

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.:05-1148/6-19
Ulcinj / Ulqin, 04.12. 2019. god.

Mustafić R. Smail

ULCINJ
Đerane 1, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-1148/6-19 od 04.12.2019. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 160 u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana „Đerane 1“ u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:

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



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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</p> <p style="text-align: center;">Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-1148/6-19 Ulcinj / Ulqin, 04.12 2019. god.</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>														
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.087/18 od 31.12.2018.godine), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Detaljnog urbanističkog plana „Đerane 1“ u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-362/18-12 od 28.12.2018. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.09/2019 od 28.02.2019.godine), na zahtjev Mustafić R. Smail, broj 05-1148/19 od 31.10.2019.godine, izdaje:</p>															
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>															
4	<p>za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 160, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.5968/26, 5968/23 i 5882/2 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đerane 1“ u Ulcinju.</p>															
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Mustafić R. Smail iz Ulcinja														
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>															
	<p>Po karti br.3. "Plan postojeća namjena-način korišćenja", postojeća namjena za katstarsku parcelu br. 5968/26 KO Ulcinj, je „porodično stanovanje sa djelatnostima“ i postojeća namjena za katstarsku parcelu br. 5968/23 KO Ulcinj, je „porodično stanovanje“.</p> <p>Po karti br.4. "Fizičke strukture“ – postojeće stanje i karti br.5. " Valorizacija objekta“ – postojeće stanje, na katstarsku parcelu br. 5968/26 KO Ulcinj, postoji objekat u izgrađnji, spratnosti P+1+ (prizemlje i sprat), a na katstarsku parcelu br. 5968/23 KO Ulcinj, postoji objekat u izgrađnji, spratnosti P (prizemlje) i pomoćni objekat.</p> <p>Pokazatelji postojećeg stanja za UP 160:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Urbanistička parcela (broj)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">UP 160</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Površina urbanističke parcele (m2)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">670,71</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Spratnost objekta</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">P+1, P</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Površina pod objektom (m2)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">279,64</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Bruto gradjevinska površina (m2)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">455,53</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Indeks zauzetosti</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">0,42</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Indeks izgradjenosti</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">0,68</td> </tr> </table> <p>Po karti br.6. "Hidrotehnička infrastruktura“ – postojeće stanje, na katstarskim parcelama br. 5968/26 i 5968/23 KO Ulcinj, prikazana postojća izgrađena fekalna kanalizacija.</p> <p>Po karti br.7. "Elektroenergetska infrastruktura“ – postojeće stanje, na katstarskim parcelama br. 5968/26 i 5968/23 KO Ulcinj, nije prikazano da postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura.</p>		Urbanistička parcela (broj)	UP 160	Površina urbanističke parcele (m2)	670,71	Spratnost objekta	P+1, P	Površina pod objektom (m2)	279,64	Bruto gradjevinska površina (m2)	455,53	Indeks zauzetosti	0,42	Indeks izgradjenosti	0,68
Urbanistička parcela (broj)	UP 160															
Površina urbanističke parcele (m2)	670,71															
Spratnost objekta	P+1, P															
Površina pod objektom (m2)	279,64															
Bruto gradjevinska površina (m2)	455,53															
Indeks zauzetosti	0,42															
Indeks izgradjenosti	0,68															

Po karti br.8. "TK infrastruktura" – postojeće stanje, na katstarskim parcelama br. 5968/26 i 5968/23 KO Ulcinj, nije prikazano da postoji izgrađena TK infrastruktura.

Urbanističko-tehnički uslovi za tretman postojećih objekata:

- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtjev ili potreba korisnika ovi objekti pod uslovom da nisu prekoračili spratnost i indeks izgrađenosti) mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara. Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatih, spratnosti veće od maksimalne, (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja i rekonstrukcije u postojećim vertikalnim i horizontalnim gabaritima.
- Objekti koji su u izgradnji i koji su svojim izgrađenim dijelom prekoračili indeks zauzetosti parcele mogu se završiti do planom definisane maksimalne spratnosti i maksimalnog indeksa izgrađenosti.
- Svi postojeći objekti koji se nalaze na parcelama manjim od planom zadatih površina a koji nisu prekoračili zadate parametre gradnje, mogu se dograditi i nadgraditi.
- Svi postojeći objekti koji nisu prekoračili zadate parametre gradnje, mogu se dograditi i nadgraditi do planom zadatih parametara uz uslov da se obezbijedi potreban broj parking mjesta.
- Objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati, a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
- Postojeći objekti koji zadiru u planiranu regulativu planom su predviđeni za rušenje. To su objekti koji su na karti postojećeg stanja-valorizacija objekata, prikazani kao objekti za rušenje. Ovi objekti će biti uklonjeni kada se steknu uslovi za privođenje predmetnog prostora planiranoj namjeni. Do privođenja predmetnog prostora planiranoj namjeni na ovim objektima je dozvoljeno tekuće održavanje.
- Nadgradnja postojećih objekata koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju, a ne ugrožavaju planiranu regulacionu liniju i nijesu prekoračili planom zadate planirane parametre gradnje, može izvršiti samo u okviru građevinskih linija.
- Postojeći objekti koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju, a ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka, a ne ugrožava planiranu regulacionu liniju, isti se, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Nadgradnju i dogradnju objekta vršiti u okviru zadatih građevinskih linija.
- Objekti koji su u izgradnji, a za čiju izgradnju nije pribavljena građevinska dozvola ili UTU mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namjenu u okviru koje se nalaze.
- Objekti koji su u izgradnji, a za njihovu izgradnju je pribavljena građevinska dozvola ili UTU mogu se završiti prema ranije pribavljenoj dokumentaciji.
- Maksimalna zauzetost i maksimalna izgrađenost parcele uključuju sve objekte na parceli i pomoćne objekte. Ukoliko na parceli postoje dva ili više objekata, a planom se nije mogla izvršiti preparcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, objekti se kao takvi mogu zadržati i na njima su

moguće intervencije u okviru parametara zadatih u planu, a koji u ovom slučaju važe za čitavu parcelu.

- Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati, s tim da ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a ne ugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Nadgradnja se može izvršiti nad čitavom osnovom a dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije.
- Ukoliko postojeći objekti koji su izgrađeni ili su u izgradnji, svojim ispustima u vidu erkera ili terasa zadiru u novoplaniranu regulativu potoka Bratica, kao takvi se mogu zadržati ili dograditi ili završiti gradnju do planom zadate građevinske linije i do planom definisanih parametara i drugih uslova za postojeće objekte definisanih ovim planom.
- Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susjedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz uslov da se na fasadi prema susjedu ne postavljaju otvori, osim za pomoćne prostorije; ili otvori moraju biti na propisanoj udaljenosti (uvučeni u lođe, terase) kako bi se na taj način obezbjedila neophodna udaljenost od susjeda. Objekat mora biti udaljen od objekta na susjednoj parceli min.3m, ili da se od susjeda pribavi saglasnost za nadgradnju na odstojanju manjem od propisanog. Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost, osim ako se parcela granici sa javnom saobraćajnicom, pristupom i zelenilom.
- Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.
- Za postojeće objekte koji su u izgradnji kroz izradu tehničke dokumentacije za završetak radova oblikovanje i materijalizaciju maksimalno uklopiti u uslove za novu gradnju kako bi se poboljšao kvalitet ambijenta.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima.
- Pre intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti proveru statičke stabilnosti postojećeg objekta.
- Pomoćni objekti na parceli se mogu zadržati.
- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta na parceli u skladu sa raspoloživim kapacitetima parcele i opštinskom odlukom.
- Spratnost pomoćnog objekta je maksimalno P.
- Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljenje određene poslovne djelatnosti.
- Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati, a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.

