

Crna Gora

OPŠTINA KOLAŠIN

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

Broj:05-2685/ 7

Kolašin,28.10.2015.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Alberta Đolevića iz Podgorice, na osnovu čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i DUP-a "Industrijska zona" („Sl. List CG” – o.p. br.19/13),
izdaje-

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP br. 25,28,29,30,32,33,34 i 35 u zahvatu DUP-a „Industrijska zona” („Službeni list CG” –o.p. br. 19/13), na dijelu katastarskih parcela br.248/1 i 244/1 KO Bakovići

▪ **Postojeće stanje**

Od katastarskih parcela br. 244/1 i 248/1 KO Bakovići (LN 15 Državna svojina opštine Kolašin, osnov prava korišćenje sa obimom prava 1/1) formirane su urbanističke parcele br. 32,33 i 34 , a od dijela katastarske parcele br. 248/1 formirane su urbanističke parcele br.25,28,29,30 i 35.

Ukupna površina svih urbanističkih parcela iznosi $P=18.359\text{ m}^2$.
(UP 32 $P=1.610\text{ m}^2$; UP 33 $P=1.610\text{ m}^2$; UP 34 $P=1.610\text{ m}^2$; UP 35 $P=1.681\text{ m}^2$;UP 28 $P=2.055\text{ m}^2$; UP 29 $P=2.057\text{ m}^2$; UP 30 $P=1.954\text{ m}^2$; UP 25 $P=5.782\text{ m}^2$).

▪ **Uslovi za objekte**

- Namjena površina na predmetnoj lokaciji je industrija i proizvodnja.
- U okviru ove namene planirani su sadržaji u funkciji proizvodnje, lake industrije, poslovanja, ali i drugi privredni objekti, skladišta, stovarišta i slično. U okviru parcela opredeljenih za ovu namenu mogu se organizovati i proizvodni kompleksi sa svim pratećim sadržajima koji podržavaju primarnu funkciju i neophodnom infrastrukturom. Svi postojeći objekti ove namene se zadržavaju sa pripadajućim parcelama uz mogućnost nove gradnje na istim prema uslovima definisanim ovim planom.
- **Maksimalna spratnost objekata je P+1**
- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ove namene je 0.5**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti u okviru ove namene je 1.0**
- Objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.
- Parkiranje za potrebe objekta obezbediti isključivo u okviru parcele, parkiranje može biti i nadkriveno kao deo prizemne etaže ili u okviru suterenske etaže kao garaža zavisno od namene objekta i njegove funkcionalne organizacije. Broj parking mesta

obezbediti u skladu sa namenom objekta i normativima koji prate istu. Takođe u okviru parcele treba obezbediti potrebne saobraćajno manipulativne površine u skladu sa delatnošću koja se u objektu ili na kompleksu obavlja.

- Ograđivanje parcele je moguće transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika a u skladu sa propisima za vrstu delatnosti koja se na parceli obavlja.
- Novoplanirani objekti oblikovno i arhitektonski treba da podrže funkciju.
- Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje i primenjeni materijal.

▪ *Parcelacija i preparcelacija*

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbedene su pripadajuće parcele kao osnovne urbanističke celine za koje će se izdavati Urbanističko tehnički uslovi.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. **Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu urbanističku parcelu.** Takođe je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dela parcele u kontaktu.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a.

▪ *Regulacija i nivelacija*

Regulacija i nivelacija objekata su određene u odnosu na planiranu saobraćajnu mrežu u odnosu na koju su definisane građevinske linije ili zone gradnje.

Kota poda prizemlja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, suterenske etaže je neophodno prilagoditi konfiguraciji terena.

Ukoliko se u okviru objekta formira suterenska etaža tada kotu poda prizemlja postaviti maksimalno na 1.2m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte gde podzemna linija prodire nadzemnu kotu poda prizemlja koja je u planu zadata moguće je spustiti na ravan terena.

Novi objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren ili za postojeće objekte.

Dimenzije objekata određiće se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti različite.

Formiranje podkrovne etaže je sa nadzidkom $h=1.2m$.

▪ Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike čitave zone. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike izgrađenog prostora.

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

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora koji su namenjeni slobodnom korišćenju.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u beloju boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu pejzažna arhitektura.

