

Na osnovu člana 95 i 171 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", broj 51/08) i Odluke o donošenju i usvajanju DUP-a "Babića Polje" („Sl.list SRCG“-opštinski propisi, br.14/91), postupajući po zahtjevu Ilinčić Milića iz Mojkovca, 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 rekonstrukcije, dogradnje i nadgradnje postojećih horizontalnih gabarita stambenog objekta, prema važećem planskom dokumentu .Objekat se nalazi na dijelu kat. parcele br.262 upisane u listu nepokretnosti-prepis br.156 KO Gornja Polja u svojini imenovanog, a u okviru DUP-a "Babića Polje", u zoni namenjenoj za individualno stanovanje objekat br.45.

I USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU

- Namena postojećeg objekta je stambeni objekat za individualno stanovanje.
- Rekonstrukcijom i nadgradnjom prostorno oblikovanje uskladiti sa postojećim objektom i okolinom.
- Projektom postići vizuelno jedinstvo prostornog rješenja koje će istaći arhitektonski izraz predmetnog objekta uz poštovanje visokih standarda shodno njegovoj funkciji, a bez narušavanja već formiranog ambijenta izgrađenog objekta.
- Površina katastarske parcele je 482 m² od čega je površina stambenog objekta u osnovi 108,3 m².
- Spratnost postojećeg objekta je jedna nadzemna etaža (prizemlje).
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene iznad kote terena je P+1+M. Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora.Ukoliko se investitor odluči na faznu gradnju potrebno je da nadležnoj službi dostavi idejni projekat na sve etaže i njime naznači faznost gradnje a u postupku dobijanja građevinske dozvole glavni projekat samo onog dela koji se namerava graditi.
- Maksimalna spratnost znači maksimalno datu visinu objekta za prosečnu spratnu visinu etaže do 3m.U okviru zadate visine moguće je izvršiti preraspodelu etaža tako da ukupna visina ne prekorači zadatu.
- Postojeći objekti koji su manje spratnosti od maksimalne planirane mogu se dograditi do te spratnosti.
- Objekti se mogu graditi unutar regulacionih i građevinskih linija definisanih okolnim ranije izgrađenim objektima duž ulice. Za predmetni objekat građevinska linija prema ulici je postojeća linija zida .

II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Prilaz objektu zadržati sa severne strane.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele.
- Sanitarni objekti ili septičke jame na parcelama se grade na onoj orijentaciji parcele na kojoj je takva izgradnja realizovana kod ranije izgrađenih susednih objekata.
- Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40 m, živom zelenom ogradom do visine od 1.40 m. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

- Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1.40 m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.
- Objekat će se priključiti na vodovod, kanalizaciju i elektro mrežu po uslovima koje propišu Javna preduzeća a u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom. Ukoliko je moguće zadržati postojeće infrastrukturne priključke. Električne i hidrotehničke instalacije projektovati u skladu sa tehničkim uslovima nadležnih javnih preduzeća preuzetih od strane investitora pre izrade tehničke dokumentacije-projekta.
- Situaciju u projektu uraditi u razmeri 1:250 i ona se odnosi na uređenje urbanističke parcele sa njenim granicama.
- Građevinska linija se zadržava a to je linija postojećeg objekta u čitavom gabaritu

III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

- Temelje postojećeg objekta rekonstruisati prema mišljenju projektanta i neophodnih analiza postojeće konstrukcije.
- Zidove koji se ne zadržavaju uraditi od tvrdog građevinskog materijala (blok opeke) a plafonsku konstrukciju prema mišljenju projektanta od ab ploče ili monte.
- Nije dozvoljeno širenje horizontalnih gabarita prema ulici radi dobijanja veće upotrebne površine.
- Naročito obratiti pažnju na stabilnost postojećeg objekta, konstruktivne elemente, odnosno statičke analize nosivosti, seizmičke proračune konstrukcije čitavog objekta imajući u vidu da se područje Mojkovca nalazi u VII zoni seizmičke aktivnosti.
- Predviđa se viševodni krov sa nagibom od 25-45° prema mišljenju projektanta, lakom krovnom konstrukcijom i krovnim pokrivačem –crepom ili tegolom, uz obavezno postavljanje snegobrana zbog blizine susedne parcele.

