

CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
-za izradu idejnog rješenja-

Lokacija: dio kat.parcele br. 313/1 i 263/1 KO Mojkovac, odnosno
UP-270a Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem"

Mjesto: Mojkovac

Grupa investitora: Grdinić Jovanka, Vukićević Veselin,
Vujičić Dragoljub, Barac Bojana,
Sošić Jelka, Pantović Darko
i Jokić Momir, vlasnici objekata

Mojkovac, 24.03.2015.godine

CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Broj: 09/2-352/15-5- 209
Mojkovac: 24.03.2015.godine

Na osnovu člana 60, 62a i 78 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) 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 grupe investitora i to: Grdinić Jovanke, Vukićević Veselina, Vujičić Dragoljuba, Barac Bojane, Sošić Jelke, Pantović Darka i Jokić Momira, br. 09-107 od 16.02.2014.godine, iz Mojkovca, Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Mojkovac, **i z d a j e**

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE -za izradu idejnog rješenja-

Urbanističko - tehnički uslovi definišu način rekonstrukcije, dogradnje i nadgradnje postojećih privremenih objekata (ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta), koji se nalaze na UP 276b Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem", sa namjenom poslovanje- centralne djelatnosti, odnosno na dijelu kat.parcele br.263/1 upisane u LN br. 102 KO Mojkovac na nosioca prava: CG - subjekt raspolaganja Opština Mojkovac, osnov prava: raspolaganje i djelu kat. parcele br. 313/1, način korišćenja: magistralni put, upisane u LN br. 761 KO Mojkovac na nosioca prava: Crna Gora- subjekt raspolaganja Vlada, osnov prava: raspolaganje.

Kat. parcele 313/1 KO Mojkovac nalazi se pod zabilježbom postupka restitucije.

Ovi uslovi su osnova su za izradu idejnog rješenja za kompletnu urbanističku parcelu, kojim će se definisati fazna gradnja, dati predlog parcelacije i preispitati potrebe investitora.

I POSTOJEĆE STANJE

Na UP 276b, odnosno na dijelu kat. parcele br.263/1, prema podacima iz u LN br. 102 KO Mojkovac, nalazi se pet (5) poslovnih objekata za koje je izdata privremena dozvola, a čije je trajanje isteklo i to:

- zgrada br. 1 bruto površine 19m², spratnosti- prizemlje, svojina 1/1 Jokić Ljubo Momira;
- zgrada br. 2 bruto površine 23m², spratnosti- prizemlje, svojina 1/1 Sošić Jelke;
- zgrada br. 3 bruto površine 72m², spratnosti- prizemlje, svojina 1/1 CG- subjekt raspolaganja Opština Mojkovac, odnosno svojina 1/1 Barac Zorana na neto površinu od 37m²;
- zgrada br. 4 bruto površine 35m², spratnosti- prizemlje, svojina 1/1 "Srna"DOO Mojkovac i
- zgrada br. 5 bruto površine 19m², spratnosti- prizemlje, svojina 1/1 Grdinić Jovanke.

Prema evidenciji Sekretarijata za uređenje prostora i održivi razvoj, uvidom u Plan privremenih objekata i predmetne spise privremenih objekata kojim raspolaže Opština, konstantovano je da se na predmetnoj UP 276b nalazi šest (6) privremenih, prizemnih objekata od tvrde gradnje koji su identifikovani i na licu mjesta- lokaciji, te da su svih šest (6) predmet ovih UTU.

NAPOMENA: Potrebno je provjeriti i ažurirati Podatke o objektima i posebnim djelovima objekata u LN 102, sa posebnim osvrtom na objekte br. 1, 3 i 4. Takođe, prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, neophodno je riješiti imovinsko- pravne odnose na nivou kompletne parcele.

- 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 nasljeđem.
- 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%).
- Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja atraktivnih prostora u prirodnom okruženju.

