



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-13141/6

Podgorica, 07.02.2025. godine

"Leading investments consulting" doo

PODGORICA

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-13141/6 od 07.02.2025. godine za građenje novog objekta u okviru površina mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 37 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar II“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br. 19/17), u Rožajama..



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRILO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata
za građevinarstvo

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-13141/6 Podgorica, 07.02.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva "Leading investments consulting" doo iz Podgorice izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novog objekta u okviru površina mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 37 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar II” („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br. 19/17), u Rožajama.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	"Leading investments consulting" doo iz Podgorice
6.	POSTOJEĆE STANJE Na grafičkom prilogu 01 <i>Ažurirana geodetska podloga sa prikazom granice plana</i> na kat.parceli 932 KO Rožaje evidentirani su postojeći objekti (DD "Gornji Ibar Rožaje"). Prema grafičkom prilogu br. 04 – <i>Analiza postojećeg stanja- namjena površina</i> , predmetna lokacija je na površinama industrije koja nije u funkciji. Na grafičkom prilogu br.05- <i>Analiza postojećeg stanja- fizičke structure</i> na predmetnoj lokaciji su evidentirani postojeći objekti industrije (DD "Gornji Ibar Rožaje") koji nisu u funkciji. Na grafičkom prilogu br.06- <i>Analiza postojećeg stanja- valorizacija</i> , objekti su označeni da su lošeg kvaliteta. Za rušenje postojećih objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 064/17, 44/18, 63/18,011/19 i 082/20).	

Prema kat.evidenciji Uprave za nekretnine PJ Rožaje za KO Rožaje od 22.01.2025.godine u Listu nepokretnosti 636-izvod evidentirana je kat.parc.1135/1 kao ulica pov.12458m²;

U Listu nepokretnosti 3100-izvod evidentirano je:

kat.parc.br.932/31 kao zemljište uz privrednu zgradu površine 4259m² I na parceli zgrada 22 površine 234m²-poslovna spratnosti P+1 , zgrada 23 pomoćna zgrada pov.32m² spratnosti P, kat.parc.br.932/38 kao zemljište uz privrednu zgradu pov.473m² na parceli zgrada 1 kao pomoćna zgrada u vanprivredi pov.976m² sprat.P, zgrada14 pov.140m² kao pomoćna zgrada u vanprivredi spr.P, zgrada 15 kao pomoćna zgrada u vanprivredi površine 141m² sprat.P I zgrada 25 kao pomoćna zgrada u vanprivredi površine13m² sprat.P;

U Listu nepokretnosti 1879-izvod evidentirana je kat.parc.br.2514/4 kao Rijeka površine 100288m².

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Na grafičkom prilogu "Planirana namjena površina" urbanistička parcela UP37 je na površinama mješovite namjene.

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na UP32, UP36, UP37 planirani su stambeno – poslovni kompleksi sa više objekata koji u delu objekta ili čitavom objektu mogu sadržati poslovne prostore. Na ovim urbanističkim parcelama u kombinaciji sa poslovanjem planirano je stanovanje velike gustine. Prilikom formiranja kompleksa obezbjediti adekvatno uređenje slobodnih površina između objekata u vidu staza, platoa, ozelenjenih površina, prostora za okupljanje i igru djece,terena na otvorenom a sve ukomponovati u uređenje parcela i uvezati sa javnim površinama i pešačkim komunikacijama u kontaktu, kako bi se postiglo jedinstvo i celovitost čitave zone.

Prateća namjena objekta: U okviru ove namene moguća je organizacija stanovanja veće gustine, zatim sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, školstva, sporta i rekreacije, objekata za smeštaj turista, pumpnih stanica, privrednih objekata, skladišta, stovarišta i ostalih objekata društvenih delatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom. Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta: - Objekte postavljati kao slobodnostojeće.

Parametri gradnje:

- maksimalna spratnost je do Po(Su)+P+6, visina spratne etaže je u funkciji namene objekta, a u skladu sa normativima za tu vrstu objekata.

- maksimalni indeks zauzetosti do 0.8

- maksimalni indeks izgrađenosti do 3.5

Za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m; - za stambene etaže do 3,5 m; - za poslovne etaže do 4,5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m. Maksimalni

	dozvoljeni kapaciteti objekta (broj stanova): Nove objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje.
7.2.	Pravila parcelacije Za organizaciju planiranih sadržaja obezbjeđena je pripadajuća parcela kao osnovna urbanistička celina za koju će se izdavati Urbanističko tehnički uslovi. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Smernice za sprovođenje planskog dokumenta i Plan parcelacije, regulacije i UTU, na kojima su prikazane granice novoformiranih parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija, postojeći način korišćenja prostora i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. U planu su definisane urbanističke parcele, daljoj realizaciji plana pre svega kada se gradi novi objekat, postojeći zamenjuje ili je za potrebe organizacije drugih sadržaja potrebna veća parcela moguće je udruživanje sa susednim parcelama u cilju formiranja veće parcele i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu u skladu sa njenom površinom. Takođe je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupijivanja dela parcele u kontaktu. Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati, a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a. Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista. Parcelacija je definisana Planom parcelacije. U grafičkom prilogu su dati svi potrebni analitičko geodetski elementi za obeležavanje urbanističkih parcela. Shodno grafičkom prilogu Plan parcelacije, UP37 sastoji se od dijelova kat.parcela br. 1135/1 i 2514/4 KO Rožaje i kat.parcela br.932/31 i 932/38 KO Rožaje Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susednim parcelama: - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obilježavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“ - Minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2.5m dok je minimalna međusobna udaljenost objekata 4.0m. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulacija i nivelacija objekata su određene u odnosu na planiranu saobraćajnu mrežu u odnosu na koju su definisane građevinske linije ili zone gradnje. Kota poda prizemlja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, suterenske etaže je neophodno prilagoditi konfiguraciji terena.

Za objekte gde podzemna linija prodire nadzemnu, kotu poda prizemlja koja je u planu zadata moguće je spustiti na ravan terena.

Maksimalna kota prizemlja objekta u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren može biti 1,20cm.

Novi objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren ili za postojeće objekte. Dimenzije objekata određuje se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti različite.

Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene. Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafickim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje plana“.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je brojem etaža. Prema položaju u objektu etaže mogu biti:

Podzemne – Po (podrum) i predstavlja deo objekta koji je sasvim ili delimično ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne sme nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,0m. Broj podrumskih etaža (potpuno ukopanih) nije ograničen, a formira se u okviru objekata namenjenih višeporodičnom stanovanju i drugim namenama za koje je potrebno obezbediti veći broj parking mesta.

Podzemene etaže se mogu organizovati i u objektima gde to u planu nije posebno naglašeno, a u skladu sa potrebama i uslovima terena i uz poštovanje uslova datih planom. Etaže u kojima se organizuje garažiranje, ostave ili tehničke prostorije ne ulaze u obračun BRGP.

Nadzemne – SU (suteran), P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m; - za stambene etaže do 3,5 m; - za poslovne etaže do 4,5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se deo vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža visina potkrovlja ne sme biti veća od 1.2m na mestu gde se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja

	svih objekata na urbanističkoj parceli. Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonom deo je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže). U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. U planu su prikazane moguće BRGP objekta bez površina (garaža i tehničkih servisa). Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). Pravilnik o izmjenama Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 113/23 od 15.12.2023)
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Meteorološki podaci: Prostor opštine Rožaje se nalazi na severoistoku Crne Gore i može se koordinatno pozicionirati između 42°45' i 42°59' severne geografske širine i 17°41' i 18°00' istočne geografske dužine. Površina teritorije opštine iznosi 41500 ha, što predstavlja 3,16% teritorije Crne Gore. Ukupnu površinu čine: gradsko naselje Rožaje, prigradska naselja Ibarac, Bandžovo Brdo, Suho Polje, Klakovača, Hurije, Zeleni i 60 ostalih naselja. Najpovoljniji uslovi za život obuhvataju prostor rožajske kotline, prostor rečnih dolina i područje brda i niskih planina. Prostor opštine je smešten u dijapazonu od 760 mnv (ušće reke Reka u Ibar) do 2403 mnv (Hajle). Severni delovi opštine su niži (1800) od jugoistočnih (2200). Tereni na jugoistoku više se približavaju desnoj obali Ibra, nego oni na severozapadu. Tereni ispod 1000 m pružaju se duž vodotoka Ibra nizvodno od Rožaja, a prema severu zavlače se dolinom Bukovičke reke do Ržadolja. Prema severozapadu od leve obale Ibra teren se uzdiže do 1800 m. Ka vrelu Ibra nadmorske visine se penju do 2000 m. Skoro sva naselja su pozicionirana u pojasu od 800 do 1300 mnv. Oko 2/3 teritorije ima prisojnu ekspoziciju (leva obala Ibra), dok ostala teritorija ima osojnu ekspoziciju. Teren od Ibra prema severozapadu ima u proseku manje nagibe od onih koji se prostiru na jugoistoku. Najveća površina, sa izuzetno povoljnim nagibom – do 10%, javlja se u trouglu Ibra, Tutinskog puta i granice opštine (Bela Crkva, područje Biševa, Radetine, Vuča...), ali je i najdeficitarnija sa

vodom. Najnepovoljniji nagibi od preko 25% javljaju se duž korita donjih tokova reka i na padinama viših planina : Bisernica, Hajla, Žlijeb, Mijkov vrh, Beleg itd.

Uslovi i mere za zaštitu od zemljotresa:

- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

- Mere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u planu, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16, 146/21 i 3/23)

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);

- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);

-Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

9. **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu).

