

**DOKUMENTACIJA  
ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA  
PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**



**INVESTITOR: ĆATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM**

**OBJEKAT: POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT**

**LOKACIJA : Katastarska parcela br.1256 KO Rožaje, opština Rožaje, odnosno UP 88  
definisnoj u Izmenama i dopunama DUP-a opštine Rožaje**

**Rožaje, mart 2026.godine**

## **SADRŽAJ**

### 1. Opšte informacije

#### 1.1. Podaci o nosiocu projekta

#### 1.2. Glavni podaci o projektu

### 2. Opis lokacije

### 3. Karakteristike projekta

### 4. Karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu

### 5. Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu

### 6. Mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja

### 7. Izvori podataka

## **PRILOZI**

## 1. Opšte informacije

### 1.1. Podaci o nosiocu projekta:

Nosilac projekta:	Ćatović (Husnija) Ibrahim
Odgovorno lice:	Ćatović (Husnija) Ibrahim
Kontakt osoba:	Ćatović (Husnija) Ibrahim
Telefon:	067 511 662

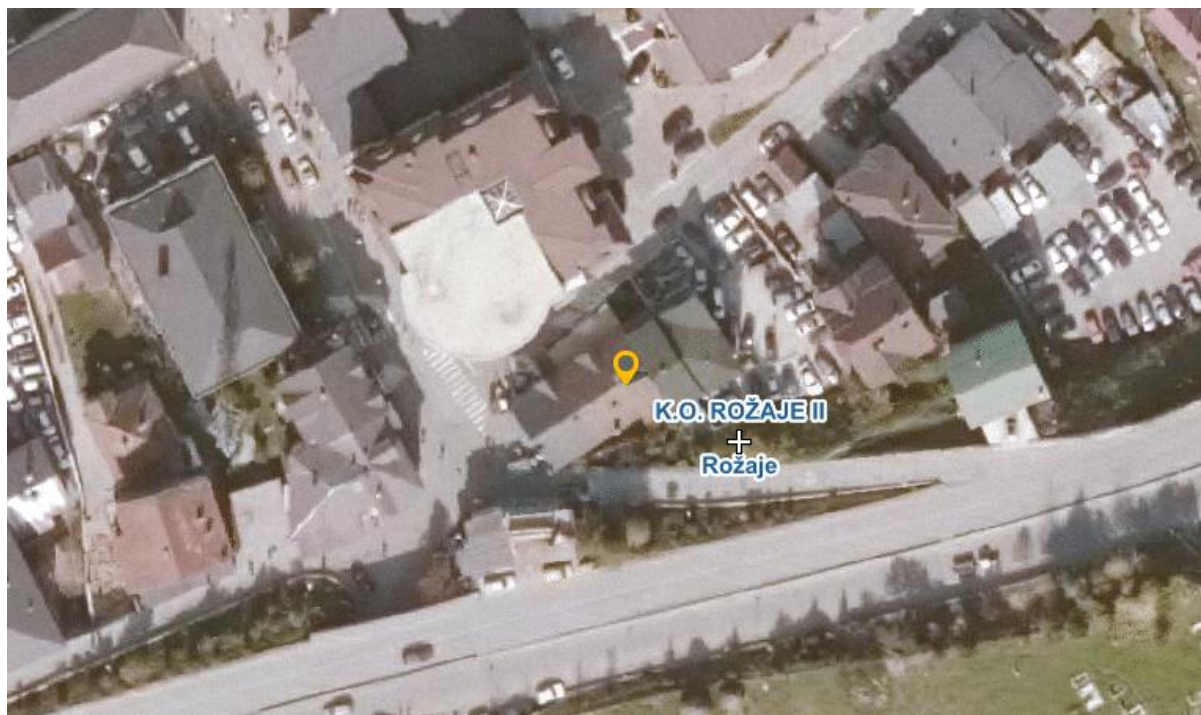
### 1.2. Glavni podaci o projektu:

Projekat:	Poslovno-stambeni objekat
Skraćeni naziv:	Poslovno-stambeni objekat
Lokacija:	Kat.parcela 1256 KO Rožaje, opština Rožaje, odnosno UP 88 definisnoj u Izmenama i dopunama DUP-a opštine Rožaje
Adresa:	Ćatovska ulica

## 2. Opis lokacije

Poslovno-stambeni objekat čija je rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja planirana, lociran u najužem centru grada, na katastarskoj parceli br.1256 KO Rožaje, odnosno urbanističkoj parceli UP 88, koja je definisana u Izmjenama i dopunama DUP-a "Centar", Opština Rožaje.

Geografski položaj lokacije planiranog objekta je prikazan na slici 1.



*Slika1. Lokacija objekta -Preuzeto sa Geoportala CG*

Predmetna lokacija je vlasništvo nosioca projekta, a teren na kome je planiran i izgrađen stambeno-poslovni objekat je u prvom dijelu ravan , nakon toga u nagibu. Lokacija objekta, morfološki gledano, predstavlja zaravan, nadmorske visine od 1006 do 1010 mnv.

Lokacija je smještena na uglu koji čine ulice "13.juli" ( na jugozapadu) i "Ćatovska ulica" ( na jugoistoku).

Na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova broj UPI -07-332/25-449/1 od 21.11.2025.godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje, na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG br.19/25 i br.28/25) i Izmjena i dopuna DUP-a Centar (Sl.list CG -"opštinski propisi"br.28/13, urađena je tehnička dokumentacija za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju stambenog objekta broj 1 i poslovnog objekta broj 2, izgrađenih na katastarskoj parceli br. 1256 KO Rožaje, odnosno urbanističkoj parceli UP 88, koja je definisana u Izmjenama i dopunama DUP-a "Centar", Opština Rožaje. Urbanistička parcela UP 88 je površine 404 m2.



*Slika2. Postojeće stanje objekta-Prilaz sa Čatovske ulice*



*Slika3. Postojeće stanje objekta*



*Slika 4. 3-D prikaz planiranog objekta nakon rekonstrukcije*

Ulice "13.juli" i "Ćatovska ulica" su uređene i opremljene infrastrukturom sa uređenom uličnom rasvjetom, zelenilom i trotoarima.

Kolski prilaz za parking, garaže i poslovne prostore prizemlja su planirani sa "Ćatovske ulice". Kompletan prostor lokacije stambeno-poslovnog objekta je odvojen od ostalih katastarskih parcela i predstavlja nezavisnu cjelinu, što omogućava neometano funkcionisanje životnih i poslovnih aktivnosti na lokaciji nakon potpunog završetka rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje objekta.

Indeks izgrađenosti lokacije iznosi 0.5 što ukazuje da se radi o niskom do srednjem intezitetu izgrađenosti građevinskog zemljišta.

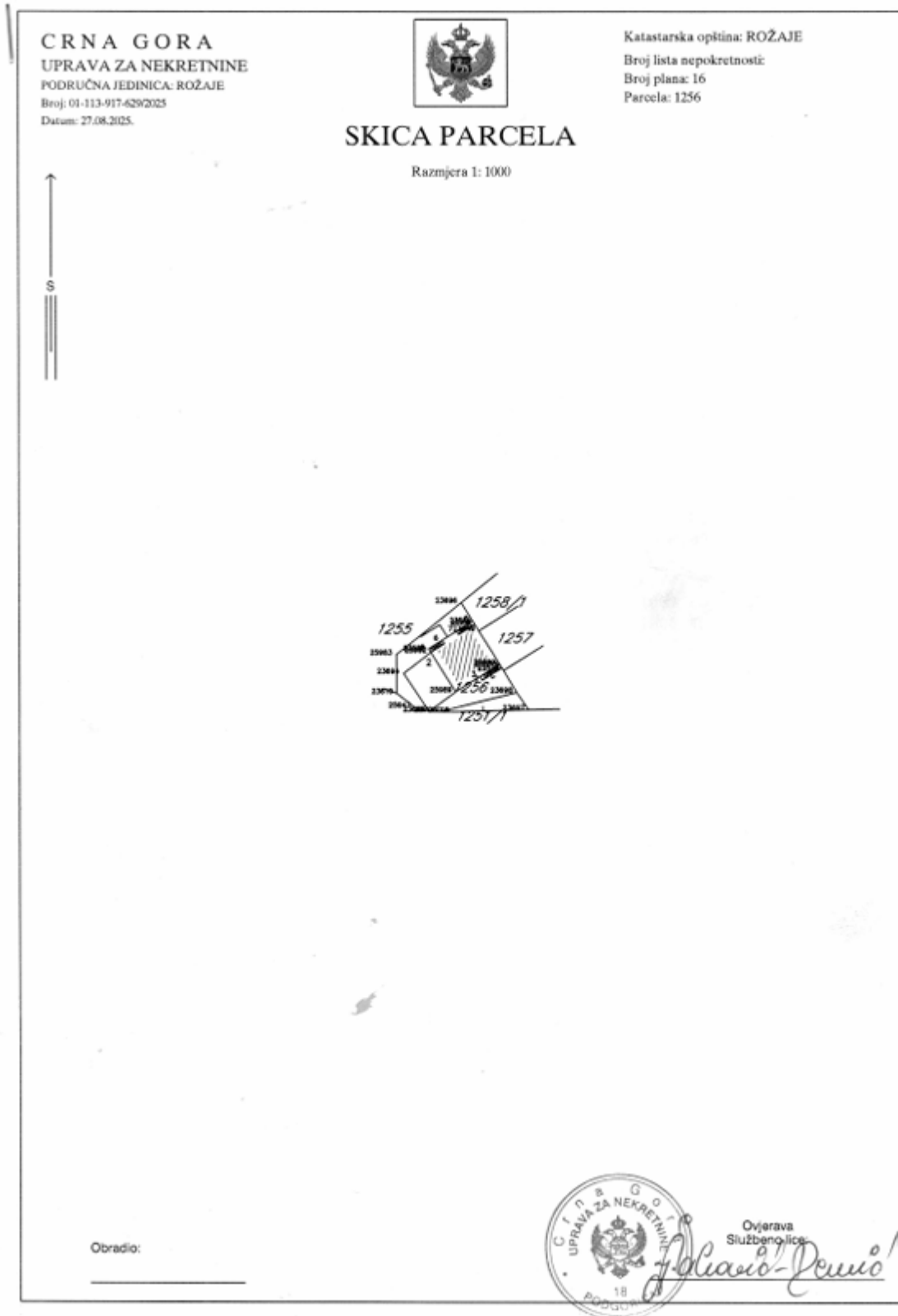
Indeks zauzetosti lokacije iznosi 0.4 što ukazuje da se radi o srednjoj gustini zauzetosti, odnosno da je manje od polovine građevinskog zemljišta obuhvaćena izgradnjom objekta, a ostala površine lokacije je namijenjena za slobodne površine u funkciji objekta.

Predmetna lokacija se nalazi van zone vodoizvorišta i ista ne pripada zaštićenom području.

Na predmetnoj lokaciji nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta.

U okruženju lokacije od 500 m nema zaštićenih istorijskih i kulturnih spomenika, niti zaštićenih biljnih vrsta.

## 2.1 Kopija plana katastarskih parcela na kojima se planira izvođenje projekta



Slika 5. Kopija plana parcele

PODRUČNA JEDINICA  
ROŽAJE

Datum: 06.03.2026 09:54  
KO: ROŽAJE

## LIST NEPOKRETNOSTI 1718 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1256	1	16 76	07.10.2024	ČATOVSKA ULICA	Zemljište pod zgradom NASLJEDE	127	0.00
1256	2	16 76	29.08.2025	ČATOVSKA ULICA	Zemljište pod zgradom NASLJEDE	76	0.00
1256		16 76	29.08.2025	ČATOVSKA ULICA	Dvorište NASLJEDE	202	0.00
1513/2	1	14 59	25.05.2023	BANDŽOVO BRDO	Poslovne zgrade u vanprivredi VIŠE OSNOVA	331	0.00
1513/2		14 59	25.05.2023	BANDŽOVO BRDO	Livada 3. klase VIŠE OSNOVA	6408	32.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM *	Korišćenje	1/1
*	OPŠTINA - ROŽAJE *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1256	1	Porodična stambena zgrada	1992	JEDNOSPATNA ZGRADA 127	
1256	1	Poslovni prostor porodične zgrade GRADENJE Dvije sobe	1	Prizemlje 82	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM *
1256	1	Stambeni prostor GRADENJE	2	Prvi sprat	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA

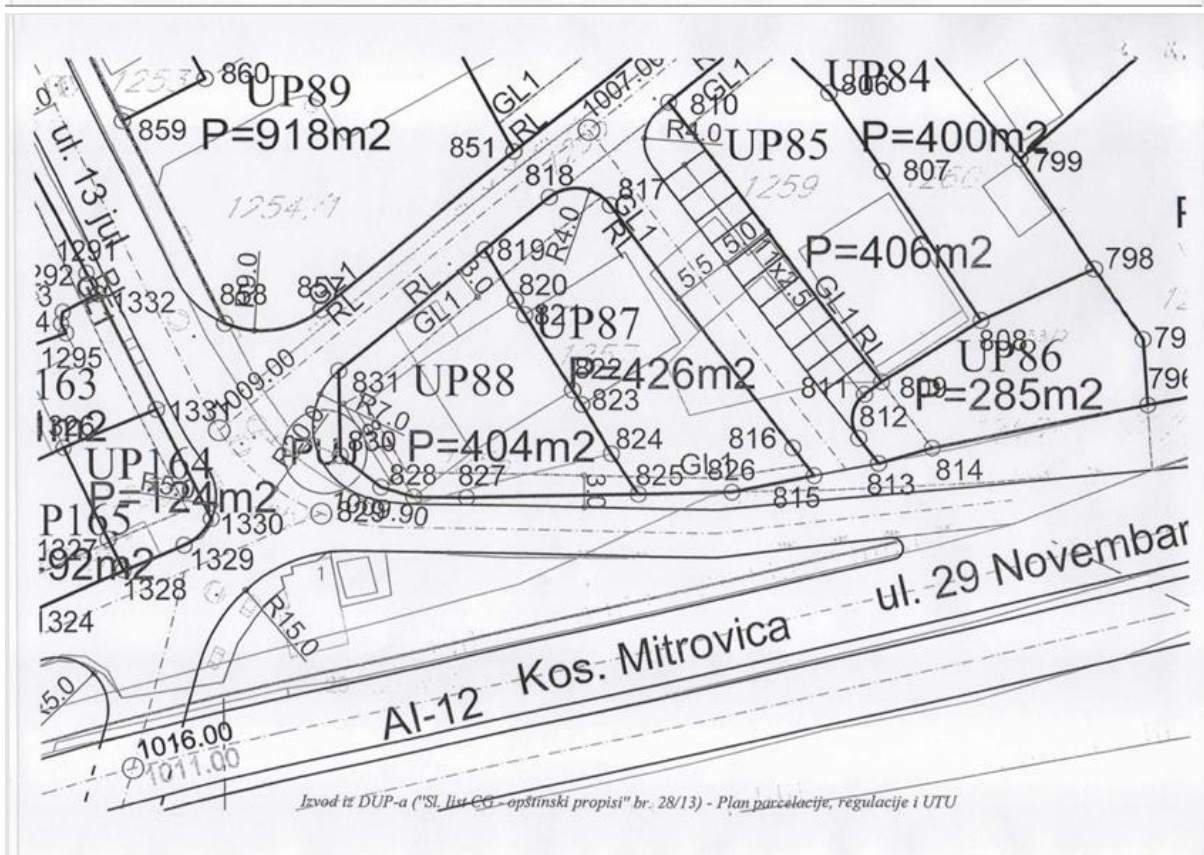
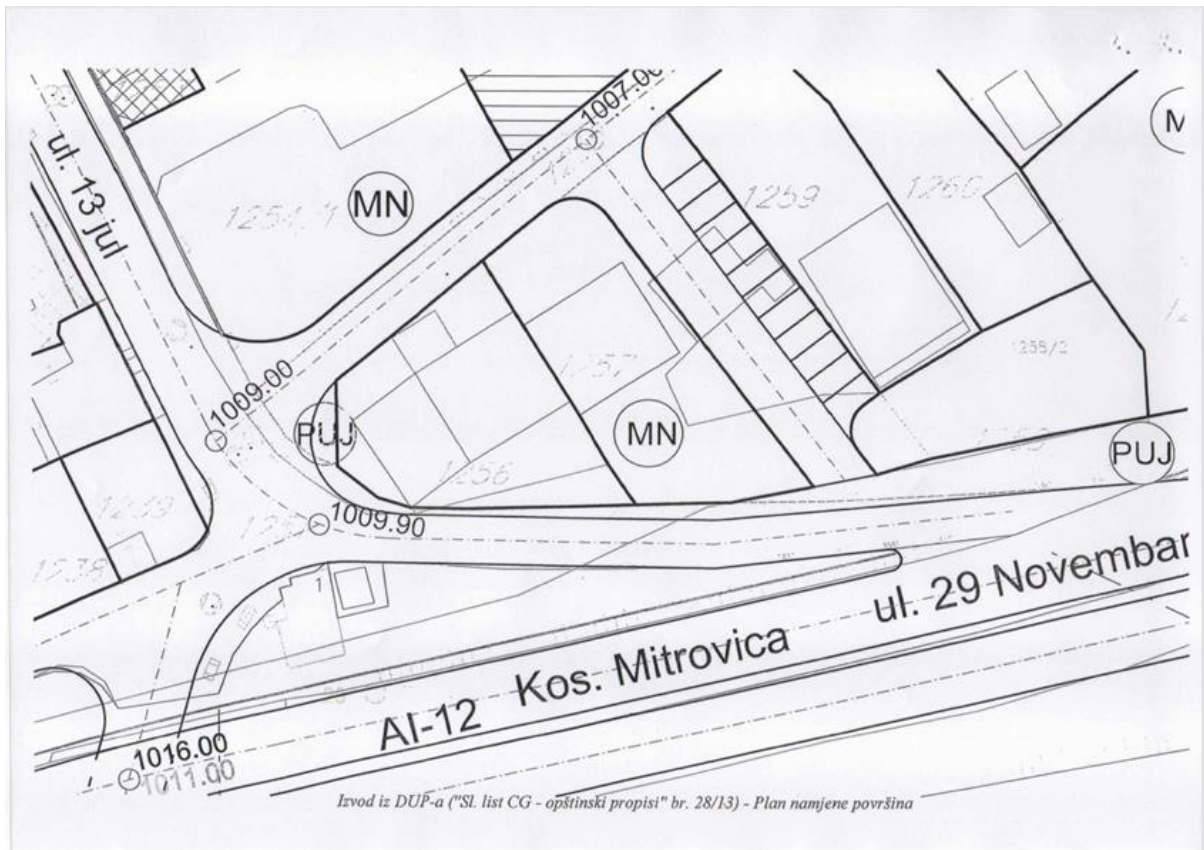
3/6/26, 9:55 AM

eKatastar

		Trosoban stan		97	IBRAHIM *
1256	2	Poslovne zgrade u vanprivredi	1999	SUTEREN I PRIZEMLJE 76	
1256	2	Nestambeni prostor GRADENJE Dvije sobe	1	Suteren 52	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM *
1256	2	Poslovni prostor u vanprivredi GRADENJE Jedna soba	2	Prizemlje 66	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM *
1513/2	1	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	2007	PRIZEMNA ZGRADA 331	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM *
1513/2	1	Poslovni prostor u vanprivredi GRADENJE Jedna soba	1	Prizemlje 316	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1256	1		1	Porodična stambena zgrada	07.10.2024	Prekoračenje dozvole Prekoračenje odobrenja za gradjenje za 23m2.
1256	2	1	4	Nestambeni prostor	29.08.2025	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, prema elaboratu br.73/2025, investitor Čatović Husnija Ibrahim
1256	2	2	4	Poslovni prostor u vanprivredi	29.08.2025	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, prema elaboratu br.73/2025, investitor Čatović Husnija Ibrahim
1256	2		4	Poslovne zgrade u vanprivredi	29.08.2025	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, prema elaboratu br.73/2025, investitor Čatović Husnija Ibrahim
1513/2	1		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	25.05.2023	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole a prema skici premjera 77/2022 i to: Poslovna zgrada u vanprivredi br.1 u površini od 331 m2, spratnosti P, a prema ovjerenom elaboratu br.334 od 14.11.2022 godine, investitor Čatović Husnija Ibrahim

