


1		<p>Crna Gora  <b>OPŠTINA KOLAŠIN</b>          Sekretarijat za planiranje prostora,          komunalne poslove i saobraćaj          Broj: 05-222/5          Kolašin, 01.02.2023.godine</p>
2	<p>Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, na osnovu člana 74 i 237.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), -čl.1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG” br.68/17), DUP-a „Centar” („Sl.list CG- o.p“ br.11/09 i 33/13) i zahtjeva Marka Rabrenovića, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za izgradnju novog stambenog objekta na urbanističkoj parceli broj1 , zona J, podzona J3, u zahvatu DUP-a „Centar”, koju čini katastarska parcela br. 831 iz lista nepokretnosti broj 498, KO Kolašin</p>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	Marko Rabrenović
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	<p>Prema listu nepokretnosti broj 498,          Podaci o parceli: katastarska parcela: broj. 831, KO Kolašin, zgrada broj 1, ruševina objekta površine 77 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500 m<sup>2</sup>, njiva 1.klase površine 343 m<sup>2</sup>, voćnjak 3.klase površine 414 m<sup>2</sup>.          Podaci o vlasniku ili nosiocu prava: Rabrenović / Milorad / Marko          Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta: prema listu nepokretnosti broj 498, grafički prilog,</p>	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>	
7.1	<p><b>Planska zona J</b>          Ovo je zona grada sa stambenim, poslovnim, turističkim i trgovačkim funkcijama grada. Ova planska zona je, zbog preglednosti izdijeljena na planske podzone J1-J8.          -grafički prilog,</p> <p>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:</p> <p>2. Turizam i ugostiteljstvo (turistička naselja, hoteli, apartmanski hoteli, gradski hoteli, agencije),          13. Stanovanje sa djelatnostima (kolektivno i individualno stanovanje sa djelatnostima),          14. Individualno stanovanje,          16. Stanovanje i turizam (individualno stanovanje sa smještajnim turističkim sadržajima),</p>	

17. Javne zelene površine,  
 18. Zaštitno zelenilo,  
 22. Energetski objekti,  
 24. Pješačke površine (trgovi, trotoari, šetališta).  
 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. \_

**Namjena površina i objekata: Stanovanje sa djelatnostima:**

- Individualno stanovanje sa djelatnostima
- Kolektivno stanovanje sa djelatnostima,

- 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. Poslovni sadržaji su planirani u prizemnim i podrumskim prostorima.

- Visina gradnje kolektivnih stambenih objekata je prizemlje 2 sprata i potkrovlje do prizemlje 3 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele do 40 do 50% 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 prizemnim i podrumskim prostorima.

Podzemne prostore novih objekata treba koristiti za izgradnju podzemnih garaža za smještaj vozila korisnika objekata a unutrašnje djelove lokacija treba koristi za izgradnju potrebnog broja otvorenih parkinga i zelenih površina.

**7.2 Spratnost objekata, gabariti**

Spratnost: S+P+2+Pk

**7.3 Pravila parcelacije**

Zona	J
Podzona	J3
Objekat	1
Veličina urbanističke parcele	1209.41 m <sup>2</sup>
Prizemlja	440.47 m <sup>2</sup>
P bruto ukupno	2202.35 m <sup>2</sup>
Spratnost	S+P+2+Pk
Namjena: poslovno	0.00 m <sup>2</sup>
Namjena: stambeno	2202.35 m <sup>2</sup>
Br.stambenih jedinica	22
Br.potrebnih parking mjesta, stanovanje	22
Br.potrebnih parking mjesta, poslovno	0