	<p>Meteorološki podaci: Klimatske prilike u području Ulcinja su specifične i imaju raznovrsna klimatska obeležja, što je posljedica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim letnjim periodima, umjerenim jesenjim i prolećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.</p> <p>Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.</p>
7	PLANIRANO STANJE
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.160: je MN - Površina za mješovite namjene, grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.1 „Plan namjena površina“.</p> <p>Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati.</p> <p>Osnovna namjena objekta: U okviru ove namjene predviđene su parcele za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.</p> <p>Prateća namjena objekta: U okviru ove namjene pored stanovanja, koje može biti organizovano i kao višeporodično, moguća je organizacija i drugih sadržaja: trgovina, objekti za upravu, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; drugi objekti poslovanja koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; parkinzi i garaže za smeštaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); objekti i mreže infrastrukture i slično.</p> <p>U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.</p> <p>Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta: Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, objekte u nizu ili formirati komplekse ukoliko se radi o većim parcelama. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline, sa zasebnim smeštajnim jedinicama, a poslovne komplekse takođe kao kompozicione cjeline sa zasebnim objektima u funkciji poslovanja. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12m.</p> <p>Na parcelama užim od 12 m objekte postavljati u nizu ili kao dvojne.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Parcelacija Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline.</p> <p>Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije” i “Plan parcelacije, regulacije i UTU” na kojima su prikazane granice parcela. Osnov za parcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, parcelacija koja je prikazana kroz podatke dobijene od korisnika prostora i koja je sprovedena kod Nekretnina Crne Gore ali nije prikazana na podlogama na kojima je plan rađen; vlasništvo u okviru predmetnog prostora, zahtjevi korisnika prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Postojeće katastarske parcele su maksimalno zadržane, a parcelacija je uglavnom vršena u cilju obezbeđenja pripadajuće površine svakom postojećem objektu ili na izuzetno vijelikim parcelama u cilju stvaranja uslova za novu gradnju. Urbanistička parcela se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.</p>

Minimalna širina parcele za postavljanje slobodnostojećeg objekta je 12m, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susjednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta. Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele. U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljane slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m bez saglasnosti suseda (to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili objekat u nizu). Ukoliko parcela u unutrašnjosti pruža bolje mogućnosti za gradnju (šira je od uličnog fronta) objekat se može povući unutra, iza građevinske linije i graditi prema uslovima parcele u tom dijelu.

U grafičkim priložima su dati svi neophodni analitičko – geodetski elementi za obelježavanje parcelacije, građevinskih linija i saobraćajnica.

Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susednim parcelama:

- Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“
- Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je 2,5m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata (prilazi i sl.).

Urbanistička parcela br.160: Detaljnim urbanističkim planom Đerane 1 u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.160 površine od 670,71 m² od dijelova katastarskih parcela br. 5968/26, 5968/23 i 5882/2 KO Ulcinj.

Urbanistička parcela 160 definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br.03 "Plan parcelacije, regulacije i UTU".

Koordinatne tačke kojima je definisana UP 160 su:

Br.	X	Y
2036	6602182.65	4643293.23
2037	6602226.50	4643291.65
2038	6602211.13	4643297.93
2039	6602189.97	4643303.31
2040	6602188.42	4643303.93
2041	6602187.23	4643301.35
2042	6602192.76	4643289.33
2043	6602217.18	4643283.00
2044	6602229.96	4643277.81
2047	6602240.35	4643283.59
2057	6602235.34	4643274.75

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 160**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Detaljnom urbanističkom planu Đerane 1, na urbanističku parcelu br. 160 planirana je izgradnja objekata sa sledećim planskim pokazateljima:

Parametri gradnje za urbanističku parcelu broj 160:

Urbanistička parcela (broj)	UP 160
Površina urbanističke parcele (m2)	670,71
Max spratnost objekta	P+2
Površina pod objektom (m2)	279,64
Bruto građevinska površina (m2)	536,57
Indeks zauzetosti	0,42
Indeks izgradjenosti	0,80
Dozvoljene vrste građenja	nadgradnja
Broj stambenih jedinica	2
Broj stanovnika	8
Namjena	MN – Mješovita namjena

Spratnost objekta (maksimalna visinska kota):

Parametri gradnje:

- maksimalna spratnost objekta - tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje podrumске etaže
- maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.42
- maksimalni indeks izgrađenosti je 0.80

Parametri gradnje za urbanističku parcelu dati su u gornjoj tabeli.

Za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетаžnih 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.

U kapacitetima turističke namjene, prosečna BRGP turističke smještajne jedinice po ležaju iznosi 25m², i prosječan broj ležaja 2 po smještajnoj jedinici

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):

- Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. Kose krovne ravni projektovati 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.

Orijentacija objekta:

Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju severozaoad – jugoistok. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

Uslovi za izgradnju objekata - Mješovite namjene

- U okviru ove namjene pored stanovanja, koje može biti organizovano i kao višeporodično, moguća je organizacija i drugih sadržaja: trgovina, objekti za upravu,

ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; drugi objekti poslovanja koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); objekti i mreže infrastrukture i slično.

- Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

- U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.

- U kapacitetima turističke namjene, prosečna BRGP turističke smještajne jedinice po ležaju iznosi 25m², i prosječan broj ležaja 2 po smještajnoj jedinici (Preciznu kategoriju turističkog smještaja definisaće se u skladu sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, u skladu sa preporukama *Priručnika za planiranje i uređenje javnih prostora u Crnoj Gori*, kao i *Priručnika za planiranje i projektovanje površina za turizam u Crnoj Gori*). Preporuka je da minimalna kategorija bude 3*.

- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, objekte u nizu ili formirati komplekse ukoliko se radi o većim parcelama. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline, sa zasebnim smještajnim jedinicama, a poslovne komplekse takođe kao kompozicione cjeline sa zasebnim objektima u funkciji poslovanja. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12m.

- Prilikom organizacije moraju se zadovoljiti svi planom zadati uslovi (potreban broj parking, procenat zelenila idr.)

- Na parcelama užim od 12 m objekte postavljati u nizu ili kao dvojne.

Parametri gradnje:

- maksimalna spratnost objekta – tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje podrumске etaže

- maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.42

- maksimalni indeks izgrađenosti je 0.80

- U objektu je moguća izgradnja podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije.

- Tavanski prostor u okviru objekta se može koristiti za stanovanje ukoliko visina zbog raspona krovne konstrukcije dozvoljava organizaciju stambenih prostorija, pri čemu se za potrebno osvetljenje prostorija mogu formirati isključivo krovni prozori ili uvučene lođe. U slučaju angazovanja tavanskog prostora angažovana površina ulazi u bruto razvijnu površinu objekta.

- Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je 2.5m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata (prilazi i sl.).

- Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.

- Pejzažno uređenje slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu je poželjno rukovoditi se savremenim tendencijama, kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Kao prateći mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane, pergole i drugi parterni mobilijar). Oblik položaj i vijeličina bazena moraju biti ukomponivani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Minimalan procenat ozelenjenosti je 30%.

- 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. U slučaju izgradnje podzemne etaže van gabarita objekta, pre svega treba ispoštovati zadati minimalni procenat zelenila. Na lokacijama gde postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, moguće je formirati intenzivno krovno zelenilo za koje se mora obezbediti minimalna dubina suostrata od 1m u nivou kote terena, a prema uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati, a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.

- Za objekte koji su namenjeni poslovanju, na parceli je neophodno obezbediti dovoljno manipulativnih površina u skladu sa djelatnostima koje se obavljaju, a prema važećoj regulativi.

- Ograđivanje parcela je moguće transparentnim ogradama visine do 1.4m ili živom zelenom ogradom, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika. Ukoliko se u prizemljima objekata obavljaju djelatnosti nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija:

- Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obelježavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.
- Građevinska linija ispod zemlje (GL0) nije definisana grafički, a moguće je postaviti na 1m od granice susjedne parcele i javne površine stim da površina podzemne etaže ne zauzima više od 80% parcele.

Regulaciona linija:

- Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Kordinatne tačke regulacione linije

2036	6602182.65	4643293.23
2037	6602226.50	4643291.65
2038	6602211.13	4643297.93
2039	6602189.97	4643303.31
2040	6602188.42	4643303.93
2041	6602187.23	4643301.35
2042	6602192.76	4643289.33
2043	6602217.18	4643283.00
2044	6602229.96	4643277.81
2047	6602240.35	4643283.59
2057	6602235.34	4643274.75

- Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.
- Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

Nivelacione kote objekata:

Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maksimalno 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

Vertikalni gabarit, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili venca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteran samo jednu. Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Suteran je etaža koja može biti na ravnom i 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.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Maksimalna visina nadzitka potkrovlja mora biti 1.2m na mjestu gde se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih 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 mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

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 balkonima dio 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 dijelovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

