

CRNA GORA  
**OPŠTINA MOJKOVAC**  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i održivi razvoj

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**  
**-za izradu tehničke dokumentacije-**

**Lokacija:** kat.parc. br.113/3, upisane u listu nepokretnosti- prepis br.735 KO Mojkovac,  
odnosno dio UP-47 Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem".

**Mjesto:** Mojkovac

**Investitor:** Šćepanović Mirko

Mojkovac, 02.09.2013.godine



CRNA GORA  
**OPŠTINA MOJKOVAC**  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i održivi razvoj  
Broj:09-2/47- 857  
Mojkovac: 02.09.2013.godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" broj 51/08, 34/11 i 35/13) i Odluke o donošenju i usvajanju Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem", ("Sl. List CG" - Opštinski propisi br.19/13), postupajući po zahtjevu Šćepanović Mirka iz Mojkovca, br. 09-711 od 06.08. 2013. godine, Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Mojkovac, **i z d a j e**

### **URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE** -za izradu tehničke dokumentacije-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način izgradnje objekta sa namjenom porodično stanovanje sa mogućnošću korištenja prizemlja za poslovanje, na dijelu kat. parcele br.113/3, upisane u listu nepokretnosti- prepis br.735 KO Mojkovac na ime imenovanog i dijelu kat.parcele br.113/2 upisane u LN- prepis br.585 na ime Šćepanović Božidara, odnosno na UP-46, površine 437m<sup>2</sup>, u zoni stanovanja male gustine po Izmjenama i dopunama DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem".

Od planirane površine urbanističke parcele u svojini podnosioca zahtjeva je 384m<sup>2</sup>, a nedostajuću površinu od 53m<sup>2</sup> bi trebalo dokompletirati na račun susedne parcele. Imajući u vidu smjernice kojima je definisano: "U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem", **ovi uslovi se izdaju za površinu dijela urbanističke parcele u površini od 384m<sup>2</sup>.**

#### **I USLOVI ZA IZGRADNJU**

- Namjena objekta je porodično stanovanje- stanovanje male gustine sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Namjena podrumске ili suterenske etaže je isključivo garažiranje, ostave, kotlarnice i drugi sadržaji u funkciji stanovanja ili poslovanja u prizemlju.
- Površina horizontalnog i vertikalnog gabarita je definisana sledećim parametrima:

| Br. UP | P-UP/m <sup>2</sup> | P-prizemlja | I-zauzetosti | BRGRP/m <sup>2</sup> | I-izgradjenosti | Spratnost | Namjena              |
|--------|---------------------|-------------|--------------|----------------------|-----------------|-----------|----------------------|
| 46     | 384                 | 115         | 0,3          | 346                  | 0,9             | P+1+Pk    | Porodicio stanovanje |

- Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma u zavisnosti od konfiguracije terena. Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP.
- Maksimalni broj stambenih jedinica u objektu je 4.
- Kota prizemlja je dozvoljena do 1,0m od kote terena. Ukoliko je prizemna etaža poslovna, kota poda prizemlja je 0,20m iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Za sve objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom, namjenom objekta i kulturnim nasljedom.
- Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja atraktivnih prostora u prirodnom okruženju.



- Visine objekata su date na grafičkim priložima, kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici predmetne zone.
- Kod užih urbanističkih parcela, objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.
- Građevinska linija novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama je krajnja linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

## II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Kao osnov za izradu arhitektonskog rješenja koristiti ažuriranu geodetsko katastarsku situaciju zatečenog stanja sa granicama urbanističke parcele, koja je definisana sledećim koordinatama:

| TAČKA | x-koordinata | y-koordinata | TAČKA | x-koordinata | y-koordinata |
|-------|--------------|--------------|-------|--------------|--------------|
| 1090  | 7385132.57   | 4758385.54   | 1147  | 7385131.89   | 4758402.46   |
| 1091  | 7385121.00   | 4758390.74   | 1146  | 7385143.35   | 4758395.86   |
| 1093  | 7385117.43   | 4758392.54   | 1146a | 7385144.18   | 4758380.36   |
| 1094  | 7385124.09   | 4758406.23   | 1146b | 7385143.66   | 4758379.11   |

