

# OBRAZAC 1

KALENDER HAJRAN ERNAD

(prezime, očevo ime i ime)

160000

(adresa)

(broj telefona)

CRNA GORA	
OPŠTINA ROŽAJE	
Priljeno:	27.02.2017
Org. Jed.	Broj
420	69

(naziv i sjedište pravnog lica/privrednog društva/preduzetnika)

(organ uprave nadležan za postupanje)

## Zahtjev za izdavanje urbanističko tehničkih uslova

(član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ 51/08, 34/11, 35/13))

Obraćam se zahtjevom za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za:

1. Izgradnju objekta
2. Rekonstrukciju objekta  
(zaokružiti odgovarajući broj)

stambeni objekt

Katastarska parcela  
(situacija trase\*)

BR. 419/10 KO 160000 / U.P. 420

Katastarska opština

160000

Opština

ROŽAJE

27.02.2017

(mjesto i datum)

*[Signature]*

(podnosilac zahtjeva)

\* - odnosi se na linijske objekte (putevi, željeznice, dalekovod, vodovod itd.)

Crna Gora  
OPŠTINA ROŽAJE  
Sekretarijat za planiranje,  
uređenje prostora i  
zaštitu životne sredine  
Broj: 0402-69/1/17  
Rožaje, 28.03.2017.god.



Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, opštine Rožaje, sašavajući po zahtjevu Kalender (Hajran) Ernada iz Rožaja br. 0402-69 od 27.02.2017. godine, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 45/13, 39/13, 33/14), DUP-a „Ibarac“ ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/15) i čl.196 stav 1. ZUP-a ("Sl. list RCG" br. 60/03 i "Sl.list CG" br. 32/11) izdaje:

### URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

**IZDAJU SE** urbanističko-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na dijelu katastarske parcele br. 419/10 KO Ibarac I, odnosno urbanističko-tehničkoj parceli br. UP 426, definisanoj u DUP-u „Ibarac“ ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/15).

Urbanistička parcela UP 426 površine  $P=513,0 \text{ m}^2$  je grafički i geodetski definisana koordinatama prelomnih tačaka, datim u grafičkom prilogu urbanističko-tehničkih uslova i obuhvata katastarsku parcelu br. 419/10 KO Ibarac I.

#### POSTOJEĆE STANJE

Katastarska parcela br. 419/10 KO Ibarac I, površine  $P=500,0 \text{ m}^2$  upisana je u Listu nepokretnosti – prepis br. 976 na ime Kalender Hajran Ernad kao korišćenje u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

#### PLANIRANO STANJE

**Lokacija:** Katastarska parcela br. 419/10 KO Ibarac I  
Urbanistička parcela UP 426

#### Koordinate prelomnih tačaka granica urbanističke parcele UP 426

Broj tačke	X	Y
98	7431498,32	4743720,33
99	7431520,18	4743725,79
3041	7431511,38	4743749,35
3043	7431496,09	4743744,71
3044	7431492,83	4743744,31

**Namjena parcele UP 426:** stanovanje male gustine  
**Namjena objekta:** stambeni objekat  
**Vrsta gradnje:** izgradnja



## OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Planom predviđeni urbanistički parametri određuju maksimalne dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, i oni su dati u tabelama u poglavlju 7 – "Analitički podaci plana". Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fažno do maksimalnih parametara.

U objektima stanovanja male gustine (SMG), djelatnosti se mogu naći u prizemlju i mogu zauzeti cjelokupnu prizemnu etažu. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja. Tu spadaju: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.

Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana.

## 2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

U grafičkom prilogu br 05. Parcelacija, nivelacija i regulacija su prikazane granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL, RL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

### Urbanistička parcela – UP

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Za cijelu teritoriju Plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obilježene oznakom UP 1 do UP-n.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

### Regulaciona linija –RL

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br. 05 *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije* a koordinate prelomnih tačaka regulacione linije su numerički date u prilogu 9.2 Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija.

### Građevinska linija – GL

Građevinska linija GL je linija na, iznad i ispod površine zemlje i predstavlja liniju do koje se može graditi. Definisana je na grafičkom prilogu br.05 *Parcelacija, nivelacija i regulacija* a koordinate prelomnih tačaka građevinske linije su numerički date u prilogu 9.2 Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija.

## Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije urbanističke parcele U P 420

Broj tačke	x	y
330	7431555,19	4743759,50
331	7431496,72	4743741,77
332	7431473,02	4743738,82



Građevinske linije u odnosu na susjedne UP i druge površine, definisane su opisno. U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti od 3 m.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 5,0 m.
- Građevinske linije prema zelenim površinama su na udaljenosti 2,5 m od udaljenosti objekta od pristupnog puta je 3 m (ako GL nisu definisane grafički).

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL 0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do 1,0 m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozbiljna namjena površine iznad garaže).

Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max. 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

### Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti

**Indeks zauzetosti  $I_z = 0,30$**

**Indeks izgrađenosti  $I_{iz} = 0,35$**

**Površina urbanističke parcele  $P = 513,0 \text{ m}^2$ .**

Ovi prostorni pokazatelji su zadati i iskazani na nivou urbanističke parcele kao jedinice, u odnosu na planirane namjene, na način da je definisana njihova maksimalna vrijednost koje se smije prekoračiti. Postignute vrijednosti su rezultat kombinacije svih drugih uslova u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističke parcele i njenu površinu.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem uređenju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i simboličkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14) Pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremine objekata - Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-1.

Svi potrebni urbanistički parametri (Broj urbanističke parcele, namjena parcele, površina parcele, površina BRGP, površina planskog, maksimalna dozvoljena spratnost objekta, maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, i ostali) su dati u poglavlju 7. Analitički plan u tabeli 11 – Urbanistički pokazatelji Plana.

### Vertikalni gabarit objekta

#### Maksimalna spratnost objekta P +1+Pk

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na namjenu u parceli i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Električna energija, Hidrotehničke instalacije, Telekomunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to je podrum (Po) i suterren (Su), prizemlje (P), sprat(ovi) (1 do n) i potkrovlje Pk.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službu osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obračun bruto građevinske površine objekta.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po.

Najveća visina etažeza obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m,

odnosno primjenjuju se odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14).

### 3. USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susjednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.
  - Oblikovanje i arhitekturu objekta savremenim arhitektonskim izrazom prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.
  - Preporučeni krov je kosi, poželjno većeg nagiba. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni.
  - Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.
  - Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,20m, računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
  - Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8 m. Fasadna površina erкера ne smije prelaziti 35% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.
  - Maksimalna visina objekata je 15 m za objekte P+1+Pk i Su+P+1+Pk, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.
  - Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.
  - Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo i dr.) u skladu sa planom prjedela.
  - Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim zahtjevima



Prilikom lociranja objekata u okviru parcele težiti maksimalnom obezbjeđenju najpovoljnijih vizura za sva od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti. Spratnost objekata treba da bude prilagođena položaju u odnosu na druge objekte kao i konfiguraciji terena.

Elementi parterne arhitekture sastavni su dio parternog uređenja i to u skladu sa potrebama investitora.

Svi planirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele i ostalim uslovima Plana.

### Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele se mogu ograđivati prema sljedećim uslovima:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1,0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1,80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0,6m.
- Preporuka je da se parcele, ograđuju živom ogradom.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

### Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) ili urbanistička parcela, treba da ima i pejzažno uređenje;
- U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo;
- Izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege;
- Namjestimagdjenijemogućenjihovuuklapanjeizadržavanjeplaniratinjihovopresađivanje-važi za vrste koje podnose presađivanje;
- Dispozicija objekata na UP zavisi od boniteta drveća i položaja geomorfoloških, hidroloških pojava i objekata,
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje;
- Zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od minimum 30-50cm;
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane;
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
  - o minimum visina sadnice od 2,50 do 3,00m,
  - o minimalni obim stabla na visini od 1m, od 10-15cm.
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu zelenih površina, sisteme za navodnjavanje i održavanje javnih zelenih površina i površina od javnog interesa i protivpožarnu zaštitu.