	<p>Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanistička parcela može obuhvatiti i više katastarskih parcela a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta), uz poštovanje kriterijuma direktne pristupačnosti sa javne komunikacije.</p> <p>Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. (Član 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)</p> <p>Grafički prilog: Parcelacija i preparcelacija</p>
<b>7.4</b>	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<p>Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijeđenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat.</p> <p>Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica.</p> <p>Grafički prilog: Regulacija i nivelacija</p>
<b>8</b>	<b>Preporuke za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća</b>
	<p>Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>Prema karti seizmičke mikroneonizacije Kolašin se nalazi u zoni inteziteta 7 stepena aktivnosti po MCS-u.</p>
<b>9</b>	<b>Uslovi i mjere zaštite životne sredine</b>
	<p>U procesu projektovanja pridržavati se: Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG”, br. 52/2016, 73/2019 i 73/2019), kao i Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.list CG”, br. 28/11 od 10.06.2011, 28/12 od 05.06.2012, 01/14 od 09.01.2014), Zakona o inspekcijском nadzoru („Sl.list RCG”, br.039/03 od 30.06.2003, „Sl.list CG” br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016), Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 75/18), Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama („Sl.list CG”, br. 002/17), Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađenja („Sl.list CG”, br. 054/16).</p>
<b>10</b>	<b>Uslovi za pejzažno oblikovanje</b>
	<p>Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.</p>
<b>11</b>	<b>Uslovi i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline</b>
	<p>U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10, 40/11, 44/17”, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu</p>

	kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu
<b>12</b>	<b>Uslovi za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom</b>
	Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br. 48/13 i 44/15).
<b>13</b>	<b>Uslovi za postavljanje i gradnju pomoćnih objekata</b>
	U skladu sa planskim dokumentom i lokalnim propisima koji se odnose na izgradnju pomoćnih objekata.
<b>14</b>	<b>Meteorološki podaci:</b>
	Na području Kolašina vlada umjereno kontinentalna klima, srednja godišnja temperatura iznosi 7,2° C (36,0 / -29,4° C) , prosječna godišnja vrijednost padavina iznosi 1920 mm, prosječan broj dana sa sniježnim pokrivačem iznosi 77,3, prosječna vlažnost vazduha iznosi 78%, ( najveća 90%). Najčešći vjetrovi su sjevernog i južnog kvadranta.
<b>15</b>	<b>Uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu</b>
	/
<b>16</b>	<b>Mogućnost faznog građenja objekta</b>
	Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.
<b>17</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>17.1</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prema tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog preduzeća.  Napomena: Investitor je dužan da ovom Organu dostavi podatke o jednovremenoj snazi i broju mjernih mjesta kako bi CEDIS izdao tehničke uslove.
<b>17.2</b>	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b>
	Ovaj organ je tražio tehničke uslove broj 05-222/3 od 18.01.2023.god od d.o.o. „Vodovod i kanalizacija” iz Kolašina, ali isti nisu dostavljeni, dostavnica sa validnim datumom i potpisom od 18.01.2023. godine.
<b>17.3</b>	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Objekat priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu.
<b>17.4</b>	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	Telekomunikacije  Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće propise:  ●Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list Crne Gore”, br. 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), a posebno članove 36–45 iz Poglavlja III: Elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema; ●Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i

gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore”, br. 33/14),

●Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list Crne Gore”, br. 41/15),

●Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore”, br. 59/15 i 39/16),

●Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore”, br. 52/14)

●Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima („Sl. list Crne Gore”, br. 6/15).

Relevantni propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije dostupni su na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost na linku:

<https://ekip.me/page/electronic-communications/ec-networks/izrada-tehnicke-dokumentacije/content>

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture dostupni su na web portalu: <http://geoportal.ekip.me/>

Adresa web portala <http://geoportal.ekip.me/> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18

### **Potreba izrade podloga, kao i vršenja geotehničkih istražnih radova i drugih ispitivanja**

Teren na kome je centralni dio Kolašina sastoji se od fluvioglacialnih sedimenata u kojima dominiraju karbonatne stijene sa nešto ilovače ili crvenice. Promjenljivog su granulometrijskog sastava, pri čemu nema skoro nikakve pravilnosti u rasporedu materijala, kako u horizontalnom tako i u vertikalnom pravcu. Poroznost i vodopropustljivost je takodje vrlo promjenljiva, a u cjelini dosta izražena. Što se tiče inženjersko-geoloških osobina, one su povezane sa naprijed iznijetim osnovnim karakteristikama u vezi sa sastavom i strukturom posmatranog terena.

Erodiranje nepošumljenog i nezaštićenog fluvioglacialnog materijala je relativno lako i brzo. Nosivost je dosta različita, ali uglavnom, mala. Dozvoljeno opterećenje na ovim sedimentima rijetko kad prelazi  $1,5 \text{ kg/cm}^2$ .

