



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: 04-332/26-547/12

Podgorica, 18.02.2026. godine

**RUDANOVIĆ VLADAN I VASO**

**BERANE**  
**Dušana Vujoševića broj 47**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 04-332/26-547/12 od 18.02.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta u okviru površina za poslovanje sa stanovanjem na urbanističkoj parceli UP9 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Agropolimlje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 16/11), u Beranama.



**MINISTAR**  
**Slavon Radunović**

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- ☒ U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izdarević Ravičević, državna sekretarka

Obradila:

Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu  
urbanističko-tehničkih uslova za Geoportal i  
izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

*Maja Mrdak*

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                          |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | Broj: 04-332/26-547/12<br>Podgorica, 18.02.2026. godine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <br>Crna Gora<br>Ministarstvo prostornog<br>planiranja, urbanizma i<br>državne imovine |
| 2.   | Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25, 28/25, 49/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i podnijetog zahtjeva <b>Rudanović Vladana i Vasa</b> , izdaje:                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                          |
| 3.   | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br><b>za izradu tehničke dokumentacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                          |
| 4.   | za izgradnju novog objekta u okviru površina za poslovanje sa stanovanjem na urbanističkoj parceli UP9, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1191, 1194, 1197 i 1198 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Agropolimlje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 16/11), u Beranama.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                          |
| 5.   | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>RUDANOVIĆ VLADAN I VASO</b>                                                                                                                                           |
| 6.   | <b>POSTOJEĆE STANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                          |
|      | <p>Predmetna lokacija UP9 nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Agropolimlje“, opština Berane.</p> <p><u>Plan</u><br/>Prema grafičkom prilogu list broj 3. „<i>Plan parcelacije, regulacije i utu</i>“ na predmetnoj lokaciji <u>evidentirani su postojeći objekti.</u></p> <p>Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta.</p> <p>Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25, 92/25 i 160/25).</p> |                                                                                                                                                                          |
| 7.   | <b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                          |
| 7.1. | <b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                          |
|      | Predmetna lokacija UP9, je prema grafičkom prilogu 1. „ <i>Plan namjene površina</i> “ planirana za površine - <b>poslovanje sa stanovanjem</b> . Prema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                          |

grafičkom prilogu 4. „Uslovi za sprovođenje plana“, urbanistička parcela UP9 se nalazi na površinama za poslovanje sa stanovanjem – tip PS.

Stanovanje je kao pretežna namjena zastupljeno na gotovo cijelom prostoru zahvata plana i to kao:

- individualno i
- poslovanje sa stanovanjem

Prema položaju u zahvatu plana i specifičnostima okruženja kao i u skladu sa pravilima građenja izdvajaju se:

**U okviru poslovanja sa stanovanjem:**

- **Tip PS** - ovaj tip stanovanja planiran je na lokacijama na kojima trenutno egzistiraju poslovno komercijalni sadržaji. Na opredijeljenim urbanističkim parcelama moguće je locirati objekat u okviru koga će primarno biti organizivani poslovni sadržaji, organizacija stanovanja moguća je na višim etažama. Ukoliko postoje potrebe u objektu se može organizovati i samo poslovanje. Pod poslovanjem se podrazumevaju sadržaji koji su kompatibilni sa stanovanjem kao pretežnom namjenom.

Urbanističke parcele se mogu organizovati i kao kompleks u okviru koga se mogu locirati objekti u funkciji poslovanja, stanovanja i stanovanja u kombinaciji ili samo stanovanja sa ciljem da se na nivou čitavog kompleksa odnosno zone poslovanja sa stanovanjem zadovolji osnovni uslov ove namjene odnosno da dominira poslovanje. Kompleksi, odnosno čitava zona mogu se razraditi na nivou prostorno idejnog rješenja kroz koje će se opredijeliti prostori i definisati namjene i položaj pojedinih objekata, daljoj realizaciji prostora može se pristupiti fažno uz striktno poštovanje usvojenog idejnog rješenja. Opredjeljene urbanističke parcele se mogu i usitniti tako da se svakom novoplaniranom objektu opredijeli pripadajuća parcela minimalne površine od 800 m<sup>2</sup> i to sa direktnim pristupom na javnu površinu.

**Uslovi za izgradnju objekata u okviru definisanih namjena**

**TIP PS**

- U okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, manjih skladišta ili čiste naseljske proizvodnje kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje.
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa poslovanjem) ili samo stanovanje ili samo poslovanje odnosno drugi mogući sadržaji.
- Maksimalna spratnost do P+3+Pk odnosno pet nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Ukoliko se u objektu organizuje poslovanje moguća je i preraspodjela etaža u okviru zadate visine a u skladu sa normativima za poslovanje koje se u objektu obavlja. Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fažno a što

