

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA OPŠTINA MOJKOVAC Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Broj: 09-332/22-903 Datum: 29.07.2022. 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, 116/20 i 76/21) i podnijetog zahtjeva Đorđević Milenka, br. 09-332/22-655 od 06.06.2022.godine, izdaje:																															
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije																															
4	za izgradnju novog objekta, na lokaciji koju čini kat. parcela broj 475/3 KO Bjelojevići, odnosno na urbanističkoj parceli UP4-18, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi" – Planinski centar "Žarski" – Bazno područje ("Sl.list CG", br. 04/11).																															
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Đorđević Milenko																														
6	POSTOJEĆE STANJE Prema podacima iz LN 485 KO Bjelojevići na predmetnoj kat. parceli, površine 1558 m ² , nema izgrađenih objekata.																															
7	PLANIRANO STANJE																															
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Lokacija za izgradnju novog objekta je kat. parcele broj 475/3 KO Bjelojevići, površine 1558 m ² , odnosno urbanistička parcela UP4-18. Na urbanističkoj parcel UP4-18, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi" – Planinski centar "Žarski" – Bazno područje, planirana je izgradnja jednorodnične smještajne jedinice.																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="10">Programski pokazatelji za zonu Žarski</th> </tr> <tr> <th>Broj UP</th> <th>Površina UP (m²)</th> <th>Površina gabarita (m²)</th> <th>BRGP (m²)</th> <th>Namjena objekta</th> <th>Spratnost</th> <th>Broj smještajnih jedinica</th> <th>Broj ležaja</th> <th>Indeks zauzetosti</th> <th>Indeks izgrađenosti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UP4-18</td> <td>1,557.32</td> <td>100.00</td> <td>250.00</td> <td>JS</td> <td>P+1+Pk</td> <td>1</td> <td>6</td> <td>0.1</td> <td>0.2</td> </tr> </tbody> </table>			Programski pokazatelji za zonu Žarski										Broj UP	Površina UP (m ²)	Površina gabarita (m ²)	BRGP (m ²)	Namjena objekta	Spratnost	Broj smještajnih jedinica	Broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	UP4-18	1,557.32	100.00	250.00	JS	P+1+Pk	1	6	0.1	0.2
Programski pokazatelji za zonu Žarski																																
Broj UP	Površina UP (m ²)	Površina gabarita (m ²)	BRGP (m ²)	Namjena objekta	Spratnost	Broj smještajnih jedinica	Broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti																							
UP4-18	1,557.32	100.00	250.00	JS	P+1+Pk	1	6	0.1	0.2																							
*JSJ - jednorodnične smještajne jedinice																																

Jednoporodične smještajne jedinice – Chaleti

Pozicioniranje	Kuće za smještaj jedne porodice , namijenjene za glavni odmor privatnih vlasnika više platežne moći .	
Kategorija	3+ ili 4 internacionalne zvjezdice	
Smještajni kapaciteti		
Svaka kuća (chalet) na 2 sprata , a sastoji se od nekoliko soba , dnevnog boravka , kuhinje , 2 kupatila i vlastitog parkinga . Namijenjene tržištu nekretnina i komercijalnom korišćenju .		

Horizontalni gabarit objekata projektovati u skladu sa visokim zahtjevima ekskluzivnog turizma vodeći računa o tipu objekta, udaljenosti između objekata, orijentaciji i formiranju slobodnih površina kojima se obezbjeđuje intimnost prostora (pacio).

Objekte maksimalno orijentisati prema jugu, vodeći računa da u grupacijama nijesu u sjenci od susjednih objekata i da su zaštićeni od jakih vjetrova. Pravilnim dimenzionisanjem dubine objekta omogućiti zimskom suncu da prodre u unutrašnjost.

Krovove projektovati kose, dvovodne ili viševodne sa nagibom krovnih ravni prilagođenih klimatskim uslovima. Preporuka je korišćenje snjegobrana. Ideju za oblik krova i krovni pokrivač potražiti u tradicionalnoj arhitekturi i prilagoditi savremenim materijalima i tehnologijama.

Snježne padavine se moraju uzeti u obzir ne samo u smislu opterećenja, nego i u pogledu ostalih efekata nagomilavanja snijega. Kosinom krovova, snjegobranima, odstojanjem i orijentacijom objekata obezbijediti maksimalno smanjivanje nagomilavanja snijega i formiranja kritičnih tačaka (na pješačkim komunikacijama, ulazima i sl.) i obezbijediti koridore za nesmetano čišćenje.

Mnogo dobrih primjera planinske arhitekture kombinuju različite završne obrade zidova, koje se mijenjaju od prizemlja do krova objekta. Postament objekta mora stvoriti snažnu vezu sa terenom po principu tradicionalne planinske kuće u Crnoj Gori – »kamen na zemlji i drvo na kamenu«.

Karakteristični elementi objekata (masivni postament, raspored punih površina i otvora na fasadi, nagibi krovova) i upotrebljeni prirodni materijali u kombinaciji sa savremenim tehnologijama, kao i odabrane boje, moraju biti primijenjeni kao elementi koji određuju stil naselja, na svim objektima kompleksa.

Preporučuje se korišćenje kamena kao završne obrade za postamente i djelove fasade. Puno drvo trebalo bi biti zastupljeno u izradi krovnih konstrukcija za nadstrešnice i kolonade, okvire prozora i vrata itd. Drveni elementi takodje mogu biti korišćeni u kombinaciji sa kamenom i bojenim površinama na fasadi. Pažljivo odrediti odnos bojenih fasadnih površina u odnosu na obložene kamene i drvene površine.

Obrada enterijera mora biti u skladu sa tipom objekta uz upotrebu prirodnih materijala. Osvjetljenje ne bi trebalo da bude nametljivo. Potrebno je osvijetliti samo određene bitne djelove fasade u cilju naglašavanja volumena i slike naselja. Gdje je moguće, izvori svjetlosti bi trebali biti zaštićeni i usmjereni. Dizajn svjetiljki mora biti u skladu sa arhitektonskim karakterom koji se želi postići.

7.2.

Pravila parcelacije

Topografska podloga ovjerena od strane nadležnog organa (Direkcija za nekretnine Crne Gore) poslužila je kao osnov za izradu ovog planskog dokumenta.
Nova parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "3 Parcelacija i UTU".

	Detaljna parcelacija je urađena u okviru zona turističke namjene. Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Regulaciona linija zone dijeli površinu za razvoj turističke izgradnje od javnih površina: saobraćajnih i prirodnog zelenila. Građevinska linija definiše površinu u kojoj je dozvoljena izgradnja i definisana je koordinatama prelomnih tačaka. Visinska regulacija definisana je spratnošću označenom na svim objektima. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane.

