

Crna Gora  
**OPŠTINA KOLAŠIN**  
Sekretarijat za uređenje prostora,  
komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine  
Broj:05-1702/5  
Kolašin,19.08.2015.god.

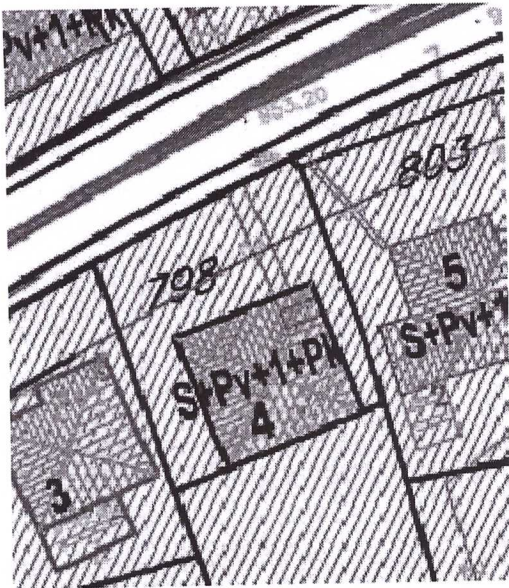
Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Kolašin, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl.list Crne Gore”, broj 51/08,40/10,34/11 i 35/13) i DUP-a „Centar -Kolašin” – Izmjene i dopune ( „Sl.list CG ”–o.p.br.11/09 ), a na zahtjev **Lović Nikole** iz Kolašina, ul. Milivoja Bulatovića br.7, **i z d a j e -**

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta porodične stambene zgrade na UP broj 4 – zona J –podzona J1**

### **I USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKATA I POVRŠINA**

- Zona J obuhvata prostor padine Dulovina iznad ulice Boška Rašovića. U ovoj zoni se predviđaju: rušenje postojećih loših objekata, zadržavanje i dogradnja postojećih kvalitetnih stambenih i stambeno poslovnih sadržaja kao, turističkih i poslovnih sadržaja i objekata.
- Objekti su planirani tako da dogradnjom i nadgradnjom postojećih i izgradnjom novih objekata dopunjuju postojeće sadržaje i formiraju uličnu fasadu, kao i formiranje i ozelenjavanje pripadajućih parcela.
- Podzemne prostore novih objekata treba koristiti za izgradnju podzemnih garaža za smještaj vozila korisnika objekata a unutrašnje djelova lokacija treba koristi za izgradnju potrebnog broja otvorenih parkinga i zelenih površina.
- Planirana namjena površina: **stanovanje sa djelatnostima**, kojim se obuhvata izgradnja objekata koji bi bili mješovitih sadržaja sa poslovnim sadržajima u prizemnom i suterenskom prostoru i eventualno na spratu prema potrebama investitora i stanovnika grada i izgradnjom stambenog prostora u gornjim etažama. Moguća je i drugačija preraspodjela prostora.
- Visina gradnje individualnih stambenih objekata je prizemlje sprat i potkrovlje do prizemlje 2 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele do 30 do 40% 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, obezbijediti kolski prilaz za snabdijevanje prodajnih sadržaja.