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indeks zauzetosti do 0.5</li> <li>• Indeks izgrađenosti do 2.5 na nivou parcele ili kompleksa.</li> <li>• U planu su definisane urbanističke parcele, koje se mogu i usitniti stim da minimalna novoformirana parcela bude 800 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, sa jednom i više lamela ili se formirati nizovi.</li> <li>• Organizaciju urbanističkih parcela je moguće vršiti u vidu kompleksa uz preporuku ovog plana.</li> <li>• Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske, ukoliko se formira kompleks međusobni odnos objekta biće riješen kroz idelno rješenje u skladu sa visinom objekta a poštujući opšta pravila.</li> <li>• Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 2 m.</li> <li>• Postojeći objekti se mogu porušiti i umjesto njih graditi novi pri čemu važe uslovi plana za novi objekat.</li> <li>• 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 nameni (stanovanje, poslovanje). Ukoliko se suterenske odnosno podrumске etaže koriste za garažiranje iste ne ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti.</li> <li>• 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 objektu, odnosno na parceli organizuje poslovanje koje zahtijeva posebnu kontrolu i zaštitu parcelu je moguće ograditi i transparentnom ogradom do visine od 1.40m</li> <li>• Oblikovanje objekta uskladiti sa namjenom i okruženjem uz primjenu savremenih materijala i kosih krovnih ravni.</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25)</li> <li>• Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, broj 60/18).</li> <li>• Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).</li> </ul> <p>Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p> |
| 7.2. | <b>Pravila parcelacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|      | Shodno grafičkom prilogu 3. „Plan parcelacije, regulacije i utu“ predmetna parcela <b>UP9</b> sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1191, 1194, 1197 i                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



1198 KO Berane u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Agropolimlje“.

Na pomenutom prilogu prikazane su granice urbanističkih parcela i definisane koordinatama prelognih tačaka.

#### Prelomne tačke granice UP9

| KOORDINATE<br>TAČKA PARCELACIJE |            |            |
|---------------------------------|------------|------------|
| 7                               | 7407932,55 | 4745448.07 |
| 8                               | 7407945,49 | 4745444.76 |
| 9                               | 7407947,23 | 4745444.31 |
| 18                              | 7407948,17 | 4745435.89 |
| 19                              | 7407948,35 | 4745434.26 |
| 25                              | 7407951,03 | 4745335.85 |
| 26                              | 7407949,76 | 4745379.48 |
| 27                              | 7407903,32 | 4745331.83 |
| 28                              | 7407903,92 | 4745394.87 |
| 29                              | 7407883,26 | 4745395.66 |
| 30                              | 7407873,42 | 4745396.04 |
| 31                              | 7407873,54 | 4745403.74 |
| 32                              | 7407874,11 | 4745426.03 |
| 33                              | 7407874,28 | 4745449.89 |

#### Parcelacija i preparcelacija

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline.

Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi *Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU* na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma jedan objekat na parceli i direktna pristupačnost sa javne komunikacije. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela ili usitnjavanje u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dijela parcele u kontaktu.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a.

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.</p> <p><b>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7.3. | <p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p><b>Regulacija i nivelacija</b><br/> Regulacija i nivelacija objekata su nametnute u najvećem dijelu zahvata postojećim, zatečenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat.</p> <p>Kota poda prizemlja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, suterenske etaže prilagoditi konfiguraciji terena.</p> <p>Ukoliko se u okviru objekta formira suterenska etaža tada kotu poda prizemlja postaviti maksimalno na 1.2 m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte gdje podzemna linija prodire nadzemnu kotu poda prizemlja koja je u planu zadata moguće je spustiti na ravan terena.</p> <p>Novi objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren ili za postojeće objekte.</p> <p>Dimenzije objekata odrediće se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susjednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti različite.</p> <p>Formiranje podkrovne etaže je sa nadzidkom <math>h=1.6</math> m.<br/> Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama, uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica.</p> <p>Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.</p> |
| 8.   | <p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91).
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87), - Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12).
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71 i 23/71).
- Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71).
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71).

#### **Mjere zaštite na radu**

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:  
Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);</p> <p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe (“Sl.list RCG”, br.54/01),</p> <p>-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p> <p>Proračune raditi na VIII stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p> <p><b>Klimatske karakteristike</b><br/> Beranska kotlina se značajnije razlikuje od okolnog planinskog prostora, koji ima tipičnu planinsku klimu na većim visinama. U samoj kotlini temperaturni odnosi i vjetrovi odgovaraju tipu umjereno-kontinentalne klime, a u rasporedu padavina vide se uticaji mediteranske i umjereno kontinentalne klime. Padavine su dosta ravnomjerno raspoređene.<br/> Najčešći vjetrovi su sjeverozapadni (90%), jugozapadni (8.7%) i južni (6%).</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| 9. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | <p><b>Zaštita životne sredine</b><br/> Bitan dio analize i mogućeg uticaja na životnu sredinu posvećen je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kvantifikovanju i vrednovanju postojećeg stanja, na osnovu koga se mogu dati ekološke smjernice za planiranje</li> <li>- Kvalitativnom određivanju mogućih uticaja planiranih aktivnosti na osnovne činioce životne sredine, koji su poslužili i kao osnovni indikatori u ovom istraživanju</li> <li>- Analizi planskih rešenja na osnovu kojih se definišu ekološke smjernice za sprovođenje plana i implementaciju, tj. za utvrđivanje ekološke valorizacije prostora za dalji razvoj.</li> </ul> <p>Prilikom planiranja i organizacije prostora zahvata plana akcenat je stavljen na analizu svih planskih rješenja i prepoznavanje onih koja u određenoj mjeri mogu ugroziti kvalitet elemenata životne sredine u fazi realizacije plana.</p> <p>Osnovna planska rješenja koja su razmatrana planom, kao i njihov mogući uticaj na životnu sredinu su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Izgradnja novih objekata stanovanja, poslovanja i sl.</li> <li>- Zaštita graditeljskog nasljeđa</li> <li>- Zelenilo, sport i rekreacija</li> <li>- Rekonstrukcija postojećih infrastrukturnih mreža i objekata, kroz koju bi se poboljšala komunalna opremljenost i zadovoljile potrebe planiranih namjena i kapaciteta, kako na prostoru plana, tako i šireg područja</li> <li>- Formiranje saobraćajne mreže koja će opslužiti čitav predmetni prostor</li> </ul> |



- Izgradnja kanalizacione mreže sa postrojenjima za prečišćavanje otpadnih voda
- Odvođenje atmosferske vode putem separatora i taložnika
- Povećanje kapaciteta elektroenergetske mreže
- Poboljšanje postojeće niskonaponske mreže zamijenom nadzemnih vodova podzemnim kablovima
- Izradu telekomunikacione kablovske kanalizacije, rekonstrukciju postojeće mreže zamijenom vazdušnih telekomunikacionih vodova podzemnim kablovima u TK kanalizaciji.

