

CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-58/1

Berane: 05.03.2015.godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" broj 51/08, 34/11 i 35/13 i 33/14) i Odluke o donošenju PUP-a "Berane" ("Sl.list CG"- Opštinski propisi br.35/14), postupajući po zahtjevu Opštine Berane-Službe menadžera br. 07-351-53 od 26.01.2015.godine iz Berana, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, **i z d a j e** :

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

-za izradu tehničke dokumentacije-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način izgradnje stambenih objekata-kolektivno stanovanje u zoni mješovite namjene u svojini opštine Berane , na dijelu kat. parcele br. 994, upisanim u LN- prepis br.296 KO Budimlja u površini od 6 628,6m² u zahvatu prostorne razrade PUP-a "Berane" u granicama koje su definisane grafičkim prilogom koji je sastavni dio ovih uslova.

I POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnoj katastarskoj parceli br.994 KO Budimlja se nalazi naselje za lica u stanju socijalne pomoći i izbjepla i raseljena licne .Objekti na predmetnoj parceli su montažnog karaktera,spratnosti prizemlje.Objekti su grupisani prema potrebama i veoma razuđenih lokaliteta.na dijelu katastarske parcele na kojoj se planira izgradnja stambenih objekata postoje dva objekta u površini od po cca 520m² ,prizemnog karaktera.Jedan objekat je stambenog karaktera a drugi je nadstresnica-stovarište.Oba objekta si dotrajala a nadstrešnica u ruševnom stanju.jedan objekat je priključen na infrastrukturu i postoji direktan prilaz sa javnog puta koji je asfaltiran.

Sastavni dio projektne dokumentacije je i elaborat rušenja postojećih objekata na dijelu lokacije na kojoj se planira izgradnja novih objekata kao i elaborat zageomehantičko ispitivanje terena.

II USLOVI IZGRADNJE

- Namena predviđenih objekta je stanovanje srednje gustine.Planira se izgradnja četiri stambena objekta koje mogu biti samostojeće a preporuka je ,radi efikasnijeg iskorišćavanja raspoložive površine da se grupišu u skladu sa nepravilnim oblikom parcele ,konfiguracijom terena i rešavanjem saobraćaja u mirovanju.
- Maksimalna površina dijela parcele za predmetne objekte je 6 628,6m²
- Maksimalna spratnost stambenih zgrada Po+P+3
- Objekti mogu imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode.
- Maksimalni indeks izgrađenosti na dijelu parcele do 2,4
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele do 0,6
- Horizontalni i vertikalni gabariti objekta su definisani numeričkim pokazateljima datim u tabeli.

Broj kat. parc.	P kat.parcele	Indeks Z	Indeks Iz	Max. spratn.	Namjena
994 KO Budimlja	6.628,6	0,6	2,4	Po+P+3	Stanovanje srednje gustine

- Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata ukoliko se projektant odluči za tu varijantu postavljanja objekata na parceli mora biti u skladu sa pravilima struke i mogućnostima parcele.
- Kolski prilaz parceli min 5,0m širine, a pješački prilaz min 2,5m;

- Prostorno oblikovanje lokacije uskladiti sa namjenom objekata, tako da u najmanjoj mogućoj meri ne narušava prirodni ambijent u duhu lokalne graditeljske tradicije.
- Projektno tehničkom dokumentacijom će se detaljno prikazati postojeće stanje na parceli i Elaborat za rušenje postojećih objekata.

III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Lokacija za predmetne objekte je dio katastarske parcele u površini od 6 628,6m² prema granicama koje su date u grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovih uslova. Katastarska parcela je površine 55 452m² i za nju važe smjernice i parametri iz PUP-a.
- Lokacija je djelimično u blagom nagibu . Sjeverna i zapadna strana imaju dobar prilaz na javnu površinu a istočna i južna strana imaju veći nagib tako da se preporučuje da se razmotri mogućnost predviđanja potpornog zida sa ove strane lokacije radi zaštite od eventualne erozije terena ili adekvatno odvajanje objekata od nagnutog terena.
- Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m.
- Granica dijela katastarske parcele na kojoj se planiraju objekti je sa sledećim koordinatama:

X=7408612.199 Y=4746631.449
 X=7408545.930 Y=4746667.637
 X=7408540.660 Y=4746648.018
 X=7408538.645 Y=4746636.655
 X=7408537.299 Y=4746625.193
 X=7408531.572 Y=4746559.690

X=7408529.165 Y=4746532.579
 X=7408535.496 Y=4746523.227
 X=7408542.887 Y=4746519.347
 X=7408551.906 Y=4746521.225
 X=7408560.047 Y=4746527.106

