

Црна Гора
ОПШТИНА КОЛАШИН
Секретаријат за уређење простора,
животну средину и
стамбено-комуналне послове
Број:05-1974/у
Колашин, 19.7.2017.год.

УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Подносилац захтјева: Јекнић Срђа, Колашин

Правни основ: чл.62.а. Закона о уређењу простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ“ бр. 51/08, 34/11, 35/13 и 33/14), ПУП Општине Колашин („Сл.лист ЦГ-о.п.“ бр.12/14).

Постојеће стање: катастарска парцела бр. 689 њива 3. класе, површине 4053 м², и 690, ливада 3. класе, површине 2702 м², лист непокретности 207 - препис, КО Морачко Требаљево. Предметна локација се налази у зони у којој је предвиђено директно спровођење из плана за уређење простора, изградњу и реконструкцију објеката на подручјима за које није предвиђена израда планова нижег реда, односно за рурална подручја.

Власник: Јекнић Срђа, обим права својине 1/1.

Плански основ: Просторно – урбанистички план општине Колашин (4. Директно спровођење из плана, 4.1. Смјернице за изградњу у руралним насељима)

Планирано стање: за изградњу нових стамбених објеката у руралним насељима, за изградњу мањих привредних објеката /реконструкцију постојећих привредних објеката, за изградњу/ реконструкцију објеката за туризам, за изградњу објеката за спорт и за изградњу еко-хотела.

Општи услови за грађење: Зона ПУП-а у којима се не планира доношење детаљног локалног планског документа, услови за грађење, односно реконструкцију се издају за једну, више или дјелове катастарских парцела које задовољавају услове који су прописани у плану, а односе се на површину локације и доступност инфраструктуре. Граница тако утврђене локације представља регулациону линију и у односу на њу планира се грађевинска линија. Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м а препоручено растојање је 15 м.

Објекти се морају обликовати у складу са локалним традиционалним облицима, бојама и материјалима, израда фасада од природног аутохтоног камена или дрвета у површини фасаде од 30% њене површине, основна боја фасаде је бијела; афирмација природних материјала, нпр. обавеза је да вањски застори на прозорима и балконским вратима буду од дрвета;

Основни инфраструктурни услови који морају бити обезбијеђени на некој парцели/ локацији: Да има обезбијеђен директан приступ са јавне површине колске или макар пјешачке; да има обезбијеђен директан прикључак на електроенергетску и јавну водоводну мрежу или обезбијеђено снабдијевање водом на хигијенски начин према локалним приликама.

Услови за изградњу нових стамбених објеката у руралним насељима

Максимална површина новог објекта за становање је 250 м². Максимални индекс заузетости парцеле/локације у сеоским насељима је 20%, а максимални индекс изграђености парцеле је 0.25.

Минимална површина парцеле/локације (може да се састоји из једне, дијела једне или више катастарских парцела) за коју се издају услови је 1 000 м². (Изузетно минимална површина парцеле /локације може бити 600 м² са мах. БГП-ом објекта 100 м²). Грађевинска линија за нове објекте за становање мора бити постављена на мин 5 м, а препоручује се 15 м од регулационе линије /од саобраћајнице или пута/ да би се очувао рурални амбијент и подстакло пејзажно уређење дворишта.

Удаљеност нове стамбене јединице не смије бити мања од 10 м од сусједног објекта на другој парцели. Максимална висина нове стамбене јединице је три етажe (С+П+Пк или П+1+Пк) или 12м.

Нови стамбени објекат мора да има приступни пут мин 4м ширине (интервентне службе), забрану паркирања на приступном путу. Није дозвољена изградња бетонских ограда. Максимална висина ограде је 1.5 м, препоручује се 1.2 м. Планирати дрвену ограду или „зелену“ ограду. Нови објекти морају да задовољавају све услове и стандарде енергетске ефикасности. Користити локалне сировине за грађење, дрво, камен. Кровови су обавезно коси, нагиб кровних равни је од 40°. Поткровља могу имати назидак висок највише 1,60м. Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко сусједне/их парцела.

Посебну пажњу обратити на одвођење и третман отпадних вода, загађивање тла и аерозагађење. Према текстуалном дијелу плана основни инфраструктурни услови који морају бити обезбијеђени на некој парцели/локацији: да има обезбијеђен директан приступ са јавне површине колске или макар пјешачке; да има обезбијеђен директан прикључак на електро-енергетску и јавну водоводну мрежу или обезбијеђено снабдијевање водом на хигијенски начин према локалним приликама, за објекте величине до „10 еквивалент становника“ предвиђа се изградња водонепропусне сабирне јаме, са осигураним одвозом прикупљеног ефлуента у систем са адекватним уређајем за пречишћавање и испуштање отпадних вода, за објекте величине од „10 еквивалент становника“ предвиђа се третирање отпадних вода, на сопственом, адекватном уређају за пречишћавање прије испуштања у реципијент, зависно од количине и карактеристика отпадних вода и пријемних могућности реципијента (тло, водоток и др.)