Prostorni koncept razvoja naselja mora predvidjeti očuvanje koridora svježeg vazduha i mora uzeti u obzir uticaje na mikroklimatske uslove, što je planom i predviđeno. Široko rasprostranjena neplanska gradnja i zloupotreba zemljišta suzbijaće se primjenom pravnih instrumenata i unapređenjem kontrolnih mehanizama i njihove primjene. Planskim konceptom je zadovoljen ekološki prihvatljiv nivo koji obezbjeđuje kvalitetan nivo usluga, u smislu opremljenosti prostora neophodnim sadržajima, potrebnom infrastrukturom, kao i drugim pratećim sadržajima koji neće ugroziti ekološki kapacitet područja, već omogućiti da se prostor kontroliše sa aspekta zaštite životne sredine. Sagledavanjem planskih rješenja i aktivnosti na predmetnom području, uz primjenu adekvatnih mjera zaštite i poštovanje ekoloških standarda, normativa i odgovarajuće pravne regulative, procenjuje se da neće doći do značajnog potencijalno negativnog uticaja na stanje životne sredine.

Funkcionalnom organizacijom prostora sa preovlađujućom, ali ne isključivom namjenom, kao i uvođenjem neophodne infrastrukture zadovoljeni su osnovni principi zaštite životne sredine u korelaciji sa održivim razvojem područja u cjelini.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sljedećim:

