



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE  
PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME  
Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova  
Broj: 084-10280/9-2022

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Podgorica, 23.02.2023. godine

**Jauković Branko**

**KOLAŠIN**

Dostavljaju se urbanističko tehnički uslovi broj 084-10280/9-2022 od 23.02.2023.godine za građenje novog poslovnog objekta na urbanističkoj parceli **UP4, (zona F, podzona F2)**, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 173/2 i 173/1 KO Kolašin u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Kolašin - izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09), u Opštini Kolašin.


Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijски nadzor
- a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Branka Nikić



# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p><b>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME</b> Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:084-10280/9-2022 Podgorica,23.02.2023.god.</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18,63/18,11/19 i 82/20 ) i podnijetog zahtjeva <b>Jauković Branka iz Kolašina</b> izdaje:</p>	
<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>	
<p>za izgradnju novog poslovnog objekta na urbanističkoj parceli <b>UP4, (zona F, podzona F2)</b>, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 173/2 i 173/1 KO Kolašin u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“Kolašin - izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09), u Opštini Kolašin.</p>	
<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>Jauković Branko iz Kolašina</b></p>
<p><b>1 POSTOJEĆE STANJE</b></p>	<p>Katastarske parcele br. 173/2 i 173/1 KO Kolašin nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Kolašin - izmjene i dopune u Opštini Kolašin. Prema grafičkom prilogu br. 02. „Geodetska podloga sa granicom zahvata“ na predmetnoj lokaciji evidentirana su dva postojeća objekta. Grafičkim prilogom „Analiza stanja i intervencije na objektima“ postojeći objekti br.1 i br. 2 na kat.parceli br.173/2 KO Kolašin su planirani za rušenje.</p> <p>Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine: - u listu nepokretnosti 668-izvod KO Kolašin, na katastarskoj parceli 173/2 upisana je poslovna zgrada u privredi br.1 P1,površine 397m2, poslovna zgrada u privredi br.2 P površine 97m2 i zemljište uz privrednu zgradu 925m2;</p>

	<p>- u listu nepokretnosti 589-izvod KO Kolašin, na katastarskoj parceli 173/1 upisano je neplodna zemljišta 1648m<sup>2</sup>.</p> <p>Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17,044/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22).</p>
<b>2.</b>	<b>PLANIRANO STANJE</b>
<b>2.1.</b>	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p>Shodno grafičkom prilogu br. 7. „ Namjena objekata i površina“, <b>urbanistička parcela UP4</b> je na površinama planiranim za <b>stanovanje sa djelatnostima</b> u urbanističkoj zoni F, podzona F2.</p> <p>Ovo je centralna zona grada sa administrativnim, poslovnim i prosvjetnim funkcijama grada. Ova planska zona je, zbog preglednosti izdijeljena na planske podzone F1-F6.</p> <p>U ovoj zoni, koja obuhvata prostor između Mojkovačke ulice i rijeke Kolašinke (Svinjače), planirano je proširenje ove saobraćajnice u ulicu sa tri trake tako da ima posebne trake za lijeva skretanja, planirana je izgradnja obilaznice u dijelu između ove zone i rijeke Tare. Objekti su planirani tako da dogradnjom i nadgradnjom postojećih i izgradnjom novih objekata dopunjuju postojeće sadržaje i formiraju uličnu fasadu Mojkovačke ulice, kao i formiranje i ozelenjavanje pripadajućih parcela i uređenje korita i obale rijeke Kolašinke (Svinjače). 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.</p> <p>- Stanovanje sa djelatnostima kojim se obuhvata izgradnja objekata koji bi bili mješovitih sadržaja sa poslovnim sadržajima u prizemnom i suterenskom prostoru i eventualno na spratu prema potrebama investitora i stanovnika grada i izgradnjom stanbenog prostora u gornjim etažama. Moguća je i drugačija preraspodjela prostora.</p> <p>Prema Tabelarnom prilogu iz plana na UP4 je ukupna P Bruto 4681,50m<sup>2</sup> za poslovanje.</p> <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
<b>2.2.</b>	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p>Urbanistička parcela <b>UP4, (zona F, podzona F2)</b>, sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 173/2 i 173/1 KO Kolašin u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“Kolašin - izmjene i dopune.</p> <p>Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanistička parcela može obuhvatati 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>

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

2.3. **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

**REGULACIONA LINIJA**

Regulacija i nivelacija

Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijedjenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeće objekte. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u Tjemenima saobraćajnica. Ove visinske kote treba provjeriti kroz geodetsko snimanje svake ulice i lokacije, jer su planom date na osnovu raspoloživih podataka iz geodetske podloga, tako da ih je neophodno provjeriti kod svakog konkretnog objekta. Nove kolektivne stambene zgrade su dimenzija od 15x30; 15x36 do 15x45, spratnosti od P+P+2+PK, Po+Pv+4+M i maksimalno do Po+Pv+5+M uz bulevare i na uglovima kolektivnih stambenih objekata, uz mogućnost izdizanja kote ulaza i kote poda prizemlja do 120 cm. Kod individualnih stambenih objekata horizontalni gabariti su predloženi na grafičkim priložima. Dati gabariti su planski, a kroz projektovanje objekata će se detaljnije sagledati mogućnosti objekta i lokacije i eventualno izmijeniti ove planske gabarite. Maksimalne visine ovih objekata su ovim planom zadržane na maksimalnoj spratnosti Po+P+1+M a uz Cetinjski bulevar do Po+Pv+2+M. Visinska regulacija je predodređjena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Visine objekata

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: - podruma 2.80-3.50 m, - prizemlja 3.50-4.50 m, - visokog prizemlja 4.50-5.50 m, - spratova 3.0-3.50 m.

