

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA BERANE**

Sekretarijat za uređenje prostora i  
zaštitu životne sredine

Broj: 07-351-298

Berane: 19.07.2013. godine

Na osnovu člana 62a Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. list CG broj 51/08 i 34/11) i Odluke o donošenju i usvajanju izmjena i dopuna DUP-a "Stadion i škola Vuka Karadžić" Berane (Sl. list CG - opštinski propisi br.18/09), postupajući po zahtevu Rastoder Rahima 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 dogradnju, rekonstrukciju i nadgradnju postojećeg poslovnog objekta**

Urbanističko tehnički uslovi definišu način dogradnje, rekonstrukcije i nadgradnje postojećeg poslovnog objekta koji se nalazi na kat. parceli br.1580, redni br. 2, LN br.1344 KO Berane upisane na ime Rastoder Rahima, odnosno na urbanističkoj parceli br.147 DUP-a "Stadion i škola Vuka Karadžić" Berane sa namjenom višeporodično stanovanje tipa VS2.

Katastarska parcela br. 1580 upisana je u LN br.1344 KO Berane, površine od 486m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli br. 147 DUP-a "Stadion i škola Vuka Karadžić" Berane, čija je površina 430m<sup>2</sup>;

Na pomenutoj urbanističkoj parceli imenovani može dograditi postojeći objekat u osnovi maksimalno do 151m<sup>2</sup>, tako da zbir površina svih objekata u osnovi ne premašuje 258m<sup>2</sup>.

Ovi uslovi definišu dogradnju, rekonstrukciju i nadgradnju postojećeg poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br.147 u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

**I USLOVI ZA IZGRADNJU**

Na predmetnoj urbanističkoj parceli namjena je višespratno stanovanje tipa VS2. U okviru ovog tipa stanovanja kao pretežne namene moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu i sadržaje u centru.

Ovaj tip stanovanja je planiran u zonama postojećeg individualnog stanovanja gdje bi se kroz zamjenu postojećih objekata stvorila mogućnost za racionalnije korišćenje prostora koji se direktno oslanja na Centar.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Indeks zauzetosti do 0.6

Indeks izgrađenosti do 2.4

Minimalna parcela na kojoj je moguća gradnja ovih objekata je 500m<sup>2</sup>. Parcele manje od 500m<sup>2</sup> moraju se udružiti u cilju izgradnje ovog tipa stanovanja.

Sve postojeće parcele manje od zadate kao takve se zadržavaju i na njima je moguća gradnja prema zadatim parametrima. Postojeći objekti koji su evidentirani u planu bez obzira da li su podignuti sa građevinskom dozvolom ili kao bespravni a čiji su parametri veći od zadatih (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susjedne parcele, položaj u odnosu na planom zadatu građevinsku liniju

i dr.) kao takvi se mogu zadržati. Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta. Svi postojeći objekti koji ne narušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati, građevinske linije su zadate na nivou bloka i važe za novoplanirane objekte i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju.

Svi postojeći objekti čija je spratnost manja od zadate kao i parcele koje imaju manji indeks zauzetosti od indeksa zadanog planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadanog parametara. Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti totalnu rekonstrukciju odnosno mogu se zamijeniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju a ne ugrožavaju planiranu regulativu kao takvi se zadržavaju. Postojeći objekti koji se zadržavaju a koji zadiru u građevinsku liniju mogu se dograditi ili nadgraditi u skladu sa uslovima plana i na dijelu objekta koji zadire u građevinsku liniju.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Ukoliko se u okviru objekta organizuju i djelatnosti u objektu ili na parceli treba obezbijediti parkiranje i za automobile u njihovoj funkciji. Ukoliko se potreban broj parking mjesta obezbijedi za parkiranje u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti u drugoj namjeni (stanovanje, djelatnosti).

Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Ukoliko se u prizemljima objekata organizuju djelatnosti nije planirano ograđivanje prema javnoj površini sa koje se pristupa objektu. Ograđivanje prema parcelama sa drugim namjenama izvršiti u skladu sa uslovima za tu namjenu.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

## II USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

Prilaz objektu planiran je sa istočne strane, tj od pristupne saobraćajnice (ulice 29. novembar).

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 (1:200) kao i situaciju uređenja terena na pripadajućoj površini koja će biti u funkciji objekta - kolski i pješački prilazi, rasvjeta, privremeno deponovanje smeća, uređenje slobodne površine (zelenila i površine za odmor i rekreaciju);

Regulaciona linija je ivica razgraničenja privatne parcele, odnosno spoljna ivica trotoara, a građevinska linija je udaljena 5m od regulacione linije i predstavlja granicu objekta ka javnoj površini, a sve u skladu sa DUP-om "Stadion i škola Vuka Karadžić" Berane.

## III MATERIJALI KONSTRUKCIJE

Izgradnju objekta uraditi u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom 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.

#### IV MATERJALI OBRADE

Fasadu i krovni pokrivač predvidjeti od materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima a prema izvodu iz planskog dokumenta. Poželjno je koristiti prirodne, kvalitetne i materijale svojstvene ovom podneblju.

#### 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 severozapadni (90%), jugozapadni (8.7%) i južni (6%) 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 1.0 Kd 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 34/11) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list RCG br. 22/02) i uslovima izdatih od strane javnih preduzeća.

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 i 34/11)

**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 i izvodi iz planskog dokumenta;

- **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 i krovnih ravni, dva ili više karakterističnih presjeka, izgleda svih fasada koje se mogu sagledati, šema stolarije, proračun arhitektonske fizike i aksonometrijski ili 3d prikaz objekta.

- **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).

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

- **mašinski dio (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 formi i tri u analognom obliku tehničke dokumentacije dostavljaju se ovom Sekretarijatu radi izdavanja građevinske dozvole. Takođe je dužan da dostavi i sledeće saglasnosti: elektroenergetsku, zaštite na radu, saobraćajnu, protiv požarnu i protiv požarni elaborat, procjena uticaja na životnu sredinu, saglasnost za priljučenje na vodovod i kanalizaciju i telekomunikacionu saglasnost.

#### VII OSTALI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM PROPISIMA

Ovi uslovi predstavljaju osnov za izradu tehničke dokumentacije na osnovu koje će se (pored ostalih, zakonom predviđenih ispunjenih uslova) izdati građevinska dozvola za predmetni objekat.

- Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju i nadgradnju postojećeg poslovnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

- Dostavi glavni (ili idejni projekat) sa svim potrebnim fazama, revidovan od strane lica ili privrednog društva ovlašćenog za revidovanje istih.

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

#### Dostavljeno:

- stranci
- urbanističkoj inspekciji
- predmetu
- a/a

#### Obradio:

Boban Mitrović dia

*B. Mitrović*

#### Sekretar:

Branislav Lutovac

