

Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za uređenje prostora i
stambene poslove
UP/Io br. 07 – 350 - 97
Nikšić, 10.02.2016.g.

INVESTITOR: Glomazić Milorad
OBJEKAT: rekonstrukcija poslovno- stambenog objekta
sa prenamjenom poslovnog prostora u stambeni u prizemlju
NAMJENA: stambena sa pratećim pomoćnim prostorom u svrhu stambenog
SPRATNOST: (odobrena) P + 1
(predviđena Planom) P + 1 + Pk
PARCELA BR: 1015/10 KO Kočani
OKVIRNA POVRŠINA : prostor koji se rekonstruiše sa prenamjenom: prizemlje: 66,00 m²

LOKACIJA : Kočani
ZONA: IV (četvrta)
PLANSKI DOKUMENT: PUP Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada
OZNAKA U PLANU: SMG (površina za stanovanje male gustine)

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» broj 51/08, 40/10 i 34/11,35/13 i 39/13), Odluke o donošenju **Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić** («Službeni list CG» opštinski broj 16/05) i podnijetog zahtjeva **Glomazić Milorada** iz Nikšića, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštite životne sredine, **i z d a j e**

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

Za izvedene radove na rekonstrukciji poslovnog prostora u prizemlju sa prenamjenom poslovnog u stambeni, na kat. parceli br. 1015/10 KO Kočani, u Kočanima, a prema grafičkom prilogu ovih uslova.

POSTOJEĆE STANJE

LOKACIJA:

Postupajući po podnijetom zahtjevu, a uvidom u dostavljene dokumente i plansku dokumentaciju utvrđeno je da je Vujović Zdenka, vlasnik kat. pacele br. 1015/10 KO Kočani, ukupne površine 290,00 m², sa objektom (stambeno - poslovna zgrada) površine 80,00 m², a u V listu je poslovni prostor u prizemlju od 66,00 m², i 66 stambeno u potkrovlju, po listu nepokretnosti broj 859 – prepis od 03.02.2016. godine.

Dostavljeno:

Ugovoru o kupoprodaji UZZ br.37/16 od 01.02.2016. godine između Vujović Zdenke i Glomazić Milorada.

Parcela se nalazi u okviru zone prdviđene za površine za stanovanje male gustine (SMG)

Po smjenica iz prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić navedeno je za SMG:

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;

- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Zona je IV (četvrta).

Kako predmetni građevinski radovi nijesu u suprotnosti sa grafičkim prilogom navedenog plana i smjernicama za sprovođenje prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić, prema kojima je dozvoljena izgradnja, rekonstrukcija sa dogradnjom predmetnog objekta, kao i namjena, pri čemu nije ugrožen javni interes, pristupilo se izradi ovih uslova u cilju izdavanja građevinske dozvole.

namjena objekta

Predmetni objekat je stambenog karaktera, sa stambenom jedinicom u prizemlju, i na spratu, sastoji se iz kupatila, terase, hodnika, dnevne sobe i spavaćh soba, a predstavljau jednu funnkcionalnu cjelinu.

Izvedena je rekonstrukcija postojeće jedinice – poslovne u prizemlju objekta, koje je bilo poslovne namjene.

Poslovni prostor ispunjava sve uslove za stambeni prostor.

Potrebno je sačuvati ambijentalnu arhitekturu postojećeg objekta.

Izradi ovih uslova za rekonstrukciju predmetnog poslovnog prostora, pristupilo se, radi prilagodavanja namjene poslovnog prostora, odnosno prenamjene u stambeni prostor.

vertikalni i horizontalni gabarit

Predmetni objekat je spratnosti P+1, gabaritnih dimenzija 10,15 × 7,15 + 1,40 x 5,10 m, a postavljen je kao na grafičkom prilogu.

Objekat je izveden od betonskih blokova (d=25,0cm) sa AB stubovima i horizontalnim serklažima. Međuspratna ploča je armirano betonska, sa svim potrebnim slojevima hidro i termo izolacije.

Objekat je spolja i iznutra omalterisan, a fasada završno obrađena fasadnom bojom.

Otvore obraditi stolarijom propisno obrađenom zaštitnim lakom i zastakljenom dvostrukim staklom ili eloksiranom bravarijom, zastakljeni termoizolacionim staklom.

Predmetni objekat je izgrađen od savremenih odgovarajućih materijala, u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima za ovu vrstu objekata, sa proračunom konstruktivnih elemenata na 8^o MCS.

Stepenište se izvodi kao jednokrako armirano betonsko stepenište na G za vezu sa potkrovljem. Konstruktivni zidovi su od 25,0 cm od betonskih blokova, a pregradni od 12,0 cm.

Objekat treba da je projektovan kao masivni, zidani sa svim propisanim vertikalnim i horizontalnim ukrucenjima, kao i potrebnim tehničkim i zvučnim zaštitama. Arhitektonsko oblikovanje projekta unutar građevinskih linija uskladiti sa ambijentom predmetne lokacije kao i potrebama investitora pri čemu prilikom uređenja prostora oko objekata prednost treba dati uređenim zelenim površinama.

