

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 zahtevu Janketić Branka iz Podbišća, 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 stambenog objekta koji se planira na kat. parceli br.668, upisane u posjedovnom listu-prepis br.332 KO Podbišće na ime imenovanog, odnosno u zoni namjenjenoj za individualno stanovanje, PUP-a Mojkovac. Predmetna parcela je površine 5 458m².

I USLOVI ZA IZGRADNJU

- Namena predviđenog objekta je ruralno individualno-stambeni objekat malih gustina- za potrebe seoskog domaćinstva.Ovo je pretežna namjena u okviru koje se mogu organizovati i djelatnosti u funkciji poljoprivrede, pomoćni objekti garaže i drugi objekti i to oni koji su kompatibilni sa poljoprivredom i ne ugrožavaju životnu sredinu.
- Ovi uslovi se odnose na slobodno stojeće stambene zgrade poljoprivrednog domaćinstva van građevinskog zemljišta, koji imaju sopstvenu parcelu sa pristupom sa javnog puta, sa ekonomskim i stambenim dijelom poljoprivrednog domaćinstva, a na kojoj se do 30% površine parcele može predvidjeti za stambeni dio (str.236), što znači da površina objekta može biti maksimalno 90m² u osnovi.
- Osnovni programsko prostorni elementi za izgradnju stambenog objekta poljoprivrednog domaćinstva za parcelu su:
 - minimalna površina djela parcele za individualno stanovanje je planirano 300m², a maksimalna zauzetost 30% od tog dijela.
 - maksimalna spratnost stambene zgrade od Po+P do Po+P+Pk.
- Objekti mogu imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode, a površina ovih prostorija i etaža ne ulazi u obračun parametara i koeficijenata datim u pravilima građenja.
- najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti na ukupnoj parceli (i za stanovanje i za ekonomske objekte) se planira 0,4 i to se odnosi na sve objekte na parceli a koeficijent zauzetosti tla ukupne parcele se planira do 0,2.
- Na parceli je dozvoljena izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, poljoprivrednih i ekonomskih objekata poljoprivrednog domaćinstva. Kao zasebni objekti mogu se graditi i pomoćni objekti i garaže. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.
- Predviđa se tradicionalna kuća određenih tipoloških oblika u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima.
- 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.

- Usjecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu se ne preporučuje, 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. Ukupna površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike.

- 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.

I USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Prilaz parceli je sa jugoistočne strane iz postojeće lokalne ulice

- Kolski prilaz parceli je planiran min 3,0m širine, a pješački prilaz min 2,5 m;

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

- Stambene zgrade izvan građevinskog područja se mogu graditi samo za vlastite potrebe i u funkciji domaćinstva koje se bavi poljoprivrednom djelatnosti, a njihova bruto površina zavisi od bruto površine izgrađenih zatvorenih privrednih objekata. Bruto površina stambene građevine može iznositi najviše 20% od bruto površine izgrađenih zatvorenih privrednih objekata.

- rastojanje između susjednih porodično-stambenih objekata min. 10 m (za spratne objekte) i 5,0-6,0 m (za prizemne objekte);

- u stambenom dijelu dvorišta, pored porodično-stambenog objekta dozvoljena je izgradnja letnje kuhinje, trema, sušnice, peći za hleb, mlekara i magacina za sopstvene potrebe;

- na ekonomskom dijelu dvorišta, do stambenog dela locirati čiste ekonomske objekte, 2,5-3,0 m udaljene od susjedne parcele (ambari, koševi, magacini, nadstrešnice i sl.);

- ostale ekonomske objekte (stočne staje, ispusti za stoku, đubrišta, poljske klozete) locirati na ostalom dijelu ekonomskog dvorišta, sa međusobnim rastojanjem zavisno od organizacije istog dvorišta, a ako se ekonomski djelovi susjednih parcela neposredno graniče, rastojanje ovih ekonomskih objekata od granice parcele treba da bude min 1,0 m;

- Priključenje objekta na lokalnu saobraćajnicu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležne opštinske službe i pri tome voditi računa da je ekonomsko dvorište iza stambenog dijela koje se planira uz ulicu.

- Parkiranje obezbijediti u okviru katastarske parcele u neposrednoj blizini objekta sa prodorom do saobraćajnice po principu da se za jednu stambenu jedinicu predvidi 1PM a takođe i parkinzi ili nadstrešnice za poljoprivredne mašine se predviđaju u okviru ekonomskog 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 a završeni objekat će se priključiti na vodovod, kanalizaciju i elektro mrežu po uslovima koje propišu takođe Javna preduzeća

- Situaciju u projektu uraditi u razmeri 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 smestiti do ulice a ekonomsko dvorište iza uz obavezno planiranje pristupa ekonomskom delu parcele).
- Regulaciona linija je granica između putnog pojasa lokalnog puta i privatne parcele a novi objekat mora se postaviti na građevinsku liniju uvučenu min. 6,0m od regulacione linije puta. Minimalna udaljenost objekata iznosi 4,0 m od ograde susjeda.
- Svaka parcela na kojoj se gradi stambeni objekat ili dio parcele na kojem se on gradi mora imati kolski i pješački prilaz sa javne saobraćajnice.
- Ne mogu se graditi ekonomski i poljoprivredni objekti u stambenom dijelu dvorišta.
- Stambene dijelove dvorišta, u slučaju nove izgradnje postavljati na najvišoj koti, bez obzira na položaj prema saobraćajnici.
- Pravac duvanja dominantnog vjetra uvijek treba da bude od stambenog ka ekonomskom delu

III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

- Izgradnju dograđenog dijela 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 sa dilatacijom kako se ne bi ugrozilo stanje postojećeg objekta.
- Zidove uraditi od tvrdog građevinskog materijala (blok opeke) a plafonsku konstrukciju prema mišljenju projektanta od armiranog betona ili fert gredica.
- 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 OBRADJE

- 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 moguće 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 neophodno je pridržavati se propisa i normativa za 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 vrijednost radova na izgradnji objekta sa sledećim sadržajima:

-**opšti dio:** rješenje o registraciji preduzeća, rješenja o vodećem i odgovornim projektantima, ovlašćenja 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 obavezanim analitičkim podacima o spratnosti, udaljenostima, visinama, granicom parcele, uređenjem slobodnih površina, osnove svih etaža i osnove krova, dva ili više karakterističnih preseka, 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 investitor 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. Investitor građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole, glavnog projekta, dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknada za komunalno oporemanje 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



SEKRETAR

Gordana Savić