Detaljni urbanistički plan  
**KOLAŠIN** -  
 -Izmjene i dopune-

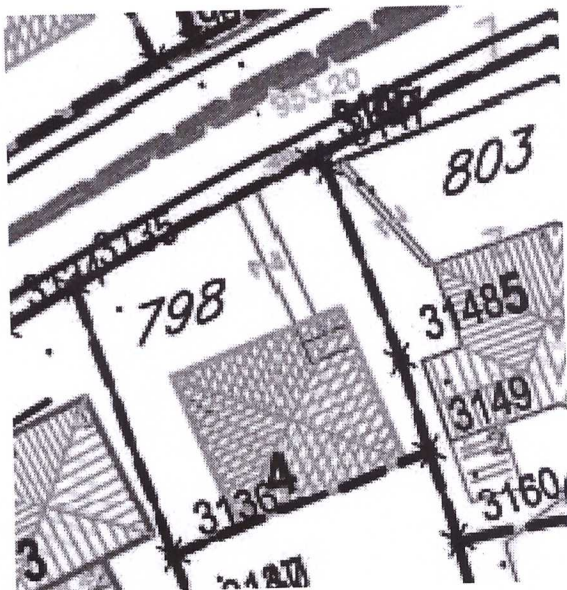
7. Namjena objekata i površina

 STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA

**II USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI**

- Površina urbanističke parcele je: 291,83m<sup>2</sup> i čini je katastarska parcela broj 798 KO Kolašin i dio katastarske parcele broj 789 površine 1,83m<sup>2</sup> označenim kao ulica Milivoja Bulatovića.
- Koordinate karakterističnih tačaka urbanističke parcele:

3135	6 625049.1708	4 743122.5957
3136	6 625049.3300	4 743105.4600
3149	6 625065.3600	4 743106.4200
3148	6 625065.5900	4 743112.1400
3147	6 625065.2600	4 743124.3001



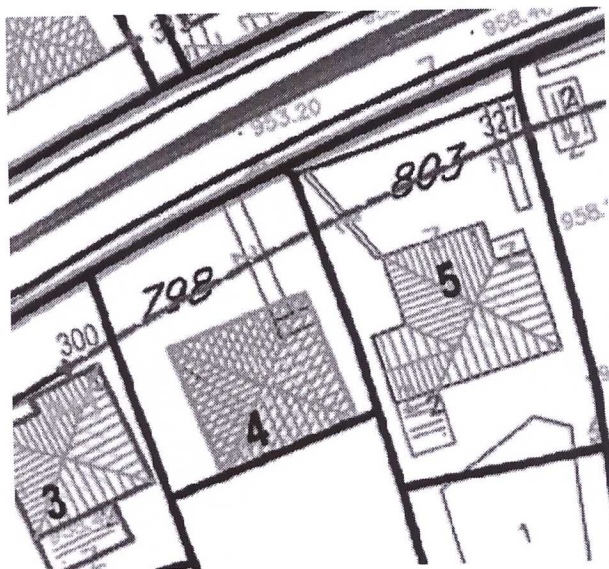
Detaljni urbanistički plan  
**KOLAŠIN** -  
 -Izmjene i dopune-

9. Parcelacija i preparcelacija



- Regulaciona linija – RL je linija ivice trotoara koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.
- Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka:

300	6 625 045.4309	4 743 116.7492
327	6 625 082.1611	4 743 121.8595



**Detaljni urbanistički plan  
KOLAŠIN -  
-Izmjene i dopune-**

**8. Regulacija i nivelacija**

**Urbanistički parametri**

Zona	Podzona	Objekat	P parcele (m2)	P pr (m2)	P br (m2)	Spratnost	Namjena (poslovno) (m2)	Namjena (stambeno) (m2)	Broj stambenih jedinica
J	J1	4	291,83	102,68	410,72	S+P+1+Pk	0	410,72	4

U tabeli je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja 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. 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.

Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

### III .USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

- Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.
- Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.
- Visina pojedinih etaža se kreće od 3.00-3.50 m.
- Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugradjeni.
- Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60° stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ili neki drugi kvalitetan materijal.
- Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučeno je za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

### IV .USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

#### Uređenje urbanističke parcele

- Potreban broj parking mjesta: 4 ( 4 stanovanje ).
- Potrebe za parkiranjem rješavaju se u okviru pripadajućih parcela. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu).
- Projektna dokumentacija mora sadržati uređenje terena, a u okviru njega i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, a u zavisnosti od namjene objekta i saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd).
- Uređenje terena podrazumijeva i prikaz načina priključenja na ostalu infrastrukturu u skladu sa uslovima nadležnih preduzeća.
- Situacioni plan koji se odnosi na uređenje urbanističke parcele sa njenim granicama uraditi u razmjeri R= 1:250.

#### Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Ozelenjavanje vršiti sadnjom autohtonih vrsta i zatravnjivanjem.

### V.PRIRODNE KARAKTERISTIKE

#### Pejzaž i topografija

Površinu zone u najvećoj mjeri čine postojeći individualni stambeni objekti.

Teren predmetne lokacije je ravan.

