



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE

PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova

Broj: 084-10034/9-2022

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Podgorica, 22.02.2023. godine

Advokat Branko Čolović
Po punomoćju Beppler&Partners Ltd

BUDVA
Lugovi, zgrada BSP

Dostavljaju se urbanističko tehnički uslovi broj 084-10034/9-2022 od 22.02.2023. godine za građenje novog stambenog objekta sa djelatnostima na urbanističkoj parceli **UP3, (zona F, podzona F2)**, koja se sastoji od katastarske parcele br. 173/4 i djelova kat.parcela br.170 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 inspekcijski nadzor

- a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

DIREKTORAT ZA
PLANIRANJE PROSTORA I
INFORMACIONE SISTEME
Direkcija za izdavanje
Urbanističko tehničkih
uslova
Broj:084-10034/9-2022
Podgorica,22.02.2023.godin
e



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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 **Beppler&Partners Ltd sa Djevičanskih Ostrva** izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za građenje novog stambenog objekta sa djelatnostima na urbanističkoj parceli **UP3, (zona F, podzona F2)**, koja se sastoji od katastarske parcele br. 173/4 i djelova kat.parcela br.170 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.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: **Beppler&Partners Ltd sa Djevičanskih Ostrva**

1 POSTOJEĆE STANJE

Katastarske parcele br. 173/4,170 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 objekat 1 na kat.parceli br.173/4 KO Kolašin je planiran za rušenje, a objekat 1 na parceli 170 KO Kolašin je planiran za dogradnju i nadgradnju.

Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine:

- u listu nepokretnosti 893-prepis KO Kolašin, na katastarskoj parceli 173/4 upisana je poslovna zgrada u privredi površine 247m² i neplodno zemljište 885m²;
- u listu nepokretnosti 1019-prepis KO Kolašin, na katastarskoj parceli 170 upisano je pomoćna zgrada površine 44m² i dvorište 56m²; Upisan je teret -pomoćna zgrada nema dozvolu;
- u listu nepokretnosti 589-prepis KO Kolašin, na katastarskoj parceli 173/1 upisano je neplodna zemljišta 1648m².

Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom 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).

2. PLANIRANO STANJE

2.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Shodno grafičkom prilogu br. 7. „ Namjena objekata i površina“, **urbanistička parcela UP3** je na površinama planiranim za **stanovanje sa djelatnostima** u urbanističkoj zoni F, podzona F2.

Ovo je centralna zona grada sa administrativnim, poslovnim i prosvjetnim funkcijama grada. Ova planska zona je, zbog preglednosti izdijeljena na planske podzone F1-F6.

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.

- 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.

Stanovanje sa djelatnostima:

- Kolektivno stanovanje sa djelatnostima, individualno stanovanje sa djelatnostima, - Visina gradnje individualnih stambenih objekata je prizemlje sprat i potkrovlje do prizemlje 2 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele od 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

	<p>i parkiranja vozila, obezbijediti kolski prilaz za snabdijevanje prodajnih sadržaja. Poslovni sadržaji su planirani u prizemnim i podrumskim prostorima.</p> <p>- Visina gradnje kolektivnih stambenih objekata je prizemlje 2 sprata i potkrovlje do prizemlje 3 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele od 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. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
2.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Urbanistička parcela UP3, (zona F, podzona F2), sastoji se od katastarske parcele br. 173/4 i djelova kat.parcela br.170 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> <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.</p>
2.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>REGULACIONA LINIJA</p> <p><u>Regulacija i nivelacija</u></p> <p>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 predodredjena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i</p>

saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene 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 ili erkeri u širini od 1.5-2.5 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:

•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18);

•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18);

3.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

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.

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).

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.

4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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, zagadivanju 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, zagadivanje tla i aerzagadjenja. 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 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 gradjana.

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.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-228/2 od 24.01.2023.godine

5. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Prema grafičkom prilogu br. 14. „Pejzažna arhitektura“, na UP3 planirane su zelene površine oko objekata stanovanja sa djelatnostima.

SMJERNICE ZA PRIMJENU DJELA LIKOVNIH UMJETNOSTI

Pri rješavanju dispozicije djela iz oblasti likovnih primijenjenih umjetnosti na području zahvata zone DUP-a težilo se da se zadovolje sljedeći uslovi:

- Perceptivno sagledavanje u kretanju,
- Položaj čovjeka u prostoru,
- Postojeći kvalitet izgradjenosti. Parternom materijalizacijom prostora, pješačkih tokova, ulica, parkovskih staza, kao i mjesta susreta gradjana i posjetilaca daje se nova likovna nota. Razmještajam 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 gradjana.
6.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	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. 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.
7.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	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.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-
9.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	-
10.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	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.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.
12.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
12.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu 13. „Hidrotehnika “ i prema uslovima nadležnog organa. Akt broj 08-10034/4-2022 od 17.01.2023.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo doo VODOVOD I KANALIZACIJA Opštine Kolašin.</p>
12.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu 10. „Saobraćaj “ i prema uslovima nadležnog organa. Akt Saobraćajno tehničkih uslova broj 05-376/2 od 23.01.2023.godine izdati od Sekretarijata za planiranje prostora komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin.</p>
12.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14) <p>Takođe koristiti sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp 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.

