

CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-91/1

Berane: 21.04.2015.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 "Stadion i škola Vuk Karadžić" ("Sl.list CG"- Opštinski propisi br.18/09), postupajući po zahtjevu Radenović Vučete br. 07-351-91 od 26.02.2015.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 izgradnju objekta-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način izgradnje uklopljenog objekta u zoni sa namjenom individualno stanovanje tipa IS1 u svojini Radenović Vučete iz Berana, na dijelu kat. parcele br. 1628/31, upisanim u LN- prepis br.2139 KO Berane,površine 250 ,odnosno na dijelu UP-37 Izmjena i dopuna DUP-a "Stadion i škola Vuk karadžić" planirane površine 253m².

-„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.“

Na osnovu svega navedenog ovim uslovima se vrši usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom u smislu površine i urbanističkih parametara iz razloga što jedan deo parcele bi trebalo dokompletirati na račun susednog dvorišta a jedan deo ustupiti za prilazni put kada se bude realizovao.

I POSTOJEĆE STANJE

Uvidom na lice mjesta je ustanovljeno da na parceli postoji izgrađen objekti koji nije evidentisan u LN ali je planom uklopljen.

II USLOVI ZA IZGRADNJU

- Stanovanje je definisano kao pretežna namena

-U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu 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 do 0.3 za parcele čija je površina do 500m²

-Minimalna novoformirana parcela za individualno stanovanje je 300m² osim u slučajevima za objekte koji su uklopljeni u plan.

-Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu a u predmetnom slučaju je objekat samostojeći

-Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju a ne ugrožavaju planiranu regulativu kao takvi se zadržavaju (ovo se odnosi na evidentirane objekte bez obzira da li su građeni sa građevinskom dozvolom ili su podignuti kao bespravni objekti). Postojeći objekti koji se zadržavaju a koji zadiru u građevinsku liniju mogu se dograditi ili nadgraditi u skladu sa uslovima plana i na delu objekta koji zadire u građevinsku liniju. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju.

-Minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m. U predmetnom slučaju je udaljenost manja a li je objekat uklopljen.

-Sve postojeće parcele manje od zadate kao takve se zadržavaju i na njima je moguća gradnja prema zadatim parametrima. 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 zadatah (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susedne 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 pretrpeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta. Svi postojeći objekti koji ne narušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati, građevinske linije su zadate na nivou bloka i važe za novoplanirane objekte i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju.

-Svi postojeći objekti čija je spratnost manja od zadate kao i parcele koje imaju manji indeks zauzetosti od indeksa zadanog planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatah parametara. Svi postojeći objekti mogu pretrpeti totalnu rekonstrukciju odnosno mogu se zameniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

- 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.

Stadion i škola Vuk Karadžić	k.parc.	P- k.parc.	UP	P UP/m ²	Iza	spratnost	namjena
PLANIRANO	1628/1	250	37	253	0,3	P+1+Pk	IS1
POSTOJEĆE	1628/1	250	dio 37	250	0,52		

-Ukoliko se formira potkrovnna etaža max. visina nadzitka 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 djelimicno ispod zemlje.

-Podrum je podzemna etaža ciji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara vise od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniza 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 sutereana 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 koja se kота određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kота pada prizemlja je maksimalno 1.20 m u odnosu na pristupnu saobraćajnicu

-Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.

III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

-Lokacija je definisana postojećim granicama parcela i sledećim koordinatama.

68	7407894.84	4745249.40
69	7407892.62	4745232.65
70	7407898.58	4745231.74
71	7407906.50	4745230.53
72	7407908.49	4745250.89

-Prilaz objektu je sa severne strane iz ulice širine 5,5m bez trotoara.

-Priključenje objekta na lokalne saobraćajnice uraditi prema uslovima za priključenje od strane službe nalažne 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.

-Planom je predviđeno 1PM za stambenu jeinicu 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 ili transparentnom ogradom visine do 1,4m. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da ograda budu na zemljištu vlasnika ograde ili u dogovoru sa vlasnikom susedne 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 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
- Za predmetne proračune koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- 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).
- 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:

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

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.

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 projektno tehničku dokumentaciju, a uradi reviziju, protivpožarni elaborat i elaborat zaštite na radu sa revizijom elaborata ukoliko se odluči za poslovno stambeni objekat.
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.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

5. 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 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 i uslovi javnih preduzeća.

- uslovi JP Vodovod i kanalizacija br.264 od 09.04.2015.g.
- uslovi Sekretarijata za poljoprivredu, turizam, vodoprivredu i zaštitu životne sredine br.19-353-49 od 07.04.2015.g.
- uslovi Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj br 16-351-91/1-6 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

