

CRNA GORA

**OPŠTINA BERANE**

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-20/8

Berane: 20.02.2015.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 Božović Radivoja u ime Božović Mijajla br. 07-351-20 od 22.01.2015.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 stambenog objekta na poljoprivrednom zemljištu sa pretežnom namjenom individualno stanovanje u svojini Božović Mijajla iz Berana, na kat. parceli br. 558/50, upisanim u LN- prepis br.634 KO Lužac u površini od 457m<sup>2</sup> u zahvatu prostorne razrade PUP-a "Berane"

**I POSTOJEĆE STANJE**

Na predmetnoj katastarskoj parceli ne postoji izgrađenih objekata.

**II USLOVI IZGRADNJE**

- Namena predviđenog objekta je individualno stanovanje.
- Stambene zgrade izvan površina naselja mogu se graditi samo za vlastite potrebe i u funkciji domaćinstva koje se bavi poljoprivrednom djelatnosti, a njihova bruto površina zavisi od bruto površine izgrađenih zatvorenih privrednih objekata. Bruto površina stambene građevine može iznositi najviše 20% od bruto površine izgrađenih zatvorenih privrednih objekata.
- 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.
- Minimalna površina dijela parcele za porodično stanovanje 300m<sup>2</sup>
- Maksimalna spratnost stambene zgrade P+1 +Pk
- Objekti mogu imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode, a površina ovih prostorija i etaža ne ulazi u obračun BRGP ukoliko su u njima smještene tehničke, pomoćne prostorije i ostave.
- Maksimalni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli 0,6 računajući i pomoćne objekte
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele do 0,2 računajući i pomoćne objekte( max **91,4m<sup>2</sup>** bruto površine)
- 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
558/50 KO Lužac	457	0,2	0,6	P+1+Pk	Stanovanje na poljopr.zemljištu

- Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 2,5m od ograde daljeg i 4,5m od bližeg susjeda.
- Ne mogu se graditi ekonomski i poljoprivredni objekti u stambenom dijelu dvorišta.
- Stambene delove dvorišta, u slučaju nove izgradnje postavljati na najvišoj koti, bez obzira na položaj prema saobraćajnici;
- Ekonomski dio dvorišta može se postavljati uz javni put, uz uslov da se rastojanje između građevinske i regulacione linije uveća za min 3,0m zelenog pojasa;
- Pravac duvanja dominantnog vjetra uvek treba da bude od stambenog ka ekonomskom dijelu;
- Kolski prilaz parceli min 3,0m širine, a pješački prilaz min 2,5m;
- Sve vrste vozila parkirati ili garažirati samo u ekonomskom delu dvorišta.

### Položaj objekata u dvorištu

- građevinsku liniju porodičnog stambenog objekta postaviti 3-5m od javnog puta;
- rastojanje porodičnog stambenog objekta od susjedne parcele 2,5-3,0m;
- rastojanje između susjednih porodično-stambenih objekata min. 10m (za spratne objekte) i 5,0-6,0m (za prizemne objekte);
- u stambenom dijelu dvorišta, pored porodično-stambenog objekta dozvoljena je izgradnja ljetnje kuhinje, trema, sušnice, peći za hleb, mljekara i magacina za sopstvene potrebe;
- na ekonomskom dijelu dvorišta, do stambenog dijela locirati čiste ekonomske objekte, 2,5-3,0m udaljene od susjedne parcele (amبارi, koševi, magacini, nadstrešnice i sl.);
- ostale ekonomske objekte (stočne staje, ispusti za stoku, đubrišta, poljske klozete) locirati na ostalom dijelu ekonomskog dvorišta, sa međusobnim rastojanjem zavisno od organizacije istog dvorišta, a ako se ekonomski djelovi susjednih parcela neposredno graniče, rastojanje ovih ekonomskih objekata od granice parcele treba da bude min 1,0m;
- međusobno rastojanje stambenog objekta od susjednih staja min. 15m, a od svinjca i više;
- rastojanje đubrišta i poljskog WC-a od stambenog objekta i bunara je min 20,0m i to samo na nižoj koti;
- ekonomski dio dvorišta treba da bude ograđen.
- Prostorno oblikovanje uskladiti sa postojećim objektima i okolinom, tako da u najmanjoj mogućoj meri ne narušava prirodni ambijent u duhu lokalne graditeljske tradicije.

### **III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE**

- Prilaz objektu je moguće projektovati sa sjeverne strane iz postojećeg lokalnog prilaza pri čemu je obavezno voditi računa da se ispoštuje Zakon o putevima jer ovaj prilaz nije evidentisan kao put-saobraćajnice
- Priključenje objekta na lokalnu saobraćajnicu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležne opštinske službe.
- Parkiranje obezbediti u okviru objekta ili katastarske parcele u neposrednoj blizini objekta sa prodorom do saobraćajnice po principu da se za jednu stambenu jedinicu predvidi 1PM a Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 2,5-3,0m
- 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 geodetskoj podlozi razmeri 1:250 i sastavni deo 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)
- Regulaciona linija je ivica razgraničenja privatne i javne površine a građevinska linija je planirana min 5m od regulacione iz razloga što je na licu mjesta ulica nejednake širine a max 4m a smjernicama je definisano unapređenje saobraćaja tako da se u budućnosti definiše prostor za proširenje puta ili eventualno izgradnja trotoara.
- Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m, živom zelenom ogradom do visine od 1.40m. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
- Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1.40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.
- 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 OBRADJE

- Fasadu predvideti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima.
- Prozore i vrata predvidjeti od drveta ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima.Predviđanje prozora prema susednim parcelama uraditi prema smernicama ili saglasnosti vlasnika susednih parcela

#### VI PRIRODNI USLOVI

- Projektovanje rekonstrukcije predmetnog objekta je moguća uraditi uz prethodnu analizu terena.
- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju 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.
- 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  $1.5 - 4\text{kg/cm}^2$ . Najmanje su nosivi glinoviti tereni, sa šljunkom i pijeskom ( $1.5 - 2\text{kg/cm}^2$ ), 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 Izmena i dopuna GUP-a seizmički parametri za projektovanje su sledeći:

- Stepen seizmičkog intenziteta	VIII (osmi)
- koeficijent seizmičkog intenziteta $K_s$	0.079 – 0.090
- koeficijent dinamičnosti $K_d$	1.0 $K_d$ 0.7/T 0.47
- ubrzanje tla $Q_{max}(q)$	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 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.

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.

**-Idejni projekat** je faza izrade tehničke dokumentacije kojom se vrši razrada osnovne koncepcije objekta i određuje položaj- mikrolokacija, kapacitet, arhitektonske, tehničke i funkcionalne karakteristike objekta i mora da sadrži sadržaje u skladu sa čl.79. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list.CG" br.51/08, 34/11,35/13 i 33/14).

**-Glavni projekat** je projekat kojim se utvrđuju tehnološke, arhitektonsko- građevinske, tehničke karakteristike objekta sa opremom i instalacijama, sa razradom svih neophodnih detalja za građenje objekta i vrednosti radova na izgradnji objekta.

-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 dostavljaju 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 predmetni objekat.

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

-mišljenje JP Vodovod i kanalizacija br.85 od 13.02. 2015.g.

-mišljenje Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj br.16-351-20/2-7 od 16.02.2015.g.

-mišljenje Sekretarijata za poljoprivredu, turizam, vodoprivredu i zaštitu životne sredine br.19-353-10 od 17.02.2015.g.

#### Dostavljeno:

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

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković dia

vd. Sekretara

Marko Lalević

