

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA OPŠTINA MOJKOVAC Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Broj: 09-332/22-889 Datum: 27.07.2022. godine	
2	Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG“ br. 87/18, 28/19 i 116/20) i podnijetog zahtjeva Topović Đorđa iz Mojkovca, br. 09-332/22-878 od 22.07.2022. godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju novog pomoćnog objekta – ograde na lokaciji koju čini dio kat. parcele broj 700/2 KO Podbišće, u zahvatu urbanističko-planskog rješenja Prostornog urbanističkog plana Opštine Mojkovac („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 19/11 i 9/14, „Sl.list CG“, br. 36/19).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Topović Đorđe
6	POSTOJEĆE STANJE Postojeća namjena kat. parcele br. 700/2 KO Podbišće je poljoprivreda i ruralno stanovanje. Prema podacima iz PL 185 na lokaciji nema izgrađenih objekata.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Planirana namjena dijela kat. parcele broj 700/2 KO Podbišće je poljoprivreda i ruralno stanovanje. <u>Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji opštine Mojkovac</u> propisano je: Pomoćnim objektima smatraju se: 1) pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta, a svrstavaju se u tri tipa: - tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat: podzemne i nadzemne garaže, ostave, drvarnice, ljetnje kuhinje, portimice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu i slični objekti, - tip 2 pomoćni objekti infrastrukture: septičke jame, bazeni, bunari, cistijerne za vodu, bistijerne, šahte, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi i slični objekti, - tip 3 pomoćni objekti uređenja terena: ograde , međe, podzide, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i drugi slični objekti); <u>Van zone DUP-ova mogu se graditi pomoćni objekti iako na katastarskoj parceli do tada nije izgrađen glavni objekat.</u>	

	Ograde se grade granicom urbanističke, odnosno katastarske parcele, u cjelosti ili djelimično. Urbanistička odnosno katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta čija je namjena "individualno ili porodično stanovanje (do četiri zasebne stambene jedinice maks. površine do 500 m²)", ograđuje se ogradom, maksimalne visine 1,6 m. Ograda može biti prozorna i neprozorna, a materijal od koga se grade može da bude od kamena, betona, metala, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Ograda prema susjednim urbanističkim parcelama može biti i neprozorna pod uslovom da ne prelazi visinu iz stava 2 ovog člana. Izuzetno visina neprozorne ograde može iznositi do 2,0 m, u kom slučaju je neophodna saglasnost susjeda. Ograde prema javnim površinama moraju biti prozirne, iznad visine od 40cm a materijali od kojih se grade moraju biti u skladu sa ambijentom. Potporni zidovi i ogradni zidovi moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Maksimalna visina potpornih zidova može biti do 2,00 m. Prema javnoj površini, potporni zid mora biti obložen kamenom. Nije dozvoljeno građenje ogradnih zidova duž saobraćajnica, uz ivicu kolovoza.
7.2.	Pravila parcelacije
	/
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.
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. <i>Mjere zaštite od zemljotresa</i> 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 reiona. - 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. <i>Mjere zaštite od požara</i> U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju (Službrni 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 obezbijediti 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 drvored. 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 nađe 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 urbanističkoj parceli, 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
	/
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	/
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi - Elektronska komunikaciona infrastruktura
	/
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 izradi 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. parcele broj 700/2 KO Podbišće
	Površina urbanističke parcele	500 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
	Maksimalna spratnost objekata	/
	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 zaštitu enterijera objekata. Istaći 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 energetski efikasna zgrada.	

20	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, Direkciji za inspekcijski nadzor za centralni region, u spise predmeta i arhivi.	
21	OBRADIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Marko Kostić, mr. arhitekture	
22	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Jović Marković
23	M.P. 	potpis ovlaštenog službenog lica 
24	PRILOZI	
	- LN 185 KO Podbišće - Prepis br.116-919-1226/2022 od 21.07.2022. godine, Uprava za katastar i državnu imovinu - PJ Mojkovac	

Dodatne informacije:

U skladu sa čl. 120 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, investitor pomoćni objekat može da postavi, odnosno gradi na osnovu prijave i sljedeće dokumentacije propisane zakonom:

- 1) dokaza o pravu svojine odnosno drugom pravu na zemljištu
- 2) tehničku dokumentaciju izrađenu u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Odluka o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji opštine Mojkovac, član 11 propisuje:

Tehnička dokumentacija se izrađuje na osnovu urbanističko tehničkih uslova izdatih u skladu sa ovom odlukom i planskim dokumentom.

Tehnička dokumentacija za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta iz člana 2 stav 1 tačka 1 alineja 1 i tačka 3, 4 i 5 izrađuje se na nivou idejnog rješenja do 35 m² površine, odnosno na nivou idejnog projekta za objekte površine preko 35 m².

Tehničku dokumentaciju za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta iz člana 2 stav 1 alineja 2 i 3 čini skica i položaj objekta na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli.

Izuzetno od stave 2 ovog člana, tehničku dokumentaciju za postavljanje pomoćnog objekta koji se postavlja kao gotov proizvod, odnosno koji je fabričke proizvodnje čini tipski projekat dobijen od proizvođača i skica sa položajem objekta na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli.

Prijavu građenja/postavljanja objekta, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu, odnosno Komunalnoj policiji Opštine Mojkovac u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja.



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA
MOJKOVAC

Broj: 116-919-1226/2022

Datum: 21.07.2022.

KO: PODBIŠĆE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu TOPOVIĆ ĐORĐA, PODBIŠĆE MOJKOVAC, za potrebe LIČNE, izdaje se

POSJEDOVNI LIST 185 - PREPIS

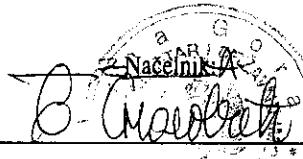
Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
6109000001203 0	TOPOVIĆ SAVA ĐORĐE PODBIŠĆE MOJKOVAC 0	SOPSTVENIK - SUPOSJEDNIK	1/5
0801983283015 0	TOPOVIĆ SAVA DRAGIŠA PODBIŠĆE MOJKOVAC 0	SOPSTVENIK - SUPOSJEDNIK	1/5
0701957288012 0	TOPOVIĆ JELISAVETA PODBIŠĆE MOJKOVAC 0	SOPSTVENIK - SUPOSJEDNIK	1/5
1012979280027 0	TOPOVIĆ SAVA MILISAV Šetalište pet Danica, Vila Bijela Lada Herceg Novi 0	SOPSTVENIK - SUPOSJEDNIK	1/5
6109000001201 0	TOPOVIĆ SAVA VELIBOR PODBIŠĆE MOJKOVAC 0	SOPSTVENIK - SUPOSJEDNIK	1/5

Parcele								
Blok	Broj Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
700	2	003 001	MUDRO SELO PAŠNJAK	3	500	0.75	55/2021 185/1	

Ukupno

500 0.75

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.


Nacelnik
Filipović Stanka, dipl. pravnik

