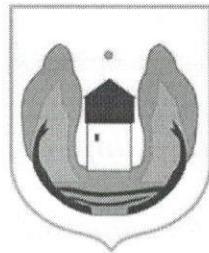




Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 0402-456/1/17
Rožaje, 23.01.2017.god.



Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine, opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Direkcije za izgradnju i investicije iz Rožaja br. 0402-459 od 12.12..2016. 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

IZDAJU SE urbanističko – tehnički uslovi za izradu projektne - dokumentacije za rekonstrukciju – zgrade opštinskog organa koja je izgrađena na katastarskoj parceli broj 1249 KO Rožaje, odnosno urbanističkoj parceli broj UP116 – lokacija 1, definisanoj u Izmjenama i dopunama DUP-a "Centar" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 28/13).

Urbanistička parcela površine P=760m² je grafički i geodetski definisana koordinatama prelomnih tačaka, datim u grafičkom prilogu UT uslova i obuhvata katastarsku parcelu br. 1249 i 1241 KO Rožaje.

Napomena: Prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole investitor je obavezan priložiti saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 1241 KO Rožaje obzirom da urbanistička parcela UP116 obuhvata katastarske parcele br. 1249 i 1241 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). Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za obeležavanje parcela.

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

POSTOJEĆE STANJE

Katastarska parcela br. 1249 KO Rožaje površine 341m² upisana je u List nepokretnosti – prepis br. 344 na ime Opština Rožaje u obimu prava 1/1, na kojoj je izgrađena zgrada opštinskog organa bruto površine 341m² i spratnosti P+2, sa upisanim poslovnim prostorima br. 1,2,3,5,6,7,8 i 9 na ime Opština Rožaje, poslovni prostor u vanprivredi br. 4 na ime Republika Crna Gora, poslovni prostor u vanprivredi br. 10 na ime Savez samostalnih sindikata opštine Rožaje.

PLANIRANO STANJE

Namjena površina

Izmjenama i dopunama DUP-a "Centar" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 28/13), prostor koji se pripada urbanistička parcela br. UP116 planiran je za centralne djelatnosti.

Opšti urbanistički parametri

Namjena objekta: objekat za centralnu djelatnost /administrativno upravna zgrada

Vrsta gradnje: rekonstrukcija – nadogradnja i rekonstrukcija postojećeg objekta (planirati instalacije parnog grijanja, izmjenu postojećih elektro, vodovodnih, kanalizacionih i dr. instalacija ukoliko se

projektom pokaže neophodna izmjena istih kao i dr. radovi koji projektnim zadatkom budu zahtijevani od strane investitora.

Lokacija: Zgrada opštinskog organa izgrađena na katastarskoj parceli br. 1249 KO Rožaje

Uslovi za izgradnju objekata:

Na strani 68 pomenutog DUP-a dati su uslovi za postojeće objekte

Uslovi za postojeće objekte

- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabařita koji su planom evidentirani bez obzira da li su prekoračili planom zadate parametre i da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a koji su prikazani u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, mogu se kao takvi zadržati.
- **Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika postojeći objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara definisanih za namenu u okviru koje se nalaze.**
- Maksimalna zauzetost i maksimalna izgrađenost parcele uključuju sve objekte na parceli i pomoćne objekte. Ukoliko na parceli postoje dva ili više objekata, a planom se nije mogla izvršiti preparcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, objekti se kao takvi mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u okviru parametara zadatih u planu a koji u ovom slučaju važe za čitavu parcelu.
- Postojeći objekti koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju, a ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko postojeći objekat zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka, a ne ugrožava planiranu regulativu isti se, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Nadgradnja se može izvršiti nad čitavom osnovom, a dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije.
- Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz saglasnost suseda ili da nadograđeni deo bude na propisanoj minimalnoj udaljenosti. Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.
- Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.
- Maksimalna visina nadzitka podkrovija -mora biti 1.2m na mestu gde se građevinska linija podkrovja i sprata poklapaju.
- Pre intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti proveru statičke stabilnosti postojećeg objekta.