- Poslovanje treba da bude bezbjedno sa aspekta zagađenja životne sredine
- Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetske svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-292/2 od 10.02.2026. godine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10. | <b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | <p>Shodno grafičkom prilogu 8. „Plan ozelenjavanja i zaštite životne sredine“ predmetna parcela UP9 predviđena je za zelenilo u okviru poslovanja sa stanovanjem.</p> <p><b>ZELENILO U OKVIRU STANOVANJA</b> (zelenilo u sklopu individualnog stanovanja i višeporodičnog (kolektivnog) stanovanja sa ili bez djelatnosti)</p> <p>Porodični vrtovi su veoma važni, kako sa sanitarno higijenskog stanovišta, tako i sa psihološkog. Različiti faktori kao što je veličina i sastav porodice, uzrast njenih članova, profesije članova, zdravstvenog i socijalnog statusa porodice, svaki vrt postaje osobena i originalna tvorevina prirode i ljudske kreativnosti.</p> <p>Karakter zelenih površina u sklopu višeporodičnog stanovanja i višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima u znatnoj mjeri zavisi od arhitekture objekta, njegove visine, kao i njegove organizacije na parceli. Ovdje treba primjenjivati cvjetne aranžmane, aranžmane od žbunastih zasada, kao i usamljenih stabala na travnoj površini. Ove površine mogu se uređivati i kao zelenilo bloka.</p> <p><u>Blokovsko zelenilo</u> kao kategorija zelenih površina prisutnih u planu jeste kategorija formirana po tipu parkovskog zelenila u sklopu višeporodičnog stanovanja i višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, sa stazama za šetanje, proširenjima (platoima), za odmor i susret posjetilaca, potrebnim mobilijarom, paviljonima kao i karakterističnim vizurama. U praksi projektovanja i izgradnje stambenih kompleksa može se pristupiti na dva načina. Prvi se način karakteriše težnjom ka stvaranju pejzažnih kompozicija, koje podražavaju lokalni prirodni pejzaž. Drugi način je karakterističan po preovladavanju ravnih popločanih površina, sa strogim geometrijskim konturama, prisustvom pravolinijske mreže pješačkih staza, koje određuju oblik i lokaciju platoa različite namjene, takođe i prostornu organizaciju zelenih zasada. Efikasno sredstvo za povećanje izražajnosti slike predjela stambenih kompleksa je primjena principa dendrološkog akcenta - ozelenjavanje pojedinih dijelova stambene teritorije sa dominacijom jedne vrste drveća, šiblja. Naizmjenična smjena biljnih vrsta, primijenjenih na pojedinim dijelovima i uvođenje različitih načina njihovog raspoređivanja unosi raznolikost u stambenu izgradnju.</p> <p>Dalja koncepcija zelenih površina prati namjenu i u skladu sa njom način ozelenjavanja. Osnove sistema zelenih površina prikazane su na karti Plan zelenila i zaštite životne sredine. Veliki dio predmetnog plana opredijeljen je za individualno stanovanje. Zadržavanjem bašte kao integralnog dijela kuće, ostvaruje se jedinstven sistem zelenih površina, inkorporiran u šire gradsko područje. Kroz rješenje predbašti i dvorišta porodičnog i višeporodičnog stanovanja planirati pergole sa lozom kao prisna i autentična rješenja ovog podneblja, žbunaste vrste, pitomi šipurak, dren i sl.</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><u>Floristički sastav koji se preporučuje za zelenilo:</u></p> <p><b>Četinarsko drveće:</b><br/> <i>Cupressus sempervirens, Cupressus arizonica, Cedrus deodara, Pinus pinea, Ligustrum japonica, Olea oleaster, Quercus ilex, Magnolia grandiflora.</i></p> <p><b>Četinarsko i zimzeleno grmlje:</b><br/> <i>Thuja orientalis, Juniperus prostrata, Pyracantha coccinea, Nerium oleander, Cotoneaster horizontalis, Viburnum tinus, Laurus nobilis, Olea oleaster, Yucca sp.</i></p> <p><b>Listopadno drveće:</b><br/> <i>Acer ginala, Celtis australis, Tilia argentea, Betula alba – alter Populus alba, Melia azedarach, Eleagnus angustifolia, Prunus pinsardii.</i></p> <p><b>Listopadno grmlje:</b><br/> <i>Berberis atropurpurea, Forsythia suspensa, Spirea vanhouttei, i dr.</i><br/> Preporučuje se introdukcija odgovarajućih lišćarskih vrsta, kao i sve vrste koje su se dobro pokazale u modificovanim uslovima gradske sredine.</p> |
| 11. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 12. | <p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25, 92/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, broj 41/25).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 13. | <p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>/</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 14. | <p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p>/</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15.  | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|      | Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 16.  | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|      | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 17.  | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 17.1 | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|      | Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:<br>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)<br>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta<br>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja<br>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV<br><br>Prema grafičkom prilogu broj 6. „Plan elektroenergetske infrastrukture“. Preko urbanističke parcele UP9 prelazi postojeći 10kV kabal.                                                                                                                                       |
| 17.2 | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|      | Prema grafičkom prilogu broj 5. „Plan hidrotehničke infrastrukture“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.<br><b>Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Berane, broj 118/1 od 10.02.2026. godine.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 17.3 | <b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|      | Prema grafičkom prilogu broj 2. „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i prema uslovima nadležnog organa.<br><br><b>Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove, saobraćaj i zaštitu životne sredine, Opština Berane, broj 16-341/26-5/1 od 04.02.2026. godine.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 17.4 | <b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|      | <b>Telekomunikaciona mreža</b><br>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:<br>-Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl list CG“, br.100/24)<br>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl list CG“, br.33/14)<br>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata („Sl list CG“, br.41/15)<br>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16)</p> <p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</p> <p>- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15)</p> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://ekip.me/page/elektronickomunications/ec-networks/development-of-technical-documents/content">http:// ekip.me/page/elektronickomunications/ec-networks/development-of-technical-documents/content</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://geoportal.ekip.me/">http://geoportal.ekip.me/</a> preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 18. | <p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p><b>Topografija prostora</b></p> <p>Berane je smješteno najvećim dijelom na prvoj terasi sa lijeve strane Lima. Staro jezgro grada, kao i park leže u aluvijumu rijeke i otuda su najčešće i najviše izloženi riziku plavljenja.</p> <p>Obala naselja Beran-selo, Dolac, Lužac, Pešca i Buče sa lijeve strane Lima leže na trećoj i četvrtoj terasi, a naselje Luge na desnoj strani, na drugoj i trećoj terasi. Predmetni prostor je u blagom nagibu od zapada prema istoku.</p> <p><b>Inženjersko - geološke karakteristike</b></p> <p>Na području kotline postoji kompleks stijenskih masa koji se smanjuje u širem dijapazonu od vezanih kamenitih i polukamenitih stijena, preko poluvezanih – polukamenitih stijenskih masa, poluvezanih i nevezanih polukamenitih mekih do nevezanih stijenskih masa.</p> <p>Sa stanovišta građevinskih aktivnosti, visokogradnje i niskogradnje bitne su geološke karakteristike, svrstane od nepovoljnih do povoljnih.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aluvijalna ravan mlađeg i starijeg sastava</li> <li>• Gline sa šljunkom i drobinama, nevezane mase</li> <li>• Aluvijalne terase</li> <li>• Poluvezane i nevezane mase, gline sa šljunkom i pijeskom</li> <li>• Terasa i površi</li> <li>• Polukameniti sedimenti – konglomerati</li> <li>• Gline, šljunak, pijesak</li> <li>• Kamenite i polukamenite stijene</li> </ul> |

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, zasijecaju i sl.

Blizina ugljenih kopova upućuje na oprez pri građenju, zbog mogućnosti slijeganja terena. Brojni kanali za navodnjavanje u čitavoj dolini isto tako upućuju na oprez pri građenju zbog mogućeg dejstva na stabilnost slojeva. Na osnovu hidroloških, inženjersko – geoloških, geomorfoloških i seizmoloških istraživanja na području GUP-a Berana mogu se izdvojiti tereni: bez ograničenja za izgradnju (I), sa neznatnim ograničenjima za izgradnju, gdje treba računati na izvjesne intervencije u tlu manjeg obima (II), sa znatnim ograničenjima za izgradnju gdje su potrebne veće intervencije na tlu i terenu (III) i nepovoljni za izgradnju.

#### **Stepen seizmičkog inteziteta**

Beranska kotlina po svojoj teotektonici i geopoložaju predstavlja rizično područje u pogledu ugrožavanja uređenog prostora i povredljivosti građevinskih, arhitektonskih i svih drugih vrsta objekata i infrastrukture.

