

Crna Gora

**OPŠTINA KOLAŠIN**

Sekretarijat za uređenje prostora,

životnu sredinu i stambeno- komunalne poslove

Broj:05-153/7

Kolašin,10.02.2017.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, životnu sredinu i stambeno- komunalne poslove Opštine Kolašin , rješavajući po zahtjevu Radosavović Predraga iz Podgorice, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu čl. čl.62.a. 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),Detaljnog urbanističkog plana „CENTAR“-Izmjene i dopune ( „Sl.list CG-o.p“ br.11/ 09 i 19/13), **i z d a j e-**

***URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA***

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br. 28 , koju čini kat. parcela br. 467 KO Kolašin, u zoni A- podzona A3 u zahvatu DUP-a „CENTAR” Kolašin-Izmjene i dopune

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** Radosavović Predrag , ul.Miloša Obilića 47-Podgorica

**POSTOJEĆE STANJE:** Prema listu nepokretnosti broj 891-prepis od 25.01.2017.godine

(e katastar) upisana je :

- katastarska parcela br. 467 KO Kolašin, površine 259 m<sup>2</sup>, osnov prava – svojina Bojić Sonja , u obimu prava 1/1
- objekti broj zgrade 1-porodična stambena zgrada,površine 59m<sup>2</sup> osnov prava – svojina Bojić Sonja , u obimu prava 1/1
- ne postoje tereti i ograničenja

**PLANIRANO STANJE**

**I Uslovi - Namjena površina**

- Osnovna planirana namjena prostora i objekta na osnovu grafičkog priloga – Namjena objekata i površina je **centralne djelatnosti** , gdje spadaju :

Poslovni sadržaji (administracija , agencije , pošte , banke , objekti kulture ( umjetničke i izložbene galerije , prodajne galerije , antikvarnice , knjižare , biblioteke , sale za predavanja) , hoteli , trgovine , ugostiteljstvo (ekskluzivni restorani , konobe , nacionalni restorani ,diskoteke , kafei , internet kafei i dr.), stanovanje sa djelatnostima , stanovanje, poslovni apartmani.

- Ovi sadržaji su planirani za gradnju interpolacijom, postepenom rekonstrukcijom postojećih dotrajalih objekata, gradnjom novih objekata na neizgrađenom području.
- Visina gradnje javnih poslovnih i turističkih objekata ( definisana po tekstualnom dijelu DUP-a „ Centar“- Izmjene i dopune ) je prizemlje, 3 sprata i potkrovlje do prizemlje, 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele do 35% do 60% 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 ,
- Visina gradnje objekata za stanovanje je prizemlje, 2 sprata i potkrovlje do prizemlje, 3 sprata i potkrovlje uz zauzetost građevinske parcele do 40% od pripadajuće urbanističke parcele , izuzetno se omogućava gradnja objekata za stanovanje veće zauzetosti i izgrađenosti lokacije u već izgrađenim centralnim zonama grada kao zaokruženje i dogradnja već započetih blokova.
- Planiranu namjenu organizovati u okviru objekta koji predstavlja prostornu, funkcionalnu, konstruktivnu, arhitektonsku, estetsku i tehničko-tehnološku cjelinu .

- Planskim konceptom-tekstualni dio ispod svih novoplaniranih objekata su planirane podzemne garaže u podzemnim prostorima , te u tom smislu ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju , što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmotriće se mogućnost formiranja podzemne parking-garaže u podrumskoj etaži.

- Gdje postoje tehničke mogućnosti , pored planiranih , ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnom gabaritu objekta.

## **II Uslovi -parcelacija,regulacija i nivelacija**

- Granica urbanističke parcele je definisana DUP-om „CENTAR” Kolašin- Izmjene i dopune i grafičkim prilogom –izvodom iz plana.
  - Površina urbanističke parcele UP 28-zona A-podzona A3 : P=326,96m<sup>2</sup>, definisana je koordinatama,prema grafičkom prilogu.
  - Kolski i pješački prilaz objektu je sa postojeće saobraćajnice ul.Milutina Lakićevića.
  - Regulaciona linija je spoljašnja ivica planiranog trotoara . Objekat postaviti na građevinskoj liniji koja se poklapa sa regulacionom linijom .
  - Ukoliko se tokom procesa projektovanja pokaže da tehnički i geološki uslovi lokacije ne dozvoljavaju mogućnost izgradnje podzemne garaže , u okviru pripadajuće urbanističke parcele predvidjeti izgradnju otvorenih parkinga tako da se za svaki stan planira izgradnja jednog parking mjesta. 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.
- Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

