

CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
-za izradu tehničke dokumentacije-

Lokacija: kat. parceli br. 322 i djelovi kat.parcela br. 323/3, 324/2 i 324/4 upisane u LN-
prepis br.314 KO Mojkovac i dio kat. parcele br. 313/1 upisane u LN- prepis br.761
KO Mojkovac,
odnosno **UP-297** Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem"

Objekat: Mali hotel

Mjesto: Mojkovac

Investitor: Mišnić Ranko

Mojkovac, 30.09.2013.godine

CRNA GORA

OPŠTINA MOJKOVAC

Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj

Broj:09-2/58- *998*

Mojkovac: 30.09.2013.godine

Na osnovu člana 60 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br.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 Mišnić Ranka iz Mojkovac, br. 09-879 od 04.09.2013.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 malog hotela, na UP-297 u zoni Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem", sa namjenom turizam, odnosno na kat. parceli br. 322 i djelovima kat.parcela br. 323/3, 324/2 i 324/4 upisanih u LN- prepis br.314 KO Mojkovac na ime Mišnić Ranka i Radoja i dijelu kat. parcele br. 313/1 upisane u LN- prepis br.706 KO Mojkovac na ime Nekategorisani putevi, Crna Gora- subjekt raspolaganja Vlada.

Površina urbanističke parcele iznosi 1039m², a katastraskih parcela u suvlasništvu imenovanog 911m². S obzirom na postojeću razliku, investitor je u obavezi da dokomplektira urbanističku parcelu na račun susedne kat.parcele br.313/3 KO Mojkovac u površini od 128m².

Ovi uslovi se izdaju za izradu tehničke dokumentacije za površinu urbanističke parcele.

I USLOVI ZA IZRADU OBJEKTA

- Obzirom na namjenu prostora i karakteristike lokacije, prije izrade glavnog projekta, funkcionalnost i oblikovnost objekta će se provjeriti idejnim arhitektonskim rješenjem.
- Idejno rješenje **ne podliježe** reviziji tehničke dokumentacije i preduslov je za dobijanje saglasnosti za izradu glavnog projekta.
- Idejno rješenje je potrebno uraditi prema sledećim parametrima i smjernicama:

Br. UP	P-UP/m ²	P-prizemlja	I-zauzetosti	BRGRP/m ²	I-izgradjenosti	Spratnost	Namjena
297	1 039	416	0,40	1 662	1,60	P+2+Pk	turizam

- Indeks zauzetosti i izgrađenosti se odnosi i na postojeće objekte ukoliko se zadržavaju.
- Namjena objekta je **mali hotel**.
- Mali hoteli je objekat koji se klasifikuje kao hotel sa kapacitetom do 25 soba. Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i uživanja hrane i pića, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela i restoranom sa kuhinjom (Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata("Sl. List CG" br.63/11)).
- Kao osnov za izradu tehničke dokumentacije koristiti ažuriranu geodetsko katastarsku podlogu sa granicama urbanističke parcele, koja je definisana sledećim koordinatama:

TAČKA	x-koordinata	y-koordinata	TAČKA	x-koordinata	y-koordinata
1913	7 384 401.12	4 758 082.03	1925	7 384 365.15	4 758 033.52
1914	7 384 392.59	4 758 082.95	1926	7 384 366.65	4 758 033.27
1918	7 384 379.41	4 758 050.54	1927	7 384 371.30	4 758 032.31
1919	7 384 375.32	4 758 050.98	1928	7 384 378.12	4 758 030.01
1920	7 384 376.26	4 758 056.20	1930	7 384 401.24	4 758 030.03
1921	7 384 370.65	4 758 057.43	1931	7 384 400.95	4 758 074.13
1224	7 384 388.71	4 758 049.06			

- Tehnickom dokumentacijom se moraju ispoštovati zadati planski parametri kao maksimalni na nivou parcele.
- Regulaciona linija je granica urbanističke parcele, a građevinska linija je udaljena 3,0m od regulacione linije.
- 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 nasljeđem.
- Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja atraktivnih prostora u prirodnom okruženju.
- Ukoliko se investitor odluči, moguća je izgradnja podrumске etaže i ona ne ulazi u obračun BRGP.
- Uslovi za kretanje lica smanjene pokretljivosti su definisani Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površine, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl.list CG" br. 24/10) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti ("Sl.list CG 10/09").
- Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- 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 novog objekta 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 istočne strane sa postojećeg magistralnog puta M2. Uslove priljučenja će izdati organ uprave nadležan za državne puteve- Direkcija za saobraćaj, shodno čl. 16. Zakona o putevima.
- Planirano je 1PM na 65m² prostor.
- Parkiranje obezbijediti u okviru parcele ili na javnom parking u neposrednoj blizini lokacije uz saglasnost nadležne opštinske službe. Ukolika planirana namjena zahtijeva veći broj PM moguće je planirati podzemne garaže, koje je neophodno organizovati na parceli objekta van javnog zemljišta.
- 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 okviru ove namjene, za dobijanje kategorije turistički objekat moraju se ispuniti uslovi koji podrazumijevaju površinu i kvalitet zelenih površina.
- Normativ za zelene površine je za objekte hotela sa 3*, minimum 60m² po kprisniku zelenih i slobodnih površina. Ove površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.

III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

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

IV MATERIJALI OBRADJE

- 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 vrednostima

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 >200KN/m².
- 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.
- 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 PROJEKTO-TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list.CG" br.51/08 i 34/11i 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 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 i 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 vrijednosti radova na izgradnji objekta.

-Deset primerka, 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. Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole investitor mora imati prethodno riješene imovinsko- pravne odnose, odnosno mora izvršiti dokompletiranje urbanističke parcele za površinu od 128m².
3. Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole investitor je u obavezi da dostavi pismenu i ovjerenu saglasnost suvlasnika katastarske parcele na kojoj namjerava da izgradi objekat.
4. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi revidovanu projektno-tehničku dokumentaciju (glavni projekat sa Elaboratom o zaštiti na radu).
U skladu sa posebnim propisima potrebno je dostaviti revidovani Protivpožarni elaborat i mišljenje nadležne službe da li je potrebno raditi Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu.
5. 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.
6. 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 35/13) i dokaza o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

Dostavljeno:

-stranci
-u predmetu
-a/a

Obradila:

Sonja Simeunović- Vuković d.i.a

Simeunovic



v.d. Sekretara
Jović Marković