



Na zahtjev Lješnjaniin Muša Arslana iz Plava, a na osnovu člana 60 . 62 i 62 a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11.35/13, 39/13 i 33/14), DUP-a Plav „Glavice“ ("Sl.list RCG" br. 26/88), Odluke o produženju važenja Odluka o planskoj dokumentaciji na području Opštine Plav ("Sl.list CG" br. 12/2015), PUP-a Opštine Plav("Sl.list CG" br. 17/2014), Odluke br.031-193 od 07.04.2015.godine i člana 165. ZUP-a, Sekretarijat za uređenje prostora i imovinu propisuje :

### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije -projekta za izgradnju objekta Lješnjaniin Muša Arslana iz Plava na urbanističkoj parceli koju čine katastarska parcela broj 2341/3 KO Plav u području zahvata DUP-a Plav „Glavice“ ("Sl.list RCG" br. 26/88).

Lješnjaniin Muša Arslan iz Plava je podnio zahtjev broj 35- 118 od 03.04.2015.godine za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 2341/3 sa lista nepokretnosti broj 1414 KO Plav ukupne površine 1407 m<sup>2</sup>.

Uvidom u DUP Plav „Glavice“ ("Sl.list RCG" br. 26/88) i PUP Opštine Plav("Sl.list CG" br. 17/2014) , propisuju se urbanističko-tehnički uslovi:

#### **I Opšti uslovi**

Osnov za izradu investicione-tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za građenje predmetnog objekta su ovi uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

#### **II Urbanistička parcela-katastarska parcela.**

-Lokaciju urbanističke parcele koju čini katastarska parcela broj 2341/3 površine 1407 m<sup>2</sup>, definisana DUP-om Plav „Glavice“ ("Sl.list RCG" br. 26/88) i PUP-om Opštine Plav("Sl.list CG" br. 17/2014).

#### **III Planirano stanje**

- Stanovanje je defmisano kao pretežna namena
- U okviru ovog tipa stanovanja kao pretežne namene moguća je organizacija sadržaja koji podržavaju centralno gradsko jezgro kao i sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu (sport i rekreacija, verski objekti i sl.)
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Maksimalna spratnost P+I+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže
- Indeks zauzetosti do 0.5 ukoliko se organizuju samo delatnosti indeks zauzetosti može biti do 0.7.
- Minimalna novoformirana parcela za porodično stanovanje je 300m<sup>2</sup>. U planu su definisane urbanističke parcele, ukoliko je za potrebe organizacije drugih sadržaja potrebna veća parcela moguće je udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu parcelu.
- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu.
- Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju, osim pomoćnih i privremenih, kao takvi se zadržavaju, položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koj će pretrpeti totalnu rekonstrukciju.

- Minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2 m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost suseda.
- Sve postojeće parcele manje od zadate kao i postojeći objekti sa parametrima većim od zadatih (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susedne parcele i dr.) kao takvi se mogu zadržati. Zadati parametri važe za nove objekte ili objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta. Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a koji ne narušavaju planiranu regulativu mogu se kao takvi zadržati, građevinske linije su zadate na nivou bloka i važe za nove objekte i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju.
- Svi postojeći objekti čija je spratnost manja od zadate kao i parcele koje imaju manji indeks zauzetosti od indeksa zadatog planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara. Nadgradnja objekat je moguća nad čitavim gabaritom a dogradnju vršiti do planom zadate građevinske linije. Svi postojeći objekti mogu pretrpeti totalnu rekonstrukciju odnosno mogu se zameniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.
- Na postojećim parcelama manjim od 300m<sup>2</sup> moguća je gradnja objekata porodičnog stanovanja, porodičnog stanovanja sa delatnostima ili samo delatnosti i to sa sledećim parametrima indeks zauzetosti 0.3 maksimalna spratnost P+1+Pk ukoliko se organizuju samo delatnosti indeks zauzetosti može biti 0.5
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 3 m a od stambenog objekta 2.5m, ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat. Svi postojeći pomoćni objekti koji se uklapaju u zadate uslove kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko se u objektu obavljaju delatnosti u okviru parcele treba obezbediti parkiranje za potrebe istih. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
- Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni sa osvetljenjem isključivo preko krovnih prozora bez badža.
- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

