

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Husović (Arif) Muja iz Paučine, opština Rožaje, br. 0402-59 od 20.02.2017. godine, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Prostorno - urbanističkog plana opštine Rožaje ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 31/12), 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**

Urbanističko-tehnički uslovi definišu način izgradnje stambenog objekta koji se predviđa graditi na dijelu katastarske parcele br. 2673/19 KO Rožaje, ukupne površine 490,0 m<sup>2</sup>. Nepokretnost je upisana u Listu nepokretnosti-prepis br. 2513 KO Rožaje, na ime Husović Arif Mujo kao svojina u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

Katastarska parcela br. 2673/19 KO Rožaje nalazi se u zahvatu granica DUP-a „Centar III“ (zona C5) koje su definisane Prornim urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl. list CG-opštinski propisi“, broj 31/12) i isti nije izrađen.

Urbanističko-tehnički uslovi i odobrenje za izgradnju objekata izdaju se u skladu sa opštim urbanističkim parametrima definisanim PUP-om Rožaje.

**Napomena:** Prilaz parcelli 2673/19 KO Rožaje je preko parcele 2673/1 KO Rožaje, tako da investitor Husović Mujo mora dostaviti saglasnost o korišćenju pristupnog puta od strane vlasnika parcele 2673/1 KO Rožaje.

#### **POSTOJEĆE STANJE**

Katastarska parcela br. 2673/19 KO Rožaje ukupne površine 490,0 m<sup>2</sup> upisana je u Listu nepokretnosti-prepis br. 2513 KO Ibarac I, na ime Husović Arif Mujo kao svojina u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

#### **USLOVI ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA PLANIRANO STANJE**

##### **Opšti urbanistički parametri:**

##### **Namjena površina**

Prostorno urbanističkim planom opštine Rožaje ("Sl.list CG – opštinski propisi", broj 31/12) površina koja obuhvata katastarsku parcelu br. 2673/19 KO Rožaje, označena ja kao površina namijenjena za naselje na kojoj je dozvoljena izgradnja stambenih objekata.

**Namjena objekta:** stambeni objekat

**Vrsta gradnje:** izgradnja

**Lokacija:** katastarska parcela br. 2673/19 KO Rožaje.

ZIN  
članak održan je u skladu sa tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u sezmičkim područjima ("Sl.list SFRJ") broj 31/81,49/82,21/88 i 52/90;

Tip objekta	Iz (max)	Ii (max)
Porodično stanovanje do 500m <sup>2</sup> ili četiri zasebne stambene jedinice.	0,5	1,2

- Novoprojektovani stambeni objekat projektovati na katastarskoj parceli br. 2673/19 KO Rožaje, maksimalne bruto površine 500 m<sup>2</sup> GBP ili četiri stambene jedinice.
- Na građevinskoj parceli može se locirati i drugi stambeni objekat kao dvojni ili slobodnostojeći u okviru ovih indeksa sa maksimalnim kapacitetom od četiri stambene jedinice. Drugi objekat na parcelei može biti tipa vile ili vikendice.

### **Regulacija:**

- Građevinska linija stambenog objekta udaljena je 3,00 m od regulacione linije, definisane granicom parcele (katastarska parcella 2673/19 KO Rožaje) i granicom pristupnog puta.
- Udaljenost stambenog objekta od granice susjednih parcella iznosi minimalno 3,00 m, a manja udaljenost se dozvoljava uz saglasnost vlasnika susjednih parcella.
- Širina putnog pojasa van naselja iznosi za lokalne puteve 1 m, računajući od linije koju čine krajnje tačke poprečnih profila puta od spoljne ivice usjeka i nožice nasipa, ako ne postoji jarak.
- Stambeni objekat radiće se od čvrstog građevinskog materijala;
- Minimalna širina ekonomskog pristupnog puta na parceli je 3,0 m;
- Minimalna širina pristupnog stambenog puta na parceli je 2,5 m.

### **1. Materijali konstrukcije:**

Izgradnju objekta urediti u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

- Temelje predviđenog objekta urediti prema mišljenju projektanta i neophodnih analiza postojećeg terena.
- Zidove urediti od tvrdog građevinskog materijala a plafonsku konstrukciju prema mišljenju projektanta. Naročito obratiti pažnju na stabilnost terena, konstruktivne elemente, odnosno statičke analize nosivosti, seizmičke proračune konstrukcije objekta urediti imajući u vidu da se područje Rožaja nalazi u VII zoni seizmičke aktivnosti.
- Krov predvidjeti kao kosi, pokriven prema mišljenju projektanta;
- Za otvore na fasadi mogu se koristiti sve fasadne ravni;

### **2. Materijali obrade:**

Materijale i spoljašnju obradu uskladiti sa namjenom objekta, postojećim mikroambijentom izgrađenih objekata i značenjem lokacije.

