

CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
-za izradu tehničke dokumentacije-

Objekat: Administrativni objekat – zgrada opštine
Lokacija : 251, 247/1, 274 i 275 KO Mojkovac , upisane u LN - prepis br.102, odnosno dio
UP-78 Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem
Mjesto: Mojkovac
Investitor : Opština Mojkovac

Mojkovac, 23.08.2013.godine

CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
Sekretarijat za uređenje prostora,
i održivi razvoj
Broj:09- 2/43- 803
Mojkovac: 23.08.2013.godine

Na osnovu člana 62 a 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 br. 09-664 od 30.07.2013. godine Opštine Mojkovac, 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 administrativnog objekta- zgrade opštine koji se planira na kat. parceli br.274 i djelovima kat.parcela br. 251, 247/1 i 275 upisanih u listu nepokretnosti - prepis br.102, KO Mojkovac na ime Opštine Mojkovac i kat. parceli 250/1 upisane u listu nepokretnosti - prepis br.179, KO Mojkovac na ime Ilić Miodraga, Danice, Zvonka, Dragana, Veselina i Zorana, odnosno u zoni Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem", na UP-78, površine 1516m².

Smjernicama je definisano " U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem." U predmetnom slučaju dio urbanističke parcele u površini od 105,53m² nije u svojini investitora ,odnosno Opštine, te se ovi uslovi odnose na **dio urbanističke parcele u površini od 1 410,0m².**

Postojeći objekat Opštine Mojkovac planiran je za rekonstrukciju. Ukoliko se investitor odluči daje se mogućnost izgradnje novog objekta na parceli uz poštovanje parametara datih u tabeli. Prilikom izrade projektne dokumentacije voditi računa o karakteristikama ambijentalne gradnje starog jezgra Mojkovca i uklapanja budućeg objekta u matrici centra grada. Preporuka je raspisivanje javnog Konkursa za izradu arhitektonsko- urbanističkog rješenja koje će obuhvatiti centralni gradski Trg.

I USLOVI ZA IZGRADNJU

- Ovi uslovi se izdaju za dio površine urbanističke parcele sa sledećim smjernicama i parametrima:

Br. UP	P-UP/m ²	P-prizemlja	I-zaузetosti	BRGRP/m ²	I-izgradjenosti	Spratnost	Namjena
78	1410	564	0,4	2 820	2,0	P+3+Pk	CD

- Namjena objekta je centralne djelatnosti - administrativna zgrada Opštine Mojkovac.
- Ovi uslovi se odnose na slobodno stojeći objekat, koji se planira na društvenim parcelama sa pristupom sa javnog puta.
- Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma u zavisnosti od konfiguracije terena. Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP.
- 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 i normative iz oblasti urbanizma.

- Ne preporučuje se usijecanje terena za postavljanje čitave osnove objekta na ravnu površinu, već kroz denivelaciju osnove objekat prilagoditi padu terena.
- Arhitekturu, arhitektonske kompozicije, oblik, dimenzije, elemente, boju i materijale treba dovesti u vezu sa stilskim odlikama lokalne arhitekture.
- Uređenje površine ispred i oko objekta 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.
- Maksimalna visina objekata data je tabelarno i treba da je usklađena sa okruženjem i ambijentom, kao i visinskom regulacijom susjednih objekata.

II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Osnova za projektovanje je ažurna geodetsko katastarska podloga sa granicama urbanističke parcele koja je definisana sledećim koordinatama

TAČKA	x-koordinata	y-koordinata	TAČKA	x-koordinata	y-koordinata
858	7384553.80	4758493.03	862a	7384556,51	4758531,65
859	7384596.43	4758510.91	862b	7384567,63	4758534,64
860	7384588.27	4758534.43	862c	7384571,21	4758528.69
862	7384543.99	4758528.41	862d	7384581,25	4758532,81
			863	7384549.50	4758506.52

- Prilaz parceli je sa zapadne strane sa postojećeg lokalnog trga.
- 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.
- 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 na 65m² poslovnog prostora. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom zlazno - ulaznim rampama max nagiba 12%. Dimenzije parking prostora dimenzionisati i planirati u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površine, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl.list CG" br. 24/10).
- 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.
- 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").

- 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, koji su dostupni na sajtu EPCG. Završeni objekat će se priključiti na vodovod, kanalizaciju i elektro mrežu po uslovima koje propišu Javna preduzeća.
- Situaciju u projektu uraditi u razmjeri 1:250(500). Sastavni dio situacije 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, način parkiranja, i dr.). Situacija mora jasno da definiše ukupnu površinu parcele.
- Regulaciona linija je granica urbanističke parcele, a novi objekat se mora postaviti na građevinsku liniju uvučenu min. 6m od regulacione linije.
- Građevinska linija novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama je krajnja linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovinu saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.
- U okviru ove namjene predviđeni nivo ozelenjenosti **za novoplanirane objekte** je min. **30 %** na nivou urbanističke parcele, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi glavni ulaz voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja 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.
- Po obodu parcele ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila, koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno- higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.

III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

- Izgradnju 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 prema važećim standardima.
- Zidove uraditi od tvrdog građevinskog materijala a plafonsku konstrukciju prema mišljenju 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 prema mišljenju projektanta, uz obavezno postavljanje snjegobrana zbog blizine susednih objekata.

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.
- U izgradnji objekata i sektoru građevinarstva potrebno je koristiti savremene energetske efikasne materijale i pridržavati se standarda i normativa. kao i realizovati prelazak sa grijanja na električnu energiju na druge vidove energije.

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, 34/11 i 35/13) 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, 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 vrednost radova na izgradnji objekta sa sljedećim sadržajima:

-**opšti dio:** rješenje o registraciji preduzeća, rješenja o vodećem i odgovornim projektantima, ovlaštenja za projektovanje za svakog projektanta, potvrda o međusobnoj usaglašenosti faza, kopiju urbanističko-tehničkih uslova.

-**arhitektonski dio:** opis objekta-tehnički izvještaj, 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 presjeka, 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 :** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list RCG“ br.22/02).

- Deset primjerka, 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. Po osnovu ovih uslova investor je dužan da, prilikom podnošenja zahjete za izdavanje građevinske dozvole dostavi projektno- tehničku dokumentaciju (revidovani glavni projekat), Elaborat zaštite na radu i revidovani Elaborat zaštite od požara, kao i Mišljenje nadležne službe o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu.
3. Uslove za izradu tehničke dokumentacije pribavlja nadležni Sekretarijat po službenoj dužnosti.
4. 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.
5. Investitor građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole, revidovanog 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.

Dostavljeno:

- stranci
- u predmetu
- a/a

Obradila :

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.

v.d. Sekretar :

