

OPŠTINA PLAV
Sekretarijat za uređenje
prostora i imovinu -
Broj: 35-201
Plav : 22.07.2015.godine.



Opština Plav
Ul. Čaršijska br.1.
84325 Plav
tel. +382 251 251 420
e-mail: urbanizamplav@gmail.com

Na zahtjev **Redžematović Omera Orhana** iz Plava - Opština Plav, 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, 47/11,35/13,39/13 i 33/14) , PUP-a 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 USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije -projekta za izgradnju stambenog objekta u funkciji domaćinstva koje se bavi poljoprivrednom djelatnošću **Redžematović Omera Orhan** iz Plava na katastarskoj parceli broj 367/2 i 369/2 KO Skić sa lista nepokretnosti broj 137 u području zahvata Prostorno Urbanističkog Plana Plav .

Redžematović Omera Orhan iz Plava je podnijela zahtjev broj 35-201 od 26.05.2015.godine za izgradnju stambenog objekta u funkciji domaćinstva stambenog prostora na parceli broj 367/2 i 369/2 KO Skić sa lista nepokretnosti broj 137 .

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.

Planirano stanje

Prostorno Urbanističkim Planom Plav -("Sl.list CG" br.17/2014) parcela se nalazi izvan seockog naselja namijenjena kao poljoprivredna površina te je istim propisano sledeće :

“.IZGRADNJA IZVAN građevinskog područja u naseljima

Izvan građevinskih područja naselja moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene objekte poljoprivrednih domaćinstava, minihidroelektrana, a naročito farmi i drugih poljoprivrednih i ekonomskih objekata koji ne mogu da se lociraju unutar građevinskog zemljišta,centralnih dijelova naselja i urbanog područja.

Za sva područja koja se dodjeljuju kao koncesije, uslovi izgradnje i uređenja prostora određuju se kroz koncesione ugovore i prateću odgovarajuću plansku i ostalu tehničku dokumentaciju.

Izgradnja na poljoprivrednom zemljištu

Objekti koji se grade izvan građevinskog područja lociraju se i koriste na način da ne ometaju poljoprivrednu proizvodnju.

Dozvoljena je izgradnja:

- ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, biljna i stočarska proizvodnja stočarstva ili voćarstva
- poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede
- objekata skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, ukoliko postoje infrastrukturne pretpostavke,
- pomoćnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede i to garaže, koševi, ambari, ostave, nastrešnice, i slično, a koji mogu pojedinačno biti korisne površine do 50,00m², kao i garaže ili nadstrešnice za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila,
- pojedinačnih stambenih objekata
- objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Proizvodni objekti na kompleksima poljoprivrede su: prerada poljoprivrednih proizvoda, proizvodnja hrane, skladištenje poljoprivrednih proizvoda, skladištenje voća (hladnjače), proizvodnja iskladištenje stočne hrane i dr.

Proizvodni objekti na kompleksima stočarstva su: stočne farme, klanice i prerada mesa, živinafske farme, klanice živine i prerada mesa, ribnjaci, prerada ribe i dr.

Osnovna pravila za izgradnju :

Stambene zgrade izvan građevinskog područja, na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi samo za vlastite potrebe i u funkciji domaćinstva koje se bavi poljoprivrednom djelatnošću.

Domaćinstva koja imaju izgrađene objekte, mogu postojeće objekte dograđivati i sanitarno higijenski unapređivati, u skladu s pravilima građenja za SMG.

Dozvoljeni su: izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG - do 500,00 m² GBP, četiri zasebne stambene jedinice), poljoprivrednih i ekonomskih objekata, poljoprivrednog domaćinstva, prodavnice i zanatske radnje.

Uslovi gradnje i regulacije

Stambeni dio dvorišta

Svaka parcela na kojoj se gradi stambeni objekat ili dio parcele na kojem se on gradi mora imati kolski i pješački prilaz sa javne saobraćajnice min 3,00m širine.

Stambene dijelove dvorišta, u slučaju nove izgradnje postavljati na najvišoj koti, bez obzira na položaj prema saobraćajnici .

Minimalna površina djela parcele za individualno stanovanje iznosi 350 m² ,a maksimalna 500 m².

Maksimalna spratnost stambene zgrade je P+1 +Pk (tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu – podzemne ili nadzemne)

Objekti mogu imati podrumski ili suterenski dio, ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode .Površina ovih etaža ne ulazi u obračun parametara datim u Uslovima gradnje.

Najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti na ukupnoj parceli je 0,5

Indeks zauzetosti parcele 0,3

Minimalna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 3,0 m od granice susjedne parcele.