### **Konstruktivni sistem:**

Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87("Sl.list SFRJ" 11/87);
- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u sezmičkim područjima ("Sl.list SFRJ") broj 31/81,49/82,21/88 i 52/90;



- Objekat projektovati prema odgovarajućim tehničkim protipožarnim propisima, standardima i normativima.

**Konstruktivni dio:** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije „Sl.list CG“ br. 23/14.

### 3. Prirodni uslovi:

#### Klimatske i hidrološke karakteristike:

Po geografskom položaju i nadmorskoj visini, rožajski kraj pripada umjerenoukontinentalnoj zoni. 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).

1. Srednja godišnja temperatura vazduha je  $6,0^{\circ}\text{C}$ , srednja maksimalna  $17,6^{\circ}\text{C}$ , a srednja minimalna -  $7,0^{\circ}\text{C}$  i srednja dnevna  $1,5^{\circ}\text{C}$ ;
2. Godišnje broj dana sa temperaturom  $>$  od  $30^{\circ}\text{C}$  iznosi 4, a sa temperaturom  $<$  od  $0^{\circ}\text{C}$  iznosi 166 dana;
3. Srednja godišnja vrijednost padavina iznosi 905,0 mm, maksimalna dnevna 262,0 mm, minimalna dnevna i srednja dnevna 39,0 mm.

#### Vjetrovi

Najveću učestalost imaju: zapadni -22%, istočni - 9%, jugozapadni – sjevernoistočni - 3% jugoistočni - 3%, a najmanju sjeverni i južni - 12%. Sjeverni i južni vjetrovi, su najmanje prisutni. Za neposrednu okolinu grada, Plunaca i Balotića, karakteristični su i lokalni vjetrovi: danik i noćnik. Javljuju se preko ljeta uslijed nejednakih temperatura i razlike u zagrijavanju između podgorine i visokih predjela. Prvi piri ka Prokletijama i prenosi im topliji vazduh, a drugi, sa njih naniže kao, čist i svjež.

Posebna odlika klime Rožaja i desne strane Ibra, odnosno ovog prostora, jesu 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 sunčanje od sjevernih, a osunčavanje je najduže preko ljeta, odnosno juna, jula i avgusta. Sijanje sunca je oko 1500 časova godišnje, (ili oko 4 časa dnevno) što je za planinske krajeve znatna vrijednost. Značajan je pokazatelj da tokom 300 dana godišnje sija sunce, a samo 65 dana je bez sunca. Ova karakteristika je skoro idealna za iskorišćavanje sunčeve energije, u svim oblicima. Nekih godina, zavisno od učestalosti vjetrova, planinska područja imaju više vedrih dana od nižih oblasti.

#### Temperaturne inverzije

Uslovjava mikro reljef i riječni tokovi, pa u zimskom periodu, na primjer, srednje dnevne temperature na Bandžovom brdu ili Šušterima su veće nego u gradskom jezgru Rožaja, na obalama Ibra. Ovom pojavom je naročito zahvaćen prostor samog grada.

#### Seizmičke karakteristike

Proračun raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog intenziteta.

#### Inženjersko geološke karakteristike terena

- nosivost tla i nivo podzemnih voda nijesu utvrđeni;
- u slučaju evidentiranja terena predmetne lokacije kao nestabilnog neophodno je na njemu obezbijediti sveobuhvatnu zaštitu i sanaciju;
- sve građevinske aktivnosti izvoditi u skladu sa geološkim sastavom i karakteristikama terena.

### **Oblikovanje prostora i primjena materijala:**

Projektom objekta obezbijediti vizuelno jedinstvo cijelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta, u neposrednom okruženju.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasade mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima.

### **Uređenje urbanističke parcele:**

Parcelu nivelišati tako da sa susjednim lokacijama i obodnim saobraćajnicama predstavlja prostoru cjelinu.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnov svoje egzistencije.

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalima (visoko estetskog kvaliteta) u kombinaciji sa zelenilom.