Услови за изградњу мањих привредних објеката/реконструкцију постојећих привредних објеката

- Дозвољава се изградња индустријских погоне за производњу, прераду и продају пољопривредних производа (фарме оваца и говеда, погон за прераду млијека и млијечних производа, кланице и сушаре, рибњак, погона за производњу чаја, сточне пијаци, станица за прикупљање, сушење и сортирање љековитог биља и шумских плодова... и сл).
- План не прописује ограничења када је у питању БГП индустријских погона за производњу, прераду и продају пољопривредних производа
- У оквиру ових услова могуће је дефинисати и услове за откупне станице; у оквиру откупне станице предвидјети дио за откуп и дио за продају пољопривредних производа. Пренамјеном постојећих објеката који су ван употребе могуће је остварити функционисање откупне станице (могућа реконструкција некадашњих продавница или мјесних центара и сл.). Обезбиједити адекватан колски приступ објекту.
- Дозвољава се изградња индустријских погона за дрвопрераду и осталу индустрију. Максималан БГП овог погона је 1000 м². Минимална површина парцеле/локације је 2000 м².
- Максимална висина нових, стандардних производних објеката и магацина је 12.0 м. У оквиру те висине дозвољена је подела на више етажа. За специфичне случајеве (силосе и сл.), дефинисаће се посебни услове за висину објеката у складу са потребом обезбеђења сигурносних услова и сл. Максимална спратност административних објеката је П+1+Пк.
- Дозвољава се реконструкција постојећих индустријских објеката (у постојећим габаритима) и мах доградња од 1000 м² БГП-а, у циљу проширења или осавременавања процеса производње, на постојећој или сусједној локацији.

Општи услови за изградњу/ реконструкцију објеката за туризам

- Могуће је реконструисати старе домове културе или мјесне заједнице (данас напуштене зграде) у одмаралишта, хостеле и друге објекте намјењене туризму
- Такође се препоручује да у постојећим сеоским домаћинствима становништво које се бави пољопривредом и сточарством као примарном дјелатношћу, прошири своје капацитете и на свом имању омогући пријатан смјештај туристима у складу са смјерницама датим за изградњу/реконструкцију у руралном подручју. Уз смјештај у сеоском домаћинском окружењу гости ће моћи да се упознају са свим активностима које домаћин свакодневно обавља и упознају ритам живота колашинског краја. На овај начин омогућиће се ревитализација сеоских домаћинстава и кроз унапређење туристичке понуде, додатни прилив прихода сеоском становништву.
- У домену агро туризма дозвољена мах БГП туристичког објекта је 500 м² (туристички објекти уз становање).
- Минимална површина парцеле/локације је 1 500 м².

Општи услови за изградњу објеката за спорт

- Услови за објекте у функцији развоја спорта
- Дозвољава се изградња свих врста отворених спортских терена (кошарка, мали фудбал, одбојка, тенис, мини голф терен... и сл.)
- За потребе спортова на води (спортски риболов, сплаварење...) дозвољена је изградња само привремених објеката на обалама ријека или евентуално на води, максималне БПП 100 м².
- Дозвољава се изградња помоћних објеката у функцији спорта, максималне БПП 100 м², уз основни спортски терен.
- Уз спортске терене формирати адекватно димензионисан паркинг простор

Еко-Хотел

Еко хотел је форма смјештаја у руралном подручју која је одрживо интергисана у природно, изграђено и социјално/друштвено окружење. Концепт еко хотел осмишљен је тако да посјетиоцима омогућава смјештај у здравом природном окружењу током сва четири годишња доба и да кроз своје активности подстакне едукацију како туриста тако и локалне заједнице о значају заштите животне средине, одрживе технологије која се примјењује приликом изградње и функционисања објекта као и културне компоненте окружења пружајући допринос одрживом развоју локалне заједнице. Једна од основних карактеристика еко хотела јесте да је то објекат ниског утицаја на природну околину који је пројектован, дизајниран и конструисан да буде еколошки и друштвено прихватљив и да је његова изградња и функционисање у потпуности усклађена са нормативима еколошки и енергетски ефикасне градње и повезана са минимизирањем штетних утицаја на животну средину. Еко хотел посјетиоцима пружа доживљај здравог начина живота и промовисање природних вредности и одрживог развоја.

