

CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-25/5

Berane: 19.03.2015.godine

Na osnovu člana 9 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" broj 51/08, 34/11, 35/13,39/13 i 33/14) i Odluke o donošenju i usvajanju Izmjene i dopune DUP-a "Komunalno" ("Sl.list CG"- Opštinski propisi br.40/10), postupajući po zahtjevu Dasic Dragise br. 07-351-25 od 28.01.2015.godine iz Berana, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, **i z d a j e**:

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

-za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način izgradnje objekta u zoni sa namjenom poslovanje sa stanovanjem u svojojini Dašić Dragiše iz Berana, na dijelovima kat. parcela br. 188/10 i 189/6, upisanim u LN- prepis br.2257 KO Berane,površine 634 ,odnosno na UP-36 Izmjena i dopuna DUP-a "Komunalno" planirane površine 708m².

„Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja I u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a.“

-Smjernicama za sprovođenje predmetnog DUP-a su predviđeni i posebni uslovi za parcelacije koje u datom momentu nije moguće izvršiti.U konkretnom slučaju,pored urbanističke parcele br.36 je planirano kanalisanje postojećeg otvorenog kanala,koji trenutno ide preko dijela planirane urbanističke parcele a to je nadležnost Opštine Berane. Da bi se urbanistička parcela dokompletirala potrebno je dokupiti i dio kanala koji opština u ovom momentu ne može da otuđi.

Ostatak dijela urbanističke parcele je i kat.parcela br.189/7 koja je vlasništvo Malezić Ramiza koji je Zapisnikom br. 07-351-25/4 izjavio da ne želi da proda dio svoga dvorišta.

Na osnovu svega navedenog ovim uslovima se vrši usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim parcelama u smislu površine i urbanističkih parametara.Ovi uslovi važe za dio UP-36

I POSTOJEĆE STANJE

Uvidom na lice mjesta je ustanovljeno da na parceli ne postoje objekti iako je u geodetskoj podlozi uočen manji objekat koji nije evidentisan u listu nepokretnosti.

II USLOVI ZA IZGRADNJU

-U okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje.

-Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (poslovanje sa stanovanjem) ili samo poslovanje odnosno drugi mogući sadržaji.

-Maksimalna spratnost do P+3 odnosno četiri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Ukoliko se u objektu organizuje poslovanje moguća je i preraspodela etaža u okviru zadate visine a u skladu sa normativima za poslovanje koje se u objektu obavlja.

-Indeks zauzetosti do 0.6

-Indeks izgrađenosti do 2.4

-Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, sa jednom i više lamela ili se formirati nizovi.

-Objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije koja je u predmetnom slučaju 5m od regulacione linije.

-Minimalna udaljenost objekta od susedne parcele 2m

- Horizontalni i vertikalni gabariti objekta su definisani numeričkim pokazateljima datim u tabeli ukoliko se ispune ostali urbanistički parametri vezani za korišćenje slobodne površine i parkiranja.

	k.parc.	P-k.parc.	UP	P-UP/m ²	Iza	I iz	spratnost	namjena
PLANIRANO DUP-om	188/10 189/6	634	36	708	0,6	2,4	Max P+3	PS
IZDATO UTU	188/10 189/6	634	36	634	0,6	2,4	Max P+3	PS

- Oblik i gabariti objekata uslovljeni su propisanim urbanističko tehničkim uslovima uz poštovanje zadatih:
 - a) Regulacione I građevinske linije i propisane udaljenosti od susjednih parcela (građevinska linija prema ulici je udaljena 5m od regulacione linije koja predstavlja granicu sa javnom površinom)
 - b) Udaljenosti objekta od susjedne urbanističke parcele iznosi 2,0 m
 - d) urbanistički parametri vezanih za indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti urbanističke parcele.
- U grafičkim priložima, Plan parcelacije, regulacije i UTU dati su grafički i numerički podaci. Objekte je moguće postaviti na ili iza građevinske linije. U ovim planovima prikazane su nadzemne građevinske linije, gde je moguće one se u podzemnom delu mogu proširiti do susedne parcele na 1m u cilju formiranja podzemnih garaža.
- Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali bez formiranja badža već se osvetljenje obezbeđuje preko krovnih prozora. Ta površina ulazi u BRGP
- Ukoliko se formira potkrovnna etaža max. visina nadzita je 1,6m
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremeni način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.
- U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima.
- Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu
- Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje.
- Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konacno uredenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m.
- Nadzemna etaža je dio zgrade koji je iznad zemlje.
- Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konacno uredenog i nivelisnog terena oko objekta.
- Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.

III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

-Lokacija je definisana postojećim granicama parcela i sledećim koordinatama.

