

REPUBLIKA CRNA GORA  
OPŠTINA BERANE  
Sekretarijat za planiranje i uređenje  
Prostora i zaštitu životne  
Broj :07-351-252/1  
Berane: 16.07.2012.godine

Na osnovu člana 62a Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. List RCG broj 51/08 i 34/11) i Odluke o donošenju i usvajanju izmjena i dopuna DUP-a "Rasadnik" Berane (Sl.list CG-opštinski propisi br10/10) postupajući po zahtevu Femić Dejana iz Berana, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Berane, i z d a j e

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
***Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju-uklapanje poslovnog objekta  
tehnički prgled***

Urbanističko tehnički uslovi definišu način izgradnje-uklapanja poslovnog objekta za tehnički pregled koji se nalazi na dijelu kat.parcela br. 927/24 upidane u list nepokretnosti br.2016 KO Berane, upisane na ime podnosioca zahtjeva, odnosno na dijelu urbanističkog placa br,28 Izmjena i dopuna DUP-a "Rasadnik" Berane sa namjenom poslovanje tipa trgovina, usluge i ugostiteljstvo.

Kat.parcele br.927/24 upisane u list nepokretnosti br.2016 KO Berane, površine od 1698 m<sup>2</sup>,na dijelu urbanističkog placa br.28 Izmjena i dopuna DUP-a "Rasadnik" Berane, površina urbanističke parceje je od 1698 m<sup>2</sup>. Na urbanističkom placu imenovani može izgraditi- uklopiti objekat za tehnički pregled.

## I USLOVI ZA IZGRADNJU

Na predmetnoj urbanisičkoj parceli planirana je izgradnja –uklapanje postojećeg izgrađenog poslovnog objekta za tehnički pregled, tipa poslovno-komercijalni sadržaji kojim se podrazumijevaju trgovina, usluge i ugostiteljstvo stim da planirani sadržaji se mogu organizovati u konmbinaciji u okviru objekta stanovanje. U okviru ovog tipa je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije.

- Ove funkcije se zadržavaju u okviru postojećih objekta sa ovom namenom i planiraju na neizgrađenim površinama kao novi objekti.
- Pod poslovno - komercijalnim funkcijama se podrazumevaju trgovina, usluge ugostiteljstvo,
- U okviru ove namene kao pretečne moguć je organizacija i stanovanja i to u vidu postojećeg zatečeno
- Za ovu namenu u zoni postojećih sadržja opredeljena je jedinstvena urbanistička parcela i postojeći objekti su tretirani u vidu kompleksa. Za izgradnju novih objekata opredeljene su parcele koje se u cilju izgradnje većih poslovnih objekta mogu udružiti.
- Postojeći objekti se zadržavaju u svom postojećem gabariti i na njima su dozvoljene dogradnje i

- nadgradnje do planom zadatih maksimalnih parametara i to:
- Maksimalna spratnost do P+2, postojeći objekti veće spratnosti kao takvi se mogu zadržati.
  - Maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.7
  - Parkiranje za potrebe postojećih objekata obezbediti u okviru parcele prema prostornim mogućnostima i to u okviru zone gradnje, parkiranje može biti i nadkriveno kao deo prizemne etaže ili u okviru suterenske etaže kao garž`a zavisno od namene objekta i njegove funkcionalne organizacije. Broj parking mesta obezbediti u skladu sa namenom objekta i normativima koji prate istu. Nedostajući broj parking mesta biće obezbeđen na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
  - Za izgradnju novih objekata planom su zadati parametri i to:
  - Maksimalni indeks zauzetosti 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 objekata.
  - U grafičkim priložima zadata je građevinska linija, novi objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije i na odstojanju min 2m od susedne parcele. Gabarit će tehničkom dokumentacijom biti definisan u skladu sa namenom i funkcionalnom organizacijom objekta.
  - Ograđivanje parcele prema saobraćajnicama nije planirano moguće je ograđivanje prema kontaktnim namenama u skladu sa tom namenom i prema potoku I to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili `ivom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde I kapije kao I živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

## II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

Prilaz objektu planiran je istočne tj od ulice regionalnog puta Berane – Andrijevića. Priključenje objekta na lokalnu infrastrukturu uraditi prema uslovima za priključenje od strane nadležnih javnih službi, odnosno prema uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Situaciju u projektu uraditi u razmeri 1:250 kao isituaciju uređenja terena na pripadajućoj površini koja će biti u funkciji objekta ( kolski i pješački prilazi, rasvjeta, privremeno deponovanje smeća, uređenje zelenila i površine za odmor i rekreaciju) Regulaciona linija je ivica razgraničenja private porcele, odnosno spoljna ivica trotoara, a građevinska linija 3.70m od regulacione linije a u skladu sa Izmenama i dopunama DUP-a "Rasadnik " Berane.

