

CRNA GORA

OPŠTINA MJKOVAC

Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine
komunalno- stambene poslove
i saobraćaj

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
-za izradu tehničke dokumentacije-

Objekat: porodično stambeni objekat

Lokacija : kat.parcele br.123/3 i 122/2, upisane u listu nepokretnosti- prepis br.702, KO
Mojkovac, PUP-a Mojkovac

Mesto:Mojkovac

Investitor : Baltić Dragan

Mojkovac ,07.09.2012.g.

CRNA GORA

OPŠTINA MOJKOVAC

Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine, komunalno

-stambene poslove i saobraćaj

Broj:09-2/ 55- 392

Mojkovac: 07.09.2012.godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 51/08 i 34/11) i Odluke o donošenju i usvajanju PUP-a "Mojkovac", Mojkovac ("Sl. list CG- opštinski propisi" br.19/11), postupajući po zahtjevu Baltić Dragana iz Mojkovca, Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine, komunalno - stambene poslove i saobraćaj Opštine Mojkovac, izdaje

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

-za izradu tehničke dokumentacije-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način izgradnje stambenog objekta porodičnog stanovanja koji se planira na kat. parcelama br. 123/3 i 122/2 upisanim u listu nepokretnosti- prepis br.702, KO Mojkovac na ime Baltić Dragana, odnosno u zoni van detaljnih urbanističkih planova sa namjenom stanovanje malih gustina u rubnim djelovima naselja, PUP-a Mojkovac. Površina predmetnih parcela je 1599 m².

I USLOVI ZA IZGRADNJU

- Stanovanje malih gustina u rubnim djelovima naselja obuhvata parcele pod kulturam sa ekonomskim i stambenim dvorištem na kojima su slobodno stojeće stambene zgrade, dvojne zgrade i kuće u nizu koje imaju sopstvenu ograđenu građevinsku parcelu sa izlaskom na javni put.
- Ovi uslovi se odnose na slobodno stojeći prizemni porodični objekat van detaljnih urbanističkih planova, koji imaju sopstvenu parcelu sa pristupom sa javnog puta, u predmetnom slučaju objekat bruto površine cca 50 m².
- Osnovni programsko prostorni elementi za izgradnju stambenog objekta za parcelu su:
 - minimalna površina dijela parcele za individualno stanovanje 400m²;
 - maksimalna spratnost stambene zgrade P+1+Pk;
 - koeficijent zauzetosti tla ukupne parcele 0,4;
- Na parceli je dozvoljena izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, poljoprivrednih i ekonomskih objekata poljoprivrednog domaćinstva, a kao zasebni objekti se mogu graditi i pomoćni objekti i garaže. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.
- Minimalna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 2,5m od jedne ograde i 4,5m od druge ograde susjeda. Ne mogu se graditi ekonomski i poljoprivredni objekti u stambenom dijelu dvorišta.
- Svoditi izgrađene površine na što manju mjeru, koristeći tipove i način izgradnje koji zauzimaju najmanje prostora i minimalno utiču na promjenu karaktera prirodne sredine
- Novi objekat može da bude postavljen na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne objekte, ili javne površine, javne objekte, infrastrukturu i sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji objekta poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi.
- Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove objekta na ravnu površinu se ne reporučuje, već kroz denivelaciju osnove objekat treba prilagoditi padu terena.

- Arhitekturu, arhitektonske kompozicije, oblik, dimenzije, elemente, boju i materijale treba dovesti u vezu sa stilskim odlikama lokalne arhitekture.
- Uređenje površine dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elementa koji, ako ih i ima, treba da budu građeni od kamena i ostalih prirodnih materijala. Za dvorišta koristiti autohtone vrste biljaka.