124	7408059.78	4745961.58
125	7408054.83	4745958.89
126	7408035.70	4745948.02
127	7408036.59	4745945.99
128	7408036.96	4745946.03
129	7408041.00	4745942.86

130	7408041.86	4745942.34
131	7408043.45	4745941.31
132	7408050.99	4745938.34
132a	7408065.08	4745935.92
135a	7408080.95	4745938.97

- Prilaz objektu je moguće urediti sa istočne strane iz ulice širine 6,0m sa obostranim trotoarima širine 2m.
- Priključenje objekta na lokalne saobraćajnice uraditi prema uslovima za priključenje od strane službe naležne za ovu vrstu poslova Opštine Berana
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Ukoliko se u okviru objekta organizuju i delatnosti u objektu ili na parceli treba obezbediti parkiranje i za

automobile u njihovoj funkciji. Ukoliko se potreban broj parking mesta obezbedi za parkiranje u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti u drugoj nameni (stanovanje, delatnosti). Ukoliko se suterenske odnosno podrumске etaže koriste za garažiranje iste ne ulaze u obračun BRGP.

-Planom je predviđeno 1PM za stambenu jedinicu i 1PM za 70m² poslovnog prostora ukoliko se investitor odluči za poslovanje.

-Parternim uređenjem oko objekata obezbediti vezu sa prostorima u okruženju.

- Ograđivanje prema javnim površinama je moguće živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Ograđivanje prema namenama u kontaktu je u skladu sa uslovima za tu namenu.

- 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 Detaljnim 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 geodetsko katastarskoj podlozi u razmeri propisanoj Pravilnikom. Sastavni dio situacije je i uređenje terena na pripadajućoj površini koja će biti u funkciji objekta (kolski i pešački prilazi, rasveta, privremeno deponovane smeća do evakuacije na deponiju, uređenje zelenila za odmor i rekreaciju).

IV MATERIJALI KONSTRUKCIJE

-Izgradnju objekta 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

-Naročito obratiti pažnju na stabilnost terena, konstruktivne elemente, odnosno statičke analize nosivosti, seizmičke proračune konstrukcije objekta imajući u vidu da se područje Berana nalazi u VIII zoni seizmičke aktivnosti.

V MATERIJALI OBRADJE

-Fasadu predvideti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima a prema izvodu iz planskog dokumenta.

-Prozore i vrata predvidjeti od drveta ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima. Preporučuje se projektovanje zabatnih zidova kako bi se omogućilo nastavljanje sledećih nizova objekata .

VI PRIRODNI USLOVI

-Projektovanje predmetnog objekta je moguća uraditi uz prethodnu analizu terena

-Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rešenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika(Pravilnik o opterećenju zgrada I Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima).

-Za predmetne proračune koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

-Na području Berana duvaju najjači vetrovi iz pravca juga,jugozapada i severozapada

-Nosivost terena:1,5-4,0 kp/cm²

-Nivo podzemnih voda na koti 668,5m što je u odnosu na kotu terena na dubini od 2,35cm

-Seizmički parametri: Prema podacima za područje u granicama Izmena i dopuna DUP-a seizmički parametri za projektovanje su sledeći:

- | | |
|---|------------------|
| - Stepenn 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 |

-Sastavni deo urbanističko-tehničkih uslova čine grafički prilozi iz DUP-a"Komunalno" Berane

VII PROJEKTNO-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 obrade površina i zapremine objekata (Sl.list.CG br.47/13) i Pravilniku o načinu izrade,razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije. (Sl.list RCG br.23/14) i uslovima i mišljenjima javnih preduzeća koja su sastavni dio ovih uslova.

Deset primerka, od kojih su tri u analognom obliku i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi, tehničke dokumentacije dostavlja se ovom Sekretarijatu na provjeru usklađenosti 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 izgradnju predmetnog objekta.

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono- tehničke dokumentacije za izgradnju objekta 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,elaborat o geomehaničkim ispitivanjima,protivpožarni elaborat i elaborat zaštite na radu sa revizijom
3. Ostale saglasnosti u skladu sa posebnim propisima se pribavljaju po službenoj dužnosti.
4. Dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo idejni, odnosno glavni projekat, za direktnu štetu učinjenu trećim licima.
5. Dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknada za komunalno oporemanje na osnovu čl.66 i 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list.CG" br.51/08, 34/11,35/13 i 39/13 i 33/14) i dokaza o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

NAPOMENA: Sastavni dio ovih UTU su Izvodi iz Izmjene i dopune DUP-a "Komunalno" i uslovi javnih preduzeća.

-mišljenje JP Vodovod i kanalizacija br.147 od 09.03. 2015.g.

-mišljenje Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj br.16-351-25 od 17.03.2015.g.

-misljenje Sekretarijata za poljoprivredu,turizam,vodoprivredu i zaštitu životne sredine br.19-353-30 od 06.03.2015.g.

Dostavljeno:

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

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.

vd Sekretar-a

Marko Balević

