

**CRNA GORA**

**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Sekretarijat za uređenje prostora**

**i zaštitu životne sredine**

Broj: UP/Io 07- 350-104

Nikšić, 17.02.2016. godine

**INVESTITOR: Lalatović Božidar**

**OBJEKAT:** garaža

**PARCELE BR.:** 1040/1, 1040/2 i 1040/3 KO Ozrinići

**LOKACIJA :** Ozrinići – GUR-PUP- Nikšić

**SPRATNOST :** P

**ZONA:** IV ( četvrta)

Na osnovu člana 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 51/08, 40/10,i 34/11 i 35/13 ), Odluke o donošenju Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić (»Službeni list CG« opštinski broj 16/15) i podnijetog zahtjeva **Lalatović Božidara** iz Nikšića, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine **i z d a j e:**

## **URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE** *za izradu tehničke dokumentacije*

Za izvođenje radova na **izgradnji garaže**, na katastarskoj parceli broj 1040/1, 1040/2 i 1040/3 KO Ozrinići, a prema grafičkom prilogu ovih uslova.

### **POSTOJEĆE STANJE**

#### **Lokacija**

Rješavajući po podnijetom zahtjevu, utvrđeno je da je investitor Lalatović Božidar vlasnik katastarskih parcela broj 1040/1, 1040/2 i 1040/3, upisane u PL 1388 KO Ozrinići.

Parcele su po kulturi njiva 4. klase koje čine jednu cjelinu. Parcela 1040/1 ima prilaz sa glavne saobraćajnice, parcela 1040/2 preko parcele 1040/3.

Sa istočne strane je put, sa južne parcela 1041.

#### **PLANIRANO STANJE**

Na predmetnim parcelama je planirana izgradnja pomoćnog objekta- garaže, spratnosti P. Područje se nalazi u obuhvatu PUP-a- Nikšić sa planom namjene površine za predmetne parcele stanovanje manjih gustina i poljoprivredno obradivo zemljište.

Smjernicama ovog plana predviđeno je :

#### **3.1.4. Smjernice za objekte stanovanja malih gustina / sa okućnicom ili na poljoprivredom zemljištu**

U okviru ove namjene planirati stanovanje uz poljoprivredno zemljište sa prioritonom poljoprivrednom proizvodnjom. Cilj je da se kroz kontrolisanu gradnju, kao zaokruženje postojeće gradnje, zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i gradi van zemljišta na kojem je moguće vršiti poljoprivrednu proizvodnju. U okviru ovog tipa stanovanja mogu se organizovati djelatnosti koje ne

ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu kao što su skladišta, proizvodno-servisno zanatstvo, manji privredni objekti, rasadnici, staklene bašte, ribnjaci, objekti za stočarstvo i komunalno servisni objekti.

#### *Urbanistički parametri*

- Minimalna površina urbanističke parcele sa okućnicom je 500m<sup>2</sup>, uz poljoprivredno zemljište 1000m<sup>2</sup>;
- Minimalna širina fronta novoformirane parcele je 20m;
- Maksimalna spratnost objekata je S+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);
- Građevinska linija novog objekata treba da je na minimum 5 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5m;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.

#### *Pravila za izgradnju objekata*

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti;
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara;
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,0m;
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena.

#### *Pomoćni i ekonomski objekti*

- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaža ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata;
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl.;
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda;
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 3,0 m;
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta;
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje.

### **3. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA**

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale i predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

#### **4. PRISTUPNI PUT**

Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta minimalne širine 3,5m.

#### **5. ARHEOLOŠKI LOKALITETI**

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

#### **6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE**

Inženjersko - geološke karakteristike  
Seizmička aktivnost  
Klimatske karakteristike

#### **7. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA**

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk nstalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća. Na projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeće, davaoca uslova.

#### **8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE**

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br.48/08). Posebne uslove obratiti na kvalitet i zaštitu vode od neželjenih uticaja. Problem komunalnog otpada rešavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.

