



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./ Nr.:05-4429/6-18
Ulcinj / Ulqin, 20.12. 2018. god.

SRPSKA PRAVOSLAVNA CRKVENA OPŠTINA NIKŠIĆ
Danilo Zirojević

Nikšić
Trg Šaka Petrovića, br.1.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-4429/6-18 od 20.12.2018.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela u zonu "B" na urbanističkoj parceli broj 27 u skladu sa smjernicama u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“, Opština Ulcinj

Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Dostravljeno:

- 1 x Imenovanom
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x U spise predmeta
- 1 x Arhivi



V.D. SEKRETAR-a,
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm	Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT
	Br./ Nr.:05-4429/6-18 Ulcinj / Ulqin, 20.12. 2018. god.	
2	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 53 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.68/17 od 20.10.2017. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Urbanističkog projekta „Pristan“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/10-12 od 28.03.2012. godine („Sl.list CG“ –opštinski propisi br.14/2012), na zahtjev br.05-4429/18 od 22.11.2018. godine Srpske pravoslavne crkvene opštine Nikšić, koga zastupa Danilo Zirojević , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju hotela u zonu "B" na urbanističkoj parceli broj 27, na dijelovima katastarskih parcela br.3228 i 3230/1 KO Ulcinj, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ u Ulcinju	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Srpska pravoslavna crkvena opština Nikšić – Nikšić, Danilo Zirojević
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Na urbanističkoj parceli br.27 zone "B" nalazi se izgrađeni objekat za turizam. Prema karti broj 05. "Analiza postojećeg stanja", objekti izgrađeni na katastarsku parcelu br.3228 KO Ulcinj, prikazani kao objekat sa namjenom; površina za turizam-hoteli. Prema karti broj 06. "Plan intervencije", na katastarsku parcelu br.3228 KO Ulcinj, prikazani su i objekti na kojima se vrši rekonstrukcija i nadgradnja istih.	
	KLIMATSKI USLOVI: Klimatske karakteristike: Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne . Temperatura vazduha : SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno. Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni). Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga. Relativna vlažnost je 69% Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti,a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.	

Karakteristike mora:
Salinitet : dosta visok – oko 38%
Temperatura: je uvijek iznad 11°.Ulcinj raspolaže sa preduslovima za kupališnu sezonu od početka maja do kraja oktobra / temperature prelaze 20°/.
Morske struje : su relativno slabe .Ni jedan dio obale nije opasan za plivanje.
Providnost: Intenzitet plave boje raste sa salinitetom i temperaturom a transparentnost od sjevera ka jugu.
Talasi: oblik i veličina zavise od snage i perioda duvanja vjetra i slobodnog prostora pred njima.Osim bure vjetrovi su pogodni za brodarenje i pogotovo za jedrenje.

7 . PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.27 zona B: je T1 - Površina za turizam - hoteli, grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.7 „Namjena površina“.

Prema Urbanističkom projektu „Pristan“, na urbanističku parcelu br.27 zona B, planirana je izgradnja objekata sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji - POSTOJEĆI OBJEKTI:

ZONA B

Pregled hotelskih kapaciteta prema vlasništvu, broju smještajnih jedinica i broju ležaja i

Pregled novih i postojećih objekata koji se zadržavaju prema vlasništvu, namjeni i površini.

urbanistička parcela (broj)	UP 27
Vlasnik objekta, parcele	Vila „Libertas“
Površina urbanističke parcele (m2)	669,00
max indeks zauzetosti	/
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	305,00
max indeks izgradjenosti	/
max bruto građevinska površina(m2)	915,00
max spratnost objekta	P+2
namjena	T1- Turizam, hotel
Broj smještajnih jedinica	15,00
Broj ležaja	30,00
Napomena:	Nadgradnja sprata

Gabariti objekata: Planirani gabarit objekta (u kome se nalaze postojeći objekti) prikazan je na karti br.11. "Parcelacija i UTU", dat kao prilog u okviru ovih uslova, u razmjeri R=1: 500.

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 305,00m².

Max.bruto građevinska površina objekta 950,00m².

Kota prizemlja je 1,00m podignuta u odnosu na kotu prilaznog platoa tj. saobraćajnice.

Spratnost planiranog objekta: maksimalna spratnost objekta je P+2 (prizemlje i dva sprata) prikazana je na karti br.10 "Prostorni oblici i spratnost objekata", dat kao prilog u okviru ovih uslova, u razmjeri R=1: 500.

Programski i prostorni koncept

Stanovanje

Beznačajno je učešće stalno naseljenog stanovništva u ovoj zoni. Osim "stambene zgrade nafte" ostalo su sve objekti sa poslovnim sadržajima i turističko

	stanovanje u vidu hotelskih smještaja, hotel kod ljetnje bašte, kao i apartmanski smještaj u kućama za iznajmljivanje.																																																																											
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Parcelacija: Definiše urbanističke parcele koje su uglavnom identične sa katastarskim parcelama. Sve predložene urbanističke parcele date su na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".</p> <p>Grafičkim prilogom na karti br.11. „Parcelacija i UTU-i“ dati su elementi parcelacije i preparcelacije.</p> <p>Na dijelovima katastarskih parcela br.3228 i 3230/1 sa Lista nepokretnosti br.3383 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.27 u zoni "B" sa površinom od 669,00m², na kojima je planiran objekat spratnosti P+2 (prizemlje i dva sprata).</p> <p>Urbanistička parcela UP27 definisana je kordinatnim tačkama: Koordinatne tačke kojima je definisana UP 27 su:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>P114</td><td>X=6600480.03</td><td>Y=4642840.99</td></tr> <tr><td>P115</td><td>X=6600482.46</td><td>Y=4642844.26</td></tr> <tr><td>115/1</td><td>X=6600485.57</td><td>Y=4642847.68</td></tr> <tr><td>P 116</td><td>X=6600488.94</td><td>Y=4642850.82</td></tr> <tr><td>P116/1</td><td>X=6600490.72</td><td>Y=4642851.21</td></tr> <tr><td>P116/2</td><td>X=6600492.32</td><td>Y=4642852.14</td></tr> <tr><td>P116/3</td><td>X=6600495.23</td><td>Y=4642853.65</td></tr> <tr><td>P116/4</td><td>X=6600497.50</td><td>Y=4642856.04</td></tr> <tr><td>P116/5</td><td>X=6600500.80</td><td>Y=4642855.29</td></tr> <tr><td>P116/6</td><td>X=6600504.30</td><td>Y=464254.39</td></tr> <tr><td>P116/7</td><td>X=6600506.09</td><td>Y=4642855.75</td></tr> <tr><td>P116/8</td><td>X=6600511.18</td><td>Y=4642854.55</td></tr> <tr><td>P116/9</td><td>X=6600514.07</td><td>Y=4642853.71</td></tr> <tr><td>P116/10</td><td>X=6600513.39</td><td>Y=4642851.82</td></tr> <tr><td>P116/11</td><td>X=6600516.30</td><td>Y=4642850.94</td></tr> <tr><td>P116/12</td><td>X=6600513.72</td><td>Y=4642841.63</td></tr> <tr><td>P116/13</td><td>X=6600510.55</td><td>Y=4642842.17</td></tr> <tr><td>P116/14</td><td>X=6600507.63</td><td>Y=4642833.22</td></tr> <tr><td>P 117</td><td>X=6600505.38</td><td>Y=4642824.73</td></tr> <tr><td>P117/1</td><td>X=6600504.78</td><td>Y=4642822.45</td></tr> <tr><td>P117/2</td><td>X=6600499.91</td><td>Y=4642823.91</td></tr> <tr><td>P117/3</td><td>X=6600496.22</td><td>Y=4642826.14</td></tr> <tr><td>P117/4</td><td>X=6600485.20</td><td>Y=4642835.32</td></tr> <tr><td>P117/5</td><td>X=6600479.14</td><td>Y=4642839.82</td></tr> </tbody> </table> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu 27 u zoni „B“. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.</p>	Br.	X	Y	P114	X=6600480.03	Y=4642840.99	P115	X=6600482.46	Y=4642844.26	115/1	X=6600485.57	Y=4642847.68	P 116	X=6600488.94	Y=4642850.82	P116/1	X=6600490.72	Y=4642851.21	P116/2	X=6600492.32	Y=4642852.14	P116/3	X=6600495.23	Y=4642853.65	P116/4	X=6600497.50	Y=4642856.04	P116/5	X=6600500.80	Y=4642855.29	P116/6	X=6600504.30	Y=464254.39	P116/7	X=6600506.09	Y=4642855.75	P116/8	X=6600511.18	Y=4642854.55	P116/9	X=6600514.07	Y=4642853.71	P116/10	X=6600513.39	Y=4642851.82	P116/11	X=6600516.30	Y=4642850.94	P116/12	X=6600513.72	Y=4642841.63	P116/13	X=6600510.55	Y=4642842.17	P116/14	X=6600507.63	Y=4642833.22	P 117	X=6600505.38	Y=4642824.73	P117/1	X=6600504.78	Y=4642822.45	P117/2	X=6600499.91	Y=4642823.91	P117/3	X=6600496.22	Y=4642826.14	P117/4	X=6600485.20	Y=4642835.32	P117/5	X=6600479.14	Y=4642839.82
Br.	X	Y																																																																										
P114	X=6600480.03	Y=4642840.99																																																																										
P115	X=6600482.46	Y=4642844.26																																																																										
115/1	X=6600485.57	Y=4642847.68																																																																										
P 116	X=6600488.94	Y=4642850.82																																																																										
P116/1	X=6600490.72	Y=4642851.21																																																																										
P116/2	X=6600492.32	Y=4642852.14																																																																										
P116/3	X=6600495.23	Y=4642853.65																																																																										
P116/4	X=6600497.50	Y=4642856.04																																																																										
P116/5	X=6600500.80	Y=4642855.29																																																																										
P116/6	X=6600504.30	Y=464254.39																																																																										
P116/7	X=6600506.09	Y=4642855.75																																																																										
P116/8	X=6600511.18	Y=4642854.55																																																																										
P116/9	X=6600514.07	Y=4642853.71																																																																										
P116/10	X=6600513.39	Y=4642851.82																																																																										
P116/11	X=6600516.30	Y=4642850.94																																																																										
P116/12	X=6600513.72	Y=4642841.63																																																																										
P116/13	X=6600510.55	Y=4642842.17																																																																										
P116/14	X=6600507.63	Y=4642833.22																																																																										
P 117	X=6600505.38	Y=4642824.73																																																																										
P117/1	X=6600504.78	Y=4642822.45																																																																										
P117/2	X=6600499.91	Y=4642823.91																																																																										
P117/3	X=6600496.22	Y=4642826.14																																																																										
P117/4	X=6600485.20	Y=4642835.32																																																																										
P117/5	X=6600479.14	Y=4642839.82																																																																										
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>USLOVI UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA</p> <p>Regulacija i nivelacija: Definiše u prostoru linije gradnje i položaj svih objekata kao i nivelacione kote partera. Dato u karti br.12.a. "Saobraćaj, nivelacija I regulacija".</p> <p>Regulaciona i građevinska linija definisane su kordinatnim tačkama: Koordinatne tačke građevinske linije:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>P 114</td><td>X=6600480.03</td><td>Y=4642840.99</td></tr> </tbody> </table>	Br.	X	Y	P 114	X=6600480.03	Y=4642840.99																																																																					
Br.	X	Y																																																																										
P 114	X=6600480.03	Y=4642840.99																																																																										

