

CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
-za izradu tehničke dokumentacije-

Lokacija: kat.parcela br. 358/2. upisane u listu nepokretnosti- prepis br.758 KO Mojkovac,
odnosno UP-58 Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem".

Mjesto: Mojkovac

Investitor: Vidaković Vuk

Mojkovac, 02.08.2017. godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" broj 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 br. 09-529 od 14.06. 2013. godine Vidaković Vuka iz Mojkovca, 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 sa namjenom porodično stanovanje sa mogućnošću korištenja prizemlja za poslovanje, na dijelu kat. parcele br.358/2, upisane u listu nepokretnosti- prepis br.758 KO Mojkovac na ime imenovanog i dijelu kat.parcele br. 361, odnosno u zoni Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem", na UP-58. Katastarska parcela je površine 301m², a urbanistička parcela je površine 466m². S obzirom da je razlika između urbanističke i katastarske parcele 165m², investitor je u obavezi da dokompletira urbanističku parcelu u navedenoj površini na račun susedne parcele br.361 KO Mojkovac.

Ovi uslovi se izdaju za površinu urbanističke parcele.

I USLOVI ZA IZGRADNJU

- Namjena objekta je porodično stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje
- Namjena podrumске ili suterenske etaže je isključivo garažiranje, ostave, kotlarnice i drugi sadržaji u funkciji stanovanja ili poslovanja u prizemlju.
- Površina horizontalnog i vertikalnog gabarita je definisana sledećim parametrima:
 - a) indeks zauzetosti-0,3 (planirana maksimalna bruto površina prizemlja je 139,8m²)
 - b) indeks izgrađenosti-0,9 (bruto razvijena građevinska površina je 419m²)
 - c) maksimalna spratnost- P+1-Pk
 - d) daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma u zavisnosti od konfiguracije terenaMaksimalni broj stambenih jedinica u objektu je 4.
Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP.
- Kota prizemlja je dozvoljena do 1,0m od kote terena. Ukoliko je prizemna etaža poslovna kota pod prizemlja je 0,20m iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta.
- 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.
- Visine objekata su date na grafičkim prilogima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici predmetne zone. Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je min 2m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.

- Građevinska linija novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama je krajnja linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

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 novih objekata 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 sjeverne strane iz postojeće lokalne ulice planirane širina 7m, sa po 1,5m obostranog trotoara.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti). Planirano je 1PM po stambenoj jedinici i 1PM na 65m² poslovnog prostora. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.
- Ako se suterenska (podrumska) etaža koristi za parkiranje gabarit suterenske (podrumske) etaže može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele. Površina podrumske i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP.
- 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 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 propiše 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 deponovanje smeća do evakuacije na deponiju, uređenje zelenila za odmor i rekreaciju).
- U okviru ove namjene predviđeni nivo ozelenjenosti za **novoplanirane objekte** je min. **40 %** na nivou urbanističke parcele, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se u blizi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju pataljastog zelenila u kombinaciji sa cvjetnicama.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvjjetljenje.
- Regulaciona linija je granica trotoara i privatne parcele, a novi objekat se mora postaviti na građevinsku liniju uvučenu min. 3m od regulacione prema ulici, odnosno 5m od osovine postojećeg puta.

III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

- Izgradnju uraditi u skladu sa namenom, 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.

IV MATERIJALI OBRADE

- 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 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 u granicama je od 70-80%.
- Mojkovačko područje prima godišnje prosječno do 2.000mm 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 PROJEKTNO- TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

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

-Ukoliko se investitor odluči da planirani objekat u skladu sa planskim dokumentom izvodi fazno, potrebno je da uradi idejni projekat sa definisanim fazu realizacije i glavni projekat prve faze.

- Deset primerka, od kojih su tri u analognom obliku i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi, tehničke dokumentacije dostavlja se ovom Sekretariatu na provjeru usklađenosti 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. Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole investitor mora imati prethodno riješene imovinsko- pravne odnose tj. mora izvršiti dokompletiranje urbanističke parcele.
3. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi projektno- tehničku dokumentaciju (glavni ili idejni projekat). Ukoliko će u sklopu objekta biti planiran poslovni prostor potrebno je dostaviti i reviziju projekta.

Ukoliko se investitor odluči na fazno sprovođenje plana u dijelu predmetne parcele potrebno je da dostavi revidovani idejni projekat kompletnog objekta u kome će definisati faznost izgradnje, a glavni projekat prve faze.

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.

4. Dokaza o osiguranju od odgovornosti investitor i investnog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo idejni, odnosno glavni projekat, za direktnu štetu učinjenu trećim licima.
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, 34/11 i 35/13) i dokaza o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

NAPOMENA: Sastavni dio ovih UTU su Izvodi iz Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem" za predmetnu parcelu.

Dostavljeno:

- stranci
- u predmetu
- na sajt
- a/a

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković d.l.a.

Sonja Simeunović-Vuković