*Slika 6. List nepokretnosti – prepis*







**LEGENDA:**

**POVRŠINE ZA STANOVANJE**



Površine za stanovanje srednje gustine



POVRŠINE ZA MISOVITE NAMENE



POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

**POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU**



Površine za školstvo i socijalnu zaštitu



POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU



POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

**POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA**



Objekti elektroenergetske infrastrukture



Objekti komunalne infrastrukture (kotlarnica)



POVRŠINE ZA OROBLJE

**POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDENJE**



Površine javne namene



POVRŠINSKE VODE

**DRUMSKI SAOBRAĆAJ**



Drumski saobraćaj



Javni parking



Ulice u naselju (kolovoz, trase i parkinzi)



Most

800	7432506	54	4744614	49	1031	7432335	42	4744418	62
801	7432499	70	4744622	48	1032	7432336	55	4744418	47
802	7432488	49	4744632	55	1033	7432343	64	4744419	52
803	7432479	46	4744623	99	1034	7432357	27	4744421	14
804	7432473	83	4744619	42	1035	7432358	89	4744421	10
805	7432465	18	4744612	39	1036	7432365	69	4744421	28
806	7432471	76	4744606	19	1037	7432370	60	4744425	92
807	7432476	67	4744598	05	1038	7432329	54	4744413	28
808	7432466	09	4744584	56	1039	7432337	06	4744415	01
809	7432476	51	4744578	76	1040	7432344	15	4744416	06
810	7432456	47	4744605	31	1041	7432357	50	4744417	54
811	7432474	92	4744577	56	1042	7432366	70	4744417	78
812	7432474	33	4744573	35	1043	7432369	73	4744414	57
813	7432476	15	4744570	94	1044	7432369	10	4744405	23
814	7432481	29	4744572	43	1045	7432368	34	4744399	05
815	7432470	14	4744569	78	1046	7432337	42	4744395	67
816	7432468	13	4744572	44	1047	7432338	67	4744392	87
817	7432450	82	4744595	38	1048	7432320	30	4744387	55
818	7432445	10	4744596	07	1049	7432338	27	4744386	20
819	7432458	87	4744591	09	1050	7432339	47	4744367	77
820	7432441	92	4744589	38	1051	7432338	42	4744368	69
821	7432442	77	4744585	03	1052	7432350	90	4744380	81
822	7432447	23	4744577	91	1053	7432353	94	4744378	56
823	7432448	09	4744576	58	1054	7432357	92	4744375	91
824	7432450	84	4744571	86	1055	7432358	82	4744375	29
825	7432453	45	4744568	05	1056	7432362	89	4744382	51
826	7432462	28	4744568	26	1057	7432352	12	4744362	28
827	7432437	16	4744567	62	1058	7432348	44	4744362	52
828	7432432	02	4744567	71	1059	7432345	92	4744362	77
829	7432428	02	4744568	62	1060	7432343	16	4744383	04
830	7432425	13	4744571	60	1061	7432341	91	4744342	74
831	7432425	01	4744579	73	1062	7432335	48	4744337	67
832	7432408	14	4744699	39	1063	7432324	17	4744353	42
833	7432493	12	4744699	60	1064	7432323	81	4744353	82
834	7432500	76	4744487	18	1065	7432331	81	4744362	02
835	7432501	61	4744690	68	1066	7432314	92	4744383	91
836	7432498	65	4744653	88	1067	7432310	45	4744382	66
837	7432495	49	4744658	41	1068	7432311	45	4744377	85
838	7432492	44	4744654	05	1069	7432313	05	4744373	86
839	7432480	19	4744671	62	1070	7432317	89	4744362	28
840	7432475	69	4744668	93	1071	7432309	44	4744346	67

*Koordinatne tačke Urbanističke parcelacije*

## **2.1. Relativne zastupljenosti, dostupnosti, kvaliteta i regenerativnog kapaciteta prirodnih resursa (uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet) tog područja i njegovog podzemnog dijela**

### *Pedološke karakteristike*

Rožajsko područje geografski se prostire između 42° i 45' i 42° i 59' sjeverne širine i 17° i 41' i 18° i 0' istočne geografske dužine. Opština Rožaje se nalazi u sjeveroistočnom dijelu Crne Gore. Natkriljuju je crnogorske Prokletije, a u neposrednom susjedstvu su joj jugozapadna Srbija i Kosovo pa ovaj kraj predstavlja tromeđu.

Geografske koordinate predmetne lokacije su 20°10'5.27"E i 42°50'33.16"N. Nadmorska visina lokacije je približno 1010 mnm.

Konkretno za predmetno područje ne postoje podaci o pedološkim, inženjersko– geološkim, hidrološkim i seizmološkim karakteristikama terena, tako da su prikazani uopšteni podaci za opštinu Rožaje, koji su preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje do 2020. godine.

Rožajsko područje pripada Durmitorskoj tektonskoj jedinici kojoj pripada najveći dio teritorije Crne Gore. Ovu jedinicu izgrađuju klasični sedimenti paleozoika, karbonatne stijene trijasa, eruptivne stijene trijasa, karbonatni sedimenti i sedimenti kvartara.

Zemljišta prostora Opštine Rožaje formirana su pod uticajem: geološke podloge, klime, reljefa, biljnog i životinjskog svijeta, kao i pod uticajem čovjeka. Najveće rasprostranjenje imaju zemljišta iz klase – nerazvijenih, humusno akumulativnih, kambičnih, aluvijalnih i deluvijalnih. Iz pregleda tipova zemljišta može se zaključiti:

- U suštini na krečnjaku se veoma teško formira zemljište, naročito na čiste krečnjake, kakvi se javljaju u nižim djelovima prostora Opštine;

Na nešto višim krečnjačkim terenima, zbog prisustva glina i drugih sastojaka, te slabije vodopropusnosti, formirala su se kvalitetnija zemljišta. Ona su, ipak, rastresita pa su idelna kao šumska zemljišta. Na pojedinim djelovima koji su nešto ravniji, ova zemljišta se mogu koristiti kao pašnjačka, livadska, a i oranička.

- U zonama škriljaca, zemljište se lakše formira zbog veće rastvorljivosti stijena, ali se ovo zemljište teško održava. Naime, zbog slabe vodopropusnosti, čak nepropusnosti podloge, sav atmosferski talog površinski otiče. Ova zemljišta zato, posebno na velikim nagibima, ne stižu da se učvrste, zbiju i usitne, pa su to loša, jalova i veoma skeletna zemljišta. Na ravnim terenima, preko škriljaca se razvijaju veoma pogodna i kvalitetna zemljišta. Na njima, na nagibima treba gajiti kulture koje ga učvršćuju i obogaćuju (krmno bilje, krompir itd.);

Najrasprostranjenija su zemljišta koja pogoduju razvitku šumske vegetacije, travnih zajednica i malim dijelom zemljišta za ekstenzivnu poljoprivrednu proizvodnju.

Ovakve pedološke karakteristike područja od davnina su determinisale bavljenje stanovništva stočarstvom i zemljoradnjom (uzgoj kultura koje odgovaraju za ovakvo zemljište i klimu), a takođe čine značajnu osnovu za razvoj šumarstva.



### Geološke karakteristike terena

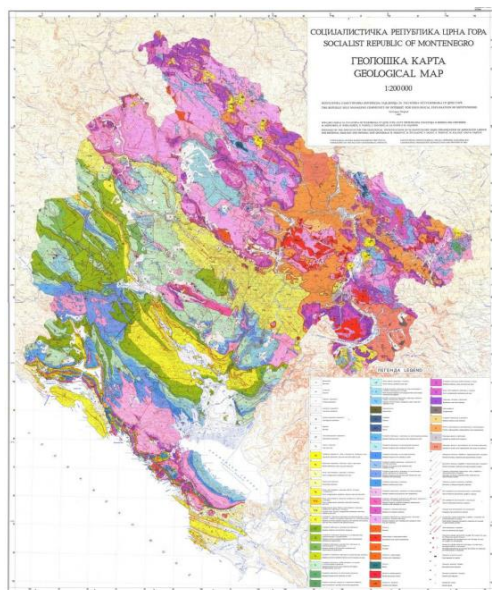
Terani opštine Rožaje izgrađeni su od tri glavne vrste stijena i to:

- **Krečnjaka**, koji zauzima najveći dio opštine, planinsko područje, južno od puta preko Turjaka, magistralom, regionalnim putem do Bijele Crkve i dalje do granice Opštine. Viši krečnjački tereni i tereni izgrađeni od eruptiva su slabo propusni, mahom su ispucali i razbijeni, a često i glinoviti, pa je površina karsta obrasla humusom i bujnom vegetacijom, što je važno u ekološkom, vizuelno-estetskom i komercijalnom smislu. Područje je bogato izvorima bistre vode, ali zbog vegetacije, rijetke su erozivne pojave. Ispod 1200 mnv krečnjak je jako porozan i vodopropustan, sa čestim podzemnim tokovima.

- **Paleozojskih škriljaca**, koji grade područje brda i niskih planina, na lijevoj obali Ibra, sjeverno od krečnjačkih terena. Najveći dio grada leži na ovim stijenama, koje su zbog mekoće podložne klizanju na višim nagibima (lijeva obala Ibra, Klekovača). Ove stijene izgrađuju i dolinu Županice, Ibra i Ibarca, u krečnjačkom prostoru opštine. Stijene su vodonepropustne ili slabo propustne, te se u njihovom prostoru javlja veći broj stalnijih, bogatijih površinskih tokova.

- **Serpentina**, koji čine osnovnu građu na jugu opštine, između Hajle i Kule. U okoline Seošnice, Kalača, Čosovice, uz granicu, u vidu sočiva, javljaju se andezit i daciti – površinske eruptivne stijene.

- **Aluvijalne naslage** prisutne su u dolini Županice, od Bogaja do Dimiškina mosta, a izgrađuju ih gline, pretežno svjetloboje. Zastupljene su, također, i masne gline, koje su se upotrebljavale za izradu cigle i crijepa (Skarepača). Erozivni oblici reljefa na planinama i njihovim podgorinama i ogroman morenski materijal sa obje strane Ibra, (grad, Bandžovo Brdo, Carine, Ibarac, Golo Brdo, Zeleni) tragovi su posljednjeg pleistocenskog glacijala. Morenski materijal izrađen je od pjeskovitih gline sa zaobljenim valjcima i blokovima različitog petrografskog sastava i dimenzija.



**Slika 8.** Geološka karta Crne Gore

### Seizmičke karakteristike

Prema karti seizmičke regionalizacije teritorije Crne Gore (B.Glavatović i dr. 1982.), područje opštine Rožaje pripada VII stepenu seizmičkog intenziteta po MCS skali kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina sa vjerovatnoćom pojave 63 %.



**Slika 9.** Seizmološka karta Crne Gore

*Relativne zastupljenosti, dostupnosti, kvaliteta i regenerativnog kapaciteta prirodnih resursa (uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet) tog područja i njegovog podzemnog dijela*

Rožajske rijeke–Ibar sa svojim glavnim pritokama Županica, Lovnica, Grahovska rijeka, Crnja, kao i pritoke Bukovice (Paučinska rijeka i Mala rijeka) formirale su doline u čijim ravnim djelovima i bližem i širem priobalju su formirana mozaično pozicionirana sela koja, u sintezi, čine prostorno najvredniji resurs Rožajske opštine. Teritorija opštine Rožaje, spada među bogatija područja vodom u Crnoj Gori.

Rožajsko područje ima razvijen reljef i visoku prosječnu nadmorsku visinu i kao takvo može se svrstati u visokoplaninske oblasti sa određenim specifičnostima.

Prema geografskom položaju, razvijenosti reljefa i nadmorskoj visini područje rožajske opštine pripada kontinentalnom tipu klime sa izrazitim planinskim odlikama. Zbog visokih planina koje ga okružuju ( planinski vijenac Smiljavice 1953 m, Hajle 2403 m, Štedima 2272 m i Žlijeba 2322 m) sam grad Rožaje ima specifičnu modifikovanu planinsku klimu sa malim brojem dana vjetra smanjene jačine, smanjenu oblačnost i rijetku pojavu magle.

Biodiverzitet opštine Rožaje je bogat, raznovrstan i prilično očuvan. Različiti oblici reljefa, izrazite visinske razlike, klimatske karakteristike i drugi faktori, usloveli su brojnost i strukturu biljnog i životinjskog svijeta. Rijetki su krajevi koji obiluju tako bujnom vegetacijom, naročito šumskom, kao rožajski kraj. Vegetaciono ruho pokriva skoro cio ovaj prostor, od riječnih korita do ispod samih planinskih vrhova.

Na planinama iznad 1100m su listopadne, a iznad 1800-2000m pretežno četinarske šume. Iznad toga su suvati, a i u oblasti šuma ima većih ili manjih krčevina sa pašnjacima i livadama. U kotlinama i erozionim proširenjima zastupljene su njive i voćnjaci.

Prostrane šumsko - travne komplekse naseljava raznovrsna divljač: medvjed, divlja svinja, vuk, lisica, zec, veliki tetrijeb i druge vrste ptica.

Na području Rožaja rastu endemične i rijetke biljke koje daju specifično obilježje flori i vegetaciji ovog kraja. Najinteresantnije endemične vrste: molika, sjedeća pušina, šarska gromotulja, cozova ljubičica, kranjska grafija, pančićev odoljen i dr.

Na predmetnoj lokaciji nisu zabilježene endemične, rijetke, ugrožene ili zaštićene biljne vrste.

Predmetna lokacija se nalazi van zone vodoizvorišta. U blizini predmetnog objekta nema močvarnih djelova.

Prosječna godišnja temperatura vazduha u Rožajama je 6,90°C. Najviše mjesečne srednje maksimalne temperature su u julu i avgustu, 16,50°C i 16,10°C, a najniže u januaru, 2,90°C.

Prosječna godišnja visina padavina u Rožajama je oko 902,3 mm, ukupno od kišnice i sniježnice.

Tokom hladnijeg dijela godine, u Rožajama je snijeg redovna pojava, naročito u zimskim mjesecima (decembar-januar-februar). U prosječnoj godini, Rožaje ima 98 dana sa sniježnim

pokrivačem od 1 i više cm, a od toga je 61 dan sa snijegom visine veće od 10 cm, 25 dana sa sniježnim pokrivačem većim od 30 cm i 7 dana sa snijegom većim od 50 cm.

Glavni uzroci zagađenja vazduha u Rožajama su saobraćaj i grijanje, odnosno emisije gasova nastali sagorijevanjem različitih goriva koji igraju važnu ulogu u zagađenju vazduha. Industrije u posljednje vrijeme je slabo razvijena, tako da je njen doprinos zagađenju vazduha manjih razmjera.

Na teritoriji opštine Rožaje ukupne raspoložive zemljišne površine na porodičnim poljoprivrednim gazdinstvima iznose 13712,3 ha. Od toga ukupno korišćeno poljoprivredno zemljište je 11986,2 ha, odnosno 87,4%. Ukupno nekorišćeno poljoprivredno zemljište (neobrađeno poljoprivredno zemljište i zemljište u zarastanju), šumsko i neplodno je 1726 ha na gazdinstvima koja su obuhvaćena popisom 2010. godine.

Prema Popisu iz 2011. godine, na teritoriji opštine Rožaje živi 22964 stanovnika (11776 muškaraca ili 51,28% i 11188 žena ili 48,72%), sa gustom naseljenosti od 53,16 stanovnika na km<sup>2</sup>. U urbanom gradskom naselju Rožaja živi 41,03%, dok je 58,97% u ruralnom području. Broj stanovnika u naselju Ibarac prema popisu iz 2011. godine je 3194 a broj domaćinstva je 720.

Lokacija ne pripada zaštićenom području. Na predmetnoj lokaciji nisu zastupljena zaštićena prirodna dobra, rijetke i ugrožene vrste i njihova staništa. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na samoj lokaciji, kao ni u njenom bližem okruženju nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra i nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta.

U okolini predmetne lokacije nalaze se individualno stambeni objekti, poslovni objekti, Cosmetics market, Hotel Rožaje i dr.

Prema urbanističko-tehničkim uslovima pristup predmetnom objektu je sa Čatovske ulice u skladu sa planskim dokumentom, na prosječnoj nadmorskoj visini 1010 mmv.

*Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine (naseljene oblasti, kulturna dobra i sl.)*

**Močvarna i obalna područja i ušća rijeka:**

Na predmetnoj lokaciji ne postoje močvarna i obalna područja kao ni ušća rijeka.

**Površinske vode:**

Na predmetnoj lokaciji nema površinskih voda.

