

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

---

CRNA GORA

### OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-210/1

Berane:19.05.2016.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 Cimbaljević Veska br. 07-351-210 od 26.04.2016.godine iz Berana kojim je tražena rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima na kat.parceli br. 1891 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 rekonstrukcije do privođenja plana namjeni, postojećeg stambenog objekta na zemljištu sa pretežnom namjenom stanovanje male gustine u svojoj Cimbaljević Milorada i Veska iz Berana, na kat. parceli br. 1891, upisanoj u LN- prepis br.264 KO Berane u površini od 401m<sup>2</sup> u zahvatu DUP-a "Novo naselje". Postojeći objekat je 109m<sup>2</sup> u osnovi po LN i spratnosti Po+P+1.

Smjernicama za sprovođenje DUP-a je definisana granica urbanističke parcele UP-215 koja obuhvata i dio javne površine koju u ovom momentu nije moguće sprovesti a posto je zahtjevom definisana hitnost rekonstrukcije u cilju održavanja objekta u postojećim gabaritima ovi uslovi važe za postojeću katastarsku parcelu i objekat u postojećim gabaritima.

### I POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnoj katastarskoj parceli postoji izgrađen objekat dimenzija cca 11,95x10m sa dva stepenišna kraka, jedan za prizemlje a jedan za sprat. Objekat je stari, dotrajavao (po LN 1954.g.) i vlasnik ne posjeduje građevinsku dozvolu ali nema terete po pitanju građevinske dozvole. S obzirom da je u pitanju stambeni objekat u kome se živi, stepenice su za sprat su napukle a međuspratna montažna drvena konstrukcija je dotrajala, ovi uslovi za rekonstrukciju se odnose na rekonstrukciju stepenica, plafona i krovne konstrukcije u postojećim gabaritima u cilju održavanja i korišćenja objekta.

Postojeći objekat je izgrađen u tradicionalnom stilu i za isti ne postoji projektna dokumentacija što podrazumijeva obavezu investitora da izvrši statičku analizu ukupnog objekta u cilju provjere opravdanosti konstruktivnih zahvata na vlasničkom dijelu objekta.

Iz svega gore navedenog ovaj objekat se može rekonstruisati u postojećim gabaritima.

### II USLOVI REKONSTRUKCIJE DO PRIVOĐENJA NAMJENI

- namjena postojećeg objekta je individualno stanovanje sa dvije stambene jedinice
- prilaz parceli je sa severne strane preko gradske ulice i on se zadržava
- površina parcele je 401m<sup>2</sup>.
- Spatnost objekta je prizemlje i sprat i ista se zadržava. Objekat se rekonstruiše u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima. Nova konstrukcija mora da se planira u okviru gabarita objekta
- Horizontalni i vertikalni gabariti objekta su definisani numeričkim pokazateljima datim u tabeli.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Broj kat. parc.	P kat.parcele	P post.objekta	Max. spratn.	Namjena
1891 KO Berane	401m <sup>2</sup>	120+stepenice	Po+P+1	Stanovanje u MN

- Minimalna planirana udaljenost od susjednih parcela i susjednih objekata u predmetnom slučaju ne može da se ispoštuje jer se zadržavaju postojeći gabariti.
- Kolski prilaz parceli je širine od 2,3m

### III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- Prilaz objektu se zadržava sa severne strane iz gradske ulice
- 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
- 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
- Ograđivanje parcele nije predmet ovih uslova zato što je ogradu potrebno postavljati na urbanističkoj parceli i potrebno je pre toga izvršiti parcelaciju u skladu sa planom.
- 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

- Rekonstrukciju 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 susjednim parcelama. Krov postaviti u gabaritima postojećeg krova.
- Takođe investitor mora dostaviti pisanu i kod nadležnih službi overnu saglasnost suvlasnika objekta

### 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 susjednim parcelama se mogu zadržati a ukoliko se investitor odluči na otvaranje novih prozora mora dobiti saglasnost vlasnika susjednih parcela.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

---

### VI PRIRODNI USLOVI

- Projektovanje rekonstrukcije predmetnog objekta je moguća uraditi uz prethodnu statičku analizu postojećeg objekta.
- 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).Sastavni dio
- 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 DUP-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.

- Investitor građevinsku dozvolu može da dobije na osnovu idejnog projekta ali građenje objekta ne može da započne bez glavnog projekta.Sastavni dio projektne dokumentacije je pored zakonom i pravilnikom predviđenih sadržaja i projekat postojećeg stanja kao i statička analiza postojeće konstrukcije.
- 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 rekonstrukciju u postojećim gabaritima predmetnog objekta.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

1. Predmetnu rekonstrukciju objekta projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekta.
2. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije
3. Tehničkom dokumentacijom predvideti mere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata
4. 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)
5. Shodno Zakonu 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
6. Pri rekonstrukciji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva radi položaja objekta na lokaciji.
7. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono- tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova. Sastavni dio projektnog zadatka je i saglasnost suvlasnika objekta.
8. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi projektno- tehničku dokumentaciju (glavni ili idejni projekat) sa idejnim rješenjem postojećeg stanja objekta.
9. Saglasnost banaka koje su u LN evidentisani kao tereti i ograničenja po osnovu hipoteka
10. 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.
11. Investitor građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole, glavnog projekta, dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknada za komunalno opremanje 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 je grafički prilog parcele i objekta i uslovi javnih preduzeća dobijenih na Nacrt.

