

CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za planiranje i

uređenje prostora,

Broj:07-351-116/4

Berane: 14.04.2015.godine

Na osnovu čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata(Sl. List CG broj 51/08 , 34/11, 35/13 i 33/14) i Odluke o donošenju i usvajanju Izmene i dopune DUP-a“Stadion i škola Vuk Karadžić“, Berane (Sl.list RCG opštinski propisi br.18/09) , postupajući po zahtevu Raičević Ljiljane Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine, stambeno-komunalnih poslova i saobraćaja opštine Berane, izdaje :

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

-za izradu tehničke dokumentacije za individualno stanovanje-

Urbanističko tehnički uslovi definišu način izgradnje uklopljenog objekta sa namenom individualno stanovanje koji se predviđa na kat. parceli br.1622/5 upisane u listu nepokretnosti-prepis br.2111 u svojini imenovane,odnosno na urbanističkom placu br.86 predmetnog DUP-a-izmena i dopuna sa namenom individualno stanovanje.

Katastarska parcela br. 1622/5 je površine 365 m² a (i ista podijeljena na dvije urbanističke parcele površine od 170 m² i 185 m²) urbanističkoj parceli 186 od 185 m² izgrađen je je objekat u dimenzijama 11.70 x 7.20 i spratnosti od P(prizemlje).

I USLOVI ZA IZGRADNJU

- Na predmetnoj parceli je planirano da se izgradi stambeni objekat sa pretežnom namjenom individualno stanovanje -porodično stanovanje.
- U okviru ovog tipa stanovanja kao pretežne namene moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, 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.
- Postojeći objekat je evidentisan dimenzija 11,7x7,20m
- Maksimalna spratnost P+1+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske etaže. Indeks zauzetosti do 0.3 za parcele čija je površina do 500m².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.
- 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.
- 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 čija je spratnost manja od zadate kao i parcele koje imaju manji indeks zauzetosti od indeksa zadatog planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara..

-Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom a u unutrašnjim dvorištima I transparentnom ogradom do visine od 1.40m. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde I kapije kao I živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

-Prilaz objektu je planiran sa severne strane sa postojeće ulice a preko planiranih parking prostora
-Priključenje objekta na lokalnu infrastrukturu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležnih javnih službi,odnosno prema uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

-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. Svi postojeći pomoćni objekti koji se uklapaju u zadate uslove kao takvi se mogu zadržati. Pomoćni objekti se mogu graditi odnosno postojeći zadržati na granici parcele prema susedu ili na manjoj udaljenosti od planom zadate uz saglasnost suseda.

-Situaciju u projektu uraditi u razmeri 1:250 (ili razmeri koja daje preglednost kompletne lokacije) 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 građevinsku liniju definisati na terenu prema uslovima i izvodima iz planskog dokumenta koji su sastavni deo ovih uslova ,odnosno 2 m od vanjske ivice parkinga sa severne strane parcele.

Građevinska linija u predmetnom slučaju ne ugrožava planiranu regulativu.

III 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.

IV MATERIJALI OBRADE

-Fasadu predvideti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima a prema izvodu iz planskog dokumenta.

V PRIRODNI USLOVI

-Projektovanje predmetnog objekta je moguća uraditi uz prethodnu analizu terena

-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).

-Za predmetne proračune koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim I hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

-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 UP-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

-Sastavni deo urbanističko-tehničkih uslova čine grafički prilozi iz predmetnog DUP-a Berane

VI PROJEKTO-TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

-Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata(Sl.list.CG br.51/08) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije. (Sl.list RCG br.22/02) i uslovima izdatih od strane javnih preduzeća(Elektrodistribucije,JP Vodovod i kanalizacija)

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa I normative za oblasti: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite zagađenja zemljišta i vazduha. Projektom predvideti I sve druge potrebne zaštite.

-**Idejni projekat** je faza izrade tehničke dokumentacije kojom se vrši razrada osnovne koncepcije objekta i određuje položaj-mikrolokaciju, 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)

-**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 vrednost radova na izgradnji objekta sa sledećim sadržajima:

-**opšti deo**: rešenje o registraciji preduzeća, rešenja o vodećem i odgovornim projektantima, ovlašćenja za projektovanje za svakog projektanta, potvrda o međusobnoj usaglašenosti faza, kopija urbanističko-tehničkih uslova

-**arhitektonski deo**: opis objekta-tehnički izveštaj, bilans površina, geodetsku situaciju postojećeg stanja i situaciju planiranog stanja (sa obaveznim analitičkim podacima o spratnosti, udaljenostima, visinama, granicom parcele, uređenjem slobodnih površina, osnove svih etaža i osnove krova, dva ili više karakterističnih preseka, izgleda svih fasada koje se mogu sagledati,

-**konstruktivni deo**: 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)

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

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

-Deset primerka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi tehničke dokumentacije dostavljaju se ovom Sekretarijatu radi izdavanja građev

VII 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.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom

na način što će investitor projektnim zadatkom definisati faznost gradnje a projektant dostaviti idejni projekat planiranog objekta a glavni projekat po fazama.

2. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da, prilikom podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole dostavi projektno-tehničku dokumentaciju (idejni ili glavni projekat) i reviziju projekta ukoliko se predvidi poslovanje u okviru objekta,

Napomena: Sastavni dio ovih UTU su izvodi iz DUP-a „Stadion i škola Vuk Karadžić“ Berane i uslovi JP i ustanova dobijenih na nacrt UTU.

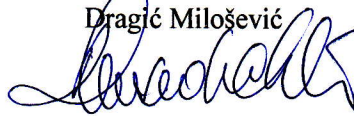
- Mišljenje JP Vodovod i kanalizacija – Berane br.0265 od 09.04.2015.godine
- Mišljenje Sekretarijata za komunalno-stanbene poslove i saobraćaj br. 16-351-116/3 od 03.04.2015.godine

Dostavljeno:

- stranci
- urb.inspekciji
- u predmetu
- a/a

Obradio:

Dragić Milošević



VP Sekretar:

Marko Balević

