

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI - NACRT

OBRAZAC

1	CRNA GORA OPŠTINA MOJKOVAC Sekretarijat za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj Broj: 09-332/23- 994 Datum: 04.07.2023. godine	
2	Sekretarijat za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 2 i 5 Odluke o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Mojkovac („Sl. list CG“-opštinski propisi br. 08/21), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG“ br.87/18, 28/19,75/19,116/20,76/21,141/21 i 151/22) i podnijetog zahtjeva Ašanin Marka iz Mojkovca, br. 09-332/23-696 od 04.05.2023. godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju pomoćnog objekta – ekonomskog objekta na poljoprivrednom gazdinstvu (objekta za smjestaj poljoprivredne mehanizacije, objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, objekta za skladištenje stočne hrane i dr.) koji se planira na kat. parceli broj 834/1, upisanoj u LN 30 KO Stevanovac, u zahvatu prostorno-planskog rješenja Prostornog urbanističkog plana Opštine Mojkovac (“Sl. list CG – opštinski propisi” br. 19/11 i 9/14, “Sl. list CG”, br. 36/19) u zoni poljoprivrednog zemljišta.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	AŠANIN MARKO
6	POSTOJEĆE STANJE Postojeća namjena predmetne kat. parcele je poljoprivredne površine – njiva 5.klase. Prema podacima iz LN 30 na lokaciji nema izgrađenih objekta.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Lokacija - kat. parcela broj broj 834/1 KO Stevanovac, planirane opšte namjene površine za poljoprivredu u zahvatu prostorno planskog rješenja PUP-a „Mojkovac“.	
	Izgradnja objekata na predmetnoj lokaciji definisana je smjernicama: 2) ruralno individualno stanovanje malih gustina - NA POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU Odnosi se na slobodno stojeće stambene zgrade poljoprivrednog domaćinstva van građevinskog zemljišta naselja, koje imaju sopstvenu parcelu sa pristupom sa javnog puta, sa ekonomskim i stambenim dijelom poljoprivrednog domaćinstva, a na kojoj se do 30% površine parcele može predvidjeti za stambeni dio.	
	U gornjem slučaju osnovni programsko prostorni elementi za izgradnju stambenog objekta poljoprivrednog domaćinstva za parcelu su: - minimalna površina djela parcele za individualno stanovanje 300m2	

	- maksimalna spratnost stambene zgrade do Po+P do Po+P+Pk - najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti na ukupnoj parceli 0,4 - koeficijent zauzetosti tla ukupne parcele 0,2 Na parceli je dozvoljena izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, poljoprivrednih i ekonomskih objekata poljoprivrednog domaćinstva, kao zasebni objekti mogu graditi i pomoćni objekti i garaže. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre. Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji opštine Mojkovac propisano je: Pomoćnim objektima smatraju se: 3) ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdi stvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smjestaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi pomoćni objekti koji su u funkciji poljoprivredne proizvodnje Van zone DUP-ova mogu se graditi pomoćni objekti iako na katastarskoj parceli do tada nije izgrađen glavni objekat. Pomoćni objekti mogu biti maksimalne spratnosti prizemlje, a ukoliko je teren u nagibu spratnosti suteran. Pomoćni objekti na katastarskoj parceli van zone DUP-ova mogu imati maksimalnu bruto površinu 45 m² a pomoćni objekti iz člana 2 tačka 3 ove odluke -ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu mogu imati maksimalnu bruto površinu 80m²
7.2.	Pravila parcelacije
	Minimalna površina djela parcele za individualno stanovanje 300 m2.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Pomoćni objekti, osim ograde, međe, podzide i potpornog zida, se postavljaju odnosno grade na udaljenosti od najmanje 1 metar od granice urbanističke odnosno katastarske parcele, odnosno u skladu sa planskim dokumentom. Izuzetno, pomoćni objekat se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Građevinska linija pomoćnog objekta ne može biti ispred građevinske linije osnovnog objekta prema glavnoj saobraćajnici, osim portirnica i stražara koje se predviđaju uz poslovne objekte.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 8/1993), odnosno važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu ovu oblast. Mjere zaštite od zemljotresa Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz Elaborata mikroseizmičke reonizacije, predstavljaće osnov zaštite od destruktivnih dejstava zemljotresa. Uvažavajući usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa, zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja i panike. Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema: - Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. - Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slijede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture. - Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih rejona. - Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa

	aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima. - U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze, tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja. U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na podacima mikroseizmičke rejonizacije. Mjere zaštite od požara U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08,86/09 i 32/11) Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Službeni list SFRJ br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Službeni list SFRJ br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Službeni list SFRJ br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Službeni list SFRJ br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Službeni list SFRJ br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Službeni list SFRJ br.24/71, 26/71) Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite. Planski rješenjem su omogućene mjere zaštite: - Poštovanjem propisanih udaljenja između objekata ; - Izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svakog objekta u kompleksu, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok; - Izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata, - Shodno zakonskoj regulativi na predmetnoj lokaciji obezbjediti dovoljne količine vode odgovarajućeg pritiska kao mogućnost zaštite stambeno-poslovnih objekata.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini ("Sl.list CG", br. 52/16) i odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. List CG“, br. 75/18).
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE OKUĆNICE U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvoored. U starim dijelovima naselja, gdje su zgrade uglavnom postavljene na regulacionu liniju, na zelenim površinama između kuća, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. U dijelovima grada, gdje su kuće uglavnom proizvoljno povučene od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Investitor je obavezan da, ukoliko se pri izradi projektne dokumentacije i izvođenju radova naiđe na tragove ostataka iz prošlosti, o tome obavesti nadležnu upravu za zaštitu kulturnih dobara sa Cetinja, koji će preduzeti Zakonom propisane mjere u cilju zaštite kulturnog dobra.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG”, broj 48/13).
13	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
15	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Na jednoj lokaciji, s obzirom na planirane sadržaje u objektu, moguća je fazna izgradnja isključivo u skladu sa projektnom dokumentacijom. Ukoliko se tehničkom dokumentacijom predviđa fazna izgradnja, to moraju biti dijelovi objekta ili objekat u kompleksu koji predstavljaju oblikovnu i funkcionalnu (tehnošku) cjelinu. Faznost građenja objekta definisati tehničkom dokumentacijom u skladu sa zakonom.
16	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Ukoliko investitor želi da dobije nezavisan priključak na električnu mrežu potrebno je da uradi glavni projekat, prateći uslove navedene u ovom paragrafu. <u>Izvod iz grafičkog dijela plana 09 Plan elektroenergetske infrastrukture je sastavni dio UTU.</u> <u>Pri izradi tehničke dokumentacije poštovati Tehničke preporuke EPCG, dostupne na sajtu i to:</u> - Tehničke preporuke za za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); - Tehnička preporuka-Tipizacija mjernih mjesta; - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja; - Tehnička preporuka TP-1b- Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0,4kV.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Ako ne postoji ulična vodovodna mreža dozvoljava se izgradnja bunara ili privatne vodovodne mreže sa bunarom ili kaptažom. Ako ne postoji ulična kanalizaciona mreža dozvoljava se izgradnja nepropusne septičke jame (kao prelazno rješenje). Uslove priključenja na komunalnu infrastrukturu utvrđivaće organi, organizacije i preduzeća koji su zakonom za to ovlašćeni.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Parceli se pristupa sa južne strane sa postojećeg lokalnog puta. Svaka parcela na kojoj se planira izgradnja mora imati pristup sa puta. Parkiranje planirati na građevinskoj parceli, u skladu sa normativima za planirani tip objekata. Uslove priključenja na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu utvrđivaće organi, organizacije i preduzeća koji su zakonom za to ovlašćeni.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi - Elektronska komunikaciona infrastruktura
	Pri izradi tehničke dokumentacije telekomunikacionih instalacija obavezno je postupiti po smjernicama koje je dopisom br. 0403-3059/2 od 06.07.2020. godine Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost uputila Ministarstvu održivog razvoja i turizma, a daju se u