- Kote koje su date u nivelacionom planu nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja. Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.
- Prilaz parceli je sa jugo-zapadne strane iz planirane saobraćajnice min širina 4,5m.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je **minimum 2 m**. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti). Planirano je 1PM po stambenoj jedinici i 1PM na 65m<sup>2</sup> poslovnog prostora. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.
- Ako se suterenska (podrumska) etaža koristi za parkiranje gabarit suterenske (podrumske) etaže može biti do min. **1,00 m** do susjedne parcele. Površina podrumske i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP.
- Priključenje objekta na lokalnu saobraćajnicu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležne opštinske službe.
- Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti).
- Instalacije mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima Javnih preduzeća, koje je potrebno preuzeti prije izrade projektne dokumentacije, a u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom. Pri izradi tehničke dokumentacije elektro instalacija obavezno je poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG. Završeni objekat će se priključiti na vodovod, kanalizaciju, elektro telekomunikacionu mrežu po uslovima koje propišu Javna preduzeća.
- Situaciju u projektu uraditi na ažurnoj geodetsko katastarskoj podlozi u razmeri 1:250. Sastavni dio situacije je i uređenje terena na pripadajućoj površini koja će biti u funkciji objekta (kolski i pešački prilazi, rasveta, privremeno deponovane smeća do evakuacije na deponiju, uređenje zelenila za odmor i rekreaciju).



- U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.
- U okviru ove namjene predviđeni nivo ozelenjenosti **za novoplanirane objekte** je min. **40 %** na nivou urbanističke parcele, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvjjetljenje.
- Regulaciona linija je granica urbanističke parcele, a novi objekat se mora postaviti na građevinsku liniju uvučenu min. 3m od regulacione linije prema ulici, odnosno min 5,25m od osovine planiranog puta. Građevinska linija od susednih parcela je udaljena minimum 2m.

### III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

- Izgradnju uraditi u skladu sa namenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

### IV MATERIJALI OBRADE

- Fasadu predvideti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima.
- Prozore i vrata predvideti od drveta ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima.

### V PRIRODNI USLOVI

- Projektovanje predmetnog objekta je moguća uraditi uz prethodnu analizu terena.
- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika (Pravilnik o opterećenju zgrada i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima).
- Za predmetne proračune koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- Ovaj teren spada u III i IV kategoriju sa dozvoljenim opterećenjem  $>200\text{KN/m}^2$ .
- Srednja godišnja temperatura u dolini Tare kod Mojkovca iznosi oko  $7^{\circ}\text{C}$ .
- Relativna vlažnost se poklapa sa oblačnošću područja i u granicama je od 70-80%.
- Mojkovačko područje prima godišnje prosječno do 2200mm padavina.
- Vazдушna strujanja su dominantna iz sjevernog, jugozapadnog i južnog pravca.
- Naročito obratiti pažnju na stabilnost terena, konstruktivne elemente, odnosno statičke analize nosivosti, seizmičke proračune konstrukcije objekta imajući u vidu da se područje Mojkovca nalazi u VII zoni MCS skale.

### VI PROJEKTNO- TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- Projektno- tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list.CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list RCG", br.22/02) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.
- U procesu projektovanja, neophodno je pridržavati se propisa i normative za oblasti: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite od zagađenja zemljišta i vazduha. Projektom predvideti i sve druge potrebne zaštite.



**-Idejni projekat** je faza izrade tehničke dokumentacije kojom se vrši razrada osnovne koncepcije objekta i određuje položaj- mikrolokacija, kapacitet, arhitektonske, tehničke i funkcionalne karakteristike objekta i mora da sadrži sadržaje u skladu sa čl.79. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list.CG", br.51/08, 34/11 i 35/13).

**-Glavni projekat** je projekat kojim se utvrđuju tehnološke, arhitektonsko- građevinske, tehničke karakteristike objekta sa opremom i instalacijama, sa razradom svih neophodnih detalja za građenje objekta i vrijednost radova na izgradnji objekta.

-Deset primerka, od kojih su tri u analognom obliku i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi, tehničke dokumentacije dostavlja se ovom Sekretarijatu na provjeru usklađenosti sa ovim uslovima radi ovjere.

## VII OSTALI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM PROPISIMA

Ovi uslovi su osnov za izradu tehničke dokumentacije na osnovu koje će se (pored ostalih, zakonom predviđenih i ispunjenih uslova) izdati građevinska dozvola za predmetni objekat.

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono- tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.
2. Po osnovu ovih uslova investor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi projektno- tehničku dokumentaciju (glavni ili idejni projekat). Ukoliko će u sklopu objekta biti planiran poslovni prostor potrebno je dostaviti i reviziju projekta.

U skladu sa posebnim propisima, ukoliko se planira poslovni prostor u prizemlju, potrebno je dostaviti revidovani protivpožarni elaborat i mišljenje nadležne službe da li je potrebno raditi Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu.

3. Dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo idejni, odnosno glavni projekat, za direktnu štetu učinjenu trećim licima u skladu sa članom 71 ovog zakona.
4. Investitor građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole, glavnog projekta, dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknada za komunalno opremanje na osnovu čl.66 i 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list.CG", br.51/08, 34/11 i 35/13) i dokaza o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

### Dostavljeno:

- stranci
- u predmetu
- na sajt
- a/a

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.



v.d. Sekretara

Jović Marković