	<table> <tbody> <tr> <td>P114/1</td> <td>X=6600497.86</td> <td>Y=4642827.64</td> </tr> <tr> <td>P114/2</td> <td>X=660049978</td> <td>Y=4642826.35</td> </tr> <tr> <td>P114/3</td> <td>X=6600502.17</td> <td>Y=4642825.39</td> </tr> <tr> <td>P 117</td> <td>X=6600505.38</td> <td>Y=4642824.73</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Koordinatne tačke regulacione linije:</td> </tr> <tr> <td>Br.</td> <td>X</td> <td>Y</td> </tr> <tr> <td>P117/1</td> <td>X=6600504.78</td> <td>Y=4642822.45</td> </tr> <tr> <td>P117/2</td> <td>X=6600499.91</td> <td>Y=4642823.91</td> </tr> <tr> <td>P117/3</td> <td>X=6600496.22</td> <td>Y=4642826.14</td> </tr> <tr> <td>P117/4</td> <td>X=6600485.20</td> <td>Y=4642835.32</td> </tr> <tr> <td>P117/5</td> <td>X=6600479.14</td> <td>Y=4642839.82</td> </tr> </tbody> </table>	P114/1	X=6600497.86	Y=4642827.64	P114/2	X=660049978	Y=4642826.35	P114/3	X=6600502.17	Y=4642825.39	P 117	X=6600505.38	Y=4642824.73	Koordinatne tačke regulacione linije:			Br.	X	Y	P117/1	X=6600504.78	Y=4642822.45	P117/2	X=6600499.91	Y=4642823.91	P117/3	X=6600496.22	Y=4642826.14	P117/4	X=6600485.20	Y=4642835.32	P117/5	X=6600479.14	Y=4642839.82
P114/1	X=6600497.86	Y=4642827.64																																
P114/2	X=660049978	Y=4642826.35																																
P114/3	X=6600502.17	Y=4642825.39																																
P 117	X=6600505.38	Y=4642824.73																																
Koordinatne tačke regulacione linije:																																		
Br.	X	Y																																
P117/1	X=6600504.78	Y=4642822.45																																
P117/2	X=6600499.91	Y=4642823.91																																
P117/3	X=6600496.22	Y=4642826.14																																
P117/4	X=6600485.20	Y=4642835.32																																
P117/5	X=6600479.14	Y=4642839.82																																
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Zaštita od zemljotresa</p> <p>Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikrosezimicke rejonizacije predstavljati će osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p>																																	
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Uslovi zaštite, smjernice za oblikovanje i uredjenje prostora</p> <p>Uslovi zaštite</p> <p>Intencijama GUP-a, zaštita životne sredine Ulcinja zauzima značajno mjesto. Mjere koje su ovim dokumentima predviđene odnose se prvenstveno na očuvanje postojećih uslova.</p> <p>Osnovne mjere zaštite obezbijedjene su kroz urbanističko planiranje grada, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite bili su: vrednovanje i izbor zemljišta, organizacija i razmještanje gradskih funkcija, kao i koncepcija razvoja i postavljanja glavnih gradskih infrastrukturnih zahvata.</p> <p>Smjernice za oblikovanje i uredjenje prostora</p> <p>Planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha). - Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju odredjenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste podneblja). - Pored zaštite od uticaja saobraćajnica vodilo se računa i o načinu, mjestu i kapacitetima lociranja mirujućeg saobraćaja. - U pogledu načina sprečavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru. - Velikim brojem nadstrešnica, koje su važni sastavni djelovi samih objekata, i uredjenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi potrebnog zasjenčenja i zaštite od padavina. <p>Protivpožarna zaštita</p> <p>Fizička struktura ima jasno odredjene cjeline sa slobodnim međuprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, sto obezbjedjuje osnovni nivo zaštite od prenošenju požara u kompleksu.</p>																																	

	<p>Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, što obezbjeđuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju.</p> <p>Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivopžarne zaštite.</p> <p>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 (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).</p>
10 .	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>PEJZAŽNA ARHITEKTURA</p> <p>II Zelene površine ograničenog korišćenja</p> <p>-Zelene površine hotelsko-apartmanskog kompleksa</p> <p>Opšti uslovi za izradu projektne dokumentacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> - u toku izrade projektne dokumenacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; - izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, - sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, - ekskluzivni ambijet podrazumjeva min. 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve , staze, trgove i td., - neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota), - obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi, - za ozelenjavanje objekata hotela preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje, - <i>krovno zelenilo</i>-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase itd. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem. - <i>vertikalnim ozelenjavanjem</i> dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta, - predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina, - biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan, - za ozelenjavanje koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone i introdukovane vrste, rasadnički odnjegovane, - min. visina sadnice drveća i visokih palmi od 2,50-3,00m, - min. obim stabla drveća na visini od 1m, od 25-30cm , - min. obim stabla palmi na visini od 1m, 100cm, - otvori na pločnicima, za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),

	<ul style="list-style-type: none"> - zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje. - u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo. - predvidjeti osvetljenje zelene površine, - predvidjeti hidrantsku mrežu, - ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. <p><u>Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje:</u> Predložene biljne vrste pored svoje izrazite dekorativnosti na ovom području pokazale su i dobre rezultate.</p> <p>Četinarsko i zimzeleno drveće; Pinus sp., Cedrus sp., Cupressus sp., Taxus baccata, Abies pinsapo, Quercus ilex, Ligustrum japonica, Magnolia grandiflora, Olea europea, Laurus nobilis, Cinnamomum canphora, Eucaliptus sp., Ceratonia siliqua.</p> <p>Listopadno drveće; Paulovnia tomentosa, Lagerstremia indica, Cercis siliquastrum, Celtis australis, Albizia julibrisin, Robinia pseudoaccacia, Fraxinus sp., Acer sp., Acacia dealbata.</p> <p>Palme i juke; Phenix canariensis, Chamaerops excels, Washingtonia sp., Chamaerops humilis, Cycas sp., Butia capitata, Yucca sp., Dracena sp.</p> <p>Sukulenti; Agave sp., Cactus sp., Aloe sp.</p> <p>Šiblje; Callistemon sp, Pittosporum sp., Photinia sp., Feioja selloviana, Camelia japonica, Prunus laurocerassus, Punica granatum, Lagerstroemia indica, Cotoneaster sp., Myrtus sp., Buxus sp.</p> <p>Puzavice i perene; Bougainvillea sp., Hedera sp., Wisteria sp., Clematis sp., Rhyncospermum jasminoides, Lavandula off., Rossmarinus off., Agapantus africanus, Dihondrea repens.</p>
11 .	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12 .	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.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
	/
16 .	MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA
	/

17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p style="text-align: center;">/</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p><u>Telekomunikaciona mreža:</u></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugi objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;

18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela , poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m ² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Zona	B
	urbanistička parcela (broj)	UP 27
	Vlasnik objekta, parcele	Vila „Libertas“
	Površina urbanističke parcele (m2)	669,00
	max indeks zauzetosti	/
	max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	305,00
	max indeks izgradjenosti	/
	max bruto građevinska površina(m2)	915,00
	max spratnost objekta	P+2
	namjena	T1- Turizam, hotel
	Broj smještajnih jedinica	15,00
	Broj ležaja	30,00
	Napomena:	Nadgradnja sprata
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje može biti planirano u suterenu objekta. U tom slučaju garažu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%. U drugom slučaju parkiranje treba obezbijediti u nekoj o susjednih koletivnih garaža.
		Oblikovanje prostora Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistirće se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