#### Klimatski uslovi

Na području Kolašina vlada umjereno kontinentalna klima, srednja godišnja temperatura iznosi 7,2°C, prosječna godišnja vrijednost padavina iznosi 1920mm, prosječan broj dana sa



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

Za potrebe proračuna koristiti ažurne podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

## **VI.USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA**

- Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu projektovati u skladu sa uslovima propisanim od strane „Vodovod i kanalizacija”d.o.o. – Kolašin,a koji su sastavni dio ovih uslova.
- Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima I standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije obavezno je poštovanje propisanih uslova koji su sastavni dio ovih uslova kao i Tehničkih preporuka EPCG (dostupne na sajtu EPCG).

## **VII. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA**

### Stabilnost terena

Teren na kome je centralni dio Kolašina sastoji se od fluvioglacialnih sedimenata u kojima dominiraju karbonatne stijene sa nešto ilovače ili crvenice.Promjenjivog su granulometrijskog sastava, pri čemu nema skoro nikakve pravilnosti u rasporedu materijala,kako u horizontalnom tako i u vertikalnom pravcu.Poroznost i vodopropustljivost je takođe vrlo promjenjiva,a u cjelini dosta izražena.Nosivost tla je dosta različita,ali uglavnom mala ( ~1,5 kg /cm<sup>2</sup>).

- Prilikom svake detaljne intervencije,odnosno izrade projektne dokumentacije obavezno je provjeravanje geomehaničkih karakteristika tla.

### Konstrukcija objekta

- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika.Konstrukciju objekta projektovati i izvesti tako da pozicioniranje i dimenzionisanje konstruktivnih elemenata objektu omogući statičku stabilnost i bezbjedno korišćenje za predviđenu namjenu.
- Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata.
- Proračune raditi za VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

## **VIII .USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE**

- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere zaštite životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini,a koji se odnose na zaštitu podzemnih voda,zaštitu tla i vazduha od zagađenja ( ugradnja uređaja za prečišćavanje kanalizacije,priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu,odlaganje otpada,izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh...)

**IX. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE  
OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**

- Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije ( implementacija mjera energetske efikasnosti zgrada,korišćenje obnovljivih izvora energije...)

**X. OSTALI USLOVI**

- Investitor je obavezan da pripremi i propiše Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata( Sl.list CG br.51/08,40/10,34/11,47/11,35/11 i 39/13) ,uz poštovanje tehničkih propisa,normativa i standarda koji važe 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,zaštita na radu itd.
- Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole,Investitor je dužan da sa Opštinom Kolašin uredi odnose u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Investitor je obavezan da uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole,shodno čl.93.stav1.tačka 1. i 5.Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br.51/08,40/10,34/11,47/11,35/11 i 39/13) dostavi:
- Idejni,odnosno glavni projekat,izrađenim u 10 primjeraka od kojih su 7 u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Dokaza o pravu građenja,odnosno drugom pravu na objektu,
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva,pravnog lica,odnosno preduzetnika koje je izradilo idejni,odnosno glavni projekat.

Obradila: Tatjana Bulatović,dipl.ing.građ.

*T. Bulatović*



**SEKRETARKA,**  
Ivana Grujić,dipl.ing.arh.

*Ivana Grujić*

Dostavljeno:

- Lović Nikoli,ul.Milivoja Bulatovića br.7
- Upravi za inspekcijske poslove
- U spise predmeta

⊖ a/a



PRIMIJENO  
01.06.2015.

## OBRAZAC 1

Lović Mile Nikola

(prezime, očevo ime i ime)

KOLAŠIN, ul. Milivoja Bulatovića br.7

(adresa)

068 103 759

(broj telefona)

Црна Гора			
ОПШТИНА КОЛАШИН - КОЛАШИН			
Пријављено	29.05.15		
Огр. јед.	Број	Прилог	Вриједност
05	1702		

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

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA, KOMUNALNO STAMBENE  
(organ uprave nadležan za postupanje)  
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

### 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\*)

798

Katastarska opština

KO KOLAŠIN

Opština

KOLAŠIN, ul. „Milivoja Bulatovića“ br.7

KOLAŠIN, 28.05.2015.

(mjesto i datum)

*Nikola Lović*

(podnosilac zahtjeva)