

CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07- 351-240/6

Berane: 09.06.2015.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 Dragovic Jugoslava br. 07-351-240 od 19.05.2015.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 poljoprivrednog objekta na poljoprivrednom zemljištu van naselja u svojini Dragović Jugoslava na kat. parceli br. 983/18, upisanim u LN- prepis br.664 KO Buce I u površini od 6 070 m² u zahvatu prostorne razrade PUP-a "Berane"

S obzirom da katastarska parcela svojim južnim dijelom pripada građevinskom rejonu a sjeverni dio pripada poljoprivrednom zemljištu ovi uslovi važe za sjeverni dio parcele kako je naznaceno u grafičkom prilogu.

I POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnoj katastarskoj parceli nema izgrađenih objekata .

II USLOVI IZGRADNJE

Građenje na poljoprivrednom zemljištu

Osnovni principi:

Van naselja, u skladu s planom i zakonima, dozvoljena je izgradnja:

- ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, stočarstva ili voćarstva
- poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede i u sklopu poljoprivredne zone
- objekata skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, ukoliko postoje infrastrukturne pretpostavke,
- pomoćnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede i to garaže, koševi, ambari, ostave, nastrešnice i slično, a koji mogu pojedinačno biti korisne površine do 30,00m², kao i garaže ili nadstrešnice za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila
- pojedinačnih stambenih objekata
- objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture
- Namena predviđenog objekta je poljoprivredni objekat-farma za uzgoj pernatih životinja po zahtjevu dim.30x10m.
- Van naselja, u skladu s planom i zakonima, dozvoljena je izgradnja ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, stočarstva ili voćarstva
- Privredne zgrade za uzgoj stoke mogu se graditi u rubnim zonama naselja do kapaciteta 50 uslovnih grla stoke, a van naselja kriterijumi smještaja s obzirom na kapacitet se utvrđuju u zavisnosti od položaja građevine u odnosu na naselje.
- Objekti za intenzivni uzgoj stoke, peradi i krznaša koje imaju preko 50 uslovnih grla se ne mogu graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona.
- Minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj stoke, peradi i krznaša za kapacitet preko 50 uslovnih grla od građevinskog područja naselja iznosi 500m, a od ostalih naselja 100m .U predmetnom slučaju je loacija bliža od propisanih razdaljina i obavezna je izrada procjene uticaja na životnu sredinu.

- U sklopu kompleksa za intenzivno gajenje stoke i peradi dozvoljava se gradnja kapaciteta za osnovnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje.
- Svaka parcela na kojoj se gradi poljoprivredni objekat ili dio parcele na kojem se on gradi mora imati kolski i pješački prilaz sa javne saobraćajnice. U predmetnom slučaju je prilaz parceli sa južne strane sa postojeće lokalne saobraćajnice.
- Minimalna površina dijela parcele za stanovanje je 300m² a ostatak je namenjen za ekonomsko dvorište u funkciji poljoprivrede
- Maksimalni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli 0,6
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele do 0,2
- Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 2,5m od ograde daljeg i 4,5m od bližeg susjeda.
- Ne mogu se graditi ekonomski i poljoprivredni objekti u stambenom dijelu dvorišta.
- Ekonomski dio dvorišta može se postavljati uz javni put, uz uslov da se rastojanje između građevinske i regulacione linije uveća za min 3,0m zelenog pojasa;
- Pravac duvanja dominantnog vjetrova uvek treba da bude od stambenog ka ekonomskom dijelu;
- Kolski prilaz parceli min 3,0 m širine, a pješački prilaz min 2,5m;
- Sve vrste vozila parkirati ili garažirati samo u ekonomskom delu dvorišta.
- na ekonomskom dijelu dvorišta, do stambenog dijela locirati čiste ekonomske objekte, 2,5-3,0m udaljene od susjedne parcele (ambari, koševi, magacini, nadstrešnice i sl.);
- ostale ekonomske objekte (stočne staje, ispusti za stoku, đubrišta, poljske klotete) locirati na ostalom dijelu ekonomskog dvorišta, sa međusobnim rastojanjem zavisno od organizacije istog dvorišta, a ako se ekonomski djelovi susjednih parcela neposredno graniče, rastojanje ovih ekonomskih objekata od granice parcele treba da bude min 1,0m;
- međusobno rastojanje stambenog objekta od susjednih staja min. 15m, a od svinjca i više;
- rastojanje đubrišta i poljskog WC-a od stambenog objekta i bunara je min 20,0m i to samo na nižoj koti;
- ekonomski dio dvorišta treba da bude ograđen.
- Horizontalni i vertikalni gabariti svih objekata na parceli su definisani numeričkim pokazateljima datim u tabeli.

Broj kat. parc.	P kat. parcele	Indeks Z	Indeks Iz	Max. spratn.	Namjena
983/18 KO Buče I	6.070m ²	0,6-za parcelu	0,2-za parcelu	P-štala	Poljopr.objekat-štala za uzgoj peradi

III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Prilaz objektu je moguće projektovati sa južne strane sa lokalnog puta pri čemu je obavezno voditi računa da se ispoštuje Zakon o putevima
- Parkiranje obezbediti u okviru katastarske parcele u neposrednoj blizini objekta sa prodorom do saobraćajnice .Naročito voditi računa o manipulativnom prostoru za teretna vozila radi transporta hrane i stoke.
- 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)
- Prema ulicama 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.Preporuka je da se napravi zelena zavjesa oko objekta zbog zagađenja okoline

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.

V MATERIJALI OBRADJE

- Fasadu predvideti od prirodnih materijala po izboru projektanta i investitora.
- Prozore i vrata predvidjeti od drveta u skladu sa ambijentalnim vrijednostima.Predviđanje prozora prema susednim parcelama uraditi prema smernicama ili saglasnosti vlasnika susednih parcela

VI PRIRODNI USLOVI

- Projektovanje izgradnje predmetnog poljoprivrednog objekta je moguća uraditi uz prethodnu analizu terena.
- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti.
- 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/cm². Najmanje su nosivi glinoviti tereni, sa šljunkom i pijeskom (1.5 – 2kg/cm²), 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 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 i procjene uticaja na životnu sredinu. 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 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 predmetni objekat.

1. Investitor je u obavezi da prije dobijanja građevinske dozvole riješi imovinske odnose sa Novović Stevanom kao suvlasnikom katastarske parcele.
2. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono- tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.
3. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi revidovanu projektno- tehničku dokumentaciju (glavni ili idejni projekat) i protivpožarni elaborat
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. Investitor građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole, glavnog projekta, 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 PUP-a "Berane" i uslovi javnih preduzeća dobijenih na Nacrt.

-mišljenje JP Vodovod i kanalizacija br. 406 od .01.06 2015.g.

-mišljenje Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj br.16-351-240/1-5 od 09.06.2015.g.

-mišljenje Sekretarijata za poljoprivredu, turizam, vodoprivredu i zaštitu životne sredine br.19-353-79 od 29.05.2015.g.

Dostavljeno:

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

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković dia



Marko Lalević