- Prilaz objektima je moguće projektovati sa zapadne strane iz postojeće lokalnih ulice pri čemu je obavezno voditi računa da se ispoštuje Zakon o putevima.
- Priključenje objekta na lokalnu saobraćajnicu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležne opštinske službe.
- Parkiranje obezbediti u okviru katastarske parcele i u neposrednoj blizini lokacije sa prodorom do saobraćajnice po principu da se za jednu stambenu jedinicu predvidi 1PM .
- Instalacije mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima Javnih preduzeća, koje je potrebno preuzeti prije izrade projektne dokumentacije, a u skladu sa Prostornim urbanističkim planom. Pri izradi tehničke dokumentacije elektro instalacija obavezno je poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG a shodno Protokolu Ministarstva održivog razvoja i turizma i Elektroprivrede CG br.05-5178/1 od 30.11.2011.g. Sastavni dio ovih uslova su i formulari Zahtjeva za izdavanje saglasnosti za priključenje koje je potrebno ispuniti prilikom izrade faze elektroinstalacija.
- Situaciju u projektu uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi razmeri 1:250/500 i sastavni deo je i uređenje terena na pripadajućoj površini koja će biti u funkciji objekata (kolski i pešački prilaz, rasvjeta, privremeno deponovane smeća do evakuacije na deponiju, uređenje zelenila za odmor i rekreaciju)
- Regulaciona linija je ivica razgraničenja dijela katastarske parcele namjenjene za gradnju i javne površine a građevinska linija je planirana min 5m od regulacione iz razloga što je na licu mjesta ulica nejednake širine a max 5,5m a smjericama je definisano unapređenje saobraćaja tako da se u budućnosti definiše prostor za proširenje puta ili eventualno izgradnja trotoara.
- Prema ulici moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m, živom zelenom ogradom do visine od 1.40m. Ograde se postavljaju na granici dijela katastarske parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Preporuka je živa ograda kao element uređenja terena
- Daljom razradom dokumentacije odredila bi se tačna pozicija, vrsta i broj zasada kao uređenje terena . Svakako da to moraju biti vrste prilagodljive matičnom supstratu, klimi i drugim prirodnim karakteristikama područja, kao i one vrste koje su se dobro pokazale na širem području.

IV MATERIJALI KONSTRUKCIJE

- Izgradnju uraditi u skladu sa namenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primenu savremene tehnologije građenja, primenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

V MATERIJALI OBRADE

- Fasadu predvideti od materijala po izboru projektanta i važećim propisima uz primjenu energetske efikasnosti.
- Fasadnu stolariju predvidjeti od pvc a unutrašnju po izboru projektanta i investitora.

VI PRIRODNI USLOVI

- Projektovanje predmetnih objekta je moguća uraditi uz prethodnu analizu terena.
- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i standarda.
- Za predmetne proračune koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- Nosivost terena u kotlini je vrlo neujednačen, kako zbog geološke, tako i hidrološke situacije, ali se ipak kreće u granicama relativno povoljnim za građevinske aktivnosti od 1.5 – 4kg/cm². Najmanje su nosivi glinoviti tereni, sa šljunkom i pijeskom (1.5 – 2kg/cm²), a najpovoljniji krečnjaci i dijabazi. Tereni na trećoj najprostranijoj terasi su vrlo povoljni. U pogledu stabilnosti u inženjerskom smislu kotlina je uglavnom povoljna, izuzev terena koji se navodnjavaju, zasecaju i sl.
- Prema podacima za područje u granicama PUP-a seizmički parametri za projektovanje su sledeći:

- Stepen seizmičkog intenziteta	VIII (osmi)
- koeficijent seizmičkog intenziteta Ks	0.079 – 0.090
- koeficijent dinamičnosti Kd	1.0Kd 0.7/T 0.47
- ubrzanje tla Qmax (q)	0.283
- Najčešći vetrovi su severozapadni (90%), jugozapadni (8.7%) i južni (6%).
- Nivo podzemne vode je na koti 668.5m, što je ujedno i nivo donje kote terena postojećeg parka Lim.

VII PROJEKTO-TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- Projektno- tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list.CG" br.51/08, 34/11,35/13,39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremine objekata (Sl.list.CG br.47/13) i Pravilniku o načinu izrade,razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije. (Sl.list RCG br.23/14) i uslovima i mišljenjima javnih preduzeća koja su sastavni dio ovih uslova.

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normative za oblasti: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite od zagađenja zemljišta i vazduha i energetske efikasnosti. Projektom predvideti i sve druge potrebne zaštite.Takođe ,sastavni dio projeta je i: elaborat ispitivanja terena,protivpožarni elaborat.

- Tehničkom dokumentacijom predvideti mere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata
- U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju(Sl.list CG br.13/07,05/08,86/09,32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda(Sl.list CG br.8/93)
- Deset primerka, od kojih su tri u analognom obliku i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi, tehničke dokumentacije dostavlja se ovom Sekretarijatu na provjeru uskalđenosti sa ovim uslovima radi ovjere.

VIII OSTALI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM PROPISIMA

Ovi uslovi su osnov za izradu tehničke dokumentacije na osnovu koje će se (pored ostalih, zakonom predviđenih ispunjenih uslova) izdati građevinska dozvola za predmetni objekat.

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono- tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.
2. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi revidovanu projektno- tehničku dokumentaciju (glavni ili idejni projekat) ,protivpožarni elaborat i elaborat ispitivanja terena.

3. Dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo glavni projekat, za direktnu štetu učinjenu trećim licima.
5. Investitor građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole, glavnog projekta, dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknada za komunalno opremanje na osnovu čl.66 i 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list.CG" br.51/08, 34/11,35/13,39/13 i 33/14) i dokaza o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

NAPOMENA: Sastavni dio ovih UTU su Izvodi PUP-a "Berane" i uslovi javnih preduzeća dobijenih na Nactr.

- mišljenje JP Vodovod i kanalizacija br.97 od 18.02. 2015.g.
- mišljenje Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj br.16-351-58/1-7 od 18.02.2015.g.
- mišljenje Sekretarijata za poljoprivredu,turizam,vodoprivredu i zaštitu životne sredine br.19-353-13 od 17.02.2015.g.

Dostavljeno:

- stranci
- u predmetu
- na sajt
- a/a

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković dia



Marko Lalević