

Crna Gora  
**OPŠTINA KOLAŠIN**  
Sekretarijat za uređenje prostora,  
komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine  
Broj:05-761/1  
Kolašin,21.04.2015.god.

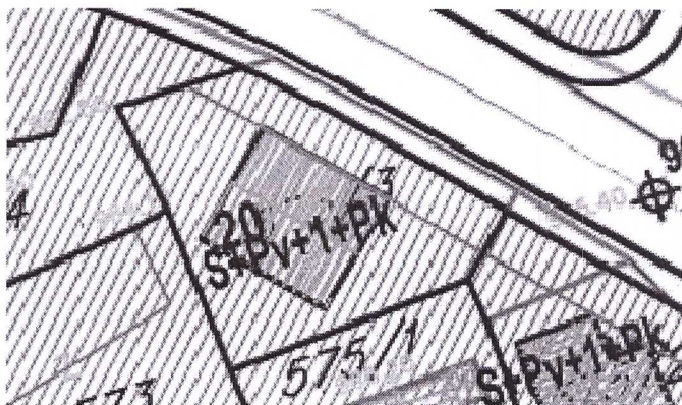
Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Kolašin, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl.list Crne Gore”, broj 51/08,40/10,34/11 i 35/13), a na zahtjev **Vlahović Zorana** ( jmb: 3101961214019) iz Kolašina, **i z d a j e** -

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta individualnog stanovanja sa djelatnostima na UP broj 20 – zona G –podzona G6 u DUP-u „Centar -Kolašin” – Izmjene i dopune ( „Sl.list CG ” –o.p.br.11/09 )

### I USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKATA I POVRŠINA

- Planirana namjena površina: stanovanje sa djelatnostima.
- Planirana namjena objekta: individualno stanovanje sa djelatnostima
- Prema tekstualnom dijelu Plana visina gradnje individualnih stambenih objekata sa 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.
- Poslovni sadržaji su planirani u suterenskom i prizemnim prostorima objekata, a stambeni prostori u gornjim etažama.
- Podzemne prostore koristiti za izgradnju podzemnih garaža za smještaj vozila korisnika objekta a unutrašnje djelove lokacije treba koristiti za izgradnju potrebnog broja otvorenih parking i zelenih površina.



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

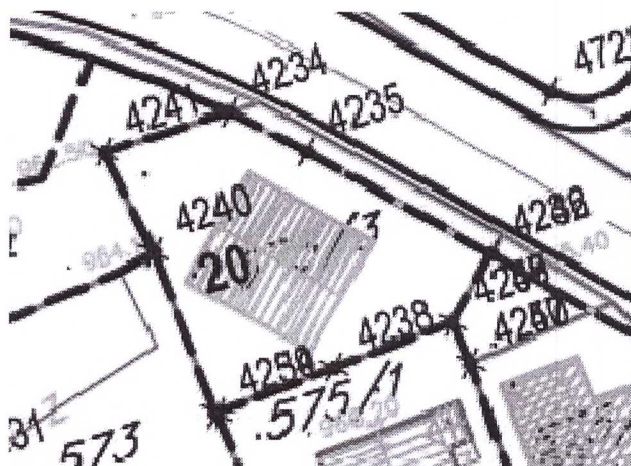
7. Namjena objekata i površina

 **STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA**

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

- Površina urbanističke parcele definisana karakterističnim tačkama je 262,76 m<sup>2</sup> i čini je dio katastarske parcele broj 575/3 KO Kolašin.
- Koordinate karakterističnih tačaka urbanističke parcele:

4234	4743299.0616	6625543.7462
4235	4743295.1637	6625547.5906
4236	4743285.2297	6625556.7222
4237	4743281.8900	6625553.0500
4238	4743281.4500	6625545.0300
4239	4743281.0100	6625537.0100
4240	4743291.9900	6625536.3900
4241	4743299.1100	6625535.3600