- Kod poslovnih objekata visine etaža zavise od namjene i kreću se od 3.50-5.50 m. 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 nastrešnica

	<p>ili erkeri u širini od 1.5-2.5 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.</p> <p><u>Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18);</li> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18);</li> </ul>
3.	<p><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> <p>Proračune raditi na 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.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p>
4.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Zona DUP-a "Kolašin-centar" je podložna zagadjenjima (zagadjenju tla, zagadjivanju vazduha i zagadjenju podzemnih voda). Osnovni cilj planskog razvoja ovog područja treba uskladiti sa zdravom životnom sredinom. Problem zaštite područja zahvaćenog DUP-om treba posmatrati u okviru prostora grada i opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou. Ključni problemi su otpadne vode, zagadjivanje tla i aerozagadjenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti: • zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.), • zaštita tla od zagadjenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća), • zaštitu vazduha od zagadjenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh). Problem zaštite</p>

	<p>životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti, što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja. Otuda program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog razvoja ove zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i građana.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-282/2 od 27.01.2023.godine</b></p>
<b>5.</b>	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 14. „Pejzažna arhitektura“, na UP3 planirane su zelene površine oko objekata stanovanja sa djelatnostima.</p> <p><b>SMJERNICE ZA PRIMJENU DJELA LIKOVNIH UMJETNOSTI</b></p> <p>Pri rješavanju dispozicije djela iz oblasti likovnih primijenjenih umjetnosti na području zahvata zone DUP-a težilo se da se zadovolje sljedeći uslovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perceptivno sagledavanje u kretanju, • Položaj čovjeka u prostoru, • Postojeći kvalitet izgrađenosti. Parternom materijalizacijom prostora, pješačkih tokova, ulica, parkovskih staza, kao i mjesta susreta građana i posjetilaca daje se nova likovna nota. Razmještam drvoreda, ukrasnog zelenila, očuvanjem starih stabala, doprinos vizuelnom interesu urbane sredine je veći. Urbana oprema sa uličnim osvjetljenjem dobro riješena daje svoj poseban udio u vizuelnim efektima, pa je treba kontrolisati. Prostor zaštitnog zelenila, posebnim elementima kroz parkovsku arhitekturu treba oplemeniti sadržajem atraktivnog izgleda ka poboljšanju funkcije i estetike. Na ovaj način će se realizovati želje i ideje programa plana i zahtjeva građana.</li> </ul>
<b>6.</b>	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p>U zahvatu plana nema arheoloških nalazišta. U zahvatu plana postoji više starih objekata tipične gradske arhitekture Kolašina koje treba maksimalno zaštititi i sačuvati kao primjere gradnje iz prethodnog perioda.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
<b>7.</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>

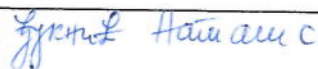
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).
8.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	-
9.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	-
10	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16.);
11	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.
12	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
12.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
12.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu 13. „Hidrotehnika“ i prema uslovima nadležnog organa. <b>Akt broj 08-10280/4-2022 od 23.01.2023.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo doo VODOVOD I KANALIZACIJA Opštine Kolašin.</b>
12.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu 10. „Saobraćaj“ i prema uslovima nadležnog organa. <b>Akt Saobraćajno tehničkih uslova broj 05-7683/5 od 02.02.2023.godine izdati od Sekretarijata za planiranje prostora komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin.</b>


12.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>	
	<p><b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ( "Sl list CG", br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "Sl list CG", br.33/14)</li> <li>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ( "Sl list CG", br.41/15)</li> <li>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "Sl list CG", br.59/15)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "Sl list CG", br.52/14)</li> </ul> <p>Takođe koristiti sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul>	
13	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>	
14	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>—</p>	
15	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p>	
	Oznaka urbanističke parcele	UP4



Površina urbanističke parcele	1405.77m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	0,55
Maksimalni indeks izgrađenosti	3.33
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	4681.50m <sup>2</sup> Površina prizemlja 780.25m <sup>2</sup> BGP stanovanje-0.00m <sup>2</sup> BGP poslovna 4681.50m <sup>2</sup> broj stanova 0
Maksimalna spratnost objekta	S+Pv+3+Pk
Maksimalna visinska kota objekta	—
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>U ovom planu se za parkiranje automobila 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. 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. 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. Podzemne garaže su planirane u podzemnim prostorima ispod svih novoplaniranih objekata kako bi se maksimalno iskoristio prostor urbanističke parcele i omogućila zaštita automobila. Visina garaža je minimum 3.5 metara od kote poda prizemlja do poda garaže. U skladu sa propisima za izgradnju podzemnih javnih garaža, treba predvidjeti sva obezbjeđenja od štetnih uticaja, isparenja i zaštitu od požara. Odvodnjavanje ulica treba riješiti sa atmosferskom kanalizacijom. Sve saobraćajnice kao i pješačke staze treba da budu opremljene</p>

