

CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-63/1

Berane: 20.04.2015.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 "Šaćina Bara" ("Sl.list CG"- Opštinski propisi br.40/10), postupajući po zahtjevu Cimbalević Marijane br. 07-351-63 od 16.02.2015.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 rekonstrukciju,dogradnju i nadgradnju-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način rekonstrukcije,dogradnje i nadgradnje stambenog objekta u zoni sa namjenom individualno stanovanje u svojini Cimbalević Marijane iz Berana, na dijelu kat. parcele br. 1115/1, upisane u LN- prepis br.1269 KO Berane,odnosno na UP-63 Izmjena i dopuna DUP-a "Šaćina bara".

I POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnoj katastarskoj parceli postoji izgrađeni stambeni objekti spratnosti P, u površini od 100m ,spratnosti P.Podnosilac zahtjeva je dostavio građevinsku dozvolu br.06a-4360 od 26.03.1964.g.

II USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU

- Stanovanje je definisano kao pretežna namjena tipa IS1
- Dograditi i nadograditi se mogu svi postojeći objekti evidentirani na geodetskoj podlozi koji svojim položajem na parceli, površinama i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara a ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata.
- Svi postojeći objekti za koje se ustanovi da iz konstruktivnih razloga ne mogu biti nodograđeni ili dograđeni, mogu biti zamijenjeni novim, uz poštovanje svih urbanističkih parametara.
- U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretečnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu.
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Maksimalna spratnost P+1+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.
- Indeks zauzetosti maksimalno do 0.5.
- U planu su definisane urbanističke parcele, ukoliko je za potrebe organizacije drugih sadržaja potrebna veća parcela moguće je udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu parcelu.
- Minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost suseda.U predmetnom slučaju je postojeći objekat blizi od zadatih parametara,objekat se može nadgraditi a prozori se prema susednim parcelama mogu zbog blizine postavljati samo uz prethodnu saglasnost vlasnika susedne parcele.Takođe je obavezno postaviti krovne ravni nadgrađenim dijelom tako da padavine sa krova ne padaju u susedno dvorište uz obavezno postavljanje snegobrana .

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

- Horizontalni i vertikalni gabariti objekta su definisani numeričkim pokazateljima datim u tabeli.

Broj kat. parc.	P kat.parcele	P - UP	Indeks Z	Max. spratn.	Namjena
1115/1 KO Berane	668	539	0,5	P+1+Pk	Stanovanje tipa IS1

-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.

III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- **Karastarska parcela br.1115/1 KO Berane je površine 668m² a planirana površina urbanističke parcele je 539 m².Razliku u površini od 129 m² koja je planom predviđena za javnu površinu će se regulisati sa nadležnim opštinskim organima kada se bude rekonstruisala ulica.**
- Kote koje su date u nivelacionom planu nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.
- prilaz parceli i rekonstruisanom dijelu objekta je sa jugoistočne strane preko gradske saobraćajnice.
- Priključenje objekta na lokalnu saobraćajnicu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležne opštinske službe.
- Dimenzije objekata određiće se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti različite.
- Formiranje podkrovne etaže je sa nadzidkom h=1.6m.
- Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama, uspostavljenim odnosima susednih objekata kao i saobraćajnica.
- Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.
- Granice urbanističke parcele su date sledećim koordinatama:

120	7407970.82	4745532.89
121	7407984.16	4745511.99
122	7407982.92	4745505.86
123	7407973.58	4745501.87
124	7407969.13	4745500.95

- Garažiranje riješavati u okviru parcele po principu 1PM za jednu stambenu jedinicu
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat.Ove površine ulaze u zauzetost parcele.
- 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 1:250. 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

- Rekonstrukciju i dogradnju uraditi u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

V MATERIJALI OBRADJE

- Fasadu rekonstruisati od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima i prilagoditi novoj namjeni.
- Ulazna vrata predvidjeti od drveta ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima.

VI PRIRODNI USLOVI

- Projektovanje rekonstrukcije dijela 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 DUP-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. Projektom predvideti i sve druge potrebne zaštite.*
- Tehničkom dokumentacijom predvideti mere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

- 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)
- Shodno članu 7 Zakona o zaštiti o radu (Sl.list RCG br.79/04, Sl.list CG br.26/10,73/10,40/11) pri izradi tehničke dokumentacije predvideti propisane mere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
- 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 rekonstrukciju, dogradnju i nadgradnju predmetnog objekta.

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono- tehničke dokumentacije za rekonstrukciju, dogradnju i nadgradnju postojećeg objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.
Takođe je potrebno u projektnom zadatku definisati odnos postojećeg objekta i dograđenog dijela kao predmeta ovih uslova. Investitor je obavezan da u projektnom zadatku definiše namjenu poslovnog prostora ukoliko predvidi poslovni prostor.
2. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi projektno tehničku dokumentaciju. Ukoliko se odluči na poslovni prostor u prizemlju u sastavu tehničke dokumentacije će biti obavezan da izradi reviziju, protivpožarni elaborat i elaborat zaštite na radu.
3. Obavezan dio tehničke dokumentacije je u idejnoj fazi snimljena situacija postojećeg objekta (glavni ili idejni projekat)
4. Ostale saglasnosti u skladu sa posebnim propisima se pribavljaju po službenoj dužnosti.
5. 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.
7. 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 iz Izmjene i dopune DUP-a "Šaćina Bara" i uslovi javnih preduzeća.

-uslovi JP Vodovod i kanalizacija br.258 od 06.04.2015.g.

-uslovi Sekretarijata za poljoprivredu, turizam, vodoprivredu i zaštitu životne sredine br.19-353-47 od 03.04.2015.g.

-uslovi Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj br 16-351-63/1-8 od 16.04.2015.g.

Dostavljeno:

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

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.

vd. Sekretar-a

Marko Lalević

