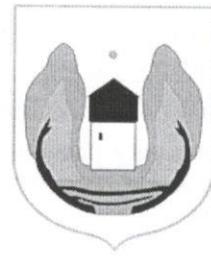


Crna Gora  
OPŠTINA ROŽAJE  
Sekretarijat za planiranje,  
uređenje prostora i  
zaštitu životne sredine  
Broj: 0402-53/1/17  
Rožaje, 10.03.2017.god.



Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Murić (Husein) Ismeta i Murić (Husein) Ibrahima iz Rožaja br. 0402-53 od 10.02.2017.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, 33/14), Izmjena i dopuna DUP-a „Centar“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 28/13) 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, na katastarskoj parceli br. 2127/16 KO Rožaje, odnosno na urbanističkoj parceli br. 247 definisanoj u Izmjenama i dopunama DUP-a zone „Centar“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 28/13). Urbanistička parcela obuhvata katastarsku parcelu br. 2127/16 KO Rožaje i katastarsku parcelu br. 2127/17 KO Rožaje.

#### **Napomena:**

Prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, s obzirom da urbanistička parcela br. 247 obuhvata katastarsku parcelu br. 2127/16 KO Rožaje i katastrasku parcelu br. 2127/17 KO Rožaje, investitor je obavezan priložiti saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 2127/17 KO Rožaje, 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. 2127/16 KO Rožaje, ukupne površine 485 m<sup>2</sup> nalazi se u Bandžovom Brdu, upisana u Listu nepokretnosti - prepis br. 2637 na ime Murić Husein Ibrahim kao sukorišćenje u obimu prava ½ i Murić Husein Ismet kao sukorišćenje u obimu prava ½ bez tereta i ograničenja.

#### **PLANIRANO STANJE**

**Vrsta gradnje:** izgradnja

**Lokacija:** katastarska parcela br. 2127/16, urbanistička parcela br. 247

**Namjena parcele:** stanovanje male gustine

**Namjena objekta:** stanovanje

**Regulacija:** građevinska linija stambenog objekta udaljena je 3,00 m od regulacione linije. Regulaciona linija je definisana granicom urbanističke parcele br. 247 i granicom pristupnog puta.

- Udaljenost stambenog objekta od granice susjednih parcela iznosi minimalno 2,50 m, a manja udaljenost se dozvoljava uz saglasnost vlasnika susjednih parcela.

Opšti urbanistički parametri: dati su na strani 74 i 75 Izmjena i dopuna DUP-a „Centar“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 28/13).

- Postojeći objekti, koji ne ugrožavaju regulativu se zadržavaju po postojećem stanju.
- Kada se katastarska parcela ne podudara sa planiranom urbanističkom parcelom određenom postojećim DUP-om moguće je poštovati katastarsko stanje, kao i planiranu regulaciju.
- Gabariti objekata dati u postojećem DUP-u „Zona Centar“ za individualno stanovanje nisu obavezujući već se poštuju sljedeći parametri za **stanovanje male gustine**:
- Stanovanje je definisano kao pretežna namjena.
- Na površinama stanovanja mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja: trgovine i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti; objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj stanara, zaposlenih i posjetilaca.
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Stanovanje male gustine je u objektima površine do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice.
- Minimalna veličina urbanističke parcele za slobodnostojeći stambeni objekat je 400m<sup>2</sup>, a za objekat u nizu 250 m<sup>2</sup>.
- Maksimalna spratnost je Su(Po)+P+2+Pk.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele na opredijeljenim urbanističkim parcelama je do 0,4 (podzemna etaža 0,8).
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 1,2.
- Garažiranje automobila može se ostvariti u okviru objekta ili na parceli. Ukoliko se u okviru objekta organizuju i delatnosti u objektu ili na parceli treba obezbediti parkiranje i za automobile u njihovoj funkciji.
- Pomoćni objekti u funkciji garažiranja ili ostava mogu se graditi isključivo kao prizemni objekti, pri čemu planom zadati parametri važe za čitavu parcelu.
- Ograđivanje parcela je moguće živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do 1.4m. Visina ograde se mjeri od kote terena na koji se postavlja a u visinu ne ulazi eventualni potporni zid koji se ispod nje nalazi. Ukoliko se ograda postavlja na potporni zid njena visina može biti minimalno 1.1m. Stubovi transparentne ograde odnosno živica se postavljaju tako da padaju u parcelu korisnika.
- U izgradnji objekata treba koristiti savremene materijale koji treba da podrže namjenu i oblikovanje objekta.

Prostorno oblikovanje uskladiti sa postojećim objektima a to se posebno odnosi na fasadu prema ulici.

Projektom postići vizuelno jedinstvo prostornog rješenja koje će istaći arhitektonski izraz predmetnog objekta uz poštovanje visokih standarda shodno njegovoj funkciji a bez narušavanja već formiranog ambijenta izgrađenog objekta.

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

Izgradnju objekta 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.

Zidove uraditi 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 uraditi, imajući u vidu da se područje Rožaja nalazi u VII zoni seizmičke aktivnosti.

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

## 3. 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 temperatura 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 262,0 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. 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 jezgri 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 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.

## **Uređenje urbanističke parcele:**

Parcelu nivelisati 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 atmosfere kanalizacije riješiti njeno uključivanje u planiranu uličnu instalaciju.

## **Ograda:**

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.

## **Infrastruktura**

Instalacije mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima Javnih preduzeća. Projekat vodovoda i kanalizacije uraditi shodno uslovima izdatim od D.O.O. „Vododvod i kanalizacija“ br. 236 od 09.03.2017. godine.

## **Elektroenergetika:**

- Stambeni objekat priključiti 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.Preparep%20Prikljucene%20NNM.Pdf>).
- Tehnička preporuka za priključenje 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 ć a j:**

- Kolski prilaz predmetnom objektu obezbijediti sa prilazne ul. Novopazarske. Elementi situacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.
- Parkiranje za potrebe korisnika predmetnog objekta obezbijediti u okviru parcele ili objekta.

## **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) - (uraditi elaborat parcelacije po planskom dokumentu).

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 tehničkih uslova.
2. Po osnovu ovih uslova investitor je dužan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole uz ovjerenu projektno tehničku dokumentaciju dostavi:

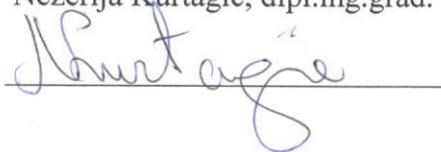
- a. Saglasnosti, mišljenja i druge dokaze utvrđene posebnim propisima ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta;
- b. Dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- c. Dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog 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. 2637;
2. Kopija plana;
3. Izvod iz geodetske podloge opštine Rožaje;
4. Izvodi iz Izmjena i dopuna DUP-a zone „Centar“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 28/13);
5. Uslovi izdati od doo „Vodovod i kanalizacija“ br. 236 od 09.03.2017.god.

**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. Građevinskoj inspekciji,
4. Predmetu,
5. Arhivi.