

oktobar 2013

DACIĆ (VEJSEL) ŠEFKIJA OBRAZAC 1

(prezime, očevo ime i ime)

BARAC

(adresa)

068-640-554

(broj telefona)

Црна Гора  
ОПШТИНА РОЖАЈЕ

Примљено: 11.09.2015.

Орг. јед	Број	Прилог	Бриг.
УР	184		
0402			

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

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
(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 Izgradjeni objekat - STAMBENI

2 Rekonstruisani objekat

(zaokružiti odgovarajući broj)

Katastarska parcela

446/1 ko BARAC I

(situacija trase)

Opština

ROŽAJE, 11.09.2015

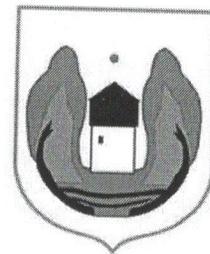
(mjesto i datum)

Dacić Šefkić

(podnosilac zahtjeva)

- Odnosi se na linijske objekte (putevi, željeznice, dalekovod, vodovod i td.)

Crna Gora  
OPŠTINA ROŽAJE  
Sekretarijat za planiranje,  
uređenje prostora i  
zaštitu životne sredine  
Broj: 0402-184/1/15  
Rožaje, 14.09.2015.god.



Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine, opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Dacić (Vejsel) Šefkija iz Rožaja br. 0402-184 od 11.09.2015. 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 izgradnju stambenog objekta na dijelu katastarske parcele broj 446/1 KO Ibarac I i dijelu katastarske parcele be.445/2, odnosno na urbanističkoj parceli UP273 i urbanističkoj parceli UP274 definisanim u DUP-u "Suho Polje" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/15).

Urbanistička parcela UP273 površine P=334 m<sup>2</sup> kao i urbanistička parcela UP2743 površine P=264 m<sup>2</sup> su grafički i geodetski definisane koordinatama prelomnih tačaka, datim u grafičkom prilogu UT uslova i obuhvataju dio katastarske parcele br. 446/1 KO Ibarac I i dio katastarske parcele br.445/2 KO Ibarac I.

#### POSTOJEĆE STANJE

Katastarska parcela br. 446/1 KO Ibarac I **površine 353m<sup>2</sup>** i katastarska parcela br.445/2 KO Ibarac I upisane su u List nepokretnosti – prepis br. 1014 na ime Dacić Vejsel Šefkija u obimu prava 1/1

#### PLANIRANO STANJE

**Lokacija:** Dio katastarske parcele br. 446/1 KO Ibarac i dio katastarske parcele br. 445/2 KO Ibarac I  
Urbanistička parcela UP273 i Urbanistička parcela UP274

#### Koordinate prelomnih tačaka granica urbanisticke parcele UP273

Broj tačke	X	Y
1769	7431442,94	4743839,32
1827	7431440,08	4743853,05
1831	7431425,31	4743849,98
1851	7431426,02	4743846,53
1852	7431426,88	4743838,62
1853	7431427,00	4743836,73
1854	7431439,72	4743838,89

#### Koordinate prelomnih tačaka granica urbanisticke parcele UP274

Broj tačke	X	Y
1769	7431442,94	4743839,32
1827	7431440,08	4743853,05
1828	7431454,44	4743858,37
1829	7431456,65	4743853,42
1830	7431458,81	4743847,59

**Namjena parcele UP273:** stanovanje male gustine

**Namjena objekta:** stambeni objekat.

**Vrsta gradnje:** izgradnja



## Opšti urbanistički parametri

### URBANISTICKO – TEHNICKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA NA PARCELAMA SA NAMJENOM POVRŠINA STANOVANJE MALEGUSTINE (SMG)

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata kao i rekonstrukcija, dogradnja 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.

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 dr. usluge, advokatske kancelarije i sl. Na parceli se može podici drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanisticke parametre.

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

Na parceli se mogu graditi pomocni 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 odluci 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 grafickom prilogu br 05. Parcelacija, nivelacija i regulacija su prikazane granice i površine urbanistickih parcela. Formirane granice urbanistickih parcela su definisane koordinatama prelomnih tacaka. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL, RL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

##### Urbanisticka parcela – UP

Urbanisticka parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanisticke 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 urb. 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. Obirom da urbanisticka parcela

U konkretnom slučaju urbanisticka parcela UP273 obuhvata dio katastarske parcele br. 446/1 KO Ibarac I i urbanisticka parcela UP274 obuhvata dio katastarske parcele br. 445/2 KO Ibarac I

##### Regulaciona linija - RL

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

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

## **Građevinska linija – GL**

Građevinska linija GL1 je linija na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi.