III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu 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 istočne strane iz postojeće gradske saobraćajnice- ul.Trговаčka.
- 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 65m² poslovnog prostora.
- Instalacije mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima Javnih preduzeća, odnosno u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog planom koje je prije izrade projektne dokumentacije potrebno preuzeti sa grafike. 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 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.

IV 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.

V 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.

VI PRIRODNI USLOVI

- Projektovanje predmetnog objekta je moguća uraditi uz prethodnu analizu terena.
- 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 >200KN/m².
- 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.
- 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.

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

Idejnim rješenjem definisati konačan tip gradnje na UP 276b i to rekonstrukciju postojećih ili izgradnja novog objekta.

-Idejno rješenje sadrži tekstualni, numerički i grafički dio, koji se odnosi na prikaz postojećeg stanja, a posebno treba da sadrži analizu postojeće konstrukcije od strane licencirane kuće, na nivou projekta konstrukcije, kao dokaz da se može vršiti rekonstrukcija, odnosno nadgradnja postojećih objekata s obzirom na samu lokaciju i geotehničko- geološke karakteristike terena, koje je takođe potrebno preispitati.

-U slučaju da se planira rekonstrukcije objekata potrebno je grafički, na planu intervencija različitim bojama dati prikaz elemenata koji se "zidaju" i koji se "ruše", kako bi se jasno prikazao i sagledao odnos postojećeg i planiranog stanja objekata.

- Idejno rješenje daje tekstualni i grafički prikaz planiranog stanja, definiše faze realizacije i predlog parcelacije sa numeričkim parametrima datim na nivou kompletne UP, pojedinačne faze realizacije odnosno datog predloga parcelacije- parcele.

-Deset primjerka, 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.

VIII OSTALI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM PROPISIMA

Ovi uslovi su osnov za izradu tehničke dokumentacije, odnosno idejnog rješenja na osnovu kojeg će se izdati pojedinačnih UTU za fazu gradnje definisanu idejnim rješenjem ili osnova za izdavanje pojedinačnih UTU na vlasničkoj osnovi.

1. Investitor, odnosno grupa investitora je obavezana da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za rekonstrukcije, dogradnje i nadgradnje postojećih privremenih objekta (ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta) uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

2. Investitor, odnosno grupa investitora je dužana da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje pojedinačnih urbanističko-tehničkih uslova za objekat, odnosno fazu realizacije dostavi:
 - revidovanu projektno- tehničku dokumentaciju tj. revidovano idejno rješenje objekata za kompletnu parcelu u kome će definisati faznost izgradnje i dati predlog parcelacije;
 - građevinsku ili/i upotrebnu dozvolu privremenog objekta, kao osnov za izdavanje UTU za rekonstrukciju pojedinačnog objekta;
 - dokaz o riješenim imovinsko pravnim odnosima nad objektom;
 - saglasnost svih vlasnika objekata, koji se nalaze na predmetnoj urbanističkoj parceli, za izradu idejnog rješenja.
3. Uslove za izradu tehničke dokumentacije pribavlja nadležni Sekretarijat po službenoj dužnosti.
4. Investitor može započeti građenje objekta na osnovu građevinske dozvole, glavnog projekta, saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta koji čine urbanističku parcelu, odnosno saglasnosti svih vlasnika objekata koji se nalaze na istoj, 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, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i dokaza o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

Sastavni dio ovih UTU je:

1. Izvod iz planskog dokumeta za UP 276b (namjena površina, parcelacija i regulacija, koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele, saobraćaj, hidrotehnička infrastruktura - vodovod, hidrotehnička infrastruktura- fekalna i atmosferska kanalizacija, elektroenergetika, telekomunikaciona ingrastruktura i pejzažna infrastruktura);
2. Mišljenje br. 2664 od 30.12.2014. godine, Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje iz Podgorice.

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

Obradila:

Sonja Simeunović- Vuković d.i.a

Ivana Medojević, spec.arhitekture



Sekretar:
Jović Marković