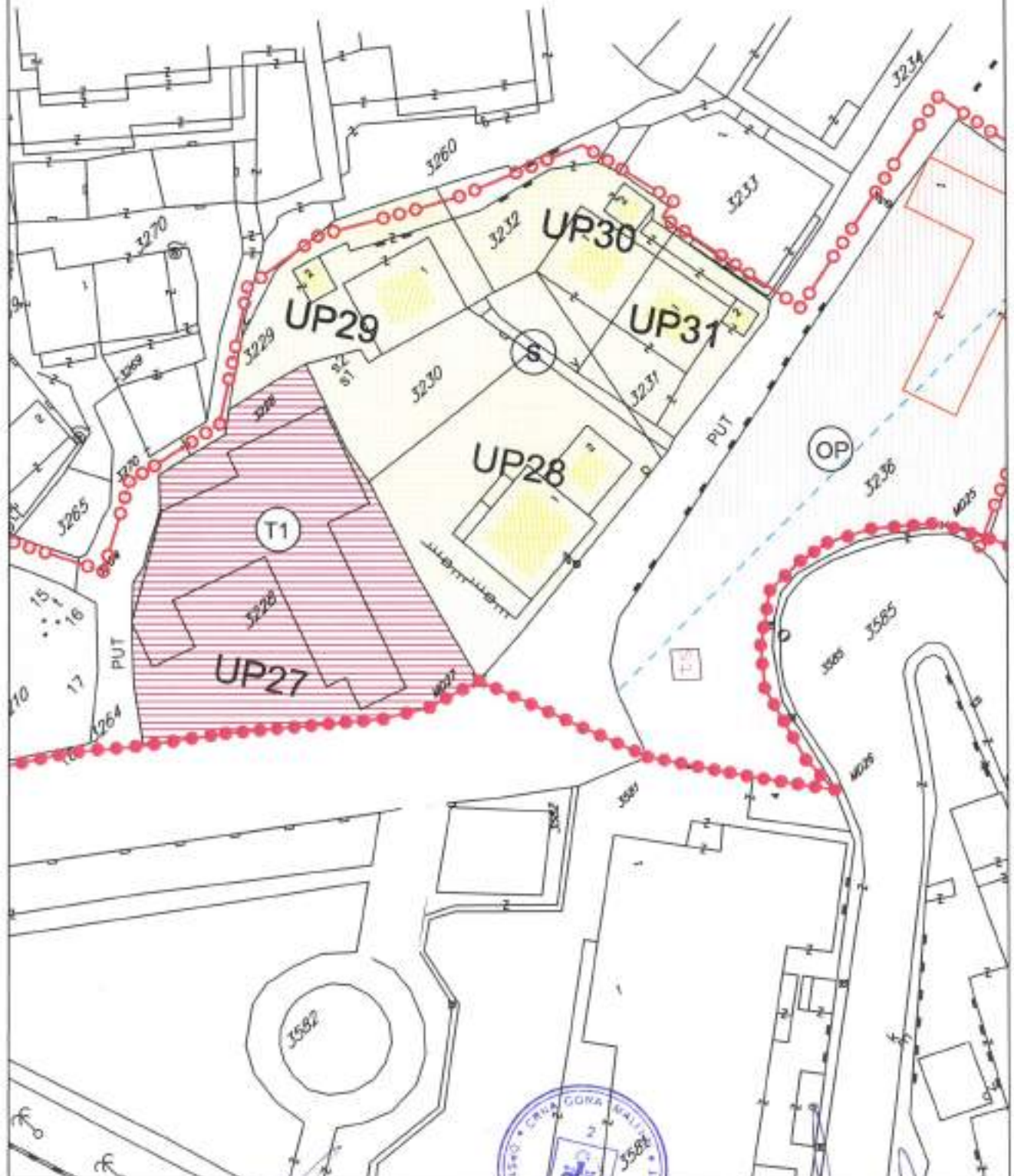
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.</p> <p>Potrebno je istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.</p> <p>Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.</p> <p>U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.</p>
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/
OSTALI USLOVI		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijском organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG", br.64/17 od 06.10.2017.god.).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21	DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x u spise predmeta i 1 x arhivi.	
22	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.  potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.  potpis ovlašćenog službenog lica
24		

25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - Listovi nepokretnosti sa kopijom katastarskih planova 	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Urbanističkog projekta "Pristan" u Ulcinju u R=1/500</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je Rješenje o saobraćajnim uslovima, za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta (akt br.06-575/18 od 12.12.2018.godine).</p> <p>2.1. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" br.64/17 od 06.10.2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju hotela u zonu "B" na urbanističkoj parceli broj 27 zona „B" u zahvatu UP-a „Pristan", i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-4429/2-18 od 06.12.2018. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-4429/4-18 od 06.12.2018. godine (mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-4429/5-18 od 06.12.2018. godine (vodni uslovi).



Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 05. Analiza postojećeg stanja

R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.



V.D.Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

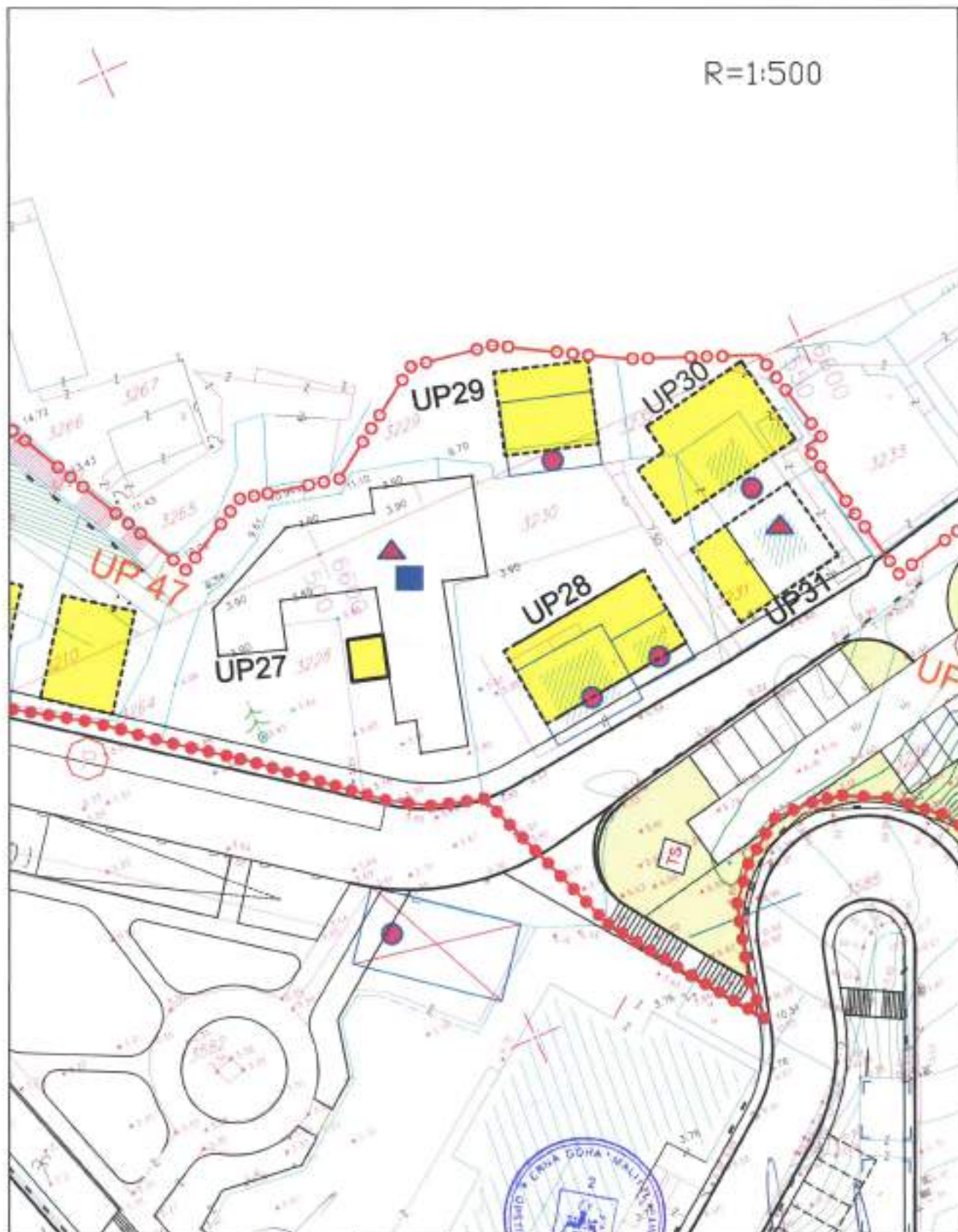
	stanovanje	3102.2 m²
	mješovita namjena	1296.6 m²
	centralne djelatnosti	732.5 m²
	površine za turizam hoteli	1263.2 m²
	površine za turizam pružanje usluga ishrane i pića	1829.5m²
	privremeni objekti - kiosci	222.3 m²
	vjerski objekti	305.0 m²
	parcele sa obj. u izgradnji	889.2 m²
	šume	4171.3 m²
	ostale prirodne površine (pjeskovita plaža, klifovi, makija)	1590.9 m²
	parking - neobrađena podloga	2891.7 m²
	ruševine	211.7 m²
	pješački i kolski saobraćaj	6239.8 m²




6239.8 m²

Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 06. Plan intervencije

R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.