### Zelenilo individualnih stambenih i stambeno poslovnih objekata - ZO

Najveći dio zahvata plana čini stanovanje – SMG i MN mješovita namjena, te se posebna pažnja treba posvetiti uređenju okućnica i dvorišta kako individualnog, tako i višeporodnog i kolektivnog (blokovskog) stanovanja. Novoplanirani individualni i stambeno poslovni objekti treba da sadrže minimum 40% zelenih površina u odnosu na UP. Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta,
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima,
- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena,
- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnošću formiranja parkinga,

ilagodena  
za svaki

- denivelaciju terena riješiti potpornim zidovima-od prirodnog lokalnog materijala sa primjenom dekorativnih vrsta,
- mogućnost razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica podizanjem ograde, žive ograde, ili formiranje drvoreda. Karakteristike za drvoredne sadnice date su kroz priloženu tablicu - Zelenilo uz saobraćajnice,
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.



## 5. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### Pejzaž i topografija

Prostor Ibarca se prostire u dijapazonu od 750 do 810 mnm. sa nagibima terena. Raznolikost reljefa uslovio je diverzitet mikroklimata kao i hidrološko bogatstvo. Cjelokupan prostor zahvata plana je u nagibu prema gradskom jezgru i prema toku rijeke Ibarac. Zahvat plana pripada opštini Rožaje i predstavlja prigradsko naselje u južnom dijelu grada. Prostor opštine Rožaje se nalazi na sjeveroistoku Crne Gore i može se koordinatno pozicionirati između 42°45' i 42°59' sjeverne geografske širine i 17°41' i 18°00' istočne geografske dužine.

### Klimatski uslovi

Po geografskom položaju i nadmorskoj visini, rožajski kraj pripada umjereno kontinentalnoj zoni. Srednja godišnja temperatura iznosi 6°C, a srednje godišnje padavine iznose od 900 do 1100 mm. Srednja maksimalna temperatura iznosi 23,2°C i srednja minimalna temperatura iznosi - 8,9°C. Relativno toplo i suvo doba, traje 4 mjeseca (VI, VII, VIII i IX) i relativno hladno i vlažno doba traje 8 mjeseci (I, II, III, IV, V, X, XI i XII). S obzirom da detaljni urbanistički planovi Suho Polje i Ibarca u opštini Rožaje, sledeći klimatski parametri koji važe za opštinu Rožaje mogu se primeniti i na istraživana područja:

- **Vjetrovi** – Najveću učestalost imaju: zapadni (22%), istočni (9%), jugoistočni - sjevernoistočni (3%), jugoistočni (3%), a najmanju sjeverni i južni (12%). Za neposredno područje grada Plunaca i Balotića, karakteristični su i lokalni vjetrovi: danik i noćnik. Javlja se povišena temperatura usljed nejednakih temperatura i razlike u zagrijavanju između podgorine i visokih predjela;
- Posebna odlika klime Rožaja i desne strane Ibra, odnosno ovog prostora je česta pojava **ne ili kalme (62%)**. Ove pojave traju po nekoliko dana i prisutne su tokom cijele godine. Najviše ih je u proljeće, a najviše u toku zime;
- **Insolacija** – Rožaje nije karakteristično po maglama, već klasičnoj oblačnosti ili vedrini. Južne ekspoziције su sunčanije od sjevernih, a osunčavanje je najduže preko ljeta, odnosno tokom juna, jula i avgusta. Sijanje sunca je oko 1500 časova godišnje (ili oko 4 časa dnevno) što je za planinske krajeve velika vrijednost. Značajan je pokazatelj da tokom godine oko 200 dana sija sunce. Ova karakteristika je skoro idealna za iskorišćavanje sunčeve energije u svim područjima.
- **Temperaturne inverzije** uslovljava mikro reljef i riječni tokovi, pa u zimskom periodu, na primjer, srednje dnevne temperature na Bandžovom brdu ili Šušterima su veće nego u gradskom jezgru Rožaja, na obalama Ibra. Ovom pojavom je naročito zahvaćen prostor saobraćajnice.

