

Crna Gora

OPŠTINA NIKŠIĆ

*Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštite životne sredine*

UP/Io br. 07 – 350 -80

Nikšić, 03.02.2016.g.

INVESTITOR: Vukadinović Goran
OBJEKAT individualni stambeni objekat
PARCELA BR.: 774/74 KO Kličevo
SPRATNOST: P
(dozvoljena planom) P + 2
OKVIRNI GABARIT): 10,00 x 12,00 m
NAMJENA: stambena sa pratećim pomoćnim prostorima
ZONA: IV (četvrta)
LOKACIJA: Kličevo
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) i Odluke o donošenju *Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić* (»Službeni list CG« opštinski broj 16/05) i podnietog zahtjeva *Vukadinović Gorana* iz Nikšića, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštite životne sredine, *izdaje*

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

Za radove na izgradnji individualnog stambenog objekta, spratnosti P, na dijelu kat. parcele br. 774/74 KO Kličevo, Kličevo, u Nikšiću, a prema grafičkom prilogu ovih uslova.

Postojeće stanje – lokacija

Rješavajući po podnietom zahtjevu, a izlaskom na lice mjesta utvrđeno je da je Vukadinović Goran, vlasnik kat. pancele br. 774/74 KO Kličevo, upisane u list nepokretnosti 3024 - prepis, ukupne površine parcele 600,00 m², u obimu prava 1/1.

Parcele se vode kao pašnjak 3. klase.

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.

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.

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 i funkcija objekta

Predmetni objekat je stambenog karaktera, sa pratećim pomoćim prostorom u svrhu stambenog. Objekat svojom funkcionalnošću treba da obezbjeđuju zadovoljenje potrebe kvalitetnog stanovanja, što omogućava osnovni sadržaj svakog stambenog prostora, a to je : predprostor, dnevni boravak, trpezarija, kuhinja , spavaća soba, kupatilo,

Prizemna etaža sastoji se od stambenog i pomoćnog dijela i to: stambeni dio : spavaće sobe, kuhinje, trpezarije i dnevnog boravka, povezanih zajedničkim hodnikom, sa terasom, a u pomoćnom dijelu objekta planirana je ostava i garaža.

građevinska i regulaciona linija

Za regulacione linije određena je granica između uređene javne površine i površine za koju će se raditi projekat uređenja u sklopu Glavnog projekta predmetnog objekta (regulaciona linija se poklapa sa urbanističkom parcelom).

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje, i od pristupnog puta objekat je udaljen kao na grafičkom dijelu.

horizontalni i vertikalni gabariti

Horizontalni gabarit objekta određen je maksimalnom osnovom unutar koje su moguća manja odstupanja i prilagođavanje predmetnoj lokaciji.

Moguće je prilagođavanje gabarita određenom arhitektonskom konceptu i investicionom programu.

Predmetni objekat je slobodnostojeći, spratnosti P, okvirnih gabaritnih i maksimalnih dimenzija objekta u osnovi 10,00 x 12,00 m.

vrsta materijala i krovnog pokrivača

Osnovni konstruktivni sistem objekta i faze je sistem podužnih i poprečnih nosivih zidova na 25 cm i 20 cm, ojačanih seizmičkih stubovima 25/25 cm . Konstruktivni zidovi se zidaju opekarskim blokovima 25/19/20 cm u produžnom cementnom malteru razmere 1:3:9.

Fasadni zidovi će se termički izolovati i sistemom „Demit“.

- unutrašnja obrada:

Podne obloge postaviti u zavisnosti od namjene prostora. U dijelu sanitarnih prostorija, hodnika, magacina i kuhinje to je keramika, dok je u dijelu café bara moguće postaviti kombinaciju kamena i drvenog poda. Sve podove izvesti horizontalno, sa izuzetkom podova u sanitarnom čvoru, gdje se obezbijeduje pad prema slivniku (0.5-1%).

Svi zidovi moraju biti potpuno vertikalni. Malterisanje izvesti produžnim malterom u dva sloja. Prije nanosenja završnog sloja poludisperzivnom bojom sve omalterisane zidove gletovati. Završna obrada zidova je jupol.

Otvori su obrađeni stolarijom propisno obrađenom zaštitnim lakom i zastakljenom dvostrukim staklom, zastakljeni termoizolacionim staklom, tako da je prednji dio u staklu, koje može da se postavlja i sklanja u zavisnosti od vremenskih prilika i godišnjeg doba.

Objekat treba da predstavlja jednu arhitektonsku cjelinu.

Tip konstrukcije i materijali za izvođenje su prilagođeni namjeni objekta.

Horizontalni i vertikalni oluci su od plastificiranog aluminijumskog lima.

Objekat treba da je projektovan kao masivni, sa svim propisanim vertikalnim i horizontalnim ukrucenjima, kao i potrebnim tehničkim i zvučnim zaštitama.

Objekat mora biti izgrađen u skladu sa tehničkim propisima za građenje i u arhitektonskoj formi ambijenta predmetne lokacije.

Krov je viševodan, od drvene krovne konstrukcije, pokriven falcovanim crijepom.

