

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

---

CRNA GORA

### OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-247/1

Berane:06.07.2015.god.

Na osnovu člana 62a i 95 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 Bulat Rada br. 07-351-247 od 25.05.2015.godine iz Berana kojim je tražena dogradnja postojećeg objekta na kat.parcelama br. 600 i 601 KO Berane, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, **i z d a j e** :

### URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

-za izradu tehničke dokumentacije-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način dogradnje-uklapanja postojećeg poslovno stambenog objekta na zemljištu sa pretežnom namjenom stanovanje male gustine u svojini Bulat Rada iz Berana, na kat. parcelama br. 600 i 601, upisanoj u LN- prepis br.243 KO Berane u površini od 836m<sup>2</sup> u zahvatu urbanističke razrade PUP-a "Berane". Smjernicama za sprovođenje PUP-a je definisana granica generalne razrade za koju je predviđeno donošenje Detaljnih urbanističkih planova.Do donošenja istih je moguće izdavati UTU na osnovu smjernica za stambene i poslovno -stambene.

„Objekti izgrađeni bez građevinske dozvole koji se mogu smatrati uklopljenima u plansko rešenje ovog plana su oni objekti koji nisu izgrađeni na postojećim javnim površinama puteva i koridorima infrastrukture i na planiranim javnim površinama puteva i koridorima infrastrukture, kao i koji su u skladu sa utvrđenim režimima korišćenja i zaštite prostora i ispunjavaju parametre i pravila za izgradnju objekata u pretežnoj ili kompatibilnoj namjeni određene ovim planom za površinu u kojoj se predmetni objekti nalaze. Za takve objekte može se izdati upotrebna dozvola nakon pribavljanja zakonom pripisanih dokaza o pogodnosti za upotrebu kao i ispunjenja drugih obaveza propisanih zakonom i važećim propisima.“(str.116)

### I POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnim katastarskim parcelama postoje izgrađeni objekti.

- 1.Stambeni objekat dimenzija 10,59x10,31m evidentisan u LN spratnosti P+1,površine u osnovi P=109,18m<sup>2</sup>
- 2.Dograđeni dio postojećeg objekta dim. u osnovi 9,5x 8,5m spratnosti P+1.Imenovani je dobio građevinsku dozvolu za dogradnju dim.7,0x9,5m br.07-350-25/1 od 28.06.2012.g. pri čemu je izvršio prekoračenje građevinske dozvole u osnovi 1,5mx9,5m.Površina dograđenog dijela je P=80,75m<sup>2</sup>
- 3.Pomoćni objekat u osnovi dim.11,19x6,16m,površine u osnovi P=68,93m<sup>2</sup>  
Ukupna površina pod objektima je P=258,86m<sup>2</sup>.Površina parcela je 836m<sup>2</sup>.Planirani indeks zauzetosti za parcele sa namjenom stanovanje male gustine je 0,5

Iz svega gore navedenog ovaj objekat se može dograditi za prekoračenu površinu u odnosu na postojeću građevinsku dozvolu.

### II USLOVI DOGRADNJE

- namjena postojećeg objekta je poslovno stambeni objekat
- prilaz parceli je sa zapadne strane preko gradske saobraćajnice

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

- Spartnost objekta je prizemlje i sprat i ista se zadržava. Objekat je prekoračio građevinsku dozvolu tako da ovi uslovi važe za zatečeno stanje na terenu.
- Urbanistička parcele se poklapa sa katastarskom parcelom
- Urbanistička parcela mora imati direktan pristup sa javne površine (saobraćajnice)
- Minimalno odstojanje građevinske linije od regulacione linije koja predstavlja granicu parcele javne površine (saobraćajnice) u kontaktu je 3m
- Minimalno odstojanje objekta od granice susjedne parcele je 1.5m

### Parametri gradnje

#### Stanovanje malih gustina

- Minimalna veličina parcele 300m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.5
- Maksimalni indeks izgrađenosti parcele 1.5
- Maksimalna spratnost P+1+Pk (P+2)
- Max BRGP 500m<sup>2</sup>

Broj kat. parc.	P kat.parcele	P post.objekta	Indeks Z	Max. spratn.	Namjena
600 i 601 KO Berane	836m <sup>2</sup>	258,86m <sup>2</sup>	0,5	P+1+Pk(P+2)	Stanovanje malih gustina

### Uslovi građenja u okviru površina naselja

Ovim pravilima definišu se uslovi i elementi urbanističke regulacije i organizacije postojećih urbanističkih cjelina i rekonstrukcije postojećih objekata u procesu sprovođenja PUP-a, s tim da će ona važiti za cijele teritorije seoskih naselja, površine planom opredijeljene za površine naselja a sve do donošenja odgovarajućih urbanističkih planova za pojedina naselja ili djelove naselja (kako je to prostornim planom predviđeno), a za one djelove seoskih naselja za koja se neće donositi urbanistički planovi, ova pravila će se primjenjivati dok se bude primjenjivao PUP.

