

CRNA GORA
OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine

Broj: 07-351-178

Berane: 26.04.2013. godine

Na osnovu člana 62a Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. list CG broj 51/08 i 34/11) i Odluke o donošenju i usvajanju DUP-a "Rasadnik" Berane (Sl. list CG - opštinski propisi br.40/10), postupajući po zahtevu Jolić Zorana iz Berana, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 objekta koji se nalazi na kat. parceli br. 927/30, LN br.2214 KO Berane upisane na ime Jolić Zorana, odnosno na urbanističkoj parceli br. 56 DUP-a "Rasadnik" Berane sa namjenom individualno stanovanje tipa IS1.

Katastarska parcela br. 927/30 upisana je u LN br.2214 KO Berane, površine od 291m², na urbanističkoj parceli br. 56 DUP-a "Rasadnik" Berane, čija je površina 291m²;

Na pomenutoj urbanističkoj parceli imenovani može izgraditi stambeni objekat u osnovi maksimalno do 116,40m²

Ovi uslovi definišu izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli br.56 u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

I USLOVI ZA IZGRADNJU

Na predmetnoj urbanističkoj parceli planirana je izgradnja stambenog objekta tipa IS1 sa stanovanjem kao pretežnom namjenom s tim da planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa poslovanjem) ili samo stanovanje. U okviru ovog tipa stanovanja, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.

U planu su definisane urbanističke parcele, ukoliko je za potrebe organizacije drugih sadržaja potrebna veća parcela moguće je udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu parcelu. Planom definisanu urbanističku parcelu je moguće i podijeliti s tim da mora biti zadovoljen uslov o minimalnoj veličini novoformirane parcele (300m²) i da ista mora imati pristup sa javne površine. Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu.

Maksimalna spratnost P+1+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.

Indeks zauzetosti maksimalno do 0,4.

Indeks izgrađenosti do 1,2.

Gdje nije bilo moguće izvršiti parcelaciju u cilju nove izgradnje uz zadovoljenje uslova o veličini novoformirane parcele, postojeći objekat je moguće dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara.

Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu

Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju a ne ugrožavaju planiranu regulativu kao takvi se zadržavaju

(ovo se odnosi na evidentirane objekte bez obzira da li su građeni sa građevinskom dozvolom ili su podignuti kao bespravni objekti). Postojeći objekti koji se zadržavaju a koji zadiru u građevinsku liniju mogu se nadgraditi u skladu sa uslovima plana i na dijelu objekta koji zadiru u građevinsku liniju a dogradnju je moguće vršiti do zadate građevinske linije. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1,5m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost suseda.

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 susjedne 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 koji ne narušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati, građevinske linije su zadate na nivou bloka i važe za novoplanirane objekte i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju.

Svi postojeći objekti čija je spratnost manja od zadate kao i parcele koje imaju manji indeks zauzetosti od indeksa zadatag planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatah parametara.

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 susjedu ili na manjoj udaljenosti od planom zadate uz saglasnost susjeda. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.

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.

Moguće je ukрупnjavanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novodobijenu parcelu. Parcele se mogu i usitniti ukoliko je zadovoljen uslov minimalne parcele od 300m² i direktne veze na javnu površinu.

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1,40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne i kvalitetne materijale, kose krovne ravni i teži formiranju oblikovno i prostorno prihvatljive forme.

II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

Prilaz objektu planiran je sa istočne strane, tj od novoformirane ulice.

Priključenje objekta na lokalnu infrastrukturu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležnih javnih službi, odnosno prema uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Situaciju u projektu uraditi u razmeri 1:250 (1:200) kao i situaciju uređenja terena na pripadajućoj površini koja će biti u funkciji objekta - kolski i pješački prilazi, rasvjeta, privremeno deponovanje smeća, uređenje slobodne površine (zelenila i površine za odmor i rekreaciju);

Regulaciona linija je ivica razgraničenja privatne parcele, odnosno spoljna ivica trotoara, a građevinska linija udaljena je 3m od regulacione linije, a sve u skladu sa izvodima iz DUP-a "Rasadnik" Berane.

III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

Izgradnju objekta 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.

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 OBRADJE

Fasadu i krovni pokrivač predvidjeti od materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima a prema izvodu iz planskog dokumenta. Poželjno je koristiti prirodne, kvalitetne i materijale svojstvene ovom podneblju.

V PRIRODNI USLOVI

Projektovanje predmetnog objekta uraditi uz predhodnu 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 za predmetnu lokaciju.

Na području Berana najčešće duvaju severozapadni (90%), jugozapadni (8.7%) i južni (6%) vjetrovi.

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 2,35 cm

Stepen seizmičkog inteziteta VIII (osmi)

Koeficijent seizmičkog inteziteta 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 dio urbanističko - tehničkih uslova čine grafički tekstualni prilozi iz predmetnod DUP-a "Rasadnik" Berane.

VI PROJEKTNO-TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br.51/08 i 34/11) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list RCG br. 22/02) i uslovima izdatih od strane javnih preduzeća.

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 predvidjeti i sve druge potrebne zaštite.

Idejni projekat (projekat na osnovu koga se može dobiti građevinska dozvola) 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 i 34/11)

Glavni projekat (projekat na osnovu koga se mogu započeti radovi) je projekat kojim se utvrđuju tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke karakteristike objekta sa opremom i instalacijama sa razradom svih neophodnih detalja za građenje objekta i vrijednost radova na izgradnji objekta sa sledećim sadržajima:

- **opšti dio:** rješenje o registraciji preduzeća, rješenja o vodećem i odgovornim projektantima, ovlašćenja za projektovanje za svakog projektanta, potvrda o međusobnoj usaglašenosti faza, kopija urbanističko-tehničkih uslova i izvodi iz planskog dokumenta;

- **arhitektonski dio:** opis objekta - tehnički izvještaj, bilans površina, situaciju planiranog stanja (sa obavezanim analitičkim podacima) o spratnosti, udaljenostima, visinama, granicom parcele, uređenjem slobodnih površina, osnove svih etaža i osnove krova i krovnih ravni, dva ili više karakterističnih presjeka, izgleda svih fasada koje se mogu sagledati, šema stolarije, proračun arhitektonske fizike i aksonometrijski ili 3d prikaz objekta.

- **konstruktivni dio:** 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).

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

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

Deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi i tri u analognom obliku tehničke dokumentacije dostavljaju se ovom Sekretarijatu radi izdavanja građevinske dozvole. Takođe je dužan da dostavi i sledeće saglasnosti: elektroenergetsku, zaštite na radu, saglasnost za priljučenje na vodovod i kanalizaciju i telekomunikacionu saglasnost.

VII OSTALI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM PROPISIMA

Ovi uslovi predstavljaju osnov za izradu tehničke dokumentacije na osnovu koje će se (pored ostalih, zakonom predviđenih ispunjenih uslova) izdati građevinska dozvola za predmetni objekat.

- Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

- Dostavi glavni (ili idejni projekat) sa svim potrebnim fazama.

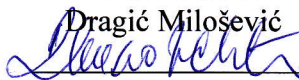
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo idejni, odnosno glavni projekat.

Dostavljeno:

- stranci
- urbanističkoj inspekciji
- predmetu
- a/a

Obradio:

Dragić Milošević



Sekretar:

Branislav Lutovac