V.D.Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

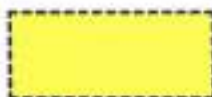
PLAN

PLAN INTERVENCIJA

K642
7800



postojeći objekti



novi objekti



rekonstrukcija javnih objekata-džamije



dogradnja, nadgradnja



rekonstrukcija dijela objekta



nadgradnja



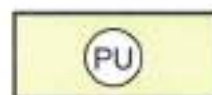
objekat koji se uklanja



rekonstrukcija



iskpravljanje dijela puta - krivine



površine za pejzažno uređenje



uređenje Trga ulcinjskih mornara



javni parking i garaza

K642
700

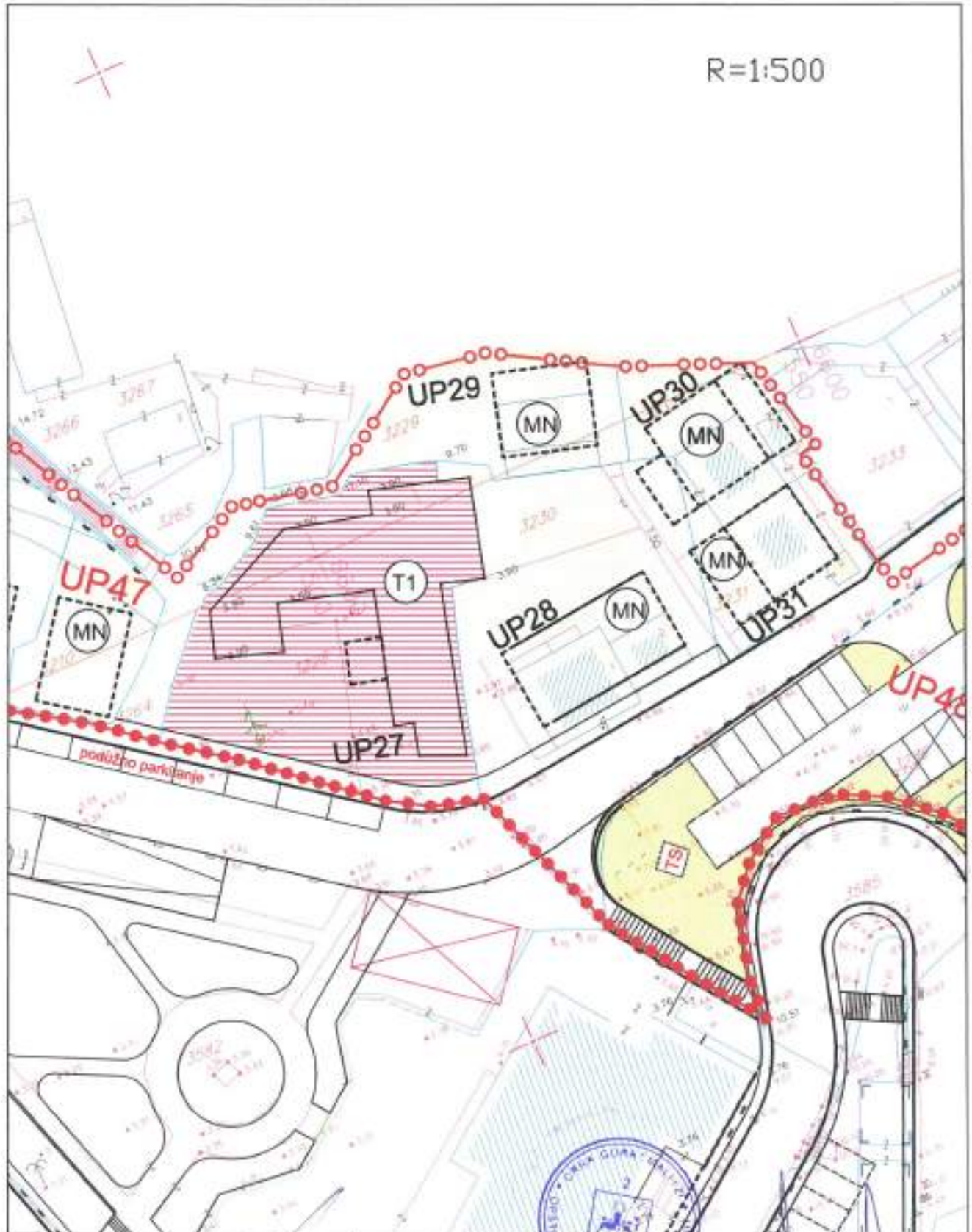


**Zona predviđena za
konkursno rjesenje**



Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 07. Namjena površina

R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

PLAN NAMJENA POVRŠINA

	postojeći objekti	
	novi objekti	
	mješovita namjena	4219.0 m ²
	centralne djelatnosti	3109.1 m ²
	površine za turizam - hoteli	2228.4 m ²
	površine za turizam - pružanje usluga ishrane i pića	189.0 m ²
	kultura - ljetnja pozornica	950.8 m ²
	vjerski objekti	569.6 m ²
	terasa	240.0 m ²
	površine za pejzažno uređenje	1871.5 m ²
	šume	3910.6 m ²
	površina mora	
	marina	
	pješački saobraćaj trotoari i platoi	2695.0 m ²
	kolske saobraćajnice	4763.0 m ²
	dječije igralište	
	javni parking i garaža	



Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 08. Namjena objekta

R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.



V:D.Sekretar, a
Mehmed Mila spec.scf.arh.

PLAN NAMJENA OBJEKATA

 postojeći objekti


 novi objekti

 mješovita namjena

 centralne djelatnosti


 turizam - hoteli

 turizam - pružanje usluga ishrane i pić


 kultura - ljetnja pozornica

 vjerski objekti

 pokrivena terasa

 javni WC (ukopan u stijenu)

 plažni objekti

 površine za pejzažno uređenje

 šume

 pjeskovita plaža

 betonirana plaža

 vodene površine - bazen

 površina mora

 marina

 pješački saobraćaj (trotoari i platói)

 kolske saobraćajnice

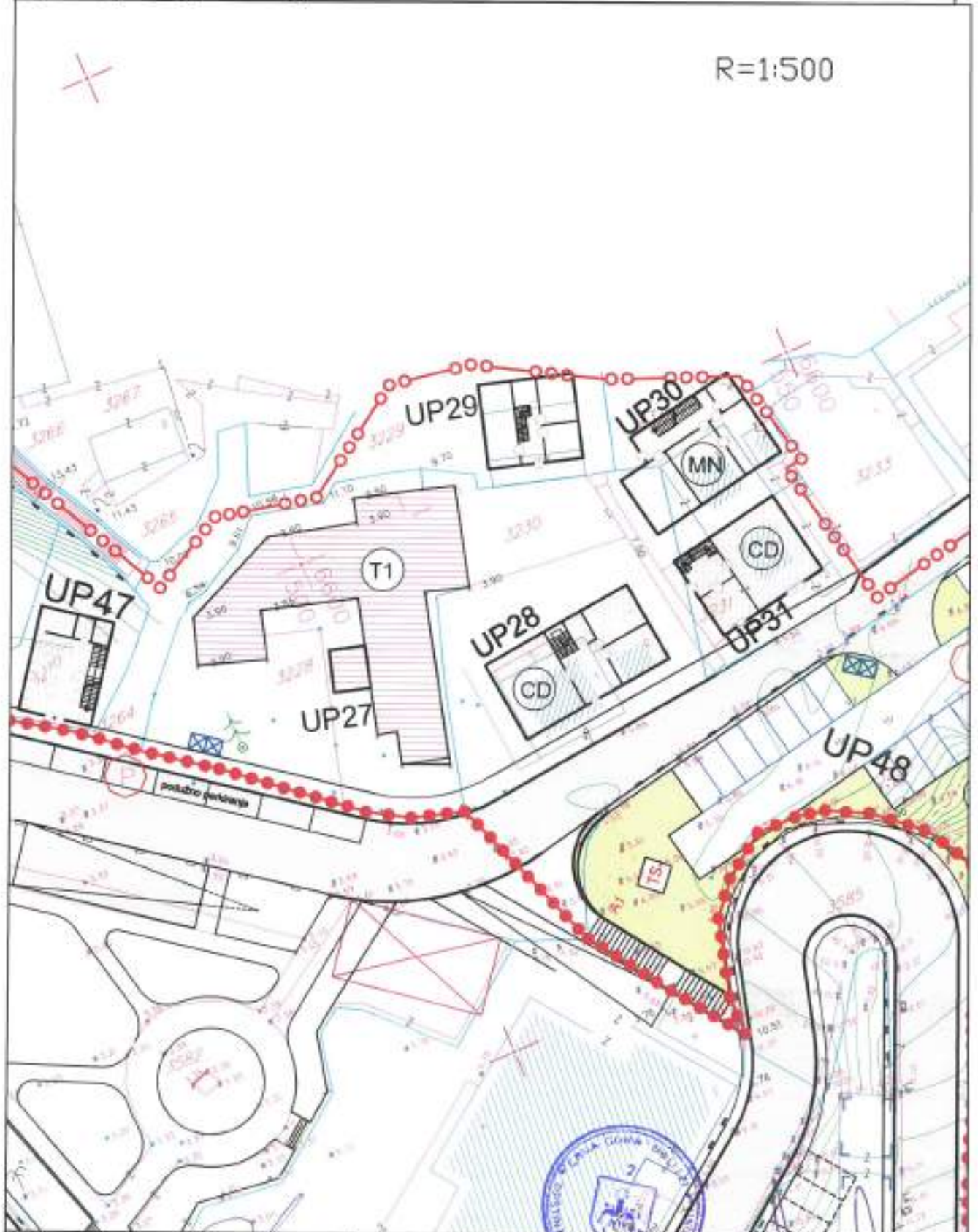
 javni parking i garaža



Urbanistički projekat "Pristan"

Karta 9a. Namjena partera i urb.oprema sa idejnim rjesenjima prizemlja

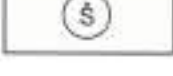


R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar(-a)
Mehmed Mila spec.sci.arh.