Definisana je na grafickom prilogu br.05 *Parcelacija, nivelacija i regulacija* a koordinate prelomnih tacaka građevinske linije su numericki date u prilogu 9.2 Koordinate prelomnih tacaka građevinskih i regulacionih linija.

### **Koordinate prelomnih tacaka građevinske linije urbanisticke parcele UP273**

<b>Broj tačke</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
390	7431429,97	4743837,23
391	7431428,99	4743847,00
392	7431428,24	4743850,59
393	7431425,43	4743864,02

### **Koordinate prelomnih tacaka građevinske linije urbanisticke parcele UP274**

<b>Broj tačke</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
400	7431451,62	4743857,33
401	7431453,87	4743852,29
402	7431457,69	4743841,44

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 2,5m.

– Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 5,0m.

– 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 urbanisticke 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 konacno 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**

- urbanisticka parcela UP273

**Indeks zauzetosti  $I_z=0,3$**

**Indeks izgrađenosti  $I_{iz}=0,45$**

**Površina urbanisticke parcele  $P=211m^2$**

- urbanisticka parcela UP274

**Indeks zauzetosti  $I_z=0,3$**

**Indeks izgrađenosti  $I_{iz}=0,40$**

**Površina urbanisticke parcele  $P=264m^2$**

Ovi prostorni pokazatelji su zadati i iskazani na nivou urbanisticke 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 obracuna 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. Analiticki podaci plana 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 površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehnicke instalacije, Telekomunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to je podrum (Po) i nadzemne - suteran (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 obracun 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 etaže za obracun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetražnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehnicke 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: slobodnostojeci 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 razgranicenja objekata.

– Oblikovanje i arhitekturu objekta savremenim arhitektonskim izrazom prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.

– Preporučeni krov je kosi, poželjno veće nagiba. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni.

– Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom i vrstom objekta

– Visina nazidka potkrovnice etaže iznosi najviše 1,20m, računajući od kote poda potkrovnice etaže do tačke preloma krovne kosine.

– Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8 m.

Fasadna površina erkerica ne smije prelaziti 35% površine fasade na kojoj su planirani.

Površina obuhvaćena erkerima, ložama 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 konacno 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.

#### **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.

– 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 slicno).

– 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 rampei, nagib rampe, broj rampi u zavisnosti od velicine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), velicina 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.

##### **Pomoćni objekti**

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.

Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl, ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i dr.

Udaljenost pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manja od 2,5 m, osim ako nema pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.

Pozicija pomoćnih objekata u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom; Pomoćni objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama. Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje. Odobrenje za izgradnju garaža i svih pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Rožaje, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mjesta.

### **Ograđivanje urbanističke parcele**

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sljedećim uslovima:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1,0 m (racunajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1,80 m sa cokolom 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 ogradbi 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, sacuvati 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, rasadnicki 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,

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 saobraćajnice,  
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

## 5. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### Pejzaž i topografija

Prostor zahvata plana se razvio kao prigradsko naselje sa obje strane magistralnog pravca M2 sa trgovinsko-servisnim sadržajima i rijeke Ibar. Blizina centra grada kao i brz i lak pristup ovoj lokaciji cini prostor zahvata izuzetno atraktivnim za razvoj opštine.

Osnovnu karakteristiku reljefa predmetnog zahvata cini udolina koja se razvila proticanjem rijeke Ibar između brdolikog terena. Zahvat plana prostire se u dijapazonu od 1020 do 1162 mm. 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 ravninarskom dijelu, i manjim procentom na terenima koja su u nagibu. Veliki procenat zahvata plana pripada cetinarskoj šumi koja se nalazi na nagibu prema magistralnom pravcu M2 i kontaktoj zoni Ibarac.

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 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 ucestalost imaju: zapadni (22%), istočni (9%), jugozapadni - sjevernoistočni (3%), jugoistočni (3%), a najmanju sjeverni i južni (12%). Za neposrednu okolinu grada, Plunaca i Balotica, karakteristični su i lokalni vjetrovi: danik i nocnik. 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 suncanije od sjevernih. a osuncavanje je najduže preko ljeta, odnosno tokom juna, jula i avgusta. Sijanje sunca je oko 1500 casova godišnje (ili oko 4 casa 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 sunceve energije u svim oblicima.
  - **Temperaturne inverzije** uslovljava mikro reljef i rijecni 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 narocito zahvacen prostor samog grada.

