

OPŠTINA PLAV
Sekretarijat za uređenje
prostora i imovinu -
Broj: 35-265
Plav : 22.07.2015.godine.



Opština Plav
Ul. Čaršijska br.1.
84325 Plav
tel. +382 251 251 420
tel.fax +382 251 252 581
mail:urbanizamplav@gmail.com

Na zahtjev **Rugova Čelje Hajrija** 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 – stambenog prostora **Rugova Čelje Hajrije** iz Plava na katastarskoj parceli broj 2137/1 KO Plav sa lista nepokretnosti broj 1613 u području zahvata Prostorno Urbanističkičkog Plana Plav.

Rugova Čelje Hajrija iz Plava je podnijela zahtjev broj 35-265 od 06.07.2015.godine za izgradnju stambenog objekta u funkciji domaćinstva stambenog prostora na parceli broj 2137/1 KO Plav sa lista nepokretnosti broj 1613 .

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 dodijeljuju 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, žvinaarske 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 definisane 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 smještaja 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 čini katastarske parcele br. 2137/1 u površini od 228,00 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 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 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 a prema saglasnosti br.365-321 od 10.07.2015. izdate od strane sekretarijata za inspeksijske poslove .

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 indeks zauzetosti 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-uvlovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu prema uslovima br. 2504 od 21.07.2015. godine koje su izdati od strane DOO Komunalne djelatnosti 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. grad

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. predmetu
3. na sajtu opštine Plav
4. arhivi