

CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-469/1

Berane: 02.10.2015.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 Pajković Miomira br. 07-351-469 od 29.09.2015.godine iz Berana, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, **i z d a j e**

URBANISTIČKO- TEHNIČKIH USLOVA

-za izradu tehničke dokumentacije-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način izgradnje poljoprivrednog objekta-prijem,skladištenje,sušenje i pakovanje voća i povrća u okviru površine naselja (na kompleksu poljoprivrede ,stocarstva i ostale proizvodnje-str.145) u svojini Pajković Miomira iz Berana, na kat. parceli br. 581/70, upisanim u LN-prepis br.235 KO Lužac u površini od 1326m² u zahvatu prostorne razrade PUP-a "Berane".

I POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnoj katastarskoj parceli nema postojećih izgrađenih objekata.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora je izdao UTU br.07-351-48/1 od 24.02.2015.g. na ime Pajković Miomira koji je Ugovorom o zakupu zemljišta prenio pravo izgradnje objekta na ime doo "Agrolužac".Izdavanjem ovih uslova prestaju da važe UTU br.07-351-48/1 od 24.02.2015.g.

II USLOVI IZGRADNJE

- Namena predviđenog objekta je poljoprivredni objekat- prijem,skladištenje,sušenje i pakovanje voća i povrća - Poljoprivredni objekti u zonama naselja su definisani kao proizvodni objekti za prijem,skladištenje,sušenje i pakovanje voća i povrća - 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 istočne strane
- Minimalna površina dijela parcele za ovu namjenu je 600m²
- Maksimalna spratnost stambene zgrade P+1
- Objekti mogu imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode, a površina ovih prostorija i etaža ne ulazi u obračun BRGP ukoliko su u njima smještene tehničke, pomoćne prostorije i ostave.
- Maksimalni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli 1,2
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele do 0,7
- Horizontalni i vertikalni gabariti objekta su definisani numeričkim pokazateljima datim u tabeli.

Broj kat. parc.	P kat.parcele	Indeks Z	Indeks Iz	Max. spratn.	Namjena
581/70 KO Lužac	1326	0,7	1,2	P+1	Poljopr.objekat-skladištenje i preradu voća

- Minimalna udaljenost slobodno stojećih objekata od granice susedne parcele iznosi 5,0m
- Kolski prilaz parceli min 3,0m širine, a pješački prilaz min 2,5m;
- Sve vrste vozila parkirati ili garažirati samo u dvorištu.Obezbijediti manipulativni prostor u skladu sa namjenom

Položaj objekata u dvorištu

- Građevinsku liniju predmetnog objekta postaviti 5m od regulacione linije
- rastojanje objekta od susjedne parcele 5,0m;
- rastojanje između susjednih objekata min. 15m

- u dvorištu, pored predmetnog objekta dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i magacina za sopstvene potrebe ali da ukupna površina svih objekata ne pređe zadate parametre;
- ostale ekonomske objekte locirati tako da ne ugrožavaju susjedne objekte
- Dvorište mora biti ograđeno.
- Prostorno oblikovanje uskladiti sa postojećim objektima i okolinom, tako da u najmanjoj mogućoj meri ne narušava prirodni ambijent u duhu lokalne graditeljske tradicije.
- Projektno tehničkom dokumentacijom će se detaljno prikazati postojeće stanje

III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Prilaz objektu je moguće projektovati sa istočne strane iz postojeće lokalnih ulice pri čemu je obavezno voditi računa da se ispoštuje Zakon o putevima
- Priključenje objekta na lokalnu saobraćajnicu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležne opštinske službe.
- Parkiranje obezbediti u okviru objekta ili katastarske parcele u neposrednoj blizini objekta sa prodorom do saobraćajnice .naročito voditi računa o manipulativnom prostoru za teretna vozila radi transporta hrane i stoke i protivpožarne zaštite.
- 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 javne površine a građevinska linija je planirana min 5m od regulacione linije
- 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 međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima.
- 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 rekonstrukcije predmetnog objekta je moguća uraditi uz prethodnu analizu terena.

- Projektat 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 $1.5 - 4\text{kg/cm}^2$. Najmanje su nosivi glinoviti tereni, sa šljunkom i pijeskom ($1.5 - 2\text{kg/cm}^2$), 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 Izmena i dopuna GUP-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	$1.0K_d 0.7/T 0.47$
- 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 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.

-**Idejni projekat** je faza izrade tehničke dokumentacije kojom se vrši razrada osnovne koncepcije objekta i određuje položaj- mikrolokacija, 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, 34/11,35/13 i 33/14).

-**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 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 predmetni objekat.

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

2. 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 i elaborat zaštite na radu.
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.

-mišljenje JP Vodovod i kanalizacija br.109 od 23.02. 2015.g.

-mišljenje Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj br.16-351-48/1 od 19.02.2015.g.

-misljenje Sekretarijata za poljoprivredu,turizam,vodoprivredu i zaštitu životne sredine br.19-353-18 od 20.02.2015.g.

Dostavljeno:

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

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković dia



Marko Lalević