PLAN NAMJENA PARTERA I URBANA OPREMA SA IDEJNIM RJESENJIMA PRIZEMLJA

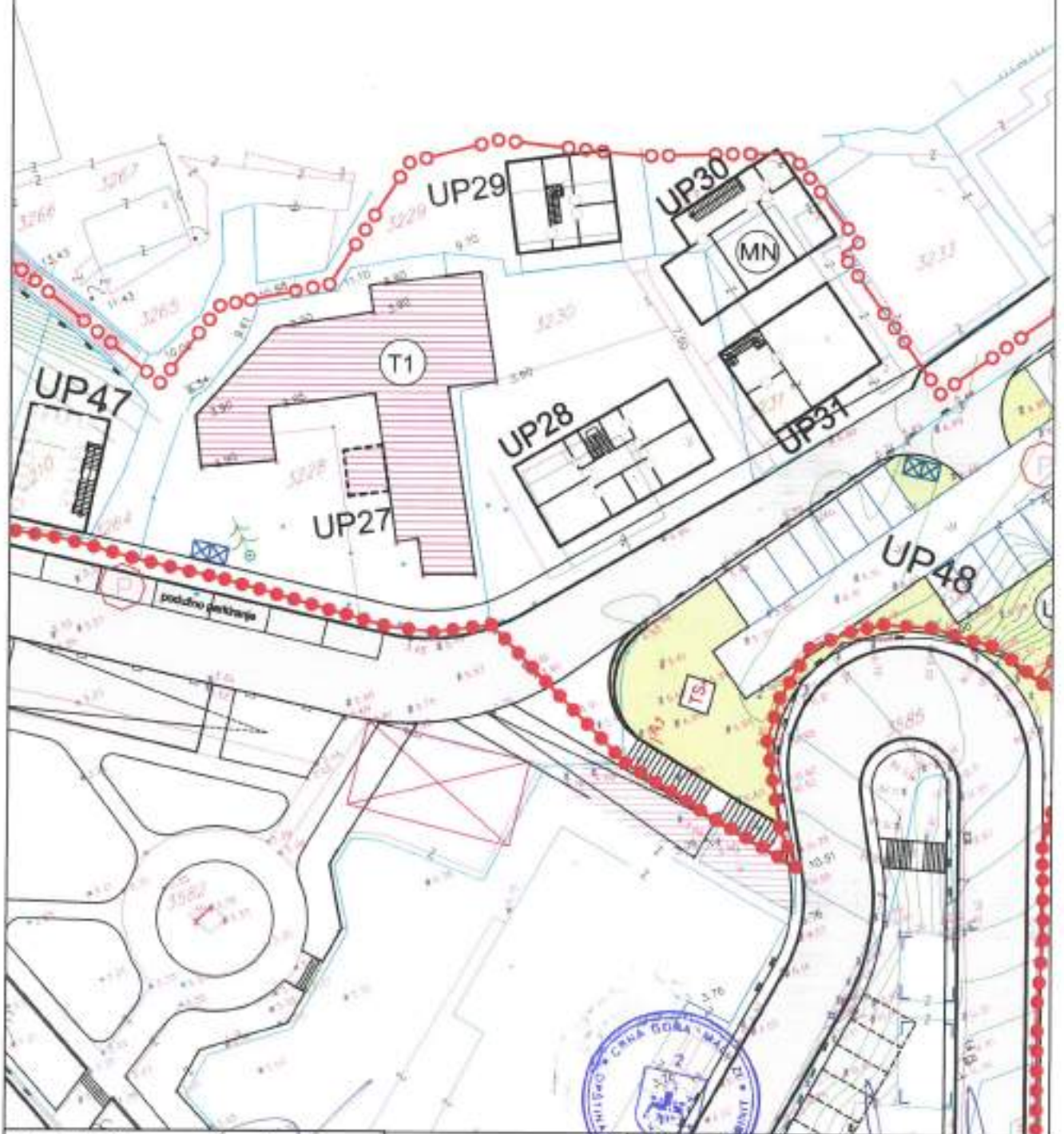
-  **mješovita namjena**
-  **centralne djelatnosti**
-  **turizam - hoteli**
-  **turizam - pružanje usluga ishrane i pića**
-  **kultura - ljetnja pozornica**
-  **vjerski objekti**
-  **pokrivena terasa**
-  **površine za pejzažno uređenje**
-  **šume**
-  **ostale prirodne površine -
pjeskovita plaža**
-  **pješački saobraćaj (trotoari i platoi)**
-  **kolske saobraćajnice**
-  **javni parking i garaža**
-  **Trg ulcinjskih mornara**



Urbanistički projekat "Pristan"

Karta 9b. Namjena partera i urb.oprema sa idejnim rjesenjima sprata

R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

V.D.Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

PLAN NAMJENA PARTERA I URBANA OPREMA sa IDEJNIM RJESENJIMA KARAKTERISTICNIH ETAZA

-  **mješovita namjena**
-  **centralne djelatnosti**
-  **turizam - hoteli**
-  **turizam - pružanje usluga ishrane i pića**
-  **kultura - ljetnja pozornica**
-  **vjerski objekti**
-  **terasa**
-  **površine za pejzažno uređenje**
-  **šume**
-  **ostale prirodne površine**
-  **pješački saobraćaj (trotoari i platoi)**
-  **kolske saobraćajnice**
-  **javni parking i garaža**

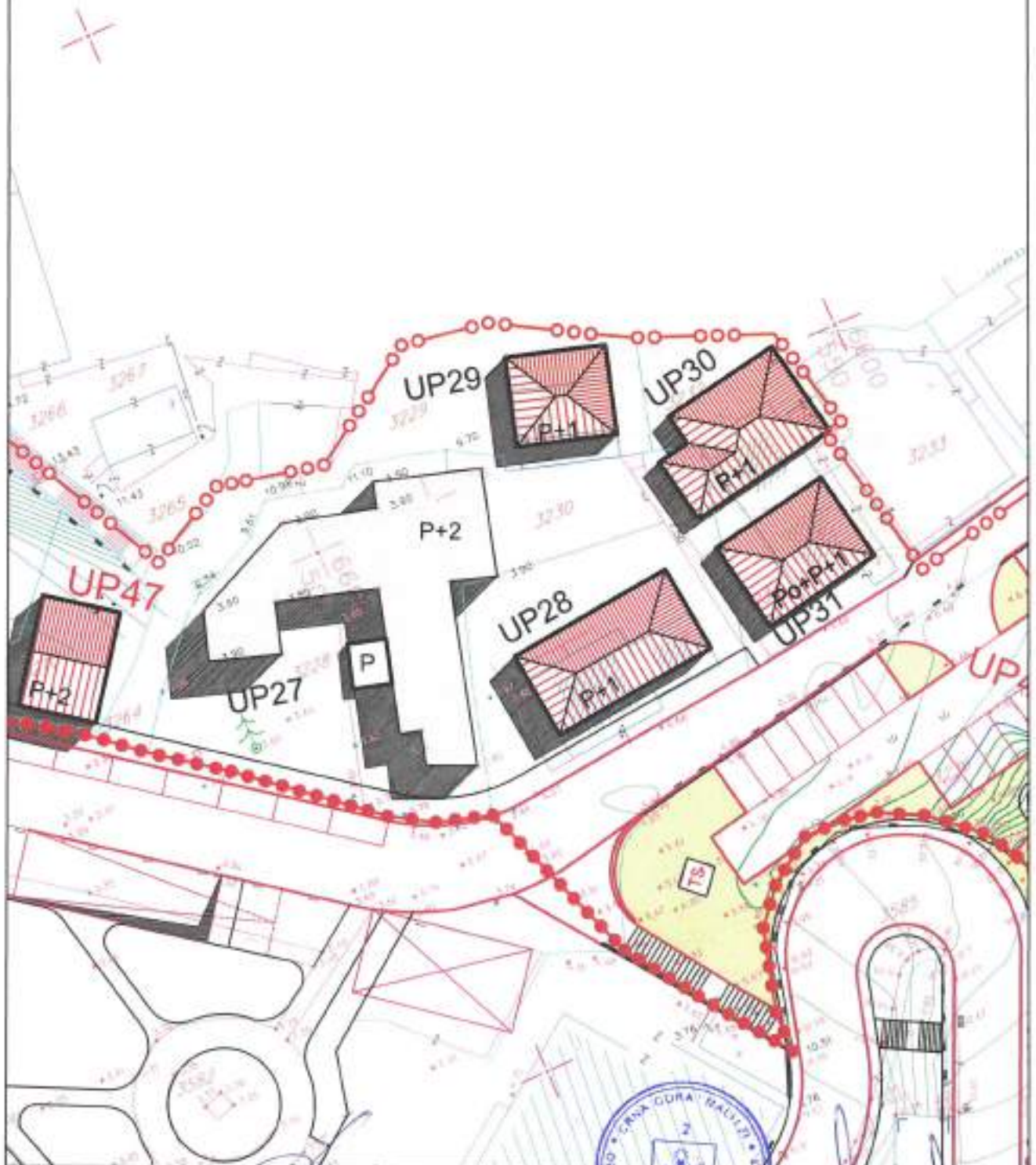


Trg ulcinjskih mornara



Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 10. Prostorni oblici i spratnost objekta

R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar, a
Mehmed Mila spec. sci. arh.

PLAN

PROSTORNI OBLICI I SPRATNOST OBJEKATA

	postojeći objekti
	novi objekti
	ukopani novi objekti
	ravni krovovi
	kosi krovovi
	krovno zelenilo
Po	podrum
P	prizemlje
Pv	visoko prizemlje
2	spratovi
Pk	potkrovlje
	površine predviđene za konkursno rješenje
	granica zahvata UP-a
	granica zahvata DSL-a
	granica zone
	oznaka zone



Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 11. Parcelacija i UTU

R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

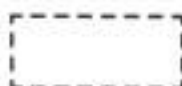


V.D. Sekretar - a
Mehmed Mila spec. sci. arh.

PLAN PARCELACIJA I UTU



postojeći objekti



novi objekti



granica katastarske parcele



broj katastarske parcele



regulaciona linija



osovina ulice



ivičnjaci



granica zahvata UP-a



granica zone

B

oznaka zone



granica nove urbanističke parcele

UP 28 UP 48

broj objekta



građevinska linija ispod zemlje - GL0



građevinska linija



građevinska linija iznad zemlje - GL2

KM

katastarska međa

P. 114

tačka nove urbanističke parcele

06/18

tačka novog objekta



Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 12a. Saobraćaj, nivelacija i regulacija

R=1:500



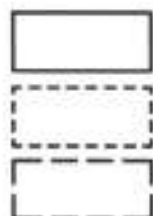
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.