### Pedološka grada terena

Najveće rasprostranjenje imaju zemljišta iz klase – nerazvijenih, humusno – kiselih, kambičnih, aluvijalnih i deluvijalnih zemljišta. Na prostoru Ibarca prevladuje smeđe zemljište na šljunku, srednje duboko sa primjesama smeđeg kiselog zemljišta na pješčaru. Na ovom zemljišnom kompleksu se razvili šumski kompleksi. Zbog ekoloških uslova i smeđeg kiselog zemljišta na šljunku najviše se razvija livadna područja djelimično (služi za ekstenzivnu poljoprivrednu proizvodnju, a djelimično i za prirodnu vegetaciju - livade).





Nedovoljno oštećeno

- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

### Zaštita od požara

- Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.
- Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.
- Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.
- Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91).

### Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je stambenim objektima u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za invalidna lica i drugim sadržajima, obezbijediti pristup koji mogu da koriste ta lica u skladu sa važećim Zakonom i propisima za tu oblast.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl. list CG br.10/09.)

### Uklanjanje komunalnog otpada

Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom za odlaganje otpada.

## 9. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

### Uslovi za racionalnu potrošnju energije

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

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

- upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu;
- energetska efikasnost zgrada; i
- upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- smanjenju gubitaka toplote 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 (sunce, vjetar, biomasa itd); i
- povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

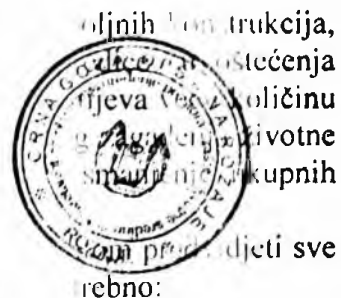
Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje.

u klizanju  
vršini.  
in

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi zbog oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostorija ljeti. Loša konstrukcija, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora troši energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do zagađenja sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je smanjiti gubitaka toplote za prosječno od 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Za to je potrebno:

- analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omeđenja objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčavanja;
- koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinirati ga sa obnovljivim izvorima energije.



## 10. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Planski period od deset godina zahtijeva realizaciju istraživanja u prvom periodu izgradnju infrastrukture u naselju, u prvom redu izgradnju saobraćajne mreže i povezivanje sa okruženjem, izgradnju ostale infrastrukture u skladu sa finansijskim mogućnostima i potrebama naselja i u skladu sa Programima Opštine.

## 11. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje Urbanističko-tehničkih uslova. Na osnovu ovih Urbanističko-tehničkih uslova i zakona i popisa, pristupa se izradi tehničke dokumentacije.

### Projektno tehnička dokumentacija

Projektno tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o tehničkoj dokumentaciji ( Sl. list CG br.23/14).

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa iz oblasti zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite zagađenja zemljišta i vazduha. Projektom predviđene zaštite.

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima. Projekat uraditi pravno lice odnosno preduzetnik nadležno za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje su izdati u skladu sa "Sl.list CG", broj 51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Projektnu dokumentaciju dostaviti u 10 primjerka od kojih 7 (sedam) mora biti u elektroničkoj digitalnoj formi.

### Ostali uslovi u skladu sa posebnim propisima

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.
2. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje dozvole uz ovjerenu projektno tehničku dokumentaciju dostavi: investiciono tehničke dokumentacije i urbanističko-tehničkih uslova i prilikom obavljanje građevinske djelatnosti.

- a. Saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenim posebnim propisima ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta;
- b. Dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- c. Dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog zakona.
- d. Dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i kopije plana;

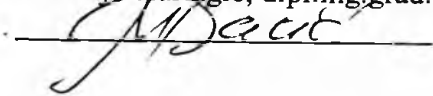
Ovi uslovi su osnov za izradu tehničke dokumentacije na osnovu kojih će se pored ostalih, zakonom predviđenih ispunjenih uslova izdati građevinska dozvola za predmetni objekat.

**Prilog:**

1. List nepokretnosti – prepis br. 976 KO Ibarac I;
2. Kopija plana;
3. Izvod iz geodetske podloge opštine Rožaje;
4. Izvodi iz DUP-a „Ibarac“ ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/15);
5. Uslovi izdati od D.O.O. "Vododvod i kanalizacija" br. 304 od 28.03.2017.godine;
6. Elektronsku verziju ( CD) DUP-a „Ibarac“ ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/15).