Ograđivanje vršiti u skladu sa namenom objekta i delatnostima koje se u njemu obavljaju a uz poštovanje propisa za tu vrstu objekata. Sve ograde projektovati kao transparentne i zive zelene ograde. Nije dozvoljeno postavljenje zidanih ograda osim u slučajevima zaštite u skladu sa propisima za tu vrstu objekata.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima i sa adekvatnom termičkom zaštitom u skladu propisima.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

Obzirom da se radi o prostoru od značaja za razvoj grada, ostavlja se mogućnost da u rešavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno telo čiji član obavezno mora biti i Obrađivač, odnosno autor plana.

USLOVI PRIKLJUČENJA NA OBJEKTE INFRASTRUKTURE

U skladu sa namjenom objekta sve instalacije (elektroinstalacije, instalacije vodovoda i kanalizacije) projektovati i izvesti shodno važećim propisima i standardima, u skladu sa tehničkim preporukama AD EPCG Nikšić i tehničkim uslovima dobijenim od DOO „Vodovod i kanalizacija“ 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.

POSEBNI 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), a u skladu sa 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 aerozagađenje, pridržavajući se Zakona o životnoj sredini. 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.

Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, prema čl.93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) dostavi:

- idejni, odnosno glavni projekat urađen u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi sa elaboratom zaštite od požara i zaštite na radu
- izvještaj o izvršenoj reviziji idejnog, odnosno glavnog projekta
- dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na građevinskom zemljištu
- dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje
- dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo, odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat.

Sastavni dio ovih uslova su tehnički uslovi br. 447/2 od 27.10.2015. godine, izdati od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin.

Ovi urbanističko tehnički uslovi važe do donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Obradio:

Vladimir Rakočević, dipl.p.p.

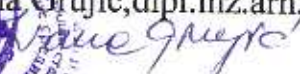


Dostavljeno:

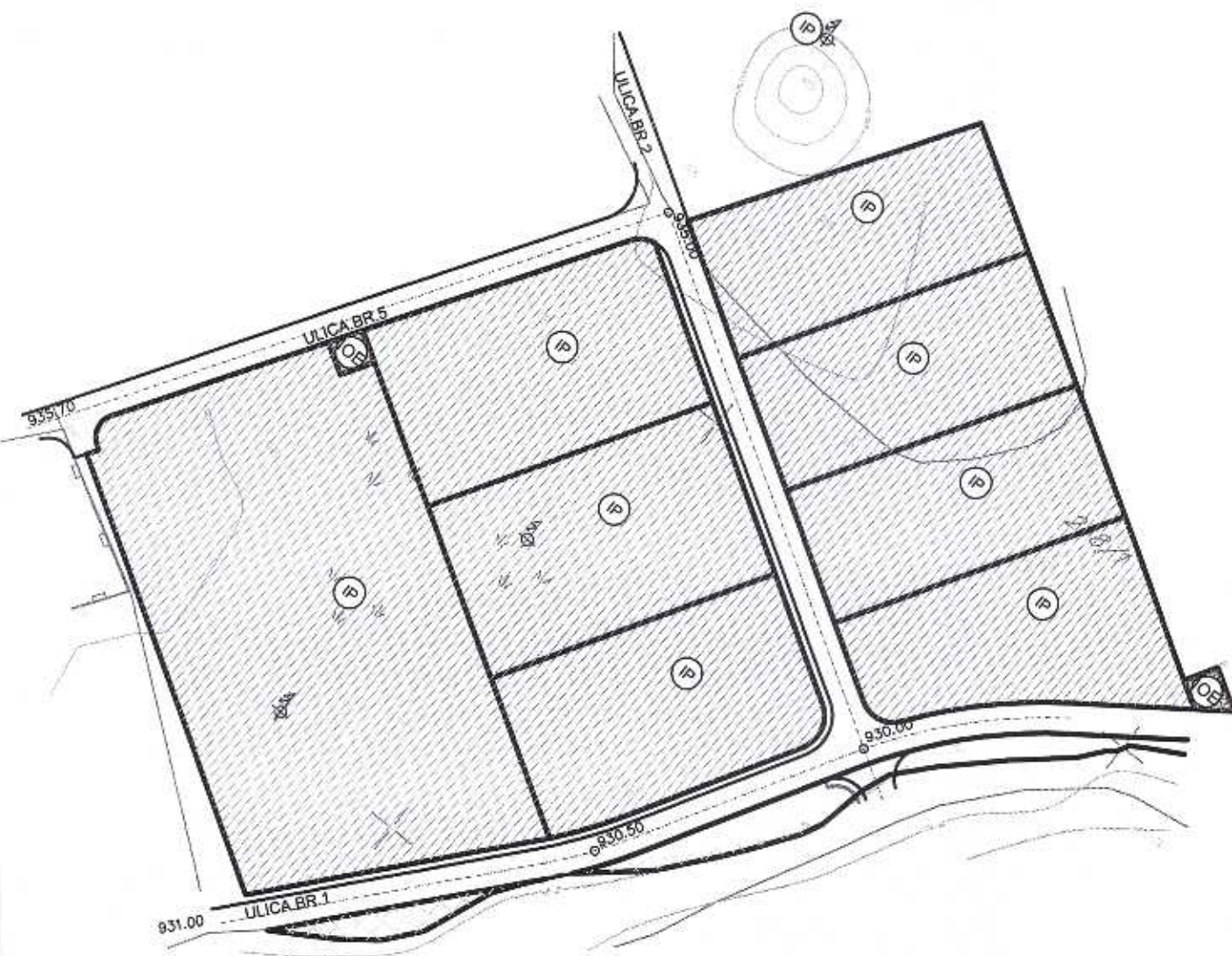
- podnosiocu zahtjeva,
- urbanističkom inspektoru,
- u dosije,
- a/a