	<p>odgovarajućom rasvjetom. Ulice treba opremiti odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.</p> <p><b>Potreban broj PM-47</b></p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprijedjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva, dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uredjenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. 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 ugradjeni. Ostavljena je mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. 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 gdje se predvidja veće okupljanje. Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60o stepeni. Krovni pokrivač je crijep, čeramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ili</p>

	<p>neki drugi kvalitetan materijal. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Uvođenjem energetske komponente u arhitektonsko projektovanje težilo bi se postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta. Veza između arhitekture i energije može se analizirati kroz sljedeće relacije: • orijentacija i dispozicija objekta, • oblik objekta, • nagib krovnih površina, • boje objekta, • toplotne akumulativnosti objekta, • raspored i odnos stambenih i fasadnih površina, • ekonomske debljine termoizolacije, • razuđenosti fasadnih površina i td.</p> <p>U čitavom navedenom spektru različitih mogućnosti koje se planerima u prostornom i urbanističkom planiranju pružaju da svojim rješenjima doprinesu smanjivanje utrošene energije mogu se istaći dva koji mogu bitno uticati na potrošnju energije a to su: toplotna izolacija objekta, koncept oblikovanja objekata prilagođenih za korišćenje sunčeve energije.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva,</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- a/a</li> </ul>	
<p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>	
<p>Nataša Đuknić</p>	
<p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p>	<p><b>Branka Nikić</b></p>

	M.P.	<p>potpis ovlaštenog službenog lica</p> 
	PRILOZI	
	<p>Grafički prilozi iz planskog dokumenta  Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom  List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</p>	<p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-282/2 od 27.01.2023.godine</b>  <b>Akt Saobraćajno tehničkih uslova broj 05-7683/5 od 02.02.2023.godine izdati od Sekretarijata za planiranje prostora komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin.</b>  -LN 589-izvod, LN668-izvod i  Kopija plana od 31.01.2023.godine  KO Kolašin</p>



Primijeno: 02.02.2023.				
Br. led.	Jed. Mas. zrak	Red. broj	Prilog	Vrijednost
08-	10280/7-	2022		

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-282/2

Podgorica, 27.01.2023. god.

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**  
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme  
Direktorat za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

VEZA: Naš broj 03-D-282/1 od 26.01.2023. god.

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-10280/2-2022, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP4, (zona F, podzona F2), koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 173/2 i 173/1 KO Kolašin u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" Kolašin – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 11/09), opština Kolašin, obavještavamo Vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 20/07, 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovački, poslovni i prodajni centri ukupne korisne površine preko 1.000 m<sup>2</sup> (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)", ili „Površinski ili podzemni parking sa 200 ili više mjesta za parkiranje vozila", redni broj 12. Infrastrukturni projekti, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Prema podacima iz priložene dokumentacije možemo konstatovati da je, u konkretnom slučaju, za poslovanje predviđeno 4681,50 m<sup>2</sup>.

Shodno gore navedenom, mišljenja smo da je Investitora neophodno obavezati da sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore" br. 75/18), kod nadležnog organa.

S poštovanjem,



AGENCIJA ZA  
ZAŠTITU ŽIVOTNE  
SREDINE  
CRNE GORE

IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel.: +382 20 446 500  
email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me

Crna Gora  
**OPŠTINA KOLAŠIN**  
Sekretarijat za planiranje prostora,  
komunalne poslove i saobraćaj  
Broj: 05-7683/5  
Kolašin, 02.02.2023.god.

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

Datum: 16.02.2023.				
Org. jed.	Jed. kas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08	110280	8		2022

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direkcije za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova, u vezi sa zahtjevom Jauković Branka iz Kolašina, na osnovu člana 17 i 18. Zakona o putevima ("Sl. list CG" 82/20,) i na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list RCG -o.p.", br. 26/07 i 27/07), izdaje:

### SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

Trasu priključnog puta do budućeg objekta na urbanističkoj parceli UP4 u okviru zone F, podzone F2 koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 173/2 i 173/1 KO Kolašin a sve u zahvatu DUP-a Centar Kolašin, projektovati prema smjernicama saobraćaja koje su date u DUP-u Centar.

Prema urađenom Geodetskom elaboratu izraditi Projekat priključnog puta u okviru zone F, podzone F2 koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 173/2 i 173/1 KO Kolašin, sa tačno definisanom dužinom puta, katastarskim parcelama, kao i prema pravilima i normativima za ovu vrstu objekata, ostalim detaljima (porečnim i podužnim presjecima, eventualnim objektima na putu, tačno naznačenom mjestu priključenja i dr.)

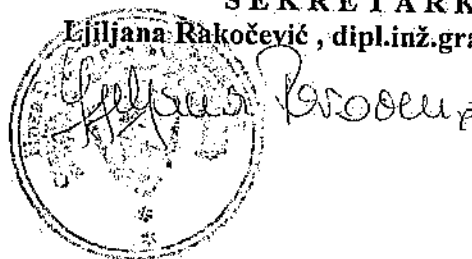
U trupu puta naznačiti eventualne podzemne instalacije kao i postojeće instalacije ako ih ima.

Radi izdavanje saobraćajne saglasnosti dostaviti Sekretarijatu za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Glavni i revidovani Projekat priključnog puta u okviru zone F, podzone F2 koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 173/2 i 173/1 KO Kolašin.

