

CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
-za izradu tehničke dokumentacije-

Objekat: Poslovno proizvodni objekat za skladištenje i preradu voća
Lokacija: kat. parcele br. 602/1 upisana u LN- prepis br.535, KO Mojkovac
PUP-a "Mojkovac"
Mesto: Ravni- Bojna Njiva
Investitor : Vukadinović Dragiša Ljubomir

Mojkovac, 13.02.2015. godine

CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Broj: 09/2-352/15-1- 109
Mojkovac: 13.02.2015.godine

Na osnovu člana 62 a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i PUP-a "Mojkovac" ("Sl. list CG- opštinski propisi" br.19/11 i 9/14), postupajući po zahtjevu Vukadinović Dragiša Ljubomira br. 09-62 od 30.01.2015. 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 poslovno proizvodnog objekta za skladištenje i preradu voća, koji se planira na kat. parceli br. 602/1 upisanoj u Listu nepokretnosti- prepis br.535, KO Mojkovac na nosioca prava- Vukadinović Stanojka, osnov prava- svojina. Predmetna parcela se nalazi u zoni prostorno- urbanističke razrade, naselja Ravni- Bojna Njiva koje gravitira opštinskom centru Mojkovac, sa generalnom namjenom prostora- poljoprivredne površine. Ukupna površina predmetnih parcela iznosi 20 305 m².

Smjernicama PUP- "Mojkovac" (str. 226 osnovnog teksta) *na poljoprivrednom zemljištu dozvoljena je izgradnja objekata u funkciji poljoprivrede – izgradnja stambenog objekta poljoprivrednog domaćinstva, pojedinačnih ekonomskih i poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede (za smještaj stoke, proizvodni objekti, objekti za preradu poljoprivrednih proizvoda, proizvodni i servisno-radni objekti u funkciji poljoprivrede: hladnjače, magacini, prehrambeni proizvodni pogoni i sl.), objekata skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, pomoćnih objekata u funkciji poljoprivrede - garaže, koševi, ambari, ostave, nastrešnice za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila i slično, kao i infrastrukturnih objekata, u skladu sa zakonom.*

Smjernicama Izmjene PUP-a (str.11) *poljoprivredno zemljište, u rubnom reonu naselja ili postojećih radnih zona, može se predvidjeti za druge namjene, prvenstveno za privredne i proizvodne objekte i komplekse, pod uslovom da se može obezbijediti saobraćajni pristup i infrastrukturno opremanje.*

I USLOVI ZA IZGRADNJU

- Namjena objekta je poslovno proizvodni objekta za skladištenje i preradu voća.
- Urbanističko- tehnički uslovi se izdaju u skladu sa **Posebnim pravila građenja poslovno- uslužnih i proizvodno- poslovnih objekata i zona** (str.24 izmjene PUP-a), odnosno sljedećim urbanističkim parametri za izgradnju objekata na kompleksima poljoprivrede:
 - Minimalna površina parcele u zavisnosti od namjene.
 - Maksimalni indeks izgrađenosti na parceli površine do 1 ha iznosi 0,3, od 1 ha do 3 ha iznosi 0,25 i preko 3 ha. iznosi 0,2.
 - indeks zauzatosti za parcelu do 1 ha iznosi 30%, od 1 - 3 ha iznosi 25% i preko 3 ha iznosi.20%.
 - Maksimalna spratnost objekata je P+1.

- *Maksimalna visina objekata je 12,0 m. Izuzetno, maksimalna visina objekata može biti veća od 12 m isključivo u slučaju da je uslovljena tehnološkim procesom.*
- *Spratnost pomoćnih objekata je P.*
- *Maksimalna visina pomoćnih objekata je 5,0 m.*
- *Minimalno rastojanje građevinske linije objekta od regulacione linije parcele je 15,0 m, a minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 6,0 m. Minimalno rastojanje objekta od bočnih susednih objekata je 12,0 m.*
- *Minimalno rastojanje dva objekta na parceli je 8,0 m.*
- *Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele je 12,0 m.*
- 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 pri projektovanju i izgradnji objekta poštovati 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, 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 privatnim priključnim putem, preko kat. parcela upisanih u LN br.535 KO Mojkovac, sa postojećeg puta Mojkovac-Bojna Njiva.
- 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 propiše Javna preduzeća.
- 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.).

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 (blok, opeke ili kamena) ili montažnih tradicionalnih materijala (dryeta, sendvič panela), 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 sa nagibom od 30 do 45° prema mišljenju projektanta, drvenom krovnom konstrukcijom (ili rešetkama) u zavisnosti od namene tavanskog 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 2200 mm padavina.
- Vazдушna strujanja su dominantna iz sjevernog, jugozapadnog i južnog pravca.

VI PROJEKTNO- TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- Projektno- tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa članom 83,84 i 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list.CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije za ovu vrstu objekata ("Sl.list CG" br.23/14), Pravilnikom o načinu obrade površina i zapremine objekata ("Sl.list.CG" br.47/13) i Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG" br.28/11).

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 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, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

- **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.

Glavnim projektom se definišu svi neophodni građevinsko zanatski radovi, troškovi izgradnje i održavanja objekta i uslovi zaštite susednih objekata.

- 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 investitor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi:
- revidovanu projektno- tehničku dokumentaciju (glavni projekat) i Protivpožarni elaborat;
 - dokaz o riješenim imovinsko pravnim odnosima za parcelu, na kojoj se planira izgradnja objekta koji je predmet ovih uslova;
 - dokaz 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 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list.CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
3. Uslove za izradu tehničke dokumentacije pribavlja nadležni Sekretarijat po službenoj dužnosti.
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, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i dokaza o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

Dostavljeno: 1x naslovu; 1x u predmet i 1x arhivi.

Obradila:

Sonja Simeunović- Vuković d.i.a



Ivana Medojević, spec.arhitekture



Sekretar:
Jović Marković