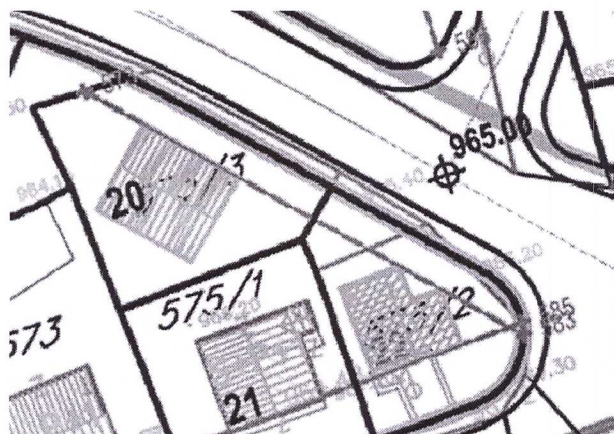


**Detaljni urbanistički plan  
KOLAŠIN -  
-Izmjene i dopune-**

*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 :

573	6625539.9122	4743299.0837
583	6625567.9432	4743268.5898



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

*8. Regulacija i nivelacija*

## Urbanistički parametri

- Oblik intervencija na urbanističkoj parceli je izgradnja novog objekta.

Zona	Podzona	Objekat	P parcele (m <sup>2</sup> )	P pr (m <sup>2</sup> )	P br (m <sup>2</sup> )	Spratnost	Namjena (poslovno) (m <sup>2</sup> )	Namjena (stambeno) (m <sup>2</sup> )	Broj stambenih jedinica
G	G6	20	262,76	72,03	288,12	S+P+1+Pk	72,03	216,09	2

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 predodredjena 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: 3 ( 2 stanovanje + 1 poslovno ).
- 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 je blago nagnut u pravcu toka Svinjače.

### **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.
- Do priključenja objekta na fekalnu kanalizaciju deponovanje otpadnih voda riješiti izgradnjom septičke jame u skladu sa propisima predviđenim za ovu vrstu objekata.
- Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima I standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije obavezno je poštovanje 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

- 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 ( SI.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 (SI.list CG br.51/08,40/10,34/11,47/11,35/11 i 39/13) dostavi.
- Idejni, odnosno glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenim u 10 primjeraka od kojih su 7 u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat.

- Predmetni urbanističko-tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

Obradila: Tatjana Bulatović, dipl.ing.građ.

*Bulatović*

**S E K R E T A R K A,**  
Ivana Grujić, dipl.ing.arh.



Dostaviti:

- Vlahović Zoranu, ul. Dunje Đokić, Kolašin
- Urbanističkoj inspekciji
- U spise predmeta
- Arhivi

PRIMLJENO  
24.03.2015.

## OBRAZAC 1

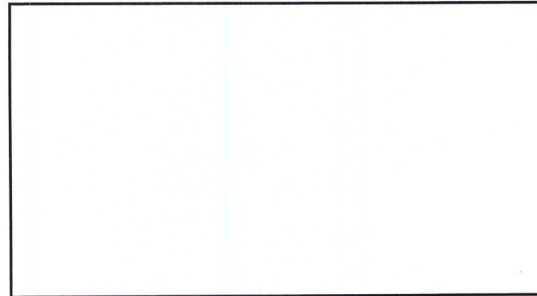
Црна Гора  
ОПШТИНА КОЛАСИН

Примљено	23.03.2015		
Опш. јед.	Број	Прилог	Волонтерост
05	761		

Vlahović Branko ZORAN  
(prezime, očevo ime i ime)

ul. Dunje Đokić b.b.  
(adresa)

067/533-896  
(broj telefona)



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

Sekretarijat za planiranje i 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))

Obraćam se zahtjevom za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za:

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

Katastarska parcela 575/3  
(situacija trase\*)

Katastarska opština Kolasin

Opština Kolasin

Kolasin, 23.03.2015.g.  
(mjesto i datum)

[Signature]  
(podnosilac zahtjeva)

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