13	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	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.	
14	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
15	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP3
	Površina urbanističke parcele	1335.92m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.40
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2.44
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	3256.02m ² ; Površina prizemlja 542.67m ² BGP stanovanje-2170.68m ² BGP poslovna 1085.34m ² , broj stanova 22
	Maksimalna spratnost objekta	S+Pv+3+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	—
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	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 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 odgovarajućom rasvjetom. Ulice treba opremiti odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

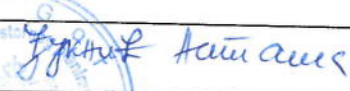


Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

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 uređenje, 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 predvidjeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60o stepeni. Krovni pokrivač je crijep, keramida, eternit, 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. 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.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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. 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.

		Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	DOSTAVLJENO:	
	- Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a	
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Nataša Đuknić	
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Nikić
	M.P.	potpis ovlaštenog službenog lica  
	PRILOZI	
	Grafički prilozi iz planskog dokumenta Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-228/2 od 24.01.2023.godine Akt Saobraćajno tehničkih uslova broj 05-376/2 od 23.01.2023.godine izdati od Sekretarijata za planiranje prostora komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin. -LN 589-izvod, LN1019-prepis i LN893-prepis Kopija plana od 23.01.2023.godine KO Kolašin



CRNA GORA
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma				
27-01-2023				
Org. jed:	Jed. res. znak	Redni broj	Prilogi	Vrijednost
08	10034	14	-	2022

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-228/2

Podgorica, 24.01.2023. 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-228/1 od 20.01.2023. god.

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-10034/2-2022, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog stambenog objekta sa djelatnostima na urbanističkoj parceli UP3, (zona F, podzona F2), koja se sastoji od katastarske parcele br. 173/4 i djelova katastarskih parcela br. 170 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 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)", redni broj 12. Infrastrukturni projekti, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

U konkretnom slučaju ne možemo dati mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu iz razloga jer nije tačno precizirano kolika je ukupna korisna površina predviđena za izgradnju poslovnog dijela objekta.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem,



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: 05-376/1
Kolašin, 23.01.2023.god.

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primljeno: 15.08.2023.				
Org. jed.	Jed. ves znak	Radni broj	Prijlog	Vrijednost
02-	10034/8-	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 investitora „BEPPLER&PARTNERS Ltd Road Town“ sa Djevičanskih ostrva, 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 stambenog objekata sa djelatnostima na urbanističkoj parceli UP3 u okviru zone F, podzone F2 koja se sastoji od katastarske parcele br.173/4 i djelova kat. parcela br.170 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 katastarske parcele br.173/4 i djelova kat. parcela br.170 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.)

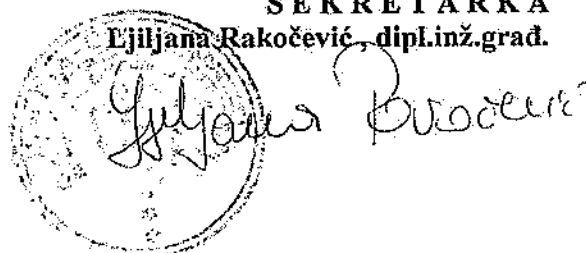
U trupu puta naznačiti eventualne podzemne instalacije kao i postojeće instalacije ako ih ima.

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 od katastarske parcele br.173/4 i djelova kat. parcela br.170 i 173/1 KO Kolašin .

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

SEKRETARKA
Ljiljana Rakočević, dipl.inž.građ.


CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOLAŠIN

Broj: 115-917/46/23

Datum: 23.01.2023.



Katastarska opština: KOLAŠIN

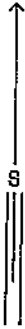
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcela: 173/1