**SEKRETARKA**

*Ejiljana Rakočević, dipl.inž.građ.*

Obradio,  
Ilinčić Marko, dipl.inž.građ.



Dostavljeno:

1. Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direkcije za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova, Podgorica, Ul. IV proleterske brigade br.19.
2. U spise predmeta
3. a/a

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOLAŠIN

Broj: 917/55/23

Datum: 31.01.2023.



Katastarska opština: KOLAŠIN

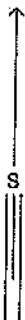
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcela: 173/2

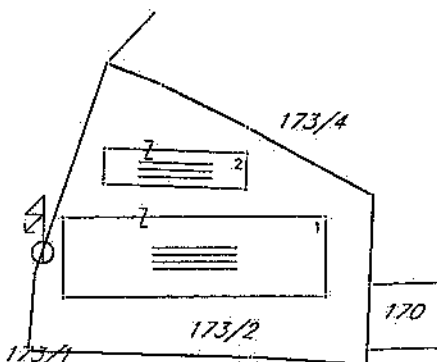
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
743  
600  
6  
624  
800

4  
743  
600  
6  
624  
800



4  
743  
500  
6  
624  
800

4  
743  
500  
6  
624  
800

CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*[Signature]*

CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
Ovjerava  
Službeno lice:

*[Signature]*

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOLAŠIN

Broj: 917/55/23

Datum: 31.01.2023.



Katastarska opština: KOLAŠIN

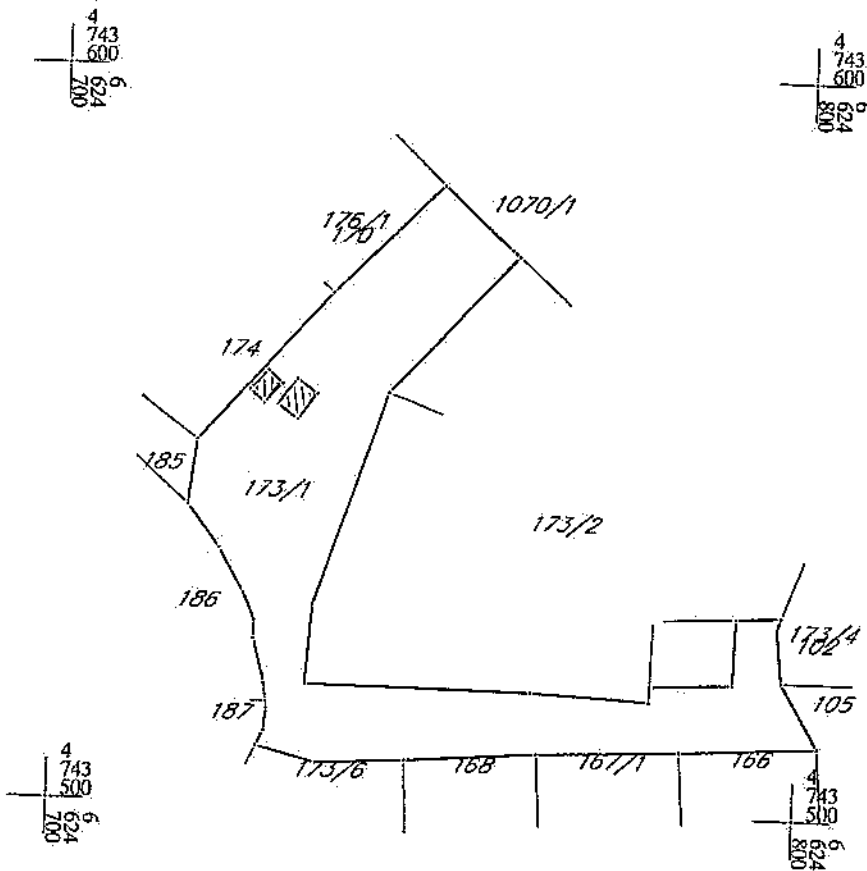
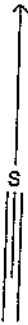
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcela: 173/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*[Signature]*

Ovjerava  
Službeno lice:

*[Signature]*





# Detaljni urbanistički plan KOLAŠIN - CENTAR

## 03. Analiza stanja i intervencije na objektima R 1:1000

### LEGENDA:

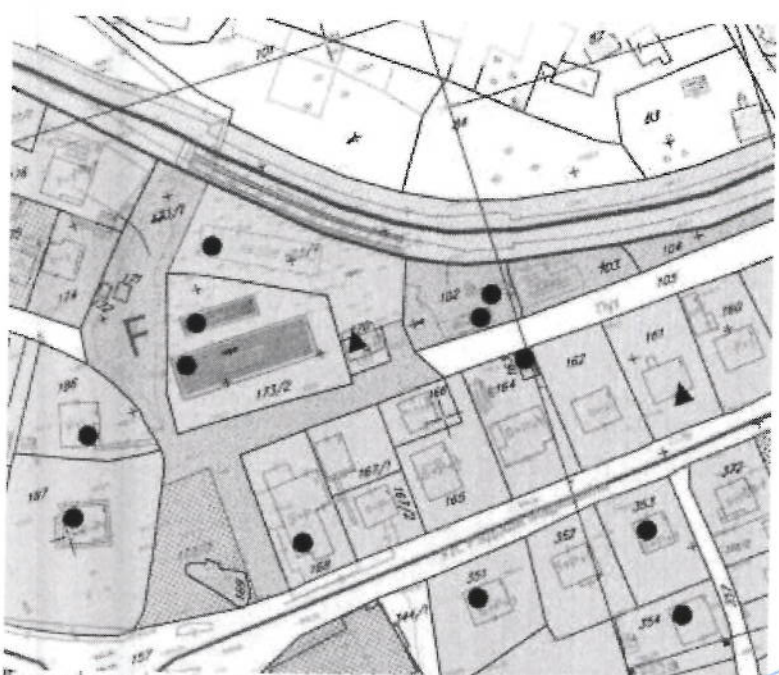
- Granice objekata DMP - a
- Objekat planiran za rekonstrukciju
- ▲ Objekat planiran za dogradnju i nadogradnju