	nastavku i odnose na pristup i korišćenje dokumentacije dostupne na sljedećim sajtovima: - http://www.ekip.me/regulativa/ , sajt na kome se na nalaze relevantni propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije; - http://www.ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me , sajt na kome se objavljuju podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture i - http://www.ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp , web portal preko koga sve zainteresovane strane od Agencije mogu zatražiti otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
17	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	- Predmetni objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekta. - Pri izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, "Sl.list CG", br. 28/11). - Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. - Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG br.24/10 i 33/14).	
18	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
19	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele /lokacije	Kat. Parcela br. 834/1 KO Stevanovac
	Površina urbanističke/katastarske parcele	Površina kat. parceli 3.386 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	koeficijent zauzetosti tla na stambenom dijelu parcele (30% od ukupne parcele) - 0,2
	Maksimalni indeks izgrađenosti	indeks izgrađenosti na stambenom dijelu parcele (30% od ukupne parcele) - 0,4
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	80 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	p
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa prostornim oblicima u kontaktnim zonama, namjenom i sadržajem objekata.	
	Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji.	
	Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike naselja, da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.	
	Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zastitu enterijera objekata. Istaci posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture.	
	Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim	

	uslovima. Arhitektonske volumene objekta potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike šireg prostora. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Svaki objekat je neophodno prilagoditi terenu, a urbanističke parcele na terenu u padu se rješavaju terasasto i u skladu sa uslovima iz Pejzažne arhitekture. Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Uslovi za racionalnu potrošnju energije - Prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja uključuje: - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; - Energetsku efikasnost zgrada; - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. - Smanjenje gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; - Povećanje toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; - Korišćenje obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.); - Povećanje energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Kod gradnje novih objekata važno je predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.	
20	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, Direkciji za inspekcijski nadzor za centralni region, u spise predmeta i arhivi.	
21	OBRADIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	
22	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Dijana Anđelić
23	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
24	PRILOZI	
	- Izvod iz grafičkog dijela planskog dokumenta - List nepokretnosti br.30 KO Stevanovac i kopija plana parcele - Tehnčki uslovi	