Prema podacima za područje u granicama Izmjena i dopuna DUP-a seizmički parametri za projektovanje su sljedeći:

- Stepen seizmičkog intenziteta VIII (osmi)
- koeficijent seizmičkog intenziteta  $K_s$  0.079 – 0.090
- koeficijent dinamičnosti  $K_d$  1.0  $K_d$  0.7/T 0.47
- ubrzanje tla  $Q_{max}$  (q) 0.283

#### **Hidrografija i hidrologija**

Oticanjem prvobitnog jezera iz Beranske kotline formirana je mreža rijeka sa Limom, koja je i glavna rijeka ovog kraja. Lim je tipična planonska rijeka. Ima snažan bujični tok, koji u proljeće i jesen dostiže najveće vode, u prosjeku 300m<sup>3</sup>/s, a minimalne vode su oko 10m<sup>3</sup>/s, i srednje prosječne oko 50m<sup>3</sup>/s. Prosječni vodostaj Lima je 91cm, a max 285cm. Najveći do sada zabilježeni vodostaj je bio 1974.g. i iznosio je 475cm. Prostor prve terase koji obuhvata i prostor Izmjena i dopuna DUP-a je izložen riziku od plavljenja, a obale procesima erozije. Nivo podzemne vode je na koti 668.5m, što je ujedno i nivo donje kote terena postojećeg parka Lim.

#### **Pedološke karakteristike**

Raznovrsna geološka građa i reljef, različiti klimatski uticaji i vegetacija omogućili su nastanak više tipova zemljišta, koji su rasprostranjeni u vertikalnom nizu pojasnih ekosistema. Više tipova i podtipova zemljišta na ovom prostoru se može podijeliti u tri osnovne grupe:

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----|-------------------------------|---------------------|------------------------------|-----|--------------------------------|-----|-----------|--------|
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planinska crnica predstavlja pretežno plitko i plodno zemljište veoma podložno eroziji, na ovom zemljištu su razvijeni najkvalitetniji planinski pašnjaci.</li> <li>• Smeđa zemljišta su plitka i srednje duboka i skeletoidna zemljišta sa velikim rasprostranjenjem, najvećim dijelom su prekrivena šumskom vegetacijom i to su najkvalitetnija poljoprivredna zemljišta</li> <li>• Hidromorfna zemljišta su slabo zastupljena, pod uticajem su prekomjernog vlaženja što umanjuje njihovu upotrebnu vrijednost, ova zemljišta se nalaze u najnižim dolinskim terasama.</li> </ul> <p>Zemljišta pod obradivim površinama su znatno više izložena eroziji , nego ona pod prirodnim travnjacima i šumama.</p> <p>Najčešća zemljišta su smonice, gajnjače, dok je manje zastupljena crvenica, koje ima na karstnim terenima.</p> <p>Crvenica i smonica u nižim dijelovima zadržavaju vlagu tako da i nije potrebno navodnjavanje. Na fluvioglacialnim terasama su rastresite i traže često navodnjavanje. Smonica prošarana lakim glinama u reonu Polica je duboka, otporna na sušu.</p> <p>Uske aluvijalne ravni pored Lima i pritoka sastoje se od finih riječnih nanosa velike plodnosti.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul> |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
| 19.                            | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
|                                | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
| 20.                            | <b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
|                                | <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP9</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>6794 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0.5</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>2.5</td></tr> <tr> <td>Spratnost</td><td>P+3+Pk</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Oznaka urbanističke parcele | UP9 | Površina urbanističke parcele | 6794 m <sup>2</sup> | Maksimalni indeks zauzetosti | 0.5 | Maksimalni indeks izgrađenosti | 2.5 | Spratnost | P+3+Pk |
| Oznaka urbanističke parcele    | UP9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
| Površina urbanističke parcele  | 6794 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
| Maksimalni indeks zauzetosti   | 0.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
| Maksimalni indeks izgrađenosti | 2.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
| Spratnost                      | P+3+Pk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
|                                | <b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
|                                | Parkiranje i garažiranje na nivou plana riješeno je u skladu sa namjenom prostora u okviru parcele ili objekta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |
|                                | Na parcelama stanovanja sa djelatnostima i individualnog stanovanja parkiranje je riješeno po normativu 1 parking mjesto po stambenoj jedinici, odnosno na 70m <sup>2</sup> poslovnog prostora jedno parking mjesto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |     |                               |                     |                              |     |                                |     |           |        |

U okviru individualnog stanovanja i stanovanja sa djelatnostima broj parking mjesta treba da zadovolji princip: na 1 stan – 1 parking (garažno) mjesto. Za poslovno-komercijalne sadržaje na 1000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine treba da bude 14 parking mjesta (1PM na 70m<sup>2</sup>).

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Oivičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka 18/24cm. Na ulazima u dvorišta i na pješačkim prelazima oivičenja raditi od upuštenih (oboreni) ivičnjaka i rampama po propisima za hendikepirana lica.

Trotoare, posebne pješačke staze i platoe raditi sa zastorom od betonskih poligonalnih ploča (behatona) ili nekog drugog materijala po izboru projektanta.

Parkinge raditi sa zastorom od betonskih elemenata ili asfalta a oivičenja od betonskih ivičnjaka 18/24 cm.

#### **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja**

##### **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinjeće se unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva a koji ne zadovoljavaju uslove iz plana dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim telima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Porodični stambeni objekti su planirani za korišćenje i potrebe jednog domaćinstva. Zavisno od veličine objekta moguća je izgradnja i više stambenih jedinica.



Kod porodičnih stambenih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta.

U objektima kolektivnog stanovanja podrumске ili suterenske mogu se koristiti za izgradnju garaža za potrebe stanara zgrade. Gdje je to moguće podzemne građevinske linije se mogu pomjeriti na 1 m do granice parcele radi obezbijedenja prostora za garažiranje što većeg broja automobila. Ukoliko se potreban broj parking mjesta može obezbijediti u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti prema potrebi korisnika (stanovanje, ostave, djelatnosti i sl.)