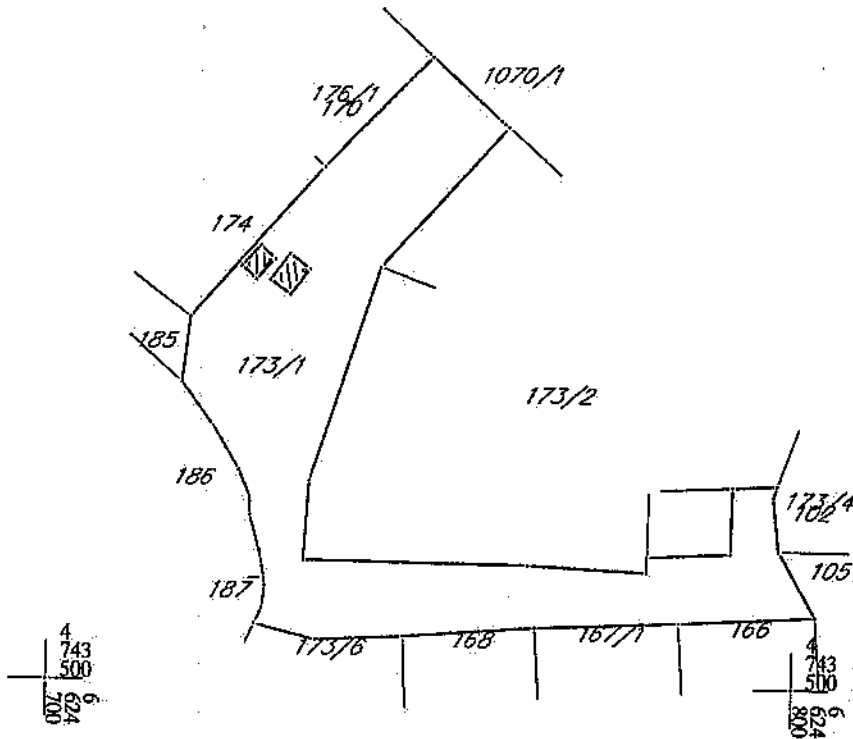
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
743
600
6
624
700

4
743
600
6
624
800



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



Ovlašćena Službeno lice:

[Signature]

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOLAŠIN

Broj: 115-917-46/23

Datum: 23.01.2023.



Katastarska opština: KOLAŠIN

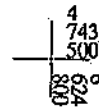
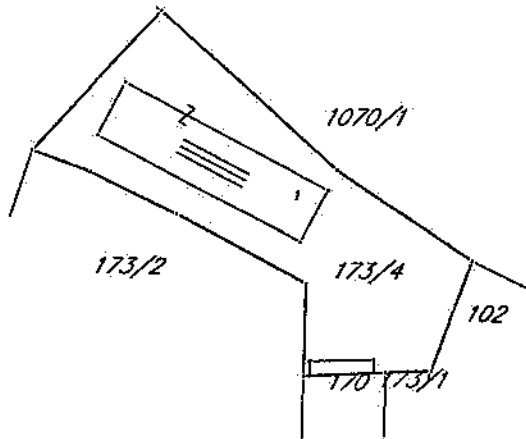
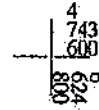
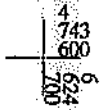
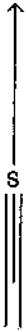
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

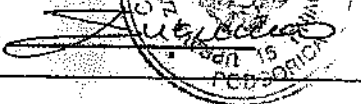
Parcela: 173/4

KOPIJA PLANA

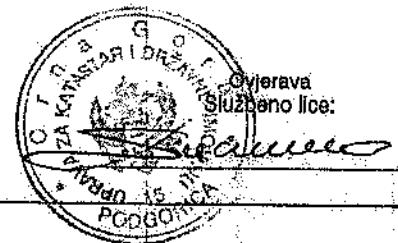
Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOLAŠIN

Broj: 917/46/23

Datum: 23.01.2023.



Katastarska opština: KOLAŠIN

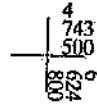
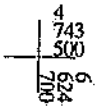
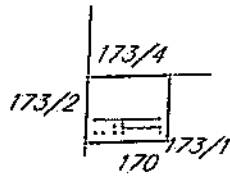
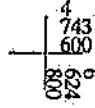
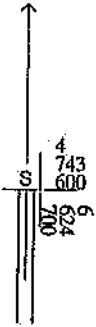
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

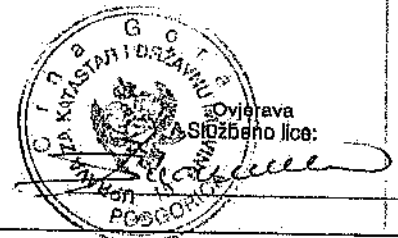
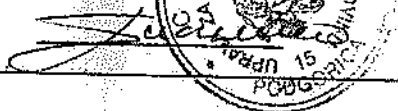
Parcela: 170

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



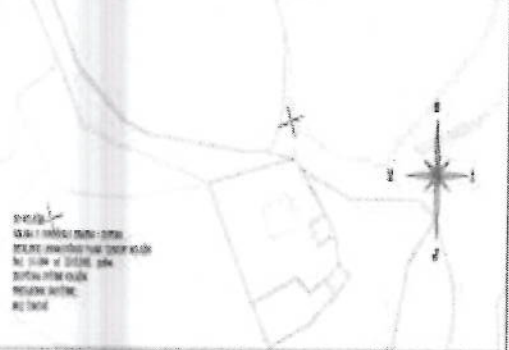


Detaljni urbanistički plan KOLAŠIN - CENTAR

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

LEGENDA:

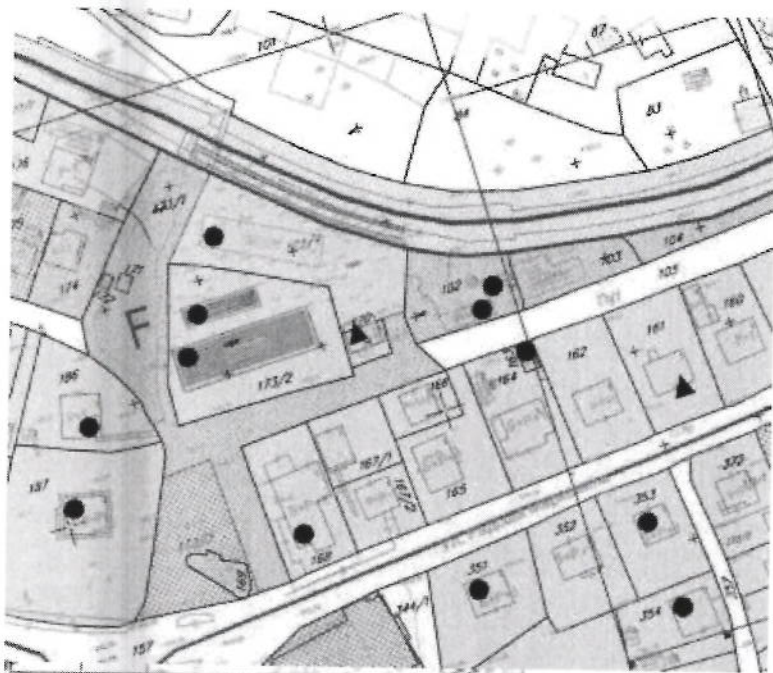
- Granica područja DDP - a
- Objekt planiran za izgradnju
- ▲ Objekt planiran za dogradnju i rekonstrukciju



ŠKICIRANJE
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM
IMOVINAMA I
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU

Investitor:
Opština Kolašin
Kolašin

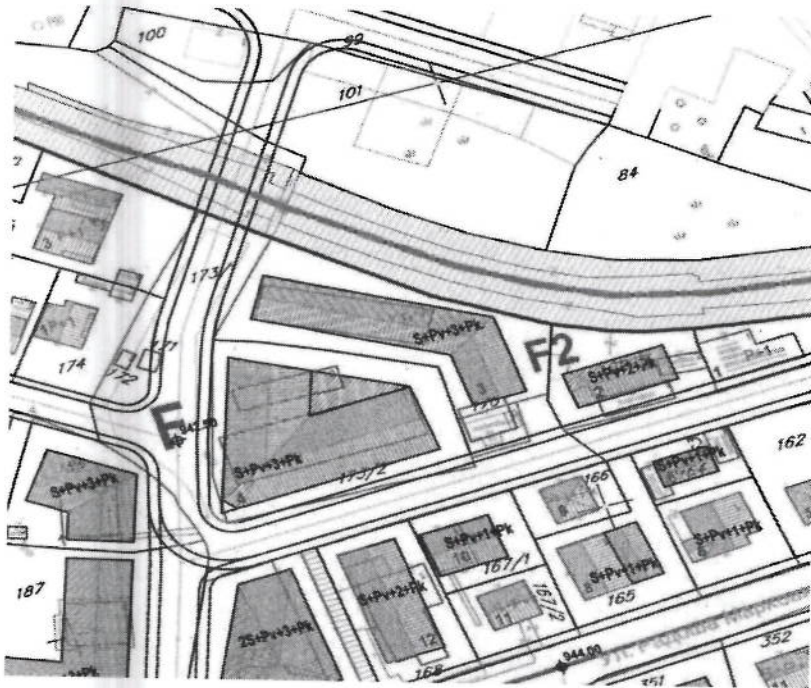
Otvračač:
MCNTILAN - Podgorica
Decembar 2006. godine



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:

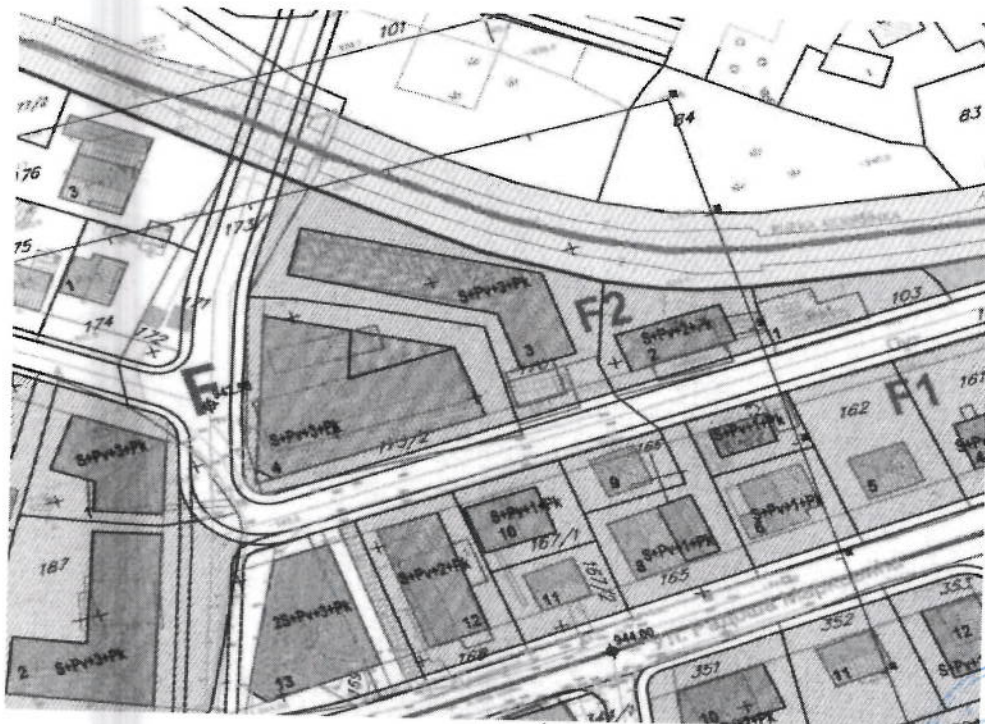
-  granica zahvata DUP-a
-  Razni krovovi objekata
-  Krovovi objekata
-  Spisnice objekata