Predmetni objekat treba da je izgrađen od savremenih odgovarajućih materijala u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima za ovu vrstu objekata, sa proračunom konstruktivnih elemenata na 8⁰ MCS.

uređenje:

Slobodan prostor se uređuje po želji investitora uz prethodno čišćenje od šuta i nasipanjem sa humusom iz iskopa.

mjesto i način priključka na javni put

Snabdijevanje i ekonomski saobraćajni pristup predviđen je sa postojeće pristupne stambene saobraćajnice.

Klima

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.

Uslovi za geotehničke i seizmičke radove

Kod izrade projektne dokumentacije obavezno koristiti rezultata sizmogeološke i seizmičke mikro rejonizacije iz elaborata seizmičke mikro jonizacije područja Nikšić. U skladu sa tim sve konstruktivne elemente objekata računati na 8⁰ MKS.

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

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 projektovanje , rješenje o vodećim i odgovornim projektantima, ovlaštenje za projektovanje za svakog projektanta, potvrda o međusobnoj 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 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 izvođenje 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- dfistributivna 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:

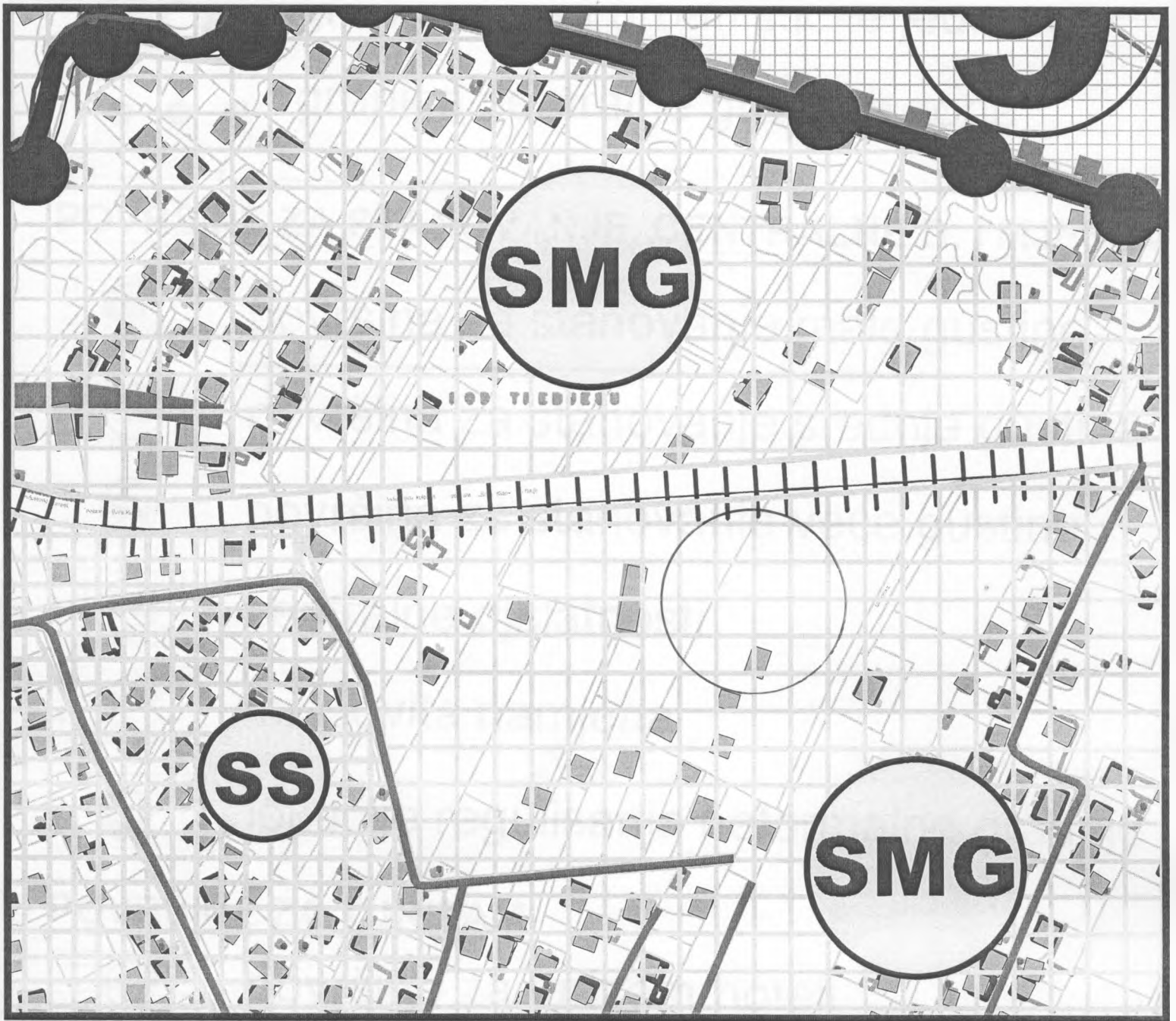
Vujović Mladen, dipl.arh.ing.

Mladen Vujović

SEKRETAR

Adžić Nebojša, dipl.ing.ing.





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.





granica i broj urbanističke jedinice



granica centralne gradske zone

POVRŠINE ZA STANOVANJE, CENTRALNE D. I MJEŠOV



površina za stanovanje male gustine



površina za stanovanje srednje gustine



površina za stanovanje veće gustine



centralne djelatnosti



mješovita namjena



lokacije regulisanja neformalne gradnje

POVRŠINE ZA TURIZAM



površine za turizam-hoteli

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.