Prilikom svake detaljne intervencije, odnosno izrade konkretne projektne dokumentacije obavezno je provjeravanje geomehaničkih svojstava odnosno tla. Na osnovu dosadašnjih ispitivanja kod gradnji novih objekata u raznim dijelovima grada, došlo se do podataka koji pokazuju solidnu konzistenciju tla i za prihvatanje višespratnih objekata: ovi podaci pokazuju



nosivost koja se kreće oko  $2 \text{ kg/cm}^2$ . Pošto se radi o fluvioglacialnim sedimentima koji su relativno konsolidovani, ovo se može usvojiti i za posmatranu površinu. Fluvioglacialni sedimenti, gradeći strmije padine, postaju često labilni, te su katkad i male promjene, postojećih odnosa, izazvane prirodnim procesima ili zemljanim radovima, dovoljne da izazovu kličanja i druge nestabilnosti.

Poroznost i vodopropustljivost fluvioglacialnih sedimenata uslovljava i mogućnost da se u njima formira bogata podzemna izdan. Podzemna voda se u ovim sedimentima kreće u istom pravcu u kome je topografska površina nagnuta.

19

### **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

	/
20	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI</b>
Maksimalna visinska kota objekta	<p>Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama, uspostavljenim odnosima susednih objekata kao i saobraćajnica. Visina pojedinih etaža objekata zavisi od namjene objekta i etaže.</p> <p>Kod individualnih stambenih objekata visina prizemlja i spratova se kreće od 3.00-3.50 m.</p> <p>Kod kolektivnih stambenih objekata sa djelatnostima, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m,</p> <p>a poslovni prostori:- podruma 2.80-3.50 m, - prizemlja 3.50-4.50 m,</p> <p>- visokog prizemlja 4.50-5.50 m,</p> <p>- spratova 3.0-3.50 m.</p> <p>U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta, a gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih površina u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu 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.</p> <p>Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata. Ovi gabariti su orijentacioni, i provjeriće 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.</p>
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>U ovom planu se za parkiranje automobile predviđaju otvoreni parkinzi i podzemne garaže u okviru stambenih blokova i poslovnih objekata. U stambenim blokovima sa kolektivnim stanovanjem se može planirati i izgradnja podzemne garaže ispod slobodnog dvorišta ili kompletnog bloka objekata. Parkinzi su širine 2.5 m, a dužine 5.0m.</p> <p>U skladu sa postavkama GUP-a Kolašina, za svaki stan je neophodno izgraditi minimum 1 parking mjesto, pa da bi se taj odnos obezbijedio mora svaki investitor stambenih objekata da obezbijedi i izgradi 1 garažno mjesto za jedan izgrađeni stan.</p> <p>Neophodne parkinge treba izgraditi u podzemnim garažama, u okviru pripadajuće urbanističke parcele, u neposrednoj blizini lokacije, u stambenom bloku ili izgradnjom otvorenih parkinga, ili učešćem u zajedničkoj gradnji garaža ili parkinga.</p> <p>Visina garaža je minimum 3.5 metara od kote poda prizemlja do poda garaže.</p>
Smjernice za	<p>Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60° Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit,</p>

	oblikovanje i materijalizaciju,	tegola kanadeze, lim, šindra ili neki drugi kvalitetan materijal. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Prioritet dati racionalnoj potrošnji energije implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.
<b>Ostali uslovi:</b>		
<p>Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) i drugim propisima iz ove oblasti.</p> <p>Investitor je dužan ovom organu dostaviti zahtjev za utvrđivanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.</p> <p>Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijском organu, u roku od 15 dana prije početka građenja. (Član 92. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20).</p> <p>Na osnovu čl.1 Uredbe o visini naknada za izdavanje urbanističko-tehničkih i tehničkih uslova („Sl.list CG”,br.68/17),uplaćena teksta u iznosu 50,00€ u korist računa br. 540-7286777-25,Opštine Kolašin.</p>		
21	<b>Dostavljeno:</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rabrenović Marko, Herceg Novi</li> <li>2. Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma <ul style="list-style-type: none"> <li>- Direktorat za inspeksijske poslove i licence,</li> <li>- urbanističko-građevinska inspekcija-, Podgorica, IV proleterske broj 19,</li> </ul> </li> <li>3. Sekretarijat za finansije, imovinu i ekonomski razvoj /internet stranica/,</li> <li>4. U spise predmeta i</li> <li>5. Arhivi.</li> </ol>	
22	<b>Obrađivač urbanističko-tehničkih uslova;</b>	Teodora Šćepanović, spec.sci.arh.
23	<b>SEKRETARKA:</b>	Ljiljana Rakočević, dipl.inž.građ.
24		
25	<b>PRILOZI:</b> Grafički prilozi iz planskog dokumenta, Tehnički uslovi, List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