8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
----------	--

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda

Zaštita obuhvata mere zaštite od podzemnih voda, zaštite podzemnih voda (kao posledica aerozagađenja i zagađenja voda i zemljišta koja dospevaju u podzemne vode), zaštite tla u slučaju aktiviranja površinskog spiranja, jaružanja, kidanja, klizanja, erozije, i denudacije, za koje na ovim terenima postoje dobri geološki i hidrogeološki preduslovi, kao i zaštita od požara. Urbanistička rešenja sadrže urbanističke mjere ugrađene u koncepciju razvoja grada. Ove mjere doprinose opštem smanjenju povredljivosti urbane strukture i tako definisane predstavljaju osnov zaštite od elementarnih nepogoda i ostalih katastrofa, a takođe i zaštite od ratnih razaranja.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (»Sluzbeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sluzbeni list CG«, br.8/93).

Ugroženost od zemljotresa

Područje opštine pripada zoni umjerenog seizmičkog rizika sa mogućim intenzitetom zemljotresa do 7° MCS skale (po novoj metodologiji nova evropska EMS-98 skala približno odgovara MCS skali), pri čemu su na ovom području izmjerena maksimalna pomjeranja tla od

6° MCS skale. Kao osnovne mjere zaštite od zemljotresa primenjuju se tehničke norme o izgradnji objekata (aseizmička izgradnja) i izboru lokacije. Zaštita od seizmičkih razaranja je usklađena sa svim propisima o aseizmičkoj gradnji u skladu sa projektovanim zemljotresima na ovom području za različite povratne periode. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja odnose se na obavezu aseizmičke gradnje objekata i urbanistička rešenja predviđena ovim planom kojima se postiže smanjenje povredljivosti prostora u slučaju seizmičkih razaranja.

Na osnovu kataloga i gustine zemljotresa i urađenih karata epicentara Crne Gore i karata seizmičkog rizika, može se konstatovati da se na ovom području nije manifestovala značajnija seizmička aktivnost terena.

Projektni seizmički parametri za područje Opštine Mojkovac

Karakteristične zone terena	Intezitet dejstva zemljotresa	Povratni period vremena T(g.)	Očekivano maksimalno ubiranje tla a _{max} (g)	Koeficijent seizmičnosti K _s
Osnovna stijena (mladje paleozojske, trijaske i jurske starosti)	VII	50	0,050	0,025
		100	0,068	0,034
		200	0,097	0,049
Kvartarni aluvijalni, deluvijalni i glacijalni sedimenti debljine od 5 – 20 m	VIII	50	0,080	0,040
		100	0,115	0,058
		200	0,165	0,083
Kvartarni glaciofluvijalni sedimenti, debljine preko 20 m	VIII	50	0,095	0,048
		100	0,135	0,068
		200	0,195	0,098

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
	Zelene površine uz turizam (zelene i slobodne površine hotela, vila i apartmana) Pejzažno uređenje uskladiti sa predionim specifičnostima kako ekološkim tako i ambijentalnim. Pri planiranju smještajnih i uslužnih objekata ski rizorta, voditi računa o uslovima koje diktiraju postojeće šumske sastojine odnosno njihovi djelovi u zoni baznog naselja kao i postojeće grupe drveća. Optimalnim uklapanjem izgrađenih struktura u ambijent, očuvati visok stepen ozelenjenosti parcela odnosno visoku zastupljenost zrelih stabala. Čista sječa stabala nije dozvoljena. Slobodne i zelene površine oblikovati u skladu sa zahtjevima turističke ponude na način koji oslikava postojeći izgled predjela. Kroz pejzažno uređenje omogućiti sadejstvo prirode i izgrađenih struktura. Nakon postavljanja podzemne instalacije (vodovod, kanalizacija, elektro i telekomunikacioni vodovi) obavezna je obnova uništenog biljnog pokrivača. Projekat saobraćajnica uraditi u skladu sa studijom valorizacije šumskog fonda u pojasu planiranih trasa i tako obezbijediti očuvanje kvalitetnih stabala. Pješačke staze prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti ih u pejzaž. Prilikom njihove izgradnje, takođe je potrebno maksimalno očuvati postojeće rastinje. Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina po jednom ležaju iznosi: 100m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice. Smjernice za uređenje: ▪ povezivanje zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem ▪ maksimalno očuvati postojeće drveće, a novoplanirane objekte inkorporirati između postojećih grupacija i pojedinačnih stabala drveća ▪ očuvati prirodnu konfiguraciju terena ▪ koristiti isključivo autohtone biljne vrste ▪ zasade kompoziciono rješavati u slobodnom stilu podražavajući prirodne forme iz okolne vegetacije. Sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama ▪ obzbijediti potrebnu osunčanost objekata ▪ predvidjeti šetalište, platoe, trgove i sistem pješačkih staza ▪ platoe i druge zastrte površine zasaditi soliternim stablima ili manjim grupama drveća. Sadnju vršiti u zelenim trakama, u otvorma za sadnice u zastoru ili u dekorativnim posudama ▪ kod zatravljanja manjih degradiranih površina, melioracione radove vršiti uz bez razoravanja, sa umjerenom upotrebom vještačkih đubriva uz primjenu autohtonih trava ▪ objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen, drvo) i tehnički prilagođenim modernim materijalima ▪ staze raditi od prirodnog materijala – preporučuju se travnati zastori a pragovi i ivičnjaci od kamena ili od drvenih oblica / poluoblica