**Poljoprivredna zemljišta:**

Na samoj lokaciji i u neposrednoj blizini izgradnje planiranog objekta nema poljoprivredno obradivih površina.

**Priobalne zone i morsku sredinu:**

Lokacija se ne nalazi u priobalnoj zoni i zoni morske sredine.

**Planinske i šumske oblasti:**

Na samoj predmetnoj lokaciji nema planinskih i šumskih oblasti.

**Područja na kojima ranije nijesu bili zadovoljeni standardi kvaliteta životne sredine ili za koje se smatra da nijesu zadovoljeni, a relevantni su za projekat:**

Predmetni objekat zadovoljava uslove sa aspekta kvaliteta segmenata životne sredine.

**Gusto naseljene oblasti:**

Prema Popisu iz 2011. godine, na teritoriji opštine Rožaje živi 22964 stanovnika (11776 muškaraca ili 51,28% i 11188 žena ili 48,72%), sa gustom naseljenosti od 53,16 stanovnika na km<sup>2</sup>. U urbanom gradskom naselju Rožaja živi 41,03%, dok je 58,97% u ruralnom području.

**Područja obuhvaćena mrežom Natura 2000, u skladu sa posebnim propisom:**

Na lokaciji na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta nema zaštićenih vrsta kako po nacionalnom tako i po EU zakonodavstvu.

**Zaštićena i klasifikovana područja (strogi rezervat prirode, nacionalni park, posebni rezervat prirode, park prirode, spomenik prirode, predio izuzetnih odlika) i predjeli i područja od istorijske, kulturne ili arheološke važnosti:**

Na predmetnoj lokaciji nisu zastupljena zaštićena prirodna dobra, rijetke i ugrožene vrste i njihova staništa. Na samoj lokaciji, kao ni u njenom bližem okruženju ne postoje zaštićeni objekti i objekti kulturno-istorijske baštine.

*Klimatski uslovi*

Rožajsko područje se nalazi na sjeveroistoku Crne Gore. Reljef je raščlanjen, ali u osnovi Rožaje ima karakter visoke kotline u dolini rijeke Ibar. Gradsko naselje je nadmorske visine 1000-1050 mnm, okruženo planinskim vijencima sa vrhovima preko 2000 mnm: Hajla 2403 m, Štedim 2277 m, Žlijeb 2352 m itd.

Rožajska kotlina je najotvorenija dolinom rijeke Ibar, odnosno pravcem sjeveroistok-jugozapad,

U Rožajama postoji klimatološka stanica, na kojoj se vrše mjerenja i osmatranja meteoroloških elemenata i pojava samo tri puta dnevno u 7, 14 i 21 čas.

Meteorološka stanica u Rožajama, koja se nalazi na 1012 mnm, počela je sa radom 1968 godine. U tom smislu, klimatološki niz podataka zadovoljava kriterijum dužine osmatranja, odnosno analitičko-sintezno izvođenje zaključaka.

Za potrebe rada obrađen je period 1968-2017. godine, osim za vjetar, jer je ovaj element počeo da se prati 1970. godine, pa je korišćen niz 1970-2017.

Nedostajći podaci su interpolisani i ekstrapolisani pomoću niza sa meteorološke stanice Berane. Interpolacija je rađena metodom matrice, a ekstrapolacija metodom dopunjavanja niza osmatranja.

Prosječna godišnja temperatura vazduha u Rožajama je 6,90 °C. Najviše mjesečne srednje maksimalne temperature su u julu i avgustu, 16,50 °C i 16,10 °C, a najniže u januaru, 2,90 °C.

Prosječna godišnja visina padavina u Rožajama je oko 902,3 mm, ukupno od kišnice i sniježnice.

Tokom hladnijeg dijela godina, u Rožajama je snijeg redovna pojava, naročito u zimskim mjesecima (decembar-januar-februar). U prosječnoj godini, Rožaje imaju 98 dana sa sniježnim pokrivačem od 1 i više cm, a od toga je 61 dan sa snijegom visine veće od 10 cm, 25 dana sa sniježnim pokrivačem većim od 30 cm i 7 dana sa snijegom većim od 50 cm.

### **Biodiverzitet, flora i fauna**

Biodiverzitet opštine Rožaje je bogat, raznovrstan i prilično očuvan. Različiti oblici reljefa, izrazite visinske razlike, klimatske karakteristike i drugi faktori, usloveli su brojnost i strukturu biljnog i životinjskog svijeta.

Rijetki su krajevi koji obiluju tako bujnom vegetacijom, naročito šumskom, kao rožajski kraj. Vegetaciono ruho pokriva skoro cio ovaj prostor, od riječnih korita do ispod samih planinskih vrhova.

Na planinama iznad 1100m su listopadne , a iznad 1800-2000m pretežno četinarske šume. Iznad toga su suvati, a i u oblasti šuma ima većih ili manjih krčevina sa pašnjacima i livadama. U kotlinama i erozionim proširenjima zastupljene su njive i voćnjaci.

Prostrane šumsko- travne komplekse naseljava raznovrsna divljač: medvjed, divlja svinja, vuk, lisica, zec, veliki tetrijeb i druge vrste ptica.

Na području Rožaja rastu endemične i rijetke biljke koje daju specifično obilježje flori i vegetaciji ovog kraja. Najinteresantnije endemične vrste: molika, sjedeća pušina, šarska gromotulja, cozova ljubičica, kranjska grafija, pančičev odoljen i dr.

Na predmetnoj lokaciji nisu zabilježene endemične, rijetke, ugrožene ili zaštićene biljne vrste.

### **Pregled osnovnih karakteristika pejzaža**

Biogeografsko-ekološkom analizom prostora Crne Gore prepoznaje se deset pejzažnih tipova i to: eumediteranski, niži submediteranski, mediteransko-flišni, ravničarsko-močvarni, viši submediteranski, brdsko-silikatni, mezofilni, planinski, visokoplaninski i antropogeni pejzažni tip.

Rožaje geografski pripada Sjevernom regionu, koji čine razvojne zone formirane u dolinama Lima, Čehotine, Pive i Ibra sa kontaktnim planinskim područjima.

Karakterišu ga izuzetne prirodne i kulturne vrijednosti pejzaža i bogastvo vodama.

### **Pregled zaštićenih objekata i dobara kulturno-istorijske baštine**

Na predmetnoj lokaciji nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta.

Predmetna lokacija se nalazi u najužem centru grada, KO Rožaje i nalazi se van zone vodoizvorišta . U neposrednoj blizini nema rječnih tokova, nema močvarnih djelova, ni šumskih površina. U zoni lokacije, kao ni u njenoj blizini nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta, kao ni zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. Ova lokacija ne pripada zaštićenom području u bilo kom pogledu.

### **3. Opis projekta**

Investitoru su od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje izdati Urbanističko-tehnički uslovi br. UPI -07-332/25-173/3 od 01.07. 2025.godine, na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG br.19/25 i br.28/25) i Izmjena i dopuna DUP-a Centar (Sl.list CG -"opštinski propisi"br.28/13, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju poslovno-stambenog objekta 1 i poslovnog objekta broj 2, na katastarskoj parceli br. 1256 KO Rožaje, odnosno urbanističkoj parceli UP 88, koja je definisana u Izmjenama i dopunama DUP-a "Centar", Opština Rožaje.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje, Investitoru je izdao Urbanističko-tehničke uslove br. UPI -07-332/25-449/1 od 21.11.2025.godine, na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG br.19/25 i br.28/25) i Izmjena i dopuna DUP-a Centar (Sl.list CG -"opštinski propisi"br.28/13, za izradu tehničke dokumentacije za dogradnju i nadogradnju stambenog objekta broj 1 i poslovnog objekta broj 2, izgrađenih na katastarskoj parceli br. 1256 KO Rožaje, odnosno urbanističkoj parceli UP 88, koja je definisana u Izmjenama i dopunama DUP-a "Centar", Opština Rožaje. Urbanistička parcela UP 88 je površine 404 m<sup>2</sup>.

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u prilogu I

### 3.1 Opis fizičkih karakteristika projekta

Planirana namjena objekta je obavljanje djelatnosti i stanovanje kako je planom definisano kao površina za mješovitu namjenu.

Objekat se planira kao dogradnja i nadogradnja postojećeg objekta, i planira se kao slobodnostojeći na parceli.

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri urbanistički parametri dati su u tabelama 1 i 2

**Tabela 1.**

<b>ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	
<b>Površina UP</b>	404 m <sup>2</sup>
<b>Max. ukupni gabarit</b>	282,80 m <sup>2</sup>
<b>BRGP (bruto površina nadzemnih etaža)</b>	1212 m <sup>2</sup>
<b>Max. zauzetost urbanističke parcele</b>	0,7
<b>Max. izgrađenost urbanističke parcele</b>	3
<b>Max. spratnost objekta</b>	(Po)Su+P+3+Pk

**Tabela 2.**

<b>OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	
<b>Max. ukupni gabarit</b>	175,65 m <sup>2</sup>
<b>BRGP (bruto površina nadzemnih etaža)</b>	576,85 m <sup>2</sup>
<b>Zauzetost urbanističke parcele</b>	0,4
<b>Izgrađenost urbanističke parcele</b>	0,5
<b>Spratnost objekta</b>	P+2

***Napomena:***

Od strane Glavnog gradskog arhitekta Opštine Rožaje, br. UP I-04-041/26-7/1 od 20. 02. 2026. god., Investitoru je data saglasnost na Idejno rješenje "Rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja" poslovno stambenog objekta, koja je data u Prilogu II

Funkcionalni zahtjevi objekta su usklađeni sa urbanističko-tehničko-tehničkim uslovima, važećim pravilnicima o izgradnji objekata, kao i projektnim zadatkom Investitora.

Predmetnoj lokaciji se pristupa sa sjeverne, zapadne i južne strane postojećim saobraćajnicama, s obzirom da se parcela nalazi u centru grada i da je praktično sa svih strana omogućen pristup osim sa istočne strane jer je postojeći objekat napravljen uz susjedni objekat. Predviđeno je 5 parking mjesta, od čega dva na sjevernoj strani, dva na južnoj i parking mjesta u garaži objekta koja se nalazi u prizemlju postojećeg dijela objekta.

Shodno zahtjevima investitora formulisanim kroz Projektni zadatak, planirana je rekonstrukcija postojećeg objekta u smislu dogradnje i nadogradnje. Postojeći gabarit objekta se zadržava u najvećem dijelu sa

dogradnjom novog kubusa na južnoj strani objekta i nadogradnjom spratne etaže. Dogradnjom na južnoj strani se obezbjeđuje novi ulaz u objekat, kako bi se rasteretio postojeći ulaz obzirom na veličinu objekta i samog postojećeg ulaza. U dijelu krovnog pokrivača planirana je upotreba četvorovodnih kosih i ravnih krovova, shodno estetskim i funkcionalnim potrebama i zahtjevima korisnika.

Teren lokacije je u padu od istoka ka zapadu, tako da je južna strana parcela podižena u odnosu na sjevernu stranu za praktično cijelu spratnu visinu, ta visinska razlika je obezbijeđena potpornim zidom na južnoj strani, kako bi i južni dio objekta bio otvoren prema parceli. Postojeći objekat je pozicioniran centralno na parceli poštujući potrebna udaljenja od ivice koja se odnose na zakone koji su bili na snazi kada se gradio postojeći objekat. Na osnovu toga je i planirana rekonstrukcija zadržavajući ivice postojećeg objekta i dogradnje na južnoj strani poštujući novoplaniranu građevinsku liniju. Objekat je projektovan spratnosti P+2, sa postojećim prizemljem i jednim spratom, sa ulazom u objekat pozicioniranim sa sjeverne strane, i novoplaniranim ulazom sa južne strane objekta.

Objekat je dimenzija 12,50m x 18,60m. Vizuelno objekat je kompaktan, jednostavnih proporcija sa četvorovodnim kosim krovom. Oblikovanje na ovaj način je omogućilo da se objekat uklopi u postojeće okruženje i ambijentalnu arhitekturu.

### **3.2. Opis prethodnih/pripremnih radova za izvođenje projekta**

#### *Pripremnii radovi-opšti uslovi*

Prethodni radovi za rekonstrukciju objekta obuhvataju izradu ograde gradilišta, građenje i postavljanje objekata i instalacija privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova, obezbjeđenje prostora za dopremu i smještaj građevinskog materijala i drugi radovi kojima se obezbjeđuje sigurnost susjednih objekata i obezbjeđenje nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenja okolnog prostora. Prije početka radova na izvođenju projekta, gradilište mora biti obezbjeđeno od neovlaštenog pristupa, osim zaposlenim i licima angažovanim na izvođenju radova. Visina zaštitne ograde u cilju sprječavanja pristupa neovlašćenim licima i u cilju unapređenja vizuelnog uticaja iznosi 2 m.

Pored navedenog, neposredno na prilazu gradilištu, mora se postaviti tabla na kojoj će pored informacije o Izvođaču, Investitoru radova i ostalih podataka propisanim važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, biti ispisano i sljedeće:

- gradilište,
- zabranjen pristup nezaposlenim licima.

Prije početka izvođenja građevinskih i građevinsko zanatskih radovana objektu ili lokaciji se moraju obaviti određena rušenja i demontaže. Izvođač i ne smije otpočeti izvođenje drugih radova prije nego što sva rušenja i demontaže budu okončani, izuzev kada projektant ili nadzorni organ ne zahtjeva drugačije.

#### *Zemljani radovi*

Iskop zemljanog materijala za temeljnu konstrukciju treba vršiti prema projektu koristeći pogodnu mehanizaciju.

Dno iskopane površine treba da je ravno i horizontalno, a ivice oštre i vertikalne. Izvođač je dužan da okopane površine zaštititi od eventualnog odronjavanja i obezbijedi odvodnjavanje oborinskih voda, a vodu sa iskopanih površina odstrani što prije. Iskop zemlje u dubini većoj od 100 cm smije se vršiti samo uz postupno osiguravanje bočnih strana iskopa. Oplata za podupiranje bočnih strana iskopa rovova, kanala i jame mora izlaziti najmanje za 20 cm. iznad ivice iskopa, da bi se spriječilo padanje

materijala sa terena u iskop. Iskopani materijal iz rovova i kanala mora se odbacivati od ivice iskopa najmanje za 50 cm.

### *Građevinski radovi*

Na gradilište će se dopremiti građevinski materijal u skladu sa programom njegove isporuke u tačno određenim rokovima i količinama i to: armatura, građa (rezana, daske, fosne), beton, cigla i oprema.

Do završetka rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje objekta, u okviru lokacije mora biti obezbijeđen privremeni prostor za istovar građevinskog materijala i opreme. Investitor ne smije koristiti slobodni prostor van lokacije kompleksa ni u kakve svrhe. Dopremu građevinskog materijala treba obavljati tako da se time dodatno ne zagađuje životna sredina, a rasuti materijal treba dovoziti u pokrivenim kamionima.

Građevinske radove treba obavljati tako da se njihovim izvođenjem ne zagađuje životna sredina, a u slučaju povećane buke, pojave prašine, koje mogu ugroziti okolni prostor i stanovništvo, preduzimaju se mjere za njihovo otklanjanje ili dovođenje u dozvoljene granice. Radi smanjenja aerozagađenja okolo objekata u toku izgradnje mora biti podignut zastor koji će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine. Takođe, pri izvođenju radova do negativnog uticaja na kvalitet vazduha može doći uslijed pojave prašine, zato je u sušnom periodu i za vrijeme vjetra neophodno orošavanje aktivnih djelova gradilišta. U slučaju povećane buke pored postavljanja ograde okolo lokacije, radove treba izvoditi samo u dnevnim uslovima. Na gradilištu će se izvoditi slijedeći građevinski radovi: tesarski, betonski i ab radovi, zidarski, završni zanatski radovi i transport.

Tesarski radovi obuhvataju poslove ručne pripreme i obradu drvene građe, razupiranje rovova i kanala, izradu i postavljanje oplata za betoniranje objekata, izradu i postavljanje radnih podova i drugo.

Betonski radovi se izvode prema projektu konstrukcije i projektu betona i obuhvataju izgradnju svih betonskih segmenata predviđenih projektom (betonski temelji objekta, armiranobetonska platana i grede, armiranobetonska stepeništa, obodni armiranobetonski zidovi, liftovska okna, pune armiranobetonske ploče, betonski krov i td). Sa betoniranjem se može otpočeti, tek kada je izvršen pregled preduzetih mjera iz projekta betona, kada su pregledane i primljene podloge, skele, oplata i armature.

Završni zanatski radovi obuhvataju sve zanatske radove u objektu.

Izvođenje svih radova mora biti stručno i precizno, prema planovima, opisima i detaljima projekta, po tehničkim propisima, primjenom Eurocode-a i po potrebnim upustvima projektanta, kao i po uputstvu nadzornog organa, uz punu kontrolu.

Za sve navedene vrste radova svi zaposleni na gradilištu moraju koristiti odgovarajuća lična zaštitna sredstva.

### *Organizacija transporta*

Izvođač radova treba da koristi prilazne saobraćajnice na način, tako da ne ometa odvijanje normalnog saobraćaja. Brzina saobraćaja na prilazu gradilištu mora se ograničiti na 10 km/h, a i manje ako to zahtijeva sigurnost kretanja zaposlenih na gradilištu, odnosno neophodno je postaviti saobraćajni znak za ograničenje brzine na prilazu gradilištu. Pri obavljanju transporta na gradilištu ne smije biti ugrožena bezbjednost radnika koji opslužuju uređaj ili rade u blizini njegovog manevarskog prostora. Kad više uređaja rade istovremeno na stiješnjenom prostoru, rad radnika obavlja se pod stalnim, neposrednim nadzorom stručnog radnika koji zvučnim signalom upozorava radnike. Svaki samohodni uređaj mora da

bude opremljen zvučnim i svjetlosnim signalom za upozoravanje radnika. Zvučni signal se upotrebljava samo kad je to neophodno, da se ne povećava postojeća buka.

