

Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštite životne sredine
UP/Io br. 07 -350-411
Nikšić, 05.09.2014.g.

INVESTITOR: Vučić Neđeljko
OBJEKAT: poslovni objekat
PARCELA BR: 2174/1 KO Nikšić
SPRATNOST:
(odobrena i izvedena) P
OKVIR. GABARIT: 6,00 × 3,70 m
NAMJENA poslovna
ULICA : Vuka Karadžića
ZONA: III (treća)

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» broj 51/08, 40/10 i 34/11) i podnietog zahtjeva **Vučić Neđeljka** iz Nikšića, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštite životne sredine, **izdaje**

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

Za izvedene radove na izgradnji poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br. 2174/1KO Nikšić, u ulici Vuka Karadžića, a prema grafičkom prilogu ovih uslova.

Postojeće stanje lokacije:

Rješavajući po podnietom zahtjevu, izlaskom na lice mjesta utvrđeno je da je investitor Vučić Neđeljko, sukorisnik(1/3) kat. pacele br. 2174/1 KO Nikšić, sa Vučić Marinom koja je sukorisnik 2/3 parcele. Ukupna površina parcele je 74,00 m², a vodi se kao njiva 1 klase, po listu nepokretnosti - prepis br. 3869 KO Nikšić od 20.08.2012.godine.

Susjedna kat. parcela koja se vodi kao dvorište 2174/5 je sukorišćenje Vučić Neđeljka, Vučić Petra i Vučić Dragoja sa po 1/3 po listu nepokretnosti – prepis broj 2996 od 24.06.014. godine.

Predmetna parcela nalazi se u obuhvatu Generalnog urbanističkog plana Nikšića, Izmjene i dopune GUP-a Nikšić («Sl. List RCG», opštinski propisi br. 17/01) u IB (prvoj be) građevinskoj zoni, gdje su predviđene:

- stanovanje
- poslovano trgovački i uslužni sadržaji (1.1)
- stanovanje viših gustina (2.1)*

* oznake u zgradama preuzete iz tumača oznaka GUP-a Nikšić.

Kako predmetni građevinski radovi nijesu u suprotnosti sa smjernicama za sprovođenje GUP-a Nikšić, prema kojima su dozvoljene intervencije u smislu **izgradnje novih objekata** kao i rekonstrukcije sa dogradnjom i nadgradnjom u okviru postojeće poslovno stambene zone pri čemu nije ugrožen javni interes, pristupilo se izradi ovih uslova u cilju izvođenja predmetnih radova odnosno izdavanja građevinske dozvole.

Ustanovljeno je da postoje prostorno urbanistički uslovi da se na navedenoj lokaciji mogu izvesti legalizacija.

U neposrednoj blizini nema zaštićenih objekata prirode niti kulturno istorijske baštine.

namjena i funkcija objekta

Objekat treba da u funkcionalnom smislu zadovoljava sve postojeće standarde, koji su neophodni za funkcionisanje samoga objekta. Objekat je pravilne geometrijske forme.

Predmetni objekat je poslovnog karaktera, sa mokrim čvorom.

Ulaz u poslovni objekat, omogućen je sa posebnim ulazom, sa prednje strane objekta.

Zajednička karakteristika svih prostora i djelatnosti mora biti doprinos unaprijeđenju ambijenta, što podrazumijeva visok standard opreme i uređenja objekata, a u okviru širokog spektra predviđenih djelatnosti, isključuje one koje bi bile u suprotnosti za navedenim kriterijuma.

Nivelaciono rešenje definisano je niveletama okolnih saobraćajnica, koje su usaglašene sa kotama terena.

građevinska i regulaciona linija

Kod sprovođenja plana ne smije da dođe do odstupanja koja bi narušila osnovnu koncepciju i smisao planskih rješenja.

Gradjevinske linije na zemlji predstavljaju liniju izgradnje prema ulicama koja se mora poštovati. Gradjevinske linije u unutrašnjosti blokova određene su okvirno kao dubina objekata i mogu se korigovati u skladu sa arhitektonskim konceptom objekta.

Gradjevinske linije iznad zemlje mogu biti ispred građevinske linije na zemlji. Ispred građevinske linije prizemlja, u nadzemnim etažama, mogu se graditi otvoreni prostori– balkoni.

