

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj:07-351-149/1

Berane: 25.06.2015.godine

Na osnovu člana 9 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" broj 51/08, 34/11, 35/13,39/13 i 33/14) i Odluke o donošenju i usvajanju Izmjene i dopune DUP-a "Izgradnja" ("Sl.list CG"- Opštinski propisi br.14/10), postupajući po zahtjevu doo "Tehnostar" br. 07-351-149 od 20.03.2015.godine iz Berana, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, **i z d a j e:**

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

-za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta-

Urbanističko- tehnički uslovi definišu način izgradnje poslovnog objekta u zoni sa namjenom poslovno komercijalni sadržaji u svojinu doo "Tehnostar", Berane, na dijelu kat. parcele br. 2476/1, upisane u LN- prepis br.291 KO Berane, površine 4.884m², odnosno na UP-24 Izmjena i dopuna DUP-a "Izgradnja" planirane površine 2.489m².

I POSTOJEĆE STANJE

Uvidom na lice mjesta je ustanovljeno da na parceli postoji izgrađeni objekti koji je potrebno porušiti i sastavni dio projektne dokumentacije je i elaborat o rušenju postojećeg objekta.

II USLOVI ZA IZGRADNJU

Poslovanje

Poslovanje je planirano kao posebna namena na lokaciji „Izgradnje,, i to u vidu poslovno – komercijalnih sadržaja, trgovine usluga i ugostiteljstva. U okviru ove namene za koju su opredeljene veće parcele locirati megamarkete i druge jedinstvene prodajne I poslovne objekte koje ova lokacija, oslonjena na Polimsku ulicu kao primarnu gradsku saobraćajnicu, može da podrži.

Na opredeljenim parcelama definisane su zone gradnje u okviru kojih se mogu locirati objekti sa potrebnim manipulativnim površinama i parking prostorima. Objekti mogu biti slobodnostojeći a mogu biti i slepljeni na opredeljenim parcelama s tim što tada moraju predstavljati jedinstvenu arhitektonsku celinu. Postojeći objekat na ovoj lokaciji a čija je izgradnja u toku moguće je završiti u skladu sa započetim stanjem.

Poslovno – komercijalni sadržaji

Ove funkcije će se organizovati u novoplaniranim objektima na lokaciji „Izgradnja,,

Pod poslovno - komercijalnim funkcijama se podrazumevaju trgovina, usluge, ugostiteljstvo i slični sadržaji koje treba oganizovati u objektima kao jedinstvenim arhitektonskim celinama i to u vidu megamarketa, tržnog ili poslovnog centra.

Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ove nemene je 0.7.

Maksimalna spratnost do Po(Su) +P+2, visina spratne etaže je u funkciji namene objekta a u skladu sa normativima za tu vrstu objeketa.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

U grafičkim prilogima definisana je zona gradnje u okviru koje je moguće postaviti objekat. Gabarit će tehničkom dokumentacijom biti definisan u skladu sa namenom i funkcionalnom organizacijom objekta.

Parkiranje za potrebe objekta obezbediti isključivo u okviru parcele, parkiranje može biti i nadkriveno kao deo prizemne etaže ili u okviru suterenske etaže kao garaža zavisno od namene objekta i njegove funkcionalne organizacije. Broj parking mesta obezbediti u skladu sa namenom objekta i normativima koji prate istu. Takođe u okviru parcele treba obezbediti potrebne saobraćajno manipulativne površine u skladu sa delatnošću koja se u objektu ili na kompleksu obavlja.

Ograđivanje parcele prema saobraćajnicama moguće je transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika,

Novoplanirani objekti oblikovno i arhitektonski treba da podrže funkciju. Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje i primenjeni materijal.

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremeni način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.
- U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rešenjima.
- Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu
- Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje.
- Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m.
- Nadzemna etaža je dio zgrade koji je iznad zemlje.
- Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.20 m u odnosu na pristupnu saobraćajnicu
- Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.

III USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

-Lokacija je definisana postojećim granicama parcela i sledećim koordinatama.

88	7408044.57	4744063.86
89	7408018.13	4744077.88
90	7407989.92	4744091.75
91	7408004.15	4744119.91
92	7408009.51	4744117.21
93	7408012.64	4744123.41
100	7408064.41	4744100.57
101	7408040.35	4744115.03

- Prilaz objektu je sa zapadne strane iz ulice širine 6,0m bez trotoara.
- Priklučenje objekta na lokalne saobraćajnice uraditi prema uslovima za priključenje od strane službe naležne za ovu vrstu poslova Opštine Berana
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje na parceli van javnog zemljišta.

- Planom je predviđeno 1PM za stambenu jeinicu i 1PM za 70m² poslovnog prostora
- 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 geodetsko katastarskoj podlozi u razmeri propisanoj Pravilnikom. Sastavni dio situacije 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).

IV MATERIJALI KONSTRUKCIJE

- Izgradnju objekta 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 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.

V MATERIJALI OBRADJE

- Fasadu predvideti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima a prema izvodu iz planskog dokumenta.
- Prozore i vrata predvidjeti od drveta ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima. Preporučuje se projektovanje zabatnih zidova kako bi se omogućilo nastavljanje sledećih nizova objekata .

VI USLOVI PO POSEBNIM PROPISIMA

1. Predmetni objekat 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. Pre izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7.Zakona o geološkim istraživanjima(Sl.list RCG br.28/93,27/94,42/94 i 26/07, Sl.list CG 28/11) uraditi Projekat geoloških istraživanja terena za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja
4. Tehničkom dokumentacijom predvideti mere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata
5. 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)
6. 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 u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
7. Shodno čl.60-61 Zakona o putevima(Sl.list CG br.40/04,54/09,40/10,36/11 i 40/11) izraditi tehničku dokumentaciju priključnog puta na javni put
8. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva

VII PRIRODNI USLOVI

- Na području Berana duvaju najjači vetrovi iz pravca juga,jugozapada i severozapada
- 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 2,35cm

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

-Seizmički parametri: Prema podacima za područje u granicama Izmena i dopuna 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

-Sastavni deo urbanističko-tehničkih uslova čine grafički prilozi iz DUP-a "Centar" Berane

VIII 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.

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.

IX 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 izgradnju predmetnog objekta.

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono- tehničke dokumentacije za izgradnju objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.
2. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi projektno tehničku dokumentaciju, a uradi reviziju, protivpožarni elaborat i elaborat zaštite na radu sa revizijom elaborata
3. Ostale saglasnosti u skladu sa 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. 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 i 39/13 i 33/14) i dokaza o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

NAPOMENA: Sastavni dio ovih UTU su Izvodi iz Izmjene i dopune DUP-a i uslovi javnih preduzeća.

-uslovi JP Vodovod i kanalizacija br.07-351-149/7 od 11.05.2015.g.

-uslovi Sekret. za poljoprivredu,tur.,vodoprivredu i zaštitu živ. sredine br.19-353-66 od 07.05.2015.g.

-uslovi Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj br 16-351-189/7 od 19.06.2015.g

Dostavljeno:

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

Obradila:

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.



vd. Sekretar-a

Marko Lalević