

CRNA GORA
OPŠTINA BERANE
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Broj:07-351-482/1
Berane: 13.10.2014.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 "Novo Naselje" ("Sl.list CG"- Opštinski propisi br.22/14), postupajući po zahtjevu Adrović Adnana br. 07-351-482 od 05.09.2014.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 stambenog objekta-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način izgradnje stambenog u zoni sa namjenom SS-stanovanje srednje gustine u svojnini Adrović Adnana iz Berana, na kat. parceli br. 1707/2, upisanoj u LN- prepis br.42 KO Berane,odnosno na UP-66a Izmjena i dopuna DUP-a "Novo Naselje".

I POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnoj katastarskoj parceli ne postoji izgrađen objekti .

II USLOVI ZA IZGRADNJU

-Stanovanje srednje gustine je definisano kao obavezna namjena .

-U okviru ovog tipa stanovanja kao pretežne namjene moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu. Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena u predmetnom slučaju pomoćnog objekta pri čemu je obavezno pridržavati se urbanističkih parametara na nivou parcele.

-U prizemlju svih objekata namjenjenih porodičnom i višeporodičnom stanovanju mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku.

- Horizontalni i vertikalni gabariti objekta su definisani numeričkim pokazateljima datim u tabeli.

| | |
|--|-------------------------------|
| Broj katastarske parcele | 1707/2 |
| Broj urbanističke parcele | 66a |
| P katastarske parcele | 164 |
| P urbanističke parcele | 152,13 |
| Namjena | Stanovanje srednje gustine-SS |
| Postojeća površina prizemlja | |
| Maksimalna planirana površina prizemlja | 76,07 |
| Postojeća spratnost | |
| Maksimalna planirana spratnost | P+2(tri nadzemne etaže) |
| Maksimalna planirana ukupna bruto površina | 228,2m ² |
| Maksimalna bruto površina stanovanja | 228,2m ² |

-Oblik i gabariti objekata uslovljeni su propisanim urbanističko tehničkim uslovima uz poštovanje zadatah:

- Regulacione I građevinske linije i propisane udaljenosti od susjednih parcela;
- Udaljenosti objekta od susjedne urbanističke parcele iznosi 2,5 m, osim kada je riječ o objektima u nizu;
- Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje ako vlasnik, odnosno korisnik

susjedne parcele to prihvati pismenim odobrenjem (saglasnošću).
d) urbanistički parametri vezanih za indeks izgrađenosti (Kiz) i indeks zauzetosti (Si) urbanističke parcele.

-Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. Gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele uz poštovanje zadatih građevinskih linija.

-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

-U centralnim gradskim zonama gdje se planiraju objekti koji su interpolacija u već izgrađenom tkivu neophodno je propisati i treći parametar visinske regulacije - visinu vijenca objekta.

Najveća visina etaže za obracun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

-za garaze i tehničke prostorije do 3.0 m;

-za stambene etaže do 3.5 m;

-za poslovne etaže do 4.5 m;

-izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

-Spratne visine mogu biti veće od predhodno navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

-Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje.

-Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0), a ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele.

-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 suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL 1).

-Nadzemna etaža je dio zgrade koji je iznad zemlje.

-Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uredenog i nivelisnog terena oko objekta.

-Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.

-Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti manja od 1.50 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

2.1 Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata u okviru namjene (SS)

-Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele je 2.5 metra, osim kod objekata u nizu, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama).

-Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenim odobrenjem (saglasnošću).

-U okviru porodičnog stanovanja malih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih I objekata u prekinutom nizu.

-Kod izdavanja urbanističko tehničkih uslova osnovni pristup je da jedna, više ili dio katastarskih parcela čini urbanističku parcelu, namjenjenu izgradnji objekta pod uslovom da ima obezbijeđen kolski pristup sa javne saobraćajnice.

-Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele, koji se za ovu namjenu definišu u rasponu **Si - 40%; Kiz - Od 1- max 3**

-Dozvoljeno je ograđivanje parcela do visine 1,5 m pri čemu je visina coka max 40 cm. Materijal prema javnoj površini: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija. Zabranjuju se postavljanje ograda koje narušavaju estetsku vrijednost okoline.

-Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici; Parkiranje i garažiranje rješavati u okviru urbanističke parcele.

2.2. Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizicke sredine .

Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagodjenosti formi objekata topografiji terena, prilagodjenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uzeti u obzir: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

-Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog mjesta.

-Pri izgradnji objekata preporučuje se upotreba prirodnih materijala

-Preporučuje se izgradnja kosih krovova maksimalnog nagiba 35%, dvovodnih ili razuđenih

-Materijal za pokrivanje krova koristiti mediteran crep ili sendvič panele

-Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata kao i uštedu energije u skladu sa principima energetske efikasnosti.

-Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.

-Insistirati na pravilnim, geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, "potopljenim u svijetlost" kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

Materijalizacija objekata treba da postuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

2.3. Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

-Stepen ozelenjenosti je minimum **40 %** u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele

-Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.

-Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.

-Staze u vrtu su važan element i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.

-Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.

-Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zim zelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.

-Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.

-Zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine parcele.

-Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju u dijelu tehničke dokumentacije-uređenje terena.

III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Karastarska parcela br.1707/2 KO Berane je površine 164 m² a planirana površina urbanističke parcele je 152,13 m². Razliku u površini od 11,7m² je površina koja je planirana za javnu površinu-trotoar i potrebno je usaglasiti sa nadležnim opštinskim službama pre dobijanja građevinske dozvole.

- Kote koje su date u nivelacionom planu nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.
- prilaz parceli i planiranom objektu je moguće organizovati sa sjeverne i sa istočne strane preko gradske saobraćajnice.
- Priključenje objekta na lokalnu saobraćajnicu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležne opštinske službe
- Granice urbanističke parcele su date sledećim koordinatama:

| | | |
|-----|------------|------------|
| 393 | 7407888.09 | 4744740.23 |
| 394 | 7407886.56 | 4744730.19 |
| 396 | 7407901.64 | 4744728.14 |
| 397 | 7407902.14 | 4744735.17 |
| 398 | 7407900.75 | 4744738.18 |
| 399 | 7407897.71 | 4744739.50 |

- 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 uraditi u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

V MATERIJALI OBRADJE

- Fasadu predvideti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima i prilagoditi novoj namjeni.
- Ulazna vrata predvidjeti od drveta ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima.

VI PRIRODNI USLOVI

- Projektovanje 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 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 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 |

- 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 PROJEKTNO-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 uskalđenosti 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. Ukoliko se odluči da dio objekta bude poslovni prostor potrebno je dostaviti i protivpožarni elaborat i elaborat zaštite na radu sa revizijom
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 dokaza o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

NAPOMENA:Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi-izvod iz DUP-a i uslovi javnih preduzeća.

-mišljenje JP Vodovod i kanalizacija br.928 od 06.10. 2014.g.

-mišljenje Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj br.16-351-482/1-2 od 08.10.2014.g.

-mišljenje Sekretarijata za poljoprivredu,turizam i zaštitu životne sredine br.19-353-76 od 03.10.2014.g.

Dostavljeno:

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

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.

vd Sekretar-a

Marko Lalević



Marko Lalević