© 2006
 OVAJ IZOSTAVNI DOKUMENAT
 NE MOŽE BIVATI KORISTEN
 ZA NEKOLIKO ODREĐENIH
 NAMENA
 OVAJ DOKUMENAT
 NE MOŽE BIVATI
 KORISTEN ZA NEKOLIKO
 ODREĐENIH NAMENA
 OVAJ DOKUMENAT
 NE MOŽE BIVATI
 KORISTEN ZA NEKOLIKO
 ODREĐENIH NAMENA

Investitor:
 Opština Kolašin
 Kolašin

Obrađivač:
MONTLAN - Podgorica
 Decembar 2006 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
	ZELENILO
	ZASTITNO ZELENILO
	PARK
	PARK SUMA
	ZELJEZNIČKA STANICA
	TRAFOSTANICE 110/35
	TRAFOSTANICE 35/10
	HIDROTEHNIČKI OBJEKTI
	PJESACKE POVRŠINE
	PJESACKI PROLAZI

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

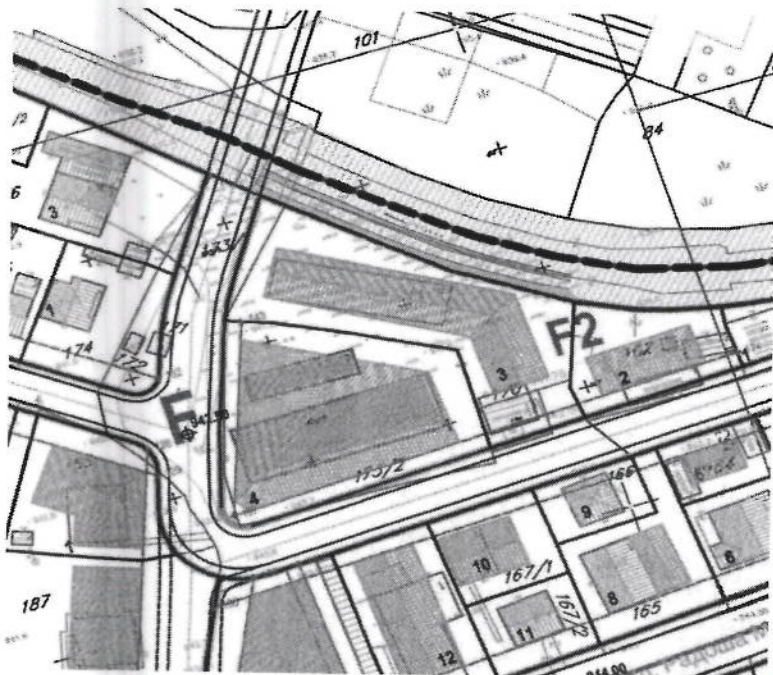
7. Namjena objekata i površina

R 1:1000

LEGENDA:

OPREMLJEN
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM
DOPUNJEN
MARTIN VUKOVIĆ
MARTIN VUKOVIĆ
MARTIN VUKOVIĆ
MARTIN VUKOVIĆ