**Tabela: Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima (knjiga 2-Prilozi)**

zona		A
podzona		A3
Urbanistička parcela br.		28
veličina urbanističke parcele	m <sup>2</sup>	326,96
P prizemlja	m <sup>2</sup>	195,12
P bruto ukupno	m <sup>2</sup>	975,60
spratnost		S+P+2+Pk
Namjena: poslovno	m <sup>2</sup>	195,12
Namjena: stambeno	m <sup>2</sup>	780,48
Br.stambenih jedinica		8
Br.potrebni parking mjesta stanovanje		8
Br.potrebni parking mjesta poslovni		2

Visina pojedinih etaža objekata zavisi od namjene objekta i etaže.

- Kod individualnih stambenih objekata visina prizemlja i spratova se kreće od 3.00-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata sa djelatnostima, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m, a poslovni prostori:
  - podrum 2.80-3.50 m,
  - prizemlje 3.50-4.50 m,
  - visoko prizemlje 4.50-5.50 m,
  - sprat 3.0-3.50 m.
- Kod poslovnih objekata visine etaža zavise od namjene i kreću se od 3.50-5.50 m.
- Visina podzemne garaže je minimum 3,50m . Kotu ulaza i kotu poda prizemlja moguće je izdići do 120cm .

U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost 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.

Takođe, u grafičkim priložima je definisan 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.

Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira natrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.5 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

### **III Arhitektura , konstruktivni sistem i materijali obrade**

- Temelje objekta uraditi od armiranog betona-temeljne trake ili stope prema mišljenju projektanta.
- Konstrukciju objekta izvesti u klasičnom sistemu sa armirano-betonskim elementima , tako da pozicioniranje i dimenzionisanje konstruktivnih elemenata

objektu omogućiti 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.

- Arhitektonske volumene objekta projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada, u skladu sa ambijentalnim vrijednostima podneblja.
- Projektom predvidjeti ugradnju stolarije od četinara I klase, zastakljene termopan staklom, standardnih oblika i dimenzija. Planom preporučeni odnos za prozorske otvore: širina/visina je 1/1.5
- Krov objekta projektovati kao kombinovani sa nagibom krovnih ravni 25°-60° i drvenom krovnom konstrukcijom. Krovni pokrivač predvidjeti od crijepa, ćeramide, eternita, tegole, aluminijumskog lima, šindre, sa ugradnjom snjegobrana na odgovarajućim nosačima.
- Fasadu objekta predvidjeti od kvalitetnih i trajnih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta, po izboru projektanta. Kolorit fasade uskladiti sa funkcijom objekta, građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima.

#### **IV Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije**

- Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzašne arhitekture.

#### **V Uslovi priključenja 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 i tehničkim preporukama EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG.

#### **VI 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.

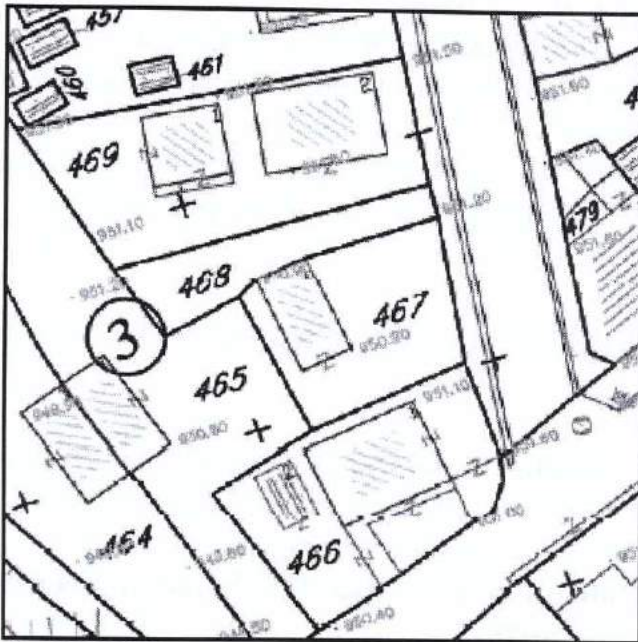
Proračune raditi za VII stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

