

REPUBLIKA CRNA GORA
OPŠTINA BERANE
Sekretarijat za planiranje i
uređenje prostora ,
Broj :07-351-74/4
Berane: 10.03.2015.godine

Na osnovu člana 62a Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. List RCG broj 51/08 ,34/11 i 35/13 ,39/13 I 33/14) i Odluke o donošenju i usvajanju izmjena i dopuna DUP-a "ŠK Vukadin Vukadinović " Berane (Sl.list CG-opštinski propisi br 29/09) postupajući po zahtevu Sekulić Marka iz Berana, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, opštine Berane, i d a j e

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta

Urbanističko tehnički uslovi definišu način rekonstrukcije postojećeg objekta- porodične stambene zgrade koji se nalazi na dijelu kat.parcele 2380 upidane u list nepokretnosti br.1484 KO Berane, upisane na ime podnosioca zahtjeva , odnosno na dijelu urbanističkog placu br, 86 Izmjena i dopuna DUP-a "ŠK Vukadin Vukadinović " Berane sa namjenom stanovanje tipa IS1.

Kat.parcela br.2380 upisane u list nepokretnosti br.1484 KO Berane, površine od 440 m2,površina objekta od 104 m2 prizemnog karaktera na dijelu urbanističkog placu br.86 Izmjena i dopuna DUP-a "ŠK Vukadin Vukadinović " Berane, površina urbanističke parcele je od 413 m2. Na urbanističkom placu imenovani može rekonstruisati objekat u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima do privođenja predmetne lokacije namjeni u skladu sa Planom i ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

I USLOVI ZA IZGRADNJU

Na predmetnoj urbanističkoj parceli planirana je izgradnja stambenog objekta tipa IS1 stim 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, manjih skladišta kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje.

II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Stanovanje je definisano kao pretečna namjena
- U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretečnu namenu 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 namenu.

-Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

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

-Indeks zauzetosti do 0.3 za parcele čija je površina do 500m² a za parcele čija je površina preko 500m² indeks zauzetosti je maksimalno do 0.5.

-Minimalna novoformirana parcela za individualno stanovanje je 300m². 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 podeliti s tim da mora biti zadovoljen uslov o minimalnoj veličini novoformirane parcele (300m²) i da ista mora imati pristup sa javne površine.

-Gde 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 dograditi ili nadgraditi u skladu sa uslovima plana i na delu objekta koji zadire u građevinsku liniju. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju. Pod totalnom rekonstrukcijom se podrazumeva rušenje postojećeg objekta i gradnja novog na istoj parceli.

-Minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost suseda s tim što se na fasadi prema susedu ne mogu postavljati otvori.

-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 zadatih (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susedne 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 zadatog planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara. Svi postojeći objekti mogu pretrpeti totalnu rekonstrukciju odnosno mogu se zameniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Takođe postojeći objekti se mogu i rekonstruisati u postojećem gabaritu.

-Na postojećim parcelama manjim od 300m² moguća je gradnja objekata porodičnog stanovanja, porodičnog stanovanja sa delatnostima ili samo delatnosti i to sa sledećim parametrima

indeks zauzetosti 0.3

maksimalna spratnost P+1

-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.

-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 materijale, kose krovne ravni i dr.

Prilaz postojećem objektu je sa istočne strane 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 kao isituaciju uređenja terena na pripadajućoj površini koja će biti u funkciji objekta (kolski i pješački prilazi, rasvjeta, privremeno deponovanje smeća, uređenje zelenila i površine za odmor i rekreaciju)

Regulaciona linija je ivica razgraničenja privatne porcele,a građevinska linija 2.0m od regulacione linije a u skladu sa Izmenama i dopunama DUP-a "ŠK Vukadin Vukadinović" Berane.

III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

Rekonstrukciju objekta uraditi u skladu sa namjenom , imajući u vidu elemene 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 MATERJALI OBRADJE

Fasadu predvidjeti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima a prema izvodu iz planskog dokumenta.

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 jugo, jugozapad i sjeverozapadni 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 Ks 0,079-0,090

Koeficijent dinamičnosti Kd 1.0Kd 0.7/T 0,47

Ubrzanje tla Q_{max} (q) 0,283

Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova čine grafički prilozi iz predmetnod DUP-a "Obalsko Naselje " 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 , 34/11 i 35/13, 39/13 I 33/14) I Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije.(Sl.list RCG br.23/14) i uslovima izdatih od strane javnih preduzeća (Elektrodistribucije, JP Vodovod I kanalizacija)

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)

-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

-arhitektonski dio: opis objekta-tehnički izvještaj, bilans površina, geodetsku situaciju postojećeg stanja, situaciju planiranog stanja (sa obaveznim analitičkim podacima) o Spratnosti, udaljenostima, visinama, granicom parcele, uređenjem slobodnih površina, osnove svih etaža i osnove krova, dva ili više karakterističnih presjeka, izgleda svih fasada koje se mogu sagledati,

-konstruktivni dio: u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije(Sl.list RCG br.23/14)

-vodovod I kanalizacija: u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije.(Sl.list RCG br.23/14).

-elektroinstalacije : u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije,(Sl.list RCG br.23/14)

-mašinske instalacije (ukoliko je predviđeno centralno grijanje): u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl.list RCG br.23/14)

-sedam primjeraka od kojih je četiri zaštićenoj digitalnoj formi i tri u analognom obliku tehničke dokumentacije dostavljaju se ovom Sekretarijatu radi izdavanja građevinske dozvole.

VII OSTALI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM PROPISIM

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 obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za rekonstrukciju predmetnog stanbenog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko tehničkih uslova.

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

Napomena : Sastavni dio ovih UTU su Izvodi DUP-a „Vukadin Vukadinović“ Berane su uslovi javnih preduzeća dobijenih na Nacrt.

- Mišljenj e Sekretarijata za komunalno-stanbene poslove i saobraćaj br,16-351-74/1-4 od 06.03.2015.godine

- Tehnički uslovi JP Vodovod i Kanalizacija Berane br. 115 od 24.02.2016.godine

Dostavljeno:

- stranci
- urb.inspekciji
- u predmetu
- a/a

Obradio:

Dragić Milošević



VD Sekretar:

Marko Lalević

