

CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
-za izradu tehničke dokumentacije-

Objekat: Porodično stambeni objekat
Lokacija: kat. parcela br. 307 upisana u posjedovnom listu- prepis br.23, KO Tutići
PUP-a Mojkovac
Mesto: Tutići
Investitor : Minić Božidar

Mojkovac , 03.04.2013.g.

CRNA GORA

OPŠTINA MOJKOVAC

Sekretarijat za uređenje prostora

i održivi razvoj

Broj:09-2/12- 305

Mojkovac: 03.04.2013.godine

Na osnovu člana 62 a 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 Minić Božidara iz Tutića br. 09-206 od 13.03.2013. 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 stambenog objekta porodičnog stanovanja koji se planira na kat. parceli br. 307 upisanoj u posjedovnom listu- prepis br.23, KO Tutići u svojini Minić Bogdana, Božidara i Dragoljuba. Predmetna parcela se nalazi u zoni van detaljnih urbanističkih planova, na granici gradske građevinske zone, a u koridoru magistralnog put, te za nju važe iste smjernice kao i za parcele u okruženju- *stanovanje manjih gustina sa djelatnostima* (str.361), PUP-a Mojkovac. Predmetna parcela je površine 18021m².

I USLOVI ZA IZGRADNJU

- Namjena objekta je stambeni objekat- porodična kuća.
- Ovi uslovi se odnose *na porodični objekat (individualno stanovanje): tip stanovanje na građevinskom zemljištu unutar građevinskog reona i duž magistralnih puteva, sa gustom od 75 stanovnika/ha na formiranim parcelama sa izlaskom na magistralni put*, u predmetnom slučaju prizemni objekat bruto površine cca 85 m², koji se planira u koridoru magistralnog puta na graničnoj parceli zone gradskog građevinskog zemljišta.
- U gornjem slučaju osnovni programsko prostorni elementi za izgradnju stambenog objekta porodičnog stanovanja za parcelu su:
 - *minimalna površina parcele za individualno stanovanje (do 4 stambene jedinice) 350m²;*
 - *maksimalna spratnost stambene zgrade do P+1+Pk;*
 - *najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti na parceli 1,2;*
 - *koeficijent zauzetosti tla parcele 0,5.*
- *Na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi i pomoćni objekti i garaže. Na stambenom dijelu parcele se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parameter- koeficijent zauzetosti.*
- *Novi objekti se moraju postaviti na građevinsku liniju uvučenu min. 4,0m od regulacione linije, a regulaciona linija je ivica zaštitnog pojasa koja pored magistralnih puteva iznosi 25m računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Putni pojas za magistralne puteve shodno Zakonu o putevima (čl.70) predstavlja zemljište sa obje strane puta koje pripada tom putu u širini od po 2m. S obzirom na prethodno navedeno, zaključujemo da je u predmetnom slučaju građevinska linija uvučena 31m u odnosu na magistralni put.*
- *Minimalna međusobna udaljenost novih slobodno stojećih objekata iznosi 4 m, odnosno 1,5m od jedne ograde i 2,5m od druge ograde susjeda.*
- 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.

- Ne preporučuje se usijecanje terena za postavljanje čitave osnove objekta na ravnu površinu, već kroz denivelaciju osnove, objekat prilagodi 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, a 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 magistralnog puta M-2. Uslove prilaza će izdati nadležni organ uprave nadležan za državne puteve- Direkcija za saobraćaj shodno čl.16 Zakona o putevima.
- 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 Prostorno-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.
- Ako ne postoji ulična kanalizaciona mreža dozvoljava se izgradnja nepropusne septičke jame (kao prelazno rješenje, a septik predvideti bliže saobraćajnici kako bi se u budućnosti kad se za to steknu uslovi lakše izvršio priključak).
- Situaciju u projektu uraditi u razmeri 1:250(500), a na način da je njen sastavni dio i uređenje terena na pripadajućoj površini koja će biti u funkciji objekta (kolski i pješački prilazi, rasvjeta, način parkiranja, i dr.). Situacija mora jasno da definiše ukupnu površinu vlasnikove parcele- 18021m² i naznačeni dio stambene površine za kuću i okućnicu u toj površini.

III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

- Izgradnju uraditi u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primenu 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 mišljenu 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 tavanaskog prostora i krovnim pokrivačem- crijepom, 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 i 34/12).

-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 dio: rješenje o registraciji preduzeća, rešenja o vodećem i odgovornim projektantima, ovlašćenja za projektovanje za svakog projektanta, potvrda o međusobnoj usaglašenosti faza, kopiju 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 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 primerka, od kojih su tri u analognom obliku i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi, tehničke dokumentacije dostavlja se ovom Sekretarijatu na provjeru, kako bi se utvrdilo 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. Prije dobijanja građevinske dozvole podnosilac zahtjeva je u obavezi da dostavi pismenu i ovjerenu saglasnost suvlasnika katastarske parcele na kojoj namerava da izgradi objekat.
3. Po osnovu ovih uslova investor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi projektno- tehničku dokumentaciju (glavni projekat).
4. Uslove za izradu tehničke dokumentacije pribavlja nadležni Sekretarijat po službenoj dužnosti.
5. 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
-u predmetu
- a/a

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.