	<p>Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.</p> <p>Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.</p> <p>Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maks.0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.</p> <p>Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekta može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.</p>
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>Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. - Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere 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. <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> <p>Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:</p> <p>Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.</p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:</p> <p>U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovedu obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, („Sl.list CG”, br. 52/16), Zakon o zaštiti prirode („Sl.list CG”, br. 54/16), kao i Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.list RCG", br.28/11, 1/14, 2/18), Zakon o</p>

inspekcijskom nadzoru („Sl.list RCG”, br.39/03 i „Sl.list CG 76/09, 52/16), Zakon o zaštiti od nejonizujućeg zračenja („Sl.list CG” br. 35/13), Zakon o zaštiti vazduha („Sl.list CG”, br. 25/10,40/11,43/15), Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 64/17), Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05 i „Sl.list CG”, br.40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05 i „Sl.list CG”, br. 73/10, 40/11 i 59/11, 52/16), Pravilnik o kvalitetu ui sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu postupka ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list CG”, br. 45/08), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivača životne sredine („Sl.list RCG”, br. 80/05 i „Sl.list CG”, br.54/09 i 40/11, 42/15, 51/16) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru treba se rukovoditi slijedećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjudne sa aspekta zagađenja životne sredine
- Poštovati sve propise i parametre date u planu , naročito principe pejzažnog uređenja 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 energetskim 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 (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.

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).

10 . USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Ova kategorija zelenila javlja se u okviru parcela opredeljenih za mješovite namjene. U skladu sa tim i organizaciju slobodnog prostora potrebno je prilagoditi pretežnoj namjeni konkretne parcele. Minimalan procenat ozelenjenosti ovih površina je 30%.

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. U tom smislu neophodno je dobrom organizacijom prostora učiniti ga prijatnim mjestom, 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 pešačkih staza i platoa i izboru zastora.

Kako je u okviru ove kategorije planirano stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima, trgovina, ugostiteljstvo, turizam i ostale mješovite namjene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne

	<p>pretrpavanje zasadam 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, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.</p> <p>Zelenilo u okviru ostalih kategorija mješovite namjene (poslovanje, apartmani) potrebno je organizovati na takav način da ističe ostale namjene 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 korisnika.</p> <p>Ova kategorija zelenila treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta. Prema položaju i okolnim namjenama moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanjem grupnih aranžmana od lišćara i četinara, dok su i cvetni aranžmani tipa perenjaka vrlo efektni za male prostore, ulaze u objekte i sl.</p> <p>Što se tiče florističkog sastava preporuka je da to budu autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o namjeni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji.</p>
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:</p> <p>U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10, 40/11, 44/17“, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalazjenja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak, i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:</p> <p>Potrebno je obezbijediti pristup svakom objektu koji će koristiti lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim 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).</p>
13.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p>
14.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p>
15.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>/</p>

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Fazna gradnja objekta: Realizacija sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja cjelinu.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro infrastrukturnu mrežu: Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormani sa mernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormani sa mernim uređajima. Za priključak objekata predvidjeti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormara sa opremom za mjerenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazдушna mreža priključne mjerne ormara objekta postaviti na betonske NN stubove. Način priključenja objekta kao i tip i presjek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavnim projektima koji će se izrađivati za ove objekte.</p> <p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektroprivrede 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.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	<p>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na vodovodnu infrastrukturnu mrežu: Prečnik priključka treba da je prema hidrauličkom proračunu i on obično iznosi kod objekata porodičnog stanovanja 20 ili 25mm. Na mjestu priključka predvidjeti vodomerni šaht koji će osim odgovarajućeg vodomera imati propusni i ispusni ventil. Vodomerni šaht se postavlja maksimalno na dva metra od regulacione linije. Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvidjeti još jedan vodomerni kao i vodovodnu armaturu. Ako se u objektima nalaze lokali, svaki lokal mora imati posebno vodomerni.</p> <p>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na kanizacionu infrastrukturnu mrežu: Priključiti se na uličnu fekalnu kanalizaciju 30cm iznad ulične cijevi. Prečnik priključka je 150mm. Ako se radi o većim objektima hidrauličkim proračunom će se doći do odgovarajućeg prečnika. Pad kanizacionih cijevi je najmanji 2% a najveći 5%. Predvidjeti revizioni silaz kod samog objekta. Priključiti se na revizioni silaz na ulici.</p> <p>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na atmosfersku infrastrukturnu mrežu: Atmosferska se voda preko slivnika upušta u atmosfersku kanalizaciju. Kod objekata odnosno olučnih vertikalna potrebni su olučnjaci. Presjek priključka atmosferske kanalizacije zavisi od hidrauličkog proračuna. Priključak treba da je 30cm iznad ulične cijevi. Pad kanizacionih cijevi je različit zavisno od prečnika a najveći 5%. Priključiti se na revizioni silaz na ulici.</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>Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put: Svakoj parceli je obezbijeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p>
	<p>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu: Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormara ili direktno do TK ormara postavljenih u samom objektu. Da bi se pomenuti objekti priključili na TK infrastrukturu predviđena je izgradnja nove TK kanalizacije koja se sastoji od četiri PVC cijevi prečnika 110mm i odgovarajućeg broja TK okna. 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.</p> <p>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).</p> <p><u>Telekomunikaciona mreža:</u> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati: - 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 drugih 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;</p>