SEKRETARKA
Ivana Grujić, dipl.inž.arh.



KARTA 01 - PLAN NAMJENE POVRŠINA



POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU



Površine elektroenergetske infrastrukture

OBRADIO:
Vladimir Rakočević, dipl. p. p.

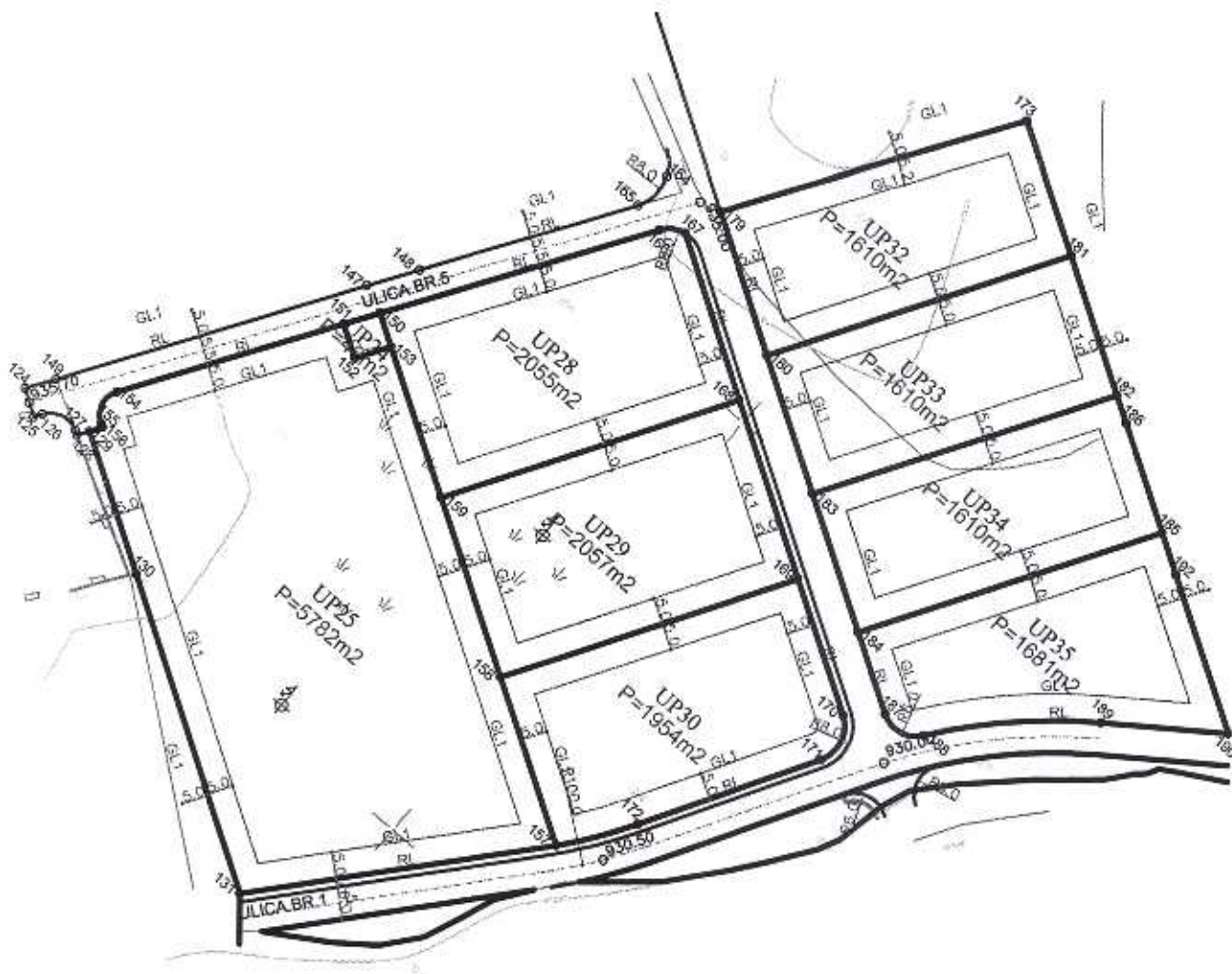
V. Rakočević



SEKRETARKA.
Ivana Grujić, dipl. inž. arh.

Ivana Grujić

KARTA 03 PARCELACIJA REGULACIJA i UTU



LEGENDA:

PARCELACIJA

	Granica urbanističke parcele
	Građevinska linija GL1
	Regulaciona linija
	Oznaka urbanističke parcele
	Površina urbanističke parcele

POVRŠINE ZA DRUMSKI SAOBRAĆAJ

	Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
--	--

Obradio:
Vladimir Rakočević, dipl.p.p.

Vladimir Rakočević



SEKRETARKA
Ivana Grujić, dipl.inž.arh.

Ivana Grujić

KOORDINATE TAČKA URBANISTIČKIH PARCELA

T Y X

129 7380008.67 4745919.44
130 7380032.67 4745904.89
131 7380086.01 4745872.55
150 7380035.58 4745971.42
151 7380031.79 4745965.53
152 7380037.51 4745962.06
153 7380041.14 4745968.05
154 7380007.82 4745928.28
155 7380009.44 4745921.90
156 7380010.02 4745921.54
157 7380124.71 4745917.39
158 7380096.50 4745934.50
159 7380066.38 4745952.75
166 7380064.85 4746016.90
167 7380068.84 4746019.56
168 7380096.66 4746002.70
169 7380126.77 4745984.44
170 7380149.68 4745970.56
171 7380151.93 4745961.74
172 7380133.74 4745930.37
173 7380103.35 4746076.73
179 7380071.26 4746026.86
180 7380095.18 4746012.37
181 7380125.90 4746063.06
182 7380149.13 4746048.97
183 7380118.41 4745998.28
184 7380141.64 4745984.20
185 7380172.37 4746034.89
186 7380153.91 4746046.08
187 7380155.45 4745975.83
188 7380163.41 4745977.42
189 7380186.75 4746000.53
190 7380206.18 4746014.40

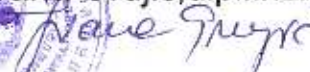
OBRADIO:

Vladimir Rakočević, dipl.p.p.