Opis objekata:  
 - objekti koji su predloženi za rekonstrukciju  
 - objekti koji su predloženi za dogradnju i nadogradnju  
 - objekti koji su predloženi za uklanjanje  
 - objekti koji su predloženi za očuvanje  
 - objekti koji su predloženi za obnovu  
 - objekti koji su predloženi za adaptaciju



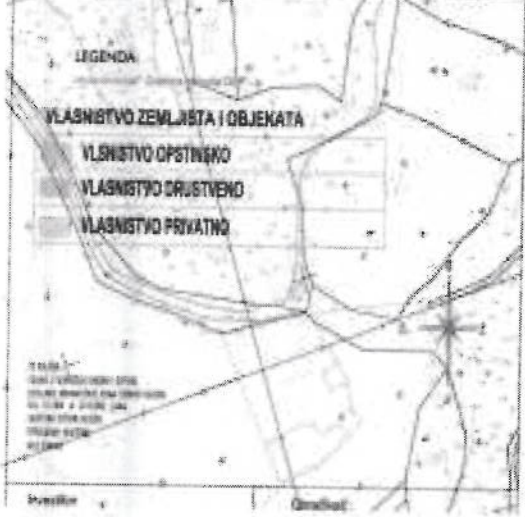
Investitor:  
 Opština Kolašin  
 Kolašin

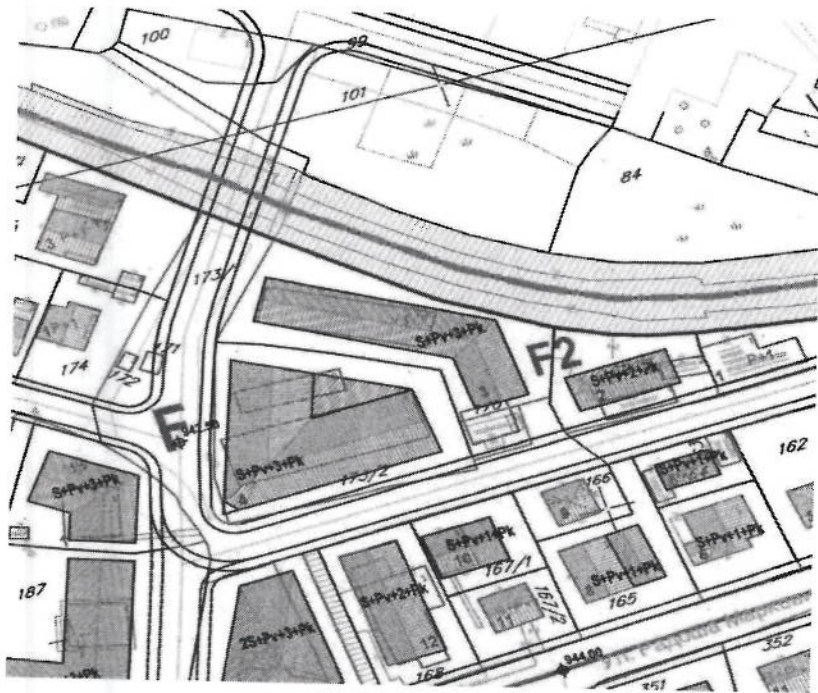
Obrađivač:  
**MONTILAN** - Podgorica  
 Decembar 2008. godine



**Detaljni urbanistički plan  
KOLAŠIN - CENTAR**

**04. Analiza stanja / vlasništva zemljišta / objekata  
M 1:1000**










# Detaljni urbanistički plan KOLAŠIN - -Izmjene i dopune-

## 6. Spratnost i krovovi objekata

R 1:1000

**LEGENDA:**

-  granica zahvata OUP - a
-  Ravnost krovova objekata
-  Kosi krovovi objekata
-  Izvješće
-  Osnovni nacrt