18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima: Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	160
	Površina urbanističke parcele	670,71
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,42
	max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	279,64
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	536,57
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Namjena	MN – Mješovita namjena
	Maksimalna visinska kota objekta	Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih 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 mjestu prolaza iznosi 4,5 m.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila: Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje normative i to: namjena optimalan broj parking mjesta - stanovanje (1000m2) 11 - proizvodnja (1000m2) 15 - poslovanje (1000m2) 22 - trgovina (1000m2) 44 - hoteli (1000m2) 8 - restorani (1000m2) 85 Uslovi za izgradnju garaža: Opšti uslovi građenja i smještaja 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;

	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Oblikovanje prostora i materijalizacija</p> <p>Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.</p> <p>Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu održavanja, a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni dio i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu cjelinu kao i cjelinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.</p> <p>U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.</p> <p>Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.</p> <p>Urbana oprijema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.</p> <p>Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.</p> <p>Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu cjelinu.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.</p>
	<p>Uslovi za energetske efikasnost:</p> <p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

- 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 vjetra i obezbijediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostorija ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primeniti 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,

		<p>građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera 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 vrijednosti za ovu klimatsku zonu - Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje 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 snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.
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 inspekcijskom 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	<p>DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.</p>	
22	<p>OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;"> potpis</p>
23	<p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</p>	<p>V.D.SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.</p> <p style="text-align: center;"> potpis ovlašćenog službenog lica</p>
24		




25	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. Listovi nepokretnosti sa kopijama katastarskih planova</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana Đerane 1 u Ulcinju u R=1/500</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova Mišljenje o nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu broj 06-1173/19-2 od 27.11.2019.godine, za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta.</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 objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 160 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Đerane 1, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-1148/2-19 od 19.11.2019. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-1148/3-19 od 19.11.2019. godine (saobraćajni uslovi) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-1148/5-19 od 19.11.2019. godine (vodni uslovi).



20

LEGENDA:

STANOVANJE

-  porodično stanovanje
-  porodično stanovanje sa djelatnostima
-  stanovanje sa turizmom



CENTRALNE DJELATNOSTI

-  poslovanje
-  usluge
-  stovarišta
-  auto otpad





JAVNE FUNKCIJE

-  pošta
-  sud
-  ZDRAVSTVENA ZAŠTITA
-  TURIZAM

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI

-  objekti elektroenergetske infrastrukture
-  groblje








SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

-  livade, bašte i voćnjaci
-  maslinjaci
-  autohtono zelenilo
-  autohtono zelenilo devastiranog karaktera

