Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 0402-16/1/17
Rožaje, 30.01.2017.god.

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Škrijelj (Šefto) Spaho iz Rožaja br. 0402-16 od 25.01.2017. godine, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), DUP-a „Suho Polje" ("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 rekonstrukciju-dogradnju sa nadogradnjom poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 252 KO Ibarac I, odnosno na urbanističkoj parceli broj 74, definisanoj u DUP-u „Suho Polje" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/15).
Urbanistička parcela površine P=946 m^2 je grafički i geodetski definisana koordinatama prelomnih tačaka, datim u grafičkom prilogu UT uslova, obuhvata katastarske parcele br. 252 KO Ibarac I, br. 251 KO Ibarac I, br. 250 KO Ibarac I, br. 249 KO Ibarac I, br. 248 KO Ibarac I, br. 247 KO Ibarac I, br. 246 KO Ibarac I, br. 245 KO Ibarac I , br. 244 KO Ibarac I, br. 243 KO Ibarac I, dio katastraske parcele br. 261/1 KO Ibarac I i dio katastarske parcele br. 261/2 KO Ibarac I.

Napomena: Prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, s obzirom da urbanistička parcela br. 74 obuhvata katastarsku parcelu br. 251 KO Ibarac I, br. 250 KO Ibarac I, br. 249 KO Ibarac I, br. 248 KO Ibarac I, br. 247 KO Ibarac I, br. 246 KO Ibarac I, br. 245 KO Ibarac I , br. 244 KO Ibarac I i br. 243 KO Ibarac I, dio katastraske parcele br. 261/1 KO Ibarac I i dio katastarske parcele br. 261/2 KO Ibarac I, investitor je obavezan priložiti saglasnost vlasnika pomenutih katastarskih parcela u skladu sa čl. 93 stav 1 tačka 2a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11,35/13, 39/13, 33/14).

POSTOJEĆE STANJE

Katastarska parcela br. 252 KO Ibarac I površine 33 m^2 upisana je u Listu nepokretnosti – prepis br. 331 na ime Škrijelj (Šefto) Spaho kao korišćenje u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

PLANIRANO STANJE

Lokacija: Katastarska parcela br. 252 KO Ibarac I
Urbanistička parcela br. 74

Koordinate prelomnih tačaka granica urbanističke parcele br. 74

Broj tačke	x	y
1973	7430693,39	4743537,59
1975	7430692,39	4743545,43
1976	7430686,18	4743556,04
1977	7430737,14	4743559,25
1978	7430728,88	4743577,81

1979	7430716,99	4743572,51
1980	7430698,13	4743562,91
1981	7430701,92	4743543,58

Namjena parcele br. 74: mješovita namjena
Namjena objekta: poslovni objekat
Vrsta gradnje: rekonstrukcija

Opšti urbanistički parametri

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA NA PARCELAMA SA NAMJENOM POVRŠINA MJEŠOVITA NAMJENA (MN)

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata kao i rekonstukcija, dogaradnja i nadogradnja vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanisticko-tehničkim uslovima gradnje koji su u ovom planu definisani za svaku od planiranih namjena pojedinačno.

1. 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 fazno do maksimalnih parametara.
Za objekte na parcelama mješovite namjene (MN), važe ista pravila za izgradnju kao i za objekte stanovanja male gustine pri čemu se kod objekata mješovite namjene djelatnosti mogu naći u prizemlju a mogu zauzeti i ostale etaže. 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 ostale djelatnosti koje su Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumetna / kriterijumima namjene površina / elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima dozvoljene na površinama mješovite namjene.
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 dotrajao, 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 linijaGL1 je linija na zemlji 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 br. 74

Broj tačke	x	y
685	7430729,69	4743575,98
686	7430708,47	4743565,93
687	7430687,19	4743554,32

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

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5 m.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 5,0 m.
- Građevinske linije prema zelenim površinama su na udaljenosti 2,5m, a udaljenost 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 1,0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje 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 Iz = 0,40
Indeks izgrađenosti Iiz = 0,80
Površina urbanističke parcele P = 946 m^2.