	▪ na platoima i duž staza postaviti klupe i potrebni mobilijar prilagođen planinskom ambijentu i planiranim sadržajima ▪ predvidjeti postavljanje informativnih tabla od prirodnog materijala (drvo, kamen) ▪ ograđivanje vršiti sa niskim drvenim/kamenim ogradama u skladu sa lokalnom arhitekturom ▪ koristiti školovane sadnice iz obližnjih rasadnika. Prijedlog vrsta za ozelenjavanje Kod izbora sadnog materijala koristiti autohtone vrste u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. Sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane. Opšti prijedlog sadnog materijala: ▪ Četinarsko drveće: <i>Abies alba</i>, <i>Picea abies</i>, <i>Pinus peuce</i>. ▪ Listopadno drveće: <i>Acer heldreichii</i>, <i>Acer platanoides</i>, <i>Acer pseudoplatanus</i>, <i>Betula alba</i>, <i>Fagus moesiaca</i>, <i>Sorbus aria</i>, <i>Sorbus aucuparia</i>, <i>Sorbus austriaca</i>, <i>Ulmus montana</i>. ▪ Žbunaste vrste: <i>Berberis vulgaris</i>, <i>Bruckenthalia spiculifolia</i>, <i>Cornus sanguinea</i>, <i>Corylus avellana</i>, <i>Corylus column</i>, <i>Cotinus coggygia</i>, <i>Cotoneaster integerrima</i>, <i>Daphne mezereum</i>, <i>Evonimus latifolia</i>, <i>Genista tinctoria</i>, <i>Juniperus nana</i>, <i>Ligustrum vulgare</i>, <i>Pinus mugo</i>, <i>Spirea media</i>, <i>Rhamnus fallax</i>, <i>Ribes petraeum</i>, <i>Rosa pendulina</i>, <i>Viburnum opulus</i>. ▪ Zeljaste biljke: <i>Achillea millefolium</i>, <i>Dianthus sp.</i>, <i>Gentiana asclepiadea</i>, <i>Lilium albanicum</i>, <i>Primula sp.</i>, <i>Teucrium montanum</i> i sl.
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 POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA U okviru svake parcele, a u okviru dozvoljenog stepena izgrađenosti parcele, dopuštena je izgradnja pratećih i pomoćnih objekata koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta, čija namjena ne ugrožava glavni objekat i susjedne parcele. Izgradnja pomoćnih objekata, nije predmet ovih UTU. Isti se grade uz odobrenje nadležnog organa.
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU /
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Faznost građenja objekta se može definisati tehničkom dokumentacijom u skladu sa Zakonom.

17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Ustanovljavaju se sledeći obostrani zaštitni pojasevi trasa i objekata postojećih i planiranih infrastrukturnih sistema u infrastrukturnom koridoru na području Prostornog plana: d) zaštitni pojas za elektrovodove: Dalekovod 400 KV: širina koridora min 40m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 220 KV: širina koridora min 30m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 110 KV: širina koridora min 25m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 35 KV: širina koridora min 10m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 10 KV: širina koridora min 5m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. U zaštitinom pojasu nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzetno, uz saglasnost i prema uslovima nadležnog organa. Ako je nisko-naponska mreža podzemna, kućni priključak može biti samo podzeman, a ako je nisko-naponska mreža nadzemna, kućni priključak može biti nadzemni ili podzemni. <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. <u>U skladu sa Inicijativom CEDIS-a br. 10-10-2165 od 22.01.2020. godine koja je upućena Ministarstvu održivog razvoja i turizma, CEDIS se isključuje iz postupka izdavanja urbanističko – tehničkih uslova, jer su tehnički uslovi sastavni dio planske dokumentacije na koju isti izdaje saglasnost postupku izrade.</u> Napomena: Investitor je dužan da prilikom izrade Glavnog projekta elektroinstalacija, dostavi CEDIS-u, Sektor za pristup mreži- Region 6, Bijelo Polje: UTU, podatke o jednovremenoj snazi ovjerene od strane projektanta, kako bi sa istim utvrdio uslove i mjesto priključenja na elektro energetsku infrastrukturu. Trasa dovodnog kabla od mjesta priključenja do objekta je sastavni dio tehničke dokumentacije u skladu sa ovim UTU.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Za kućne vodovodne priključke prečnika većeg od Ø 50 mm obavezni su odvojci sa zatvaračem i šahtom na uličnoj cevi. Vodomer se smešta u posebno izgrađen šaht i mora ispunjavati propisane standarde, tehničke normative i norme kvaliteta. Položajno, vodomerni šaht postavljati maksimalno 2,0 m, od regulacione linije. 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
	Lokaciji se pristupa sa sjeverne strane sa planirane saobraćajnice, planirane širine 5,5 m sa trotoarom sa obje strane širine 1,5 m. Svaka parcela na kojoj se planira izgradnja mora imati pristup sa puta. Parkiranje planirati na građevinskoj parceli, u skladu sa normativima za planirani tip objekta. Uslove priključenja na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu utvrđivaće organi, organizacije i preduzeća koji su zakonom za to ovlašćeni.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona 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 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.	
18	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).	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP4-18
	Površina urbanističke parcele	1,557.32 m ² .
	Maksimalni indeks zauzetosti	Koeficijent zauzetosti tla ukupne parcele 0,1
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,2
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	250 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Sve vrste vozila parkirati na lokaciji u skladu sa normativima za planirani tip objekta.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
	Da bi se realizovalo energetske i ekološki održivo građenje treba težiti ka smanjenju gubitaka toplote iz zgrade poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta, povećanju toplotnih dobitaka u zgradi povoljnijom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije, primenom obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vetar i dr.), povećanjem energetske efikasnosti termoelektričnih sistema. Koristi od energetske efikasne gradnje su mnogostruke, a najviše se ogledaju kroz finansijske uštede na smanjenim računima za grijanje, hlađenje i električnu energiju, udobnije i kvalitetnije stanovanje, duži životni vek zgrade, doprinos zaštiti okoline smanjenjem emisije štetnih gasova u okolinu.	

Prema postojećim analizama utvrđeno je da se već u fazi projektovanja izborom optimalnih rešenja mogu ostvariti energetske uštede od 30%. Prilikom projektovanja potrebno je grupisati prostore sličnih funkcionalnih zahteva i slične unutrašnje temperature, npr. pomoćne prostore locirati na severu, a dnevne na jugu.

Optimalna toplotna zaštita je jedno od osnovnih načela energetske efikasne gradnje. Nedovoljna toplotna zaštita uzrokuje povećanje toplotnih gubitaka zimi, oštećenja usljed pojave kondenzacije zbog razlike u temperaturi između neizolovanog, a grijanog prostora i spoljašnje temperature, kao i pregrevanja prostora ljeti, što utiče na stvaranje neudobnih i nezdravih uslova za stanovanje i rad, a dovodi i do oštećenja konstruktivnih sklopova. Pored kvalitetne toplotne izolacije spoljašnjeg omotača kuće, jedan od uslova energetske efikasne gradnje je i izbegavanje jakih toplotnih mostova. Toplotni mostovi se najčešće javljaju prilikom postavljanja toplotne izolacije sa unutrašnje strane, na konstruktivnim, termički neizolovanim delovima zgrade, kao i u kombinaciji sa termički neizolovanim zidom. Postavljanjem toplotne izolacije sa spoljašnje strane izbegavaju se gubici u toplotnim mostovima.

