

CRNA GORA
OPŠTINA MJKOVAC
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI
-za izradu tehničke dokumentacije-

Lokacija: kat. parcela br.1494, upisana u LN- prepis br.41 KO Mojkovac, dio kat.parcele 106/1, upisane u LN- prepis br.186 KO Mojkovac i djelovi kat. parcela 107/1, 107/2 i 1686 (LN- prepis br.101 KO Mojkovac) i 106/2 i 1495 (LN- prepis br.102 KO Mojkovac), odnosno
UP-167 Izmjene i dopune DUP-a“Centar sa Gornjim Mojkovcem“

Mjesto: Mojkovac

Investitor: AMK “Mojkovac” i Medojević Ljubo Radoslav iz Mojkovca

CRNA GORA

OPŠTINA MOJKOVAC

Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj

Broj: 09/2-352/14-9- 456

Mojkovac: 02.04.2014.godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" broj 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. 09-256 od 26.02.2013.godine AMK "Mojkovac" 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 uklapanja objekta sa namjenom višeporodično stanovanje u vlasništvu AMK "Mojkovac" i Medojević Ljubo Radoslava iz Mojkovca, izgrađenog na kat. parceli br. 1494, vlasništvo Državna svojina Opština Mojkovac, upisane u LN- prepis br.41 KO Mojkovac, u zoni Izmjene i dopune DUP-a"Centar sa Gornjim Mojkovcem", odnosno na UP-167, koju pored kat.parcele br. 1494 čine i dio kat. parcele 106/1, upisane u LN- prepis br.186 KO Mojkovac, kao svojina Crne Gore, na upravljanju J.Z.U. Dom zdravlja "Boško Dedeić" i djelovi kat. parcela 107/1, 107/2 i 1686 (LN- prepis br.101 KO Mojkovac) i 106/2 i 1495 (LN- prepis br.102 KO Mojkovac) upisanih na ime Crna Gora, subjekt raspolaganja Opština Mojkovac.

Ovi uslovi se izdaju za urbanističku parcelu, koju je potrebno kompletirati u ukupnoj površini od 579m². Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole Investitor je u obavezi da riješiti imovinsko- pravne odnose.

I POSTOJEĆE STANJE

- Na predmetnoj parceli se nalazi objekat, koji je evidentiran u zatečenom stanju, spratnosti Su+P+1+Pk.
- Namjena objekta je višeporodično stanovanje- objekat sa pet stambenih jedinica. Namjena porodično stanovanje, konstantovana je kao postojeća namjena prilikom analize postojećeg stanja i kao takva zadržana u Planu. Na terenu, predmetni objekat se uklapa u horizontalne i vertikalne projekcije karakteristične za objekte porodičnog stanovanja.
- Objekat je izgrađen po projektu br.08/89 projektnog biroa "AGORA" iz Bijelog Polja, na osnovu UTU i Odobrenju za lokaciju br. 05-20/95-2 izdatim od strane Odeljenja za privredu, finansije i opštu upravu, od 07.03.1989.godine. U toku projektovanja, odstupilo se od gabarita objekta definisanog UTU. Lokacija je, u situacionom smislu, privedena namjeni na terenu (građevinska linija, regulaciona, ograda i sl.).

II USLOVI ZA IZGRADNJU- UKLAPANJE

- Horizontalni i vertikalni gabariti objekta su definisani numeričkim pokazateljima datim u tabeli:

Br. UP	P- UP/m ²	P- prizemlja	Indeks zauzetosti	BRGP/m ²	Indeks izgradjenosti	Spratnost	Namjena
167	579	167	0,29	500	0,86	P+1+Pk	porodično stanovanje

- Objekat se uklapa u skladu sa *Osnovnim planskim smjernicama za buduće intervencije, koje je između ostalog, moguće ostvariti i obezbjeđivanjem uslova za legalizaciju bespravne gradnje, a u skladu sa planskim konceptom Izmjena DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem", koji predstavlja prostornu sanaciju u smislu unapređenja postojeće izgrađene strukture kao i planiranja sadržaja koji će poboljšati uslove stanovanja i djelatnosti u užem gradskom jezgru (str.21.).*
- Namjena suterenske etaže je garažiranje, ostave, kotlarnice i drugi sadržaji u funkciji stanovanja, pri čemu, površina podrumске i suterenske etaže, u tom slučaju ne ulazi u obračun BGP. Uklapanjem objekta, uklapaju se i zatečene namjene prostora suterenske etaže.
- Kota prizemlja se zadržava na zatečenom nivou, u odnosu na kotu nivelisanog terena oko objekta.
- 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.
- Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici predmetne zone.
- Građevinska linija novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama je krajnja linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinska linija u predmetnom slučaju se zadržava, kao u Planu.

III 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 sjevero- istočne strane iz postojeće ulice širine 6m, sa planiranim obostranim trotoarima od 1,5m ili sa jugo- zapadne strane iz postojeće lokalne ulice, planirane širina 5,5m, sa po 1,5m obostranim trotoarima.
- 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 po stambenoj jedinici i 1PM na 65m² poslovnog prostora. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno- ulaznim rampama max nagiba 12%.Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP. Ukoliko nema prostora na parceli za dovoljan broj parking mjesta, dozvoljava se korišćenje javnih parkirališta.
- 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 i 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).
- 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 osvjetljenje.

- Regulaciona linija je granica trotoara i privatne parcele. Novi objekat se mora postaviti na građevinsku liniju uvučenu min. 3m od regulacione linije prema ulicama.

IV MATERIJALI KONSTRUKCIJE

- Izgradnju uraditi u skladu sa namenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primenu savremene tehnologije građenja, primenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

V MATERIJALI OBRADJE

- Fasadu predvideti 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.
- 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.
- 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 Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list.CG" br.51/08, 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- 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, 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 vrednosti radova na izgradnji objekta.
- Deset primerka, od kojih su tri u analognom obliku i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi, tehničke dokumentacije, dostavlja se ovom Sekretarijatu na provjeru usklađenosti sa ovim uslovima radi ovjere.

VIII 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 ili idejni projekat).
U skladu sa posebnim propisima potrebno je dostaviti revidovani protivpožarni elaborat.
3. *Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, Investitor je u obavezi da riješi imovinsko- pravne odnose, odnosno da kompletira urbanističku parcelu u skladu sa Planom.*
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 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.

Sastavni dio ovih UTU je:

1. Izvod iz planskog dokumeta (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) za UP 167 u analognoj i digitalnoj formi.
2. Saglasnost na Nacrt UTU br.711 od 31.03.2014. godine, JKP Gradac iz Mojkovca.

Dostavljeno:

- stranci
- u predmetu
- a/a

Obradila:

Sonja Simeunović- Vuković d.l.a

Ivana Medojević spec.arhitekture



Sekretar

Jović Marković