Geodetska podloga sa granicom



Analiza stvorenih uslova sa intervencijama

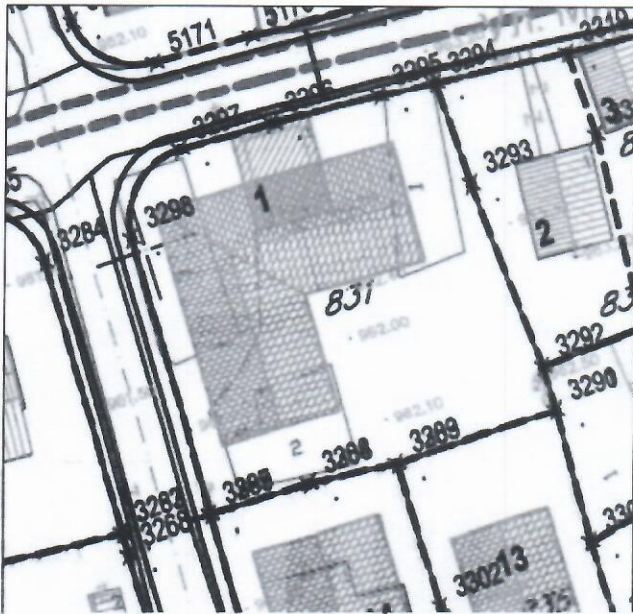


Namjena  
Stanovanje sa djelatnostima



Tehnički zoning, zona J, podzona J3

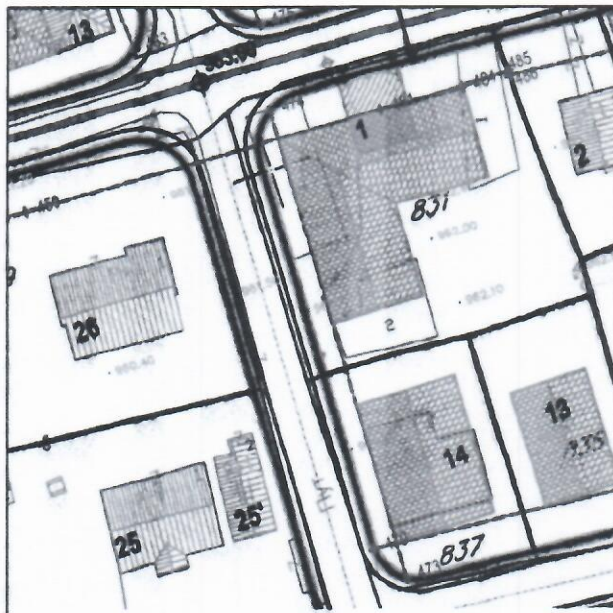




Parcelacija i preparcelacija

3287	4743073.1320	6625298.1714
3288	4743072.9100	6625308.4100
3289	4743072.0300	6625317.2600
3290	4743071.9300	6625333.8600
3291	4743071.9301	6625333.8600
3292	4743076.5300	6625334.0300
3293	4743096.1300	6625332.7200
3294	4743106.7121	6625332.3613
3295	4743107.1928	6625326.7282
3296	4743107.8839	6625315.8165
3297	4743108.2769	6625306.3240
3298	4743101.4966	6625299.0376
3299	4743073.1320	6625298.1714