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta usloveli visok tavanjski prostor i sl.)

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al. bravarija odnosno PVC, u bijeloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu pejzažna arhitektura.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom. Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. I sa adekvatnom termičkom zaštitom u skladu sa propisima.

Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rješavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno tijelo čiji član obavezno mora biti i Obrađivač, odnosno autor plana.

#### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskeg sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

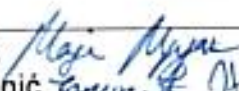
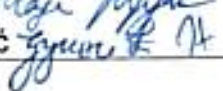
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

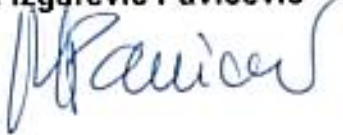
- Smanjenju gubitaka topline iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza topline objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće,</li> <li>- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije,</li> <li>- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima,</li> <li>- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije,</li> <li>- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu,</li> <li>- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće,</li> <li>- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.</li> <li>- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</li> </ul> <p>Planirati energetska efikasna gradnja i korišćenje obnovljivih izvora energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p> |                                                                                                                                                                                                                   |
| 21. | <p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktoratu za inspekcijske poslove</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                   |
| 22. | <p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Maja Mrdak </p> <p>Nataša Đukić </p> |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 23. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>DRŽAVNA SEKRETARKA</b><br/> <b>Marina Izgarević Pavićević</b></p>                                                                              |
| 24. | <b>PRILOZI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-292/2 od 10.02.2026. godine;</li> <li>- Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Berane, broj 118/1 od 10.02.2026. godine;</li> <li>- Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove, saobraćaj i zaštitu životne sredine, Opština Berane, broj 16-341/26-5/1 od 04.02.2026. godine.</li> </ul> | <p>Napomena: Aktom broj 04-332/26-547/4 od 27.01.2026. godine Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Upravi za nekretnine - Područna jedinica Berane na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p> |





# LEGENDA:

## STANOVANJE



individualno stanovanje



poslovanje sa stanovanjem



POSLOVANJE

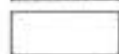


KOMUNALNE FUNKCIJE

## SAOBRAĆAJNE POVR[INE



trotoari, staze i prilazi



kolovoz

# IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "AGROPOGLIMLJE" BERANE



0000 Granica izmena i dopuna DUF-a

PLAN NAMENE POVR[INA

R 1:1000

list br. 1







IMENA I OPISNA  
DETALJNOG  
URBANISTIČKOG PLANA  
"AGROPOLIMLJE" HERANE



0000 (KARTOGRAFISKA IZDAJA)

PLAN PARCELACIJE

REGULACIJSKI

1:1000

list br. 3

Prelomne tačke granice UP9

| KOORDINATE<br>TAČKA PARCELACIJE |            |            |
|---------------------------------|------------|------------|
| 7                               | 7407932.55 | 4745448.07 |
| 8                               | 7407945.49 | 4745444.76 |
| 9                               | 7407947.23 | 4745444.31 |
| 18                              | 7407948.17 | 4745435.89 |
| 19                              | 7407948.35 | 4745434.26 |
| 25                              | 7407951.03 | 4745335.85 |
| 26                              | 7407949.76 | 4745379.48 |
| 27                              | 7407903.32 | 4745331.83 |
| 28                              | 7407903.92 | 4745394.87 |
| 29                              | 7407883.26 | 4745395.66 |
| 30                              | 7407873.42 | 4745396.04 |
| 31                              | 7407873.54 | 4745403.74 |
| 32                              | 7407874.11 | 4745426.03 |
| 33                              | 7407874.28 | 4745449.89 |

#### LEGENDA:

##### SAGRAĐAJNE POVRŠINE



postojeće stambene i poslojne



teritorija

##### PARCELACIJA



postojeće granice parcela koje se zadržavaju



postojeće granice parcela koje se ukidaju



novoplanirane granice parcela



broj urbanističke parcele



površina urbanističke parcele



grajevinska linija



regulaciona linija





#### LEGENDA:

##### STANOVANJE

stanovništvo - stanovništvo

tip IS

tip RS

tip PS

##### POSLOVANJE

Elektrodistribucija

benzinska pumpa

##### KOMUNALNE FUNKCIJE

trafo stanica

##### SAGBRAJAJNE POVR[INE

tržište - tržnica

tržište

tržište

tržište

##### PARCELACIJA

postojeće granice parcela koje se zadržavaju

postojeće granice parcela koje se ukidaju

novoplanirane granice parcela

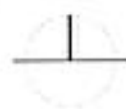
19 broj urbanističke parcele

P=2221 m2 površina urbanističke parcele

A..... građevinska linija

\* regulaciona linija

## IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "AGROPOLIMLJE" BERANE



0000 granica izmena i dopuna DUP-a

USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA

1:1000

list br. 4









1:1 E - I 100/100  
ET-L 100/100

PERMITI TOC PLANA  
"KINOLILILE" E - E

LEGENDA

— plani i 100/100

— plani i 100/100

▼ plani i 100/100

▼ plani i 100/100

▼ plani i 100/100

— plani i 100/100

— plani i 100/100

0000 plani i 100/100

1:1 PLANI I 100/100

1:1 PLANI I 100/100

1:1 PLANI I 100/100

1:1 PLANI I 100/100





IZVENA I DOPUNA  
DETALNOG  
URBANISTIČKOG PLANA  
"AEROPOLIVLE" BERANE



LEGENDA

- postojeca i planirana izgradnja  
— planirana izgradnja izvan planirane izgradnje