Pozicija prozora u zidu takođe ima značajnu ulogu u izbegavanju toplotnih mostova. Ako je tehnički moguće, prozore treba postavljati u nivou toplotne izolacije, a ako nije moguće, potrebno je toplotno izolovati spoljašnji dio prozorskog otvora oko samog prozorskog okvira.

Prozori i spoljašnji zid zajedno predstavljaju preko 70% ukupnih toplotnih gubitaka kroz spoljašnji omotač zgrade, pri čemu transmisioni gubici toplote kroz prozore i gubici provetravanjem predstavljaju više od 50% toplotnih gubitaka zgrade. U ukupnim toplotnim gubicima prozora učestvuju staklo i prozorski profil.

Zahtevi koje mora ispuniti prozorski profil, nezavisno do vrste materijala od kojeg se izgrađuju su: dobro zatvaranje, prekinut toplotni most u profilu, jednostavno otvaranje i nizak koeficijent prolaska toplote.

Stakla za prozore trebalo bi da budu izolacijska stakla, dvoslojna ili troslojna sa različitim punjenjima gasom argonom ili kriptonom i sa premazima koji poboljšavaju toplotne karakteristike.

Toplotna izolacija krova ili plafona prema negrijanom tavanskom prostoru ima značajnu ulogu u postizanju kvalitetnijeg standarda i uslova za stanovanje i rad. Iako je procenat krovnih površina u ukupnim toplotnim gubicima kuće oko 10 - 20%, u slučaju da krov nema toplotnu izolaciju ti gubici mogu biti i preko 30%. Za toplotnu izolaciju krova potrebno je koristiti nezapaljive i paropropusne toplotne izolacijske materijale.

Toplotni gubici poda prema terenu iznose do 10% ukupnih toplotnih gubitaka. Slično kao i kod plafonske konstrukcije prema negrijanom tavanu i podnu konstrukciju prema negrijanom podrumu treba adekvatno toplotno izolovati, kao i podne konstrukcije iznad otvorenih prolaza.

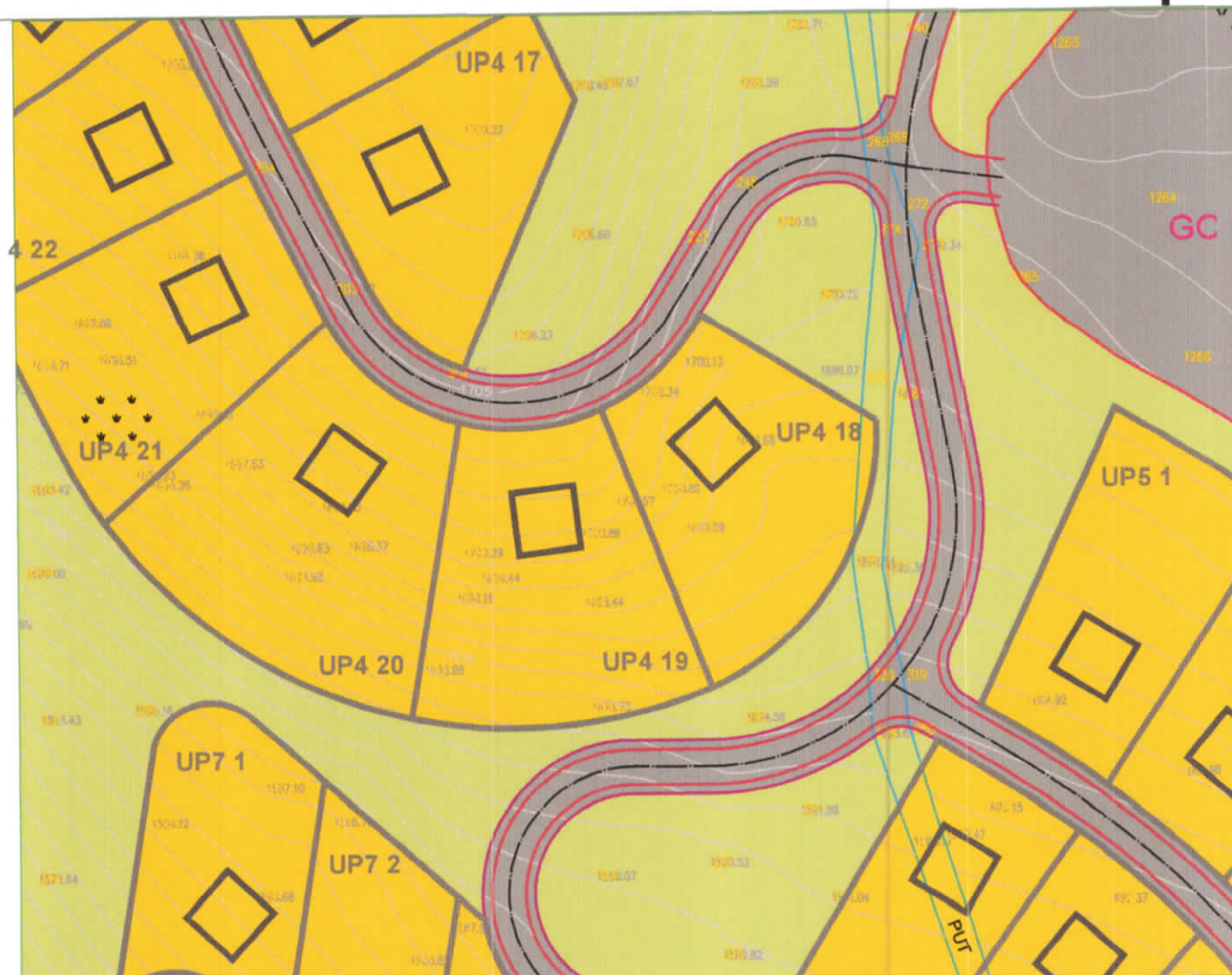
Toplotni dobici od sunca mogu učestvovati sa značajnim procentom u ukupnom energetskom bilansu kuće. Prilikom projektovanja potrebno je posebnu pažnju posvetiti zaštiti od preteranog osunčanja, kao i prihvatu sunca. Toplotna masa zida ili poda u južno orijentisanim prostorijama može akumulirati toplotnu energiju tokom dana i distribuirati je u okolne prostorije tokom noći. Preterano zagrevanje tokom ljeta se može spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Rješenja koja mogu da se primjenjuju u praksi u cilju zaštite od pretjeranog osvjetljenja su: arhitektonska geometrija - zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr.; elementi spoljašnje zaštite od sunca - pokretni i nepokretni brisoleji, spoljašnje žaluzine, roletne, tende i sl.; elementi unutrašnje zaštite od sunca - roletne, žaluzine, zavese i dr.; elementi unutar stakla za zaštitu od sunca i usmjeravanja svjetla - holografski elementi, reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmjerava svjetlo, staklene prizme i dr. (PUP str.223)