**OBRADIVAČ**

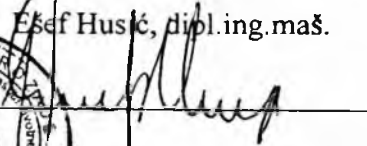
Samostalni savjetnik za uređenje prostora  
Nezerija Kurtagić, dipl.ing.grad.



**SEKRETAR**

Ešef Husić, dipl.ing.maš.





**Dostaviti:**

1. Podnosiocu zahtjeva,
2. Urbanističkoj inspekciji,
3. Građevinskoj inspekciji,
4. Predmetu,
5. Arhivi

## OBRAZAC 2

Kalender (Hajron) EPNOO  
(prezime, očevo (matino) ime)

Naxlje Iborac I  
(adresa)

069-401-695  
(broj telefona)

CRNA GORA OPŠTINA ROŽAJE			
Primljeno	21.04.2017		
Org. jer	Broj	Prilog	Vrijednost
41 0403	135		

(naziv i sjedište pravnog lica/privrednog društva/preduzetnika)

Secretarijat za planiranje, uređenje prostora i žup. služ.  
(organ uprave nadležan za postupanje) Škredir

### Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole

(član 92 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ 51/08, 34/11, 35/13))

Obraćam se zahtjevom za izdavanje građevinske dozvole za:

1. Izgradnju objekta
2. Rekonstrukciju objekta

(zaokružiti odgovarajući broj)

Namjena objekta

Stambeni objekat

Lokacija objekta

410/10 KO Iborac I

(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor

Kalender EPNOO

Uz zahtjev prilažem:

**1. IDEJNI PROJEKAT / GLAVNI PROJEKAT**

(zakružiti vrstu tehničke dokumentacija koja se dostavlja)

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	BROJ PRIMJERAKA
1. projekat arhitektura i projekat unutrašnje arhitekture	3 (tri)
2. projekti građevinskih konstrukcija i drugi građevinski projekti	3 (tri)
3. projekti elektro-instalacija jake i slabe struje	3 (tri)
4. projekti termotehničkih instalacija, mašinskih postrojenja, uređaja i instalacija	
5. projekat uređenja terena i pejzažne arhitekture	
6. ostali projekti i elaborati	
- _____	-
- _____	-
- _____	-
- _____	-
- _____	-

Izveštaj o izvršenoj reviziji idejnog/glavnog projekta Idejni/Glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji u zaštićenoj digitalnoj formi	
---	--

**2. Dokaz o osiguranju od odgovornosti:**

- investitora;
- privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo idejni/glavni projekat;
- privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je revidovalo idejni/glavni projekat.

21.04.2017.  
(mjesto i datum)

Robert Ewald  
(podnosilac zahtjeva)



CRNA GORA  
OPŠTINA ROŽAJE  
Sekretarijat za planiranje, uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine  
Broj: 0403-135/17  
Rožaje, 08.05.2017. god.



Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Kalender (Hajran) Ernada iz Rožaja br.0403-135/17 od 21.04.2017. godine, a na osnovu čl.91, stav1, 92, 93 i 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), DUP-a „Ibarac“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ br.26/15) i čl.196 stav 1. ZUP-a ("Sl.list RCG" br. 60/03 i „Sl. list CG“ br. 32/11), **d o n o s i :**

### R J E Š E N J E

**1. IZDAJE SE KALENDER (HAJSPAN) ERNADU iz Rožaja**, građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta na dijelu katastarske parcele br.419/10 KO Ibarac I, odnosno urbanističkoj parceli broj UP426, definisanoj u DUP-u „Ibarac“ („Sl.list CG-opštinski propisi“ br.26/15). Katastarska parcela br.419/10 KO Ibarac I, upisana je u List nepokretnosti- prepis br.976 na ime Kalender Hajran Ernad iz Rožaja.

Porodično stambeni objekat je bruto površine:

Prizemlje P= 73,80 m<sup>2</sup>

Sprat P= 73,80m<sup>2</sup>

Ukupna bruto građevinska površina porodično stambenog objekta je P=147,60m<sup>2</sup>

2.Radovi na izgradnji stambenog objekta će se izvoditi prema odobrenom Glavnom projektu, koji je urađen od strane d.o.o."Urban Design Institute" iz Rožaja. Br.18-4/17 od aprila 2017.godine i glavni projekat konstrukcije urađen od strane d.o.o."Arhidesign" iz Rožaja. Br.01-3/03 od 20.03.2017.godine.