IV MATERIJALI OBRADJE

- Fasadu predvideti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima.Boju fasade zadržati kao postojeću s tim što je obavezno uraditi fasadu po principu energetske efikasnosti (III klimatska zona), odnosno sa primjenom termoizolacionih materijala i bojom koja je u skladu sa okolinom.
- Prozore i vrata predvideti od drveta ili pvc bravarije u skladu sa postojećom stolarijom kako bi se sačuvao arhitektonski stil postojećeg objekta.

V PRIRODNI USLOVI

Rekonstrukcija predmetnog objekta je moguća uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema i provere statičke i seizmičke stabilnosti postojećeg objekta koja će usloviti primenu konstruktivnog sistema i materijala, koji bi trebalo da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom.Potrebno je povezati novu konstrukciju sa postojećom.Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rešenju uz pridržavanje važećih propisa.

Za predmetne proračune koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

- dozvoljeno opterećenje tla iznosi $D=200-250\text{KN/m}^2$
- Seizmičke karakteristike terena-Intenzitet $I=7^{\circ}\text{MCS}$
 - Ubrzanje $a=0,095$
 - Koeficijent seizmičkog intenziteta $K_s=0,03$
- Sastavni deo urbanističko-tehničkih uslova čine grafički prilozi iz DUP-a "Babića Polje"-situacioni plan.

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 Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list RCG“, br.22/02).

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa iz oblasti: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite 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-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 vrednost radova na izgradnji objekta sa sledećim sadržajima:

-**Opšti deo:** rešenje o registraciji preduzeća, rešenja o vodećem i odgovornim projektantima, ovlašćenja za projektovanje za svakog projektanta, potvrda o međusobnoj usaglašenosti faza, **izjava projektanta konstruktivne dokumentacije da rekonstrukcija neće dovesti u pitanje bezbednost ljudi i materijalnih dobara**, kopija urbanističko-tehničkih uslova i izveštaj vršioca tehničke kontrole sa pozitivnim mišljenjem urađen u skladu sa čl.86, 87, 88, 89 i 90 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list.CG“, br.51/08).

-**arhitektonski deo:** opis objekta, bilans površina, geodetsku situaciju postojećeg stanja, snimak postojećeg stanja objekta (ako se radi rekonstrukcija), situaciju planiranog stanja (sa obavezanim analitičkim podacima o spratnosti, udaljenostima, visinama, granicom urbanističke parcele, uređenjem javne površine predmetne urbanističke parcele), osnove etaža, osnove krova i krovne konstrukcije, dva ili više karakterističnih presjeka, izgleda svih fasada koje se mogu sagledati, karakteristični detalji i šema stolarije.

Sastavni deo projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji.

-**konstruktivni deo:** 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 su potrebne ukoliko se predvidi centralno grejanje:** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list RCG“, br.22/02).

-**uređenje terena:** u skladu sa izvodom iz DUP-a.

-Četiri primerka od kojih je jedan u zaštićenoj digitalnoj formi overene tehničke dokumentacije dostavljaju se ovom Sekretarijatu na proveru da li je urađen u skladu sa ovim uslovima radi overe.

VII OSTALI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM PROPISIMA

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i nadgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

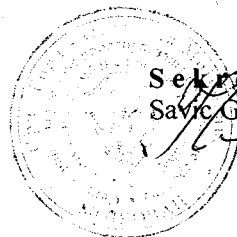
2. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da, prilikom podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, uz overenu projektno-tehničku dokumentaciju (idejni ili glavni projekat) dostavi:
- a) dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na parceli na kojoj se vrše građevinski radovi.
 - b) saglasnosti izdate od strane nadležnih organa u skladu sa posebnim propisima:
 - elektroenergetsku saglasnost,
 - saglasnost za priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i kišnu kanalizaciju.
3. Investitor građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole, revidovanog glavnog projekta i 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).

Dostavljeno:

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

Obradila:

Sonja Simeunović -Vuković d.i.a.



Sekretar
Savić Gordana

