

CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine

Stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj:07-351-201/1

Berane: 16.06.2014.godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" broj 51/08, 34/11 i 35/13 i 39/13) i Odluke o donošenju i usvajanju Izmjene i dopune GUP-a "Berane" ("Sl. list CG"- Opštinski propisi br.25/07), postupajući po zahtjevu Rmuš Gojka br. 07-351-201 od 28.04.2014.godine iz Berana, Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj Opštine Berane, **i z d a j e**

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

-za izradu tehničke dokumentacije-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način izgradnje objekta-skladišta, na dijelu kat. parcele br. 256, upisanoj u LN- izvod br.150 KO Lužac u površini od 4074m².

Predmetni objekat se planira u zoni namjenjenoj za individualno stanovanje po Izmjenama i dopunama GUP-a "Berane" u kojoj je predviđeno sledeće: „Ovo je pretežna namena u okviru koje se mogu organizovati i delatnosti i to one koje su kompatibilne sa stanovanjem i neugrožavaju životnu sredinu a to su: trgovina, usluge, ugostiteljstvo i sl. U okviru ove namene se mogu organizovati i drugi komercijalni ili društvene delatnosti kao prateće funkcije uz stanovanje. Delatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem ili potpuno odvojene od istog kao samostalne.“-str40

I POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnoj katastarskoj parceli nema izgrađenih stambenih objekata nego je postojeći pomoćni objekat. Dio katastarske parcele sa jugozapadne strane čitavom širinom od cca 22m a u dužini od 38m je GUP-om predviđeno za stanovanje sa kompatibilnim namjenama a sjeveroistočni dio parcele je predviđen za zaštitno zelenilo u kome nije dozvoljena gradnja.

II USLOVI IZGRADNJE

- Namena predviđenog objekta je poslovni objekat-skladište gotovih proizvoda iz oblasti drvne industrije.
- U okviru ove zone nije dozvoljena proizvodnja gotovih proizvoda niti prerada i sečenje građe.
- Objekat se može organizovati kao samostojeći, dimenzija u osnovi 16x8m, spratnosti prizemlje.
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susedne parcele je 1,5m. a od susednog objekta 6m
- Kota poda novoplaniranih objekata do 60cm od kote saobraćajnice
- Visinu objekta prilagoditi namjeni koja se planira na dijelu predmetne parcele
- Objekti se mogu graditi u okviru zadatih regulacionih i građevinskih linija definisanih okolnim ranije izgrađenim objektima.
- Ako su objekti samo u funkciji delatnosti njihova maksimalna spratnost je P+Pk odnosno Vp ukoliko se radi o poslovanju, skladištenju i sl.
- Objekat projektovati tako da u okviru parcele treba obezbediti potrebne manipulativne površine i površine za parkiranje transportnih sredstava.
- Na parcelama od 500-800m² moguća je izgradnja drugog objekta na parceli za stanovanje ili poslovni prostor iz tercijalnog sektora ili za malu privredu sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja koja je u okruženju.
- Prostorno oblikovanje uskladiti sa postojećim objektima i okolinom, tako da u najmanjoj mogućoj meri ne narušava prirodni ambijent u duhu lokalne graditeljske tradicije.
- U ovoj zoni je planirano da minimalna veličina parcele za slobodnostojeći objekat bude 300m² a u predmetnom slučaju je dio parcele koji je predviđen za gradnju površine 836m².
- Horizontalni i vertikalni gabariti objekta su definisani numeričkim pokazateljima datim u tabeli.

Broj kat. parcela	Površina dijela katastarske parcele za gradnju	Indeks zauzetosti na parceli	Maksimalna površina planiranog prizemlja m ²	Maksimalna spratnost	Namjena
256 KO Lužac	836	Max 40%	128	VP ili P+Pk	skladište

III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Prilaz objektu je sa južne strane parcele sa postojeće nekategorisane ulice koja je širine 2m
- Priključenje objekta na nekategorisanu 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 po principu da se za 70m² poslovnog prostora 1PM.
- Instalacije mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima I uslovima Javnih preduzeća, koje je potrebno preuzeti pre izrade projektne dokumentacije a u skladu sa Generalnim urbanističkim planom a završeni objekat će se priključiti na vodovod, kanalizaciju i elektro mrežu po uslovima koje propišu takođe Javna preduzeća. Pri izradi tehničke dokumentacije elektro instalacija obavezno je poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG..
- 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-ulice a građevinska linija je planirana min 3m 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.

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 ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima. Predviđanje prozora prema susednim parcelama uraditi prema smernicama ili saglasnosti vlasnika susednih parcela

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 $1.5 - 4 \text{ kg/cm}^2$. 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	$1.0 K_d 0.7/T 0.47$
- 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 i 39/13), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list RCG" br.22/02) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta 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. 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 39/13).

-**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)
- Shodno članu 7 Zakona o zaštiti o radu (Sl.list RCG br.79/04, Sl.list CG br.26/10,73/10,40/11) pri izradi tehničke dokumentacije predvideti propisane mere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).
- Obaveza investitora je da prilikom projektovanja i izgradnje uvaži mišljenja koja su sastavni deo 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 usklađenosti 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. U projektnom zadatku mora biti tačno definisana namjena objekta.
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), Elaborat protivpožarne zaštite kao i reviziju predmetnog elaborata 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.
4. 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 i 39/13) i dokaza o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

NAPOMENA: Sastavni dio ovih UTU su Izvodi iz Izmjene i dopune GUP-a "Berane " za predmetne parcele i uslovi :

-Mišljenje Službe za saobraćaj br.07-351-201/4 od 10.06.2014.g.

-Mišljenje Sekretarijata za poljoprivredu,vodoprivredu i zaštitu životne sredine br.19-351-201/4 od 12.06.2014.g.

-Uslovi JP Vodovod i kanalizacija br. 482 od 03.03.2014.g.

Dostavljeno:

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

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.

F.d. Sekretar-a

Marko Lalević