Detaljni urbanistički plan
KOLAŠIN
-Izmjene i dopune-

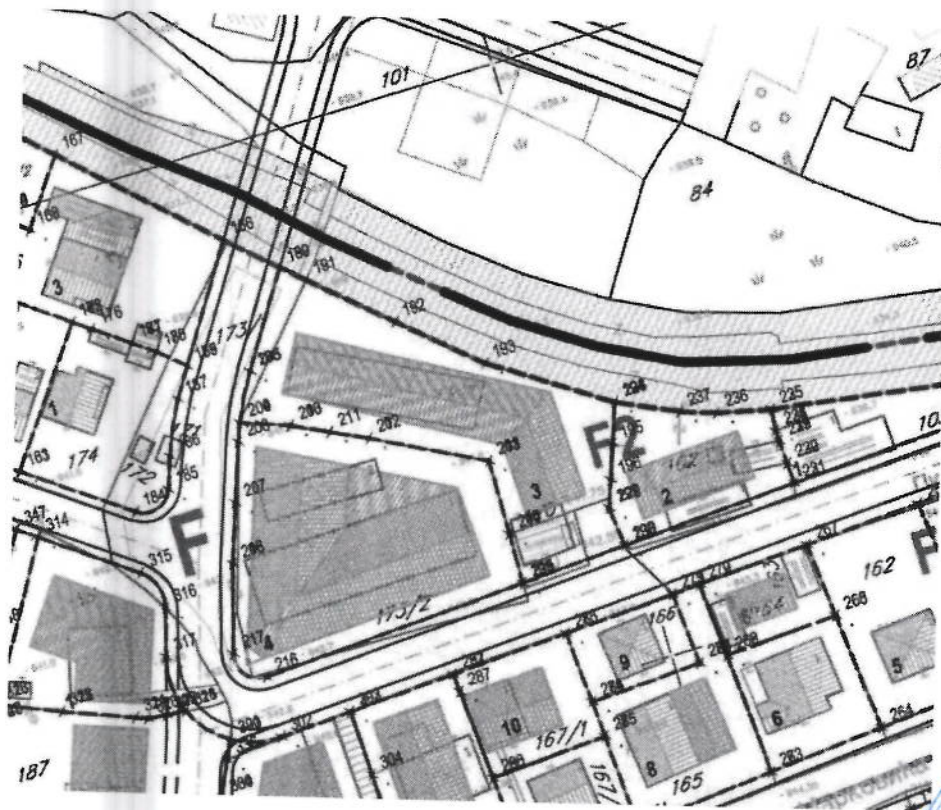
8. Regulacija i nivelacija **R 1:1000**

LEGENDA:

- granice zahvata DUP - a
- gradjevnih linija
- broj urbanističke parcele
- oznaka podzone
- oznaka zone

U KOLAŠIN
 TEMU I DODATNAI ODLUKI I DOPUN
 DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "KOLAŠIN"
 BROJ 11-004 od 20.02.2008. godine
 DRŽAVNA AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE
 PROJEKCIJSKI POSREDOVANJE
 IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA

Investitor: _____ Obradivač: _____



Detaljni urbanistički plan KOLAŠIN - -izmjene i dopune-

9. Parcelacija i preparcelacija

R 1:1000

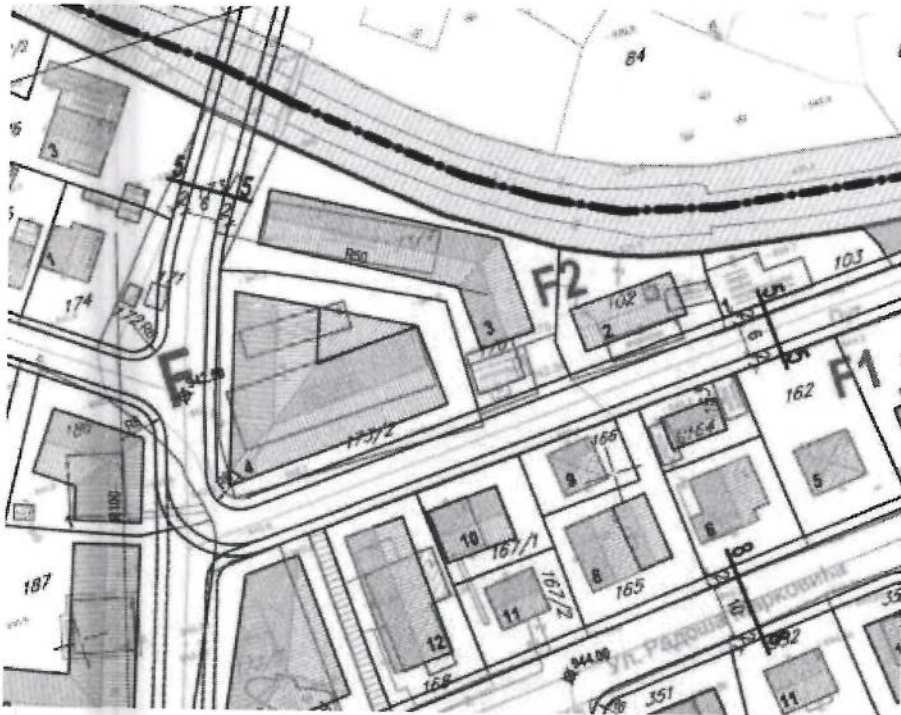
- LEGENDA:**
- granica zahvata OUP - a
 - urbanističke parcele
 - broj urbanističke parcele
 - oznaka podzone
 - oznaka zone



SO KOLAŠIN
IZMJENE I DOPUNE
DETAJLNICE IZVEDENIČKOG PLANA "CENTAR KOLAŠIN"
BRJ. 11-2006 od 25.12.2006. godine
OPŠTINA KOLAŠIN
PROJEKTOVALNA GRUPA
MIZ SUKINJIC

