

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Direkcije za izgradnju i investicije br. 0402-447 od 29.11.2016.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 pomoćnih objekata - koji se predviđaju graditi na dijelu katastarske parcele br. 867 KO Rožaje, u ulici Trg IX crnogorske brigade, opština Rožaje odnosno na urbanističkoj parceli br. 1413 definisanoj u Izmjenama i dopunama DUP-a zone "Centar" ("Sl. list RCG - opštinski propisi" br. 21/93) na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnih objekata. Urbanistička parcela obuhvata katastarske parcele br. 866 i 867 KO Rožaje.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu projektne dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko tehničkih uslova.

POSTOJEĆE STANJE

Katastarske parcele br. 866 i 867 KO Rožaje ukupne površine 826m² evidentirane u List nepokretnosti-izvod br. 877 na ime JU ZAVIČAJNI MUZEJ – GANIĆA KULA, sa upisanim teretom u G listu – za kat. Parcelu br. 867 KO Rožaje zabrana otuđenja i opterećenja za površinu od 200 m² nema dokaza o korišćenju.

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

PLANIRANO STANJE

Shodno planiranoj namjeni, predmetna katastarska parcela nalazi se u zoni planiranoj za centralne funkcije. Podnositelj zahtjeva zatražio je od ovog organa urbanističko tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za izgradnju pomoćnih objekata – juvelirnice, zlatare i dr.

USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Shodno smjernica iz tekstualnog i grafičkog dijela Izmjena i dopuna DUP-a zone "Centar" ("Sl. list RCG - opštinski propisi" br. 21/93) kao i Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG-opštinski propisi" br. 31/14) planirati izgradnju objekata na urbanističkoj parceli br. 1413, odnosno na katastarskoj parceli br. 867 KO Rožaje i to:

Pomoćni objekti koji će činiti funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom muzeja, uređenje dvorišta muzeja u svemu prema smjernicama uz DUP-a.

Projektovati pomoćne objekte spratnosti P+0.

Regulaciona linija definisana je u grafičkom prilogu DUP-a.

- Prema smjernicama iz tekstualnog dijela predmetnog DUP-a (str. 12) pomoćni prizemni objekti – nalaze se neposredno uz kameni zid koji opasava kompletну zasebnu cjelinu Zavičajnog muzeja i oni čine odnosno formiraju atrijum – zatvoren Trg sa kulom kao dominantom. Sa lijeve obale Lovničke rijeke

novim pješačkim mostom prolazi se kroz ovaj prostor i pješački povezuje naselje sa centrom. Ovaj prostor povezuje se pješački i sa školskim dvorištem sa sjeverozapadne strane.

Za ovaj prostor DUP predviđa izradu urbanističkog projekta kojim će se bliže odrediti sadržaj ovog prostora i definisati svi uslovi izgradnje.

- Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren).
- 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 fisionijom 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.

Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i licima smanjene pokretljivosti:

Objekte projektovati u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (SL. list CG, broj 48/13).

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 prilozima 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 sezmičkim 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 i 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 umjerenoj – 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 $6,0^{\circ}\text{C}$, 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°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. 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 svjet.

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

Uuslovjava 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 VIII (sedmi) stepen seizmičkog intenziteta.

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 obezbjeđivanja 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.
- Armirano-betonske i celicne konstrukcije posjeduju visoku seizmicku 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 platnima. Ove konstrukcije su narocito ekonomicne za visine objekata do 15 spratova.

- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije razlicitog tipa. Obично 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 spremilo prenošenje požara.
- Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.
- Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omoguciti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.
- Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanim 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 povecanje energetske efikasnosti i korišcenje 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 zgrada; i
- upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- smanjenju gubitaka toplotne iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- povecanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišcenjem sunceve energije;
- korišcenju 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 postojeći 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 korišcenja i održavanja prostora, ali i do veceg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguce je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplotne 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 energetska efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletнog spoljnjeг 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.

Ostali uslovi

Investitor je obavezan da pripremi i propiše Projektni zadatak za izradu tehnicke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje Urbanisticko tehnickih uslova.

Na osnovu ovih Urbanisticko-tehnickih uslova i zakona i popisa, pristupa se izradi tehnicke dokumentacije.

Projektno tehnička dokumentacija

Revidovanu 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).

Projektну 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.

Investitor je obavezan da pripremi i potpiše projektni zadatak za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog pomoćnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko tehničkih uslova.

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.

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

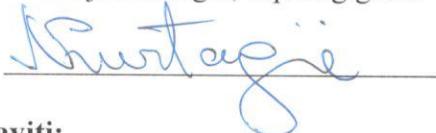
Prilog:

1. List nepokretnosti – izvod br. 720 KO Rožaje
2. Kopija plana
3. Tekstualni i grafički prilog Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Centar"

OBRAĐIVAČ

Samostalni savjetnik za uređenje prostora

Nezerija Kurtagić, dipl.ing.građ.



Dostaviti:

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