### Pedološka građa terena

Na potezu Suhog polja razvila su se districno 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 cetinarske) predstavljaju prirodnu vegetaciju za ove tipove zemljišta. Na ovom području se, u skoro jednakim djelovima, razvilo smeđe zemljište na bazicnim eruptivima, šumsko zemljište, na kome se nalaze kompleksi cetinarskih šuma, zatim rendzina posmeđena na tvrdim karbonatima, umjerene stjenovitosti i smeđe zemljište na šljunkku 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 krecnjaku, 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 – Dermanbola, na 1270-1268 mm, na završetku toka rijeke Suhovare. Tereni koji karakterišu ovo područje su sa akviferima kaverozne poroznosti. Gornji Ibar protice srednjim tokom kroz opštinu (dužina 39km, sa prosječnim proticajem 6,8 m<sup>3</sup>/s).

Katastrom izvorišta opštine (1979) evidentirano je preko 180 izvorišta, ukupnog izmjerene 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 đuranovica luke, Kalace, Bašca, Lucice, Županica i Cosovica.

#### **Geološke i seizmicke 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 krecnjaci, Paleozojski škriljaci i Serpentin. 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 krecnjackom 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, pješćari, krecnjaci), dok je dio livadske vegetacije kao i urbano tkivo formirano na vezanim okamenjenim stijenama (dolomiti, krecnjaci, keratofoti).

Na osnovu Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmickim područjima (Sl.list SFRJ, br.52/90) i seizmoloških karti SFRJ koje čine sastavni dio ovog pravilnika, definisana su seizmicka 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 seizmickom području sa stepenom seizmicnosti 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 studiji za potrebe izrade PP R C SS-AE 4.12 ELEMENTARNE NEPOGODE I RIZIK OD TEHNICKIH AKCIDENTATA,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 pripadajucim grafickim priložima.

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 tehnicke 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 vazecih 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 seizmickim područjima (1. List SFRJ , br. 31/81, 49/82 , 21/88 i 52/90) .

Proracune raditi za VII stepen seizmickog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proracuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, economicnosti 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 seizmickom koncepcijom.

## **8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE**

### **Smjernice za sprecavanje i zaštitu od elementarnih (i drugih) nepogoda**

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

### **Zaštita od zemljotresa**

*Preporuke za projektovanje objekata aseizmickih konstrukcija:*

– Mogu se graditi objekti razlicite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbornokonstruktivnih sistema i materijala.

– Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetricna u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.

– Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeci konstruktivni sistem. U protivnom obavezna je prethodna staticka I seizmickih 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 seizmickom dejstvu.

– Armirano-betonske i celicne konstrukcije posjeduju visoku seizmicku otpornost.

Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojacanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su narocito economicne za visine objekata do 15 spratova.

– Kod zidanih konstrukcija preporucuje se primjena zidanja, ojacanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije razlicitog tipa. Obicno 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 sprecavaju 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 sprecilo 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 sunceve 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.

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 energetska efikasna zgrada.



Zato je potrebno:

- analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotaca 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 tehnicke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje Urbanističko tehnickih uslova.

Na osnovu ovih Urbanističko-tehnickih uslova i zakona i popisa, pristupa se izradi tehnicke 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 primjerka od kojih 7 (sedam) mora biti u zaštićenoj digitalnoj formi.

### **Ostali uslovi u skladu sa posebnim propisima**

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.

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko tehnickih 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;

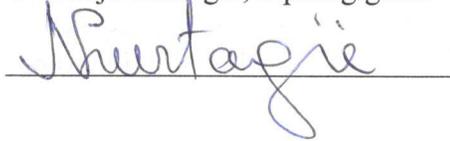
Ovi uslovi su osnov za izradu tehničke dokumentacije na osnovu kojih će se pored ostalih, zakonom predviđenih ispunjenih uslova izdati građevinska dozvola za predmetni objekat.

Prilog:

1. List nepokretnosti –prepis br. 1014 - izvod KO Ibarac I
2. Kopija plana,
3. Izvod iz geodetske podloge opštine Rožaje,
4. Izvodi iz DUP-a "Suho Polje" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/15),
5. Uslovi izdati od D.O.O. "Vododvod i kanalizacija" br.1049 od 12.08.2015.god.
6. Elektronsku verziju ( CD) Izmjena i dopuna DUP-a "Centar" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 28/13).

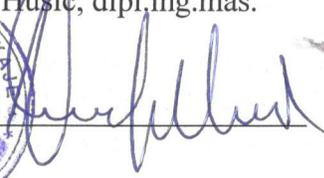
**OBRADIVAČ**

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

110.