#### **IV- Klimatske i hidrološke karakteristike**

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Područje opštine Plav ima vlažniju subplaninsku klimu, koja na visinama od preko 1000 m nadmorske visine prelazi u planinsku. Dolinski dio karakteriše umjereno topla i vlažna klima s toplim ljetom, dok se u višim djelovima javljaju dva klimatska podtipa: umjereno hladna i vlažna klima s toplim ljetom (na visinama od 1000 mnv do 1500 mnv) i vlažna borealna klima, veoma hladne zime sa puno snijega dok su ljeta svježija (na visinama preko 1500 mnv). Srednja godišnja temperatura vazduha iznosi 8.6°C, s tim što se ona u kotlinama i riječnim dolinama kreće između 6° i 9°C. Najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom 18°C najhladniji mjesec januar sa temperaturom -1°C. Prosječna godišnja vrijednost insolacije u sjevernom i centralnom dijelu je oko 1.800 časova, dok je u južnoj zoni i do 2.000 časova sunčevog sijanja.

Veći dio područja odlikuje se modifikovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijelu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). Za područje opštine Plav, obimnije sniježne padavine karakteristične su od sredine novembra a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. Srednja godišnja suma padavina je 967.2 mm. Srednja mjesečna suma padavina je najveća u decembru i iznosi 127.7 mm. Snježni pokrivač traje oko 5 mjeseci.

#### **V Uslovi za seizmičko projektovanje.**

Proračune raditi na VIII (osmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

#### **VI Zaštita od požara**

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 („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08), i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list CG”, br. 8/93).

#### **VII Uređenje terena**

Sastavni dio projekte dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji. Ograđivanje bočnih strana i zadnje strane može izvršiti transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

#### **VIII Saobraćaj**

Objekat se priključuju na planiranu gradsku saobraćajnicu koja prolazi kroz naselje.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru katastarske parcele u garaži koja se može graditi na predmetnoj parceli spratnosti prizemni ali da se pri tome ne prekorače maksimalno zadati parametri. Garažiranje se može obezbijediti u suterenu ili prizemlju objekta ili izgraditi posebni pomoćni objekata čija površina ulazi u bruto zauzeti indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Broj parkiranih mjesta obezbijediti po normativu za poslovnu djelatnost -70m<sup>2</sup> / 1 PM, plus 1 PM po jednom stan.

#### **IX Elektroenergetski uslovi-uslovi priključenja objekata na elektrodistributivnu mrežu:**

Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG, i to:

-Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje). - Tehnička preporuka-Tipizacija mjerenih mjesta.

-Uputstvo i tehnički uslovi TP-lb-Distributivna transformatorica stanica DTS-EPSC 10/04Kv

Shodno aktu Ministarstva održivog razvoja i turizma u Podgorici, br. 05-5178/1 od 30.11.2011.godine, u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nije potrebno pribavljati posebne uslove za izradu tehničke dokumentacije od strane Elektroprivrede Crne Gore AD Nikišić CG Distribucija, već je neophodno da se u ubanističko-tehničkim uslovima propiše obaveza poštovanja Tehničkih preporuka EPCG za priključke objekata potrošača na niskonaponsku mrežu. Glavni projekat treba da sadži, između ostalog, i razradu priključka objekata na odgovarajuću infrastrukturu shodno članu 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

#### **X Hidrotehnički uslovi-uloži priključenja objekta na hidrotehničku mrežu**

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu prema uslovima DOO Komunalna djelatnost Plav ako postoji gradski vodovod ili sopstveni vodovod, uz obaveznu vodnu saglasnost nadležnog organa Opštine Plav za izdavanje vodnih uslova.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

#### **XI Energetska efikasnost**

Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

-Upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životu sredinu -Energetsku efikasnost zgrada

-Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenje objekta -Smanjenje gubitka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volimena zgrade

-Korišćenje obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa.sunce, vjetar itd.)

-pri izradi objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije

-Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije Projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i stanadrma za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata.

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za područja: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite zagađenja zemljišta i vazduha, projektom predvidjeti i sve druge potrebne zaštite.

Projektnu dokumentaciju uraditi shodno članu 77,79,80,83,84 i 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.listCG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi: Glavni revidovani projekat, izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

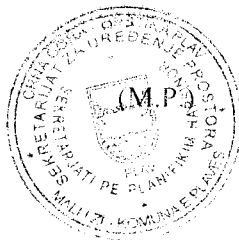
Urbanističko-tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

**SAVJETNIK**

Dragomir Radenović dipl.ing. građ

**DOSTAVLJENO:**

1. Imenovanom
2. predmetu
3. na sajtu organa uprave
4. arhivi



**SEKRETAR**

Kemal Kojić dipl.ing. el.

*Kojić*