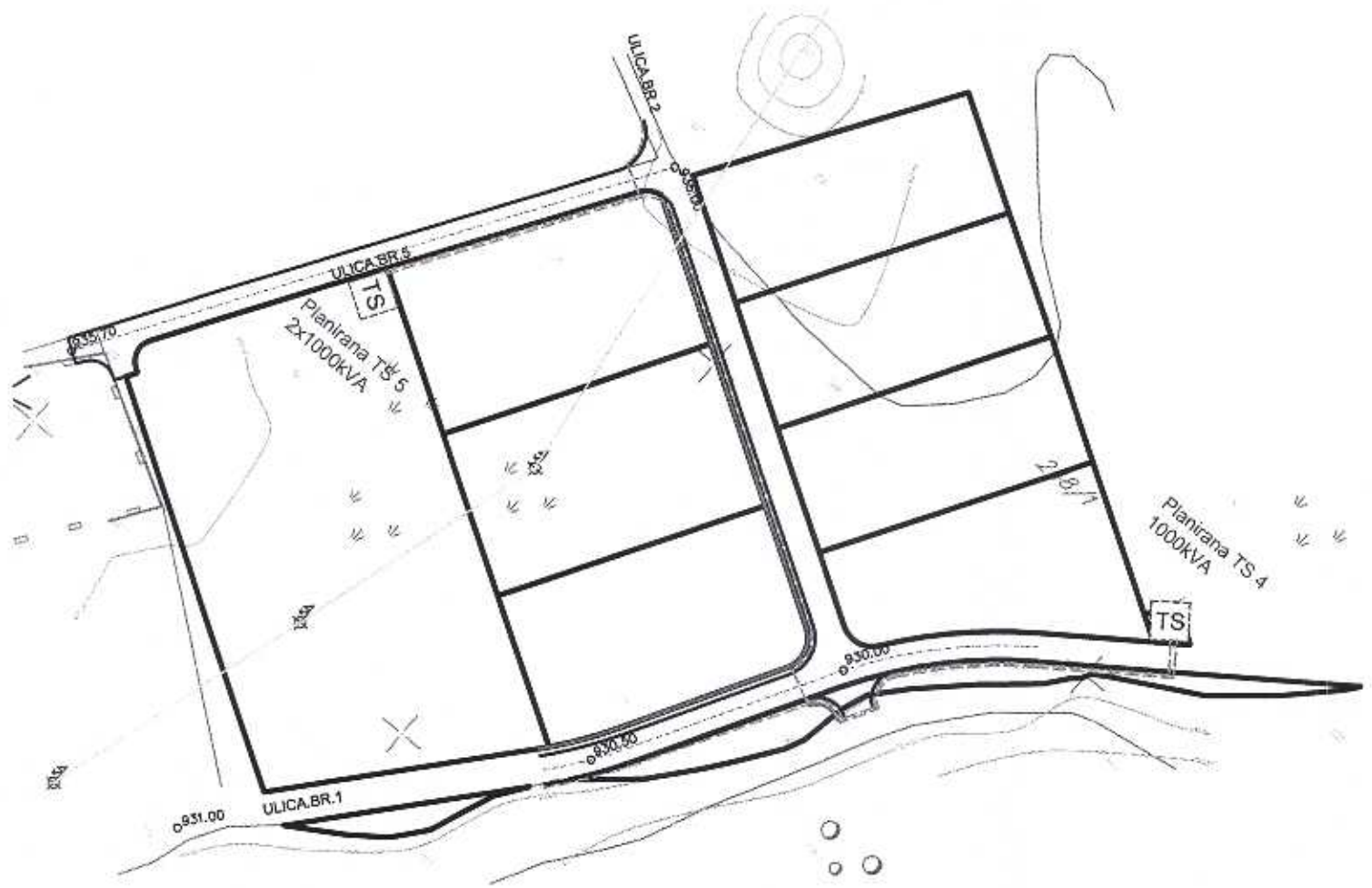





SEKRETARKA.

Ivana Grujić, dipl.inž.arh.



KARTA 06 PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE



-  Postojeći elektrovod 10kV koji se izmešta
-  Planirana trafostanica
-  Planirani elektrovod 10kV

OBRADIO:
Vladimir Rakočević, dipl. p. p.

SEKRETARKA.
Ivana Grujić, dipl. inž. arh.



PRIMIJENO
14.10.2015.

ZAHTJEV

Црпа Гора
ОПШТИНА КОДВАЊИЦА - КОДВАЊИЦА

Примљено	14.10.15		
Огр. јед.	Број	Прилог	Вриједност
05	2685		

Predmet:

Dobijanje Urbanističko-Tehničkih Uslova za urbanističke parcele UP25, UP28, UP29, UP30, UP32, UP33, UP34 i UP35

Poštovani,

prosleđujem Vam informacije vezane za planiranu izgradnju objekata, površine i namjene:

1. Proizvodna hala za rezanje trupaca, okrajčivanje i slično – površina od 2000-3000 m²;
2. Skladište za daske – površina od 700 – 1000 m²;
3. Parionica i soba za parni kotao – površina od 200-300 m²;
4. Sušara – od 200 m²
5. Upravna zgrada – površine od 600-800 m²

Zahvaljujemo se unaprijed na ažurnosti kada je dobijanje Urbanističko-Tehničkih uslova u pitanju, kako bi naš arhitekt odmah počeo sa izradom finalnog plana za izgradnju objekata.

Sa poštovanjem,

Albert Đolević
Personal Assistent
Eagle Forest – Montenegro
+382 67 36 82 37 (Viber & Whatsup)
+382 69 57 52 87 (Viber & Whatsup)
albertdolevic@yahoo.com

**Albert
Đolević**

Digitally signed by Albert
Đolević
DN: cn=Albert Đolević,
o=Montenegro -
067368237, ou=Eagle Forest
- Personal Assistent,
email=albertdolevic@yahoo
.com, c=YT
Date: 2015.10.14 12:59:11
+02'00'