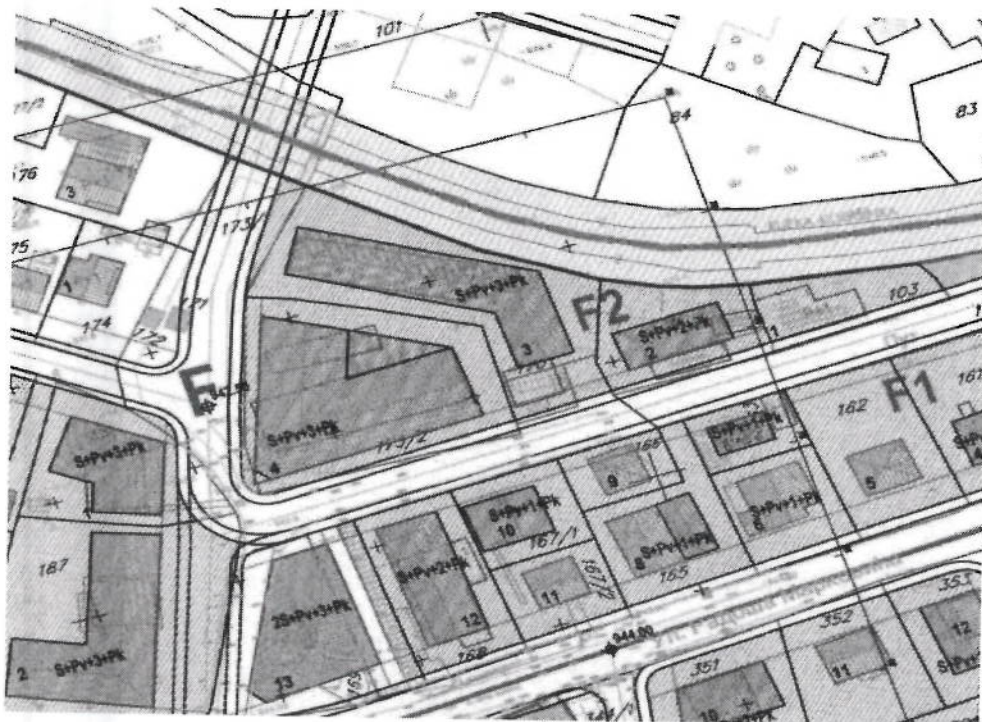
U KOLAŠIN  
IZDAVA I DODIJELO: STANJE I DODIJELO  
IZDAVA I DODIJELO: STANJE I DODIJELO  
IZDAVA I DODIJELO: STANJE I DODIJELO  
IZDAVA I DODIJELO: STANJE I DODIJELO  
IZDAVA I DODIJELO: STANJE I DODIJELO  
IZDAVA I DODIJELO: STANJE I DODIJELO  
IZDAVA I DODIJELO: STANJE I DODIJELO  
IZDAVA I DODIJELO: STANJE I DODIJELO  
IZDAVA I DODIJELO: STANJE I DODIJELO

Investitor:  
Opština Kolašin  
Kolašin

Obrađivač:  
**MENTILAN** - Podgorica  
Decembar 2008. godine







**ZONE**

- ▬ CENTRALNE DJELATNOSTI
- ▬ TURIZAM I REKREACIJA
- ▬ TURIZAM I UGOSTITELJSTVO
- ▬ POSLOVNO SERVISNE DJELATNOSTI
- ▬ REPUBLICKI ORGANI
- ▬ SKOLSKI OBJEKTI
- ▬ KOMUNALNI OBJEKTI
- ▬ GROBLJA
- ▬ TRZNICE I TRZNI CENTRI
- ▬ INDUSTRIJA
- ▬ ZDRAVSTVENI OBJEKTI
- ▬ VJERSKI OBJEKTI
- ▬ STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA
- ▬ INDIVIDUALNO STANOVANJE
- ▬ KOLEKTIVNO STANOVANJE
- ▬ STANOVANJE I TURIZAM
- ▬ ZELENILLO
- ▬ ZASTITNO ZELENILLO
- ▬ PARK
- ▬ PARK SUMA
- ▬ ZELJEZNIČKA STANICA
- ▬ TRAFOSTANICE 110/35
- ▬ TRAFOSTANICE 35/10
- ▬ HIDROTEHNIČKI OBJEKTI
- ▬ PJESACKE POVRŠINE
- ▬ PJESACKI PROLAZI



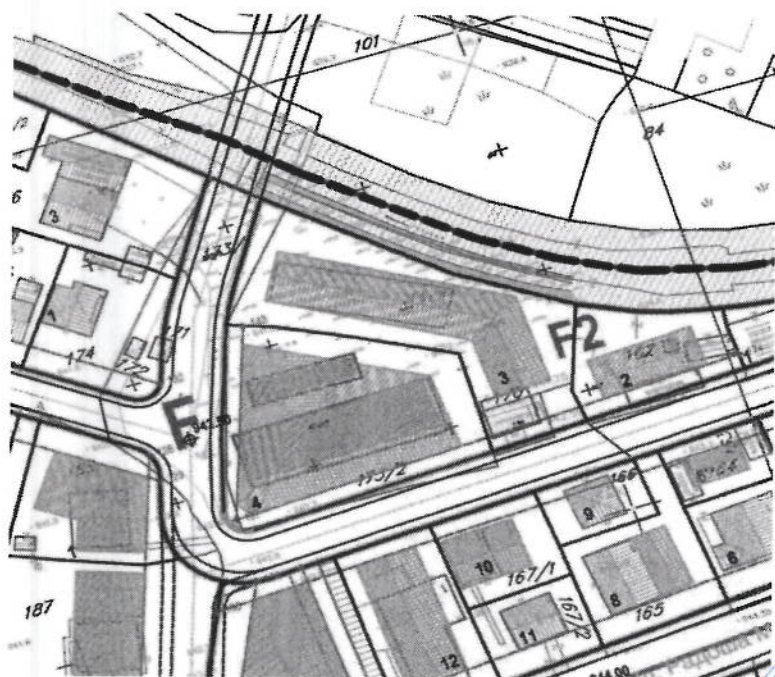
**Detaljni urbanistički plan  
KOLAŠIN -  
-izmjene i dopune-**