V.D. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

PLAN

SAOBRAĆAJ, REGULACIJA I NIVELACIJA



postojeći objekti

novi objekti

ukopani novi objekti

granica katastarske parcele

broj katastarske parcele



regulaciona linija



osovina ulice



ivičnjaci



granica zahvata UP-a



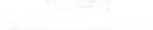
granica zahvata DSL-a



granica zone

B

oznaka zone



granica nove urbanističke parcele



kota prizemlja objekta

PT

postojeći trotoar



centar krivine



teme ulice



osovinska tačka



tačka regulacije ulice



tačka nove klupe

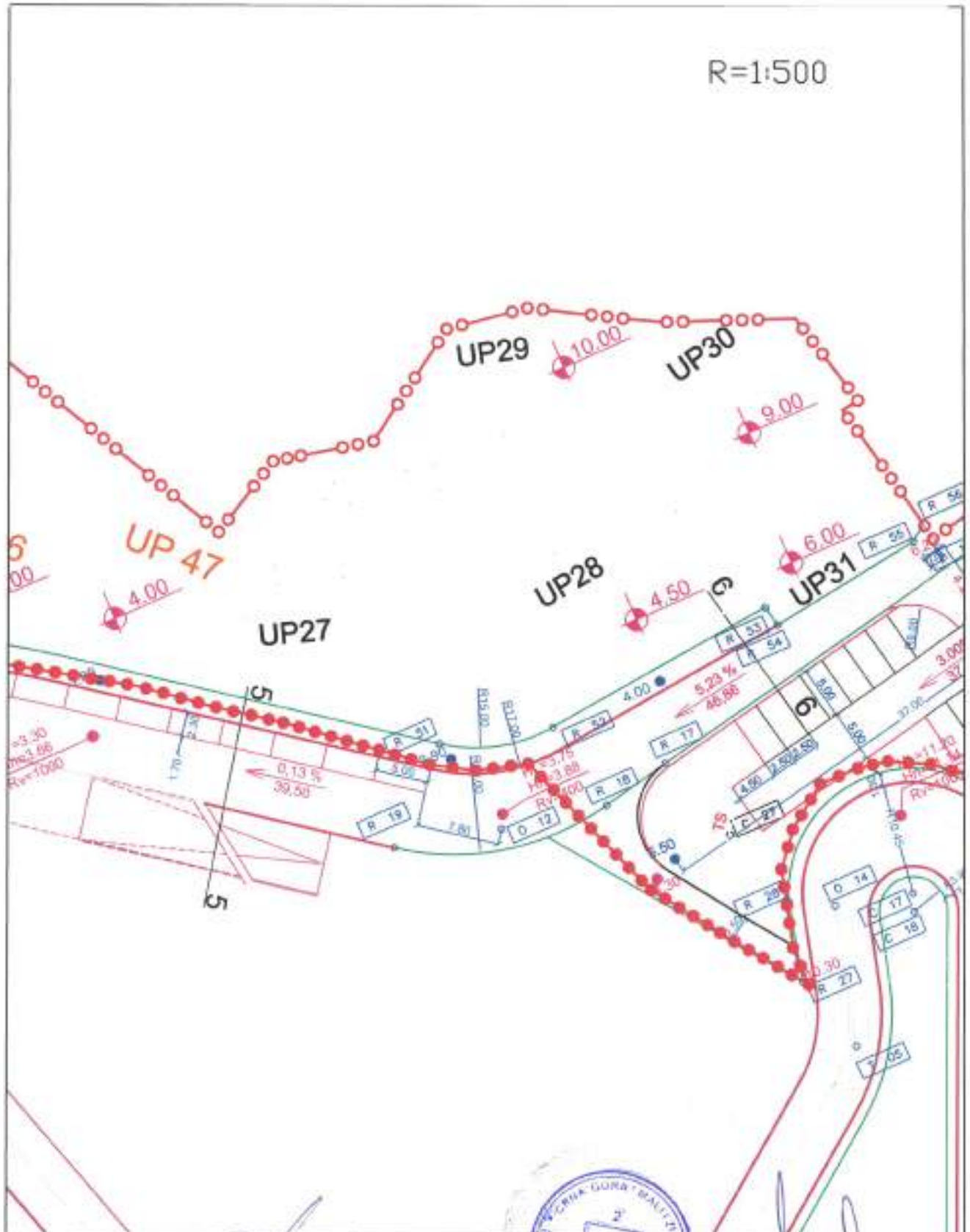


presjeci



Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 12b. Saobraćaj,-podzemna garaža

R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

PLAN

SAOBRAĆAJ - podzemne garaze

postojeći objekti

novi objekti

ukopani novi objekti

granica katastarske parcele

broj katastarske parcele

regulaciona linija

osovina ulice

ivičnjaci



granica zahvata UP-a



granica zahvata DSL-a



granica zone

B

oznaka zone



kota prizemlja objekta

HT

postojeći trotoar



centar krivine



teme ulice



osovinska tačka



tačka regulacije ulice



tačka nove klupe

1 1

presjeci



Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 13. Pejzažna arhitektura

R=1:500




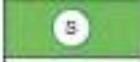

Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar, -a
Mehmed Miša spec.sci.arh.





PLAN PEJZAŽNA ARHITEKTURA

URBANO ZELENILO



I Zelene površine javnog korišćenja


	zelenilo uz saobraćajnice
	skver-gradski sad
	trg

II Zelene površine ograničenog korišćenja

	zelenilo za turizam-hotel
	zelenilo poslovnih objekata (centralne djelatnosti, kultura, usluge itd.)
	zelenilo stambenih objekata i blokova
	zelenilo vjerskih objekata

III Zelene površine specijalne namjene

	zaštitni pojas
	vertikalno zelenilo-krovno

	ostale prirodne površine-goleti, kamenjari, strme obale, stijene, pjeskovite plaže i td.
---	---

	površina mora
---	----------------------

	marina
---	---------------

	pješački saobraćaj (trotoari i platoi)
---	---

	kolske saobraćajnice
---	-----------------------------

	javni parking i garaža
---	-------------------------------

	granica zahvata DSL-a
---	------------------------------

	granica zahvata UP-a
---	-----------------------------

	granica zone
---	---------------------

	oznaka zone
---	--------------------



HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

postojeće stanje



vodovod



fekalna kanalizacija



atmosferska kanalizacija



crpna stanica



granica zahvata DSL- a



granica zone

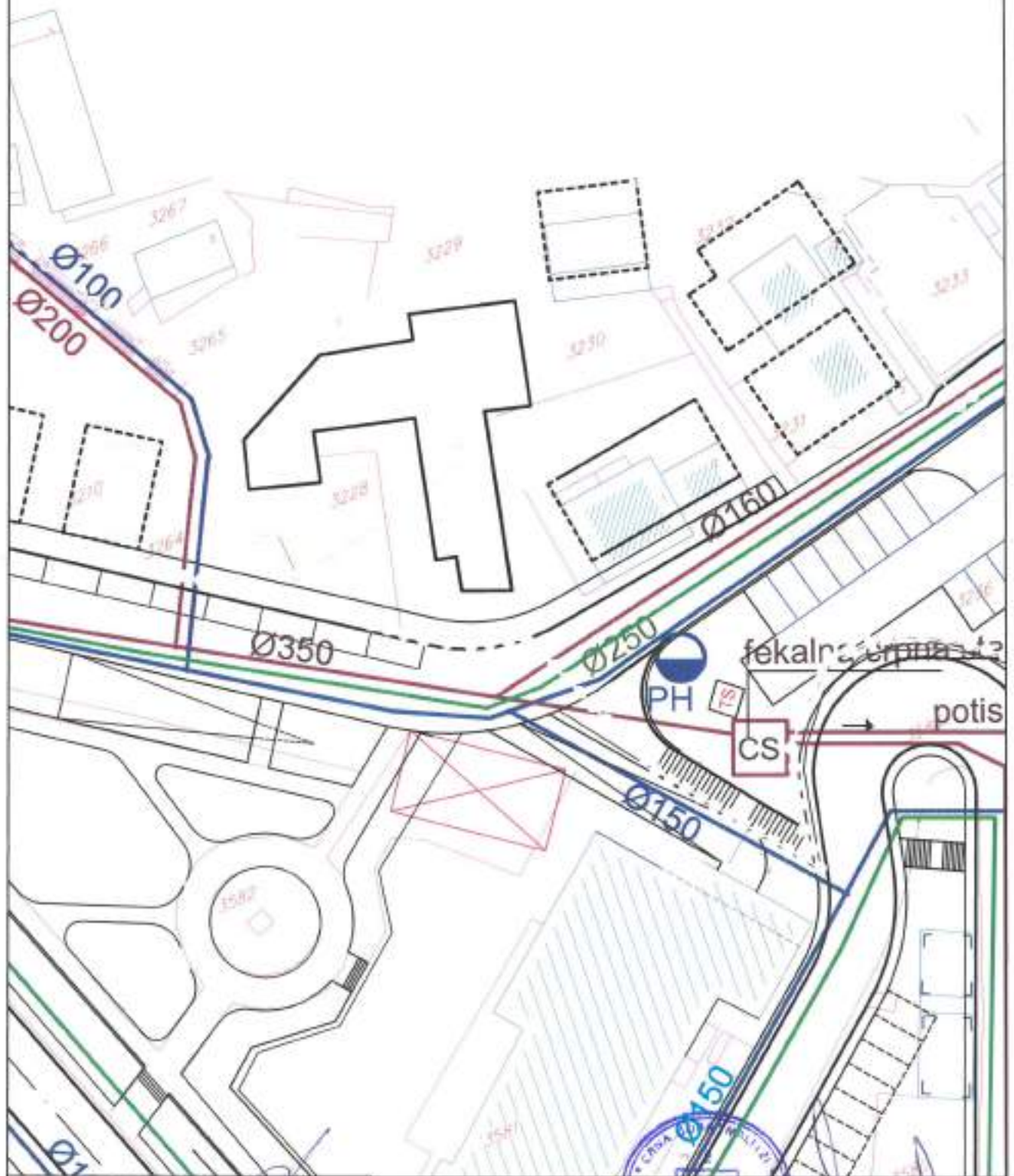


granica zahvata UP- a



Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 14b. Hidrotehnika-planirano

R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.graf.

V.D. Sekretar, a
Mehmed-Mila spec.sci.arh.

PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA



postojeći objekti



novi objekti



postojeći vodovod



postojeća fek. kanaliz.



postojeća atmosf. kanaliz.



crpna stanica



planirani vodovod



planirana fek. kanaliz.



planirana atmosf. kanaliz.