Ovi prostorni pokazatelji su zadati i iskazani na nivou urbanističke parcele kao planske jedinice, u odnosu na planirane namjene, na način da je definisana njihova maksimalna vrijednost koja se ne 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 sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14) Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata - Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Svi potrebni urbanistički parametri (Broj urbanističke parcele, namjena parcele, površina parcele, površina pod postojećim objektima, maksimalna dozvoljena spratnost objekta, maksimalna BRGP, maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, i ostali) su dati u poglavlju 7. Analitički podaci plana u tabeli 11 – Urbanistički pokazatelji Plana.

Vertikalni gabarit objekta

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije,Telekomunikaciona infrastruktura).
Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to je podrum (Po) i nadzemne - suteren (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 službi osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obračun bruto gradjevinske 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 međuetažnih 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 potkrovne etaže iznosi najviše 1,20m, računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8 m. Fasadna površina erkera 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.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Parkiranje, garažiranje

- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih objekata obezbjeđuju prostor na sopstvenoj parceli, izvan površine javnog puta, i to – minimum jedno parking ili garažno mjesto na jednu stambenu jedinicu. Poželjna su 2PM po jednoj stambenoj jedinici.
- Potreban broj parking mjesta za djelatnosti određuje se prema namjeni poslovanja a po principu:
  - poslovanje (na 1000 m^2) ---------- 30 pm;
  - trgovina (na 1000 m^2) ---------- 60 pm;
  - restorani (na 1000 m^2) ---------- 120 pm;

- Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m^2 imaju maksimalne podužne padove:
  - za pokrivene prave rampe - 18%
  - za otvorene prave rampe - 15%
  - za pokrivene kruzne rampe - 15%;
  - za otkrivene kruzne rampe - 12%;
  - za parkirališta do 4 vozila - 20%.

- Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:
  - za otvorene prave rampe - 12%
  - za kružne rampe - 12%
  - za pokrivene prave rampe - 15%.

- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta;
- Slobodnostojeće garaže kao i garaže u okviru objekta moraju biti udaljene minimum 5m od regulacione linije;
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično);
- Garaže postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 2.5m a od stambenog objekta 2.5m u slučaju da garaža nije postavljena kao aneks objekta;
- Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampe, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širirna prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd);
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11).

Uređenje urbanističke parcele

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavljima Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura.

Prilikom lociranja objekata u okviru parcele težiti maksimalnom obezbjeđenju najpovoljnijih vizura za svaki 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;
- Na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planirati njihovo presađivanje-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:
  - minimum visina sadnice od 2,50 do 3,00m,
  - 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 višeporodicnog 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,
- denivelaciju terena riješiti potpornim zidovima-od prirodnog lokalnog kamena sa primjenom dekorativnih vrsta,
- mogućnost razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica podizanjem zasada žive ograde, ili formiranje drvoreda. Karakteristike za drvoredne sadnice date su kroz kategoriju - Zelenilo uz saobracajnice,
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

5. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Pejzaž i topografija

Prostor zahvata plana se razvio kao prigradsko naselje sa obije strane magistralnog pravca M^2 sa trgovinsko-servisnim sadržajima i rijeke Ibar. Blizina centra grada kao i brz i lak pristup ovoj lokaciji čini prostor zahvata izuzetno atraktivnim za razvoj opštine.

Osnovnu karakteristiku reljefa predmetnog zahvata čini udolina koja se razvila proticanjem rijeke Ibar između brdolikog terena. Zahvat plana prostire se u dijapazonu od 1020 do 1162 mnm. Pripada Ibarskoj dolini koja se u narodu i literaturi naziva Gornji Ibar i obuhvata dolinu od Vrela Ibra do Dimiškinog mosta.

Urbano tkivo se razvilo u ravničarskom dijelu, i manjim procentom na terenima koja su u nagibu. Veliki procenat zahvata plana pripada četinarskoj šumi koja se nalazi na nagibu prema magistralnom pravcu M2 i kontakntoj zoni Ibarac.