**7. Namjena objekata i površina R 1:1000**

LEGENDA: 1:10000

Projektant: **IZVODNA ZAPOSLENA OJEP-18**  
 Datum: 15.12.2018. godine  
 Mj. 1:10000  
 Mj. 1:10000  
 Mj. 1:10000





# Detaljni urbanistički plan KOLAŠIN - -izmjene i dopune-

## 8. Regulacija i nivelacija

R 1:1000

**LEGENDA:**

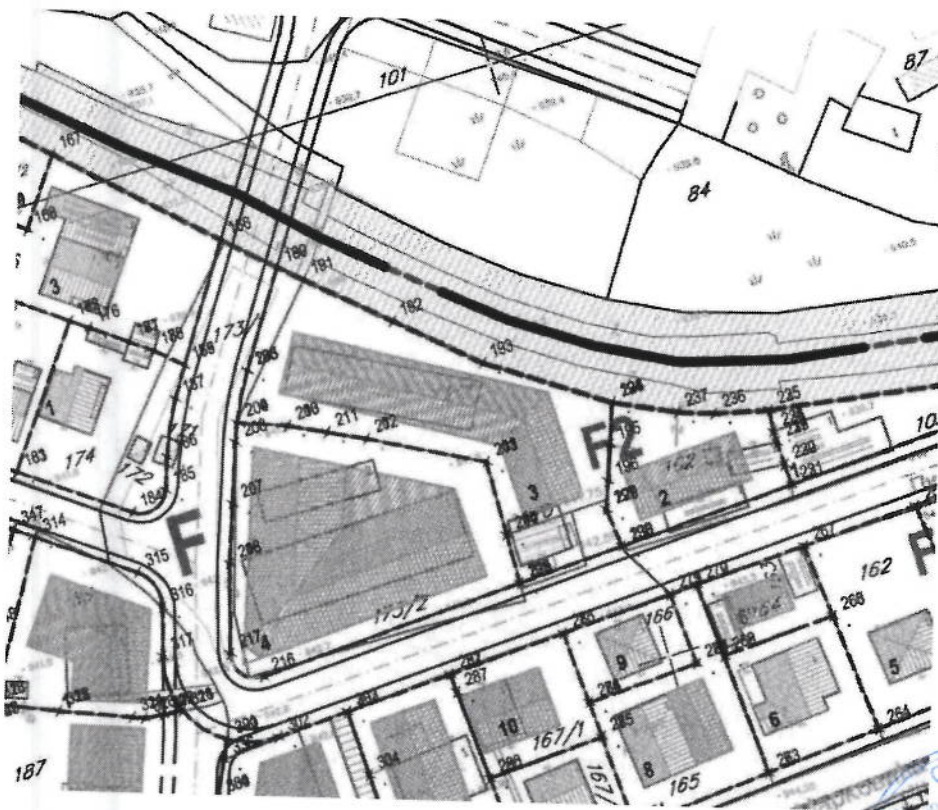
- granica zahvata DUP - e
- gradjevinska linija
- broj urbanističke parcele
- oznaka podzone
- oznaka zone



01 KOLAŠIN  
 OBLAST I OBLASTI OBLASTI I OBLASTI  
 DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CENTAR" KOLAŠIN  
 JNO 01-004 od 01.10.2008. godine  
 IZMENA I DOPUNE  
 PROJEKTOVALA: [illegible]  
 018 01/08

Investitor:

Obradivač:








# Detaljni urbanistički plan KOLAŠIN - -Izmjene i dopune-

## 9. Parcelacija i preparcelacija

R 1:1000

**LEGENDA:**

-  granica zahvata DUP - a
-  urbanističke parcele
-  broj urbanističke parcele
-  oznaka podzone
-  oznaka zone