## III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

Izgradnju objekta uraditi u skladu sa namjenom , imajući u vidu elemene racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja , primjenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao prdu slova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova. Naročito obratiri 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.

## IV MATERIJALI OBRADJE

Fasadu predvidjeti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima a prema izvodu iz planskog dokumenta.



## V PRIRODNI USLOVI

Projektovanje predmetnog objekta uraditi uz predhodnu 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 za predmetnu lokaciju.

Na području Berana najčešće duvaju jugo, jugozapad i sjeverozapadni vjetrovi

Nosivost terena :1.5-4,0 kp/cm<sup>2</sup>

Nivo podzemnih voda na koti 668,5m što je u odnosu na kotu terena na dubini od 2,35 cm

Stepen seizmičkog inteziteta VIII (osmi)

Koeficijent seizmičkog inteziteta Ks 0,079-0,090

Koeficijent dinamičnosti Kd 1.0Kd 0.7/T 0,47

Ubrzanje tla Qmax (q) 0,283

Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova čine grafički prilozi iz predmetnod DUP-a "Stadion I škola Vuk karadžić" Berane.

## VI PROJEKTNO-TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br.51/08) I Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije.(Sl.list RCG br.22/02) i uslovima izdatih od strane javnih preduzeća (Elektrodistribucije, JP Vodovod I kanalizacija)

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normative za oblasti: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite zagađenja zemljišta i vazduha. Projektom predvidjeti I sve druge potrebne zaštite.

**-Idejni projekat(projekat na osnovu koga se može dobiti građevinska dozvola)** je faza izrade tehničke dokumentacije kojom se vrši razrada osnovne koncepcije objekta i određuje položaj-mikrolokaciju, 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)

**-Glavni projekat (projekat na osnovu koga se mogu započeti radovi)** je projekat kojim se utvrđuju tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke karakteristike objekta sa opremom i instalacijama sa razradom svih neophodnih detalja za građenje objekta i vrijednost radova na izgradnji objekta sa sledećim sadržajima:

**-opšti dio:** rješenje o registraciji preduzeća, rješenja o vodećem i odgovornim projektantima, ovlašćenja za projektovanje za svakog projektanta, potvrda o međusobnoj usaglašenosti faza, kopija urbanističko tehničkih uslova

**-arhitektonski dio:** opis objekta-tehnički izvještaj, bilans površina, geodetsku situaciju postojećeg stanja, situaciju planiranog stanja(sa obaveznim analitičkim podacima) o

Spratnosti, udaljenostima, visinama, granicom parcele, uređenjem slobodnih površina, osnove svih etaža i osnove krova, dva ili više karakterističnih presjeka, izgleda svih fasada koje se mogu sagledati,

**-konstruktivni dio:** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije(Sl.list RCG br.22/02)

**-vodovod I kanalizacija:** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije.(Sl.list RCG br.22/02).

**-elektroinstalacije :** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije,(Sl.list RCG br.22/02)

**-mašinske instalacije (ukoliko je predviđeno centralno grijanje):** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl.list RCG br.22/02)

-Deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formii i tri u analognom obliku tehničke dokumentacije dostavljaju se ovom Sekretarijatu radi izdavanja građevinske dozvole.

#### VII 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 poslovno- stanbenog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko tehničkih uslova.

2. Dostavi glavni (ili idejni projekat) revidovan

3. Dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat.

4. Saglasnosti; saglasnost za priključenje na vodovod i kanalizaciju, elektroenergetska saglasnost, protivpožarna saglasnost, saglasnost zaštite na radu i ekološka saglasnost.

#### Dostavljeno:

- stranci
- urb.inspekciji
- u predmetu
- a/

**Obradio:**  
Dragić Milošević



**Sekretar:**  
Branislav Lutovac