Građevinsku liniju porodičnog stambenog objekta postaviti 3 -5m od javnog puta (Poglavlje Saobraćaj).

Poštovati GL definisne u Poglavlju Saobraćaj i Pejzažno uređenje, kao i sve druge uslove garažiranje, parkiranje, ozelenjavanje, ograđivanje.

U stambenom dijelu dvorišta, pored porodično-stambenog objekta dozvoljena je izgradnja ljetnje kuhinje, trijema, sušnice, peći za hljeb, mljekara i magacina za sopstvene potrebe.

U stambenom dijelu dvorišta ne mogu se graditi ekonomski i poljoprivredni objekti.

Ekonomski dio dvorišta

Ekonomski objekti se postavljaju na način da pravac duvanja dominantnog vjetra (podaci dati u Planu) uvijek treba da bude od stambenog ka ekonomskom dijelu;

Sve vrste vozila i mehanizacije parkiraju se ili garažiraju samo u ekonomskom dijelu dvorišta.

Na ekonomskom dijelu dvorišta, do stambenog dijela lociraju se čisti ekonomski objekti (ambari, koševi, magacini, nadstrešnice i sl.), udaljeni od susjedne parcele 3,0m.

Ostali ekonomski objekti (stočne staje, ispusti za stoku, đubrišta, poljski nužnici) lociraju se na ostalom dijelu ekonomskog dvorišta, sa međusobnim rastojanjem zavisno od organizacije dvorišta, a ako se ekonomski djelovi susjednih parcela neposredno graniče, rastojanje ovih ekonomskih objekata od granice parcele treba da bude min 1,0 m;

Međusobno rastojanje stambenog objekta od susjednih staja je min.15 m, a od svinjca i više;

rastojanje đubrišta i poljskog nužnika od stambenog objekta i bunara je min 20,00 m.

Ekonomski dio dvorišta treba da bude ograđen (Uslovi iz poglavlja Pejzažna arhitektura).

Ekonomski objekti u funkciji poljoprivrede

Izgradnja privrednih objekata u funkciji ratarstva dozvoljava se samo na velikim kompleksima udaljenim od naselja. Idejno rješenje ili tehnička dokumentacija za izgradnju objekta mora sadržati podatke o površini predviđenoj za korišćenje, vrstama objekata, uslovima prilaza i potrebne

infrastrukture, te mjerama zaštite životne sredine na osnovu procjene uticaja objekta na životnu sredinu.

Udaljenost privrednih objekata u funkciji ratarstva ne može biti manja od 100 m od puta, odnosno 500 m od građevinskog područja naselja. Odredba o minimalnoj udaljenosti od građevinskog područja ne odnosi se na staklenike i plastenike.

Privredne zgrade za uzgoj stoke mogu se graditi u rubnim zonama naselja do kapaciteta 100 uslovnih grla stoke, ali van građevinskog rejona naselja.

Kriterijumi smeštaja s obzirom na kapacitet, utvrđuju se u zavisnosti od položaja građevine u odnosu na naselje.

Minimalna udaljenost objekata za intenzivni uzgoj stoke, peradi i krznaša za kapacitet preko 100 uslovnih grla od građevinskog područja naselja iznosi 500m.

U sklopu kompleksa za intenzivno gajenje stoke i peradu dozvoljava se gradnja kapaciteta za osnovnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje.

Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klanica, hladnjača, i sl.) iznosi 100 uslovnih grla.“

II Urbanistička parcela-katastarska parcela.

Lokaciju čine katastarske parcele br. 367/2 i 369/2 u površini od 1366,00 m²

III Regulacija

Regulaciona linija je 3m od ivice katastarskih susjednih parcela, a građevinska 3-5 m od regulacione linije prema prilaznom putu .

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 1000mnv do 1500mnv) i vlažna borealna klima, veoma hladne zime sa puno snijega dok su ljeta svježija (na visinama preko 1500mnv). 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 18,2°C, a 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 sisanja.

Veći dio područja odlikuje se modifikovanim fluvimetrijskim 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 meseci.

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 projekta 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

Prilaz objektu sa sopstvenog seoskog puta kao na skici prema lokalnom putu Plav –Skić .

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 objekat čija površina ulazi u bruto zauzeti indekszauzetosti i izgrađenosti.

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-1b-Distributivna transformatorna 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 urbanističko-tehničkim uslovima propiše obaveza poštovanja Tehničkih preporuka EPCG za priključke objekata potrošača na niskonaponsku mrežu.

Glavni projekat treba da sadrži, 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-ulovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu prema predviđenim uslovima iz PUP-a Plav , 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 rušenja 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 stanradrima 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.list CG", 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, izraditi 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 opštine Plav
4. arhivi