22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Marko Kostić, mr. arhitekture	
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Jović Marković
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
		
25	PRILOZI	
	- Izvod iz grafičkog dijela planskog dokumenta - LN 485 KO Bjelojevići, Prepis broj 116-919-1168/2022 od 11.07.2022. godine, Uprava za katastar i državnu imovinu, PJ Mojkovac - Kopija plana broj 116-917/22-189 DJ od 11.07.2022. godine, Uprava za katastar i državnu imovinu, PJ Mojkovac - Saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije broj UP. UV. 09-341/22-75 od 15.07.2022. godine, Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Mojkovac - Dopis broj 2160 od 21.07.2022. godine, Komunalne usluge „Gradac“	
Dodatne informacije: U skladu sa čl. 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Investitor gradi/rekonstruiše objekat na osnovu prijave građenja i sljedeće dokumentacije propisane zakonom, koja naročito sadrži: 1) glavni projekat ovjeren u skladu sa ovim zakonom; 2) izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta; 3) dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat, u skladu sa ovim zakonom; 4) ugovor o angažovanju izvođača radova; 5) ugovor o angažovanju stručnog nadzora, i 6) <u>dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu</u> (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje <u>arhitektonskog projekta zgrade</u>, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka sastavni je dio glavnog projekta shodno čl. 87 i 88 Zakona. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta. Prijavu građenja objekta sa prethodno navedenom dokumentacijom, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu, odnosno Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direkcija za inspekcijski nadzor, u roku od 15 dana prije početka građenja/ rekonstrukcije objekta.		

U skladu sa Uredbom o visini naknade za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i tehničkih uslova („Sl. list CG” br. 68/17), za izdavanje urbanističko-tehničke uslove za objekte tipa zgrada (oni koji nijesu složeni inženjerski objekti) naplaćuje se naknada u iznosu od 50,00 € (pedeset eura).

PPPN Bjelasica i Komovi - Planinski centar "Žarski" - bazno područje
2. NAMJENA POVRŠINA R 1:1000
IZVOD - Urbanistička parcela UP 4-18



LEGENDA



granica zahvata



granica urbanističke parcele



planirani objekat



hotel



apartmani



višeporodične smještajne jedinice



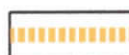
jednoporodične smještajne jedinice



zelenilo



površine za saobraćaj



pješačke staze



planirani lift



polazišna tačka lifta



ski staze

kategorizacija ski staza



najlakša

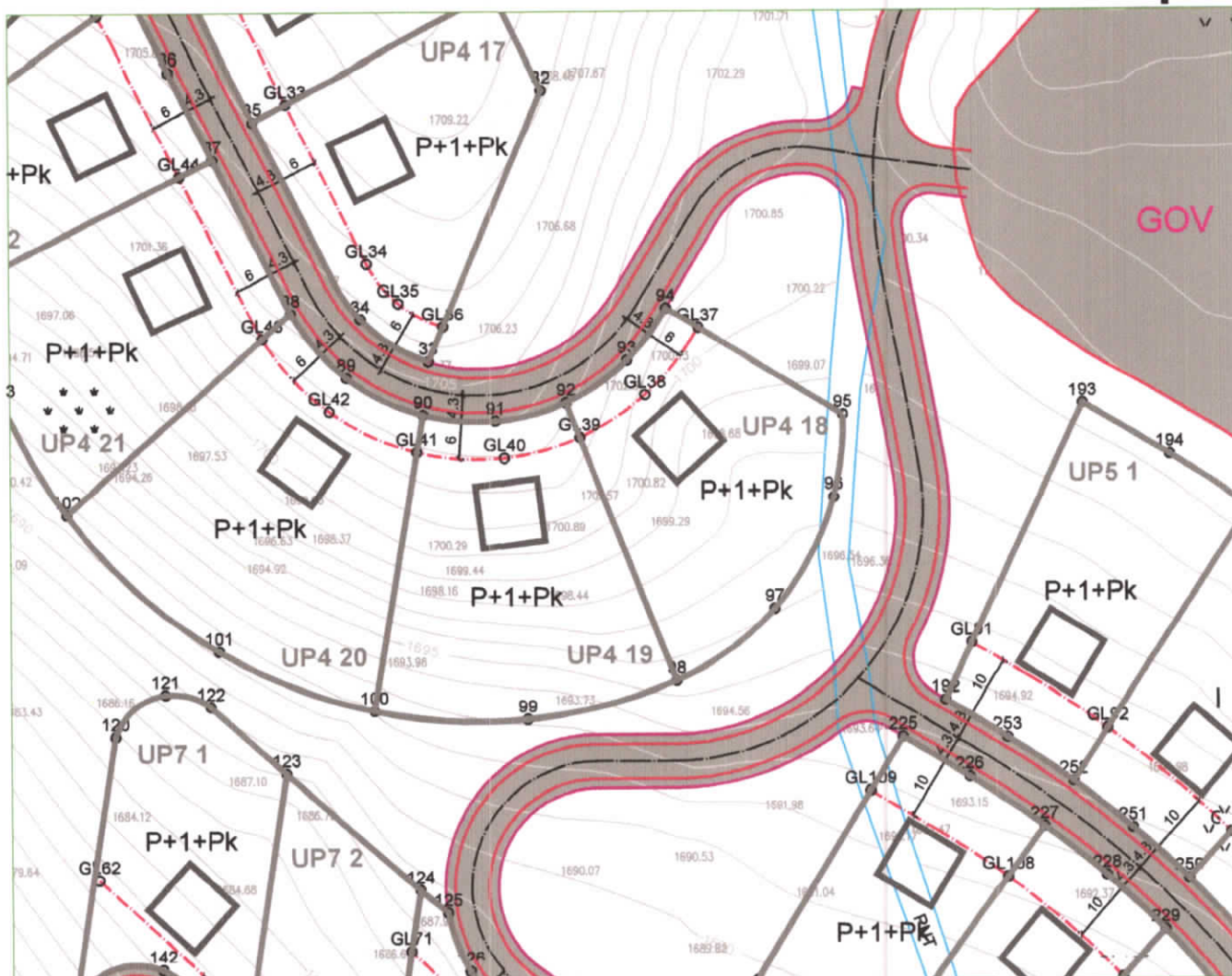


teža

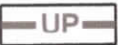
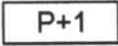


parking

PPPN Bjelasica i Komovi - Planinski centar "Žarski" - bazno područje
3 PARCELACIJA I UTU R 1:1000
IZVOD - Urbanistička parcela UP 4-18



