

CRNA GORA

**OPŠTINA BERANE**

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-40/2

Berane:21.04.2015.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 Mališić Miloša br. 07-351-40 od 04.02.2015.godine iz Berana, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, **i z d a j e:**

**URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE**

-za izradu tehničke dokumentacije-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način izgradnje stambenog objekta na zemljištu sa pretežnom namjenom stanovanje male gustine u svojini Mališić Miloša iz Berana, na kat. parcelama br. 706 i 707, upisanoj u LN- prepis br.853 KO Pešča u površini od 1722m<sup>2</sup> u zahvatu urbanističke razrade PUP-a "Berane".

Smjernicama za sprovođenje PUP-a je definisana granica generalne razrade za koju je predviđeno donošenje Detaljnih urbanističkih planova.Do donošenja istih je moguće izdavati UTU na osnovu smjernica za stambene i poslovno -stambene.

**I POSTOJEĆE STANJE**

Na predmetnoj katastarskoj parceli ne postoji izgrađenih objekata

**II USLOVI IZGRADNJE**

- namjena planiranog objekta je individualno stanovanje -stanovanje malih gustina
- 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>.U predmetnom slučaju postoje dve katastarske parcele.Kat.parcela br.706 je površine 565m<sup>2</sup> a kat.parecela br.707 je površine 1152m<sup>2</sup>.Preporuka je investitoru da se prilikom projektovanja bazira na jednu od ove dve parcele jer će naknadnim donošenjem DUP-a "Bistrica" parcelacija biti vršena po principu jedna UP jedna kat.parcela radi boljeg korištenja prostora.Pošto je u pitanju samo stambeni objekat,preporučuje se investitoru da po ovim smjernicama izgradi objekat na kat parceli 706.
- Maksimalna spratnost stambene zgrade P+1 +Pk (P+2)
- 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 1,5
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele do 0,5
- Horizontalni i vertikalni gabariti objekta na parceli su definisani numeričkim pokazateljima datim u tabeli.Pri projektovanju uređenja parcele se indeks zauzetosti odnosi i na pomoćne objekte.

Broj kat. parc.	P kat.parcele	Indeks Z parcele	Indeks Iz	Max. spratn.	Namjena
706 KO Pešča	565m <sup>2</sup>	0,5 282,5m <sup>2</sup>	1,5	P+1+Pk (P+2)	Stanovanje malih gustina
707 KO Pešča	1157m <sup>2</sup>	0,5 500 m <sup>2</sup>	1,5	P+1+Pk (P+2)	Stanovanje malih gustina

- Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 2,5m od ograde daljeg i 4,5m od bližeg susjeda. Dogradnju objekta do manjih razdaljina je moguće jedino uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele jer je u predmetnom slučaju postojeći objekat na manjoj udaljenosti od planirane.
- Stambene delove dvorišta, u slučaju nove izgradnje postavljati na najvišoj koti, bez obzira na položaj prema saobraćajnici;
- 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 delu dvorišta van javne površine.

### III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Prilaz objektu je sa istočne strane sa regionalnog puta Berane-Andrijevića
- Priklučenje objekta na lokalnu saobraćajnicu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležne službe Direkcije za saobraćaj.
- 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** prema javnoj površini je ivica razgraničenja privatne i javne površine a građevinska linija je udaljena pored regionalnog puta 15m računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
- Prema prilazu 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. Naročito povesti računa o padovima krova koji ne smiju da idu prema susednim parcelama. Ukoliko se investitor odluči da stavlja viševodni krov

koji bi na bilo koji način ugrozio susednu parcelu ili objekte u okruženju obavezno je da dostavi pisanu saglasnost vlasnika susednih parcela.

## 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 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 – 4kg/cm<sup>2</sup>. Najmanje su nosivi glinoviti tereni, sa šljunkom i pijeskom (1.5 – 2kg/cm<sup>2</sup> ), 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 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.

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.

- **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 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 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 oporemanje 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.

- uslovi JP Vodovod i kanalizacija br.297 od 21.04. 2015.g.
- uslovi Ministarstva saobraćaja i pomorstva, Direkcije za saobraćaj br.03-2957/2 od 14.04.2015.g.
- uslovi Sekretarijata za poljoprivredu, turizam, vodoprivredu i zaštitu životne sredine br.19-353-44 od 01.04.2015.g.

**Dostavljeno:**

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

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković dia



vd Sekretara-a

Marko Lalević