### *Radna snaga i mehanizacija*

Za izgradnju objekta u određenim vremenskim intervalima biće angažovana radna snaga koju u osnovi sačinjavaju: šef gradilišta, građevinski poslovođa, magacioner, rukovodioci građevinskih mašina, šoferi, betonirci, armirači, zidari, tesari, izolateri, stolari, bravari, limari, moleri, keramičari, parketari, fasaderi, gipsari i instalateri opreme. Takođe, za izgradnju objekta u određenim vremenskim intervalima biće angažovana i građevinska mehanizacija koju u osnovi sačinjavaju: bageri, utovarivači, kamioni, automikseri, pumpa za beton, kranska dizalica, kao i sitne mašine i uređaji. Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa iz zaštite na radu od ovlaštene institucije. Za rukovanje i održavanje navedenih sredstava rada može se povjeriti samo licu koje je stručno osposobljeno za takav rad i ispunjava određene uslove u smislu stručne, zdravstvene i druge podobnosti o čemu se mora voditi evidencija. Sve građevinske mašine i prevozna sredstva moraju biti opremljena protivpožarnim aparatima. Tačan broj radne snage i građevinske mehanizacije definišaće izvođač radova, a to će zavistiti od kapaciteta i organizacije samog izvođača radova. Elaborat o uređenju gradilišta je obavezan dio gradilišne dokumentacije.

### *Ostalo*

Dinamika realizacije pojedinih faza biće definisana šemom organizacije gradilišta.

Gradilište će biti snabdjeveno električnom energijom i vodom prema važećim propisima i telefonskim vezama. Električna energija će se koristiti za rad određenih uređaja i aparata u toku izgradnje objekta. Potrebe za vodom u toku izgradnje objekta nisu velike. Voda će se koristiti za potrebe radnika i za kvašenje sitnog otpada da bi se spriječilo dizanje prašine. U fazi izgradnje objekata kao otpad javlja se materijal od iskopa i građevinski otpad.

U toku realizacije projekta doći će do emisije štetnih gasova u vazduh usljed rada građevinske mehanizacije. Takođe, u toku realizacije projekta doći će do povećanja nivoa buke usljed rada mašina, transportnih sredstava i drugih alata, i to sa najvećim stepenom na samoj lokaciji izvođenja projekta. Vibracije, u toku realizacije projekta, nastaju uslijed rada građevinske mehanizacije i neće biti značajne van lokacije objekta.

Radi komfornijih uslova za rad, tehničkog i ostalog osoblja na gradilištu će biti postavljene kancelarijske prostorije obično kontejnerskog tipa. Na gradilištu objekta biće postavljeni sanitarni čvor u vidu montažnog PVC tipskog higijenskog toaleta koji će biti lociran na mjestu dovoljno udaljenom od ostalih objekata. Svi pripremni radovi imaju privremeni karakter.

Izvođač je dužan da po završetku radova gradilište kompletno očisti, ukloni sav građevinski otpad, mehanizaciju, radne prostorije i da prema projektu izvrši uređenje terena.

Planirani početak radova na izgradnji predmetnih objekata je planiran odmah nakon dobijanja svih saglasnosti i dozvola.

### *3.3. Opis glavnih karakteristika funkcionisanja projekta*

Planirana namjena objekta je poslovno-stambeni objekat, tj. obavljanje djelatnosti i stanovanje kako je planom definisano kao površina za mješovitu namjenu. Rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja objekta se planira na katastarskoj parceli br.1256 KO Rožaje, tj. na UP 88 u zahvatu DUP-a opštine Rožaje i planira se kao slobodnostojeći objekat na parceli. Lokacija objekta je adekvatno uključena u saobraćaj

pristupnom gradskom saobraćajnicom. Objekat je dimenzija 12,50m x 18,60m, pozicioniran centralno na parceli, poštujući potrebna udaljenja od ivice koja se odnose na zakone koji su bili na snazi kada se gradio postojeći objekat.

Investitor, Čatović Ibrahim je vlasnik katastarske parcele br. 1256 KO opština Rožaje, tako da su na taj način pravno-imovinski odnosi na nivou urbanističke parcele riješeni.

#### *Oblikovanje, funkcionalnost i karakteristike*

Teren lokacije je u padu od istoka ka zapadu, tako da je južna strana parcela podižena u odnosu na sjevernu stranu za praktično cijelu spratnu visinu, ta visinska razlika je obezbijeđena potpornim zidom na južnoj strani, kako bi i južni dio objekta bio otvoren prema parceli. Postojeći objekat je pozicioniran centralno na parceli poštujući potrebna udaljenja od ivice koja se odnose na zakone koji su bili na snazi kada se gradio postojeći objekat. Na osnovu toga je i planirana rekonstrukcija zadržavajući ivice postojećeg objekta i dogradnje na južnoj strani poštujući novoplaniranu građevinsku liniju. Objekat je projektovan spratnosti P+2, sa postojećim prizemljem i jednim spratom, sa ulazom u objekat pozicioniranim sa sjeverne strane, i novoplaniranim ulazom sa južne strane objekta. Objekat je dimenzija 12,50m x 18,60m. Vizuelno objekat je kompaktan, jednostavnih proporcija sa četvorovodnim kosim krovom. Oblikovanje na ovaj način je omogućilo da se objekat uklopi u postojeće okruženje i ambijentalnu arhitekturu. U okviru etaže prizemlja, koje se sastoji iz dva dijela objekta, i koje se u potpunosti zadržavaju, nalaze se: prolaz kao prostor između dva objekta i komunikacija koja obezbjeđuje pristup južnoj strani objekta, dvorištu, zatim poslovni prostori, garaža, ulaz, servisne prostorije, kupatila i ostave.

U okviru etaže prvog sprata, koja se takođe zadržava u potpunosti, u prvom dijelu objekta nalazi se stambeni prostor sa dvije spavaće sobe, kupatilom, kuhinjom, dnevnom sobom, terasama i stepeništem. Dok se u drugom dijelu objekta nalazi poslovni prostor sa zasebnim ulazom i pomoćnim prostorijama.

Na etaži drugog sprata planira se zasebni ulaz sa stepeništem, i dvije stambene jedinice, u okviru kojih se planiraju po dvije spavaće sobe, hodnici, kupatila, dnevne sobe, trpezarije, kuhinje sa ostavom i terase.

Vetikalna komunikacija između prizemlja i prvog sprata je dvokrako stepenište širine kraka od 1,00 m. Dok je pristup drugom spratu obezbijeđen jednokrakim stepeništem širine 2,00 m.

Krov je kos, četvorovodan sa nagibima krovnih ravni 21°. Krov je pokriven crijepom kanalicom.

#### *Oblikovanje i materijalizacija*

Oblikovanje objekta je uslovljeno gabaritima, izgledom i fasadom postojećeg objekta, susjednog objekta, kao i poštovanjem lokalne tradicije i arhitekture, u pojednostavljanju forme i korišćenju prirodnih materijala. Objekat je lociran u samom centru grada, Opštine Rožaje.

Objekat je predviđen u kombinaciji kamene i "demit" fasade. Predviđena je kompletna rekonstrukcija boje fasade, obzirom da postojeći objekat posjeduje specifičnu boju, uz koju je teško uklopiti neku drugu boju ili materijal, pa je samim tim predviđeno da se fasada kompletnog objekta izmijeni i da bude u demitu bijele boje RAL 9003. Pojedini djelovi objekta i novi ulaz će biti obloženi kamenom. Za kamenu fasadu je predviđen prirodni lokalni kamen svijetlo sive boje bez fuga. Stolarija na objektu je predviđena od PVC sa tri stakla, u antracit boji RAL 7016 i bijeloj boji RAL 9003.

#### *Unutrašnji zidovi*

Pregradni zidovi su debljine  $d=12$ , zidani pregradnim giter blokom, malterisani i obostrano gletovani. Završna obrada unutrašnjih zidnih površina je u moleraju i keramici, u zavisnosti od funkcije prostorije.

Ukupna bruto površina novog objekta: 576,85 m<sup>2</sup>

Ukupna neto površina novog objekta: 483,90 m<sup>2</sup>

#### *Parkiranje na parceli*

Za rješavanje stacionarnog saobraćaja na parceli investitora, a u skladu sa uslovima i načinom obezbjeđenja prostora za parkiranje vozila, idejnim rješenjem je predviđeno 5 (pet) parking mjesta, od čega su dva na sjevernoj strani, dva na južnoj i parking mjesta u garaži objekta koja se nalazi na prizemlju postojećeg dijela objekta.

#### *Uređenje terena*

Dat je prijedlog rešenja uređenja terena oko objekta sa južne strane, na kojoj se planira novi ulaz u objekat, obzirom da je prednji dio uređen i u službi je postojećeg objekta, prizemlja i prvog sprata. Novoplanirane staze i komunikacije po terenu popločavaju se pločama od prirodnog lokalnog kamena, svijetlo sive boje, obrađenog za spoljašnju upotrebu. Postojeće staze su takođe obrađene prirodnim kamenom. Ispred objekta projektovan je široki plato radi lakšeg pristupa ulazu, i iskoristivosti prostora u službi boravka napolju. Ispod platoa projektovana je prostor sa zelenilom i niskim rastinjem. Kolski i pješački prilaz parceli je sa južne, sjeverne i zapadne strane. Na sjevernoj strani se nalaze 3 parking mjesta i ulaz u garažu kapaciteta za parkiranje dva auta, kao i ulaz u objekat. Na južnoj strani parcele je predviđen pješački prilaz i ulaz u objekat, kao i dodatna 2 parking mjesta za novoplanirane stambene jedinice.

#### *Konstrukcija objekta i fundiranje*

Konstrukcija je rađena kao zidana. Projektom zadatkom je tražena nadogradnja II sprata na već postojeću konstrukciju. Postojeći objekat je poslovno stambeni koji se sastoji od P+1. Izbor konstruktivnog sistema i upotreba osnovnih materijala za konstrukciju, usvojeni su u skladu sa projektom zadatkom, funkcijom objekta, lokalnim uslovima, projektom arhitekture kao i preliminarnim rezultatima proračuna konstrukcije objekta.

Konstrukciju objekta čine ab stubovi, zidovi i grede obrazovane u dva upravna pravca. Ploče su debljina 20 cm. Ove ploče zbog konfiguracije zidova i raspona rade većinom kao ploče u dva pravca. Grede i horizontalni serklaži su dimenzija 20/40cm. Sve grede u konstrukciji su projektovane tako da ne dolazi do loma po betonu, što je veoma povoljno u seizmičkim područjima i što odgovara usvojenim pretpostavkama duktilnosti presjeka na osnovu kojih su dobijene veličine seizmičkog opterećenja.

Fasadni i unutrašnji zidovi su debljine 20 cm, sa horizontalnim i vertikalnim serklazima. Veći broj ab vertikalnih serklaža je dimenzija 20x20cm. Zidani zidovi su debljine 20cm.

Postojeća konstrukcija je odrađena kao zidana konstrukcija. Na postojeću ab ploču iznad I sprata kreću vertikalni serklaži koji se rade čijia armatura se ubušava u postojeću ab konstrukciju. Ankeri vertikala se ubušavaju u ploču T 100 (ploču iznad I sprata). Dužina ubušenog dijela ankera je 40cm. Anker se postavlja i ugrađuje zajedno sa Sika AnchorFix -2+ (visokokvalitetna brzovezujuća masa). Prije ugradnje mase i ankera, potrebno je detaljno očistiti formirane otvore za ankere. Da bi masa vezala anker sa betonom, potrebno je da ostane minimum 1 dan da se ostavi da bi se masa osušila. Izbjegavati postavljanje Sika AnchorFix-a u kišnim danima. U slučaju javljanja vlage ili kiše, potrebno je otvore detaljno očistiti i nakon ugradnje Sika AnchorFix-a ostaviti u takvoj formi minimum 2 dana. (Detaljnije prikazano i objašnjeno kroz grafičku dokumentaciju)

Na ovaj način je ispuna dilatirana od osnovne konstrukcije i povećana je njena duktilnost, što je veoma bitno da ne bi došlo do ispadanja i rušenja zidova ispune usljed seizmičkog dejstva. Vertikalni serklaži su

postavljeni na krajevima zidova, na mjestima sučeljavanja sa drugim zidovima i oko većih otvora. Dimenzije presjeka vertikalnih i horizontalnih seklaža su 20 x 20 cm (4RØ14, Øu8/20).

Fundiranje je izvršeno na ab temeljnoj ploči debljine 40 cm. Napomene za izvođenje zemljanih radova:

- Sve zemljane radove i radove na betoniranju temelja, i podzemne etaže izvoditi u hidrološkom minimumu, uz eventualnu privremenu podgradu temeljne jame, uz stalni geotehnički nadzor.
- U toku izgradnje objekta neophodno je predvidjeti izvođenje pojačane hidroizolacije duž svih zidova objekta, neposredno do površine terena, kao i na čitavoj površini ispod temelja,;
- Prilikom izvođenja iskopa veće dubine voditi računa o stabilnosti zidova iskopa koje je nužno podgrađivati ukoliko dubina iskopa pređe 2 m.
- Neophodno je da se ispod temelja uradi tampon od granularnih materijala, koji ne treba da bude manje debljine od 20 cm i koji treba da bude zbijen po normama i tehničkim uslovima za ovu vrstu radova ( $M_s > 40$  MPa). Provjeriti zbijenost kružnom pločom sa padajućim tegom i uraditi adekvatni izvještaj o izvedenom ispitivanju
- Preliminarnom procijenom o trenutnom stanju terena i izvršenom analizom slijevanja došlo se do zaključka da će ukupno slijevanje (inicijalno i konsolidaciono) biti u dozvoljenim granicama ( $s=2,20$ cm)
- Za vrijeme izvođenja zemljanih radova izvršiti zaštitu iskopa i kosina u skladu sa građevinskim normama i Zakonom o zaštiti ljudi i opreme. (Zakon o zaštiti na radu) Iskop obaviti po suvom vremenu da usled djelovanja površinskih voda ne bi došlo do zarušavanja zidova iskopa.
- U cilju bezbjednosti ljudi i objekata, Izvođač radova je dužan da se pridržava odredbi Pravilnika o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata koji se odnose na rad u otvorenoj temeljnoj jami.
- S obzirom na geotehničke uslove fundiranja objekata Investitoru se preporučuje da u fazi iskopa obezbijedi:
  - geotehnički nadzor,
  - kontrolu kvaliteta ugrađenog materijala,
  - kontrolu zbijenosti nasutog materijala

### *Oblikovanje prostora i primjena materijala*

Projektom objekta i njegovim vanskim uređenjem obezbjeđeno je vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja kod kojeg će objekat zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji bez narušavanja prisutnog, već formiranog ambijenta u neposrednom okruženju. Projektovano vansko uređenje slijedi klimatske i druge endemske karakteristike mjesta i svojim rješenjem i izborom materijala doprinosi postojećoj fizionomiji sredine.

### *Hidrotehničke instalacije- vodovodni priključak*

U objektu su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard objekta ili se to zahtijeva prema higijensko-tehničkim uslovima i standardima za ovu vrstu objekata.

S obzirom da se radi o rekonstrukciji, dogradnji i nadogradnji već postojećeg objekta, koji je već priključen na gradsku vodovodnu mrežu na katastarskoj parceli br. 1256 KO Rožaje, opština Rožaje, neće biti izmjena što se tiče priključka. Fekalna kanalizacija je takođe urađena i neće biti izmjenjena. Prema tome planirani objekat će biti priključen na postojeću gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

#### *Priključak na elektro mrežu*

Predmet ovog projekta su elektro-energetske instalacije rekonstrukcija poslovno-stambenog objekta broj 1 i poslovnog objekta broj 2 na KP br. 1256, KO Rožaje, UP 88 Izmjene i dopune DUP-a "Centar". Dio koji se rekonstruiše se sastoji od novoplaniranog sprata sa dva dvosobna stana.

Predmet ovog dijela projekta je:

- Napojni kablovi od PMO-a do RO-a i spratnih tabli
- El. instalacije opšte potrošnje,
- El. instalacije osvetljenja,
- Instalacije uzemljenja i gromobrana

Kablovska veza od PMO-ado lokalnih tabli se ostvaruje kablovima tipa PP/Y 5x10mm<sup>2</sup> (PMO -ST 1) i PP/Y 5x10mm<sup>2</sup> (PMO – ST 2).

Razvodne table i usponski vodovi Razvod električnih instalacija u objektu je predviđen sa PMO-a, preko etažnih razvodnih tabli do pojedinačnih potrošača, kako je to dato na planu električnih instalacija. Na taj način je izvršena raspodjela opterećenja unutar prostora uz mogućnost kasnijeg očekivanog eventualnog proširivanja odnosno povećavanja potrošnje zbog rezerve u kapacitetu kabla. Mjerenje potrošnje električne energije prema uslovima CEDIS-a sa dva brojila za direktno mjerenje. Priključno mjerni ormar postaviti pored postojećeg PMO-a prema uslovima CEDIS-a. Razvodne table u objektu su locirane po funkcionalnim cjelinama i napajaju se direktnim izvodima u zavisnosti od pozicije i snage konzuma. Svi prodori su obrađeni kroz fazu građevinsko-zanatskih radova. Svi unutrašnji napojni kablovi su tipa PP/Y odgovarajućeg presjeka.

U objektu je predviđeno osvetljenje zavisno od namjene prostorija. Uključenje se vrši običnim i serijskim prekidačima a gde je potrebno i naizmjeničnim prekidačima. Instalacija je predviđena kablovima PP/Y 3x1.5mm<sup>2</sup>. Za rasvjetna tijela je predviđeno samo napajanje i ugradnja sijaličnih grla dok je izbor rasvjete obaveza investitora koji će iste odabrati u stepenu zaštite koji diktira namjena prostorija kako je dato u grafičkom dijelu projekta (osnove instalacija rasvjete).

U objektu se predviđa postavljanje instalacije kablovima tipa PP/Y i PP00/Y položenim zidu ispod maltera. Električne instalacije priključnica i svih fiksnih izvoda za termičke potrošače), izvode se kablovima tipa PP/Y 3 i 5x2.5 mm<sup>2</sup> sa potrebnim brojem provodnika i preseka kako je to dato u jednopolnim šemama razvodnih tabli. Kablovi se polažu u zidu ispod maltera. Sve priključnice su sa zaštitnim kontaktom za uzemljenje tipa "šuko". Gdje je potrebno postaviti trofazne priključnice instalacija je izvedena kablom PP/Y 5x2.5 mm<sup>2</sup> kako je naznačeno u grafičkom dijelu i jednopolnim šemama. Utičnice u kupatilima su u zaštiti IP 44 udaljene min. 0,6m od točecjeg mjesta i montiraju se na visini 1,6m i 1,9m od kote poda. Utičnice na terasama su u zaštiti IP 65 i montiraju se na visini 1m.