B

oznaka zone

granica zone

granica zahvata UP-a

granica zahvata DSL-a



NAPAJANJE ULIČNIH RAZVODNIH ORMANA

- POSTOJEĆE STANJE -

granica zahvata UP-a

granica zone

oznaka zone

kabl PP00/Al 4x95mm²

kabl PP00/Al 4x150mm² 110 kV

samonosivi kabl.snop 4x70+2x16mm² 0.4 kV

uže Al/Če 4x70mm²

stubovi razni

RUO - ulični razvodni orman

TS - transformatorska stanica

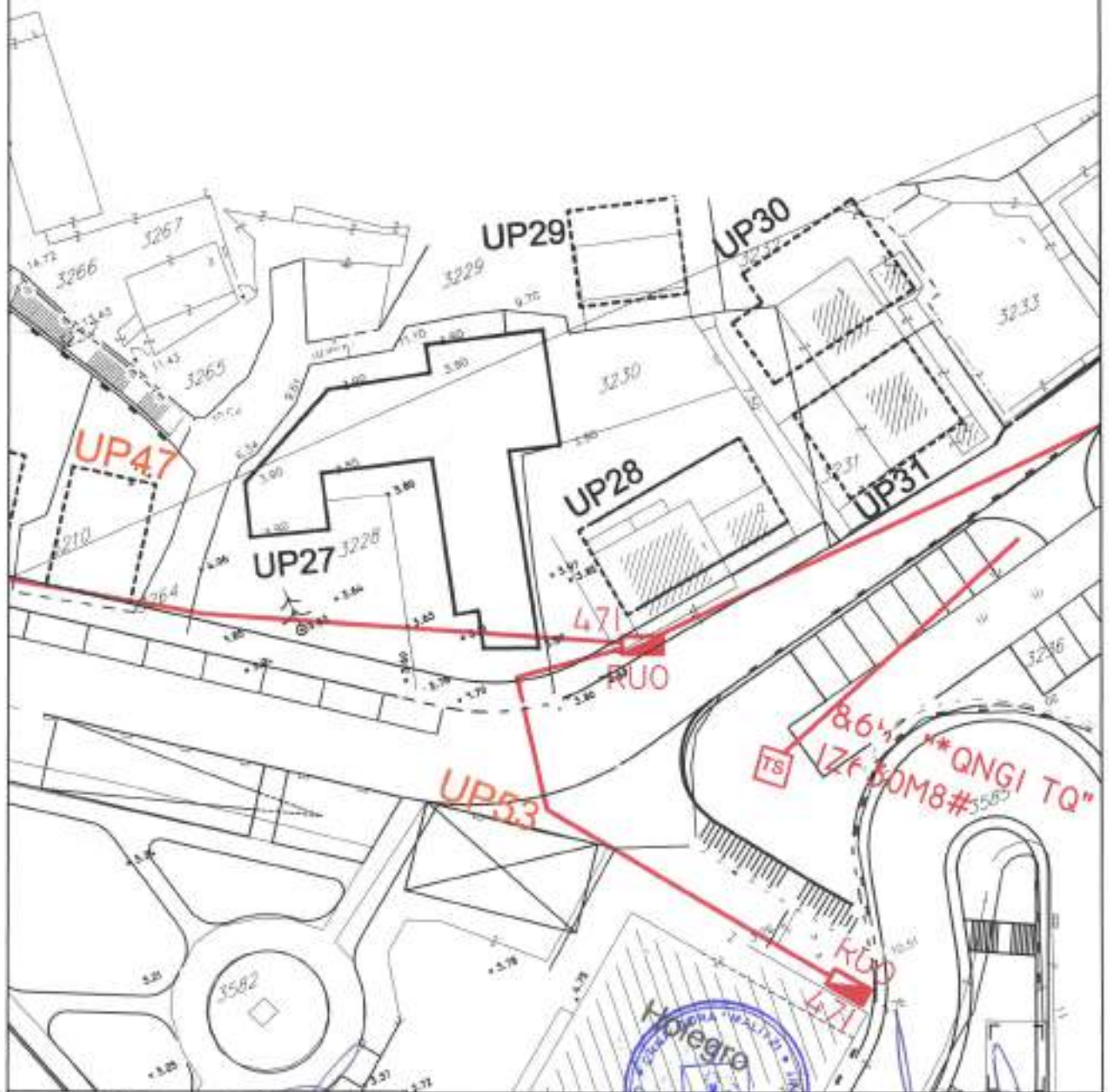
granica zahvata DSL- a

granica zahvata UP- a



Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 15b. Elektroinstalacije-planirano

R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.



V.D.Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

PLAN

NAPAJANJE ULIČNIH RAZVODNIH ORMANA



kabl PP00 4x120mm²



RUO - ulični razvodni orman



TS - transformatorska stanica



TS - planirana transformatorska stanica



rezervna lokacija za novu trafostanicu

granica zahvata UP-a

granica zahvata DSL-a



granica zone

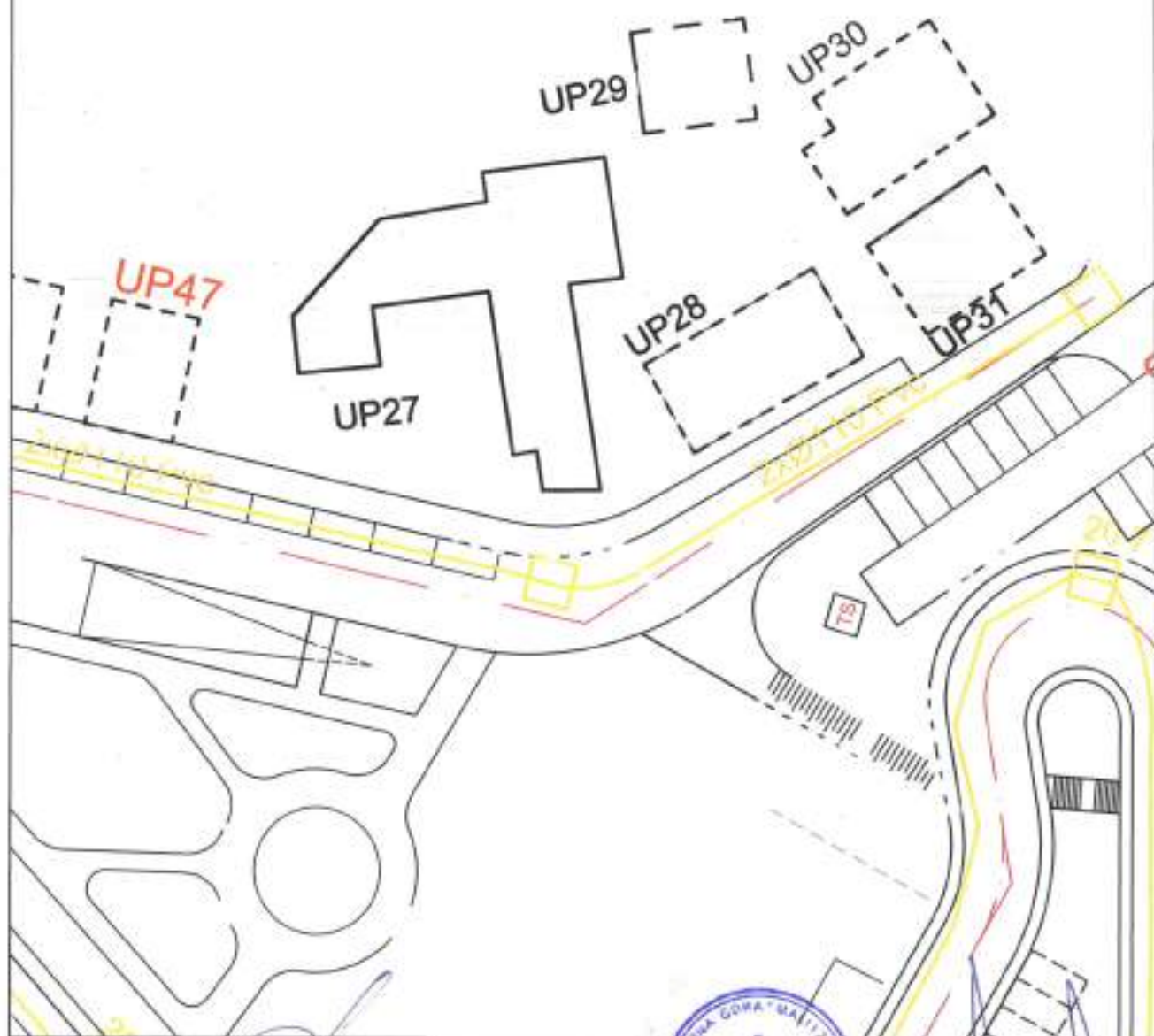
B

oznaka zone



Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 16. TT instalacije

R=1:500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

V.D.Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.



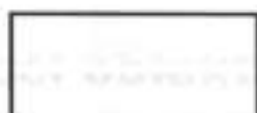
PLAN TELEKOMUNIKACIONE MREŽE



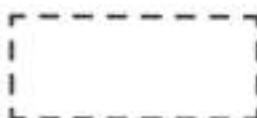
TK OKNO



TK VOD



postojeći objekti



novi objekti

granica zahvata UP-a

granica zahvata DSL-a



granica zone

B

oznaka zone



CRNA GORA
MALI ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta

Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambjentit

Br/N: 06 - ...075/18.....

Ulcinj - Ulqin 12.12.2018.g.-v.

05

Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – **Opština Ulcinj**, za izdavanje saobraćajnih uslova za Srpska pravoslavna crkvena opština Nikšić, zastupnik **Danilo Zirojević**. Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. donosi,

RJEŠENJE

Izdaju se saobraćajni uslovi Srpskoj pravoslavnoj crkvenoj opštini Nikšić, za izgradnju objekta za turizam - hotela, u zahvatu Urbanističkog projekta "Pristan" - u Ulcinju. ("Sl.list CG" br.74/18 od 21.11.2018.godine)

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i date karte saobraćaja potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na saobraćajnicu u okviru lokacije.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-573/18 od 07.12.2018 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za pristup urbanistička parcela broj 27, u zahvatu UP „Pristan“, na djelovima katastarskih parcela br. 3228 i 3230/1 KO Ulcinj - Ulcinj, ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 31/16).