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sledećim: • Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zagađenja životne sredine • Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora • Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje • Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije • 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 energetske svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.) Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-72/2 od 17.01.2025.godine

10.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**Zelenilo stambenih objekata i blokova**

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki deo aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Prostor unutar stambenih blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvideti: pešačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru dece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša“ za kontejnere. Pješačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U tom smislu otvorene površine bloka neophodno je, dobrom organizacijom prostora, učiniti prijatnim mestom, kako za igru dece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pješačkih staza i platoa i izboru zastora. Kako je u okviru ove kategorije planirano i stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima, mješovite namjene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumjeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila. Kod stambenih objekata gde je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbjeđiti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korjenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtjevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju. Zelenilo u okviru ostalih kategorija mešovite namene potrebno je organizovati na takav način da ističe ostale namene u okviru stambenog bloka. Preporučuje se upotreba izrazito dekorativnih vrsta koje treba dodatno da oplemene prostor, a koje su istovremeno prilagođene na date uslove sredine i stvaraju prijatan ambijent za boravak stanovnika. Koncept otvorenih površina tj. izgradnja „zelenog bloka“ daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

Zelenilo poslovnih objekata

Ova kategorija zelenila treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta. Prema položaju i okolnim namenama moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanjem grupnih aranžmana od lišćara i četinara, dok su i cvjetni aranžmani tipa perenjaka vrlo efektni za male prostore, ulaze u objekte i sl. 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 nameni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji. Svakako da treba da budu zastupljeni lišćari i četinari iz pripadajuće asocijacije, što znači crni i beli bor, smrča, grab, cer, bukva i druge vrste adaptirane na predmetno stanište.

11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom „Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16.); Akt broj 06-333/24-13141/5 od 10.01.2025.god. kojim se ovo ministarstvo obratilo Upravi za vode.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	- Realizaciji sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja celinu. Potrebno je da svaka od faza bude adekvatno obrađena tehničkom dokumentacijom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro infrastrukturu mrežu: Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormari sa mjernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormari sa mjernim uređajima. Za priključak objekata predvideti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormare sa opremom za mjerenje potrošnje električne energije objekata.

	Ukoliko se zadržava vazдушna mreža priključne mjerne ormane objekat postaviti na betonskim NN stubovima. Način priključenja objekta kao i tip i presjek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavni projekti koji će se izrađivati za ove objekte. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu <u>Mesto, način i uslovi priključenja objekta na vodovodnu infrastrukturu mrežu:</u> Prečnik priključka treba da je prema hidrauličkom proračunu i on obično iznosi kod objekata porodičnog stanovanja 20 ili 25mm. Na mjestu priključka predvidjeti vodomjerni šaht koji će osim odgovarajućeg vodomjera imati propusni i ispusni ventil. Vodomjerni šaht se postavlja maksimalno na dva metra od regulacione linije. Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvideti još jedan vodomjer kao i vodovodnu armaturu. Ako se u objektima nalaze lokali, svaki lokal mora imati posebno vodomjer. <u>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na kanalizacionu infrastrukturu mrežu:</u> Sve objekte priključiti na uličnu fekalnu kanalizaciju 30cm iznad ulične cevi. Prečnik priključka je 150mm. Ako se radi o većim objektima hidrauličkim proračunom će se doći do odgovarajućeg prečnika. Pad kanalizacionih cevi je najmanji 2% a najveći 5%. Predvideti revizioni silaz kod samog objekta. Priključiti se na revizioni silaz na ulici. Težiti da priključci budu gravitacioni. Ukoliko nije moguće izvršiti gravitaciono priključivanje, mora se vršiti prepumpavanje u uličnu kanalizaciju. <u>Mesto, način i uslovi priključenja objekta na atmosfersku infrastrukturu mrežu:</u> Atmosferska se voda preko slivnika upušta u atmosfersku kanalizaciju. Kod objekata odnosno olučnih vertikalna potrebni su olučnjaci. Presek priključka atmosferske kanalizacije zavisi od hidrauličkog proračuna. Priključak treba da je 30cm iznad ulične cevi. Pad kanalizacionih cevi je različit zavisno od prečnika a najveći 5%. Priključiti se na revizioni silaz na ulici. Akt broj 05-16-63 od 31.01.2025.godine izdat od doo "Vodovod i kanalizacija" Rožaje
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Svakoj parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu. Prema grafičkom prilogu plana i prema uslovima nadležnog organa. Rješenje kojim se utvrđuju saobraćajno-tehnički uslovi izdato od Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Rožaje, broj UPI 08-332/25-18/1 od 31.01.2025.godine
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Mesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturu mrežu:

Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormana ili direktno do TK ormana postavljenih u samom objektu. Priključak izvesti kroz prethodno položene PVC cevi 110mm, odnosno PE cevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom.

Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa: Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktan priključak za individualni objekat).

Telekomunikaciona mreža

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [http:// www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i

adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

20. ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	UP37
Površina urbanističke parcele	6328,02m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,8
Maksimalni indeks izgrađenosti	3,5
Maksimalna bruto građevinska površina objekata (BRGP)	22148,07m ²
Maksimalna bruto površina pod objektom	5062,42m ²
Maksimalni broj etaža	Po(Su)+P+6
Maksimalni broj stambenih jedinica	137

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.

Broj parking mesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici (15PM na 1000m²), odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mesto. Minimalno parking mesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,3 m i dužine 4,8 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mesta je minimum 5, a parking mesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mesta pod uglom 90° je 5,5 m. Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2,00x6,00m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,5 m. Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60° dubina parking mesta (upravno na kolovoz) je

4,30/5,00/5,30 m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2,80/3,00/4,7m, a širina parking mesta 2,30 m.

Uslovi za izgradnju garaža: Opšti uslovi građenja i smeštaja garaža / garažnih građevina koji se moraju poštovati prilikom izrade projekata su:

- garaža mora imati osiguran pristup sa ulice nižeg i/ili višeg ranga;
- dozvoljava se gradnja garaže kao montažne građevine, a način građenja nije ograničen;
- građevina mora osiguravati zaštitu od buke i svetlosti u odnosu na susedne stambene površine i građevine;
- prilikom dimenzioniranja parkirnih mesta potrebno je svako parkirno mesto proširiti za 0,3 m na strani gde se uz parkirno mesto nalazi zid ili stub;
- treba poštovati sve važeće standarde i tehničke propise i norme koji definišu ovu oblast.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Fasade (vrsta materijala):

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.

- Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):

- Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.

- Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

- Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Orijentacija objekta: Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju jugozapad - severoistok. Objekte postavljati u skladu sa položajem urbanističke parcele.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade

- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije

- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)

- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.

Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
 - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
 - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.
- Zato je potrebno:
- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
 - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
 - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
 - Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
 - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
 - Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće - Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
 - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

**Branka Nikić
Nataša Đuknić**

[Signature]
[Signature]
[Signature]

	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-72/2 od 17.01.2025.godine; Akt broj 05-16-63 od 31.01.2025.godine izdat od doo "Vodovod i kanalizacija" Rožaje; Rješenje kojim se utvrđuju saobraćajno-tehnički uslovi od Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Rožaje, broj UPI 08-332/25-18/1 od 31.01.2025.godine.



LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

POVRŠINE ZA MIESOVITE 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 elektroenergetike i infrastrukture
Objekti komunalne infrastrukture (hidroelektrane)

POVRŠINE ZA GROBLJE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Površine javne namene

POVRŠINSKE VODE

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Drumski saobraćaj

Javni parking

Ulice u naselju (kolovoz, trotuari i parkirališta)

Most

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CENTAR II" PREDLOG PLANA



Učvršteni vodotok

PARCELACIJA

Granica urbanističke parcele

Urb. parcelna oznaka

Urb. parcelna oznaka

granica DUP-a

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br 1

Isprava



Općina Zadar

Posrednik



Općina Zadar

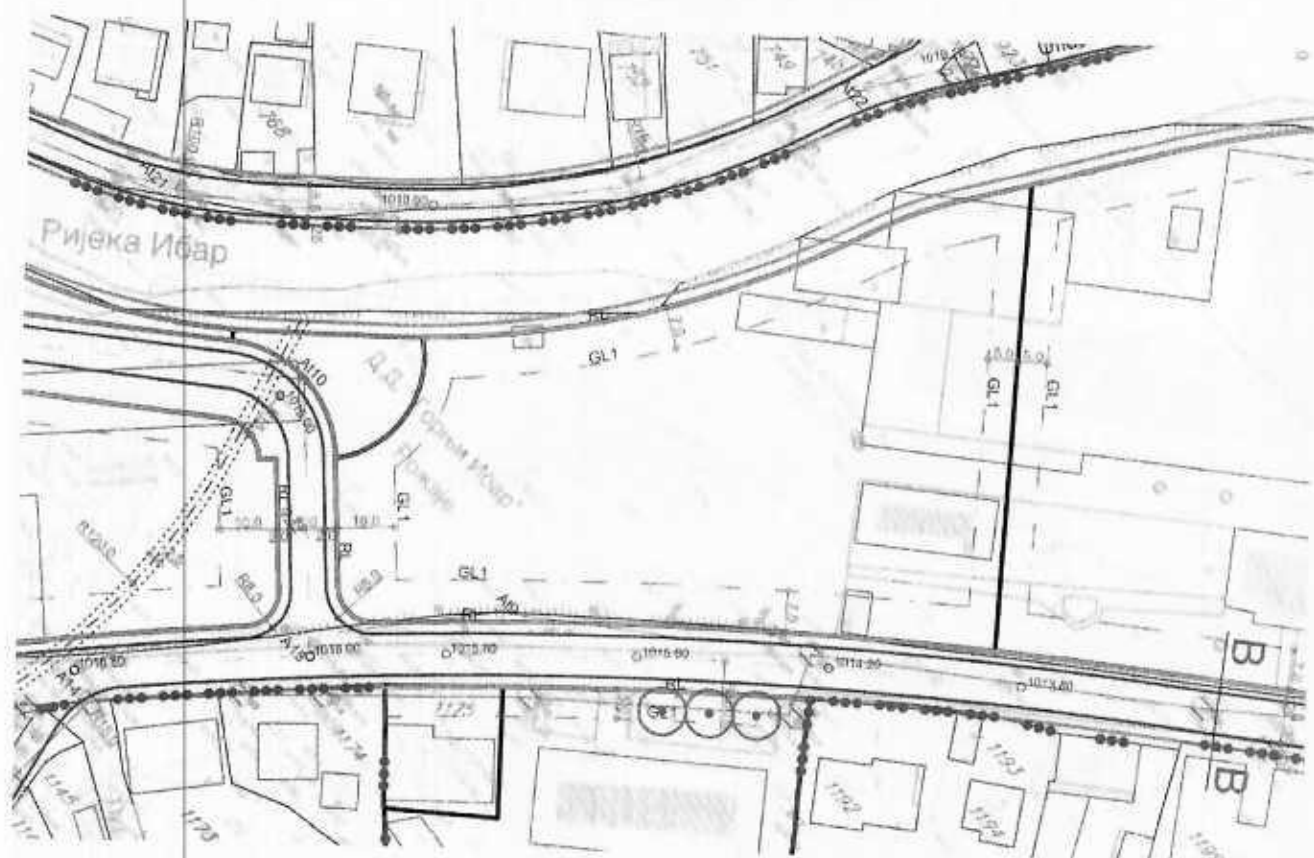
Općina Zadar

Direktor

Općina Zadar

2017





KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R1:100



LEGENDA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- Most
- Razlika nivoa u duž nivoa

