

CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine

Broj: 07-351-8

Berane: 19.02.2013. godine

Na osnovu člana 62a Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. list CG broj 51/08 i 34/11) i Odluke o donošenju i usvajanju DUP-a "Gornji Talum" Berane (Sl. list CG - opštinski propisi br.13/12), postupajući po zahtevu Šuntić Rama iz Berana, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Berane, **i z d a j e**

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za legalizaciju i nadgradnju jednog dijela postojećeg stambenog objekta

Urbanističko tehnički uslovi definišu način legalizacije i nadgradnje postojećeg stambenog objekta, dimenzija prema geodetsko-katastarskoj podlozi u prilogu, koji se nalazi na kat. parceli br. 221, LN br. 1698 KO Berane upisane na ime Šuntić Rama, odnosno na urbanističkoj parceli br. 109 DUP-a "Gornji Talum" Berane sa stanovanje srednje gustine SS.

Katastarska parcela br. 221 upisana je u LN br. 1698 KO Berane, površine od 372 m², na urbanističkoj parceli br. 109 DUP-a "Gornji Talum" Berane, čija je površina 392,65 m²;

Na pomenutoj urbanističkoj parceli imenovani može sagraditi stambeni objekat maksimalno do 471,18 m² bruto razvijene građevinske površine.

Ovi uslovi definišu izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli br.109 u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

I USLOVI ZA IZGRADNJU

Na predmetnoj urbanističkoj parceli planirana je izgradnja stambenog objekta tipa stanovanje srednje gustine SS.

Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.

Horizontalni i vertikalni gabarit je dat tabelarno. Za parcele do 417 m² na kojima se objekti ruše i grade novi indeks zauzetosti je maksimalno 0.40, dok je za parcele preko 417 m² dozvoljena maksimalna površina prizemlja 167m², a BGP 500m² za porodično stanovanje.

Maksimalna spratnost P+1+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.

Indeks zauzetosti do 0,4.

Indeks izgrađenosti do 1,2.

Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je min 1,5 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.

Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda s tim što se na fasadi prema susjedu ne mogu postavljati otvori. Na parcelama čija je širina fronta prema ulici manja od 12m objekti se moraju postavljati kao dvojni ili u nizu ali bez otvora na fasadi koja leži na granici parcele.

Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog (0.4), nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta, uz uslov da se ispoštuje maksimalna spratnost.

Postojeći objekti koji su evidentirani u planu bez obzira da li su podignuti sa građevinskom dozvolom ili kao bespravni a čiji su parametri veći od zadatih (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susjedne parcele, položaj u odnosu na planom zadatu građevinsku liniju i dr.) kao takvi se mogu zadržati. Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta.

Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 20m od kote terena.

Visina nadzotka potkrovlja može biti maksimalno do 1,80 m.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2,0m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do minimum 1,00m do susjedne parcele.

Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža.

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.

Horizontalni i vertikalni gabariti objekata centralnih djelatnosti dati su u grafičkim priložima i tabelarno.

Preporuka je izgradnja podrumskih ili suterenskih etaža namijenjenih garažiranju ukoliko nije zadovoljen broj površinskih parkinga, u cilju obezbjeđivanja propisanog broja parking mjesta, kao i pratećim sadržajima u funkciji objekta.

Krovove objekata odrediće projektant u skladu sa namjenom i uslovima lokacije.

Kote prizemlja objekata mogu biti izdignute u odnosu na kotu trotoara do max 15 cm. Svijetla visina prizemlja maksimalno 4,00 m.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne i kvalitetne materijale, kose krovne ravni i težiti formiranju oblikovno i prostorno prihvatljive forme

II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

Prilaz objektu planiran je sa jugoistočne strane, tj. sa pristupne saobraćajnice.

Priključenje objekta na lokalnu infrastrukturu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležnih javnih službi, odnosno prema uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Situaciju u projektu uraditi u razmeri 1:250 (1:200) kao i situaciju uređenja terena na pripadajućoj površini koja će biti u funkciji objekta - kolski i pješački prilazi, rasvjeta, privremeno deponovanje smeća, uređenje slobodne površine (zelenila i površine za odmor i rekreaciju);

Regulaciona linija je ivica razgraničenja privatne parcele, odnosno spoljna ivica trotoara, a građevinska linija predstavlja granicu postojećeg stambenog objekta, a sve u skladu sa DUP-om "Gornji Talum" Berane.

Glavni projekat (projekat na osnovu koga se mogu započeti radovi) je projekat kojim se utvrduju tehnološke, arhitektonsko-gradevinske, tehničke karakteristike objekta sa opremom i instalacijama sa razradom svih neophodnih detalja za građenje objekta i vrijednost radova na izgradnji objekta sa sledećim sadržajima:

- **opšti dio:** rješenje o registraciji preduzeća, rješenja o vodećem i odgovornim projektantima, ovlašćenja za projektovanje za svakog projektanta, potvrda o međusobnoj usaglašenosti faza, kopija urbanističko-tehničkih uslova i izvodi iz planskog dokumenta,

- **arhitektonski dio:** opis objekta - tehnički izvještaj, bilans površina, geodetsku situaciju postojećeg stanja, situaciju planiranog stanja (sa obavezanim analitičkim podacima) o spratnosti, udaljenostima, visinama, granicom parcele, uređenjem slobodnih površina, osnove svih etaža i osnove krova i krovnih ravni, dva ili više karakterističnih presjeka, izgleda svih fasada koje se mogu sagledati, šema stolarije, proračun arhitektonske fizike i aksonometrijski ili 3d prikaz objekta.

- **konstruktivni dio:** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list RCG br.22/02).

- **vodovod i kanalizacija:** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list RCG br.22/02).

- **elektroinstalacioni dio:** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list RCG br.22/02)

- **mašinski dio (ukoliko je predviđeno centralno grijanje):** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list RCG br.22/02)

Deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi i tri u analognom obliku tehničke dokumentacije dostavljaju se ovom Sekretarijatu radi izdavanja građevinske dozvole. Takođe je dužan da dostavi i sledeće saglasnosti: elektroenergetsku, saglasnost za priključenje na vodovod i kanalizaciju i telekomunikacionu saglasnost.

VII OSTALI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM PROPISIMA

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

- Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog stambenog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

- Dostavi glavni (ili idejni projekat) sa svim potrebnim fazama, revidovan od strane lica ili privrednog društva ovlašćenog za revidovanje istih.

- Dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat.

Napomena: Investitor je dužan da prije dobijanja građevinske dozvole dokompletiraju urbanističku parcelu br.109 u iznosu od 20,65m², u skladu sa DUP-om „Gornji Talum“ Berane.

Dostavljeno:

- stranci
- urbanističkoj inspekciji
- predmetu
- a/a

Obradio:
Boban Mitrović dia

B. Mitrović

Sekretar:

Branislav Lutovac