LEGENDA

-  granica zahvata
-  oznaka urbanističke parcele
- 1, 2, 3,...1097  tjemena urbanističke parcele
-  građevinska linija
- GL1,...GL570  karakteristične prelomne tačke građevinske linije
-  postojeći objekat
-  planirani objekat
-  spratnost planiranog objekta
-  površine za saobraćaj
-  pješačke staze
-  ski staze

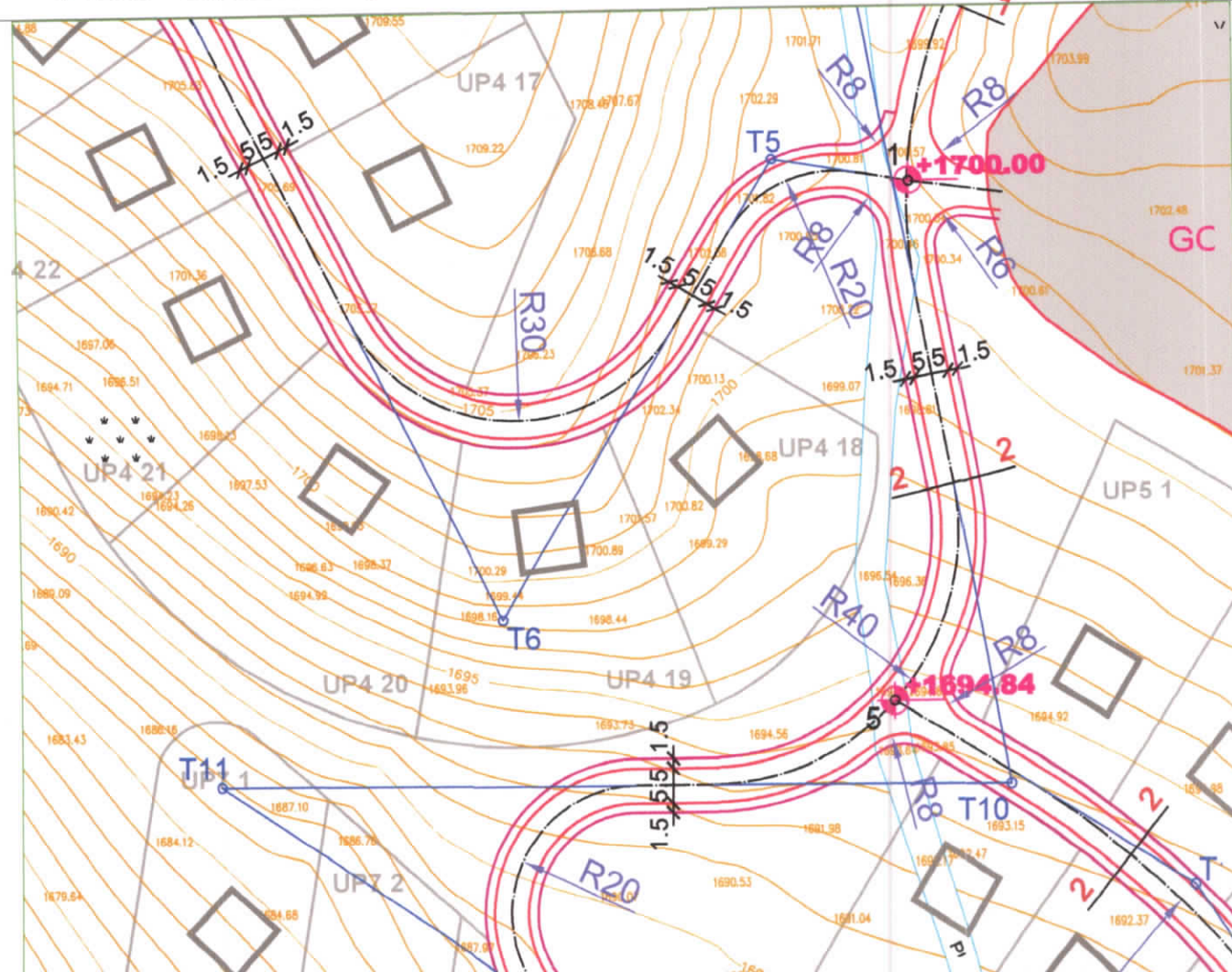
**KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH
PRELONNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA**

92 7390943.39 4756360.45
 93 7390953.24 4756367.20
 94 7390959.52 4756375.51
 95 7390987.72 4756358.38
 96 7390986.22 4756345.26
 97 7390976.68 4756327.42
 98 7390960.91 4756315.90

**KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH
PRELONNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA**

GL37 7390964.65 4756372.40
 GL38 7390956.11 4756361.67
 GL39 7390945.59 4756354.86

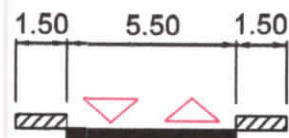
PPPN Bjelasica i Komovi - Planinski centar "Žarski" - bazno područje
 4 SAOBRAĆAJ R 1:1000
 IZVOD - Urbanistička parcela UP 4-18



