

CRNA GORA

OPŠTINA MOJKOVAC

Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine
komunalno- stambene poslove i
saobraćaj

Broj:09-518-2/52 - 563

Berane: 03.10.2011.godine

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 zahtjevu Vukadinović Milutina iz Lepenca, Sekretarijat za uređenje prostora i 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 poslovno-stambenog objekta koji se uklapa na kat. parceli br.6/1 bloka 3, upisane u posedovnom listu-prepis br.287 KO Lepenac u zahvatu PUP-a Mojkovac, na ime imenovanog, odnosno u centru zajednice u zoni namenjenoj za razvoj uslužnih objekata uz magistralni put (str.193 i 228, 229).”Van naselja pored stambenih mogu se graditi i manji pojedinačni trgovinski, uslužni, ugostiteljski, ekonomski i proizvodni objekti. Predmetna parcela je površine 2958m² i ovi uslovi se izdaju na osnovu smernica **Podtip 2a) individualno stanovanje malih gustina i mješovita gradnja van naseljenog mjesta - u koridoru regionalnog, magistralnog ili drugog državnog puta.**

I USLOVI ZA IZGRADNJU

- Namjena predviđenog objekta je poslovno-stambeni objekat sa namjenom uslužne djelatnosti u prizemlju i stanovanje na potkrovlju.Ovo je pretežna namjena u okviru koje se mogu organizovati i djelatnosti u drugoj funkciji koje ne ugrožavaju životnu sredinu.
- Ovaj tip obuhvata parcele na kojima su slobodno stojeće stambene zgrade, dvojne zgrade i kuće u nizu koje imaju sopstvenu ograđenu građevinsku parcelu sa izlaskom na javni put.
- Osnovni programsko prostorni elementi za parcelu su:
 - minimalna površina djela parcele za individualno stanovanje sa delatnostima je 300m²
 - maksimalna spratnost stambene zgrade P+Pk
 - najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti na ukupnoj parceli 0,4
 - koeficijent zauzetosti tla ukupne parcele 0,2
 - Minimalna međusobna udaljenost objekata iznosi 4,0 m od ograde susjeda.
- 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 koeficijentata datim u pravilima građenja.
- Na parceli je dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata porodičnog stanovanja, garaža, ostava i sl. 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.

II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Prilaz parceli je sa sjeverne strane sa magistralnog puta M-2 dionica Mojkovac-Ribarevine
- Kolski prilaz će se uraditi na osnovu uslova koje je propisala Direkcija za saobraćaj br.03-10230/2 od 11.12.2009.godine.
- Sve vrste vozila za poslovanje i stanovanje parkirati ili garažirati samo u dijelu dvorišta odnosno van zaštitnog pojasa magistralnog puta.
- Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 2,5 m od ograde susjeda.
- Instalacije mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima Javnih preduzeća, koje je potrebno preuzeti pre 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 magistralnog puta (2m od puta) i privatne parcele a novi objekat mora se postaviti na građevinsku liniju uvučenu min. 15,0m od ivice putnog pojasa što znači minimalno 17m od magistralnog puta (*putni pojas* je pojas zemljišta sa obje strane puta, koji pripada tom putu, a čija širina van naselja iznosi za magistralne puteve najmanje 2m).
- “Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade iznosi pored magistralnih puteva minimalno 15 m od spoljne ivice putnog pojasa”.
- Pravac duvanja dominantnog vjetrova uvijek treba da bude od stambenog ka ekonomskom dijelu.

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—crepom ili tegolom, uz obavezno postavljanje snjegobrana. Ne preporučuje se upotreba limenog krovnog pokrivača.

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 rešenju 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 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).

- 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, ovlaštenja 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 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 (ukoliko se radi centralnom grejanju):** 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 proveru 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 revidovanu projektno-tehničku dokumentaciju (glavni projekat) objekta i glavni projekat saobraćajnog priključka na magistralni put M-2 sa saglasnošću Direkcije za saobraćaj.
3. Investitor građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole, glavnog projekta objekta i glavnog projekta priključka na magistralni put i 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