Nivelacionim rješenjem trotoara i ostalih pješačkih površina omogućiti uredno odvodnjavanje, a projektom instalacija atmosferske kanalizacije riješiti njeno uključivanje u planiranu uličnu instalaciju.

### **O g r a d a:**

Ograđivanje parcele sprovoditi u skladu sa arhitektonskim oblikovanjem objekta i posebnim zahtjevima koju traži funkcija objekta (sigurnost i drugi posebni uslovi). Kapije na ogradama se otvaraju prema unutrašnjosti građevinske parcele. Na raskrsnicama saobraćajnih puteva uskladiti sa zahtjevima bezbjednosti saobraćaja u skladu sa propisima.

### **I n f r a s t r u k t u r a**

Instalacije mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima Javnih preduzeća. Projekat vodovoda i kanalizacije urediti shodno uslovima izdatim od D.O.O. "Vododvod i kanalizacija" br. 189 od 27.02.2017. godine.

S obzirom na činjenicu da na predmetnom lokalitetu ne postoji infrastruktura za vodosnabdijevanje i odvodnju neophodno je izraditi projektnu dokumentaciju kojom će biti obuhvaćeno i rješenje za vodosnabdijevanje i odvodnju za predmetni objekat u skladu sa pravilima i propisima.

### **Elektroenergetika:**

- Stambeni objekat priključit će se na električnu NN mrežu shodno propisanim pravilima nadležnog preduzeća. Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG (<http://epcg.co.me/pdf/06.14/Teh.Prep %20 Priključene % 20 NNM. Pdf>);
- Tehnička preporuka za priključene potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunsko izdanje);
- Tehnička preporuka-tipizacija mjernih mjesta;
- Upustvo i tehnički uslovi – TP-1b-distributivna stanica DTS EPCG 10/04 kV;
- Shodno aktu Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 05-5178/1 od 30.11.2011. godine u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nije potrebno pribavljati posebne uslove za izradu tehničke dokumentacije od strane elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić FC Distribucija, već je neophodno da se u UTU propiše obaveza poštovanja tehničkih preporuka EPCG za priključke objekta potrošača na niskonaponsku mrežu;

Glavni projekat treba da sadrži, između ostalog i razradu priključaka objekata na odgovarajuću infrastrukturu shodno članu 80 Zakona o uređenju prostora;  
Električne instalacije izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

### **S a o b r a č a j :**

- Kolski prilaz predmetnom objektu obezbjediti sa prilaznog nekategorisanog puta. Elementi situacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova;
- Parkiranje za potrebe korisnika predmetnog objekta obezbijediti u okviru parcele ili objekta.

### **Konstruktivni sistem:**

Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87("Sl.list SFRJ" 11/87);
- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u sezmičkim područjima ("Sl.list SFRJ") broj 31/81,49/82,21/88 i 52/90) i ostali važeći propisi u seizmičkim područjima;
- Tehnički propisi o opterećenju zgrada;
- Proračun raditi za VII (sedmu) zonu seizmičnosti;
- Za potrebe proračuna koristiti podatke hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije;
- Objekat projektovati prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima.

### **P r o j e k t n o t e h n i č k a d o k u m e n t a c i j a**

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 zagadenja zemljišta i vazduha. Projektom predviđjeti i sve druge potrebne zaštite.

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko - tehničkim uslovima.

Projekat izrađuje privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik nadležan za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koji 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 primjera od kojih 7 (sedam) mora biti u zaštićenoj digitalnoj formi.

### **O s t a l i u s l o v i u s k l a d u s a p o s e b n i m p r o p i s i m a**

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 druge dokaze utvrđene 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;

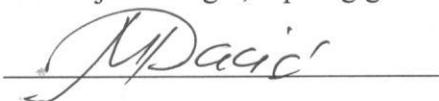
Sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi.

Prilog:

1. List nepokretnosti – prepis br. 2513;
2. Kopija plana;
3. Izvod iz geodetske podloge opštine Rožaje;
4. Izvod iz grafičkog dijela Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje ("Sl.list CG – opštinski propisi", broj 31/12) Opšta namjena površina –Model B pdf;
5. Uslovi izdati od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" br. 189 od 27.02.2017. godine.

O B R A Đ I V A Č

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



**S E K R E T A R**

Esel Husić, dipl.ing.maš




Dostaviti:

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