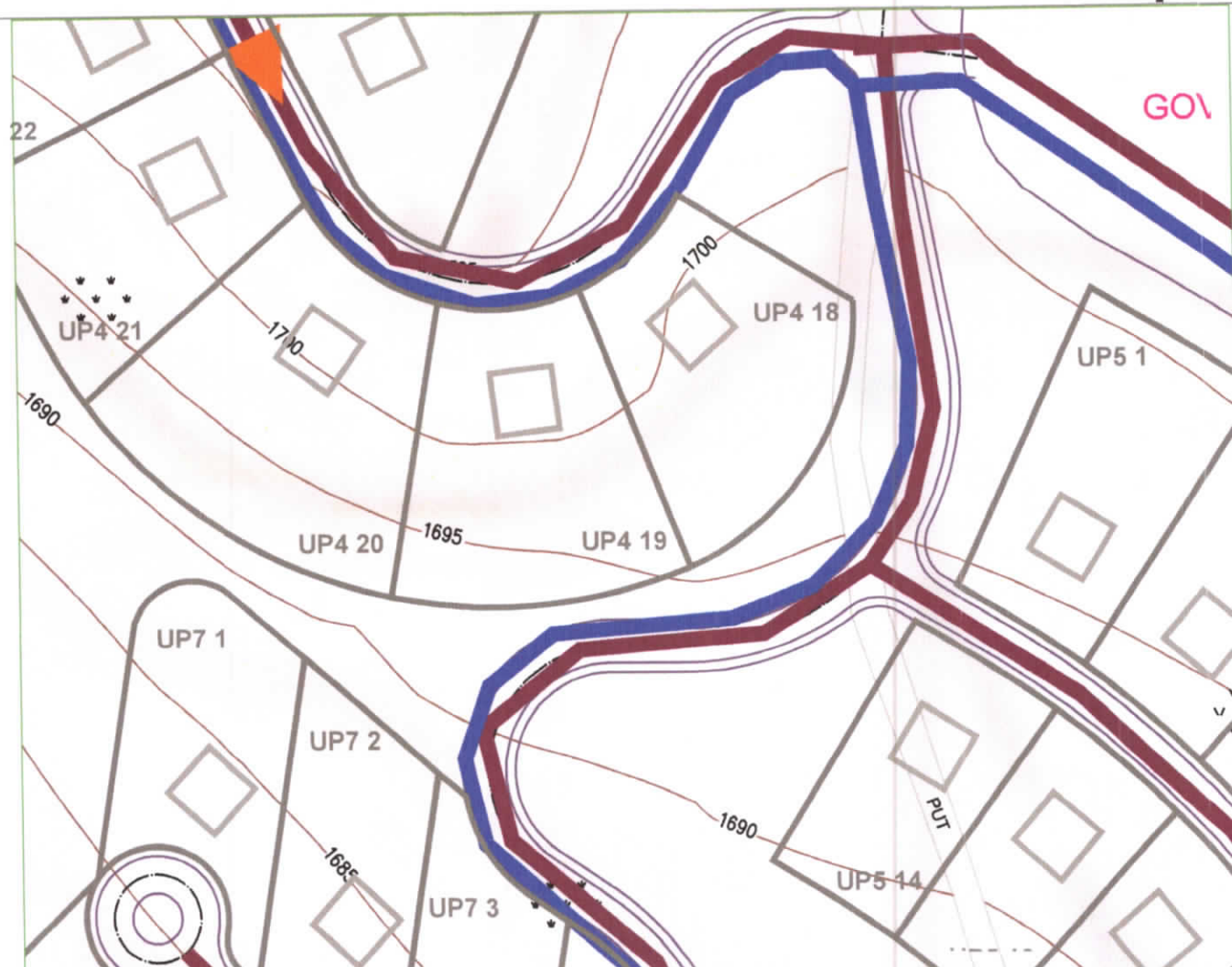
LEGENDA

-  Granica zahvata
-  Osovina saobraćajnice
-  Planirane saobraćajnice
-  Trotoari
-  Nivelacija saobraćajnice
-  Parking
-  Pješačke staze

PRESJEK 2-2



PPPN Bjelasica i Komovi - Planinski centar "Žarski" - bazno područje
5 HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA R 1:1000
IZVOD - Urbanistička parcela UP 4-18

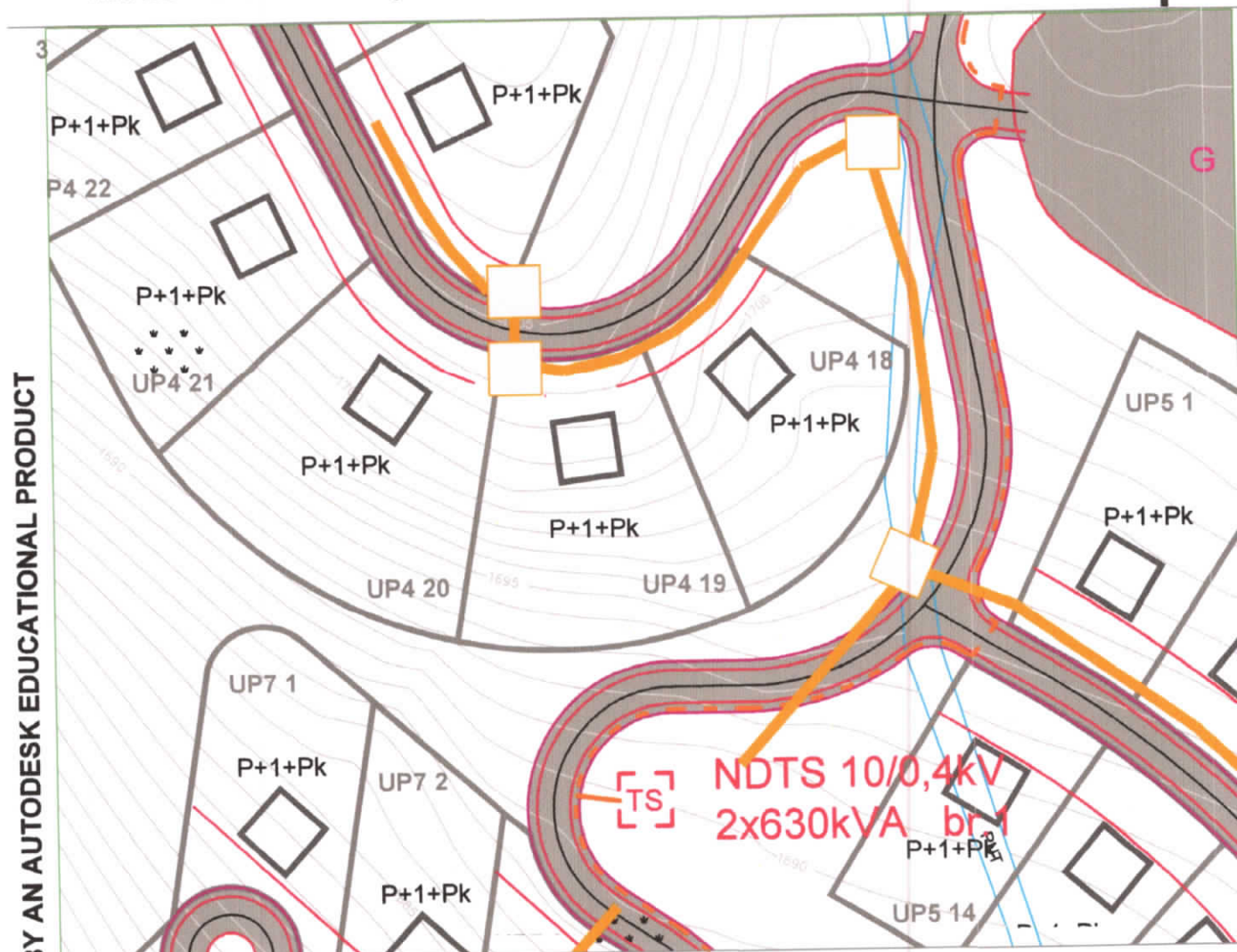


LEGENDA

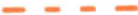
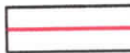
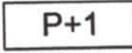
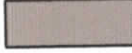
-  **dovod vode od izvorišta**
-  **vodovod gornja zona**
-  **vodovod donja zona**
-  **fekalna kanalizacija**
-  **površinski vodotok**
-  **izvor**
-  **bara**