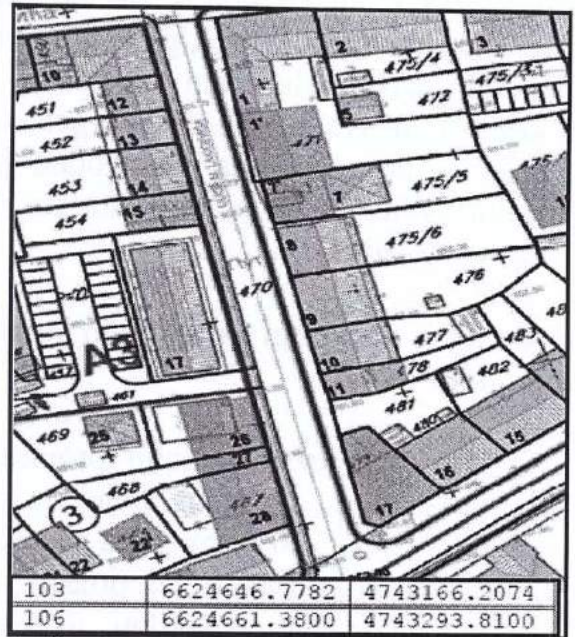
#### **VII Posebni uslovi**

Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list 51/08), 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.

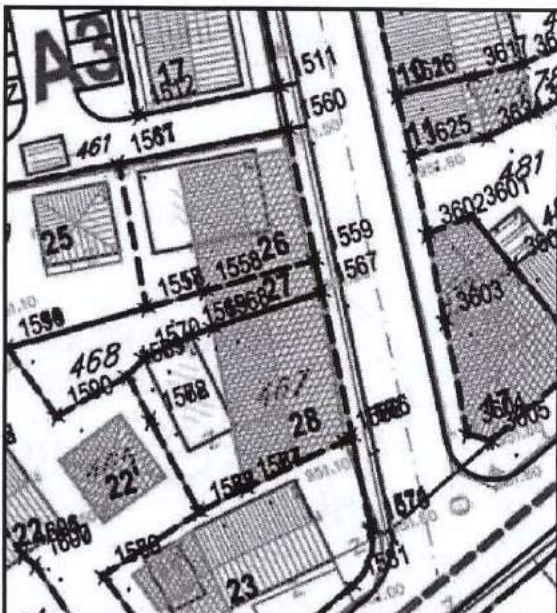
geodetska podloga sa granicom, tačke građevinske linije, spratnost i krovovi objekata, namjena, regulacija i nivelacija, parcelacija i preparcelacija, saobraćaj, tačke granica urbanističke parcele, elektroenergetika, telekomunikacije, hidrotehnika, pejzažna arhitektura, kopija plana parcele, list nepokretnosti,



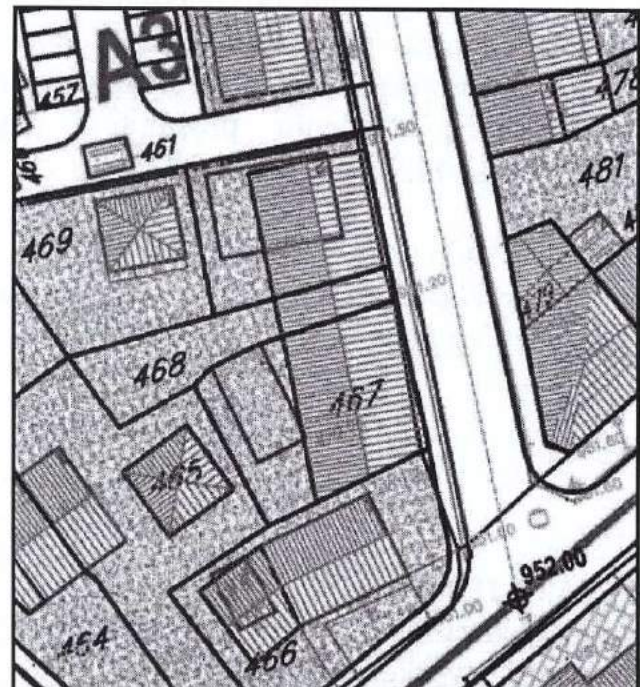
GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM



TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE



TAČKE GRANICA  
URBANISTIČKE PARCELE



PEJZAŽNA ARHITEKTURA



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 dostavi:

- tehničku dokumentaciju propisanu i urađenu u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), u 10 primjeraka od kojih su 7 u zaštićenoj digitalnoj formi, sa Elaboratom zaštite od požara, Elaboratom zaštite na radu i Elaboratom procjene uticaja na životnu sredinu, ukoliko je isti potreban;
- izvještaj o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije
- dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na građevinskom zemljištu,
- dokaza 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 direktnu štetu učinjenu trećim licima u skladu sa članom 71 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br. 51/08, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14);

Sastavni dio ovih uslova su i grafički prilozi.

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

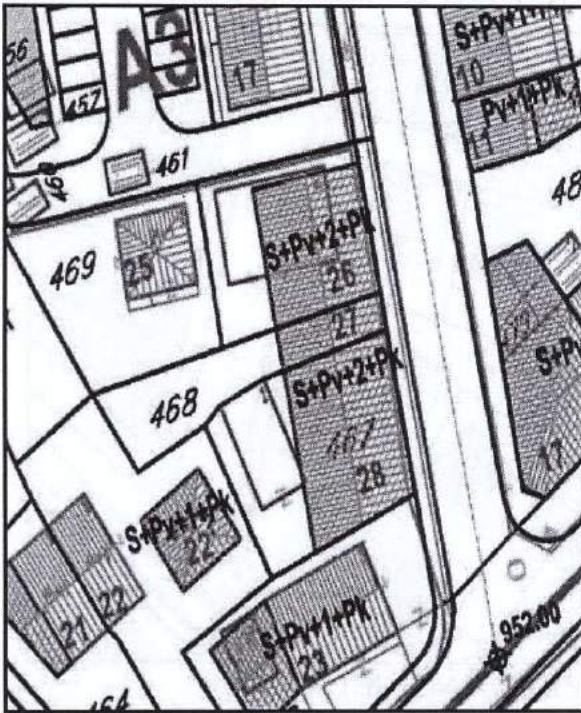


**SEKRETARKA**  
Ivana Grujić dipl.inž.arh.

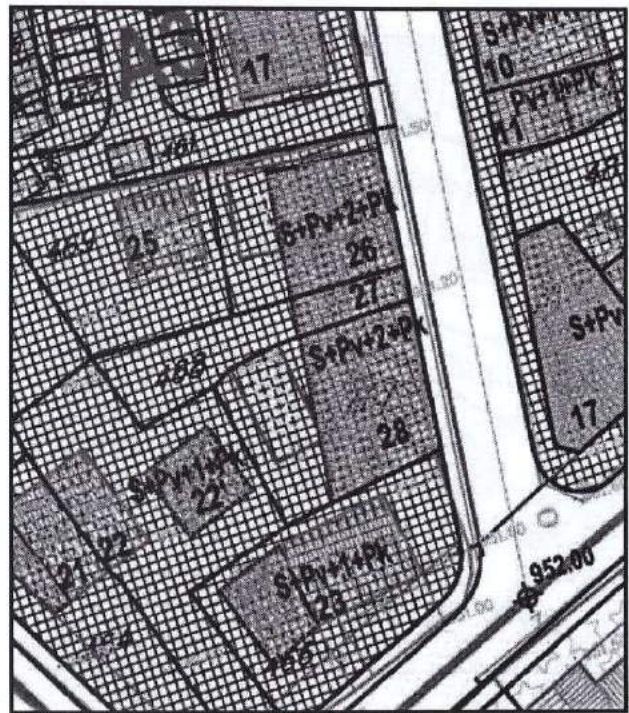
**DOSTAVLJENO:**

1. podnosiocu zahtjeva
2. Upravi za inspekcijske poslove  
-urbanističkoj inspekciji
3. u spise predmeta
4. arhivi