Investitor:
Opština Kolašin
Kolašin

Obrađivač:
MONTPLAN - Podgorica
Decembar 2008.godina



Detaljni urbanistički plan KOLAŠIN - -Izmjene i dopune-

10. Saobraćaj R 1:1000

LEGENDA:

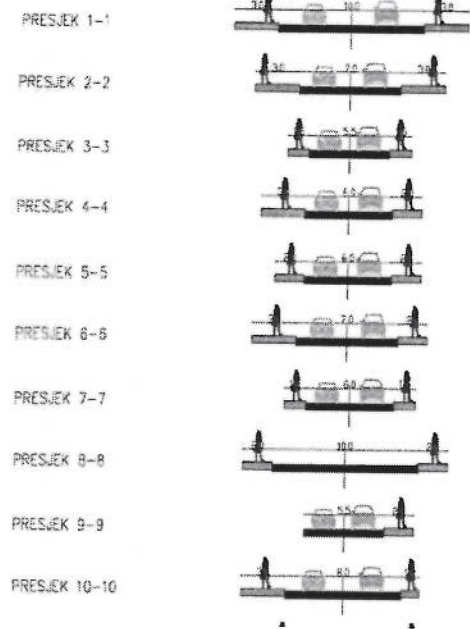
- granice zahvata SUP - a
- PISAČKI PROJEKCI

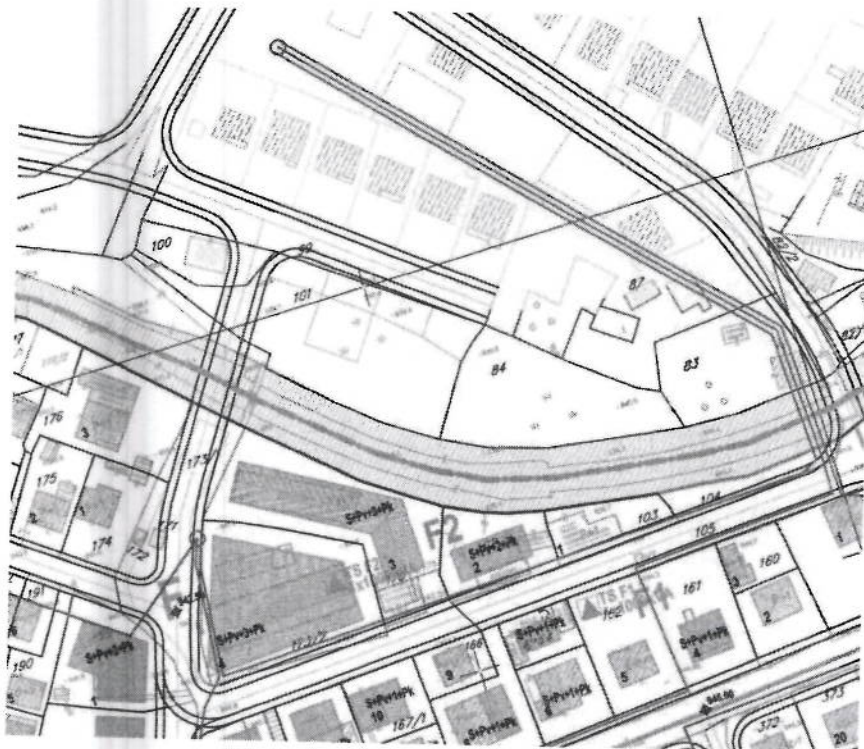
U skladu sa:
 - Zakonom o prostornom uređenju i izgradnji objekata
 - Zakonom o izgradnji objekata
 - Zakonom o izgradnji puteva
 - Zakonom o izgradnji stambenih objekata
 - Zakonom o izgradnji objekata
 - Zakonom o izgradnji objekata







Investitor: **Opština Kolašin**
Kolašin

Obrađivač: **MONTPLAN** - Podgorica
Decembar 2008 godina

POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICE:









-  10kV - nadzemna
-  10kV - podzemna
-  10kV - postojnja
-  10kV - planirani
-  kabel 0,4 kV - nadzemni
-  kabel 0,4 kV - podzemni

