

CRNA GORA  
**OPŠTINA MOJKOVAC**  
Sekretarijat za uređenje  
prostora i održivi razvoj

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**  
**-za izradu tehničke dokumentacije-**

Lokacija: kat.parcela br. 1638, 1639 i 1633/1 upisanih u listu nepokretnosti- prepis br.102  
KO Mojkovac, odnosno UP-270a Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim  
Mojkovcem"

Mjesto: Mojkovac

Investitor: Žujović Vukić

Mojkovac, 27.08.2013.godine

CRNA GORA  
**OPŠTINA MOJKOVAC**  
Sekretarijat za uređenje  
prostora i održivi razvoj  
Broj:09-2/38- 822  
Mojkovac: 27.08.2013.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 Žujović Vukića, br. 09-657 od 29.07.2013.godine, 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 rekonstrukcije, dogradnje i nadgradnje postojećeg privremenog objekta u vlasništvu imenovanog (ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta) sa namjenom poslovanje- centralne djelatnosti na kat. parceli br.1638 i na dijelovima kat.parcela br.1639 i 1633/1 upisanih u listu nepokretnosti- prepis br.102 KO Mojkovac na ime DS Opštine Mojkovac, odnosno u zoni Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem", na UP-270a.

Katastarska parcela podnosioca zahtjeva br. 1638 je površine 53 m<sup>2</sup>, a urbanistička parcela je površine 1 016m<sup>2</sup>. Predmetna katastarska parcela je dio urbanističke parcele.

Ovi uslovi se izdaju za izradu idejnog arhitektonskog rješenja za kompletnu urbanističku parcelu i izradu glavnog projekta jedne faze.

#### **I USLOVI ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA**

- S obzirom da je lokacija- objekat na kat.parceli br.1638 dio urbanističke parcele br.270a, odnosno ukoliko se na lokaciji realizuje planom definisana fazna izgradnja potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.
- Za izradu idejnog rješenja potrebna je saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini urbanističku parcelu.
- Idejno rješenje podliježe reviziji tehničke dokumentacije.
- Idejno rješenje je uslov za dobijanje građevinske dozvole za faznu izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele.
- Urbanističko tehničke uslove izdati za sve objekte na parceli uz obavezu izrade Idejnog rješenja u kojem će se predvidjeti faznost realizacije (posebno ako se radi o različitim vlasnicima).
- Idejno rješenje je potrebno uraditi prema sledećim parametrima i smjernicama:

| Br. UP      | P-UP/m <sup>2</sup> | P-prizemlja | I-zauzetosti | BRGRP/m <sup>2</sup> | I-izgradjenosti | Spratnost     | Namjena   |
|-------------|---------------------|-------------|--------------|----------------------|-----------------|---------------|-----------|
| <b>270a</b> | <b>1 016</b>        | <b>406</b>  | <b>0,4</b>   | <b>1 219</b>         | <b>1,2</b>      | <b>P+1+Pk</b> | <b>CD</b> |

- Kao osnov za izradu idejnog arhitektonskog rješenja koristiti ažuriranu geodetsko katastarsku situaciju zatečenog stanja sa granicama urbanističke parcele koja je definisana sledećim koordinatama prelomnih tački:

| TAČKA | x-koordinata | y-koordinata | TAČKA | x-koordinata | y-koordinata |
|-------|--------------|--------------|-------|--------------|--------------|
| 423   | 7 384 495.01 | 4 758 692.37 | 429   | 7 384 527.02 | 4 758 619.22 |
| 424   | 7 384 484.56 | 4 758 680.71 | 430   | 7 384 522.14 | 4 758 638.30 |
| 426   | 7 384 496.52 | 4 758 661.35 | 431   | 7 384 520.80 | 4 758 648.91 |
| 427   | 7 384 515.33 | 4 758 625.32 | 432   | 7 384 509.61 | 4 758 667.22 |
| 428   | 7 384 520.47 | 4 758 615.10 | 433   | 7 384 497.32 | 4 758 687.46 |

- Idejnim rješenjem se moraju ispoštovati zadati planski parametri kao maksimalni na nivou parcele.
- Regulaciona linija prema ulici Ljubomira Bakoča je granica urbanističke parcele, a građevinska linija je udaljena 1,5m od regulacione linije.
- Kota poda prizemlja je 0,20m iznad kote trotoara ukoliko se gradi novi objekat. Ukoliko se rekonstruiše postojeći objekat zadržava se postojeća kota.
- 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 nasljedom.
- Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja atraktivnih prostora u prirodnom okruženju.
- S obzirom da je na predmetnoj UP-270a više objekata različitih vlasnika, idejnim rješenjem je obavezno definisati faze realizacije na način što će predmetno rješenje biti na ime svih vlasnika, a glavni projekat je moguće raditi i pojedinačno.

#### Ia USLOVI ZA IZRADU GLAVNOG PROJEKTA FAZE-kat.parcela br. 1638

- Namjena objekta su centralne djelatnosti.
- Ukoliko se investitor odluči na rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta, moguća je izgradnja podrumске etaže i ona ne ulazi u obračun BGP.
- Svi drugi parametri se preizimaju iz Idejnog rješenja i na osnovu toga se radi glavni projekat I faze.
- 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 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 jugozapadne strane iz postojeće lokalne ulice planirane širina 7m, sa po 1,5-2,0 m obostranog trotoara.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta(ako se planira novi objekat u podzemnoj garaži) ili na javnom parking u neposrednoj blizini lokacije uz saglasnost nadležne opštinske službe.
- Planirano je 1PM na 65m<sup>2</sup> poslovnog prostora.
- 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 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 parcele predviđeni nivo ozelenjenosti za postojeće objekte je minimalan na nivou urbanističke parcele, a moguće je ozeleniti samo zadnji dio parcele.

-Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbusa u kombinaciji sa cvjetnicama.

### 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 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 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  $>200\text{KN/m}^2$ .

-Srednja godišnja temperatura u dolini Tare kod Mojkovca iznosi oko  $7^{\circ}\text{C}$ .

-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 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 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- 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.
3. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi revidovanu projektno- tehničku dokumentaciju tj. revidovano idejno rješenje 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 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, glavnog projekta, 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 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

*Sonja Simeunović*