U skladu sa JUS IEC 1024-1 t.2.3.2., za uzemljenje predviđeno je povezivanje instalacije na postojeći temeljni uzemljivač objekta. Prije povezivanja izvršiti mjerenje otpora uzemljivača i ako bude potrebno uraditi dodatno uzemljenje izradom prstenastog uzemljivača u rovu oko objekta. Temeljni uzemljivač je

izveden od pocinčane trake Fe-Zn 25x4mm položene u temelju objekta koju na svakih 1-1,5m treba variti na horizontalnu armaturu temelja. Elementi za uzemljenje, kao i njihov način postavljanja i povezivanja definisani su standardima i tehničkim propisima. Otpor rasprostiranja uzemljivača je proporcionalan odnosu specifičnog otpora tla ( $\rho$ ) i koeficijentu koji zavisi od vrste uzemljivača, njegovih dimenzija i dubini ukopavanja. Kompletan sklop uzemljenja je predviđen u skladu važećih Tehničkih propisa i isti tako i izvesti.

Za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja izvesti klasičnu gromobransku instalaciju (krovni vod, spustovi i veze na uzemljivač).

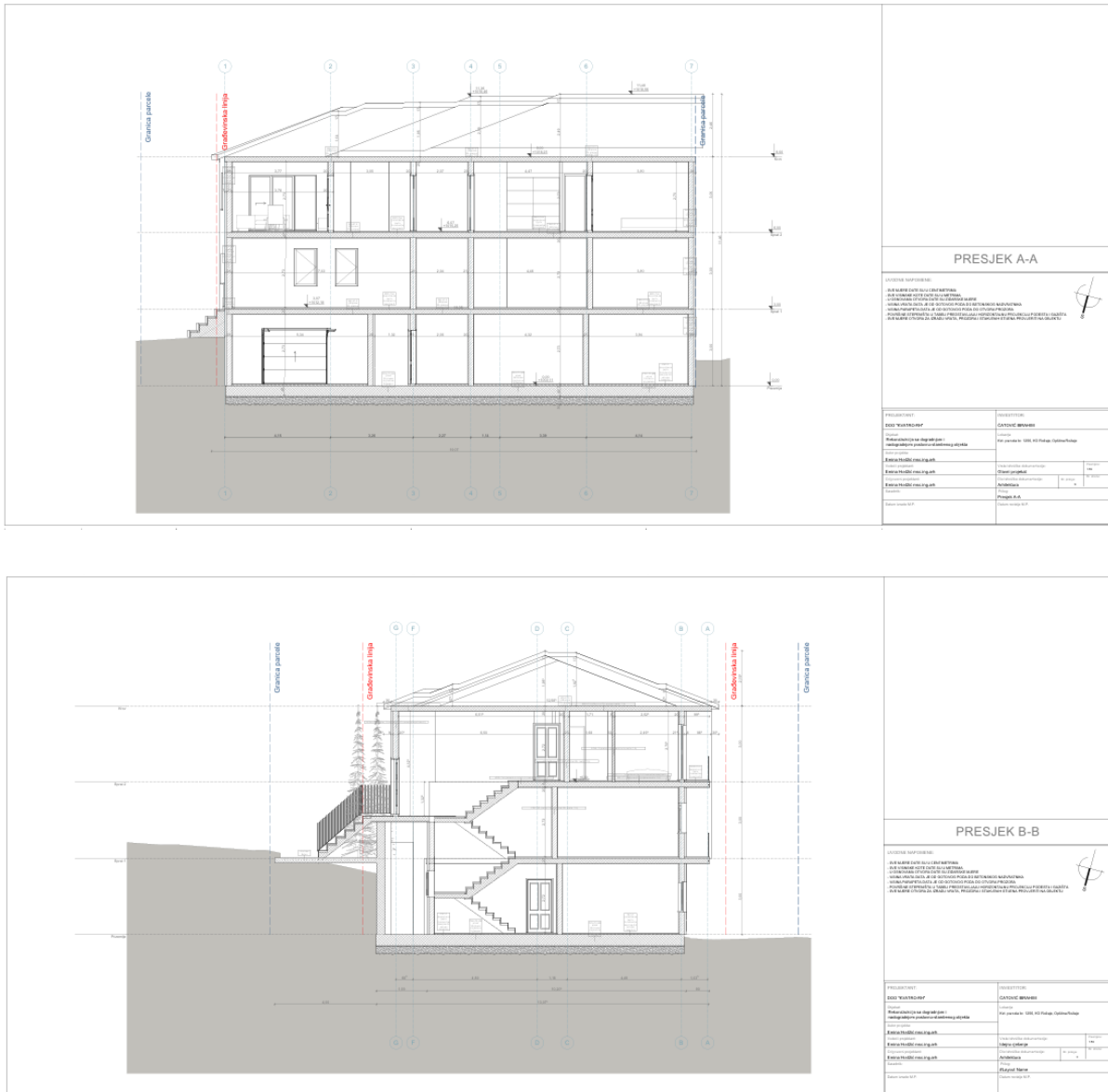
Cjelokupnu instalaciju izvesti prema važećim propisima za ovu vrstu djelatnosti i odgovarajućom stručnom radnom snagom. Po završetku radova izvršiti ispitivanje instalacije, izmeriti otpor uzemljenja i pribaviti odgovarajuće ateste o opremi i izveštaje o mjerenjima.

*Veličina i nacrti cjelokupnog projekta, planiranog uslužnog procesa uključujući prateću infrastrukturu, organizaciju rada, organizaciju transporta*

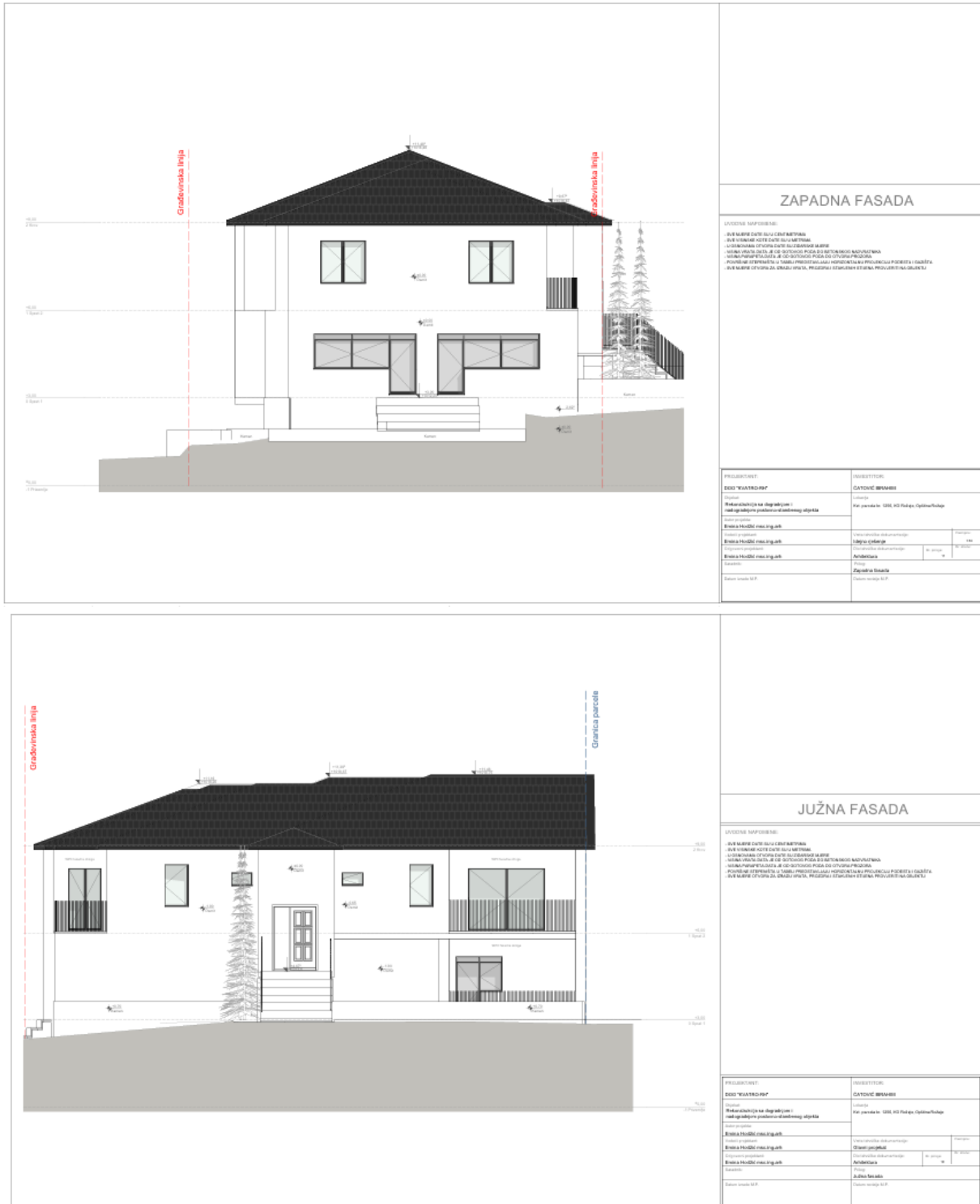
*Analiza površina*

ANALIZA							
PROSTORIJA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	OBIM (m)	SVIJETLA VISINA (m)	ZAPREMINA (m <sup>3</sup> )	OBRADA PODOVA, ZIDOVA I PLAFONA		
OSNOVA SPRATA 2					POD	ZID	PLAFON
ULAZ SA STEPENIŠTEM	13,50 m <sup>2</sup>	17,17 m	2,90 m	39,15 m <sup>3</sup>	keramika	glet masa	glet masa
KUHINJA	8,71 m <sup>2</sup>	12,18 m	2,90 m	25,25 m <sup>3</sup>	keramika	keramika	glet masa
TRPEZARIJA	10,28 m <sup>2</sup>	14,05 m	2,90 m	29,81 m <sup>3</sup>	parket	glet masa	glet masa
DNEVNA SOBA	20,46 m <sup>2</sup>	18,66 m	2,90 m	59,32 m <sup>3</sup>	parket	glet masa	glet masa
TERASA	1,79 m <sup>2</sup>	5,60 m	2,90 m	5,19 m <sup>3</sup>	keramika	glet masa	glet masa
SPAVAČA SOBA	11,91 m <sup>2</sup>	14,20 m	2,90 m	34,54 m <sup>3</sup>	parket	glet masa	glet masa
SPAVAČA SOBA	14,50 m <sup>2</sup>	15,45 m	2,90 m	42,03 m <sup>3</sup>	parket	glet masa	glet masa
TERASA	2,96 m <sup>2</sup>	8,34 m	2,90 m	8,59 m <sup>3</sup>	keramika	glet masa	glet masa
KUPATILO	5,60 m <sup>2</sup>	10,36 m	2,90 m	16,24 m <sup>3</sup>	keramika	keramika	glet masa
HODNIK	7,94 m <sup>2</sup>	14,03 m	2,90 m	23,02 m <sup>3</sup>	keramika	glet masa	glet masa
KUHINJA SA TRPEZARIJOM	11,93 m <sup>2</sup>	14,57 m	2,90 m	34,59 m <sup>3</sup>	keramika	glet masa	glet masa
DNEVNA SOBA	16,94 m <sup>2</sup>	17,05 m	2,90 m	49,13 m <sup>3</sup>	parket	glet masa	glet masa
SPAVAČA SOBA	17,74 m <sup>2</sup>	16,94 m	2,90 m	51,43 m <sup>3</sup>	parket	glet masa	glet masa
TERASA	3,72 m <sup>2</sup>	9,38 m	2,90 m	10,77 m <sup>3</sup>	keramika	glet masa	glet masa
SPAVAČA SOBA	14,55 m <sup>2</sup>	15,50 m	2,90 m	42,18 m <sup>3</sup>	parket	glet masa	glet masa
HODNIK	9,30 m <sup>2</sup>	15,56 m	2,90 m	26,96 m <sup>3</sup>	keramika	glet masa	glet masa
TERASA	3,94 m <sup>2</sup>	10,88 m	2,90 m	22,48 m <sup>3</sup>	keramika	glet masa	glet masa
KUPATILO	7,57 m <sup>2</sup>	12,17 m	2,90 m	21,94 m <sup>3</sup>	keramika	keramika	glet masa
<b>Neto površina prostorija NRA: 185,57 m<sup>2</sup></b>							
<b>Neto površina poda NFA: 185,57 m<sup>2</sup></b>							
<b>Unutrašnja površina poda IFA : 185,57 m<sup>2</sup></b>							
<b>Bruto površina poda GFA: 207,30 m<sup>2</sup></b>							
<b>Površina etaže LA: 207,30 m<sup>2</sup></b>							

**UKUPNA NETO POVRŠINA : 185,57 m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA : 207,30 m<sup>2</sup>**



Slika 10. Arhitektura objekta- podužni i poprečni presjek



Slika 11. Prikaz južne i zapadne fasade



Slika 12. Prikaz sjeverne fasade

Urbanistička parcela je opremljena komunalnim instalacijama (javni vodovod, javna fekalna kanalizacija i javna atmosferska kanalizacija). Vodovodna mreža iz objekta je priključena na vodovodnu mrežu u vodomjerno okno koje je u neposrednoj blizini objekta, odakle je priključena na gradsku vodovodnu mrežu. Fekalna kanalizaciona mreža iz objekta odvodi se do revizionog okna odakle se dalje odvodi do gradske kanalizacione mreže. Za potrebe evakuacije atmosferskih voda predviđeno prikupljanje atmosferskih voda sa krovnih površina slivanjem niz lim, do popločane površine, odakle se voda određenim padovima vodi do zelenih površina. Instalacije vodovoda i kanalizacije, atmosferske kanalizacije, jake i slabe struje sa objekta su tehnički priključene na javne instalacije na propisan način, u skladu sa uslovima javnih preduzeća.

Čatovska ulica je uređena i opremljena infrastrukturom sa uređenom uličnom rasvjetom, zelenilom i trotoarima.

*Moguće kumuliranje sa efektima drugih objekata*

Analizom planske dokumentacije i postojećeg urbanog konteksta u najužem dijelu centra Rožaja, potrebno je sagledati sve potencijalne kumulativne efekte koji mogu nastati iz međusobnog djelovanja planiranog poslovno-stambenog objekta i okolnih izgrađenih struktura. Kumulativni efekti se odnose na ukupni uticaj koji više objekata ostvaruju zajedno, a koji može biti veći od prostog zbira njihovih pojedinačnih uticaja.

S obzirom da se predmetni zahvat odnosi na dogradnju samo jednog sprata na već postojeći objekat (Su + P), očekuje se minimalan uticaj na kvalitet vazduha, kako u fazi korišćenja, tako i u fazi izgradnje. Tokom eksploatacije objekta, dodatni sprat neće uzrokovati značajno povećanje emisija u vazduh, budući da:

- objekat ne sadrži industrijske ili druge zagađivačke procese,

- eventualne emisije se svode na uobičajene aktivnosti stanovanja i poslovanja,
- dodatni broj korisnika je ograničen, pa samim tim i indirektno emisije (od grijanja i ventilacije) ostaju u okviru standardnog urbanog nivoa.

Sa aspekta kumulativnih efekata, uticaj na vazduh može se manifestovati prvenstveno **indirektno** kroz:

- blago povećanje broja vozila korisnika objekta (saobraćajne emisije),
- veće korišćenje individualnih sistema grijanja u zimskom periodu.

Međutim, imajući u vidu da se radi o malom obimu dogradnje, ovi efekti su zanemarljivi i ne odstupaju od tipičnih vrijednosti koje su karakteristične za centralno urbano područje Rožaja.

Tokom faze izgradnje, emisije prašine i izduvnih gasova od mehanizacije su privremene i lokalnog karaktera, te ne doprinose značajnom kumulativnom opterećenju, posebno uz primjenu osnovnih mjera zaštite (orošavanje, ograničena upotreba mehanizacije i sl.).

### ***3.4. Vrste i količine potrebne energije i energenata, vode, sirovina i drugog potrošnog materijala koji se koristi za potrebe tehnološkog procesa***

Imajući u vidu namjenu objekta u njemu će se u toku rada koristiti električna energija (za rad različitih uređaja, osvjjetljenje, ventilaciju i klimatizaciju) i voda za potrebe rada objekata.

#### *Potrošnja električne energije*

Stvarna potrošnja električne energije u objektima zavisi od broja korisnika.

#### *Potrošnja vode*

Prema projektovanoj dokumentaciji osoba u prosjeku troši oko 150 l/dan, međutim stvarna potrošnja vode u objektu takođe zavisi od broja korisnika.

### ***3.5. Procjene vrste i količine: očekivanih otpadnih materija i emisija koje mogu izazvati zagađivanje vode, vazduha, tla i podzemnog sloja zemljišta, buku, vibracije, svjetlost, toplotu, zračenje, proizvedenog otpada tokom izgradnje i funkcionisanja projekta***

Ispuštanje gasova na lokaciji tokom izvođenja radova javlja se prvenstveno zbog angažovanja građevinske mehanizacije. Emisije nastaju prilikom iskopa zemlje, transporta iskopanog materijala i građevinskog otpada, kao i tokom dovoza potrebnih građevinskih materijala na gradilište.

U fazi redovnog funkcionisanja objekta, gasovi se oslobađaju prvenstveno uslijed kretanja vozila koja dolaze do parking prostora i napuštaju ga. Izduvni gasovi motornih vozila karakteristično sadrže ugljenikove i azotove okside, kao i druge tipične produkte sagorijevanja. S obzirom na to da su građevinski radovi vremenski ograničeni i privremenog karaktera, ukupne emisije gasova u ovoj fazi biće relativno male. Takođe, kako je vožnja vozila na samoj lokaciji kratkotrajna i ograničena samo na pristup parking prostoru, količina izduvnih gasova tokom eksploatacije objekta ostaje niska i lokalnog značaja.

### Otpadne vode

Odvođenje otpadnih voda iz objekta, kako je već navedeno riješeno je preko instalacije fekalne kanalizacije i instalacije atmosferske kanalizacije za prikupljanje atmosferske vode sa krovova objekata.

### Buka

Prilikom izvođenja radova na izgradnji predmetnog objekta, izvori buke će biti generisani radom građevinske mehanizacije ( rad mašina i transportnih sredstava i drugih alata) koja će biti angažovana za realizaciju predmetnog projekta, ista je privremenog karaktera sa najvećim stepenom prisutnostina samoj lokaciji izvođenja.