Gradjevinske linije ispod zemlje se poklapaju sa urbanističkim parcelama i odnose se na izgradnju podzemnih garaža.

Regulacione linije se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela.

Horizontalni gabariti objekata definisani su u grafičkim priložima građevinskim linijama i maksimalnim indeksom zauzetosti, a **vertikalni** maksimalnom spratnošću i maksimalnim indeksom izgrađenosti.

Objekti mogu imati i manju visinu od planirane maksimalne.

Gradjevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje.

horizontalni i vertikalni gabariti

Kod obračuna indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti računaju se samo nadzemne etaže, tj u navedene indekse nijesu uključene površine podzemnih garaža, u cilju obezbjeđenja potrebnih kapaciteta mirujućeg saobraćaja i rasterećenja javnih površina.

Predmetni objekat, spratnosti je, okvirnih gabaritnih dimenzija $6,00 \times 3,70$ m , svijetle visine u prizemlju 2,80 metara.

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.

Izradi ovih uslova za izgradnju objekta, pristupilo se na zahtjev vlasnika objekta.

Opis konstrukcije, vrsta materijala i krovnog pokrivača

Osnovni konstruktivni sistem je armirano betonski- skeletni sa horizontalnim i vertikalnim serklažama. Objekat je izgrađen od betonskih blokova sa odgovarajućim izolacionim zaštitama, a u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima za ovu vrstu objekata, sa proračunom konstruktivnih elemenata na 8⁰ MCS.

Stubovi su dimenzija 20,0 x 20,0 cm.

Plafonsku konstrukciju čine noseće drvene grede sa ti ispunom i lamperijom kao završnom obradom.

Krovna konstrukcija je riješena kao kalsična drvena, dvovodna sa mediteran crijepom kao završnim pokrivačem.

Pri izvođenju radova na izgradnji, dogradnji i rekonstrukciji objekata, korišćeni su tradicionalni i savremeni materijali, ali na način da se dobije ujednačen izgled objekta, usklađen sa okolnim ambijentom.

Materijalizacijom istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture uz primjenu savremenih materijala koji garantuju primjenu principa energetske efikasnosti.

Kod prostornog oblikovanja insistirati na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja kod čega će objekti zadržati sopstveni identitet i arhitektonski izraz u skladu sa namjenom i funkcijom.

Podna ploča objekta je armirano-betonska ploča ukupne debljine $d=14\text{cm}$, koja se postavlja preko tampon sloja šljunka debljine $d=20\text{cm}$.

Konstruktivne elemente čine stubovi i grede.

Arhitektonsko oblikovanje projekta unutar gradevinskih linija uskladiti sa ambijentom predmetne lokacije kao i potrebama investitora pri čemu prilikom uređenja prostora oko objekata prednost treba dati uređenim zelenim površinama.

Fasadu omalterisati i završno obraditi odgovarajućom fasadnom bojom. Prozori i vrata su odd kvalitetne drvene stolarije propisno zaštićene i lakirane, zastakljeni dvostrukim staklom ili od eloksirane bravarije zastakljene termopan staklom.

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 obezbijediti, prema saobraćajnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove, i saobraćaj.

Klima

Srednja godišnja temperatura vazduha je 9°C . Najhladniji mjesec je januar sa $1,4^{\circ}\text{C}$, a najtopliji juli sa $21,1^{\circ}\text{C}$. Godišnja amplituda iznosi $19,7^{\circ}\text{C}$. 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 8°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, ovlašćenje 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 izvodjenje 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

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).

Napomena :

Do podnošenja zahtjeva za građ. dozvolu potrebno je dostaviti saglasnosti od vlasnika kat. parcela broj 2175 i 2174/2 KO Nikšić, kao i Vučić Marine.

DOSTAVLJENO: Investitoru, u spise predmeta, arhivi, JP Vodovod i kanalizacija Nikšić, Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

OBRADIO:

Vujović Mladen, dipl.arh.ing.



V.D. SEKRETARA

Adžić Nebojša, dipl.ing.arh.





URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
 Grafički prilog
 OBRADIO:
 Vujović Mladen, dipl.ing.arh.

[Handwritten signature]



R 1 : 1000

V.D.SEKRETARA
 Adžić Nebojša, dipl.ing.arh.

[Handwritten signature]