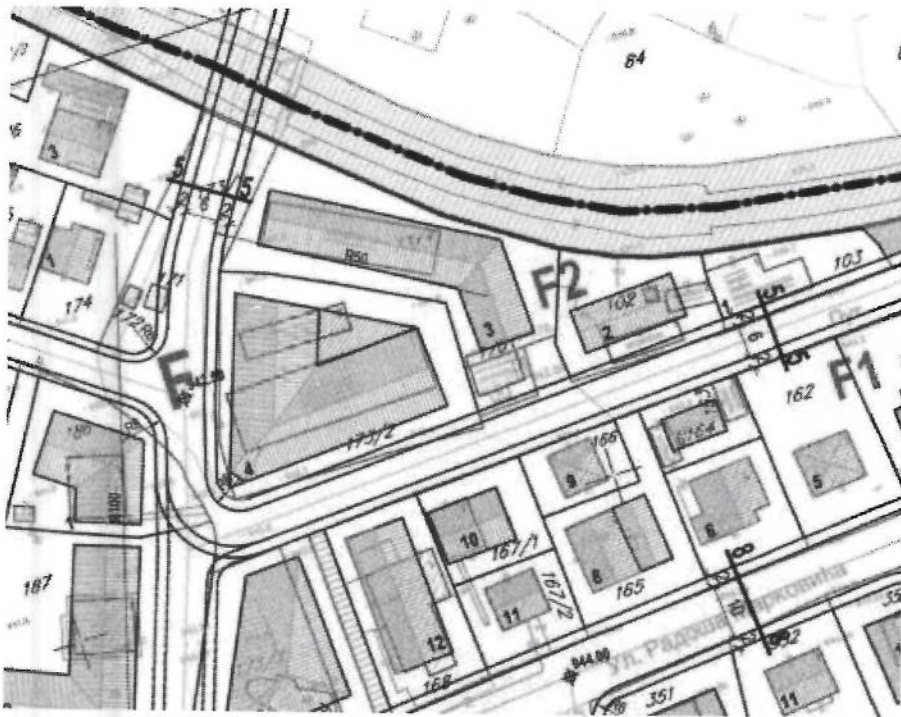


99 KOLAŠIN  
 ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA  
 DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "OPŠTINA" KOLAŠIN  
 Broj 01-08/04 od 28.12.2004. godine  
 IZDVAJENJE OPŠTINE KOLAŠIN  
 PROJEKTOVANJE I IZVEDENJE  
 MUP KOLAŠIN

Investitor:  
 Opština Kolašin  
 Kolašin

Obrađivač:  
**MONTEPLAN** - Podgorica  
 Decembar 2008.godina





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

**10. Saobraćaj**

**R 1:1000**

**LEGENDA:**  
 - - - - - granice zahvata OUP-a  
 ■ ■ ■ ■ ■ PRAVAKI PROJEKTI

U KOLAŠIN  
 OUVJEŠTIO I NADZIRAO IZRADE  
 OVAJ PLAN IZRAĐIO JE IZRAĐIVAČ  
 NA OVAJ NAČIN IZ OVAJ  
 DOKUMENTARNE  
 VEŠTAČENJE  
 M.Š.Š.

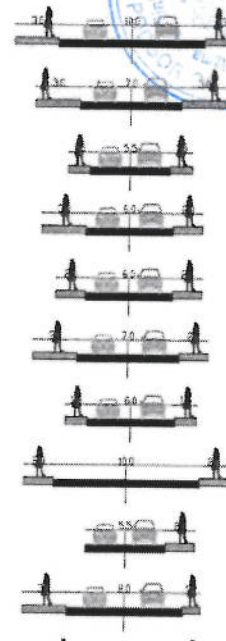


Investitor:  
 Opština Kolašin  
 Kolašin

Obrađivač:  
**MONTELAN** - Podgorica  
 Decembar 2008. godina

**POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICE:**

- PRESJEK 1-1
- PRESJEK 2-2
- PRESJEK 3-3
- PRESJEK 4-4
- PRESJEK 5-5
- PRESJEK 6-6
- PRESJEK 7-7
- PRESJEK 8-8
- PRESJEK 9-9
- PRESJEK 10-10

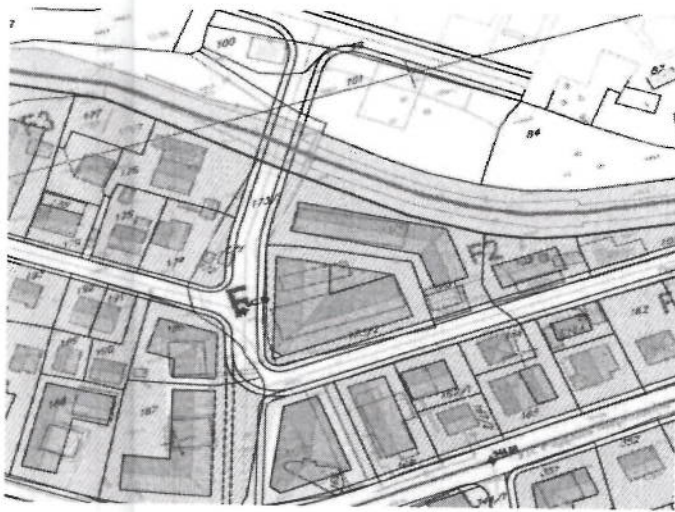












- LEGENDA**
- park
  - skver
  - zelene površine u zoni sporta i rekreacije
  - zelene površine oko objekata centralnih i javnih djelatnosti
  - zelenilo duž ulica i pješačkih zona
  - zelene površine oko objekata stanovanja sa djelečnostima
  - zelene površine oko individualnih stambenih objekata
  - zelene površine oko turističko-ugostiteljskih objekata
  - zelene površine oko poslovno-servisnih objekata i trgnog centra
  - zelene površine oko školskih i dječjih ustanova
  - zelene površine oko zdravstvenih ustanova
  - zelene površine oko vjerskih objekata
  - park-farma
  - komunalni objekti
  - ulica
  - pješačka zona
  - vodeni tokovi
  - granica parcele
  - granica plana



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

**14. Pejzažna arhitektura** **R 1:1000**

**LEGENDA:**  
 — granica parcele 1:1000

**Skica**  
 Skica i detaljni planovi: 1:1000  
 Detaljni planovi: 1:1000  
 Detaljni planovi: 1:1000  
 Detaljni planovi: 1:1000  
 Detaljni planovi: 1:1000

**Investitor:**  
 Opština Kolašin

**Projektant:**  
**MONTILAN** - Podgorica