

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-128/1

Berane:02.06.2015.god.

Na osnovu člana 62a i 95 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 Jasarevic Suada br. 07-351-128 od 13.03.2015.godine iz Berana kojim je tražena rekonstrukcija objekta na kat.parceli br. 603 KO Berane, 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 rekonstrukcije do privođenja namjeni postojećeg stambenog objekta na zemljištu sa pretežnom namjenom stanovanje male gustineu svojini Jasarević Suada iz Berana, na kat. parceli br. 603, upisanoj u LN- prepis br.1195 KO Berane u površini od 107m² u zahvatu urbanističke razrade PUP-a "Berane".Postojeći objekat je 39m² u osnovi po LN. 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 postoji izgrađen objekat površine 39m². Objekat je stari,dotrajao i vlasnik ne posjeduje građevinsku dozvolu.S obzirom da je u pitanju stambeni objekat na veoma maloj parceli i na samoj granici susjednih parcela sa internim prilaznim putem i da ne odgovara smjernicama planskog dokumenta,ovi uslovi se izdaju za rekonstrukciju u okviru postojećeg gabarita koja je neophodna za održavanje i koriscenje objekta shodno njegovoj namjeni.Takođe jedan manji dio objekta obuhvata zonu zaštite dalekovoda.

Iz svega gore navedenog ovaj objekat se može rekonstruisati u postojećim gabaritima.

II USLOVI REKONSTRUKCIJE DO PRIVODENJA NAMJENI

- namjena postojećeg objekta je individualno stanovanje -stanovanje malih gustina
- prilaz parceli je sa zapadne strane preko javnog nekategorisanog puta i on se zadržava
- površina parcele je 107m² a površina objekta je 39m²
- Spartnost objekta je prizemlje i ista se zadržava.Objekat se rekonstruiše u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.Nova konstrukcija mora da se planira u okviru gabarita objekta jer se objekat nalazi na granici susednih parcela.
- Horizontalni i vertikalni gabariti objekta su definisani numeričkim pokazateljima datim u tabeli.

Broj kat. parc.	P kat.parcele	P post.objekta	Indeks Z	Max. spratn.	Namjena
603 KO Berane	107m ²	39m ²	0,4	P	Stanovanje malih gustina

- Minimalna planirana udaljenost od susednih parcela i susednih objekata u predmetnom slučaju ne može da se ispoštuje jer se zadržavaju postojeći gabariti.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

- Kolski prilaz parceli je širine od 2,7-3m

III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Prilaz objektu se zadržava sa zapadne strane iz postojećeg internog prilaza
- Priključenje objekta na lokalnu saobraćajnicu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležne opštinske službe.
- Parkiranje obezbediti u okviru katastarske parcele u neposrednoj blizini objekta sa prodorom do saobraćajnice po principu da se za jednu stambenu jedinicu predvidi 1PM
- 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 je ivica razgraničenja privatne i drugih površine a građevinska linija je linija postojećeg objekta
- 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.
- 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

- Rekonstrukciju 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.
- Takođe investitor mora dostaviti pisanu i kod nadležnih službi overnu saglasnost vlasnika objekta na susednoj parceli br.608 sa istočne strane koji se lijepi sa istim iz razloga da prilikom rekonstrukcije predmetnog objekta ne dođe do oštećenja susednog objekta.

V MATERIJALI OBRADE

- 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. Prozori prema susednim parcelama se mogu zadržati a ukoliko se investitor odluči na otvaranje novih prozora mora dobiti saglasnost vlasnika susednih parcela.

VI PRIRODNI USLOVI

- Projektovanje rekonstrukcije 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/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 urbanističke razrade 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 energetske efikasnosti. Projektom predvideti i sve druge potrebne zaštite.

- Investitor građevinsku dozvolu može da dobije na osnovu idejnog projekta ali građenje objekta ne može da započne bez glavnog projekta.Sastavni dio projektne dokumentacije je pored zakonom i pravilnikom predviđenih sadržaja i projekat postojećeg stanja kao i statička analiza postojeće konstrukcije.
- 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.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

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 rekonstrukciju u postojećim gabaritima predmetnog objekta.

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono- tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova. Sastavni dio projektnog zadatka je i saglasnost vlasnika susedne parcele na kojoj se nalazi objekat koji je lepljen sa objektom koji se rekonstruiše.
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.07-351-128/5 od 20.04.2015.g.

-uslovi Sekret. za poljoprivredu,tur.,vodoprivredu i zaštitu živ. sredine br.19-353-53 od 16.04.2015.g.

-uslovi Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj br 16-351-128/2-6 od 29.05.2015.g

Dostavljeno:

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

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković dia

vd Sekretara

Marko Lalević