Detaljni urbanistički plan KOLAŠIN - -izmjene i dopune-

11. Elektroenergetika

1:1000

LEGENDA

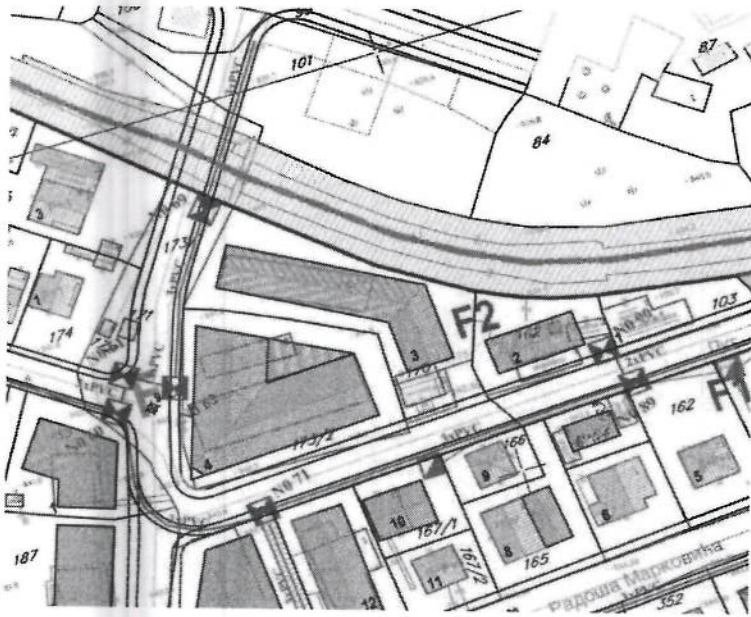
-  10kV - nadzemna
-  10kV - podzemna
-  10kV - postojnja
-  10kV - planirani

Opština Kolašin
Ured za prostorno uređenje i izgradnju
Kolašin



Investitor:
Opština Kolašin
Kolašin

Projektant:
AGENCIJA - Podgorica
Duzembar 2008. godine



LEGENDA :

- POSTOJEĆI TK ČVDR RDS KOLAŠIN
- POSTOJEĆA TK KANALIZACIJA
- POSTOJEĆE TK OKNO
- POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TK IZVOD
- POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TK IZVOD
- PLANIRANA TK KANALIZACIJA
- PLANIRANO TK OKNO
- BIKOJ PLANIRANI PVC OJEM 110mm
- BIKOJ PLANIRANO TK OKNA

Detaljni urbanistički plan
KOLAŠIN -
-Izmjene i dopune-

12. Telekomunikacije

R 1:1000

LEGENDA:

- BIKOJ
- KANALIZACIJA
- OKNO
- IZVOD
- PVC OJEM
- OKNA



Investitor:
Opština Kolašin
Kolašin

Obrađivač:
ALTELLAN - Podgorica
Dezembat 2008 godine



Detaljni urbanistički plan KOLAŠIN - -izmjene i dopune-



13. Hidrotehnika

R 1:1000

LEGENDA:

----- granica zahvata OUP - a

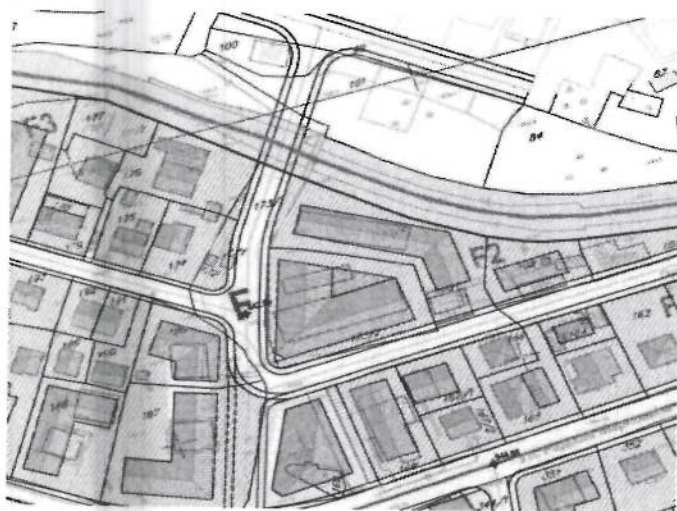
- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANI VODOVOD
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ☐ PLANIRANA CRPNA STANICA ZA FEKALNU KANALIZACIJU

U skladu sa
Zakonom o prostornom uređenju i izgradnji
opština, grada i državnih zajednica
od 11. oktobra 2001. godine
i drugim propisima
područje opštine KOLAŠIN
POSREDOVANJE
MONTPLAN



Investitor:
Opština Kolašin
Kolašin

Obrađivač:
MONTPLAN - Podgorica
Decembar 2008.godina



- LEGENDA**
- park
 - stover
 - zelene površine u zoni spota i rekreacije
 - zelene površine oko objekata centralnih i javnih djelatnosti
 - zelenilo duž ulica i pješačkih zona
 - zelene površine oko objekata stanovanja sa djelatnostima
 - zelene površine oko individualnih stambenih objekata
 - zelene površine oko turističko-ugostiteljskih objekata
 - zelene površine oko poslovno-servisnih objekata i tržnog centra
 - zelene površine oko školskih i dječjih ustanova
 - zelene površine oko zdravstvenih ustanova
 - zelene površine oko vjerskih objekata
 - park-šuma
 - 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 područja OŠP-a

Skica
 20.00 i detaljniji detaljni plan
 1:5000 detaljniji plan
 1:10000 detaljniji plan
 1:20000 detaljniji plan
 1:50000 detaljniji plan
 1:100000 detaljniji plan

Investitor:
Opština Kolašin
Kolašin

Projektant:
MONTAN - Podgorica