Procjena i proračun emisije buke izvršen je na osnovu identifikacije izvora buke a vrijednosti zvučne snage izvora ( $L_w$ ) za osnovne građevinske mašine za koje se pretpostavlja da će biti angažovane naizgradnji predmetnog objekta prikazane su u sljedećoj tabeli.

Angažovana mehanizacija	Nivo buke u dB(A)
Bager	100
Kombinovana mašina	76
Valjak	90
Kamion kiper	95
Pumpa za beton	85
Mikser za beton	95
Vibrator za beton	85
Damper za dovoz agregata	105
Utovarivač	95
Agregat	80

U toku eksploatacije objekata buka se najviše javlja od vozila koja dolaze i odlaze do parkinga i ona neće biti značajna, kao i od rada dizel agregata.

Nivo buke od rada DEA pri 75% opterećenju iznosi 72 dBA na 7 m udaljenosti od izvora (DEA).

Buka je privremenog karaktera, po obimu i intenzitetu ograničena.

### Vibracije

Vibracija, u toku izgradnje objekata, nastaju usljed rada građevinske mehanizacije.

U narednoj tabeli date su udaljenosti na kojoj se vibracije mogu registrovati na osnovu određene vrstegrađevinske aktivnosti. Vrijednosti su zasnovane na terenskim mjerenjima i informacijama iz literature, a preuzete su iz Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja, koja je rađena za Državni prostorni plan.

Građevinske aktivnosti	Razdaljine na kojima vibracije mogu biti registrovane (m)
Iskopavanje	10 - 15
Kompaktiranje	10 - 15
Teška vozila	5 - 10

Nivo vibracija na lokaciji projekta je veoma mali, tako da je uticaj vibracija na okolinu tokom izvođenja radova na predmetnoj lokaciji zanemarljiv. U fazi eksploatacije objekta vibracije neće biti prisutne.

### Toplota i zračenje

Toplota i zračenje u fazi izgradnje i funkcionisanja objekata neće biti prisutni.

### Otpad

Otpad se javlja u u fazi izgradnje i eksploatacije objekata. Građevinski otpad će se privremeno skladištiti na zemljištu gradilišta. Skladišće se odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina.

U fazi izgradnje objekata kao otpad javlja se većinom građevinski otpad koji nastaje djelimičnim rušenjem prilikom rekonstrukcije objekta. Manji dio materijala od iskopa koristeće se za potrebe planiranja i nivelacije terena, dok će veći dio izvođač radova pokrivenim kamionima transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Investitorom projekta, odnosno izvođačem radova odredi nadležni organ lokalne uprave. Grđevinski otpad će se sakupljati, a izvođač radova će ga takođe transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Investitorom projekta, odnosno izvođačem radova odredi nadležni organ lokalne uprave. Od strane radnika tokom izgradnje objekta generiše se određena količina komunalnog otpada. Navedena vrsta otpada nakon privremeoog skladištenja u kontejneru predaju se ovlašćenom komunalnom preduzeću.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG|| br. 59/13. i 83/16.) navedeni otpad se klasira u sledeće grupe: Neopasni otpad Građevinski otpad: 02 01 07 biljni materijal 17 01 beton, cigla, pločice i keramika 17 01 01 beton 17 01 02 cigle 17 01 03 pločice i keramika 17 02 01 drveni otpad uslijed korišćenja oplata 17 02 05 gvožđe i čelik 17 04 07

metalni otpad usled korišćenja oplata 17 05 04 zemljište i kamen 17 08 02 građevinski materijal na bazi gipsa 17 09 04 miješani otpad od građenja i rušenja

Ambalažni otpad:

15 01 Ambalaža (uključujući posebno sakupljenu ambalažu u komunalnom otpadu)

15 01 01 papirna i kartonska ambalaža

15 01 02 plastična ambalaža

15 01 03 drvena ambalaža

15 01 04 metalna ambalaža

15 01 06 miješana ambalaža

Komunalni otpad:

20 3 01 miješani komunalni otpad.

*Komunalni otpad*

U toku eksploatacije objekata, nastaje komunalni otpad. Privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom. Prostor predviđen za kontejnere, kao i prilaz istim biće bez stepenika, osvijetljen i popločan (zbog klizanja).

Komunalni otpad se svrstava u klasu:

20 03 01 miješani komunalni otpad

#### 4. IZVJEŠTAJ O POSTOJEĆEM STANJU SEGMENTA ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata (Sl. list CG, br. 19/19), procjena uticaja zasnovana je na karakteristikama lokacije i projekta, pri čemu se razmatraju veličina i prostor na koji projekat djeluje, priroda i složenost uticaja, vjerovatnoća pojave, kumulativni efekti i mogućnosti smanjivanja.

Projekat se planira na urbanističkoj parceli koje zahvataju površinu od 404 m<sup>2</sup>. Po svojoj funkciji i tehnologiji, objekat ne predstavlja klasičan izvor emisija, već je riječ o poslovno-stambenom objektu namjene sa ograničenim i kontrolisanim operacijama. U fazi izgradnje očekuju se tipične građevinske emisije prašine, buke i vibracija, dok je u fazi eksploatacije opterećenje životne sredine nisko i lokalnog karaktera.

##### *4.1 Priroda uticaja*

Svi uticaji koji se tiču izgradnje objekata imaju privremeni karakter i prestaju nakon realizacije projekta. Priroda uticaja u fazi izgradnje je privremena i reverzibilna. Prašina potiče od iskopnih radova, manipulacije rasutim materijalima i kretanja mehanizacije po neasfaltiranim površinama, dok je buka rezultat rada građevinskih mašina, kamiona i ručnih alata.

Vibracije se javljaju pri zbijanju nasipa i oscilatornom kretanju vozila i ograničene su na neposredni pojas uz front radova. Potencijalni rizik za tlo i vode može nastati samo u slučaju akcidentnog prosipanja goriva i ulja, što se sprječava organizacionim mjerama i tehničkim barijerama, a eventualne posljedice saniraju se momentalnim uklanjanjem kontaminisanog sloja. U eksploataciji su emisije u vazduh minimalne i svode se na saobraćaj korisnika i rad energetske opreme niskih emisija.

Vizuelni uticaj predstavlja očekivanu urbanističku transformaciju i ublažava se pejzažnim uređenjem i zelenim tamponima. Ne očekuje se gubitak ni degradacija zaštićenih vrsta i staništa, niti značajan uticaj na lokalni biodiverzitet, s obzirom da je prostor izvan mreža Natura 2000 i zaštićenih područja, a biljne kompozicije u okviru uređenja unapređuju mikroklimu i ekološku funkciju parcele.

##### *4.2. Prekogranična priroda uticaja*

S obzirom na veličinu zahvata, tip namjene i lokalizovan karakter emisija, realizacija projekta ni u kakvom pogledu ne može imati bilo kakav prekogranični uticaj.

Vizuelni i zvučni efekti su prostorno ograničeni i ostaju u zoni zahvata i neposrednog okruženja.

##### *4.3. Jačina i složenost uticaja*

Jačina uticaja u građevinskoj fazi ocjenjuje se niskom do srednjom i vremenski je ograničena na period izvođenja pojedinih radova. Emisije prašine i buke su varijabilne u toku dana i prate dinamiku fronta radova; najveće su uz aktivan radni front i opadaju sa udaljavanjem. Složenost uticaja je mala, jer se radi o uobičajenim građevinskim procesima bez hemijskih ili tehnoloških emisija visokog rizika. U eksploataciji jačina uticaja je niska, a struktura jednostavna: saobraćajni prilivi, rad klimatizacije i održavanje objekta. Sve

vrijednosti ostaju u okvirima graničnih standarda; ne postoji potreba za složenim mjerama remediacije, već za standardnim programom upravljanja životnom sredinom i redovnim monitoringom.

#### *Vjerovatnoća uticaja*

Vjerovatnoća pojave uticaja tokom izgradnje je očekivana, ali se radi o kratkotrajnim i predvidljivim pojavama koje se efikasno kontrolišu planiranim mjerama smanjenja. Vjerovatnoća ponavljanja istih pojava vezana je za faze radova i prestaje njihovim okončanjem. U fazi eksploatacije vjerovatnoća negativnih uticaja je mala, budući da projekat ne uključuje procese sa stalnim emisijama. Vizuelna transformacija je stalna i kompenzuje se uređenjem zelenila, kvalitetom arhitektonskog oblikovanja i održavanjem komunalnog reda.

#### *Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i vjerovatnoća ponavljanja uticaja*

Učestalost mogućih uticaja može biti prisutna u toku izgradnje. Trajanje pojedinačnog uticaja ograničeno je na sate ili dane u okviru određene aktivnosti i prestaje njenim završetkom; ukupno trajanje vezano je za dinamiku građenja. Učestalost se smanjuje kako se radovi sele sa jednog fronta na drugi, a vjerovatnoća ponavljanja nakon završetka izgradnje je neznatna. Učestalost mogućih uticaja je prisutna u toku funkcionisanja projekta, dok je vizuelni efekat prisutan čitavo vrijeme, a jedini stalni uticaj je trajno zauzimanje zemljišta i vizuelna prisutnost objekta, što je integralni dio urbanog pejzaža i projektom je unaprijed definisano.

#### *4.7. Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata*

Kumulativni efekti se odnose na ukupni uticaj koji više objekata ostvaruju zajedno, a koji može biti veći od prostog zbira njihovih pojedinačnih uticaja.

S obzirom da se predmetni zahvat odnosi na dogradnju samo jednog sprata na već postojeći objekat (Su + P), očekuje se minimalan uticaj na kvalitet vazduha, kako u fazi korišćenja, tako i u fazi izgradnje.

Tokom eksploatacije objekta, dodatni sprat neće uzrokovati značajno povećanje emisija u vazduh, budući da:

- objekat ne sadrži industrijske ili druge zagađivačke procese,
- eventualne emisije se svode na uobičajene aktivnosti stanovanja i poslovanja, dodatni broj korisnika je ograničen, pa samim tim i indirektno emisije (od grijanja i ventilacije) ostaju u okviru standardnog urbanog nivoa.

Sa aspekta kumulativnih efekata, uticaj na vazduh može se manifestovati prvenstveno indirektno kroz:

- blago povećanje broja vozila korisnika objekta (saobraćajne emisije),
- veće korišćenje individualnih sistema grijanja u zimskom periodu.

Međutim, imajući u vidu da se radi o malom obimu dogradnje, ovi efekti su zanemarljivi i ne odstupaju od tipičnih vrijednosti koje su karakteristične za centralno urbano područje Rožaja.

Tokom faze izgradnje, emisije prašine i izduvnih gasova od mehanizacije su privremene i lokalnog karaktera, te ne doprinose značajnom kumulativnom opterećenju, posebno uz primjenu osnovnih mjera zaštite (orošavanje, ograničena upotreba mehanizacije i sl.).

h) Mogućnost efektivnog smanjenja uticaja

Analizirajući projekat, izdvojene su mjere zaštite koje su predviđene tehničkom dokumentacijom, kao i mjere zaštite koje je neophodno dodatno sprovesti u cilju smanjenja mogućeg negativnog uticaja na najmanju moguću mjeru.

## 5. OPISMOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

### 5.1. Očekivane zagađujuće materija i emisija i proizvodnja otpada, kada je to relevantno

#### *Uticao na kvalitet vazduha*

U toku izgradnje

Uticiji na vazduh nastaju kao posljedica iskopa, manipulacije rasutim materijalima i kretanja građevinske mehanizacije. Najizraženiji su lebdeće čestice (PM10/PM2.5) u suvim i vjetrovitim uslovima i izduvni gasovi iz dizel motora pri intenzivnim aktivnostima (iskopi, betoniranje, transport). Najveći rizik javlja se kada više mašina radi u malom radnom frontu u fazi temeljenja. Emisije su lokalnog karaktera i opadaju sa udaljenošću usljed disperzije i taloženja, a primjenom vlaženja, pokrivanja tereta, pranja točkova i upotrebom ispravne mehanizacije sa EU stage standardima, svode se na kratkotrajne i kontrolisane vrijednosti bez prekoračenja graničnih normi.

U toku funkcionisanja

Emisije su ograničene na izduvne gasove vozila. Zadržavanje je kratko, a saobraćaj je raspoređen tokom dana, pa se ne očekuje narušavanje kvaliteta vazduha.

#### *Uticao na kvalitet voda*

U toku izgradnje

Na samoj lokaciji ne postoje prirodni površinski vodotoci, pa su mogući uticaji na vode isključivo vezani za eventualna incidentna prosipanja goriva, maziva ili betonske mase tokom građevinskih radova.

Organizacija gradilišta predviđa primjenu odgovarajućih mjera zaštite, uključujući nepropusne podloge za manipulaciju gorivima, upotrebu apsorbentata, kao i postavljanje taložnika na privremenim ispustima. Takođe, strogo je zabranjeno pranje mehanizacije i opreme direktno na tlu.

Otpadne vode koje nastanu pranjem opreme sakupljaju se u odgovarajuće posude i predaju ovlašćenom operateru na dalji tretman. Na ovaj način obezbjeđuje se potpuna kontrola nad potencijalno zagađenim vodama i sprječava prodiranje polutanata u podzemne vode.

U toku funkcionisanja objekta, odvođenje otpadnih voda iz objekta, kako je već navedeno riješeno je preko instalacije fekalne kanalizacije i instalacije atmosferske kanalizacije za prikupljanje atmosferske vode sa krovova objekata.

#### *Kvalitet zemljišta*

U toku izgradnje

Zemljište se trajno zauzima u okviru planirane namjene. Promjene tla odnose se na uklanjanje humusa, iskope i nasipanja te formiranje građevinskih platformi. Fizičko-hemijski sastav tla ostaje stabilan uz sprječavanje prosipanja goriva i pravilno upravljanje građevinskim otpadom. Eventualno kontaminirani sloj uklanja se i zbrinjava putem ovlašćenog operatera.

Po završetku radova teren se sanira i ozelenjava prema projektu uređenja terena.

U toku funkcionisanja

Odlaganje otpada može imati uticaja na kvalitet životne sredine na lokaciji projekta ukoliko se ne bude vršilo njegovo adekvatno odlaganje. Neophodno je u toku funkcionisanja projekta sav otpad uklanjati sa lokacije u skladu sa zakonskom regulativom.

Eksploatacija jednog ovakvog objekta, ukoliko se realizuju mjere predviđene za zaštitu okoline i zaštite na radu, neće imati negativan uticaj na zemljište.

### *Uticao na lokalno stanovništvo*

U toku funkcionisanja projekta doći će do promjene u broju i strukturi stanovništva u ovoj zoni. Promjena se ogleda u povećanju broja ljudi na lokaciji, prvenstveno za broj zaposlenih koji će raditi na lokaciji. Funkcionisanjem projekta neće doći do povećanja naseljenosti, pa samim tim ni do povećanja koncentracije stanovništva. Funkcionisanje projekta neće imati uticaja na stalne migracije stanovništva. Tokom realizacije projekta, stanovnici okolnih objekata mogu biti izloženi sljedećim uticajima:

- povećanom nivou buke, naročito tokom rušenja postojećih objekata, izvođenja iskopa i grubih građevinskih radova;
- povećanoj koncentraciji prašine, posebno tokom sušnih perioda i manipulacije rastresitim materijalom;
- povremenom povećanju saobraćajnog opterećenja, usljed dolaska i odlaska teretnih vozila, što može uzrokovati kratkotrajna zadržavanja ili smanjenu protočnost saobraćaja u neposrednoj zoni zahvata;
- privremenim ograničenjima pristupa ili izmjenama režima saobraćaja, u slučaju potrebe za manipulacijom većim teretima ili zauzimanjem dijela kolovoza;
- vizuelnim smetnjama, usljed prisustva gradilišne opreme, zaštitne ograde, skladištenja materijala i same dinamike građevinskih aktivnosti.

Navedeni uticaji su ograničeni na period trajanja građevinskih radova i neće imati trajni efekat na kvalitet života lokalnog stanovništva.

Što se tiče vizuelnih uticaja u toku funkcionisanja projekta oni nijesu toliko negativni da bi mogli izraženi uticati na okolno stanovništvo. Vizuelni uslovi se poboljšavaju u odnosu na građevinsku fazu kroz arhitektonsko oblikovanje i pejzažno uređenje, uz zelenilo kao tampon prema stambenim zonama.

### *Uticao na ekosisteme i geološku sredinu*

Prilikom funkcionisanja objekta, isti neće imati negativan uticaj na biljne i životinjske vrste i njihova staništa.

U toku funkcionisanja objekta, neće doći do gubitka i oštećenja geoloških, paleontoloških i geomorfoloških osobina. Pejzažno ozelenjavanje i sadnja autohtonih vrsta obezbjeđuju djelimičnu kompenzaciju stanišnih funkcija, stabilizaciju tla i mikroklimatske benefite. Nema uticaja na migracione pravce niti na zaštićene vrste.

### *Uticao na zaštićena prirodna i kulturna dobra i njihovu okolinu*

U ovoj zoni nema zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, tako da realizacija projekta neće imati uticaja na njih i njihovu okolinu.

### *Uticao na karakteristike pejzaža*

Budući da je lokacija već izgrađena i okružena postojećim višespratnim stambenim i poslovnim objektima, rekonstruisani objekat će se uklopiti u postojeći urbani pejzaž. Planirani objekat mješovite namjene projektovan je u skladu sa važećim urbanističko-tehničkim uslovima

(spratnost, građevinske linije, indeks zauzetosti i izgrađenosti), čime se obezbeđuje prostorna i vizuelna usklađenost sa postojećom strukturom izgrađenog okruženja.

Tokom faze uklanjanja postojećih objekata i izgradnje novog objekta mogu se javiti privremeni vizuelni uticaji, koji se odnose na:

- prisustvo građevinske mehanizacije i opreme,
- postavljanje zaštitne ograde oko gradilišta,
- privremeno skladištenje materijala i šuta,
- djelimično izmijenjen vizuelni doživljaj prostora usljed otvorenih iskopa.

Ovi uticaji su isključivo privremenog karaktera i ograničeni na period trajanja građevinskih radova. Nakon završetka radova i uklanjanja gradilišne infrastrukture, prostor će biti u potpunosti uređen u skladu sa projektovanim rješenjem. Planirano uređenje i ozelenjavanje slobodnih površina nakon izgradnje objekta doprinijeće unapređenju vizuelnog identiteta lokacije, formiranju uređenog ambijenta i poboljšanju ukupnog estetskog kvaliteta prostora. Na taj način realizacija projekta neće imati negativan dugoročni uticaj na pejzažne karakteristike područja, već će doprinijeti njegovoj urbanističkoj i arhitektonskoj valorizaciji.

