

Nenad

-ID8Strana 26-Broj 47

oktobar 2013

SLULUŽBENI LIST CRNE GORE 8

Mukrović HALIM ENVER BRAZAC 1

(prezime, očevo ime i име)

SGOŠNIĆA

(adresa)

069-400 138

(broj telefona)

Црна Горе ОПШТИНА РОЖАЈЕ			
Грађено: 09.07.2015			
Лог. ед	Број	Прилог	Виједост
ЧР. 0402	128	1	

(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

2 Rekonstruisani objekat

(zaokružit odgovarajući broj)

Katastarska parcela

339 Ko 139ac J

(situacija trase)

Opština *Rožaje*

Rožaje 09.07.2015

(mjesto i datum)

Mukrović Enver

(podnositelj zahtjeva)

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



Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine, opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Nurković (Halem) Envera iz Rožaja br. 0402-128 od 09.07.2015. 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 "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 katastarskoj parceli broj 339 KO Ibarac I, odnosno na urbanističkoj parceli broj UP27, definisanoj u DUP-u "Ibarac" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/15).

Objekat će se graditi na lokaciji postojećeg objekta

Urbanistička parcela površine P=476 m² je grafički i geodetski definisana koordinatama prelomnih tačaka, datim u grafičkom prilogu UT uslova i obuhvata katastarsku parcelu br.339 KO Ibarac I i dio katastarske parcele br. 340 KO Ibarac I.

Napomena: Prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, s obzirom da urbanistička parcela UP27 obuhvata katastarsku parcelu br.339 KO Ibarac I površine 435m² kao i dio katastarske parcele br.340 KO Ibarac I u površini od 41m² investitor je obavezan priložiti saglasnost vlasnika katastarske parcele br.340 KO Ibarac I 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. 339 KO Ibarac I **površine 435m²** upisana je u List nepokretnosti – prepis br. 563 na ime Nurković (Halem) Enver u obimu prava 1/1. U pomenutom Listu nepokretnosti upisana je porodična stambena zgrada br.1 bruto površine 109 m² i spratnosti P+1.

PLANIRANO STANJE

Lokacija: Katastarska parcela br. 339 KO Ibarac I
Urbanistička parcela UP27

Koordinate prelomnih tacaka granica urbanisticke parcele UP273

Broj tačke	X	Y
100	7431844,69	4743966,98
101	7431841,47	4743962,78
104	7431845,55	4743968,09
115	7431836,98	4743958,35
1011	7431836,44	4743979,31
1012	7431824,02	4743997,64
1017	7431813,15	4743990,64
1018	7431816,04	4743992,41
1019	7431816,61	4743985,95
1020	7431817,07	4743985,15
1021	7431819,52	4743981,79
1022	7431827,37	4743970,69

Namjena parcele UP27: 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 pojedinacno.

1. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Planom predviđeni urbanistički parametri određuju maksimalne dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinacnu 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 prizmlju i mogu zauzeti cijelokupnu 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 podići 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 ciji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, 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, niveličacija 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 omogucavaju tacnost prenošenja na teren.

Urbanistica parcela – UP

Urbanistica parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na nacin 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.

U konkretnom slučaju urbanistička parcela UP27 obuhvata katastarsku parcelu br.339 KO Ibarac I i dio katastarske parcele br. 340 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, niveličanje i regulacija* 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, niveličanje 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

Broj tačke	X	Y
168	7431576,41	4743730,87
169	7431580,26	4743733,49

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 nivisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivisanog terena oko objekta.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti

Indeks zauzetosti Iz=0,30

Indeks izgrađenosti Iiz=0,46

Površina urbanističke parcele P=476m².

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 mogucnosti 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 urbanisticke regulacije i jedinstvenim grafickim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14) Pravilnikom o nacinu obracuna površine i zapremine objekata - Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6

Svi potrebni urbanisticki parametri (Broj urbanisticke parcele, namjena parcele, površina parcele, površina pod postojecim objektima, maksimalna dozvoljena spratnost objekta, maksimalna BRGP, maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, i ostali) su dati u poglavljju 7. Analiticki podaci plana u tabeli 11 – Urbanisticki 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 (Saobracaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehnickie 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 potkrovле Pk.

