

CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
-za izradu tehničke dokumentacije-

Objekat: Porodični stambeni objekat

Lokacija: 254/2 KO Gornja Polja, upisane u Listu nepokretnosti- prepis br.475,
Izmjena i dopuna PUP-a "Mojkovac"

Mesto: Gornja Polja

Investitor : Ljiljanić Željko

Mojkovac, 29.04.2014. godine

CRNA GORA

OPŠTINA MOJKOVAC

Sekretarijat za uređenje prostora

i održivi razvoj

Broj:09/2-352/14-10- 575

Mojkovac: 29.04.2014.godine

Na osnovu člana 62 a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 51/08, 34/11 i 35/13) PUP-a "Mojkovac" i Izmjene i dopune istog ("Sl. list CG- opštinski propisi" br.19/11 i 9/14), postupajući po zahtjevu Ljiljanić Miloš Željka br. 09-281 od 04.03.2014. 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 stambenog objekta porodičnog stanovanja, koji se planira na kat. parceli br. 254/2 upisane u Listu nepokretnosti- prepis br.475, KO Gornja Polja u svojini imenonog. Predmetna parcela se nalazi u zoni planiranog DUP-a "Babića Polje 1", u koridoru regionalnog put u zoni naselja, sa namjenom *stanovanje manjih gustina sa djelatnostima* (str.361), PUP-a Mojkovac. Predmetna parcela je površine 400 m².

Predmetni UTU se izdaju u skladu sa smjernica Izmjene i dopune PUP-a "Mojkovac" ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. 9/14) za izgradnju ili dogradnju objekata do 500m² bruto razvijene građevinske površine, u okviru planom naznačene pojedine zone za koju je propisana izrada Detaljnog urbanističkog plana (str.48).

I USLOVI ZA IZGRADNJU

- Namjena objekta je stambeni individualni objekat- porodična kuća.
- Ovi uslovi se odnose *na porodični objekat (individualno stanovanje); tip stanovanje na građevinskom zemljištu umutar građevinskog reona i duž magistralnih puteva, sa gustom od 75stanovnika/ha na formiranim parcelama sa izlaskom na magistralni put, u predmetnom slučaju objekat u zoni planiranog DUP-a "Babića Polje 1".*
- U gornjem slučaju, osnovni programsko prostorni elementi su:
 - *minimalna površina parcele za individualno stanovanje (do 4 stambene jedinice) 350m²;*
 - *maksimalna spratnost stambene zgrade do P+1+Pk;*
 - *najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti na parceli 1,2;*
 - *koeficijent zauzetosti tla parcele 0,5.*
- *Na parceli se, kao zasebni objekti, mogu graditi i pomoćni objekti i garaže. Na stambenom dijelu parcele se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.*
- *Ukoliko su u ulici pretežno uređene predbašte, novi objekti se moraju postaviti na građevinsku liniju kao kod susjednih objekata, a ako na susjednim parcelama nema objekata, onda uvučena min. 4,0m od regulacione linije puta, odnosno prema posebnim uslovima u skladu sa članom 70, Zakona o putevima ("Sl. list RCG" br.42 /04 i "Sl. list CG" 36/11), koje će izdati organ uprave nadležan za državne puteve.*
- *Minimalna međusobna udaljenost novih slobodno stojećih objekata iznosi 4 m, odnosno 1,5m od jedne ograde i 2,5m od druge ograde susjeda. Na graničnom zidu prema blizem susjedu dozvoljeni su otvori samo sa visokim parapetom min 1.5m, odnosno kod stepenišnog zida fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta.*

- 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 karakteristikama lokacije.
- 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 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 južne strane sa regionalnog puta R4, širine 6m sa obostranim trotoarima od 1,5m, u zoni prigradskog naselja Babića Polje, odnosno zahvatu planiranog DUP- a "Babića Polje 1".
- ***Priključenje parcele na javni put projektovati prema uslovima organa uprave nadležnog za državne puteve, a u skladu sa članom 70 Zakona o putevima ("Sl.list RCG" br.42 /04 i "Sl.list CG" 36/11), odnosno sljedećim smjernicama:***
- Regulaciona linija je spoljna ivica putnog pojas. Građevinska linija je udaljena 10m od regulacion linije. Kolski prilaz parceli planirati min 3,0m širine, a pješački prilaz min 1,5 m. Sve vrste vozila parkirati ili garažirati samo na parceli investitora.
- 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 propisu Javna preduzeća.
- Dozvoljava se izgradnja nepropusne septičke jame, kao prelaznog rješenja, kako u naselju ne postoji fekalna infrastrukturna mreža. Septik predvideti bliže saobraćajnici kako bi se, i kad se za to steknu uslovi, lakše izvršio priključak.
- 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 (drveta, 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 Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list.CG“ br.51/08, 34/11 i 35/13) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list RCG“ br.22/02).

U procesu projektovanja je neophodno 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, 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 vrijednost radova na izgradnji objekta sa sljedećim sadržajima:

opšti dio: rješenje o registraciji preduzeća, rešenja o vodećem i odgovornim projektantima, ovlašćenja za projektovanje za svakog projektanta, potvrda o međusobnoj usaglašenosti faza, kopiju 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 centralno grijanje): u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list RCG“ br.22/02).

- 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 investor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi projektno- tehničku dokumentaciju (glavni projekat).
3. Uslove za izradu tehničke dokumentacije pribavlja nadležni Sekretarijat po službenoj dužnosti.
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 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.51/08, 34/11 i 35/13).
5. Investitor građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole, glavnog projekta i 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. Saobraćajna saglasnost br.03-2616/2 od 24.04.2014. godine, Direkcija za saobraćaj- Podgorica.

Dostavljeno:

- stranci
- u predmetu
- a/a

Obradila:

Sonja Simeunović- Vuković d.i.a



Ivana Medojević, spec.arhitecture



Sekretar:

Ivan Marković