

REPUBLIKA CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
-Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine, komunalno
stambene poslove i saobraćaj-

URBANISTIČKO-TEHNIČI USLOVI
-za izradu tehničke dokumentacije-

Lokacija :kat.parcela br. 204, KO Tutići ,PUP-a Mojkovac
Mesto:Tutići
Investitor:Delić Zoran

Mojkovac, 04.06.2012.g.

REPUBLIKA CRNA GORA

OPŠTINA MOJKOVAC

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

Broj: 09-2/25/20
Mojkovac, 04.06.2012. godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. List CG broj 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 Delić Zorana iz Tutića, Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine, komunalno- stambene poslove i saobraćaj Opštine Mojkovac, i z d a j e

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

-za izradu tehničke dokumentacije-

Urbanističko tehnički uslovi definišu način izgradnje poslovno stambenog objekta na kat. parceli br.204, upisane u posjedovnom listu-prepis br.264 KO Tutići na ime imenovanog, odnosno u zoni van detaljnih urbanističkih planova sa namjenom stanovanje srednje gustine sa djelatnostima-cjelina A, PUP-a Mojkovac. Predmetna parcela je površine 405m².

I USLOVI ZA IZGRADNJU

-Namjena predviđenog objekta je poslovno stambeni objekat

-Ovo je pretežna namjena u okviru koje se *mogu graditi objekti za djelatnosti, adaptirati postojeći objekti i koristiti prizemlja objekata za lokale i djelatnosti, a na formiranim parcelama koje imaju izlaz na gradske ulice. Odstupanja od propisanih veličina su moguća kroz saradnju projekatana sa opštinskim organom za uređenje prostora, u slučajevima specifičnih ambijentalnih uslova, potreba arhitektonskog uklapanja u postojeće strukture, izrazitije većih parcela ili izraženijih nagiba terena.*

- Ovi uslovi se odnose na slobodno stojeći poslovno stambeni objekat u okviru građevinskog zemljišta, koji ima sopstvenu parcelu sa pristupom sa javnog puta i dimenzija po zahtjevu 9,2x4,4 spratnosti P+Pk.

- Osnovni programsko prostorni elementi za izgradnju stambenog objekta za parcelu su:

- svoditi izgrađene površine na što manju mjeru, koristeći tipove i način izgradnje koji zauzimaju najmanje prostora i minimalno utiču na promjenu karaktera prirodne sredine;

- očuvanje svih postojećih prirodnih vrijednosti.

- najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na parceli 2,8 i koeficijent zauzetosti tla parcele 0,6 (koeficijent se odnosi na sve objekte na parceli).

- Novi objekti moraju se postaviti na građevinsku liniju kao kod susjednih objekata, a ako na susjednim parcelama nema objekata, onda uvučena min. 2,0m od regulacione linije.

Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 4,0m, tako da dozvoljena udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 1,5m od jedne ograde i 2,5m od druge ograde susjeda.

-Na kalkanima se dozvoljavaju otvori samo sa visokim parapetom min.1.5m odnosno kod stepenišnog ziđa fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta.

-Nova kuća može da bude postavljena na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukturu i sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se

sreću u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vrijeme i kojima su dodata i neka nova.

-Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu se ne reporučuje, već prije osnova kuće treba da se kroz denivelaciju prilagodi padu terena.

- Arhitekturu, arhitektonske kompozicije, oblik, dimenzije, elemente, boju i materijale treba dovesti u vezu sa stilskim odlikama lokalne arhitekture.

-Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Gabarit treba formirati korišćenjem spratnih visina u skladu sa okolinom i sa otvorima okolnih kuća. Najčešće to ne bi trebalo da bude sa većim brojem etaža od tri, odnosno sa većim brojem međuspratnih konstrukcija od dvije, gledajući sa najniže strane kuće. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su po površini u skladu sa otvorima susjednih objekata.

-Komponovanjem većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa je podržano i moguće je dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća.

-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 iz postojeće lokalne ulice kategorisane kao saobraćajnica II REDA što znači da joj je planirana širina 6m,sa po 1,5m obostranog trotoara.

NAPOMENA:

Ukoliko na licu mjesta predmetna saobraćajnica nije planirane širine to znači da je prilikom projektovanja OBAVEZNO regulacionu liniju pomjeriti od osovine postojećeg puta 4,5m a građevinska od regulacione je udaljena min 2m.

- Sve vrste vozila parkirati ili garažirati samo u dijelu dvorišta.

-Priključenje objekta na lokalnu saobraćajnicu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležne opštinske službe.

- 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 a završeni objekat će se priključiti na vodovod,kanalizaciju i elektro mrežu po uslovima koje propišu takođe Javna preduzeća.

- Situaciju u projektu uraditi u razmjeri 1:250 i sastavni dio je i uređenje terena na pripadajućoj površini koja će biti u funkciji objekta (kolski i pješački prilazi,rasvjeta,privremeno deponovanje smeća do evakuacije na deponiju, uređenje zelenila za odmor i rekreaciju,stambeni dio dvorišta smjestiti do ulice a ekonomsko dvorište iza uz obavezno planiranje pristupa ekonomskom dijelu parcele).

-Regulaciona linija je granica između putnog pojasa lokalnog puta i private parcele a novi objekat mora se postaviti na građevinsku liniju uvučenu min. 2m od regulacione odnosno 6,5m od osovine postojećeg puta.

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 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 viševodni krov sa nagibom od 30 do 45° prema mišljenju projektanta, drvenom krovnom konstrukcijom u zavisnosti od namjene potkrovlja i krovnim pokrivačem – crijepom ili tegolom, uz obavezno postavljanje snjegobrana. Ne preporučuje se upotreba limenog krovnog pokrivača.

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%.
- Mojkovacko 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 neophodno je 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 i 34/11)

- 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, kopija urbanističko-tehničkih uslova,

- arhitektonski dio**: opis objekta-tehnički izveštaj, 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 primjeraka od kojih su tri u analognom obliku i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi tehničke dokumentacije dostavljaju se ovom Sekretarijatu na provjeru da li je urađen 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 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). Ukoliko će u sklopu objekta biti planiran poslovni prostor potrebno je dostaviti i reviziju glavnog projekta.
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 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

Sonja Simeunović

