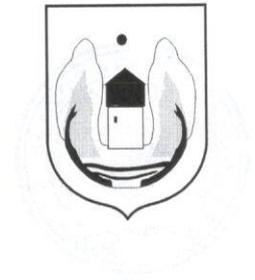


Crna Gora  
OPŠTINA ROŽAJE  
Sekretarijat za planiranje,  
uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 0402-94/1/17  
Rožaje, 06.04.2017.god.



Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Muković (Faik) Dževada iz Rožaja br. 0402-94 od 22.03.2017. godine, na osnovu člana 62a i 117 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), Izmjenama i dopunama DUP-a zone „Centar“ („Sl. list RCG - opštinski propisi“ br. 21/93), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG-opštinski propisi“ br. 31/14) i čl.196 stav 1 ZUP-a („Sl.list RCG“ br. 60/03 i 32/11), izdaje:

### **URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE**

Urbanističko-tehnički uslovi definišu način izgradnje pomoćnog objekta-garaže koji se predviđa graditi na dijelu katastarske parcele br. 1745 KO Rožaje, u ulici „Nikole Tesle“, opština Rožaje odnosno na urbanističkoj parceli br. 1043 definisanoj u Izmjenama i dopunama DUP-a zone „Centar“ („Sl. list RCG - opštinski propisi“ br. 21/93).

#### **POSTOJEĆE STANJE**

Katastarska parcela br. 1745 KO Rožaje ukupne površine 328,0 m<sup>2</sup> evidentirana u Listu nepokretnosti-prepis br. 1152 na ime Muković Zaim Faik kao sukorišćenje u obimu rava ½ i na ime Muković Zaim Hasko kao sukorišćenje u obimu rava ½, sa teretom jer za površinu od 48 m<sup>2</sup> nema dokaza o pravu korišćenja.

**Napomena:** Prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole investitor je obavezan riješiti imovinsko pravne odnose 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).

#### **PLANIRANO STANJE**

Shodno planiranoj namjeni, predmetna katastarska parcela nalazi se u zoni planiranoj za individualno stanovanje.

Podnosilac zahtjeva zatražio je od ovog organa urbanističko-tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta – garaže.

#### **USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**

Shodno Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG-opštinski propisi“ br. 31/14) planirati izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br. 1043, odnosno na katastarskoj parceli br. 1745 KO Rožaje i to:

tip 1 – pomoćni objekat – garaža;

Projektovati pomoćni objekat - garažu na katastarskoj parceli br. 1745 KO Rožaje;

Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP) pomoćnog objekta - garaže može biti dozvoljena do maksimalno utvrđenih urbanističkih parametara predviđenih planskim dokumentom za predmetnu parcelu, za konkretnu parcelu shodno Izmjenama i dopunama DUP-a „Centar“ pomoćni objekat gradit će se maksimalne bruto površine 30 m<sup>2</sup>, s tim što spoljne mjere pomoćnog objekta ne mogu biti veće od: širine do 4 m, dužine do 10 m (uz uslov da površina bude manja od 30 m<sup>2</sup>) spoljna

visina kod ravnog krova do 250 cm, kod kosog jednovodnog niža strana do 230 cm, viša strana do 330 cm, kod kosog dvovodnog krova niža strana do 240 cm, sljeme krova do 290 cm.

Regulaciona linija definisana je granicom urbanističke parcele br. 1043 i prilazne ulice (ul. Nikole Tesle) označene katastarskim brojem 1731 KO Rožaje.

Prema smjernicama iz tekstualnog dijela predmetnog DUP-a (str. 41) pomoćni objekat - garaža ne može biti postavljena ispred faktičke građevinske linije glavnog objekta u odnosu na ulicu.

- Ni jedan dio pomoćnog objekta ne smije biti viši od spoljne mjere parapeta najnižeg prozora stambenih prostorija susjeda koje svojim položajem preklapa niti bliže od 3m od zgrade na susjednoj parceli, ako se to ne riješi drugačije u odredbama pomenute Odluke.
- Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran).
- Pomoćni objekat-garaža postavlja se, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,5 metara od njene granice, a manja udaljenost se dozvoljava uz saglasnost vlasnika susjednih parcela.
- Na parceli može biti izgrađen samo jedan jedinstven pomoćni objekat.
- Pomoćni objekti tipa 1 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

### **Materijali konstrukcije**

Izgradnju objekata uraditi 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.

### **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 fizionijom 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.

### **Infrastruktura**

Instalacije mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima Javnih preduzeća. Elementi situacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.

### **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 seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ") broj 31/81,49/82,21/88 i 52/90,

Privremeni tehnički propisi o opterećenju zgrada.

Objekat projektovati prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim 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.

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



## 1. Prirodni uslovi:

### ***Klimatske i hidrološke karakteristike:***

Po geografskom položaju i nadmorskoj visini, rožajski kraj pripada umjereno – kontinentalnoj 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 temperature vazduha je 6,0 °C, srednja maksimalna 17,6 °C, a srednja minimalna - 7,0 °C i srednja dnevna 1,5 °C.
2. Godišnje broj dana sa temperaturom > od 30 °C. iznosi 4, a sa temperaturom < od 0 °C iznosi 166 dana.
3. Srednja godišnja vrijednost padavina iznosi 905,0 mm, maksimalna dnevna 262 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. Javljaju 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 sunčanije 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***

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

### ***Seizmičke karakteristike***

Proračun raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog intenziteta.

### ***Uslovi u pogledu mjera zaštite***

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

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

## Zaštita od zemljotresa

### Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.

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

– Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem. U protivnom obavezna je prethodna staticka i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.

– Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

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

Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platinama. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.

– Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije 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.

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 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 omogućiti 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).

## 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.

## Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

### Uslovi za racionalnu potrošnju energije

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

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

– upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu;

– energetska efikasnost zgrada; i

– upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.



Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd); i
- povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

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

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno od 40 do 80%. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

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

### **Ostali uslovi**

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

### **Projektno tehnička dokumentacija**

Projektno tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) i Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br. 23/14).

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za oblasti: ekologije.

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, 34/11 i 35/13).

Projektnu dokumentaciju dostaviti u 4 primjerka od kojih 2 (dva) moraju 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 pomoćnog 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;

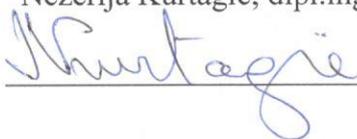
Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova je i grafički prilog.

### Prilog:

1. List nepokretnosti – prepis br. 1152 KO Rožaje;
2. Kopija plana;
3. Izvod iz geodetske podloge opštine Rožaje;
4. Grafički prilog - Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a „Centar“ („Sl. list RCG - opštinski propisi“ br. 21/93).

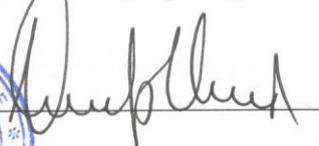
### OBRADIVAČ

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



### SEKRETAR

Ešef Husić, dipl.ing. maš.



### Dostaviti:

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