Podzemne etaže u kojima je organizованo parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomocni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obracun bruto gradjevinske površine objekta.

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

Najveća visina etaže za obracun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih 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 urbanisticke regulacije i jedinstvenim grafickim 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 nacin da je granica parcela ujedno i linija razgranicenja objekata.
- Oblikovanje i arhitekturu objekta savremenim arhitektonskim izrazom prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.
- Preporuceni krov je kosi, poželjno veceg nagiba. Krovovi mogu biti dvovodni, cetrovodni ili složeni.
- Proporciju i velicinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom i vrstom objekta
- Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1,20m, racunajuci od kote poda potkrovne etaže do tacke 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, 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 racunajuci od najniže kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta do sljemena krova.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuca 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 pojedinacnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv nacin. 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 klasicnih 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 velicine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobracajnice), velicina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd.).
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehnickim zahtjevima za zaštitu garaža za putnicke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11).

Uređenje urbanisticke parcele

Uređenje urbanisticke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata I uslovima datim u poglavljima Saobracaj, Elektroenergetika, Hidrotehnika infrastrukture, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura.

Prilikom lociranja objekata u okviru parcele težiti maksimalnom obezbjeđenju najpovoljnijih vizura za svaki od objekata i voditi racuna 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 pomocnih 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 pomocnog 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 pomocnih objekata u odnosu na pristupnu saobracajnicu definisana je građevinskom linijom;

Pomoći objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanistickim parcelama.

Moguce je graditi pomocne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujuci uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.

Odobrenje za izgradnju garaža i svih pomocnih objekata na parcelli izdaje Sekretarijata za Planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Rožaje, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mesta.

Ograđivanje urbanisticke parcele

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ogradićti prema sljedecim 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 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 parcelli 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, saobracajni) ili urbanistica parcella, 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 njegе;
- Na mjestima gdje nije moguce 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.
- Predviđjeti 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 cini stanovanje – SMG i MN mješovita namjena, te se posebna pažnja treba posvetiti uređenju okucnica 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 racuna 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 saobracajnica podizanjem zasada žive ograde, ili formiranje drvoreda. Karakteristike za drvorede sadnica 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 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 ravnicarskom 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 kontakntoj zoni Ibarac.

Prostor opštine Rožaje se nalazi na sjeveroistoku Crne Gore i može se koordinantno pozicionirati između $42^{\circ}45'$ i $42^{\circ}59'$ sjeverne geografske širine i $17^{\circ}41'$ i $18^{\circ}00'$ istocne geografske dužine.

Klimatski uslovi

Po geografskom položaju i nadmorskoj visini, rožajski kraj pripada umjerenou kontinentalnoj zoni. Srednja godišnja temperatura iznosi 6°C , a srednje godišnje padavine iznose od 900 do 1000 mm.

Srednja maksimalna temperatura iznosi $23,2^{\circ}\text{C}$ i srednja minimalna temperatura iznosi – $8,9^{\circ}\text{C}$. 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%), istocni (9%), jugozapadni - sjevernoistocni (3%), jugoistocni (3%), a najmanju sjeverni i južni (12%). Za neposrednu okolinu grada, Plunaca i Balotica, karakteristični su i lokalni vjetrovi: danik i nocnik. Javljuju se preko ljeta uslijed 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 oblaci ili vedrini. Južne ekspozicije su suncanje 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 iskoriščavanje 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 zahvacen prostor samog grada.