Prostor opštine Rožaje se nalazi na sjeveroistoku Crne Gore i može se koordinantno 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 1000 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 Ibarac čine uži cantar grada Rožaje, sledeći klimatski parametri koji važe za opštinu Rožaje mogu se primjeniti i na istraživana područja:

- **Vjetrovi** – Najveću učestalost imaju: zapadni (22%), istočni (9%), jugozapadni - sjevernoistočni (3%), jugoistočni (3%), a najmanju sjeverni i južni (12%). Za neposrednu okolinu grada, Plunaca i Balotića, karakteristični su i lokalni vjetrovi: danik i noćnik. Javljaju se preko ljeta usljed nejednakih temperatura i razlike u zagrijavanju između podgorine i visokih predjela.
- Posebna odlika klime Rožaja i desne strane Ibra, odnosno ovog prostora, su **tišine ili kalme** (62%). Ove pojave traju po nekoliko dana i prisutne su tokom cijele godine. Najmanje ih je u proljeće, a najviše u toku zime.
- **Insolacija** – Rožaje nije karakteristično po maglama, već klasičnoj oblačnosti ili vedrini. Južne ekspozicije 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 300 dana sija sunce. Ova karakteristika je skoro idealna za iskorišćavanje sunčeve energije u svim oblicima.
- **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 samog grada.

Pedološka građa terena

Na potezu Suhog Polja razvila su se distrično smeđa zemljišta na kisjelim stijenama pa se i nazivaju kisjelo smeđa zemljišta. Rasprostranjenost ovog tipa tla vezana je za prostiranje kisjelih i silikatnih stijena na brdskom i planinskom području. Šume (listopadne, mješovite ili četinarske) predstavljaju prirodnu vegetaciju za ove tipove zemljišta. Na ovom području se, u skoro jednakim djelovima, razvilo smeđe zemljište na bazičnim eruptivima, šumsko zemljište, na kome se nalaze kompleksi četinarskih šuma, zatim rendzina posmeđena na tvrdim karbonatima, umjerene stjenovitosti i smeđe zemljište na šljunku na kome se razvilo urbano jezgro. Pošto su zemljišta rendzina plitka i kamenita, najčešće se razvijala vegetacija pod uticajem čovjeka. Biljne zajednice su prepoznatljive, sa mnogo šipražja i travnjaka na krečnjaku, često sa neobičnim ili čak rijetkim vrstama.

Hidrološke odlike terena

Osnovna hidrološka arterija opštine Rožaje je rijeka Ibar koja je, sa svojim pritokama, tokom raznih geoloških epoha formirala doline, klisure i kanjone.

Glavnu hidrografsku arteriju u Rožajama predstavlja gornji tok rijeke Ibra. Ibar izvire iz istoimenog vrela, u podnožju ogranka Hajle – Dermandola, na 1270-1268 mnm, na završetku toka rijeke Suhovare. Tereni koji karakterišu ovo područje su sa akviferima kaverozne poroznosti. Gornji Ibar protiče srednjim tokom kroz opštinu (dužina 39km, sa prosječnim proticajem 6,8 m^3/s).

Katastrom izvorišta opštine (1979) evidentirano je preko 180 izvorišta, ukupnog izmjerenog kapaciteta 674,98 l/s. Na teritoriji opštine Rožaje posebno hidrografsko bogatstvo predstavljaju mineralni izvori. Rožaje raspolaže sa 6 lokaliteta sa mineralnim i termomineralnim izvorima. To su Đuranovića luke, Kalače, Bašča, Lučice, Županica i Ćosovica.

Geološke i seizmičke karakteristike terena

Geološka podloga je veoma bitna za obrazovanje zemljišta, stabilnost površine, vrstu erozije i stvaranje određenog tipa vegetacije. Geološku građu terena opštine Rožaje čine krečnjaci, Paleozojski škriljaci i Serpentini. Zahvat Studije odlikuje se geološkom građom paleozojskih škriljaca. Karakteristika ovih stijena je podložnost klizanju na višim nagibima, u ovom slučaju na lijevoj obali Ibra. Ove stijene izgrađuju i dolinu Ibra i Ibarca u krečnjačkom prostoru opštine. Stijene su vodonepropusne ili slabo propusne, te se u njihovom prostoru javlja veći broj stalnijih, bogatijih površinskih tokova.