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (koristi: trotoari i parking)
- Pešačke staze
- Javni parking

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICE

- Čvorova saobraćajnice
- Tangenta otvorene saobraćajnice
- Čvorna mesta priključa
- Čvorna preseka tangente
- Čvorna preseka saobraćajnice
- Razli saobraćajnice
- Učvršćenje vodotoka
- Linearno završeno
- Građevinska linija GL1
- Regulatorna linija

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CENTAR II" PREDLOG PLANA



Opis objekta	Broj objekta	Broj objekta
1. Zgrada	1. Zgrada	1. Zgrada
2. Zgrada	2. Zgrada	2. Zgrada
3. Zgrada	3. Zgrada	3. Zgrada
4. Zgrada	4. Zgrada	4. Zgrada
5. Zgrada	5. Zgrada	5. Zgrada
6. Zgrada	6. Zgrada	6. Zgrada
7. Zgrada	7. Zgrada	7. Zgrada
8. Zgrada	8. Zgrada	8. Zgrada
9. Zgrada	9. Zgrada	9. Zgrada
10. Zgrada	10. Zgrada	10. Zgrada
11. Zgrada	11. Zgrada	11. Zgrada
12. Zgrada	12. Zgrada	12. Zgrada
13. Zgrada	13. Zgrada	13. Zgrada
14. Zgrada	14. Zgrada	14. Zgrada
15. Zgrada	15. Zgrada	15. Zgrada
16. Zgrada	16. Zgrada	16. Zgrada
17. Zgrada	17. Zgrada	17. Zgrada
18. Zgrada	18. Zgrada	18. Zgrada
19. Zgrada	19. Zgrada	19. Zgrada
20. Zgrada	20. Zgrada	20. Zgrada



1:1000 granica D.U.P.

PLAN SAOBRAĆAJA

NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br. 2

Ime i prezime:



Ime i prezime:

Uradno mesto:

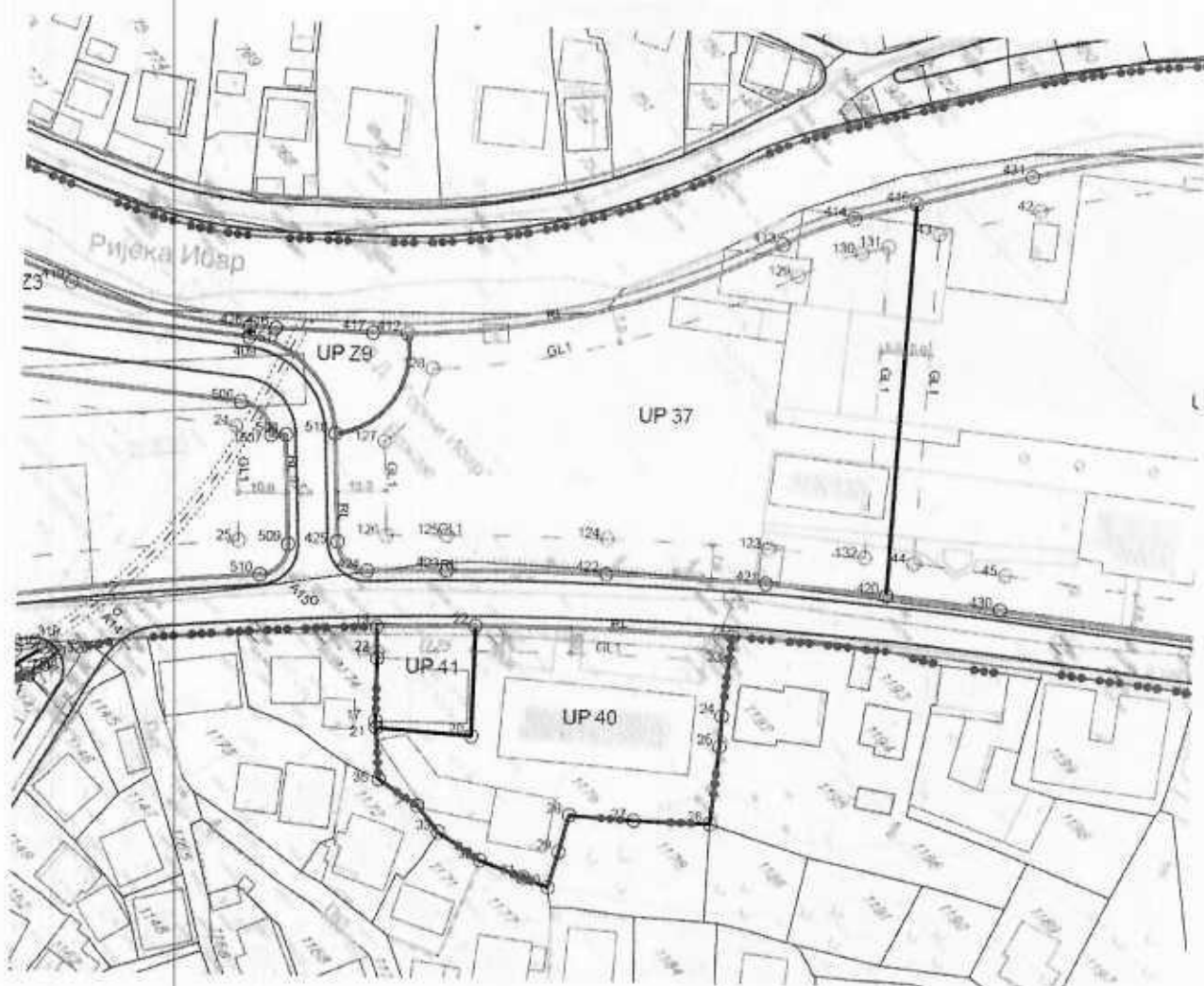


Ime i prezime:

Podpis:

Podpis:

Podpis:



DETALJNI URBANISTIČI PLAN "CENTAR II" PREDLOG PLANA

LEGENDA

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Javni parking
-  Ulice u naselju (kolovoz, trotuari i parkirali)
-  Most

PARCELACIJA

-  Granica urbanističke parcele
-  Građevinska linija GL 1
-  Regulatorna linija
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
-  Učvijenjeni vodotok

-  granica DUP-a

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU
R 1:1000 list br. 3

Inventar

 Odbor za razvoj



KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE

br	Y	X	br	Y	X				
17431896	68	4744122	81	7431540	33	4743950	78		
17431897	24	4744111	83	7431529	64	4743964	81		
17431768	76	4744112	83	7431504	35	4744444	70		
17431750	68	4744089	84	7431910	62	4744453	34		
17431736	42	4744073	85	7431814	14	4744158	35		
17431725	46	4744072	85	7431816	56	4744164	80		
17431684	46	4744108	28	7431816	22	4744465	13		
17431683	61	4744119	48	7431819	85	4744165	87		
17431598	49	4743916	10	7431830	15	4744166	11		
17431511	47	4743917	10	92	7431830	10	4744179	78	
17431511	51	4743916	34	91	7431846	35	4744204	36	
17431519	26	4743921	01	92	7431893	82	4744235	20	
17431555	39	4743931	27	92	7431917	17	4744040	83	
14	7431693	48	4743958	65	94	7431811	57	4744049	85
15	7431772	46	4744116	28	95	7431769	86	4744063	65
16	7431769	87	4744148	57	97	7431768	85	4744054	51
17	7431910	65	4744343	34	97	7431772	37	4744059	17
18	7431971	72	4744352	30	98	7431777	76	4744104	70
19	7431967	19	4744356	56	99	7431786	90	4744122	51
20	7431896	20	4744355	28	100	7431788	51	4744122	52
21	7431961	61	4744342	53	101	7431863	03	4744083	83
22	7431980	98	4744318	08	102	7431865	64	4744087	65
23	7432016	57	4744407	58	103	7431860	74	4744085	16
24	7432035	56	4744394	75	104	7431852	11	4744073	02
25	7432032	64	4744393	13	105	7431830	67	4744060	81
26	7432042	83	4744377	70	106	7431867	17	4744091	81
27	7432051	43	4744367	15	107	7431891	84	4744083	96
28	7432101	42	4744358	53	108	7431831	67	4744070	45
29	7432025	47	4744351	80	109	7431676	68	4744136	17
30	7432024	47	4744345	37	110	7431933	06	4744145	58
31	7432024	03	4744343	29	111	7431821	34	4744126	15
32	7432015	60	4744338	17	112	7431910	15	4744103	97
33	7432026	61	4744337	01	113	7431908	83	4744105	82
34	7431966	84	4744337	65	114	7431907	47	4744283	95
35	7431889	51	4744335	71	115	7431910	53	4744285	76
36	7431521	13	4744399	01	116	7431913	75	4744282	44
37	7431616	14	4744318	58	117	7431993	94	4744282	13
38	7431515	70	4744038	05	118	7431917	36	4744272	65
39	7431524	73	4743969	41	119	7431922	12	4744265	20
40	7431518	84	4743968	53	120	7431927	38	4744263	92
41	7431525	92	4743964	58	121	7431936	51	4744242	79
42	7431523	26	4743950	19	122	7431944	41	4744237	84
43	7431522	52	4743948	91	123	7431940	64	4744230	92
44	7431518	40	4743967	21	124	7431939	08</		