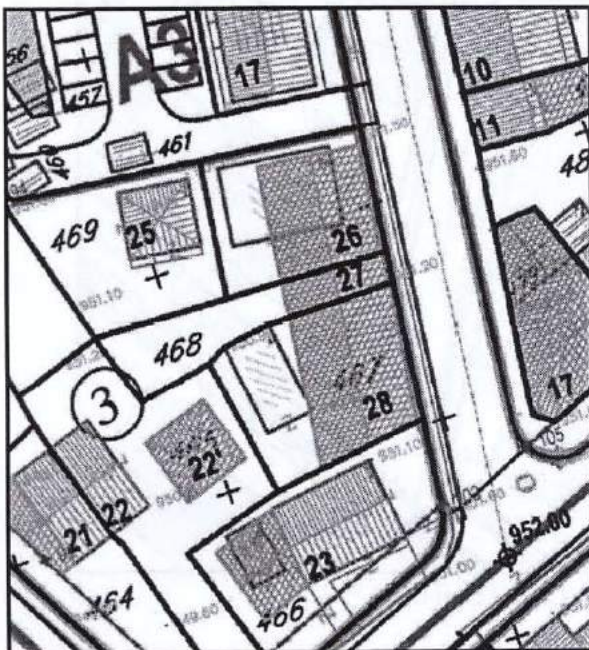
Prilozi:



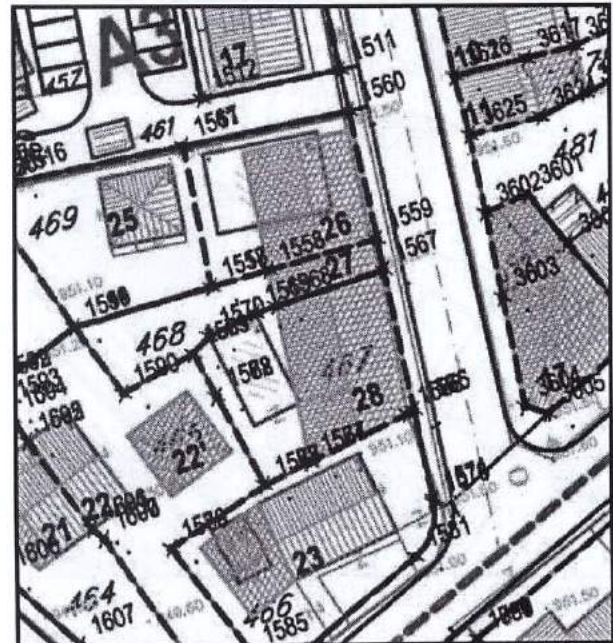
SPRATNOST I KROVOVI OBJEKATA



NAMJENA

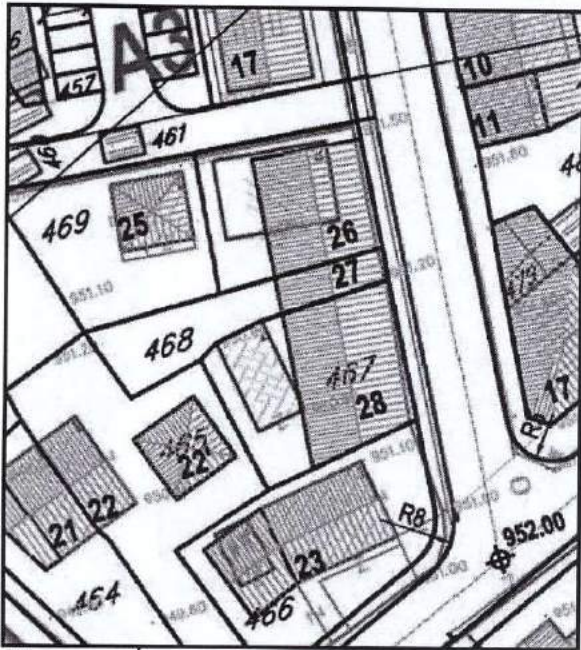


REGULACIJA I NIVELACIJA

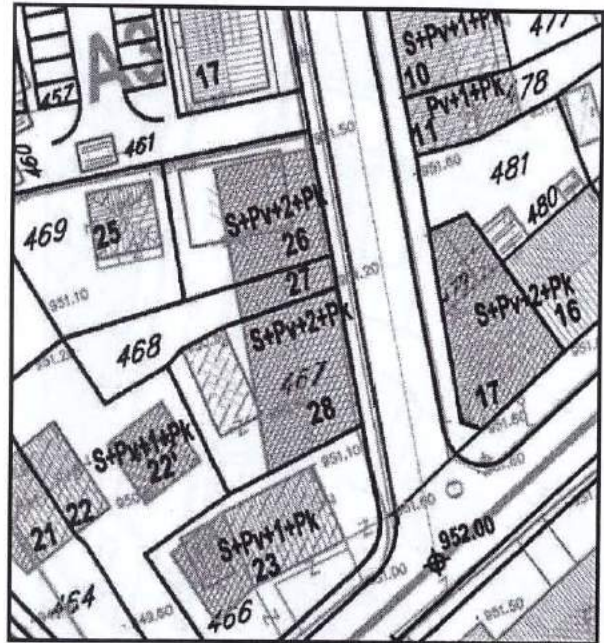


PARCELACIJA I PREPARCELACIJA

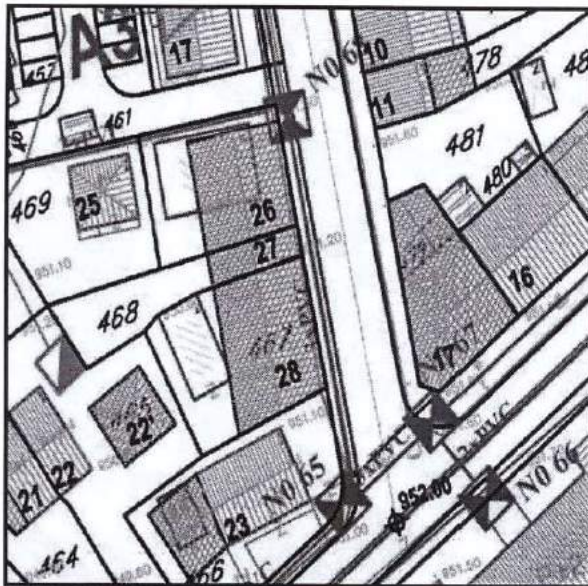




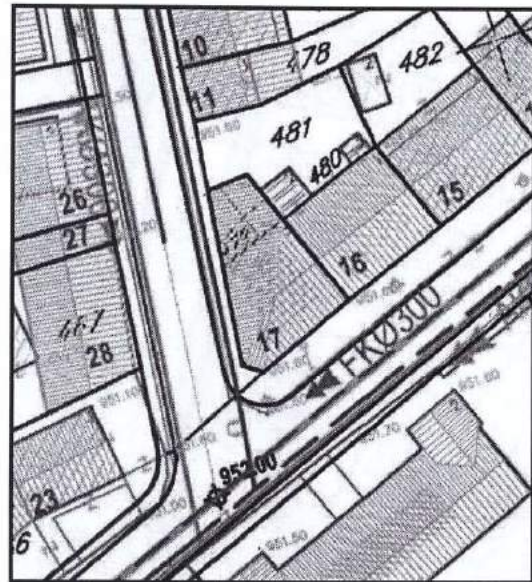
SAOBRAĆAJ



ELEKTROENERGETIKA



TELEKOMUNIKACIJE



HIDROTEHNIKA





1588	4743183.8984	6624628.3403
1567	4743191.0700	6624649.5714
1568	4743191.0617	6624637.4949
1569	4743191.0600	6624635.1000
1570	4743190.2800	6624629.6500
1571	4743189.0700	6624627.4600
1576	4743175.6300	6624647.0200
1578	4743173.3300	6624630.1800

TAČKE GRANICA URBANISTIČKE PARCELE 28



PRIMLJENO  
23.01.2017

OBRAZAC 1

Држа Гора  
ОПШТИНА КОЧАРИ - КОЧАРИ

Примљено	23.01.2017		
Оп. јед.	Едини	Правно	Ст. јед.
05	153		

ĐAKOŠIĆIĆ MILORAD PREORAC  
(prezime, očevo ime i ime)

MILOŠA OBILIĆA 47  
(adresa)

069/337259  
(broj telefona)

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

SECRETARIJAT 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))

Обраћам се заhtjevом за издavanje urbanističko tehničkih uslova за:

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

Katastarska parcela 467 - 468 KO VOLAŠIN  
(situacija trase\*)

Katastarska opština KOLAŠIN BR. U.P 27. - 28

Opština KOLAŠIN

23.01.2017  
(mjesto i datum)

[Signature]  
(podnosilac zahtjeva)

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