3.Investitor je dužan da sedam dana prije početka izgradnje objekta, prijavi radove nadležnom inspekcijском organu.

4.Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbijedi obeležavanje lokacije, regulacione, nivelacione i građevinske linije.

5.Investitor je dužan da na mjesto izgradnje stambenog objekta, istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli ( broj i datum rješenja , podaci o investitoru, izvođaču radova, licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju, vodećem projektantu, nadzornom organu, roku završetka radova i dr. ) u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole.

6.Investitoru prestaje pravo građenja po izdatoj građevinskoj dozvoli, ukoliko ne započne radove na izgradnji objekta u roku od dvije godine od dana izdavanje iste.

## O b r a z l o ž e n j e

**INVESTITOR KALENDER (HAJRAN) ERNAD** iz Rožaja, obratio se Sekretarijatu za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine zahtjevom br.0403-135/17 od 21.04.2017.godine, za izgradnju stambenog objekta na dijelu katastarske parcele br.419/10 KO Ibarac I, odnosno urbanističkoj parceli broj UP426, definisanoj u DUP-u „Ibarac“ („Sl.list CG-opštinski propisi“ br.26/15). Katastarska parcela br.419/10 KO Ibarac I upisana je u List nepokretnosti - prepis br.976 KO Ibarac I na ime Kalender (Hajran) Ernad iz Rožaja.

**Uz zahtjev investitor je podnio sledeću dokumentaciju:**

- Urbanističko tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštita životne sredine br.0402-69/1/17 od 28.03.2017.godine.
- Glavni projekat za izgradnju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o"Urban Design Institute" iz Rožaja. Br.18-4/17 od aprila 2017.godine i projekat konstrukcije urađen od strane d.o.o.“Arhidesign“ iz Rožaja. Br.01-3/03 od 20.03.2017.godine.
- List Nepokretnosti –prepis br.976 KO Ibarac I izdat od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje od 08.03.2017. godine.
- Kopija plana izdata od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje, za katastarsku parcelu br.419/10 KO Ibarac I od 07.03.2017. godine.
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.0402-69/2/17 od 24.04.2017.godine.

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine razmotrio je podnijeti zahtjev Kalender Ernada iz Rožaja za izgradnju stambenog objekta sa priloženom dokumentacijom, pa je našao da je isti osnovan, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( "Službeni list CG " br.51/08,40/10, 34/11,47/11,35/13,39/13 i 33/14) propisano je da se građevinska dozvola, izdaje rješenjem.

Članom 93 istog Zakona, taksativno su propisani uslovi na osnovu kojih se izdaje građevinska dozvola, a to su : idejni projekat, odnosno glavni projekat, izrađen u deset primjerka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi ; izvještaj o izvršenoj reviziji u skladu sa ovim zakonom, idejnog, odnosno glavnog projekta; dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaz o pravu građenja, odnosno drugo pravo na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Član 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta, propisano je da se građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekretarijat nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“br.51/08,40/10,34/11,47/11,35/13,39/13 i 33/14).



Na osnovu izloženog, a shodno gore citiranim čl.91,stav1. 92 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Taksa nije naplaćena shodno tarifi broj 47 Zakona o administrativnim taksama („Sl. list CG“ br. 22/08, 77/08, 20/11, 56/13, 45/14).

**Pravna pouka:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru shodno čl. 74. stav 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list RCG“ br. 42/03, 28/04, 75/05, 13/06., Sl. list CG“ br.88/09 i 10/14) u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se predaje pismenim putem preko ovog Sekretarijata ili putem pošte taksirana sa 5 eura administrativne takse.

**Samostalni savjetnik za građevinarstvo,**  
Alisa Ećo,dipl.ing.građ.



**DOSTAVLJENO:**

- 1.Podnosiocu zahtjeva,
- 2.Građevinskoj inspekciji,
- 3.Urbanističkoj inspekciji
- 4.Inspektoru zaštite prostora
- 5.Predmetu i
- 6.Arhivi a/a