## 6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

### *6.1 Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima*

Opšte mjere zaštite uključuju sve aktivnosti propisane planovima višeg reda koji su u skladu sa opštom globalnom strategijom na očuvanju i unapređenju životne sredine a koje su definisane zakonskim propisima i koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta: Zakonski okvir

Tokom realizacije projekta , nosilac projekta i izvođač radova dužni su da se pridržavaju važećih propisa Crne Gore, uključujući:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG—, br. 52/16, 73/19),
- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG—, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20),
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG—, br. 64/11, 39/16),
- Zakon o vodama („Sl. list CG—, br. 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18),
- Zakon o upravljanju komunalnim vodama („Sl. list CG—, br. 2/17),
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG—, br. 25/10, 40/11, 43/15),
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG—, br. 28/11, 1/14),
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG—, br. 34/14, 44/18), kao i relevantne EU direktive koje se odnose na zaštitu voda, otpada, zraka i buke, u skladu sa procesom harmonizacije propisa.

### *6.2 Mjere zaštite predviđene tehničkom dokumentacijom*

Mjere zaštite životne sredine predviđene tehničkom dokumentacijom proizilaze iz zakonskih normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta:

- S obzirom na značaj objekta, kako u pogledu njegove sigurnosti, tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i izgradnje potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.

- Ispoštovati sve regulative (domaće i evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta određenih faktora.

- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.

- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Investitor i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

Pored navedenog, neophodno je i sledeće:

- Izvođač radova je obavezan da uradi poseban elaborat o uređenju gradilišta i rada na gradilištu sa naznačenim mjerama zaštite na radu po važećim propisima i standardima.

- Prije početka izvođenja, izvođač je obavezan da se upozna sa geološkim i hidrogeološkim karakteristikama terena.

- U cilju ispunjenja potrebne stabilnosti i funkcionalnosti konstrukcije, ista treba biti izabrana prema propisima za ovakvu vrstu objekta.

- Neophodno je izvršiti pravilan izbor kompletne opreme, prema tehnološkim zahtjevima, uz neophodno priloženu atestnu dokumentaciju.

Opšte mjere zaštite uključuju u sebe sve aktivnosti propisane planovima višeg reda koji su u skladu sa opštom globalnom strategijom na očuvanju i unapređenju životne sredine a koje su definisane zakonskim propisima. U ove mjere zaštite ubrajamo sledeće:

- sve aktivnosti koje su određene kroz lokalne planove najvišeg reda, treba ispoštovati i nove aktivnosti usaglasiti sa datom planerskom dokumentacijom višeg stepena,
- ispoštovati sve regulative koje su vezane za granične vrednosti intenziteta određenih faktora kao što su buka, zagađenje vazduha, zagađenje voda i dr. mjere zaštite treba da određene izdvojene uticaje dovedu na nivo dozvoljenog intenziteta u okviru konkretnog investicionog poduhvata,
- uredno pratiti stanje životne sredine organizovanjem službi za konkretno mjerenje podataka na terenu,
- uraditi planove održavanja planiranih elemenata vezanih za zaštitu životne sredine (održavanje zelenila, uređaja za prečišćavanje tehnološki otpadnih voda i slično.).

U administrativne mjere zaštite ubrajamo sve one aktivnosti koje treba preuzeti da se kasnije ne dese određene pojave koje mogu ugroziti željena očekivanja i zakone. U ove mjere zaštite spadaju sledeće:

- sankcionisati moguću individualnu izgradnju u neposrednom okruženju koji nijesu u skladu sa planskom dokumentacijom,
- obezbediti nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za datu oblast,
- obezbediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju investitor i izvođač o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

### *6.3 Mjere zaštite u toku eksploatacije objekta*

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije objekta neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite.

Mjere zaštite životne sredine u toku eksploatacije objekta, takođe obuhvataju sve mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum.

#### Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta tj. prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploatacije objekta, takođe obuhvataju sve mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio. U mjere zaštite spadaju:

- Izvođač radova je obavezan da izvrši pravilan izbor građevinskih mašina u pogledu njihovog kvaliteta - ispravnosti.

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.

- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.  
- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, privremeno ga skladištiti u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11. I 39/16.) i zamijeniti novim slojem.

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za izgradnju objekata moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.

- Pravilan izbor opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanja ne budu uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.

- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.

Nosilac projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju i da zaposlene upozna sa njihovim korišćenjem. U slučaju akcidentnih situacija obaveza je Nosioca projekta da izvrši sanaciju i remedijaciju terena i dovede ga u prvobitno stanje.

#### *6.4 Mjere za zaštitu vazduha*

Tokom izvođenja radova na izgradnji objekta ne očekuje se značajnije povećanje imisionih koncentracija zagađujućih materija u vazduhu. Razlog tome je ograničeni obim zahvata i kratko trajanje faze grubih zemljanih radova, tokom kojih se i mogu javiti privremene emisije prašine i gasova od mehanizacije.

Dodatno, lokacija se nalazi u urbanom dijelu Rožaja, gdje već postoji kontinuiran i frekventan drumski saobraćaj, pa doprinos gradilišta ukupnim emisijama ostaje minimalan i ne utiče primjetno na postojeći kvalitet vazduha.

Realizacija projekta ne može imati dugoročan niti značajan uticaj na stanje kvaliteta vazduha u okruženju. Svi privremeni uticaji koji se javljaju tokom gradnje svedeni su na najmanju moguću mjeru zahvaljujući primjeni odgovarajućih tehničkih, organizacionih i preventivnih mjera na gradilištu.

#### *Mjere zaštite tokom izgradnje*

U cilju sprječavanja emisije prašine, lebdećih čestica i izduvnih gasova, predviđa se sprovođenje sljedećih tehničkih i operativnih mjera:

- Tokom vjetrovitih i sušnih perioda, gradilište i površine na kojima se obavlja iskop ili transport materijala redovno će se vlažiti vodom pomoću mobilnih cisterni, čime se sprječava podizanje prašine.
- Materijal za nasipanje i iskopani materijal privremeno će se deponovati u ograđenom dijelu gradilišta i po potrebi prekrivati ceradama.
- Svi kamioni koji napuštaju gradilište moraju imati prekrivene tovarne sanduke, kako bi se spriječilo rasipanje materijala i sekundarno zagađenje prašinom.
- Pristupne i transportne staze u okviru gradilišta biće redovno čišćene, a po potrebi i vlažene, posebno u sušnim danima.
- Građevinska mehanizacija mora biti tehnički ispravna i redovno servisirana, sa posebno kontrolisanim auspusima i filterima za čestice.
- U upotrebi će biti vozila i mašine koje zadovoljavaju EU emisioni standard najmanje „Stage IV— (u skladu sa Direktivom 2004/26/EC), čime se smanjuje emisija čađi, ugljenmonoksida (CO), azotnih oksida (NO<sub>x</sub>) i ugljovodonika (HC). 100
- Rad mehanizacije treba ograničiti isključivo na period između 07:00 i 19:00 časova, čime se smanjuje kombinovani uticaj buke i emisije na okolno stanovništvo.
- Nepotrebna kretanja mašina i transport materijala biće svedena na minimum, uz optimizaciju planiranja radova i dinamičkog rasporeda.
- U slučaju pojave gustih dimnih emisija iz mehanizacije, vozilo se odmah isključuje iz upotrebe dok se ne otkloni kvar. Ove mjere imaju za cilj da spriječe pojavu značajnog zagaenja prašinom i gasovima kao što su CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> i PM čestice, koji su najčešći produkti sagorijevanja goriva i kretanja mehanizacije.

#### *Mjere zaštite tokom funkcionisanja objekta*

Tokom faze eksploatacije, uticaj na kvalitet vazduha je zanemarljiv. Emisije zagađujućih materija biće ograničene na:

- izduvne gasove putničkih i servisnih vozila koja pristupaju kompleksu,
- rad sistema grijanja, ventilacije i klimatizacije, koji će biti zasnovani na energetski efikasnim uređajima sa rashladnim gasovima bez uticaja na ozonski omotač (u skladu sa Uredbom EU 517/2014 o fluorovanim gasovima).
- Dodatno, predviđeno je ozelenjavanje značajnih površina u okviru kompleksa, što ima kompenzacioni efekat na emisije CO<sub>2</sub>, a vegetacija ujedno doprinosi i poboljšanju mikroklimе prostora.

Procjenjuje se da realizacija projekta neće izazvati povećanje imisionih koncentracija zagađujućih materija iznad graničnih vrijednosti definisanih u Pravilniku o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha („Sl. list CG—, br. 5/12). Uzimajući u obzir mjere kontrole

prašine, izbor savremene mehanizacije, uticaji na vazduh tokom izgradnje i funkcionisanja ocjenjuju se kao kratkotrajni, lokalnog karaktera i zanemarljivog intenziteta.

#### *6.5 Mjere za zaštitu voda*

Mjere koje je potrebno preduzeti za korišćenje i zaštitu voda proizilaze iz važeće regulative o vodama, odnosno Zakona o vodama i propisa donesenih na osnovu toga Zakona.

S obzirom na činjenicu da u blizini predmetne lokacije ne postoje površinski vodotoci, a projekat ne podrazumijeva tehnološke procese koji bi generisali zagađenje voda, procjenjuje se da uticaji na vode tokom izgradnje i funkcionisanja objekta neće biti značajni. Primjenom navedenih mjera, uz redovnu kontrolu sistema i nadzor nad odlaganjem otpada, potencijalni rizici po kvalitet voda svedeni su na minimalan i lokalno ograničen nivo.

#### *6.6 Mjere zaštite zemljišta*

U toku izvođenja radova, kvalitet zemljišta i podzemnih voda moglo bi ugroziti nekontrolisano curenje i ispuštanja ulja, maziva i goriva iz korišćene mehanizacije. Uz korišćenja mjera tehničke zaštite, koje vrši nadzorni organ u toku izgradnje objekta ove pojave su malo vjerovatne. Imajući u vidu gabarite objekta u toku njegove izgradnje doći će do manje promjene lokalne topografije. Do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta može doći i neadekvatnim odlaganjem građevinskog otpada, ali uz redovnu kontrolu i ova pojava je malo vjerovatna. Da bi se negativni efekti umanjili, preduzimaju se sljedeće mjere:

1. Uklanjanje i odvojeno deponovanje površinskog sloja zemljišta
  - Površinski sloj (humus) u mjeri prisutnog se pažljivo uklanja prije početka građevinskih radova;
  - Po završetku radova, ovaj sloj se ponovo koristi za hortikulturno uređenje (sijanje trave, sadnja biljaka), čime se čuvaju plodnost tla i mikrobiološki kvalitet zemljišta.
2. Privremeno odlaganje materijala iz iskopa unutar ogradnog prostora gradilišta
  - Materijal iz iskopa se privremeno skladišti unutar ograđenog prostora gradilišta.
  - Višak materijala se redovno transportuje na ovlašćenu deponiju kako bi se spriječilo nakupljanje otpada i degradacija okolnog zemljišta.
3. Sanacija i nivelacija terena po završetku radova
  - Teren se vraća u prvobitno stanje u maksimalnoj mogućoj mjeri ili se oblikuje prema projektu.
  - Svi privremeni objekti, materijali i otpaci se uklanjaju, čime se sprječava dugoročna degradacija zemljišta i omogućuje sigurno korištenje prostora
4. Rekultivacija prostora o Sadnja niskog rastinja i travnatih površina.
  - Cilj je smanjenje erozije tla, poboljšanje vizuelnog izgleda prostora i obnova ekološke funkcije zemljišta.

Ove mjere predstavljaju kombinaciju prevencije degradacije zemljišta tokom gradnje i aktivne rekultivacije nakon radova, čime se postiže ekološki održiv rezultat i estetsko unapređenje prostora.

### *6.7 Mjere zaštite od buke*

Izvođenje građevinskih radova neminovno podrazumijeva pojavu buke, posebno tokom rada teške mehanizacije i rušenja postojećih objekata. S obzirom da se lokacija nalazi u urbanom području sa već prisutnim saobraćajnim i komunalnim izvorima buke, neophodno je sprovesti organizacione i tehničke mjere kako bi se dodatni uticaj sveo na najmanju moguću mjeru i zadržao u granicama dozvoljenih vrijednosti.

Mjere zaštite obuhvataju:

- Korišćenje ispravne građevinske mehanizacije sa fabrički ugrađenim prigušivačima, redovno servisirane i bez mehaničkih oštećenja koja povećavaju buku.
- Ograničavanje radnog vremena na period od 07 do 19 časova radnim danima, uz izbjegavanje izvođenja najbučnijih radova u ranim jutarnjim i kasnim popodnevnim satima.
- Ukoliko je potrebno, postavljanje privremene zaštitne ograde ili akustičnih barijera uz perimetar gradilišta, naročito prema stambenim objektima u neposrednoj blizini.
- Planiranje faza radova tako da se istovremeno ne odvijaju aktivnosti koje proizvode najviši nivo buke (iskopi, bušenje, rušenje), čime se smanjuje ukupna zvučna emisija.
- Optimizacija kretanja mehanizacije i transportnih vozila unutar gradilišta, uz smanjenje nepotrebnog rada mašina u praznom hodu.
- Praćenje nivoa buke na granici gradilišta i po potrebi korekcija radnih režima u slučaju prekoračenja dozvoljenih vrijednosti.

Primjenom navedenih mjera buka će biti ograničena na period trajanja radova i neće imati trajni uticaj na kvalitet života u okolnim stambenim zonama.

### *6.8 Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine ( reciklaža, tretman i dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i drugo )*

Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16) se uređuju vrste i klasifikacija otpada, planiranje upravljanja otpadom, obezbeđenje uslova za postupanje sa otpadom, prava, obaveze i odgovornosti pravnih i fizičkih lica u upravljanju otpadom, uslovi i postupak izdavanja *dozvola, nadzor i druga pitanja od značaja za upravljanje otpadom.*

#### *Plan upravljanja otpadom*

Plan upravljanja otpadom biće razvijen u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).

Plan upravljanja otpadom saglasno navedenom zakonu obavezno sadrži podatke o:

- vrsti, količini i mjestu nastanka pojedinih vrsta otpada za koje se očekuje da će biti proizvedene, uključujući i njihove osnovne hemijske komponente i karakteristike;

- period tokom kojeg će se obavljati djelatnosti koje kao rezultat imaju proizvedeni otpad;
- mjerama za sprečavanje proizvodnje otpada ili smanjenje količina otpada i njegovog negativnog uticaja na životnu sredinu;
- načinu upravljanja otpadom, koji naročito obuhvata sakupljanje, privremeno skladištenje (lokacija i način), prevoz, obradu i odlaganje otpada.

#### *6.9 Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine ( reciklaža, tretman i dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i drugo )*

Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16) se uređuju vrste i klasifikacija otpada, planiranje upravljanja otpadom, obezbeđenje uslova za postupanje sa otpadom, prava, obaveze i odgovornosti pravnih i fizičkih lica u upravljanju otpadom, uslovi i postupak izdavanja dozvola, nadzor i druga pitanja od značaja za upravljanje otpadom.

##### *Plan upravljanja otpadom*

Plan upravljanja otpadom biće razvijen u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).

Plan upravljanja otpadom saglasno navedenom zakonu obavezno sadrži podatke o:

- vrsti, količini i mjestu nastanka pojedinih vrsta otpada za koje se očekuje da će biti proizvedene, uključujući i njihove osnovne hemijske komponente i karakteristike;
- period tokom kojeg će se obavljati djelatnosti koje kao rezultat imaju proizvedeni otpad;
- mjerama za sprečavanje proizvodnje otpada ili smanjenje količina otpada i njegovog negativnog uticaja na životnu sredinu;
- načinu upravljanja otpadom, koji naročito obuhvata sakupljanje, privremeno skladištenje (lokacija i način), prevoz, obradu i odlaganje otpada.

#### *6.10 Druge mjere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu*

Pored tehničkih i zakonom propisanih mjera zaštite, primjena određenih organizacionih i planerskih aktivnosti može dodatno smanjiti moguće negativne uticaje na životnu sredinu tokom izgradnje i eksploatacije objekta. Preporučene mjere uključuju:

- Planiranje dinamike radova tako da se najbučnije aktivnosti (iskopi, betoniranje, utovar/istovar) izvode u dnevnim satima, kako bi se smanjio uticaj buke na okolne stanovnike.
- Korišćenje ispravne i savremene mehanizacije sa nižim nivoima emisija i buke.

Zeleno uređenje slobodnih površina nakon završetka gradnje, čime se poboljšava mikroklima i vizuelni kvalitet prostora.

- Obezbeđenje adekvatne saobraćajne organizacije i pristupa gradilištu radi smanjenja zagušenja i emisija iz vozila.

- Sprovođenje edukacije zaposlenih o pravilnom rukovanju otpadom i zaštiti životne sredine.
- Redovan nadzor nad sprovođenjem mjera zaštite, kroz internu kontrolu i evidenciju o upravljanju otpadom, buci i čistoći gradilišta.

Primjenom ovih dodatnih mjera doprinosi se zaštiti kvaliteta vazduha, zemljišta i voda, kao i očuvanju kvaliteta života stanovnika u neposrednom okruženju.

## 7- IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju poslovno-stambenog objekta na katastarskoj parceli br.1256 KO Rožaje, opština Rožaje, odnosno UP 88, definisnoj u Izmjenama i dopunama DUP-a opštine Rožaje, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list CG, br. 19/19").