Карактеристике објекта:

- Максимална БПП објекта је 1500 м²
 - Минимални смјештајни капацитет је 7 лежајева а максималан смјештајни капацитет 25 лежајева
 - Максимална спратност објекта је три етажe (П+1+Пк или С+П+Пк)
 - Минимална категоризација је 3*
 - Минимална површина парцеле је 2 500 м²
 - Пратећи садржаји су ресторан (100 % локално припремљена здрава храна, флаширана вода колашинског краја итд.) просторија за wellness/spa/cardio/fitness, простора за састанке/ едукативне радионице
 - Одржива изградња кроз коришћење локалних сировина, коришћење материјала са високим рециклажним садржајем, ангажовање локалне радне снаге
 - Форма објекта мора имати карактеристике локалне архитектуре
 - Поштовање принципа енергетске ефикасности (коришћење дуплих прозора, оријентација објеката која осигурава максимално осунчавање, природни материјали за изолацију и др.)
 - Користити обновљиве изворе енергије сунца, вјетра, геотермалну енергију
 - Минимизирати потрошњу енергије 30% кроз енергетски ефикасну градњу, коришћење обновљивих видова енергије
 - Минимизирати потрошњу воде до 40% кроз коришћење воде са локације, кишница, бунари, коришћење система који обезбјеђују максималну уштеду приликом коришћења тоалета, славина, тушева, примјена рециклаже отпадних вода и др.
 - Канализација се третира на начин који спрјечава негативне утицаје на животну средину кроз коришћење еко-тек система који на изворној локацији биолошки третирају отпадне воде и омогућавају њено даље коришћење
 - Управљање отпадом има за циљ најпре минимизарење производње отпада и рециклажу
- Адекватним пејзажним уређењем осигурати природну филтрацију воде и цјелокупни пријатан доживљај окружења кроз примерени мобилијар од природних материјала, коришћење аутохтоних биљних врста на уређеним зеленим површинама

Електроенергетика: Приликом пројектовања, обавеза пројектанта је да поштује техничке препоруке ЕПЦГ које су доступне на сајту www.epcg.me.

Водовод и канализација: Да има обезбијеђено снабдијевање водом на хигијенски начин према локалним приликама.

Климатски услови: Средња годишња температура је 7,30 °С. Период у коме се јављају мразеви је од 15. новембра до 15. априла. Најчешћи вјетрови су сјеверног и јужног квадранта. Вјетар најчешће дува из правца сјевер-сјеверозапад (20.1% према ружи вјетрова).

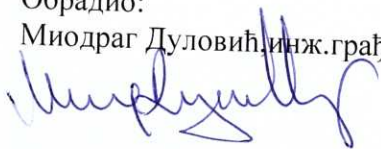
Остали услови: Подручје Колашина налази се у VII зони сеизмичке активности по MCS-у. (Mercalli-Cancani-Sieberg).

Техничку документацију урадити у складу са Закон о уређењу простора и изградњи објеката („Сл. лист СГ”, бр. 51/08, 34/11, 35/13 и 33/14) и другим прописима из ове области.

Инвеститор је обавезан, да регулише имовинско-правне односе, уреди односе у погледу плаћања накнаде за комунално опремање, да приликом подношења захтјева за издавање грађевинске дозволе, достави ревидовани главни пројекат урађен у десет примјерака, (три примјерка у аналогној форми, седам примјерака у дигиталној форми у pdf, dwg и word- формату) и достави доказ о осигурању од одговорности инвеститора и привредног друштва, правног лица, односно предузетника које је израдило, односно ревидовало главни пројекат.

Обрадио:

Миодраг Дуловић, инж. грађ.



Достављено:

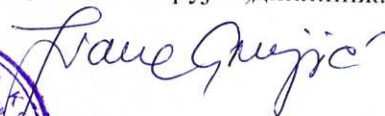
1. Јекнић Срђа, Колашин

2. У списе предмета

3. Архиви

СЕКРЕТАРКА

арх. Ивана Грујић, дипл. инж.



PRIMLJENO
13. 06. 2017

OBRAZAC 1

Ilona Gopa
OBŠTINA KOLASIU - KOLASIU

Primaljeno	13. 06. 2017		
Str. jed.	Broj	Šifra	Str. broj
05	1974		

Jeknić Vukoslav Srđa
(prezime, očevo ime i ime)

Mojkovačka b.b.
(adresa)

068-040-040
(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))

Obracam se zahtjevom za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za:

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

Katastarska parcela 689 i 690
(situacija trase*)

Katastarska opština MORAČKO TREBAJEVO

Opština KOLASIU

Napomena:

Priključak vode je sa seoskog vodovoda.

Kolasiu, 13. 06. '17
(mjesto i datum)

Jeknić
(podnosilac zahtjeva)

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