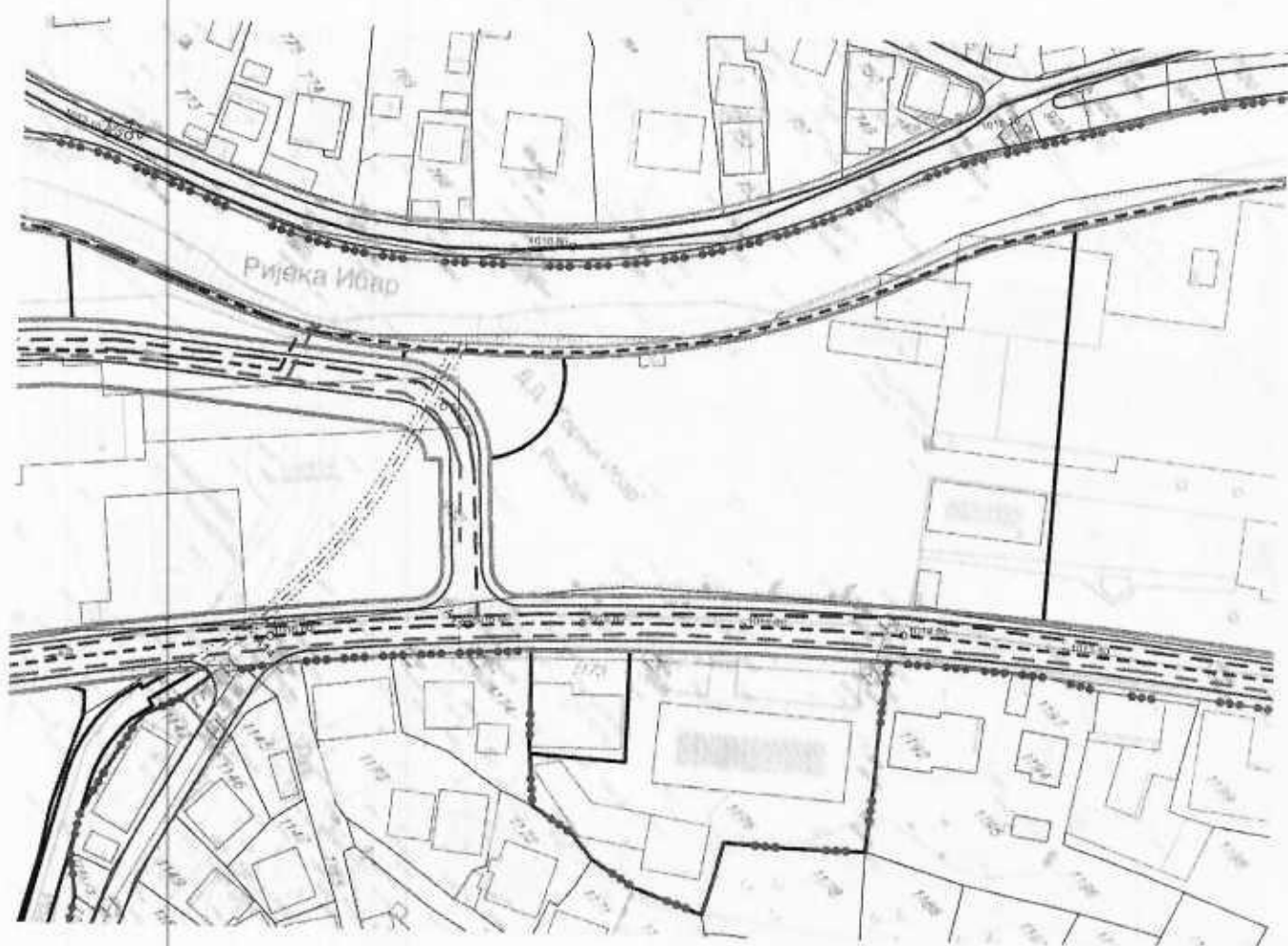
KOORDINATE TAČKA PARCELACIJE

Dr	Y	X	Dr	Y	X	Dr	Y	X
321	7431973	92	407	7431654	29	467	7431742	79
322	7431970	36	408	7431675	10	468	7431678	12
323	7431966	43	409	7431662	82	469	7431675	34
324	7431956	15	410	7431701	82	470	7431682	84
325	7431950	84	411	7431711	80	471	7431682	84
326	7431938	52	412	7431772	48	472	7431682	84
327	7431931	63	413	7431827	52	473	7431682	84
328	7431933	46	414	7431836	49	474	7431682	84
329	7431943	84	415	7431907	41	475	7431682	84
330	7431953	14	416	7431967	59	476	7431682	84
331	7431959	69	417	7431975	25	477	7431682	84
332	7431963	22	418	7431983	71	478	7431682	84
333	7431970	10	419	7431986	32	479	7431682	84
334	7431972	66	420	7431986	32	480	7431682	84
335	7431981	59	421	7431986	32	481	7431682	84
336	7431983	41	422	7431986	32	482	7431682	84
337	7431983	22	423	7431986	32	483	7431682	84
338	7431983	22	424	7431986	32	484	7431682	84
339	7431983	22	425	7431986	32	485	7431682	84
340	7431983	22	426	7431986	32	486	7431682	84
341	7431983	22	427	7431986	32	487	7431682	84
342	7431983	22	428	7431986	32	488	7431682	84
343	7431983	22	429	7431986	32	489	7431682	84
344	7431983	22	430	7431986	32	490	7431682	84
345	7431983	22	431	7431986	32	491	7431682	84
346	7431983	22	432	7431986	32	492	7431682	84
347	7431983	22	433	7431986	32	493	7431682	84
348	7431983	22	434	7431986	32	494	7431682	84
349	7431983	22	435	7431986	32	495	7431682	84
350	7431983	22	436	7431986	32	496	7431682	84
351	7431983	22	437	7431986	32	497	7431682	84
352	7431983	22	438	7431986	32	498	7431682	84
353	7431983	22	439	7431986	32	499	7431682	84
354	7431983	22	440	7431986	32	500	7431682	84
355	7431983	22	441	7431986	32	501	7431682	84
356	7431983	22	442	7431986	32	502	7431682	84
357	7431983	22	443	7431986	32	503	7431682	84
358	7431983	22	444	7431986	32	504	7431682	84
359	7431983	22	445	7431986	32	505	7431682	84
360	7431983	22	446	7431986	32	506	7431682	84
361	7431983	22	447	7431986	32	507	7431682	84
362	7431983	22	448	7431986	32	508	7431682	84
363	7431983	22	449	7431986	32	509	7431682	84
364	7431983	22	450	7431986	32	510	7431682	84
365	7431983	22	451	7431986	32	511	7431682	84
366	7431983	22	452	7431986	32	512	7431682	84
367	7431983	22	453	7431986	32	513	7	

KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE

br.	Y	X	br.	Y	X	br.	Y	X
1	7431480.99	4744003.66	81	7431676.50	4744029.01	161	7431873.42	4744115.31
2	7431452.10	4743997.64	82	7431669.37	4744039.51	162	7431843.84	4744083.23
3	7431613.19	4743982.70	83	7431666.53	4744040.00	163	7431620.86	4744028.51
4	7431635.81	4743788.26	84	7431644.13	4744023.54	164	7431561.09	4744070.15
5	7431505.35	4743880.76	85	7431738.33	4744016.61	165	7431560.47	4744069.23
6	7431517.66	4743888.23	86	7431775.67	4744058.59	166	7431612.83	4743991.65
7	7431523.55	4743892.04	87	7431798.56	4744036.27	167	7431598.77	4744019.33
8	7431548.00	4743906.55	88	7431798.86	4744033.33	168	7431583.90	4744037.47
9	7431554.32	4743910.56	89	7431768.62	4743999.22	169	7431554.59	4744080.55
10	7431585.91	4743917.33	90	7431758.75	4743998.61	170	7431556.50	4744063.37
11	7431592.52	4743871.92	91	7431752.85	4744067.64	171	7431556.23	4744063.56
12	7431617.53	4743830.17	92	7431748.02	4744062.46	172	7431631.25	4744043.80
13	7431540.33	4743950.78	93	7431718.13	4744034.42	173	7431582.68	4744011.41
14	7431530.33	4743946.55	94	7431724.84	4744026.50	174	7431590.75	4744015.26
15	7431529.00	4743945.60	95	7431730.48	4744028.84	175	7431578.33	4744030.40
16	7431525.08	4743944.25	96	7431765.21	4744067.89	176	7431563.42	4744050.02
17	7431514.34	4743939.81	97	7431764.27	4744068.72	177	7431599.89	4743997.25
18	7431512.74	4743937.95	98	7431752.92	4744067.72	178	7431605.37	4743986.46
19	7431500.26	4743931.29	99	7431537.55	4743958.94			
20	7431498.90	4743930.72	100	7431584.74	4743975.54			
21	7431480.93	4744003.65	101	7431592.69	4744011.43			
22	7431970.84	4744353.14	102	7431527.39	4743995.07			
23	7432021.71	4744403.29	103	7431460.79	4743981.28			
24	7431918.52	4744363.67	104	7431691.41	4744014.11			
25	7431935.47	4744348.12	105	7431704.21	4744023.36			
26	7431897.61	4744300.90	106	7431753.92	4743979.54			
27	7431885.44	4744284.52	107	7431719.14	4743968.80			
28	7431863.05	4744281.53	108	7431691.71	4744011.89			
29	7431846.04	4744298.55	109	7431708.76	4743966.51			
30	7431881.39	4744314.45	110	7431682.42	4744007.88			
31	7431879.04	4744331.63	111	7431643.97	4743994.39			
32	7431772.63	4744305.85	112	7431606.56	4743963.23			
33	7431830.74	4744329.27	113	7431607.34	4743960.61			
34	7431839.71	4744336.82	114	7431653.08	4743960.68			
35	7431842.64	4744339.04	115	7431746.56	4744185.19			
36	7431848.12	4744334.31	116	7431834.02	4744287.15			
37	7431863.78	4744119.41	117	7431855.37	4744268.30			
38	7432081.18	4744557.30	118	7431855.27	4744245.56			
39	7432069.33	4744582.70	119	7431804.69	4744177.44			
40	7432057.26	4744572.83	120	7431794.02	4744162.78			
41	7432033.11	4744551.17	121	7431775.05	4744158.29			
42	7432000.15	4744511.01	122	7431746.04	4744183.01			
43	7431889.44	4744492.94	123	7432011.06	4744424.82			
44	7432033.47	4744443.76	124	7431987.00	4744402.42			
45	7432047.89	4744455.37	125	7431983.91	4744379.31			
46	7432107.05	4744501.86	126	7431955.52	4744370.44			
47	7432084.14	4744550.95	127	7431941.62	4744383.19			
48	7431933.99	4744146.20	128	7431937.67	4744400.42			
49	7431891.41	4744097.82	129	7431975.68	4744460.65			
50	7431941.59	4744158.99	130	7431981.27	4744479.15			
51	7431931.93	4744148.01	131	7431984.10	4744483.82			
52	7431940.44	4744171.76	132	7432025.78	4744437.36			
53	7431883.03	4744106.55	133	7431729.31	4744076.18			
54	7431822.82	4744016.74	134	7431687.73	4744112.01			
55	7431838.91	4744028.65	135	7431687.41	4744115.23			
56	7431895.67	4744093.13	136	7431735.49	4744172.29			
57	7431686.62	4744088.41	137	7431763.00	4744148.84			
58	7431638.05	4744032.72	138	7431764.51	4744119.09			
59	7431530.65	4743979.91	139	7431763.03	4744115.99			
60	7431468.73	4743967.09	140	7431745.32	4744093.94			
61	7431583.71	4743978.63	141	7431814.15	4744051.04			
62	7431631.02	4744044.17	142	7431773.21	4744087.39			
63	7431674.82	4744096.73	143	7431772.82	4744091.46			
64	7431716.44	4744060.87	144	7431776.39	4744096.20			
65	7431685.36	4744035.54	145	7431781.85	4744103.77			
66	7431678.10	4744046.15	146	7431789.78	4744115.06			
67	7431678.63	4744048.88	147	7431835.84	4744074.34			
68	7431603.41	4744059.75	148	7431885.11	4744104.38			
69	7431772.89	4744305.86	149	7431619.17	4744032.87			
70	7431712.21	4744300.82	150	7431782.94	4744003.29			
71	7431704.50	4744298.22	151	7431796.38	4743999.68			
72	7431687.39	4744288.94	152	7431821.63	4744018.35			
73	7431684.48	4744247.57	153	7431841.68	4744082.36			
74	7431691.30	4744242.82	154	7431795.56	4744123.29			
75	7431669.54	4744211.66	155	7431808.64	4744141.01			
76	7431575.71	4744077.03	156	7431823.96	4744163.13			
77	7431611.03	4744052.42	157	7431849.36	4744197.33			
78	7431626.69	4744074.90	158	7431873.94	4744178.77			
79	7431663.74	4744119.36	159	7431892.14	4744199.18			
80	7431613.66	4743990.42	160	7431923.83	4744172.57			





DETALJNI URBANISTIČI PLAN "CENTAR II" PREDLOG PLANA



LEGENDA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOOSNABJEVANJE

- postojeći vodovod
- - - planirani vodovod

FEKALNA KANALIZACIJA

- planirana fekalna kanalizacija
- sniž. odvodjenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- - - planirana atmosferska kanalizacija

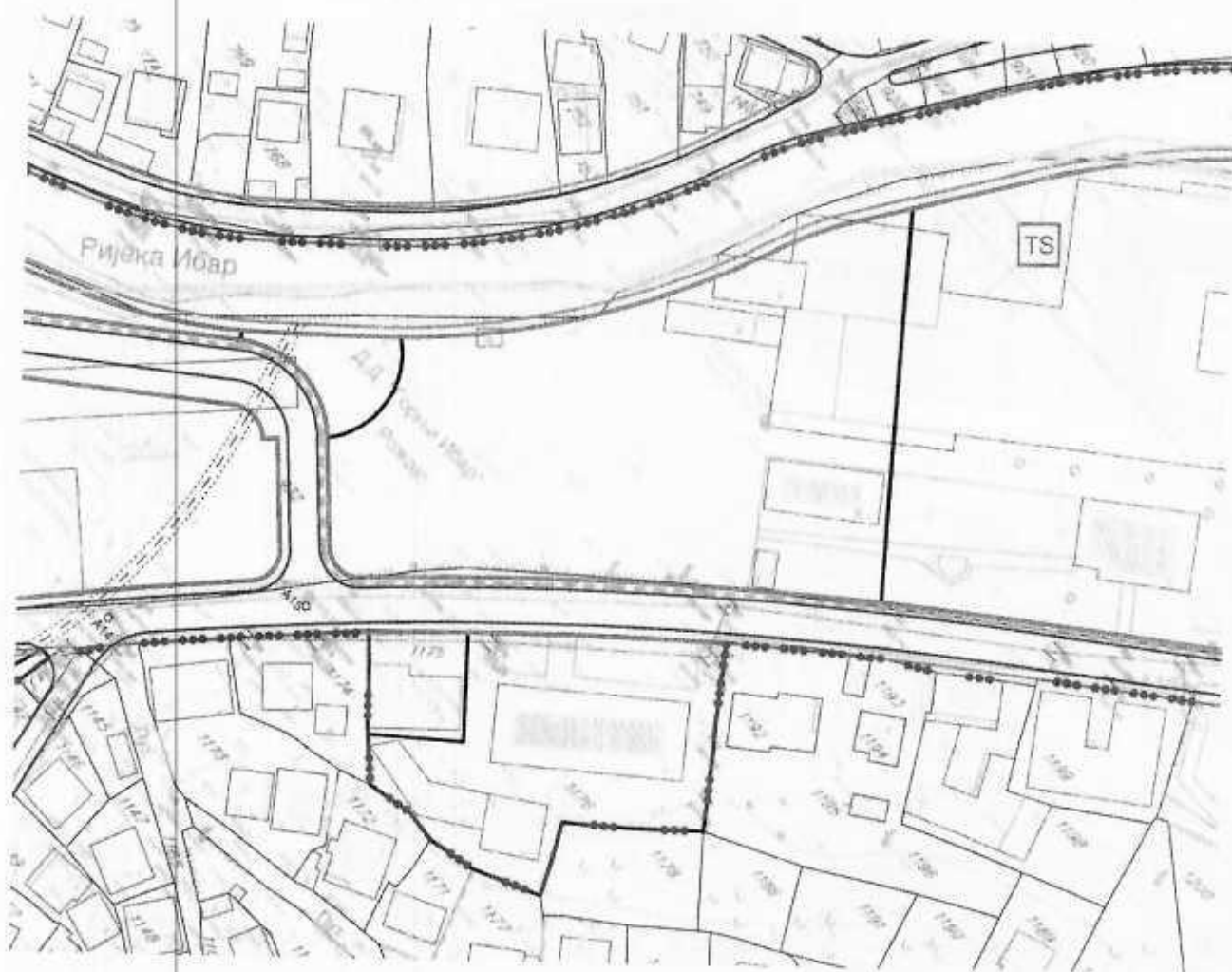
- - - - - granica DUP-a

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br. 5





DETALJNI URBANISTIČI PLAN "CENTAR II" PREDLOG PLANA



LEGENDA

- Postojeći elektrovod 10kV
- Postojeća TS 10/0.4kV
- Planirani elektrovod 10kV
- Planirana TS 10/0.4kV
- Postojeći elektrovod 10kV koji se ukida



granica DUP-a

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br. 6





DETALJNI URBANISTIČI PLAN
"CENTAR II"
PREDLOG PLANA



LEGENDA

- planirani TK podzemni vod
- planirani TK podzemni vod višeg reda
- planirano TK otvoro

— — — — — granica DUP-a

PLAN TELEKOMUNIKACIONE
INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.7





DETALJNI URBANISTIČI PLAN "CENTAR II" PREDLOG PLANA



LEGENDA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

- trg
- skver
- zelenilo uz saobraćajnice
- linearno zelenilo

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

- zelenilo stambenih objekata i blokova
- zelenilo poslovnih objekata
- zelenilo objekata prosveta
- zelenilo objekata zdravstva

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE

- groblje
- zelenilo infrastrukture
- zelenilo industrijske zone

granica DUP-a



PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

R 1:1000

list br. 8



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-72/12

Primljeno:	22.1.2025
ST broj	06-333/24-13141/2
Adm broj	13141/2
Prilog	Podgorica, 17.01.2025.godine
Vrijednost	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-72/1 od 16.01.2025.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-13141/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta u okviru površina mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 37 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar II“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 19/17) opština Rožaje, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova „Leading investments consulting“ d.o.o. iz Podgorice, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA
ZAŠTITU ŽIVOTNE
SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Rožaje

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	28. 01. 2025			
Org. jed.	vešt. i st. i.	Podri broj	Prilog	Vrijednost
06-	333/24-	13141/		

Adresa: UL Maršala Tita bb
84310 Rožaje, Crna Gora
tel: +382 51 272 051
rozaje@uzn.gov.me

Broj:01-917-30/25

Rožaje, 23.01.2025. godine

CRNA GORA
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i
državne imovine
n/r Marina Izgarević Pavićević

Podgorica

VEZA: Vaša akt br. 06-333/24-13141/6 od 10.01.2025. godine

Poštovani, postupajući po Vašem zahtjevu broj gornji, u prilogu akta dostavljamo Vam traženo.