Uslovi za planirane objekte definisani pomenutim DUP-om

○Centralne delatnosti

- Površine za centralne delatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namenjene smeštaju centralnih – poslovnih, komercijalnih I uslužnih delatnosti.
- Na površinama centralnih delatnosti mogu se planirati: ugostiteljski objekti I objekti za smeštaj turista, trgovački (tržni) centri, izložbeni centri I sajmišta, poslovne zgrade I objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene I socijalne zaštite, verskih objekata, sporta I rekreacije, privrednih objekata, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj nameni, komunalno – servisni objekti javnih preduzeća I privrednih društava. Izuzetno se mogu planirati: stambeni



objekti I poslovni apartmani, objekti I mreže infrastrukture, parkinzi I garaže za smeštaj vozila zaposlenih, korisnika I posetilaca, stanice za snabdevanje motornih vozila gorivom.

- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ove namene je do 0,6. (podzemna etaža 0,8).
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 2,4.
- Maksimalna spratnost objekta P+2+Pk (četri nadzemne etaže)
- Površine za centralne delatnosti su planirane samo u okviru lokacije I.
- Objekte u funkciji ove namene na mestu postojeće autobuske stanice, UP 175 planirati u istoj nameni do maksimalnog indeksa zauzetosti parcele 0,6.
Postojeći objekti pošte - UP 115, sup-a – UP 117 i suda – UP79 se zadržavaju u postojećim gabaritima, stiti što je parcela pošte planiranim rešenjem smanjena zbog proširenja zgrade opštine. Dozvoljene su intervencije u smislu tekućeg održavanja i funkcionalnog prilagođavanja.
- Na UP 1 planirati tržni centar do maksimalne spratnosti i indeksa zauzetosti sa potrebnim manipulativnim površinama i površinama za parkiranje.
- Postojeća zgrada opštine na UP 116 planirana je za proširenje u gornjim spratovima. Postojeći princip objekat parcela je ukinut proširenjem zgrade opštine na uštrb susedne parcele na kojoj se nalazi pošta.
- Ukoliko se zadnja etaža formira kao podkrovna visina nadzitka mora biti 1.2m na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju.
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent.
- Potrebe za parkiranjem zadovoljiti u okviru parcele ili objekta.

Ostale smjernice:

- Građevinska linija kao i regulaciona date su u grafičkim prilozima pomenutog DUP-a i prilog su ovim uslovima;
- Kod projektovanja i građenja objekta voditi računa da se objektom ili nekim njegovim drugim elementom (erkerom, krovom, nadstrešnicom i sl.) ne ugrozi vazdušni odnosno podzemni prostor susjedne parcele;
- Krovne ravni svih objekata na parceli u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su riješene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krovova riješi u sopstvenoj parceli;
- Saobraćajne površine, pristupne pješačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne platoe, treba planirati sa padom prema ulici, eventualno dijelom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i sl.);
- Odvođenje površinskih voda sa manipulativnih i parking površina na površini parcele, čija površina prelazi 200 m², riješiti zatvorenim kanalizacionim sistemom priključenim na uličnu kanalizaciju;
- Pristupni putevi i platoi na parceli treba da su izvedeni trajnim materijalima;
- Javni prostor ulice ne može se koristiti za obavljanje djelatnosti, skladištenje materijala, parkiranje vozila, teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele;
- Odlaganje otpada vrši se u prostoru sopstvene parcele ili zajedničkim kontejnerima;
- Na prostoru parcele ne mogu se planirati i graditi proizvodni objekti koji ugrožavaju osnovnu namjenu parcele;

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 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 najduće 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 VIII (osmi) 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.

Zaštita životne sredine:

- U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG, br.80/05, Sl. list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11).

Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda

- U skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/07, 05/08 i 86/09).

