za uređenje prostora,  
komunalno-stambene poslove i  
zaštitu životne sredine

Broj:05-1503

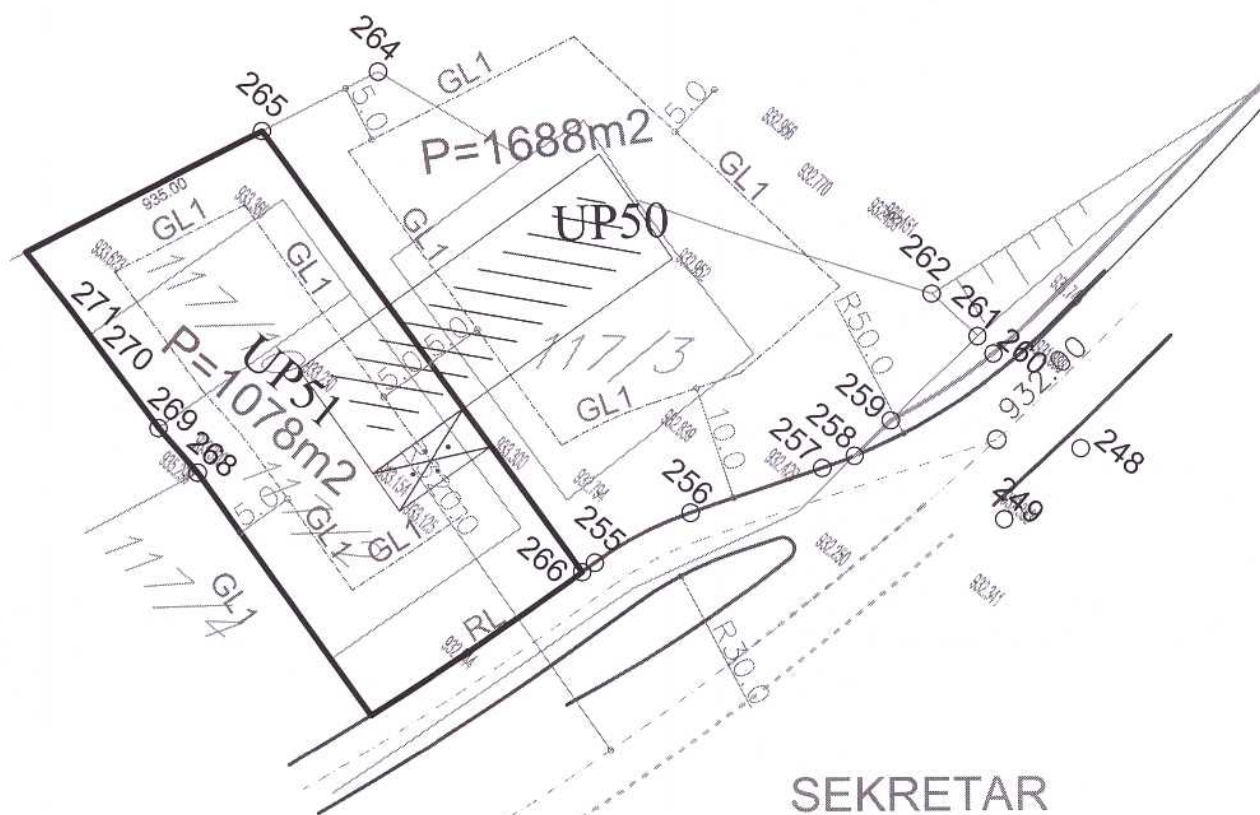
Kolašin,19.6.2014.godine

IZVOD IZ DUP-a INDUSTRIJSKA ZONA

Urbanistička parcela br.50

Katastarska parcela broj 117/3

## PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE



SEKRETAR

Vladan Bulatović, dipl.inž.maš

Obradio:

Miodrag Dulović, inž.grad.

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA,  
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE I ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
**PRIMLJENO**  
17.06.2014.

17-06-14.	
Općina	Općina
05	1503

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:

Savo Bulatović, Kolašin

2. Obraćam vam se zbog

ZA IZDVAŽJE UTUUSLOVA  
ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA NA  
KATASTARSKOJ PARCELI br. 117/3. K.O.  
BAKOVIĆI

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

Savo Bulatović

Broj tel. 069/065-137