S poštovanjem,

PRILOG:

- kopije plana i listovi nepokretnosti traženih kat.parcela



Načelnik

Edvin Š. Honsić dipl. pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: ROŽAJE
Broj: 01-917-N/25
Datum: 22.01.2025.



Katastarska opština: ROŽAJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 16,18,19,24
Parcela: 1135/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
744
400
7
431
300

932/31

1176/2

1176/1

1175

1174/1

1174/2

1173

1165

1143/1

1140

932/21

Ул. М.Тита

1135/1

1139

4
744
200
7
431
300

4
744
200
7
431
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]

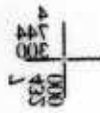
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
BEOGRAD, 11000
Datum: 15.05.2022.



KOPILA PLANA

Skala: 1:1000

Katastarska opština: ROŽAJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 16,18,19,24
Parcela: 1132/1



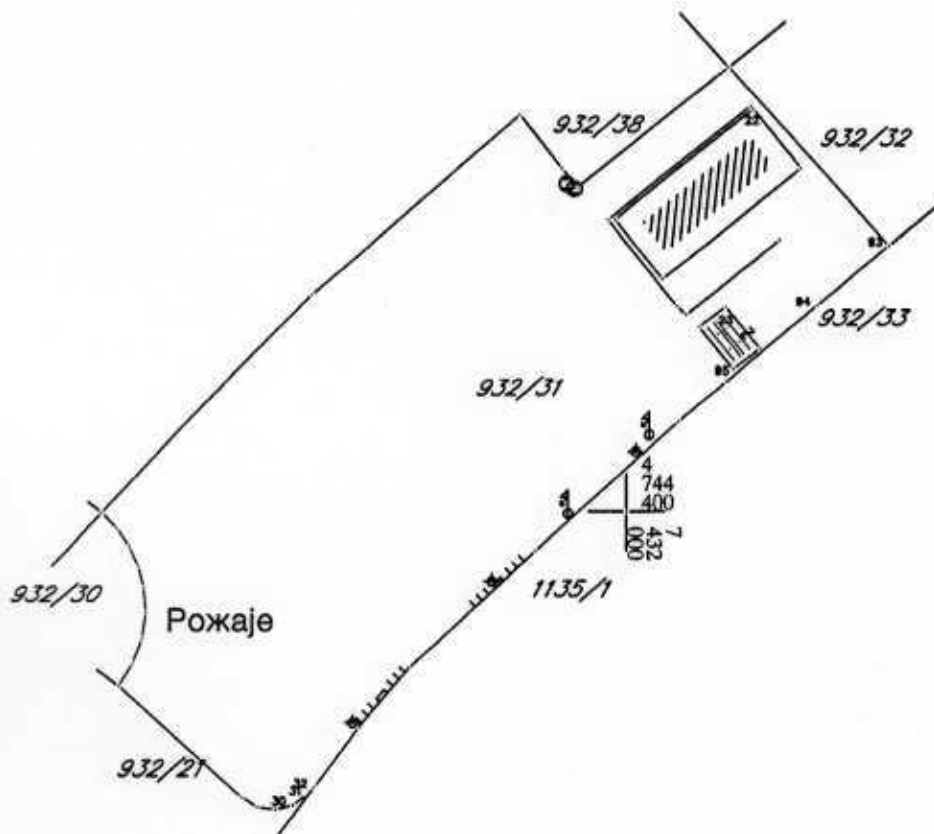
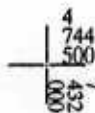
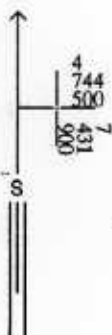
Štampano ime:
Ovlašćenje

Opis: IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA



KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

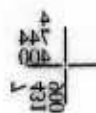
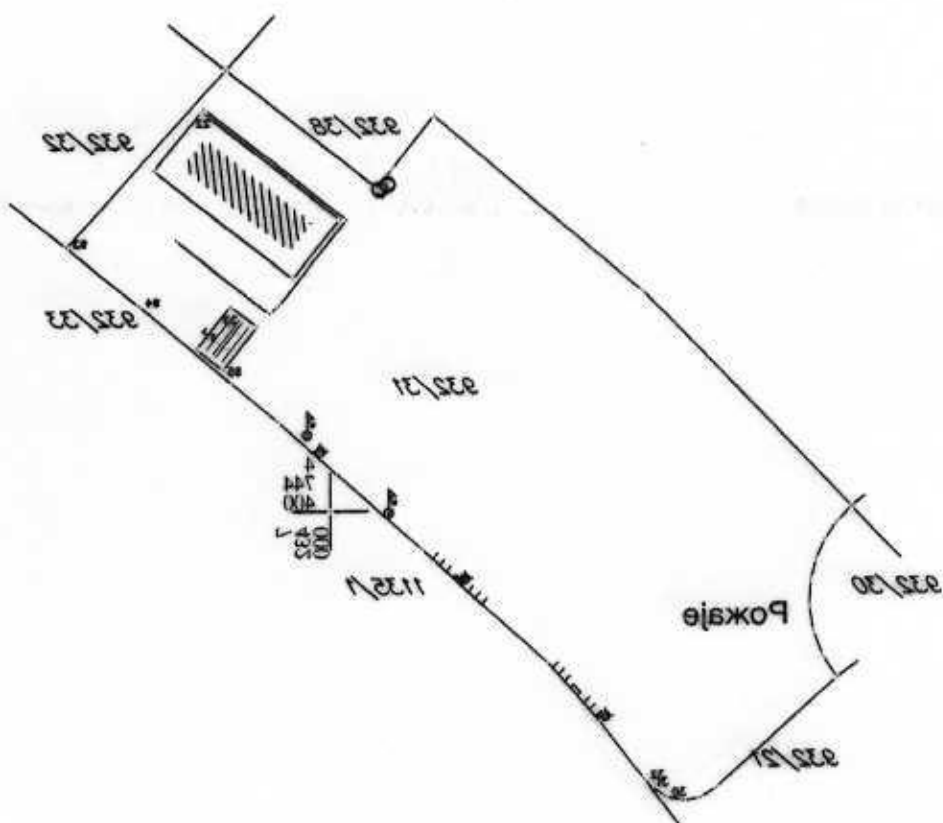
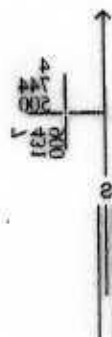
[Handwritten signature]



KOPJA PLANA

Skala: 1:1000

Katastarska opština: ROŽAJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 19
Parcela: 933/31



Opisno:
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA



Ovlašćenje:
Ovlaštenik:

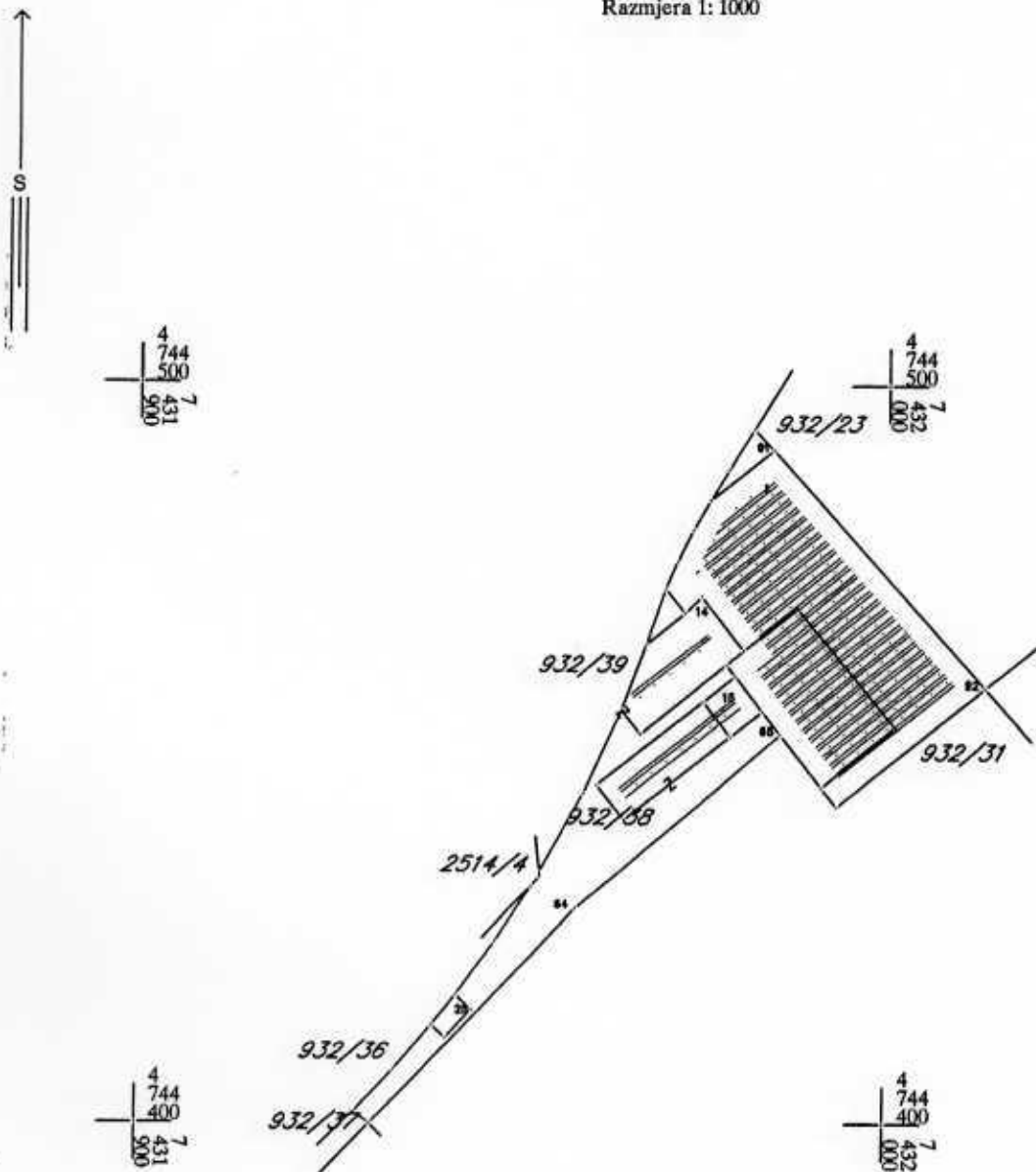
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ROŽAJE
Broj: 01-917-30/25
Datum: 22.01.2025.