Uređenje urbanističke parcele:

- Min 15% parcele prirodnih ili uređenih zelenih površina. Na parcelli očuvati postojeću autohtonu vegetaciju, a kod novih zasada koristiti autohtonu vrstu drveća i niskog zasada. Duž saobražajnica formirati ulično-llinijsko zelenilo drvoreda autohtonih vrsta.
- Uređenje parcele prilagoditi karakteristikama terena, tipologiji objekta, mikroklimi, osunčanosti i uslovima vegetacije, a u skladu sa okolinom, nemjenom i djelatnošću, te komunalnom opremom.
- U popločavanju djelova građevinske parcele poštovati zahtjeve zaštite voda od zagađivanja i u što većoj mjeri popločavati propustnim materijalima. Popločavanje površina uz objekte vršiti trajnim materijalima,

usklađeno sa arhitekturom objekata, urbanom opremom i drugim vanjskim uređenjima. Ne preporučuje se upotreba agresivnih materijala i boja i klizavih matrijala.

Oblikovanje objekata:

-Svi objekti i prostorno uređenje prilagođavaju se domicilnim odnosno savremeno arhitektonski oblikovanim objektima i uređenjima u pogledu volumena zgrade, visine, građevinske i regulacione linije, nagiba krovova i smjera sljemena, boje i teksture krovova i fasada, načina uređenja otvorenog prostora, urbane opreme i drugim oblikovnim karakteristikama prostora.

Priklučci objekta na javnu saobraćajnicu i uslovi za parkiranje odnosno garažiranje:

-Parcela ima direktni pristup sa saobraćajnice, koja ima pristup na ul. Maršala Tita.

Priklučci na objekte infrastrukture:

-U ulici na koju izlazi urbanistička parcela, postoje javne instalacije vodovoda i fekalne kanalizacije na koje je porodična stambena zgrada priključena.

-Pri izradi tehničke dokumentacije ispoštovati uslove javnih preduzeće i organa koji gazduju ovom infrastrukturom, prilog ovim uslovima su uslovi izdati od strane doo "Vodovod i kanalizacija" Rožaje br. 41 od 18.01.2017. god.

-Tehničke preporuke EPCG dostupne su na njenom sajtu.

Uslovi za racionalnu potrošnju energije:

-Dati prednost korišćenju obnovljivih izvora energije, na način da je njena potrošnja racionalna. U tom cilju objekat prostorno racionalno koncipirati uz propisanu toplotnu zaštitu.

Građenje objekta:

-Tehnička dokumentacija treba da omogući građenja objekta na način da se ne ometa život i rad u susjednim objektima, pješački i kolski saobraćaj i ne ugrožava postojeća i planirana osnovna i poslovna infrastruktura.

Ostali uslovi:

-U procesu izrade tehničke dokumentacije pridržavati se propisa i normativa za područja: zaštite na radu, zaštite od požara, zaštite od buke, termotehničke zaštite objekta i zaštite zagađenja svih segmenata životne sredine i projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite.

Projektno tehnička dokumentacija

Revidovanu 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).

Projektu 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 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;

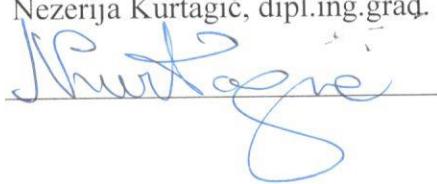
Ovi uslovi su osnov za izradu tehničke dokumentacije na osnovu kojih će se pored ostalih, zakonom predviđenih ispunjenih uslova izdati građevinska dozvola za predmetni objekat.

Prilog:

1. List nepokretnosti –prepis br. 344 KO Rožaje
2. Kopija plana,
3. Izvod iz geodetske podloge opštine Rožaje,
4. Izvodi iz Izmjena i dopuna DUP-a "Centar" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 28/13),
6. Elektronsku verziju (CD) Izmjena i dopuna DUP-a "Centar" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 28/13).

O B R A D I V A Č

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



S E K R E T A R

Ešef Husić, dipl.ing.maš.



Dostaviti:

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