Pedološka građa terena

Na potezu Suhog polja razvila su se districno smeđa zemljišta na kisjelim stijenama pa se 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 cétinarske) predstavljaju prirodnu vegetaciju za ove tipove zemljišta. Na ovom području se, u skoro jednakim djelovima, razvilo smeđe zemljište na baznim eruptivima, šumsko zemljište, na kome se nalaze kompleksi cétinarskih 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 covjeka. Biljne zajednice su prepoznatljive, sa mnogo šipražja i travnjaka na krečnjaku, često sa neobičnim ili cak 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 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 prosjecnim proticajem 6,8 m³/s).

Katastrom izvorišta opštine (1979) evidentirano je preko 180 izvorišta, ukupnog izmjerenoj 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 seizmische 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 krečnjackom 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 razlicitog 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 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 NEPOGOODE I RIZIK OD TEHNICKIH AKCIDENTATA, GTZ, Vlada RCG, RZUP, Univerzitet Crne Gore, Podgorica, april 2005., na području rožajske opštine:

- Stambene objekte je potrebno racunati na VII stepen MCS skale
- Poslovne objekte je potrebno racunati 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 prikljecenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim prilozima.

Prikljecenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojecim, odnosno planiranim tehnickim mogućnostima mreže, na nacin kako je predviđeno urbanistickim planom i tehnickom 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 obezbeđenja 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 vazeci propisa I pravilnika: Pravilnik o opterecenju zgrada PBAB 87 ("Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehnickim 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, ekonomicnosti 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 nacin sa krutim tavanicama, bez mijesanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmickom concepcijom.

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 ("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 aseizmicnih konstrukcija:

- Mogu se graditi objekti razlike spratnosti uz pravilan (optimalan) izborkonstruktivnih 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 mijenja postojeći konstruktivni sistem. U protivnom obavezna je prethodna staticka I seizmickih analiza, sa ciljem obezbeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.

– Izbor i kvalitet materijala i nacin izvodjenja objekta od bitnog su znacaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmickom dejstvu.

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

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

Kod zidanih konstrukcija preporucuje se primjena zidanja, ojakanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i admirane konstrukcije razlicitog tipa. Obicno zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg znacaja 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.

Opterecenje 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 vecem 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 ce omoguciti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

– Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehnickim 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 saobracajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i nacinu 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 nacin i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom za odlaganje otpada.

9. SMJERNICE ZA POVECANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORISCENJE 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 znacajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

– upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu;

– energetsku efikasnost zgrade; 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;

– povecanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunceve energije;

– korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd); i

– povecanju 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 povecanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

Prosjecni stariji postojeci objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuce ispod 100, savremene niskoenergetske kuce oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštecenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštecenja konstrukcije, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva vecu kolicinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do veceg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguce je postici smanjenje ukupnih gubitaka topote za prosjecno od 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je vec 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, orijentaciju i oblik objekta;
- primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletног spoljnјeg omotaca objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštiti se od pretjeranog osuncanja; 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 saobracajne 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 objekta uz obavezno poštovanje Urbanisticko tehnickih uslova.

Na osnovu ovih Urbanisticko-tehnickih 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

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 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. List nepokretnosti –prepis br. **563** KO Ibarac I
2. Kopija plana izdata 11.08.2015.god.,
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.1005 od 06.08.2015.god.
6. Elektronsku verziju (CD) DUP-a ”Ibarac” ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/15).

O B R A Đ I V A Č

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

N. Kurtagić

S E K R E T A R

Esef Husić, dipl.ing.maš.



E. Husić

Dostaviti:

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

Lila.

