

CRNA GORA

**OPŠTINA BERANE**

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-189/1

Berane: 23.06.2015.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 "Centar" ("Sl.list CG"- Opštinski propisi br.14/10), postupajući po zahtjevu doo "Tehnostar-Izgradnja" br. 07-351-189 od 08.04.2015.godine iz Berana, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, **i z d a j e:**

**URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVA**

-za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način izgradnje poslovno stambenog objekta u zoni sa namjenom poslovanje sa stanovanjem tipa PS1 u svojini doo "Tehnostar Izgradnja", Berane, na kat. parceli br. 1557/7, upisanim u LN- prepis br.2041 KO Berane, površine 1096 ,odnosno na UP-18 Izmjena i dopuna DUP-a "Centar" planirane površine 1096m<sup>2</sup>.

**I POSTOJEĆE STANJE**

Uvidom na lice mjesta je ustanovljeno da na parceli ne postoji izgrađeni objekti

**II USLOVI ZA IZGRADNJU**

**U okviru poslovanja sa stanovanjem:**

**Tip PS1** - ovaj tip stanovanja planiran je u okviru novoformirane površine u okviru neuređenog prostora u neposrednom kontaktu sa parkom. Na opredeljenim urbanističkim parcelama moguće je locirati objekte u okviru kojih će primarno biti organizivani poslovni sadržaji, organizacija stanovanja moguća je na višim etažama. Ukoliko postoje potrebe u objektu se može organizovati i samo poslovanje. Pod poslovanjem se podrazumevaju sadržaji koji podržavaju funkciju centralnog gradskog jezgra. Pri parternom uređenju posebnu pažnju posvetiti povezivanju sa površinama u okruženju  
- Stanovanje je definisano kao pretežna namena

**TIP PS1**

- Ovaj tip stanovanja planiran je u novim objektima za čiju izgradnju su opredeljene UP br.16,17 i 18.
- U okviru objekta je moguće organizovanje poslovanja na nižim etažama a stanovanja na višim, odnos poslovanja i stanovanja nije preciziran planom i zavisi od potreba korisnika. U skladu sa potrebama u objektu je moguća organizacija i samo poslovanja
- Maksimalna spratnost novog objekta od P+6 do P+10 uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže.
- Indeks zauzetosti do 0.5
- Objekte postaviti na ili unutar građevinske linije.
- Objekti se mogu postaviti kao slobodno stojeći na parceli s tim što zavisno od visina obezbediti adekvatna međusobna odstojanja. Objekti se mogu postaviti i kao nizovi s tim što se tada moraju

- tretirati kao jedinsvena oblikovna celina. Preporuka je da se ovaj prostor razradi kroz jedinstveno idejno rešenje a da se realizaciji pristupi fazno u skladu sa usvojenim idejnim rešenjem.
- Parkiranje za potrebe objekta obezbediti u okviru parcele van javnih površina, moguća je izgradnja i suterenske etaže koja će biti u funkciji parkiranja. Broj parking mesta obezbediti u skladu sa uslovima datim u poglavlju saobraćaj odnosno 1PM na 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora i 1PM po stambenoj jedinici. Ukoliko se suterenske odnosno podrumске etaže koriste za garažiranje iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.
  - Parternim uređenjem oko objekta obezbediti vezu sa prostorima u okruženju, pre svega sa parkovskom površinom i postojećim pešačkim tokovima prema centru.
  - Objekti prostorno i oblikovno treba da odrede predmetnu zonu.
  - U okviru ovog prostora nije planirano ograđivanje.
  - 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 izgradeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugraden u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena 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 cija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda 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.

52	7408227.56	4745003.62
53	7408204.31	4745004.32
54	7408206.32	4745041.37
55	7408220.39	4745041.48
56	7408227.96	4745041.54
57	7408236.49	4745041.94
68	7408236.50	4745023.01

- Prilaz objektu je sa južne strane iz ulice širine 6,0m bez trotoara.
- Priklučenje objekta na lokalne saobraćajnice uraditi prema uslovima za priključenje od strane službe nalezne za ovu vrstu poslova Opštine Berana
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje na parceli van javnog zemljišta.
- Planom je predviđeno 1PM za stambenu jeinicu i 1PM za 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora
- 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 OBRADE**

- 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 USLOVI PO POSEBNIM PROPISIMA**

1. Predmetni objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima,normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekta
2. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije
3. Pre izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7.Zakona o geološkim istraživanjima(Sl.list RCG br.28/93,27/94,42/94 i 26/07, Sl.list CG 28/11) uraditi Projekat geoloških istraživanja terena za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja
4. Tehničkom dokumentacijom predvideti mere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata
5. 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)
6. Shodno Zakonu 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.
7. Shodno čl.60-61 Zakona o putevima(Sl.list CG br.40/04,54/09,40/10,36/11 i 40/11) izraditi tehničku dokumentaciju priključnog puta na javni put
8. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva

#### **VII PRIRODNI USLOVI**

- Na području Berana duvaju najjači vetrovi iz pravca juga,jugozapada i severozapada
- Nosivost terena:1,5-4,0 kp/cm<sup>2</sup>
- Nivo podzemnih voda na koti 668,5m što je u odnosu na kotu terena na dubini od 2,35cm

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

-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  $K_s$  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 DUP-a "Centar" Berane

### VIII 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.

### IX 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
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.
5. 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 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.07-351-189/4 od 11.05.2015.g.

-uslovi Sekret. za poljoprivredu,tur.,vodoprivredu i zaštitu živ. sredine br.19-353-64 od 05.05.2015.g.

-uslovi Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj br 16-351-189/5 od 18.06.2015.g

#### Dostavljeno:

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

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.

vd Sekretar-a

Marko Lalević