6 ELEKTROENERGETSKA I TK INFRASTRUKTURA R 1:1000

IZVOD - Urbanistička parcela UP 4-18



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

- | | | | |
|---|------------------------------|---|-------------------------------|
|  | granica zahvata |  | planirana trafostanica |
|  | oznaka urbanističke parcele |  | 10kV planirani kabal |
|  | građevinska linija |  | planirana TK kanalizacija |
|  | postojeći objekat |  | planirana telefonska centrala |
|  | planirani objekat |  | planirano TK okno |
|  | spratnost planiranog objekta | | |
|  | površine za saobraćaj | | |
|  | pješačke staze | | |
|  | ski staze | | |

PPPN Bjelasica i Komovi - Planinski centar "Žarski" - bazno područje
7 PEJZAŽNA ARHITEKTURA R 1:1000
IZVOD - Urbanistička parcela UP 4-18



LEGENDA

	granica zahvata		površine za saobraćaj
	granica urbanističke parcele		pješačke staze
	zelenilo uz saobraćajnice		ski staze
	zelenilo uz turizam - hoteli		planirani lift
	zelenilo uz turizam - vile i apartmani		polazišna tačka lifta
	prirodni predio		parking
			planirani objekat



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
MOJKOVAC

Broj: 116-919-1168/2022
Datum: 11.07.2022.
KO: BJELOJEVIĆI

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 OPŠTINE MOJKOVAC BR.09-332/22-831 OD 08.07.2022., TRG LJ.BAKOČA BB MOJKOVAC, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 485 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
475	3		9 58	11/11/2021	IVKOVO POLJE	Pašnjak 7. klase KUPOVINA		1558
								0.78
								1558
								0.78

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2710961283013	DJORDJEVIĆ DRAGO MILENKO BALKANSKA BR.28 Mojkovac	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je 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).

Filipović Stanka, dipl. pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: MOJKOVAC

Broj: 116-917/22-189 DJ

Datum: 11.07.2022.



KOPIJA PLANA

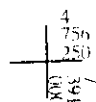
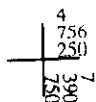
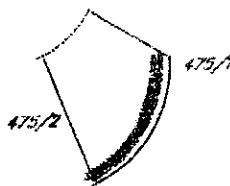
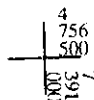
Razmjera 1: 2500

Katastarska opština: BJELOJEVIĆI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 9

Parcela: 475/3



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

CRNA GORA
OPŠTINA MOJKOVAC
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Broj: UP UV. 09-341/22- 75
Mojkovac, 15.07.2022. godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Mojkovac, postupajući po službenoj dužnosti za izdavanje saobraćajno - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list CG“, br. 82/20), čl. 8 i 15 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG-opštinski propisi“, br. 25/19) i člana 10 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave opštine Mojkovac („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 39/18, 2/19 i 28/20), izdaje sljedeće:

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Saobraćajno - tehnički uslovi se odnose na projektnu dokumentaciju kojom je predviđena izgradnja novog objekta, investitora Đorđević Milenka, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 475/3 KO Bjelojevići, odnosno na urbanističkoj parceli UP4-18, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi" – Planinski centar "Žarski" – Bazno područje ("Sl. List CG", br. 04/11).

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI

- Projektnu dokumentaciju predmetnih objekata i njihovog priključka na opštinski put, uraditi prema smjernicama gore navedenih planskih dokumenata;
- U projektu prikazati mjesto i način priključka predmetne lokacije na opštinski put;
- Telegrafske, telefonske, vazdušne kablovske linije, dalekovodi, podzemni visokonaponski kablovi i vodovi niskog napona za osvjjetljavanje, cjevovodi, kanalizacija, vodovodi i slični objekti mogu se postavljati u putnom i zaštitnom pojasu puta na način da ne ugrožava stabilnost puta i bezbjednost učesnika u saobraćaju;
- Parking prostor obezbijediti unutar lokacije na kojoj se planira izgradnja objekata;
- Tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.

2. POSEBNI SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI

- Lokaciji se može pristupiti sa sjeverne strane sa planirane saobraćajnice, planirane širine 5,5 m sa trotoarom sa obje strane širine 1,5 m;
- Parkiranje planirati na građevinskoj parceli, u skladu sa normativima za planirani tip objekta;
- Na priključku na postojeće ulice neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za sve učesnike u saobraćaju;
- Mjerodavno vozilo za proračun priključka je teretno vozilo;
- Izlivno - ulivne trake, ako su potrebne, projektovati po važećim propisima i standardima;
- Voditi računa o spoju nove i postojeće saobraćajnice i koristiti materijale koji odgovaraju materijalima postojeće saobraćajnice;
- Odvod atmosferske vode predvidjeti tako da ne dotiču na saobraćajnicu na koju se vrši priključenje;
- Voditi računa da se ne ugroze postojeći i planirani putni objekti i oprema.

Obradila:

Gordana Četković, specijalista pravnih nauka



Broj: 2160
Mojkovac, 21.07. 2022. god

Pisarnica OPŠTINA MOJKOVAC				
Primljeno: 22-07-2022				
Org. jed.	Proj. klas. br.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
05	332/21	877		

OPŠTINA MOJKOVAC

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj

Predmet: Odgovor na zahtjev broj 09-332/22-818

Poštovani,

Vašim dopisom broj 09-332/22-818 od 11.07.2022. godine, tražili ste da vam dostavimo hidrotehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije koji će definisati način izgradnje novog objekta, na lokaciji koju čini kat. parcela broj 475/3 KO Bjelojevići, odnosno na urbanističkoj parceli UP 4-18, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi"-Planinski centar "Žarski"-Bazno područje („Sl.list CG”, br.04/11).

Na ime **Dorđević Milenka iz Mojkovca**, međutim, na opisanoj parceli ne postoji infrastruktura kojom gazduje D.O.O "Komunalne usluge-Gradac".

S poštovanjem,

**OBRADIO,
Milan Barac**

Milan Barac

DOSTAVITI:

1* naslovu ✓

1* teh. službi

1* a/a

**VD IZVRŠNOG DIREKTORA,
Bojan Mišnić**
Bojan Mišnić