Osnovne podloge za izradu dokumentacije su:

### Projektna dokumentacija:

Glavni projekti - DOO "KVATRO RH "Rožaje, mart 2026

-konstrukcije

- arhitekture,

- elektro instalacija,

- vodovoda i kanalizacije i

- uređenja terena

1. Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG" br. 80/05; "Sl. list Crne Gore" br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16 i 075/18);
2. Zakon o životnoj sredini ("Sl. list CG" br. 52/16);
3. Zakon o zaštiti vazduha ("Sl. list Crne Gore", br 25/10, 40/11 i 043/15);
4. Zakon o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/07 i 73/10; "Sl. list CG", br. 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 02/17 i 84/18);
5. Zakon o upravljanju otpadom ("Sl.list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16);
6. Zakon o zaštiti od jonizujućih zračenja i radijacionoj sigurnosti ("Sl.list Crne Gore", br. 56/09, 58/09, 40/11 i 55/16 );
7. Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl. list Crne Gore", br. 28/11, 1/14 i 002/18).
8. Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta ("Sl. list CrneGore", br.25/12);
9. Pravilnik o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje ("Sl.list RCG", br. 18/97);
10. Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Sl. list Crne Gore" br. 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13);
11. Pravilnik o bližim karakteristikama lokacije, uslovima izgradnje, sanitarno-tehničkim uslovima, načinu rada i zatvaranja deponija ("Sl. list Crne Gore", br. 31/13 od 5.07.2013 i 25/16 od 15.04.2016);
12. Pravilnik o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada ("Sl. list Crne Gore", br.50/12);
13. Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu "Sl. list RCG", br.20/07; "Sl. list CG", br.47/13, 53/14 i 37/18).
14. B. Glavatović i dr. Karta seizmike regionalizacije teritorije Crne Gore, Titograd, 1982.
15. B. Glavatović., Karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa za povratni period od 100 godina, Podgorica 2005.

**PRILOZI**

1. List nepokretnosti 1718-Prepis
2. Urbanističko tehnički uslovi broj UPI -07-332/25-449/1 od 21.11.2025.godine

PODRUČNA JEDINICA  
ROŽAJE

Datum: 06.03.2026 09:54  
KO: ROŽAJE

## LIST NEPOKRETNOSTI 1718 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1256	1	16 76	07.10.2024	ČATOVSKA ULICA	Zemljište pod zgradom NASLJEDE	127	0.00
1256	2	16 76	29.08.2025	ČATOVSKA ULICA	Zemljište pod zgradom NASLJEDE	76	0.00
1256		16 76	29.08.2025	ČATOVSKA ULICA	Dvorište NASLJEDE	202	0.00
1513/2	1	14 59	25.05.2023	BANDŽOVO BRDO	Poslovne zgrade u vanprivredi VIŠE OSNOVA	331	0.00
1513/2		14 59	25.05.2023	BANDŽOVO BRDO	Livada 3. klase VIŠE OSNOVA	6408	32.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM *	Korišćenje	1/1
*	OPŠTINA - ROŽAJE *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1256	1	Porodična stambena zgrada	1992	JEDNOSPRAATNA ZGRADA 127	
1256	1	Poslovni prostor porodične zgrade GRADENJE Dvije sobe	1	Prizemlje 82	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM * *
1256	1	Stambeni prostor GRADENJE	2	Prvi sprat	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA

<https://www.ekatastar.me/ekatastar-web/action/search/knreportPrepis>

1/2

3/6/26, 9:55 AM

eKatastar

		Trosoban stan		97	IBRAHIM *
1256	2	Poslovne zgrade u vanprivredi	1999	SUTEREN I PRIZEMLJE 76	
1256	2	Nestambeni prostor GRADENJE Dvije sobe	1	Suteren 52	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM *
1256	2	Poslovni prostor u vanprivredi GRADENJE Jedna soba	2	Prizemlje 66	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM *
1513/2	1	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	2007	PRIZEMNA ZGRADA 331	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM *
1513/2	1	Poslovni prostor u vanprivredi GRADENJE Jedna soba	1	Prizemlje 316	Svojina 1/1 ČATOVIĆ HUSNIJA IBRAHIM *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1256	1		1	Porodična stambena zgrada	07.10.2024	Prekoračenje dozvole Prekoračenje odobrenja za gradjenje za 23m2.
1256	2	1	4	Nestambeni prostor	29.08.2025	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, prema elaboratu br.73/2025, investitor Čatović Husnija Ibrahim
1256	2	2	4	Poslovni prostor u vanprivredi	29.08.2025	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, prema elaboratu br.73/2025, investitor Čatović Husnija Ibrahim
1256	2		4	Poslovne zgrade u vanprivredi	29.08.2025	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, prema elaboratu br.73/2025, investitor Čatović Husnija Ibrahim
1513/2	1		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	25.05.2023	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole a prema skici premjera 77/2022 i to: Poslovna zgrada u vanprivredi br.1 u površini od 331 m2, spratnosti P, a prema ovjerenom elaboratu br.334 od 14.11.2022 godine, investitor Čatović Husnija Ibrahim



Crna Gora  
OPŠTINA ROŽAJE

Adresa: ul. Maršala Tita br.1,  
84310 Rožaje, Crna Gora  
e-mail: urbanizamrozaje@t-com.me  
web: www.opstinarozaje.me  
tel: +38251-275-445



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Broj: UPI - 07-332/25-449/1

Rožaje, 21.11.2025.godine

<b>1</b>	Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, postupajući po zahtjevu Čatović Ibrahima iz Rožaja, br. UPI-07-332-449 od 30.10.2025. godine, na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/25 i 28/25) i Izmjena i dopuna DUP-a Centar ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 28/13), izdaje:
<b>2</b>	<b>URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE</b> <i>za izradu tehničke dokumentacije</i>
<b>4</b>	Za dogradnju i nadogradnju stambenog objekta broj 1 i poslovnog objekta broj 2, izgrađenih na katastarskoj parceli br. 1256 KO Rožaje, odnosno na urbanističkoj parceli UP 88, koja je definisana u Izmjenama i dopunama DUP-a Centar ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 28/13).  Urbanistička parcela UP 88 površine $P = 404\text{m}^2$ , je grafički prikazana u datim grafičkim prilogima urbanističko-tehničkih uslova i obuhvata katastarsku parcelu br. 1256 KO Rožaje.
<b>5</b>	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>  Čatović (Husnija) Ibrahim
<b>6</b>	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> <i>Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta</i> Katastarska parcela br. 1256 KO Rožaje, ukupne površine $405\text{ m}^2$ upisana je u Listu nepokretnosti-izvod br. 1718 KO Rožaje, na ime Čatović Husnija Ibrahim kao korišćenje u obimu prava 1/1.
<b>7</b>	<b>PLANIRANO STANJE</b>
<b>7.1</b>	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b> - Urbanistička parcela UP 88 površine $P=404\text{m}^2$ obuhvata katastarsku parcelu 1256 KO Rožaje, grafički i geodetski je definisana koordinatama prelomnih tačaka, datim u grafičkom prilogu urbanističko-tehničkih uslova i označena je kao površina za mješovitu namjenu.  <b>Uslovi za postojeće objekte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita 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.</li> <li>• Postojeći objekti koji zadiru u planiranu regulativu planom su predviđeni za rušenje. To su uglavnom pomoćni objekti. Ovi objekti će biti uklonjeni kada se steknu uslovi za privođenje predmetnog prostora planiranoj namjeni. Do privođenja predmetnog prostora</li> </ul>



- planiranoj namjeni na ovim objektima je dozvoljeno tekuće održavanje.
- Ukoliko postoji zahtjev ili potreba korisnika postojeći objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara definisanih za namjenu u okviru koje se nalaze.
  - Objekti koji su u izgradnji, a za čiju izgradnju nije pribavljena građevinska dozvola ili UTU mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namjenu u okviru koje se nalaze.
  - Objekti koji su u izgradnji, a za njihovu izgradnju je pribavljena građevinska dozvola ili UTU mogu se završiti prema ranije pribavljenoj dokumentaciji.
  - 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 zadire 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 susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.
  - Maksimalna visina nadzitka podkrovlja mora biti 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.
  - Prije intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti provjeru statičke stabilnosti postojećeg objekta.
  - Pomoćni objekti na parceli se mogu zadržati.
  - Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta na parceli u skladu sa raspoloživim kapacitetima parcele.
  - Spratnost pomoćnog objekta je maksimalno P.
  - Nije dozvoljeno nadzidiivanje pomoćnih objekata.
  - Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljenje određene poslovne djelatnosti.

#### **Uslovi za izgradnju objekata - Uslovi za planirane objekte**

##### **o Mješovite namjene**

- Površine mješovite namjene su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.
- U okviru ove namjene mogu se predvidjeti i stambeni objekti, objekti koji ne ometaju stanovanje, trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika, objekti i mreže infrastrukture.

- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ove namjene je do 0,7. (podzemna etaža 0,8)
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 3,0.
- Maksimalna spratnost do Po(Su)+P+3+Pk, visina spratne etaže je u funkciji namjene objekta, a u skladu sa normativima za tu vrstu objekata.
- Planirati prenamjenu i rekonstrukciju poslovnih prizemlja duž ulica 30. Septembar i Maršala Tita na način da se formira kontinuirani vizuelni utisak oblika i sadržaja.
- Objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.
- Parkiranje za potrebe objekta obezbijediti isključivo u okviru parcele, parkiranje može biti i natkriveno kao dio prizemne etaže ili u okviru suterenske etaže kao garaža zavisno od namjene objekta i njegove funkcionalne organizacije. Broj parking mjesta obezbijediti u skladu sa namjenom objekta i normativima koji prate istu.
- U okviru ove namjene nije planirano ograđivanje prema javnim površinama, opredjeljenje pripadajuće parcele moguće je izvršiti kroz parterno uređenje i ozeljenjavanje sa adekvatnom vezom na javne površine u kontaktu.
- Ograđivanje prema drugim namjenama u skladu sa uslovima ograđivanja za tu namjenu.
- Novoplanirani objekti oblikovno i arhitektonski treba da podrže funkciju. Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje i primijenjeni materijal.

**Koordinate prelomnih tačaka granica urbanističke parcele UP 88:**

Broj tačke	x	y
819	7432438,97	4744591,09
820	7432441,92	4744586,38
821	7432442,77	4744585,03
822	7432447,23	4744577,91
823	7432448,08	4744576,56
824	7432450,84	4744571,86
825	7432453,45	4744568,05
827	7432437,16	4744567,62
828	7432432,02	4744567,71
829	7432428,92	4744568,62
830	7432425,13	4744571,60
831	7432425,01	4744579,73

**Namjena parcela UP 88:** mješovita namjena  
**Namjena objekta:** poslovno - stambeni  
**Vrsta gradnje:** dogradnja i nadogradnja

**7.2 Pravila parcelacije**

Nije predviđena preparcelacija

**7.3 Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

- Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina za druge namjene.
  - Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i definiše se u odnosu na Regulacionu liniju.
  - Građevinska linija poslovno-stambenog objekta udaljena je **3,00 m** od Regulacione linije.
  - Građevinska linija GL1 je linija na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi.
- Definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija, regulacija i UTU-a* i Građevinske linije u odnosu na susjedne UP i druge površine, definisane su opisno u tekstu Plana.
- Građevinska linija na zemlji (GL1) prikazana je na grafičkim prilogima „*Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*“, „*Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije*“ i „*Smernice za sprovođenje plana*“ dok građevinska linija ispod zemlje (GL0) nije definisana grafički, a postavlja se na 1m od granice susjedne parcele i javne površine.
- Kod objekata kojima se građevinska linija-- na zemlji (GL1) i građevinska linija iznad zemlje

	<p>(Gl. 2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1,80 m.</p> <p>Površina obuhvaćena erkerima, lodama i balkonima dio je BRGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.</p> <p>Udaljenost poslovno-stambenog objekta od granice susjednih parcela iznosi minimalno 2,5 m, a manja udaljenost se dozvoljava uz saglasnost vlasnika susjednih parcela.</p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Smjernice za sprečavanje i zaštitu od elementarnih (i drugih) nepogoda</b></p> <p>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.</p> <p><b>Zaštita od zemljotresa</b></p> <p><i>Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:</i></p> <p>Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.</p> <p>Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna...</p> <p>Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem. U protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.</p> <p>Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.</p> <p>Armirano-betonske i čelične 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 platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.</p> <p>Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata).</p> <p>Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju 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.</p> <p><b>Zaštita od požara</b></p> <p>Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.</p> <p>Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.</p> <p>Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.</p> <p>Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91).</p>
<p><b>9</b></p>	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom</p>

	<p>sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list CG” br.75/18 i 84/24), Zakon o životnoj sredini („Sl.list CG” br.52/16, 73/19 i 84/24), kao i Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.list CG” br.28/11, 1/14 i 2/18), Zakon o inspekcijском nadzoru („Sl.list RCG” br.39/03 i „Sl.list CG” br.76/09), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG” br.80/05 i „Sl.list CG” br.73/10, 40/11, 59/11, 52/16 i 84/24) i dr.</p> <p>Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe, opštine treba da se rukovode sljedećim:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine;</li> <li><input type="checkbox"/> Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora;</li> <li><input type="checkbox"/> Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje;</li> <li><input type="checkbox"/> Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije;</li> <li><input type="checkbox"/> Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.).</li> </ul> <p>Za sve objekte koji podliježu izradi Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini, Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>
<b>10</b>	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p><b>Zelenilo individualnih stambenih objekata</b></p> <p>U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulucama koje zbog širine ili drugih organizacionih okolnosti nemaju drvored.</p> <p>Na mjestima gdje su objekti uglavnom postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama između kuća, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednje visokog drveća.</p> <p>Na mjestima gdje su kuće uglavnom proizvoljno povučene od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled.</p> <p><b>Zelenilo poslovnih objekata</b></p> <p>Ova kategorija zelenila treba da artikuliše i oplemeni prostor i da naglasi arhitekturu objekta. Prema položaju i okolnim namjenama moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanjem grupnih aranžmana od lišćara i četinara, kao i cvetnih aranžmana tipa perenjaka koji su izuzetno efektni na malim prostorima, ulazima u objekte i sl.</p> <p>Što se tiče florističkog sastava preporuka je da to budu autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o namjeni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji. Svakako da treba da budu zastupljeni lišćari i četinari iz pripadajuće asocijacije, što znači crni i bijeli bor, smrča, grab, cer, bukva i druge vrste adaptirane na predmetno stanište.</p>
<b>11</b>	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	U skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast.
<b>12</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<p>Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je stambenim objektima u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za invalidna lica i drugim sadržajima, obezbijediti pristup koji mogu da koriste ta lica u skladu sa važećim Zakonom i propisima za tu oblast.</p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa</p>

	koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl.list CG br.10/09).
<b>13</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	Postavljanje i građenje pomoćnih objekata vršice se shodno Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG-opštinski propisi“ br. 31/14).
<b>14</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBIJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	U skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast.
<b>15</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Objekti koji se grade u blizini ili neposredno uz riječne tokove ne smiju svojim gabaritima ugroziti na bilo koji način riječni tok.
<b>16</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA</b>
	Moguće je objekat graditi fazno, ukoliko faza predstavlja funkcionalno nezavisnu cjelinu.
<b>17</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>17.1</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poslovno-stambeni objekat priključit će se na postojeću 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 (<a href="http://epcg.co.me/pdf/06.14/Teh.Prepar%20Priključene%20NNM.Pdf">http://epcg.co.me/pdf/06.14/Teh.Prepar%20Priključene%20NNM.Pdf</a>);</li> <li>- Tehnička preporuka za priključene potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunsko izdanje);</li> <li>- Tehnička preporuka-tipizacija mjernih mjesta;</li> <li>- Upustvo i tehnički uslovi – TP-1b-distributivna stanica DTS EPCG 10/04 kV;</li> <li>- 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;</li> <li>- Glavni projekat treba da sadrži, između ostalog i razradu priključaka objekata na odgovarajuću infrastrukturu shodno Zakonu o uređenju prostora;</li> <li>- Električne instalacije izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.</li> </ul>
<b>17.2</b>	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	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 DOO "Vodovod i kanalizacija" br. 05-16-1188 od 06.11.2025.god.
<b>17.3</b>	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kolski prilaz predmetnom objektu obezbjediti sa prilaznog puta. Elementi situacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova;</li> <li>- Parkiranje za potrebe korisnika predmetnog objekta obezbjediti u okviru parcele ili objekta.</li> </ul>
<b>17.4</b>	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<b>Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu</b> Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i saglasnosti javnih preduzeća.
<b>18</b>	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I</b>

<b>SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>													
<p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ“, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).</p> <p>Proračune raditi za VIII (osmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez mijesanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p>													
<b>19</b>	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>												
<b>20</b>	<b>URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>												
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>UP 88</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>404 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>Iz max = 0.7</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>Ii max = 3</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td>(Po)Su+P+3+Pk</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td> <td>/</td> </tr> </tbody> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP 88	Površina urbanističke parcele	404 m <sup>2</sup>	Maksimalni indeks zauzetosti	Iz max = 0.7	Maksimalni indeks izgrađenosti	Ii max = 3	Maksimalna spratnost objekata	(Po)Su+P+3+Pk	Maksimalna visinska kota objekta	/
Oznaka urbanističke parcele	UP 88												
Površina urbanističke parcele	404 m <sup>2</sup>												
Maksimalni indeks zauzetosti	Iz max = 0.7												
Maksimalni indeks izgrađenosti	Ii max = 3												
Maksimalna spratnost objekata	(Po)Su+P+3+Pk												
Maksimalna visinska kota objekta	/												
<p><b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fizička struktura objekta: objekti u nizu</li> <li>- Oblikovanje i arhitekturu objekta savremenim arhitektonskim izrazom prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.</li> <li>- Preporučeni krov je kosi, poželjno većeg nagiba. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorvodni ili složeni.</li> <li>- Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.</li> <li>- Visina nadzidka potkrovnne etaže Detaljnim urbanističkim planom nije definisana, ali je PUP-u opštine Rožaje data slijedeća smjernica:</li> <li>- Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.</li> <li>- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo i dr.) u skladu sa planom prjedela.</li> <li>- Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim zahtjevima.</li> </ul>													
<p><b>Uslovi za racionalnu potrošnju energije</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;</li> <li>- energetska efikasnost zgrada; i</li> <li>- upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.</li> </ul> <p>Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i</li> </ul>													

	<p>povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;</li> <li>- korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd); i</li> <li>- povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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%.</p> <p>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 energetska zgrada. Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta;</li> <li>- primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;</li> <li>- iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; i koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.</li> </ul>
21	<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Podnosiocu zahtjeva,</li> <li>2. Predmetu,</li> <li>3. Urbanističko - građevinskoj inspekciji,</li> <li>4. Arhivi.</li> </ol>
22	<p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:</b></p> <p>Samostalni savjetnik I za uređenje prostora Muhamed Đaćić, dipl.ing.arh.</p> 
23	<p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p> <p><b>VD SEKRETARA</b> Ismet Hadžić dipl.ecc.</p>
24	<p><b>M.P.</b></p> <p>potpis ovlašćenog službenog lica</p>  
25	<ul style="list-style-type: none"> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana,</li> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima.</li> </ul>