II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Prilaz parceli je sa južne strane sa postojeće ulice kategorisane kao lokalna saobraćajnica širine 5m, što znači da je potrebno proširiti na planiranu širinu 6m, sa po 1,5m obostranim trotoarom.
- Kolski prilaz parceli je planiran min 5,0m širine, a pješački prilaz min 2,5 m.
- Sve vrste vozila parkirati ili garažirati samo u dijelu dvorišta.
- 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 Prostornim urbanističkim planom. Pri izradi tehničke dokumentacije elektro instalacija obavezno je poštovati Tehničke preporuke EPCG, koji su dostupni na sajtu EPCG. Završeni objekat će se priključiti na vodovod, kanalizaciju i elektro mrežu po uslovima koje propišu Javna preduzeća.
- Uređenje površine dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elementa koji, ako ih i ima, treba da budu građeni od kamena i ostalih prirodnih materijala. Za dvorišta koristiti autohtone vrste biljaka.
- Ako ne postoji ulična vodovodna mreža dozvoljava se izgradnja bunara ili privatne vodovodne mreže sa bunarom ili kaptažom.
- Ako ne postoji ulična kanalizaciona mreža dozvoljava se izgradnja nepropusne septičke jame (kao prelazno rješenje).
- Situaciju u projektu uraditi u razmeri 1:250(500) i sastavni deo je i uređenje terena na pripadajućoj površini koja će biti u funkciji objekta (kolski i pješački prilazi, manipulativni prostor za prilaz gostiju, rasvjeta, privremeno deponovanje smeća do evakuacije na deponiju, način parkiranja, i dr.)
- Regulaciona linija je u predmetnom slučaju 4,5m od osovine puta, a novi objekat se mora postaviti na građevinskoj liniji uvučenoj min. 5,0m od regulacione linije ,što znači 7m od granice parcele.

III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

- Izgradnju uraditi u skladu sa namjenom, 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.
- Temelje predviđenog objekta odraditi prema mišljenju projektanta i neophodnih analiza postojećeg terena, a kompletnu konstrukciju uraditi prema važećim standardima.
- Zidove uraditi od tvrdog građevinskog materijala (blok, opeke ili kamena) ili montažnih tradicionalnih materijala (drveta, sendvič panela), a plafonsku konstrukciju prema mišljenju projektanta.
- 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.
- Predviđa se dvovodni ili viševodni krov sa nagibom od 30 do 45° prema mišljenju projektanta, drvenom krovnom konstrukcijom (ili rešetkama) u zavisnosti od namjene tavanskog prostora i krovnim pokrivačem- criepom, limom ili tegolom, uz obavezno postavljanje snjegobrana.

IV MATERIJALI OBRADE

- Fasadu predvidjeti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima.
- Prozore i vrata predvidjeti 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°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.

VI PROJEKTNO-TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- Projektno- tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list.CG“ br.51/08 i 34/11) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list RCG“ br.22/02).

U procesu projektovanja je neophodno pridržavati se propisa i normative za oblasti: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite zagađenja zemljišta i vazduha.Projektom predvidjeti i sve druge potrebne zaštite.

- Idejni projekat** je faza izrade tehničke dokumentacije kojom se vrši razrada osnovne koncepcije objekta i određuje položaj- mikrolokaciju, 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)

- 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 sa sljedećim sadržajima:

- opšti dio:** rješenje o registraciji preduzeća, rješenja o vodećem i odgovornim projektantima, ovlaštenja za projektovanje za svakog projektanta, potvrda o međusobnoj usaglašenosti faza, kopiju urbanističko-tehničkih uslova.

- arhitektonski dio:** opis objekta-tehnički izvještaj, bilans površina, geodetsku situaciju postojećeg stanja, situaciju planiranog stanja (sa obaveznim analitičkim podacima o spratnosti, udaljenostima, visinama, granicom parcele, uređenjem slobodnih površina, osnove svih etaža i osnove krova, dva ili više karakterističnih presjeka, izgleda svih fasada koje se mogu sagledati.

- konstruktivni dio:**u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list RCG“ br.22/02).

- vodovod i kanalizacija:** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list RCG“ br.22/02).

-**elektroinstalacije**: u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list RCG" br.22/02).

-**mašinske instalacije (ukoliko se radi centralno grijanje)**: u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list RCG" br.22/02).

-Deset primerka, od kojih su tri u analognom obliku i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi, tehničke dokumentacije dostavlja se ovom Sekretarijatu na provjeru, da li je urađena u skladu 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 projekat).
3. Uslove za izradu tehničke dokumentacije pribavlja nadležni Sekretarijat po službenoj dužnosti.
4. 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 i 34/11) i dokaza o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

Dostavljeno:

- stranci
- urb.inspekciji
- u predmetu
- a/a

Obradila:

Sonja Simeunović- Vuković d.i.a

v.d. Sekretara

Jović Marković