Map Content

Categories Layers

Crtanje na mapi

Parcele i Objekti

Administrativne Jedinice

Digitalni Model Terena

Topografska karta

Open Street Map

Images

Ortofoto

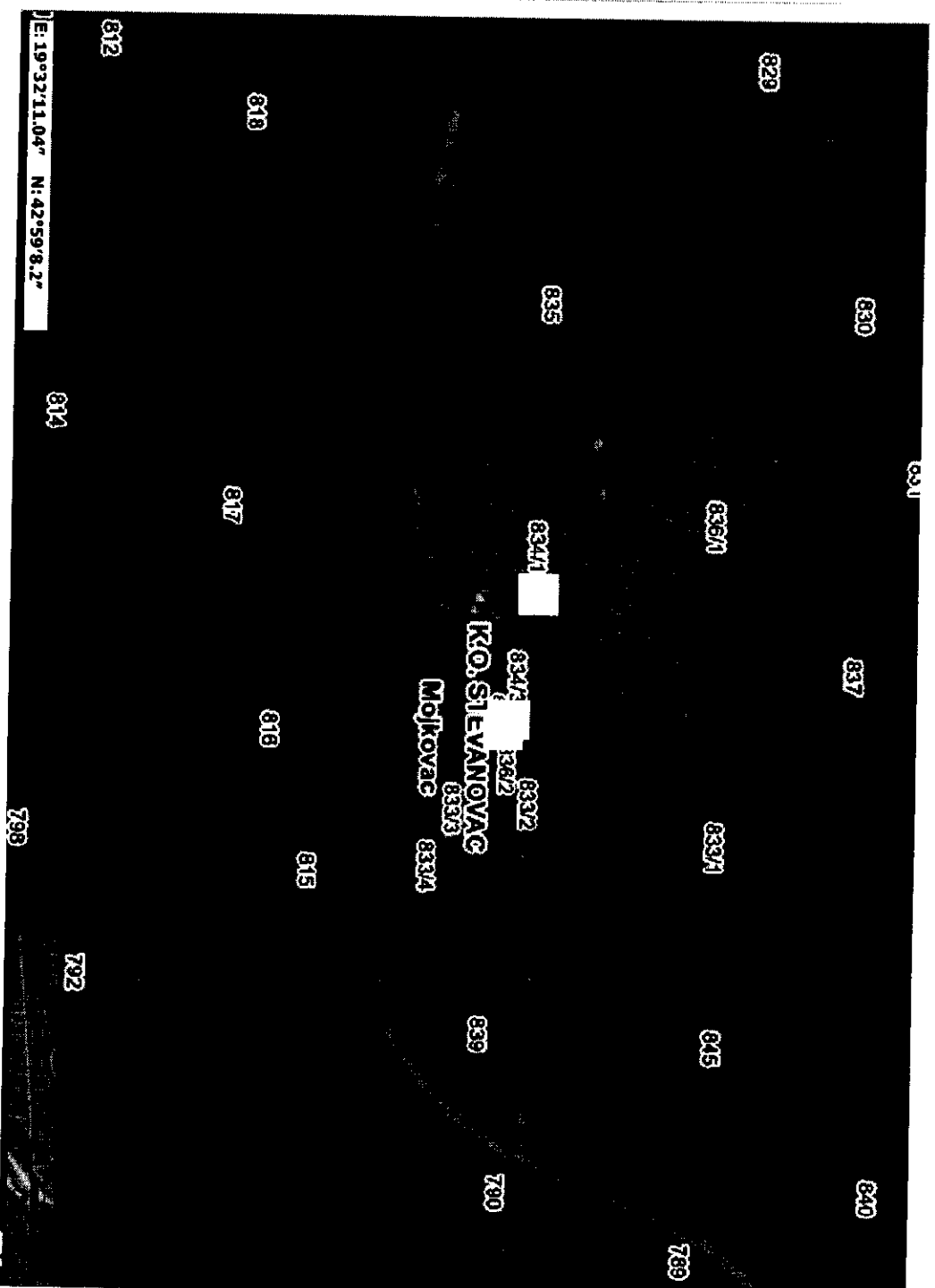
Search geographic names

Search for data (metadata)

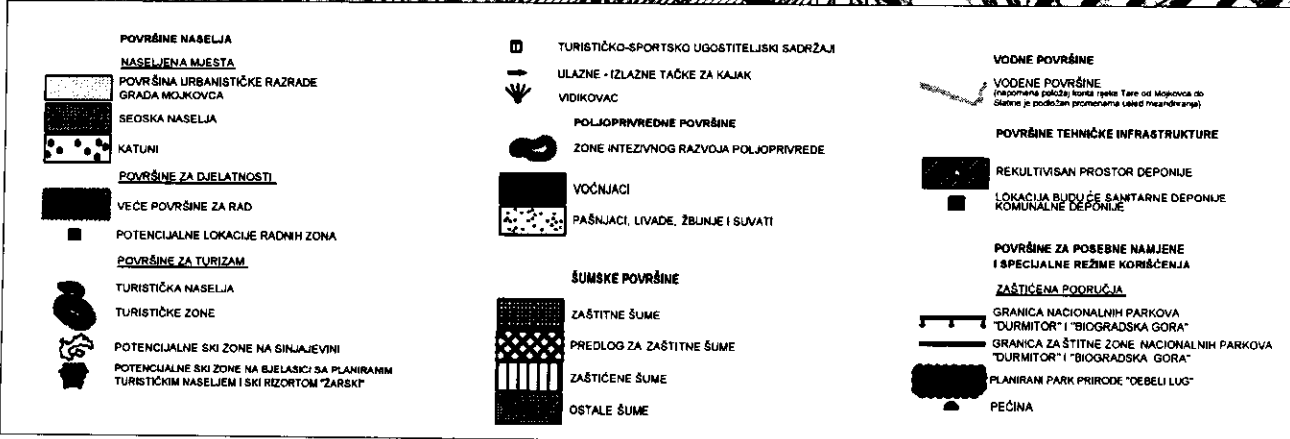
Pretraga parcela

Swipe

Transformacija koordinata



IZVOD IZ PUP-a Mojkovac („Sl.list CG- opštinski propisi“ br.19/11 i 9/14,36/19)
 LOKACIJA: k.p. br.834/1 KO Stevanovac-zona poljoprivrede,
 PRILOG:namjena površina
 PODNOSILAC ZAHTJEVA: Ašanin Marko



00 K U U A M F K U A