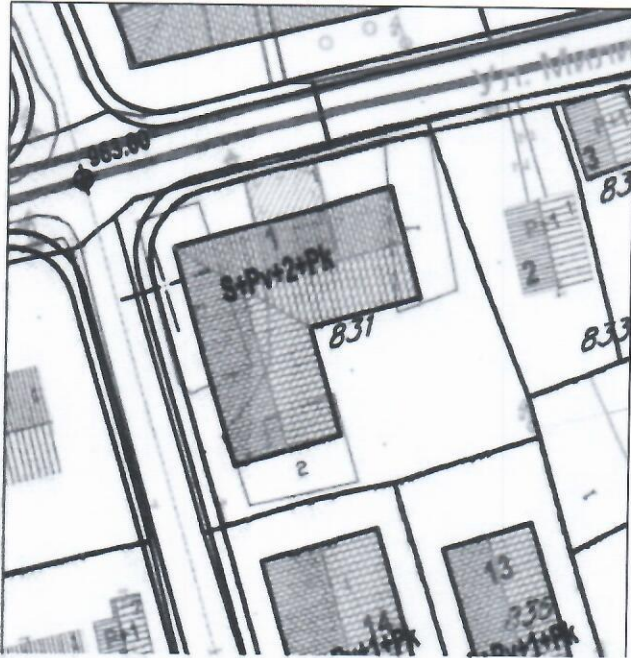
Koordinate tačaka granica UP1



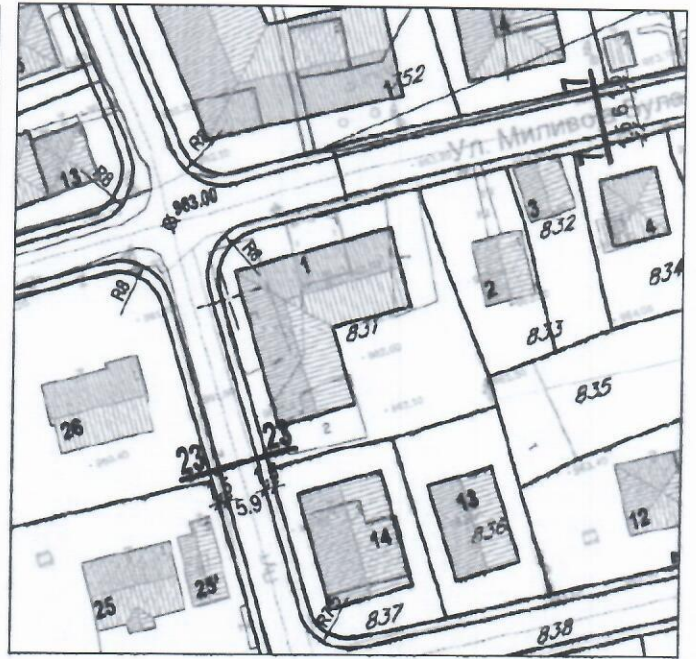
Regulacija i nivelacija

450	6625268.5545	4743104.8365
481	6625315.6097	4743102.8881
484	6625326.3031	4743102.2109
485	6625332.5146	4743102.1882
473	6625300.3414	4743045.9053
474	6625302.2116	4743107.1469

Tačke građevinskih linija



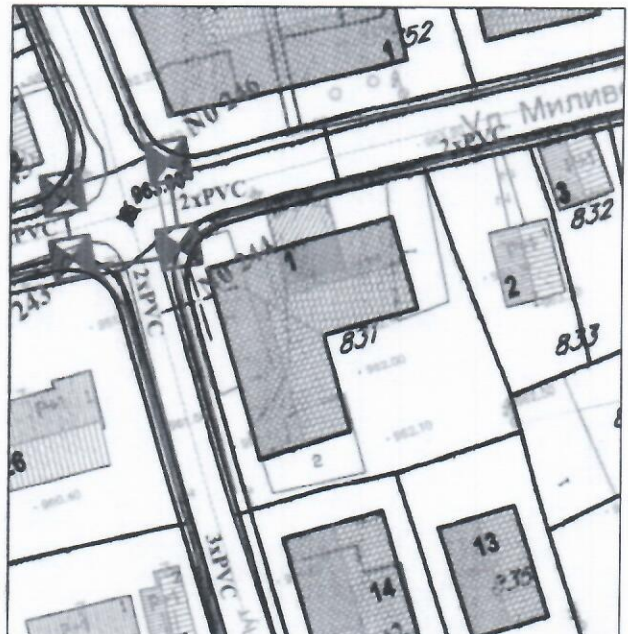
Spratnost objekata



Saobraćaj



Elektroenergetika



Telekomunikacije



Hidrotehnika



zeleno površine oko objekata stanovanja sa djelatnostima

Pejzažna arhitektura