OBRAZAC 2

Mileković / Halem / Eliver

(prezime, očeve ime i ime)

129 Novi Sad

(adresa)

069-585-581

(broj telefona)

Црна Гора СПИСАНИ РОЖАЈЕ			
Датум утвђења:			
Установа	Број	Прилог	Вриједност
ИР ОБОЗ	251		• 81,60 €

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

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i izgradnju objekata
(organ uprave nadležan za postupanje)

Zahtjevza 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:

- Izgradnju objekta
2. Rekonstrukciju objekta

(zaokružiti odgovarajući broj)

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 dokumentacije 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	
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-

Izvještaj o izvršenoj reviziji idejnog/glavnog projekta

Idejni/Glavni projekat salzvještajem o izvršenoj reviziji u zaštićenoj digitalnoj formi

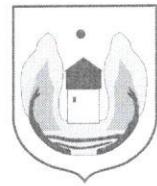
2. Dokaz o osiguranju od odgovornosti:

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

30.12.2015. god.
(mjesto i datum)

G. Mavrovic
(podnositelj zahtjeva)

CRNA GORA
OPŠTINA ROŽAJE
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora, i zaštitu životne sredine
Broj:0403-251/16
Rožaje,13.01.2016.god.



Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Nurković (Halema) Envera iz Rožaja br.0403-251/15 od 30.12.2015. 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), čl.196 stav 1. i 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 NURKOVIĆ (HALEMA) ENVERU iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta u ulici „29 Novembar“ opština Rožaje na katastarskoj parceli br.339 KO Ibarac I, odnosno urbanističkoj parceli broj UP27, definisanoj u DUP-u „Ibarac“ („Sl.list CG-opštinski propisi“ br.26/15).

Porodično stambeni objekat je bruto površine:

Suteren P=102,46 m²

Prizemlje P= 97,95 m²

Ukupna bruto građevinska površina porodično stambenog objekta je P=200,41m²

2.Radovi na izgradnji porodično stambenog objekta će se izvoditi prema odobrenom Glavnom projektu, koji je urađen od strane d.o.o."Inženjering EM –lab" iz Rožaja.

3.Investitor je dužan da sedam dana prije početka izgradnje objekta, prijavi radove nadležnom inspekcijskom organu, kao i da najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova, a prije korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebnе dozvole.

4. Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbijedi obeležavanje lokacije, regulacione, niveliacione 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 NURKOVIĆ (HALEM) ENVER iz Rožaja, obratio se Sekretarijatu za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine zahtjevom br.0403-251/15 od 30.12.2015.godine, za izgradnju Porodično stambenog objekta u ul „ 29 Novembar“, opština Rožaje na katastarskoj parceli br.339 KO Ibarac I, odnosno na urbanističkoj parceli broj UP27, definisanoj u DUP-u „Ibarac“. Upisane u Listu nepokretnosti-prepis br.563 KO Ibarac I na ime Nurković Halema Enver iz Rožaja.

Porodično stambeni objekat je bruto površine:

Suteren P=102,46 m²
Prizemlje P= 97,95 m²

Ukupna bruto građevinska površina porodično stambenog objekta je P=200,41m²

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.0402-128/1/15 od 11.08.2015.godine.

-Glavni projekat za izgradnju porodično stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o" Inženjering EM-lab " iz Rožaja.

-List Nepokretnosti –prepis br.563 KO Ibarac I izdat od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje od 12.01.2016. godine.

-Kopija plana izdata od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje, za kat. parcelu br.339 KO Ibarac I od 11.08.2015. godine.

-Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.0402-128/4/15 od 29.12.2015.godine.

-Komunalna saglasnost br.1352 od 30.12.2015.god. izdata od D.o.o"Vodovod i kanalizacija" Rožaje.

-Saglasnost ovjerena od notara OVP br.3961/2015 od 29.12.2015.godine.

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine razmotrio je podnijeti zahtjev Nurković Envera 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.

U postupku izdavanja građevinske dozvole, provjerava se da li je idejni, odnosno glavni projekat izrađen i revidovan u skladu sa Urbanističko – tehničkim uslovima i zakonom.



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 Sekreterijat 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, stav 1. 92 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Taksa je naplaćena shodno članu 3 Zakona o administrativnim taksama (Sl. list RCG, br. 55/03 81/05, "Službeni list CG", br. 22/08 i 77/08).

Pravna pouka: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnem administratoru shodno čl. 74. stav 4 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. grad.



DOSTAVLJENO:

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