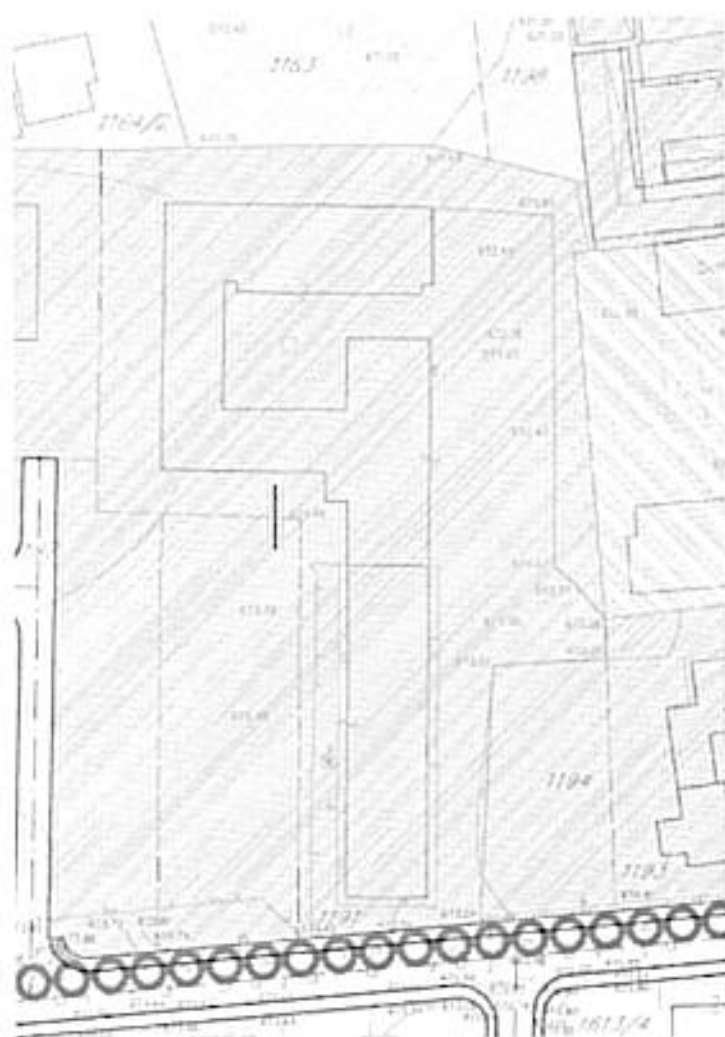
0000 — izgradnja izvan planirane izgradnje

I — TRAFIKOVANJE II — TRAFIK

IF — TRAFIK

— TRAFIK — TRAFIK





# LEGENDA:

## STANOVANJE

-  zelenilo u okviru individualnog stanovanja
-  zelenilo u okviru poslovanja sa stanovanjem

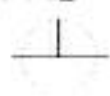
 ZELENILU U OKVIRU POSLOVANJA

 ZELENILU U OKVIRU KOMUNALNIH FUNKCIJA

## SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

-  trotuari, staze i prilazi
-  kolovoz

IZMENA I DOPUNA  
DETALJNOG  
URBANISTIČKOG PLANA  
"AGROPOLJIVLE" BERANE



0000 Izmena i dopuna detaljnog

PLAN OZELENJAVANJA

IZRAĐITE ŽIVOTNE SPECIJE

B 1:1000

list br. 8







Crna Gora

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 03-D-292/2

|                     |                |             |        |            |
|---------------------|----------------|-------------|--------|------------|
| Prejeto: 12.02.2026 |                |             |        |            |
| Org. jed.           | Sl. i. d. broj | Repub. broj | Prilog | Vrijednost |
| 04-332/26-547/10    |                |             |        |            |

Podgorica, 10.02.2026. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-292/1 od 02.02.2026. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 04-332/26-547/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta, poslovanje sa stanovanjem, na katastarskoj parceli broj 1197/18 KO Berane, opština Berane, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Rudanović Vladanu i Vasu, obavještavamo Vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da podnosiocze zahtjeva treba obavezati da, kada budu jasno definisali planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraže izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

Za direktora  
Po ovlaštenju  
Marko Medenica  
Načelnik




**AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE**

IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel: +382 20 446 500  
email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me

|                       |              |            |        |            |
|-----------------------|--------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: 11.02.2026 |              |            |        |            |
| Org. jed.             | Pos. na radu | Radni broj | Prilog | Vrijednost |
| 04-332/26-542/8       |              |            |        |            |



D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Berane  
IV crnogorske brigade br.13  
tel/fax: 051-233-339  
e-mail: vik.berane@gmail.com  
žiro-račun: 520-10011-15  
PIB: 02361833 PDV: 60/31-00546-7

Ministarstvo  
prostornog planiranja,  
urbanizma i državne  
imovine

Berane 10.02.2026.god.

Br. 012/1

### TEHNIČKI USLOVI Za izradu tehničke dokumentacije

Na Vaš zahtjev br. 04-332/26-547/3 od 05.02.2026. godine.

**Investitor:** Rudanović Vladan i Vaso-Berane.

- za objekat na katastarskoj parceli br.1197/18.
  - list nepokretnosti br./ KO Berane.
  - mjesto -Berane.
- Planski dokument .

**Tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za:**

- Vodovod:** Spajanje vodovodnog priključka može se izvesti na cijev PE Ø63. Mjesto spajanja je vodovodni šaht koji se nalazi uz ivicu predmetne parcele. Najmanja dubina ukopavanja priključnog voda iznosi 80 cm. Investitor je dužan da zatraži od DOO "VIK-a" Berane da prije dovodjenja javne površine u prvobitno stanje tehnički pregleda isporavnost priključnog voda.
- Fekalna kanalizacija:** Odvodjenje fekalne vode može se riješiti spajanjem na gradsku kanalizacionu mrežu. Mjesto spajanja je prihvatni šaht koji se nalazi uz ivicu predmetne parcele.

**ЦРНА ГОРА**  
**ОПШТИНА БЕРАНЕ**

Секретаријат за комунално-стамбене послове,  
саобраћај и заштиту животне средине  
Број: 16-341/26-5/1  
Беране, 04.02.2026. године

Писарница Министарства просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине

|                      |           |          |        |            |
|----------------------|-----------|----------|--------|------------|
| Пријемно: 11.02.2026 |           |          |        |            |
| Др. ред.             | Јед. ред. | Ред. бр. | Прилог | Видеокарта |
| 04-332/26-547/9      |           |          |        |            |

Код Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, у току је поступак издавања Урбанистичко техничких услова, за израду техничке документације, по захтјеву Рудановић Владана и Васа из Берана, за изградњу пословно-стамбеног објекта, на сходно одредбама члана 143 став 3 Закона о уређењу простора („Сл.лист ЦГ“, бр. 19/25), члана 18. Одлуке о организацији и начину рада локалне управе Општине Беране („Сл.лист ЦГ-општински прописи“ бр. 52/25) и у складу са ДУП-ом „Агрополимље“ („Сл.лист ЦГ-општински прописи“ бр. 16/11), Секретаријат за комунално-стамбене послове, саобраћај и заштиту животне средине, **издаје**

**САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ**

Нацртом Урбанистичко-техничких услова, по захтјеву Рудановић Владана и Васа из Берана, бр. 04-332/26-547, дефинисан је начин за изградњу пословно-стамбеног објекта, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 1197/18 КО Беране, у својини подносиоца захтјева, односно на дијелу УП-9 у захвату ДУП-а „Агрополимље“.

Урбанистичко-техничким условима дати су услови за изградњу пословно-стамбеног објекта, а у вези прикључења на саобраћајну инфраструктуру предлажемо следеће:

- Прилаз објекту пројектовати са јужне стране локације, са постојеће локалне саобраћајнице, сходно изводу из ДУП-а „Агрополимље“, а преко катастарских парцела 1191/2 и 1197/20 КО Беране, за које је инвеститор **ОБАВЕЗАН** прибавити сагласност власника;
- Колеке улазе/излазе удаљити максимално у односу на раскрсницу, позиције пјешачких прелаза, стајалишта јавног превоза и других објеката који могу утицати на безбједност саобраћаја;
- Троуглове прегледности на мјесту прикључења дефинисати у односу на ранг саобраћајнице и дозвољене брзине кретања возила;
- Радијусе скретања при уласку/изласку димензионисати према прописаним нормативима за путничка возила и мјеродавна возила (теретна возила, доставна возила, камионе);
- Приступни пут према објекту пројектовати у оквиру парцеле гдје се планира изградња објекта, са тврдим коловозним застором по избору пројектанта (бехатон плоче, бетон, асфалт);
- Ширину приступног пута планирати у зависности од намјене парцеле, односно планираног садржаја-објекта, очекиваног интезитета колског и пјешачког саобраћаја и мјеродавног возила;
- Нивелационо решење прилазног пута прилагодити условима одговарајућег одводњавања са коловозне површине (уздужни нагиб 0,3-7 %, попречни нагиб 2-2,5 %);
- Одводњавање атмосферских вода са приступног пута и саобраћајних површина ријешити у складу са могућим техничким рјешењем, односно саобраћајне површине гдје није предвиђена атмосферска канализација пројектовати у нивоу терена, тако да омогући одводњавање атмосферских вода у зелене површине;
- Прије извођења приступног пута и саобраћајних површина извести све потребне уличне инсталације које су предвиђене планом, а налазе се у попречном профилу;
- Паркирање предвидјети у оквиру катастарске парцеле, односно урбанистичке парцеле у непосредној близини објекта, ван јавног земљишта, са продором до приступне саобраћајнице;
- Паркирање је такође могуће предвидјети у оквиру објекта, тј обезбеђења гаражирања у оквиру објекта, приземна или сутеренска гаража;
- На локацији обезбједити неопходан број паркинг мјеста за кориснике, по нормативу 1ПМ за једну стамбену јединицу, односно 1ПМ/70 м<sup>2</sup> бруто површине пословног простора;
- Паркинг мјеста у зависности од угла паркирања (30°, 45°, 60°, 90°) и бочних сметњи, димензионисати према важећим нормативима;

- Вертикалну и хоризонталну сигнализацију на мјесту прикључка урбанистичке парцеле на саобраћајницу урадити у зависности од намјене парцеле, планираног садржаја и очекиваног интензитета колског и пјешачког саобраћаја;
- За сваку урбанистичку парцелу потребно је урадити саобраћајно техничку документацију прикључка на јавну саобраћајницу (графички приказати мјесто и начин прикључка) и пројекат вертикалне и хоризонталне саобраћајне сигнализације;
- Саобраћајно техничку документацију прикључка и паркинга, урадити сагласно стандардима, нормативима, препорукама и прописима који важе у овој области.

Обрадио  
Радомир Ђорац




Доставити:

- Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине
- а/а