-uslovi JP Vodovod i kanalizacija br.442 od 18.05.2016.g

**Dostavljeno:**

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

**Obradila:**

Sonja Simeunović-Vuković dia



**sekretar**

Marko Lalević

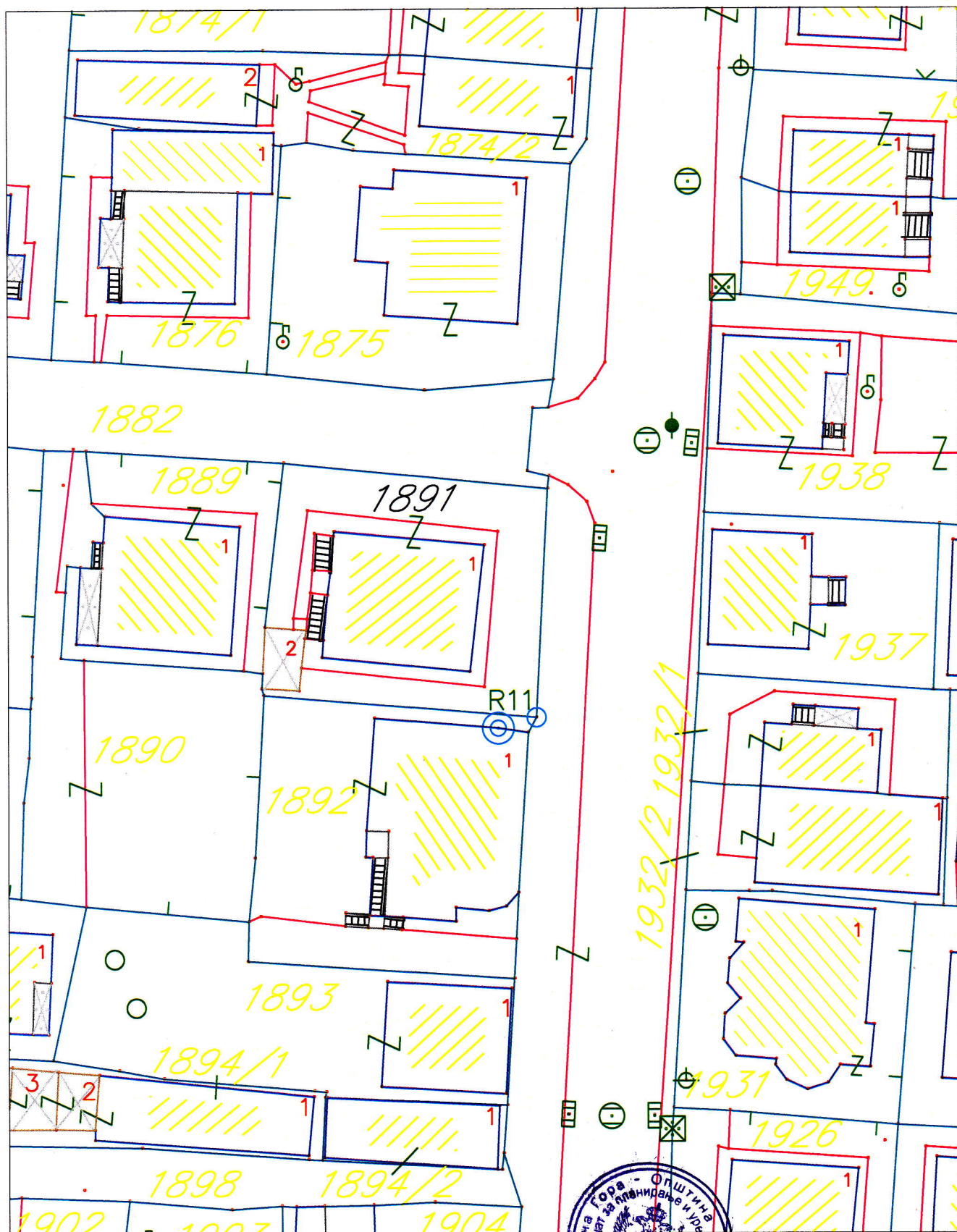
# IZVOD IZ DUP-a "Vukadin Vukadinović"

(Sl.list CG-opštinski propisi br.29/09)

LOKACIJA: kat.parcela br. 1891

PRILOG: postojeće stanje

INVESTITOR: Cimbaljević Vesko



Obrađila,  
Sonja Simčunović-Vuković

*[Handwritten signature]*