Katastarska opština: ROŽAJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 19
Parcela: 932/38

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

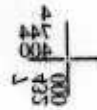
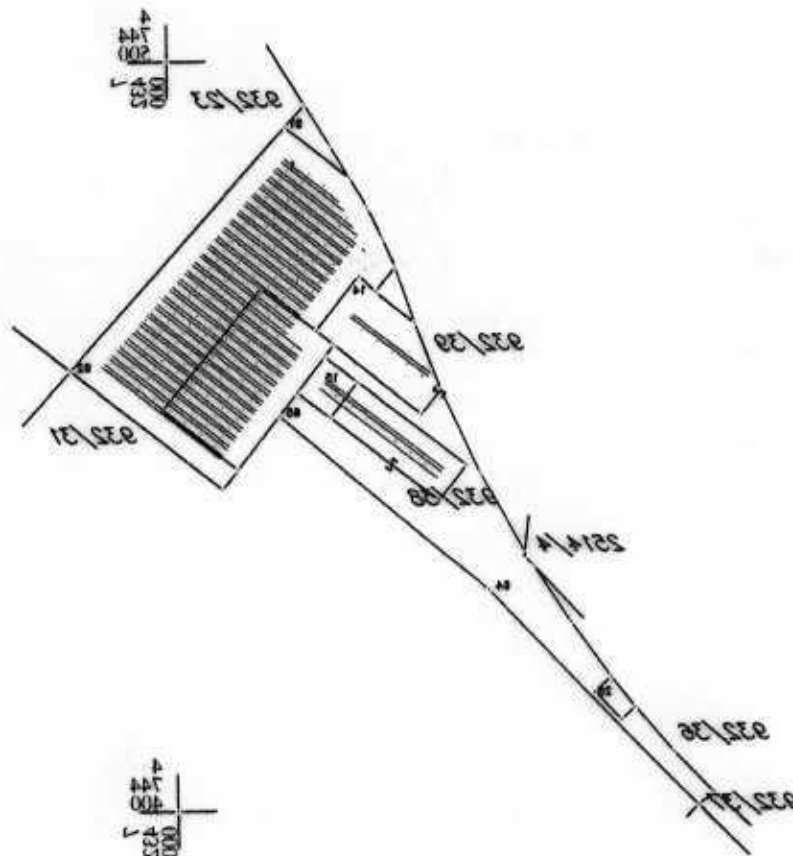
[Handwritten signature]



KOPJA PLANA

Skala: 1:1000

Katastarska opština: ROŽAJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 19
Parcela: 933/38



Opis: IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Opis: IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ROŽAJE
Broj: 01-917-30/25
Datum: 22.01.2025.



Katastarska opština: ROŽAJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1,2,4,10,11,15,16,18,19
Parcela: 2514/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



Ријека Ибар

838

2514/4

932/38

932/36

932/20

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio;



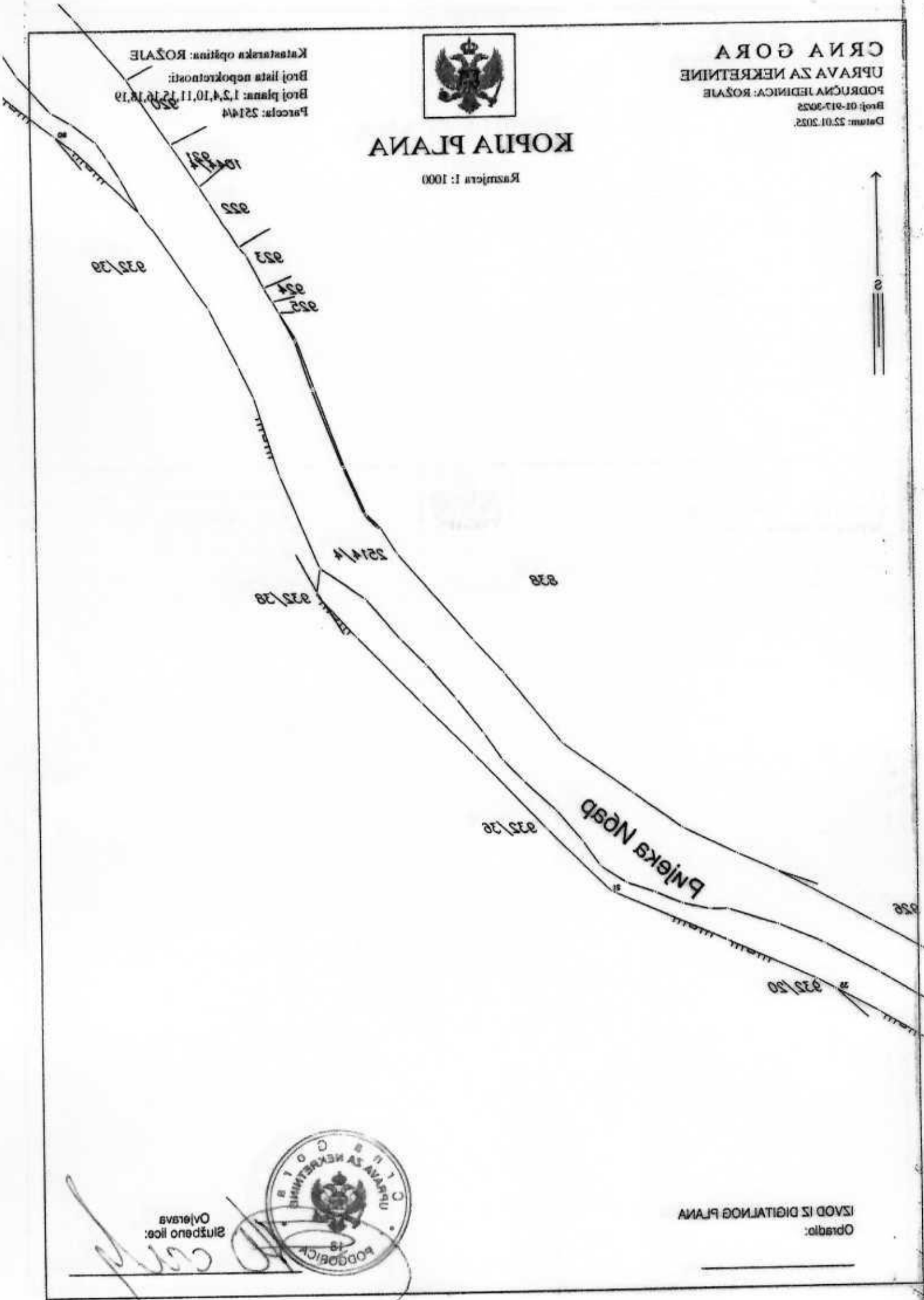
Ovjerava
Službeno lice:



KOPIJA PLANA

Skaliranje 1:1000

Katastarska opština: ROŽAJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1,2,4,10,11,12,16,18,19
Parcela: 2514/4



Opis: IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Stampano lice:
Ovjerava





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ROŽAJE

Broj: 113-919-104/2025

Datum: 22.01.2025.

KO: ROŽAJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, PODGORICA, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 636 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1135	1		15 57	16/04/2024	UL.MARŠALA TITA	Ulice PRAVNI PROPIS		12458	0.00
								12458	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002010666	CRNA GORA JOVANA TOMAŠEVIĆA Podgorica	Svojina	1/1
0000002007185	OPŠTINA - ROŽAJE MARŠALA TITA Rožaje	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik:

• Štosić Š. Edvin, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 22.01.2025. 12:39:24



0364980



1 / 1



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ROŽAJE

Broj: 113-919-102/2025

Datum: 22.01.2025.