### OBRAZAC 2

Dacic (Vejsel) Šekirija  
(prezime, očevo, matino i ime)

Barac  
(adresa)

068-640-554  
(broj telefona)

Crna Gora  
**ОПШТИНА РОЖАЈЕ**

Примљено: 03.02.2016			
Организација	Број	Прилог	Вриједност
УП. 0403	14		

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

Secretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu sredstva  
(organ uprave nadležan za postupanje)

### Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole

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

Обраћа се захтевом за издавање грађевинске дозволе за:

- 1. Izgradnju objekta
- 2. Rekonstrukciju objekta

(zакружити одговарајући број)

Namjena objekta Stambeni objekat

Lokacija objekta \_\_\_\_\_  
(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

\_\_\_\_\_  
(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor \_\_\_\_\_

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 Izveštajem 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.

03.02.2016.god.  
(mjesto i datum)

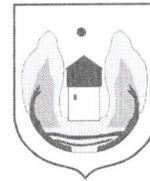
DACIO ŠEKIJA  
(podnosilac zahtjeva)

CRNA GORA  
OPŠTINA ROŽAJE

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i  
zaštitu životne sredine

Broj:0403-14/16

Rožaje, 15.02.2016.god.



Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Dacić (Vejsel) Šefkije iz Rožaja br.0403-14/16 od 03.02.2016. 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 „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), **d o n o s i :**

## R J E Š E N J E

**1.IZDAJE SE DACIĆ ( VEJSEL) ŠEFKIJI iz Rožaja**, građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta u ulica „Ibarska“ opština Rožaje, na dijelu katastarske parcele br.446/1 KO Ibarac I i dijelu katastarske parcele br.445/2, odnosno na urbanističkim parcelama UP273 i UP 274 definisanim u DUP-u „Suho Polje“ („Sl.list CG-opštinski propisi“ br.26/15).

Porodično stambeni objekat je bruto površine: Pr+0

Prizemlje P=100,00 m<sup>2</sup>

Ukupna bruto građevinska površina porodično stambenog objekta je P=100,00m<sup>2</sup>

2.Radovi na izgradnji porodično stambenog objekta će se izvoditi prema odobrenom Glavnom projektu, koji je urađen od strane d.o.o."AcoS" iz Rožaja. Br.05/16 od 26.01.2016.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 porodične stambene zgrade, 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 DACIĆ (VEJSEL) ŠEFKIJA** iz Rožaja, obratio se Sekretarijatu za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine zahtjevom br.0403-14/16 od 03.02.2016.godine, za izgradnju porodično stambenog objekta u ul „Ibarskoj“, opština Rožaje na dijelu katastarskih parcela br.446/1 KO Ibarac I i br.445/2 KO Rožaje, odnosno na urbanističkim parcelama UP273 i UP274 definisanim u DUP-u „Suho Polje“ („Sl.list CG-opštinski propisi“br.26/15), upisane u Listu nepokretnosti-prepis br.1014 KO Ibarac I na ime Dacić Vejsel Šefkija iz Rožaja.

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

-Urbanističko tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekreterijata za planiranje, uređenje prostora i zaštita životne sredine br.0402-184/1/15 od 14.09.2015.godine.

- Glavni projekat za izgradnju porodično stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o"AcoS " iz Rožaja. Br.05/16 od 26.01.2016.godine.

-List Nepokretnosti –prepis br.1014 KO Ibarac I izdat od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje od 11.02.2016. godine.

-Kopija plana izdata od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje, za kat. parcelu br.445/2 KO Ibarac I i katastarsku parcelu 446/1 KO Ibarac I od 23.09.2015. godine.

-Ugovor o naknadi za uređenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta br.839 od 12.07.1990.godine.

-Komunalna saglasnost br.106 od 02.02.2016.god. izdata od D.o.o"Vodovod i kanalizacija" Rožaje.

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine razmotrio je podnijeti zahtjev Dacić Šefkije iz Rožaja za izgradnju porodično 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)

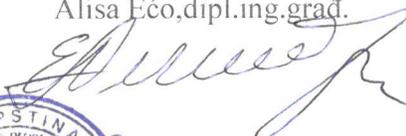
Na osnovu izloženog, a shodno gore citiranim čl.91,stav1. 92 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

ROŽAJE

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.



**SEKRETAR,**  
Ešer Husić, dipl.ing.maš.



**DOSTAVLJENO:**

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