### Stambeni i stambeno poslovni objekti u okviru površina naselja

Ovaj tip obuhvata parcele na kojima se mogu postavljati slobodno stojeće stambene zgrade, dvojne zgrade i kuće u nizu koje imaju sopstvenu ograđenu građevinsku parcelu sa izlaskom na javnu površinu (saobraćajnicu). U okviru objekta ili na parceli mogu se organizovati i djelatnosto i to one koje su kompatibilne stanovanju i neugrožavaju isto kao primarnu namjenu.

Osnovni programsko prostorni elementi za parcelu su:

- minimalna površina dela parcele za stambeno dvorište 300m<sup>2</sup>
- maksimalna spratnost stambene zgrade P+1 +Pk(P+2). Objekti mogu imati podrumski ili suterenski deo 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. Spratna visina je u funkciji proizvodnog procesa koji se u objektu obavlja.
- maksimalni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli 1,5
- maksimalni indeks zauzetosti parcele 0,5
- građevinsku liniju porodičnog stambenog objekta postaviti na 3-5m od javnog puta
- minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta od ograde suseda iznosi 2,5m
- na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi i pomoćni objekti i garaže. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.
- parkiranje obezbijediti u okviru parcele stambenog ili ekonomskog dvorišta.

### III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Prilaz objektu se zadržava sa zapadne strane iz postojeće gradske saobraćajnice.
- Priključenje objekta na lokalnu saobraćajnicu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležne opštinske službe.
- Parkiranje obezbediti u okviru katastarske parcele u neposrednoj blizini objekta sa prodorom do saobraćajnice po principu da se za jednu stambenu jedinicu predvidi 1PM a za 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora 1PM
- 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 drugih površine a građevinska linija je linija postojećeg objekta
- Prema prilazu 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.
- 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

- Dogradnju 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. Naročito povesti računa o padovima krova koji ne smiju da idu prema susednim parcelama. Ukoliko se investitor odluči da stavlja viševodni krov koji bi na bilo koji način ugrozio susednu parcelu ili objekte u okruženju obavezno je da dostavi pisanu saglasnost vlasnika susednih parcela.

### 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. Prozori prema susednim parcelama se mogu zadržati a ukoliko se investitor odluči na otvaranje novih prozora mora dobiti saglasnost vlasnika susednih parcela.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

---

### VI PRIRODNI USLOVI

- Projektovanje rekonstrukcije 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/cm<sup>2</sup>. Najmanje su nosivi glinoviti tereni, sa šljunkom i pijeskom (1.5 – 2kg/cm<sup>2</sup>), 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 urbanističke razrade PUP-a seizmički parametri za projektovanje su sledeći:

- Stepen seizmičkog intenziteta	VIII (osmi)
- koeficijent seizmičkog intenziteta Ks	0.079 – 0.090
- koeficijent dinamičnosti Kd	1.0Kd 0.7/T 0.47
- ubrzanje tla Qmax (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.

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.

- Kako objekat nije izveden po građevinskoj dozvoli br. br.07-350-25/1 od 28.06.2012.g predmet tehničke dokumentacije je uklapanje ukupne površine starog objekta.
- 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 dogradnju predmetnog objekta predmetnog objekta.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

---

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono- tehničke dokumentacije za dogradnju 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 projekat),revidovani protivpožarni elaborat i elaborat zaštite na radu.
3. Saglasnosti po 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. 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.

-uslovi JP Vodovod i kanalizacija br.07-351-247/5 od 08.06.2015.g.

-uslovi Sekret. za poljoprivredu,tur.,vodoprivredu i zaštitu živ. sredine br.19-353-84 od 04.06.2015.g.

-uslovi Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj br 16-351-247/6 od 02.07.2015.g

**Dostavljeno:**

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

**Obradila:**

Sonja Simeunović-Vuković dia

vd Sekretar-a

Marko Lalević