KO: ROŽAJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, PODGORICA, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3100 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
932	31		18 97	07/10/2021	UL.MARŠALA TITA	Zemljište uz privrednu zgradu ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		4259	0.00
932	31	22	19 91	07/10/2021	UL.MARŠALA TITA	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		234	0.00
932	31	23	19 91	07/10/2021	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		32	0.00
932	38		18 97	07/10/2021	UL.MARŠALA TITA	Zemljište uz privrednu zgradu ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		473	0.00
932	38	1	16 91	07/10/2021	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		976	0.00
932	38	14	19 91	07/10/2021	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		140	0.00
932	38	15	19 91	07/10/2021	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		141	0.00
932	38	25	16 91	07/10/2021	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		13	0.00
								6268	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002010666	CRNA GORA JOVANA TOMAŠEVIĆA Podgorica	Svojina	1/1
0000002007185	OPŠTINA - ROŽAJE MARŠALA TITA Rožaje	Raspologanje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
932	31	22	Poslovne zgrade u vanprivredi KUPOVINA	1970	P 234	Svojina CRNA GORA JOVANA TOMAŠEVIĆA Podgorica Raspologanje VLADA CRNE GORE Bulevar Svetog Petra Cetinjskog Podgorica
932	31	22	Poslovni prostor u vanprivredi Osam soba	1	P 180	Svojina CRNA GORA JOVANA TOMAŠEVIĆA Podgorica Raspologanje VLADA CRNE GORE Bulevar Svetog Petra Cetinjskog Podgorica
932	31	22	Poslovni prostor u vanprivredi Osam soba	2	P1 180	Svojina CRNA GORA JOVANA TOMAŠEVIĆA Podgorica

Datum i vrijeme: 22.01.2025. 12:34:14



0364985



1 / 3

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
932	38	14		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	29/06/2021 8:56	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju
932	38	14		2	Pomoćna zgrada u vanprivredi	29/06/2021 9:42	Predbilježba Zabeležba Ugovora o zakupu dijela lokaliteta fabrike Gornji Ibar - lokacija 1B od 21.09.2015 godine na period od 7 godina i pribeljezbe prava preče kupovine u korist SANCAKLI MOBILIYA A.S. TURKIYE
932	38	14		2	Pomoćna zgrada u vanprivredi	29/06/2021 9:22	Predbilježba Zabeležba Ugovora o zakupu dijela lokaliteta fabrike Gornji Ibar - lokacija 1B od 21.09.2015 godine na period od 7 godina i pribeljezbe prava preče kupovine u korist SANCAKLI MOBILIYA A.S. TURKIYE
932	38	15		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju
932	38	15		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	12/11/2015 13:37	Predbilježba Zabeležba Ugovora o zakupu dijela lokaliteta fabrike Gornji Ibar - lokacija 1B od 21.09.2015 godine na period od 7 godina i pribeljezbe prava preče kupovine u korist SANCAKLI MOBILIYA A.S. TURKIYE
932	38	15		2	Pomoćna zgrada u vanprivredi	12/11/2015 13:37	Predbilježba Zabeležba Ugovora o zakupu dijela lokaliteta fabrike Gornji Ibar - lokacija 1B od 21.09.2015 godine na period od 7 godina i pribeljezbe prava preče kupovine u korist SANCAKLI MOBILIYA A.S. TURKIYE
932	38	25		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	29/06/2021 9:39	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju
932	38	25		2	Pomoćna zgrada u vanprivredi	29/06/2021 9:22	Predbilježba Zabeležba Ugovora o zakupu dijela lokaliteta fabrike Gornji Ibar - lokacija 1B od 21.09.2015 godine na period od 7 godina i pribeljezbe prava preče kupovine u korist SANCAKLI MOBILIYA A.S. TURKIYE
932	38	25		2	Pomoćna zgrada u vanprivredi	29/06/2021 9:39	Predbilježba Zabeležba Ugovora o zakupu dijela lokaliteta fabrike Gornji Ibar - lokacija 1B od 21.09.2015 godine na period od 7 godina i pribeljezbe prava preče kupovine u korist SANCAKLI MOBILIYA A.S. TURKIYE

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnik:

 Hansid S. Edvin, dipl.pravnik





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ROŽAJE

Broj: 113-919-103/2025

Datum: 22.01.2025.

KO: ROŽAJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, PODGORICA, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1879 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2514	4		18 7	14/12/2021	ROŽAJE	Rijeka PRAVNI PROPIS		100288	0.00
								100288	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002010666	CRNA GORA JOVANA TOMAŠEVIĆA Podgorica	Svojina	1/1
6151000000309	VLADA CRNE GORE Bulevar Svetog Petra Cetinjskog Podgorica	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2514	4			1	Rijeka	25/02/2019 12:32	Gradjenje na tuđem zemljištu zabilježba gradjenje na tuđem zemljištu - objekat br.1 Bibić Hajrana, zahvata dio kat parcele 2514/4 u površini od 7 m ²
2514	4			2	Rijeka	11/12/2024 14:5	Pravo službenosti zabilježba uspostavljanja prava službenosti na osnovu Ugovora o ustanovljenju prava službenosti br.10-421/24- 137/15/15 od 11.12.2024 godine ovjeren zapisom o potvrdi privatne isprave UZZ br.481/2024 od 11.12.2024 godine u površinama i granicama geodetskih elaborata izmrdjenim od strane GeoFriends Podgorica i to na kat.parceli 2514/4 potes Rožaje, Rijeka površine 100288 m ² , dužina kabla 9 m, površina zahvata službenosti 15.56m ²

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Honsić S. Edvin, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 22.01.2025. 12:37:47

0364982

1 / 2



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
2514/4		113-2-919-1129/1-2024	11.12.2024 13:04	NOTAR-KOŽAR FEHO	USTANOVLENJE SLUŽBENOSTI PROLAZA LN 394 KO SEOSNICA, LN.BR. 1879 KO ROŽAJE
2514/4		113-2-919-34/1-2025	17.01.2025 12:38	UPRAVA ZA NEKRETNINE	USTANOVLENJE SLUŽBENOSTI PROLAZA LN 394 KO SEOSNICA I 1879 KO ROŽAJE



Primljeno: 03.02.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
06-	333	24-	13141	4

D.O.O. "Vodovod i kanalizacija "

Br. 05-16-63

Rožaje 31.01.2025. god.



CRNA GORA

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Na osnovu Vaseg zahtjeva br.06-333/24-13141/4 a koji se odnosi na izdavanje urbanističko –tehnickih uslova za izradu tehnicke dokumentacije za građenje novog objekta u okviru površina mjesovite namjene na urbanističkoj parceli UP 37u zahvatu DUP –a „Centar II „dostavljamo Vam sledeće :

1. VODOVOD

Priključak predviđenog objekta po DUP-u može se odraditi na vodovodnoj cijevi FI 250 PVC u tacki 1 kao što je dato u izvodu iz GIS-a.

2. KANALIZACIJA

Fekalnu kanalizacionu mrežu nije moguće priključiti na postojeće kolektore koji se pružaju duž ulice „M.Tita „već postojeći objekat priključiti na kanalizacionu mrežu kada se bude izgradila infrastruktura po DUP-u i priključila u najblizoj tački kolektora koji će se izgraditi duž Ibra i voditi do Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda .Atmosversku kanalizacionu mrežu odraditi kako je predviđeno Urbanističko –tehničkim uslovima i ispustiti u rijeku Ibar.

S Poštovanjem

DIREKTOR
SENAD MUJEVIĆ







Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE
Sekretarijat za stambeno komunalne,
poslove i saobraćaj

Adresa: ul. Maršala Tita bb,
84310 Rožaje, Crna Gora
web: www.opstinarožaje.me

e-mail: saobracaj.opstinarožaje@gmail.com

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: UPI 08-332/25-18/A

Prijeto: 5.2.2025				
Org. jed.	Geo. k. i s. znak	Redni broj	Datum	Mjesto
06-333/24-	13141	15		

Rožaje, 31. 01. 2025. godine

Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 08-332/25-18 od 16. 01. 2025. godine, na osnovu člana 11 Odluke o opštinskim lokalnim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Rožaje („Službeni list Crne Gore“ br. 034/14), te člana 19 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave opštine Rožaje (Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi br. 13/20), člana 17 Zakona o putevima (Službeni list Crne Gore br. 082/20), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/19, 82/20 i 04/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka, za potrebe izrade tehničke dokumentacije za gradjenje novog objekta u okviru površina mjesovite namjene na urbanističkoj parceli UP 37, koja se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana zona „Centar II“ („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 19/17), opština Rožaje:

1. Priključke projektovati na kontaktnu saobraćajnicu u ulici Marsala Tita;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu;
3. Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele;
4. Širinu priključka planirati u zavisnosti od mjerodavnog vozila;
5. Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potreba prilaznog puta, odnosno od planiranog saobraćaja na parceli;
6. Radijuse krivina pri ulasku i izlasku na UP dimenzionisati prema usvojenom mjerodavnom vozilu;
7. Na priključku na put obezbjediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
8. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
9. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
10. Odvod atmosferskih voda sa platoa, prilaznog puta i planiranog objekta predvidjeti tako da atmosferska voda ne dotiče lokalni put;
11. Saobraćajno-tehničku dokumentaciju priključka uraditi u skladu sa standardima, propisima i normativima iz oblasti saobraćaja.

Obrazloženje

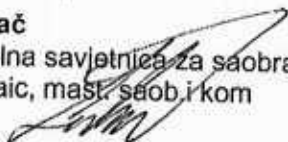
Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Sekretarijatu zahtjevom, br. 08-332/25-18 od 16. 01. 2025. godine, za izdavanje tehničkih (saobraćajnih) uslova za izradu tehničke dokumentacije za gradjenje novog objekta u okviru površina mjesovite namjene na urbanističkoj parceli UP 37, koja se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana zona „Centar II“ („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 19/17), opština Rožaje:

Na osnovu zakonskih propisa, planske dokumentacije, standarda, propisa i normativa iz oblasti saobraćaja, Sekretarijat za stambeno komunalne polove i saobraćaj je donio rješenje kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Na ovu rješenje može se uložiti žalba Glavnom administratoru Opštine Rožaje u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se predaje preko ovog organa i taksirana je sa 4,00 €

Obradivač

Samostalna savjetnica za saobraćaj i putnu infrastrukturu
Elvisa Ljaic, mast. saob. i kom




VO SEKRETARA,
V. Kalac, dipl.pravnik

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, ul. IV Proleterske brigade br.19. 81000 Podgorica
- Predmetu
- Arhivi