Fasadu omalterisati i završno obraditi odgovarajućom fasadnom bojom.

Krov je dvovodan i izvoden je kao monolitna kosa armirano betonska ploča, pokriven falcovanim crijepom kao završnim pokrivačem

mjesto i način priključka na javni put

Snabdijevanje i ekonomski saobraćajni pristup Planom je predviđen sa postojeće pristupne stambene saobraćajnice i od pristupne saobraćajnice je udaljen 5,00 metara.

Konstruktivni sistem se ne mjenja.

Investitor je dužan uraditi tehničku dokumentaciju kod ovlašćenog lica prema uslovima i tehničkim propisima za građenje uz proračun konstruktivnih elemenata na 8⁰ MCS, sa dokazom o statičkoj stabilnosti objekta.

Meteorološki podaci:

Srednja godišnja temperatura vazduha je 9⁰ C. Najhladniji mjesec je januar sa 1,4⁰ C, a najtopliji juli sa 21,1⁰ C. Godišnja amplituda iznosi 19,7⁰ C. Količina i raspored padavina uslovljena je blizinom Jadranskog mora odakle južni vjetrovi donose velike količine padavina. Koncentracija padavina najveća je u hladnoj polovini godine od oktobra do maja. Srednja godišnja količina padavina u Nikšiću iznosi 1998 mm.

U cjelini osnovna obilježja klime Nikšića su umjerena topla ljeta sa manjim količinama padavina, relativno blage zime sa dosta padavina i česte smjene strujanja različitih vazdušnih masa, smjera i brzine vjetrova gdje dominiraju sjeverac i jug.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- Gradjevinska dozvola izdaje se rješenjem na osnovu sledeće dokumentacije: idejnog projekta, odnosno glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izradjenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi:
- Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa članom 79,80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list RCG,br.51/08) i čl. 23,24 i čl. 254-260 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije. (»Sl.list RCG«,br.22/02).

PROJEKAT MORA OBAVEZNO DA SADRŽI SLEDEĆE PRILOGE

Opšti dio:

- rješenje o registraciji preduzeća sa licencom za projetovanje , rješenje o vodećim i odgovornim projektantima, ovlašćenje za projektovanje za svakog projektanta, potvrda o medjusobnoj usaglašenosti faza , kopija urbansitičko tehničkih uslova.

Arhitektonski dio:

- projektni zadatak potpisan od strane investitora , opis objekta , bilans površina, geodetsku situaciju postojećeg stanja, snimak postojećeg stanja objekta (ako se radi rekonstrukcija) situaciju planiranog stanja (sa obaveznim analitičkim podacima o spratnosti, udaljenostima , visinama, granicom urbanističke parcele, uređenjem slobodnih površina sa ogradom predmetne urbanističke parcele), osnove svih etaža, osnove krova i krovne konstrukcije, dva ili više karakterističnih presjeka , izgleda svih fasada koje se mogu sagledati , karakteristični detalji i šema stolarije.
- Glavnim projektom se definišu svi neophodni gradjevinsko zanatski radovi, zaštite od vode i vlage , toplotne i zvučne zaštite , troškovi izgradnje i održavanja objekta i uslovi zaštite susjednih objekata .

Konstruktivni dio:

- Tehnički izvještaj , podaci o lokaciji (uslovima zemljišta i fundiranja, klimatskoj zoni i zoni seizmičnosti, tehnički uslovi za izvodjenje radova na konstrukciji , statički proračun sa specifikacijama armature, grafička dokumentacija, predmjer i predračun radova konstrukcije.

Vodovod i kanalizacija:

- Uslovi za izradu tehničke dokumentacije od JP Vodovod i kanalizacija Nikšić, tehnički opis, predmjer radova i sve potrebne crteže (situacija, osnove, presjek kroz kanalizaciju i

aksonometrija vodovoda) prema propisima za ovu fazu tehničke dokumentacije i posebni hidraulični proračuni unutrašnje, vodovodne i kanalizacione mreže.

Elektroinstalacije:

- Uslovi za izradu tehničke dokumentacije od elektrodistribucije Nikšić, tehnički opis, proračun, predmjer radova i sve potrebne crteže, situacije i osnove) prema propisima za ovu fazu tehničke dokumentacije

Pri izradi glavnog projekta moraju se poštovati tehničke preporuke EPCG i to:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2
- 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 10/04 kV

Dostaviti:

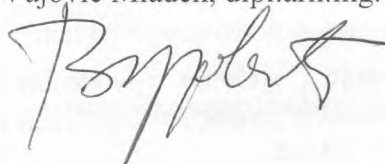
- idejni projekat, odnosno glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u deset primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj u digitalnoj formi dostavljaju se ovom Sekretarijatu.

- dokaze o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» broj 51/08, 40/10 i 34/11).

DOSTAVLJENO: Investitoru, u spise predmeta, arhivi, JP Vodovod i kanalizacija Nikšić.