#### **9. POSEBNI USLOVI**

Projektom predvidjeti sljedeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07, 05/08 i 32/11) i pratećim propisima,
- od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda ( Sl. list CG br.8/93),
- životne sredine shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05),
- na radu shodno Zakonu o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta.

## ***Analiza prirodnih karakteristika***

### **KLIMA**

Srednja godišnja temperatura vazduha je 9°C. Najhladniji mjesec je januar sa 1,4°C, a najtopliji jul sa 21,1°C. Godišnja amplituda je 19,7°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 umjereno 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.

### **USLOVI ZA GEOTEHNIČKE I SEIZMIČKE RADOVE**

Prema inženjersko geološkim svojstvima teren je stabilan, a nosivost mu je veća od 200KN/m<sup>2</sup>. Prema karti seizmičke mikrojeonizacije urbanog područja Nikšića, izrađenoj od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju iz Skoplja predmetno područje pripada zoni potresa intenziteta 8°MCS sa maksimalnim ubrzanjem tla a max 0,161, koeficijent seizmičnosti K<sub>s</sub> = 0,04 i koeficijent dinamičnosti K<sub>d</sub> = 0,5/T.

Investitor je dužan pribaviti tačne podatke ispitivanja tla koji će se dobiti na osnovu inženjersko- geoloških i geomehaničkih istraživanja na predmetnoj lokaciji.

### **USLOVI OD INTERESA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Kroz projekat uređenja prostora potrebno je obraditi i aspekt očuvanja i oblikovanja sredine kao dispoziciju elemenata urbane opreme, vizuelnih komunikacija i likovnih intervencija u prostoru.

Shodno članu 6. Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05, "Sl. list CG" br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13): "Nosilac projekta za koji je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu ili odluka da nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu, ne može pristupiti izvođenju projekta bez saglasnosti nadležnog organa na elaborat o procjeni uticaja ili odluke da nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu".

### **TEHNIČKA DOKUMENTACIJA**

- Gradjevinska dozvola se izdaje na osnovu idejnog, odnosno glavnog projekta izrađenog u deset primjerka od kojih je sedam zaštićeno na digitalnoj formi.
- Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa članom 79,80 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list RCG,br.51/08 i 40/10) i čl. 23,24 i čl. 254-260 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije. (»Sl.list RCG«,br.22/02).
- Projektant je dužan priložiti polisu osiguranja.

## PROJEKAT MORA OBAVEZNO DA SADRŽI SLEDEĆE PRILOGE

### Opšti dio:

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

### Arhitektonski dio:

- projektni dodatak 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), osnove svih etaža, osnove krova i krovne konstrukcije, dva ili više karakterističnih presjeka, izgled svih fasada koje se mogu sagledati, karakteristični detalji i šema stolarije.
- Glavnim projektom se definišu svi neophodni građevinsko 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, 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
- deset primjerka ovjerene i revidovane tehničke dokumentacije (idejni ili glavni proajekat) od kojih je sedam primjeraka u digitalnoj formi dostavljaju se ovom Sekretarijatu radi provjere uskladjenosti sa izdatim urbanističko tehničkim uslovima i ovjere prema važećem zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata.
- Uz tehničku dokumentaciju treba priložiti dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu.
- dokaz 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.

Shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. listu Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13) Idejni projekat, odnosno Glavni projekat mora sadržati u skladu sa posebnim propisima i podatke o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu, tj razradu mjera za sprječavanje ili smanjenje negativnih uticaja zahvata na životnu sredinu.

**DOSTAVLJENO:** Investitoru, u spise predmeta i arhivi.

**OBRADIVAČ**

Nikčević Nevena, dipl.ing.građ.

**SEKRETAR**

Nebojša Adžić, dipl.ing.arh.





**URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI**

**OBRADIO**

**Nevena Nikčević, dipl.ing.grad.**

**SEKRETAR**

**Nebojša Adžić, dipl.ing.arch**



