

Crna Gora  
OPŠTINA KOLAŠIN  
Sekretarijat za uređenje prostora,  
komunalno-stambene poslove i  
zaštitu životne sredine  
Broj:05-3057-3  
Kolašin.25.12.2014.god.

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

**Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta individualnog stanovanja na UP- 161, odnosno kat.parceli br. 1134/1 upisana u LN br. 1179 KO Kolašin, po DUP-u "Breza" ("Sl.list CG"-o.p. br.27/11)**

### PODNOŠILAC ZAHTEVA

Siniša Šuškvčević, Šušunja b.b. Podgorica (JMBG ).

### PRAVNI OSNOV

Čl. 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG",br. 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).

### POSTOJEĆE STANJE

Katastarska parcela br. 1134/1. upisana u LN br. 1179 KO Kolašin, svojina DOO „KILROY INVESTMENTS“ (MB 02466384) iz Kotora, sa obimom prava vlasništva 1/1.

### URBANISTIČKI PARAMETRI

Urbanistička parcela br.161. površine 260 m<sup>2</sup>, koju čini katastarska parcela br.1134/1. Upisana u LN br. 1179 KO Kolašin

Namjena objekta, na osnovu grafičkog priloga 10. plan namjene površina, je mješovita namjena - podtip porodično stanovanje ( 13. Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta) .

Granica urbanističke parcele je definisana DUP-om „Breza“, grafičkim prilogom br. 12. parcelacija regulacija i UTU. Grafički prilog je sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.

Kolski i pješački prilaz urbanističkoj parceli je sa planirane saobraćajnice.

Regulaciona linija je spoljašnja ivica trotoara planirane saobraćajnice (prema izvodu iz plana).

Građevinska linija se nalazi na 3m udaljenosti od regulacione linije.

Situacioni plan koji se odnosi na uređenje urbanističke parcele sa njenim granicama uraditi u razmjeri R=1:250 .

### USLOVI ZA OBJEKAT

Prema tekstualnom dijelu plana u okviru ovog tipa stanovanja moguća je izgradnja objekata porodičnog stanovanja, stanovanja u funkciji turizma, objekata u funkciji samo turizma ili drugih delatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i koje mogu biti u kombinaciji sa stanovanjem.

- spratnost objekata se može kretati od P-P+1+Pk, moguća je organizacija i suterenske odnosno podrumске etaže.

- Maksimalni Indeks zauzetosti za cijelu Urbanističku parcelu je 0.4.

- Maksimalni indeks izgrađenosti za cijelu Urbanističku parcelu je 1.2.

- Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju , a ne ugrožavaju planiranu regulativu kao takvi se zadržavaju (ovo se odnosi na evidentirane objekte bez obzira da li su građeni sa

građevinskom dozvolom ili su podignuti kao bespravni objekti). Postojeći objekti koji se zadržavaju, a koji zadiru u građevinsku liniju mogu se nadgraditi u skladu sa uslovima plana i na dijelu objekta koji zadire u građevinsku liniju a dogradnju je moguće vršiti do zadate građevinske linije. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju.

- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

- Postojeći objekti koji su evidentirani u planu bez obzira da li su podignuti sa građevinskom dozvolom ili kao bespravni, a čiji su parametri veći od zadatah (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susedne parcele, položaj u odnosu na planom zadatu građevinsku liniju i dr.) kao takvi se mogu zadržati. Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnju novog objekta. Svi postojeći objekti koji ne narušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati, građevinske linije su zadate na nivou bloka i važe za novoplanirane objekte i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju.

- Svi postojeći objekti čija je spratnost manja od zadate, kao i parcele koje imaju manji indeks zauzetosti od indeksa zadatog planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatah parametara. Svi postojeći objekti mogu pretrpeti totalnu rekonstrukciju odnosno mogu se zamijeniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama, kao i zadati urbanistički parametri.

- Parkiranje obezbediti u okviru parcele. Ukoliko je objekat u funkciji samo porodičnog stanovanja bez turizma i delatnosti moguće je u okviru parcele izgraditi i pomoćni objekat kao ostavu ili garažu. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m, a od stambenog objekta 2,5m ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat. Svi postojeći pomoćni objekti koji se uklapaju u zadate uslove kao takvi se mogu zadržati. Pomoćni objekti se mogu graditi odnosno postojeći zadržati na granici parcele prema susedu ili na manjoj udaljenosti od planom zadate uz saglasnost suseda. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati, a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.

- Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje parkiranje ili pomoćne prostorije (ostave, kotlarnica isl.) iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.

- Ograđivanje parcele moguće je transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika,

- U oblikovanju koristiti elemente tradicionalne arhitekture ukomponovane na savremen način

- Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi, koje treba ukomponovati sa savremenim materijalima i oblikovanjem koje će se, takođe, zasnivati na tradicionalnoj arhitekturi.

- Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

- Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

- 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.

## USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA OBJEKTE INFRASTRUKTURE

U skladu sa namjenom objekta sve instalacije (elektroinstalacije, instalacije vodovoda i kanalizacije, telekomunikacione instalacije, mašinske i instalacije protivpožarne zaštite) projektovati i izvesti shodno važećim propisima i standardima u skladu sa uslovima dobijenim od za to nadležnih preduzeća ( Elektrodistribucija – Kolašin, JP Vodovod i kanalizacija - Kolašin, Crnogorski telekom A.D.-TK centar Kolašin ).

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

### OSTALI USLOVI

Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list 51/08,40/10,34/11,47/11,35/13,39/13 i 33/14) i 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 .

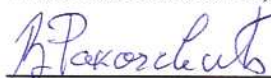
U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti ( Sl.list CG 10/09).

Investitor je obavezan, da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, prema čl.93. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dostavi:

- 1) Glavni projekat urađen u deset primjerka, od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi(DWG, PDF, Word)
- 2) Dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na građevinskom zemljištu
- 3) Dokaz o ugovoru o uređenju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje
- 4) Dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta

#### Obradio :

Vladimir Rakočević,dipl.p.p.



V.D. SEKRETARA,

Ivana Grujić,dipl.inž.arh.

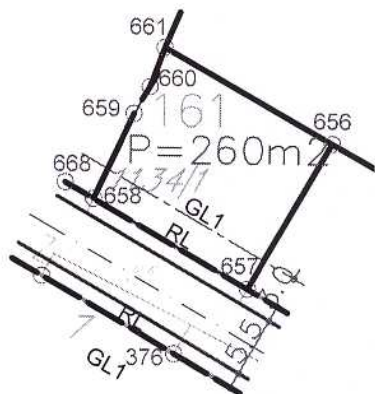


#### Dostavljeno:

podnosiocu zahtjeva,  
urbanističkom inspektoru,  
u dosije,  
a/a.

Crna Gora  
OPŠTINA KOLAŠIN  
Sekretarijat za uređenje prostora  
komunalno-stambene poslove i  
zaštitu životne sredine  
Broj:05-3057-3  
Kolašin: 25.12.2014. godine.

## KARTA PARCELACIJE REGULACIJE I UTU



T.	Y	X
656	6624456.00	4743948.85
657	6624448.35	4743935.44
658	6624434.17	4743943.66
659	6624437.82	4743951.49
660	6624439.26	4743953.95
661	6624440.58	4743957.55

Obradio:  
Vladimir Rakočević dipl.p.p.

*V. Rakočević*

V.D. SEKRETARA:  
Ivana Grujić, dipl.inž.arh

*Ivana Grujić*

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA,  
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE I ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE

PRIMIJENO  
04.12.2014.

OPŠTINA KOLAŠIN

Opština Kolašin

OPŠTINA KOLAŠIN - KOLAŠINCI			
Primljeno	Opgr. jed.	Broj	Prilog
27-11-14	05	3057	

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA, STAMBENO-KOMUNALNU OBLAST  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

## ZAHTJEV

1. Naziv i sjedište; odnosno ime, prezime, JMB i adresa podnosioca zahtjeva:

ŠIJIŠA ŠUŠKAUČEVIĆ ŠUŠUHA -  
- GOLUBOVCI PODGORICA

2. Obraćam vam se zbog IZDAVANJA UTU - ZA PARCELU  
BROJ 1134/1 POUŠINE 279m<sup>2</sup> KOJA SE  
NALAZI U L.H. 1179 KO KOLAŠIN

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

po punomoći

SRĐAN ANĐELIĆ

Broj tel. 067511904