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova za izgradnju objekta za turizam - hotela.

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa propisanim urbanističkim uslovima.

Na osnovu naprijed izloženog, a na osnovu citiranih propisa, riješeno je u skraćenom postupku kao u dispozitivu rješenja, shodno članu 74 stav 5 Zakona.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi" br. 22/07). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 535-82567770-43.


Obradio,

Dorđe Dabović, Samostalni savjetnik I
/za komunalne poslove/

Dostavljeno:

- 1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
- 1x Srpska pravoslavna crkvena opština - Nikšić
- 1x U spise,
- 1x arhivi

SEKRETAR,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.



PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-956-10632/2018

Datum: 26.11.2018

KO: ULCINJ

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 SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-I-390/18 OD 26.11.2018 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3383 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Ben. klasa	Površina m ²	Prilog
3228			27 73		PRISTAN	Neploдна zemljišta		212	0.00
3228			27 73		PRISTAN	Dvostrane		500	0.00
3228		1	27 73		PRISTAN	Poslovne zgrade u vanprivredni		306	0.00
3230	1		26 76		ULBORISA KIDRIČA	Dvostrane		158	0.00
3230	1	1	26 76		ULBORISA KIDRIČA	Porodična stambena zgrada		74	0.00
3230	1	2	26 76		ULBORISA KIDRIČA	Pomoćna zgrada		33	0.00
								1283	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
00000204333	-- SRPSKA PRAVOSLAVNA CRKVENA OPŠTINA NIKŠIĆ-NIKŠIĆ TRG SAKA PETROVIČA BR.1 NIKŠIĆ	Svojim	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3228		1	Poslovne zgrade u vanprivredni GRADENJE	0	306	Svojim -- SRPSKA PRAVOSLAVNA CRKVENA OPŠTINA NIKŠIĆ-NIKŠIĆ TRG SAKA PETROVIČA BR.1 NIKŠIĆ 1/1 00000204333
3228		1	Poslovni prostor u vanprivredni GRADENJE 3	1	260	Svojim -- SRPSKA PRAVOSLAVNA CRKVENA OPŠTINA NIKŠIĆ-NIKŠIĆ TRG SAKA PETROVIČA BR.1 NIKŠIĆ 1/1 00000204333
3228		1	Stambeni prostor GRADENJE 8	2	228	Svojim -- SRPSKA PRAVOSLAVNA CRKVENA OPŠTINA NIKŠIĆ-NIKŠIĆ TRG SAKA PETROVIČA BR.1 NIKŠIĆ 1/1 00000204333
3230	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	74	Svojim -- SRPSKA PRAVOSLAVNA CRKVENA OPŠTINA NIKŠIĆ-NIKŠIĆ TRG SAKA PETROVIČA BR.1 NIKŠIĆ 1/1 00000204333
3230	1	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	33	Svojim -- SRPSKA PRAVOSLAVNA CRKVENA OPŠTINA NIKŠIĆ-NIKŠIĆ TRG SAKA PETROVIČA BR.1 NIKŠIĆ 1/1 00000204333

Ne postoje tereti i ograničenja.

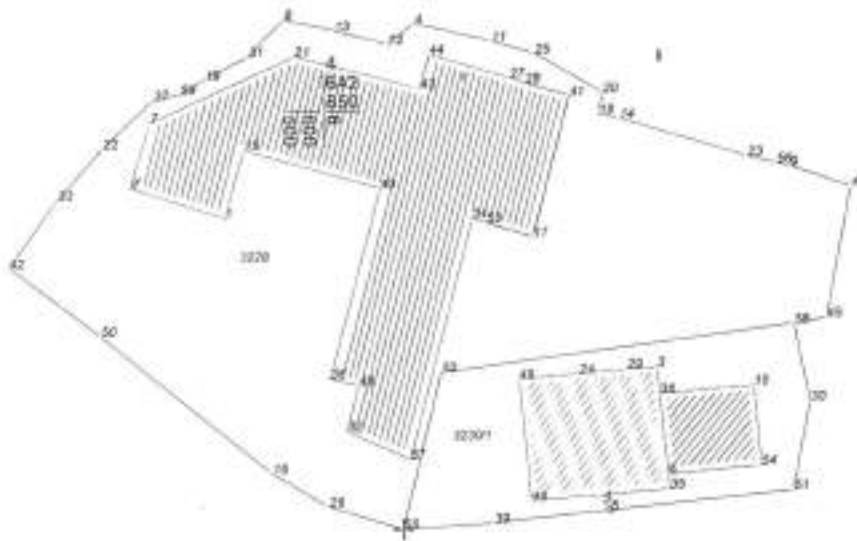
Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik:
[Handwritten signature]
Čaprići Dževdet

REPUBLICA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
Uprava za nekretnine
Područna jedinica ULCINJ
Katastarska opština ULCINJ

Skica katastarske parcele broj 3228 R = 1:500



4
1042
850
1005
1006
1007
1008
1009

Redni broj	Srez	KO	Premjer	Rbr	Broj	Y	X	Z	Opis
1	15	94	22	1	2000823	6600493.46	4642843.03	0.00	-
2	15	94	22	1	2000800	6600487.28	4642845.08	0.00	-
3	15	94	22	1	160017	6600521.74	4642833.07	0.00	-
4	15	94	22	1	173040	6600506.09	4642855.75	0.00	-
5	15	94	22	1	175676	6600518.49	4642823.83	0.00	-
6	15	94	22	1	171136	6600522.34	4642825.99	0.00	-
7	15	94	22	1	2000801	6600488.70	4642849.36	0.00	-
8	15	94	22	1	160484	6600497.53	4642856.04	0.00	-
9	15	94	22	1	157562	6600530.77	4642848.21	0.00	-
10	15	94	22	1	179206	6600528.09	4642831.81	0.00	-
11	15	94	22	1	164431	6600511.18	4642854.55	0.00	-
12	15	94	22	1	156849	6600504.30	4642854.39	0.00	-
13	15	94	22	1	180693	6600500.80	4642855.29	0.00	-
14	15	94	22	1	157821	6600519.58	4642849.42	0.00	-
15	15	94	22	1	2000815	6600494.78	4642847.51	0.00	-
16	15	94	22	1	187000	6600496.22	4642826.14	0.00	-
17	15	94	22	1	2000827	6600513.70	4642841.54	0.00	-
18	15	94	22	1	185255	6600518.20	4642849.75	0.00	-
19	15	94	22	1	172475	6600492.32	4642852.14	0.00	-
20	15	94	22	1	154469	6600518.50	4642851.15	0.00	-
21	15	94	22	1	2000802	6600498.16	4642853.61	0.00	-
22	15	94	22	1	177020	6600485.57	4642847.68	0.00	-
23	15	94	22	1	178357	6600527.99	4642846.90	0.00	-
24	15	94	22	1	165271	6600516.60	4642832.64	0.00	null
25	15	94	22	1	158494	6600514.07	4642853.71	0.00	-
26	15	94	22	1	194105	6600499.91	4642823.91	0.00	-
27	15	94	22	1	2000809	6600512.37	4642852.13	0.00	-
28	15	94	22	1	2000830	6600513.394	4642851.821	0.00	null
29	15	94	22	1	161707	6600519.79	4642832.91	0.00	null
30	15	94	22	1	1008347	6600531.855	4642830.712	0.00	-
31	15	94	22	1	175114	6600495.23	4642853.65	0.00	-
32	15	94	22	1	2000819	6600501.14	4642828.90	0.00	-
33	15	94	22	1	168840	6600482.46	4642844.26	0.00	-
34	15	94	22	1	2000808	6600509.69	4642842.92	0.00	-
35	15	94	22	1	164085	6600522.42	4642825.00	0.00	-
36	15	94	22	1	179913	6600521.89	4642831.28	0.00	null
37	15	94	22	1	163454	6600488.94	4642850.82	0.00	-

Redni broj	Srez	KO	Premjer	Rbr	Broj	Y	X	Z	Opis
38	15	94	22	1	2000813	6600500.14	4642832.38	0.00	-
39	15	94	22	1	177132	6600510.78	4642822.81	0.00	-
40	15	94	22	1	2000814	6600503.64	4642844.90	0.00	-
41	15	94	22	1	2000808	6600516.31	4642850.94	0.00	-
42	15	94	22	1	193412	6600479.14	4642839.82	0.00	-
43	15	94	22	1	2000804	6600506.39	4642851.46	0.00	-
44	15	94	22	1	2000805	6600507.01	4642853.73	0.00	5
45	15	94	22	1	162006	6600533.01	4642836.21	0.00	-
46	15	94	22	1	170983	6600513.31	4642824.23	0.00	null
47	15	94	22	1	170429	6600534.79	4642844.88	0.00	null
48	15	94	22	1	2000812	6600501.98	4642831.92	0.00	-
49	15	94	22	1	163681	6600512.62	4642832.30	0.00	-
50	15	94	22	1	188998	6600485.20	4642835.32	0.00	-
51	15	94	22	1	160645	6600530.67	4642824.88	0.00	-
52	15	94	22	1	1650054	6600507.493	4642832.766	0.00	-
53	15	94	22	1	2000832	6600510.619	4642842.623	0.00	-
54	15	94	22	1	154412	6600528.54	4642826.52	0.00	-
55	15	94	22	1	182192	6600504.78	4642822.45	0.00	-
56	15	94	22	1	163945	6600529.87	4642846.44	0.00	-
57	15	94	22	1	2000810	6600505.31	4642827.04	0.00	-
58	15	94	22	1	169624	6600530.85	4642835.83	0.00	-
59	15	94	22	1	169341	6600490.72	4642851.21	0.00	-