OBRADIO:

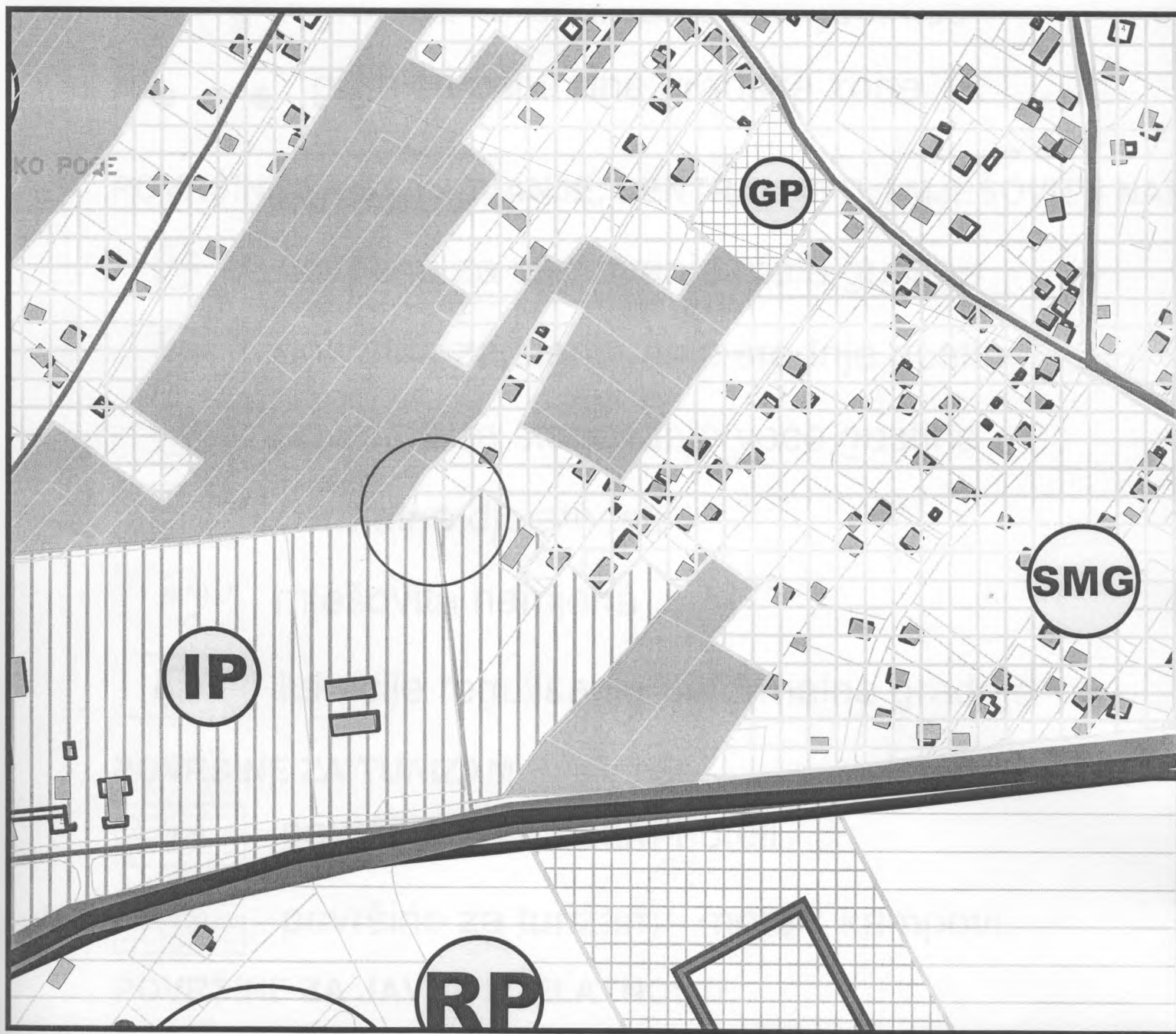
Vujović Mladen, dipl.arh.ing.



SEKRE TAR

Adžić Nebojša, dipl.ing.arh.





PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE NEKŠIĆ

Generalno urbanističko rješenje

Plan namjene površina

OBRADIO :

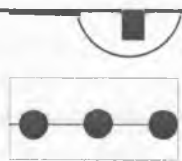
Vujović Mladen, dipl.ing.arh.



R 1: 10000

SEKRETAR

Adžić Nebojša, dipl.ing.arh.



granica i broj urbanističke jedinice

granica centralne gradske zone

POVRŠINE ZA STANOVANJE, CENTRALNE D. I MJEŠOVITU NAMJENU

SMG

površina za stanovanje male gustine

SS

površina za stanovanje srednje gustine

SV

površina za stanovanje veće gustine

CD

centralne djelatnosti

MN

mješovita namjena



lokacije regulisanja neformalne gradnje

POVRŠINE ZA TURIZAM

T1

površine za turizam-hoteli

T3

površine za turizam - moteli, kampovi,...

POVRŠINE ZA JAVNE DJELATNOSTI

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE NIKŠIĆ

Generalno urbanističko rješenje

Plan namjene površina

OBRADIO :

Vujović Mladen, dipl.ing.arh.

R 1 : 10000

SEKRETAR

Adžić Nebojša, dipl.ing.arh.