Erozivni oblici reljefa na planinama i njihovim podgorinama i ogroman morenski materijal sa obje strane Ibra (gard, Bandžovo Brdo, Carine, Ibarac, Golo Brdo, Zeleni) tragovi su posljednjeg pleistocenskog glacijala. Morenski materijal izrađen je od pjeskovitih glina sa zaobljenim valutcima i blokovima različitog petrografskog sastava i dimenzija. Veći dio šumskih kompleksa formiran je na kompleksu vezanih-okamenjenih i slabo okamenjenih stijena (glinci, laporci, pješčari, krečnjaci), dok je dio livadske vegetacije kao i urbano tkivo formirano na vezanim okamenjenim stijenama (dolomiti, krečnjaci, keratofoti).

Na osnovu Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ, br.52/90) i seizmoloških karti SFRJ koje čine sastavni dio ovog pravilnika, definisana su seizmička područja unutar SFRJ za povratne periode zemljotresa od 50, 100, 200, 500, 1000 i 10000 godina.

Na ovim seizmološkim podlogama se vidi da teritorija opštine Rožaje, u zavisnosti od povratnog perioda zemljotresa, pripada seizmičkom području sa stepenom seizmičnosti od VI-VIII stepeni MCS skale.

Prema Privremenoj seizmološkoj karti teritorije SFRJ (dio za crnu Goru) sa elementima očekivanog maksimalnog intenziteta zemljotresa, za povratni period od 500 godina (1987.god.) i Sektorskoj studijj za potrebe izrade PP R C SS-AE 4.12 ELEMENTARNE NEPOGODE I RIZIK OD TEHNIČKIH AKCIDENATA,GTZ, Vlada RCG, RZUP, Univerzitet Crne Gore, Podgorica, april 2005., na području rožajske opštine:

- Stambene objekte je potrebno računati na VII stepen MCS skale
- Poslovne objekte je potrebno računati na VIII stepen MCS skale

Ocjena terena sa aspekta prirodnih uslova
Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju.

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu
Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim prilozima.
Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i saglasnosti javnih preduzeća.

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.
Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.
Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („SI. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (1. List SFRJ" , br. 31/81, 49/82 , 21/88 i 52/90).
Proračune raditi za VIII (osmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.
Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez mijesanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Smjernice za sprečavanje i zaštitu od elementarnih (i drugih) nepogoda
U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.listCG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 8/1993), odnosno važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu ovu oblast.

Zaštita od zemljotresa
Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem. U protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata

ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.

- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja 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 POVECANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠCENJE 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;
- energetsku 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^2 energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m^2 i manje.
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, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću 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 prosječno od 40 do 80%.
Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta;
- primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; i
- koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati 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, regulaciju potoka kao i 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 i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG br.23/14).

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za oblasti: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite zagađenja zemljišta i vazduha. Projektom predvidjeti i sve druge potrebne zaštite.
Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima. Projekat izrađuje privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik nadležno za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
Projektnu dokumentaciju dostaviti u 10 primjeraka od kojih 7 (sedam) mora biti u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ostali uslovi u skladu sa posebnim propisima

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono 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 građevinske dozvole uz ovjerenu projektno tehničku dokumentaciju dostavi:

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. Kopija plana;
2. Izvod iz geodetske podloge opštine Rožaje;
3. Izvodi iz DUP-a „Suho Polje“ ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/15);
4. Uslovi izdati od D.O.O. "Vododvod i kanalizacija" br.1065 od 29.08.2016.godine;
5. Elektronsku verziju (CD) DUP-a „Suho Polje“ ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/15).

OBRAĐIVAČ
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