POVRŠINSKE VODE

-  potok

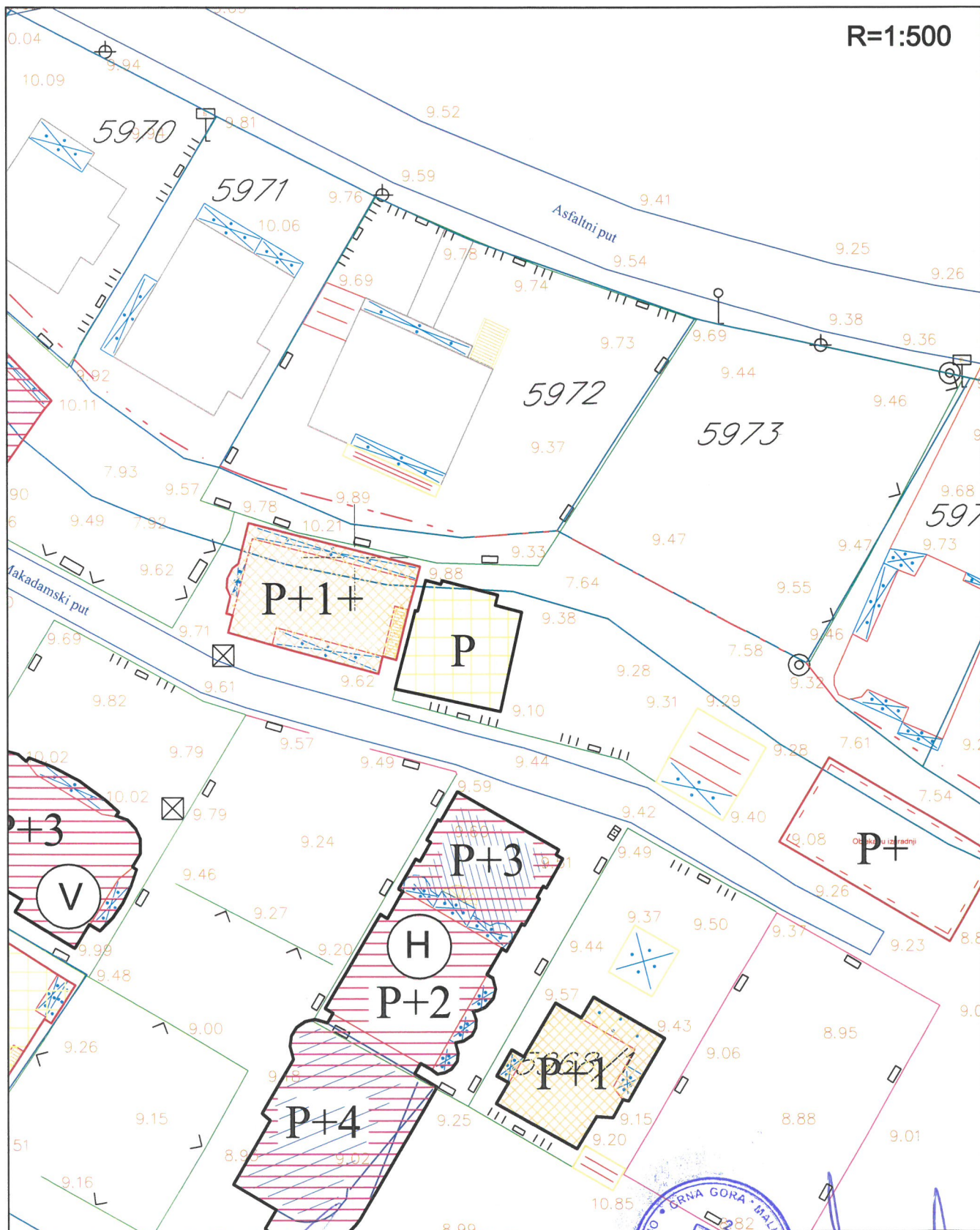
POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

-  ulice u naselju sa asfaltnim zastorom
-  ulice u naselju sa betonskim zastorom
-  ulice u naselju sa makadamskim zastorom
-  kolsko-pješački prilazi
-  ostale površine u funkciji saobraćaja
-  POVRŠINE SA OBJEKTIMA U ZGRADNJI
-  NEIZGRAĐENE POVRŠINE



Detalni urbanistički plan " Djerane 1" Karta br.PS 04.Fizicke strukture

R=1:500



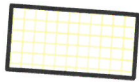
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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



LEGENDA:

STANOVANJE



porodično stanovanje

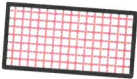


porodično stanovanje sa djelatnostima

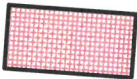


stanovanje sa turizmom

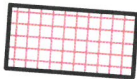
CENTRALNE DJELATNOSTI



poslovanje

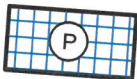


trgovina

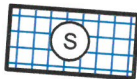


usluge

JAVNE FUNKCIJE



pošta



sud

ZDRAVSTVENA ZAŠTITA



dom zdravlja

TURIZAM



hotel



apartmani



vila

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA



objekti elektroenergetske infrastrukture



pomoćni objekti



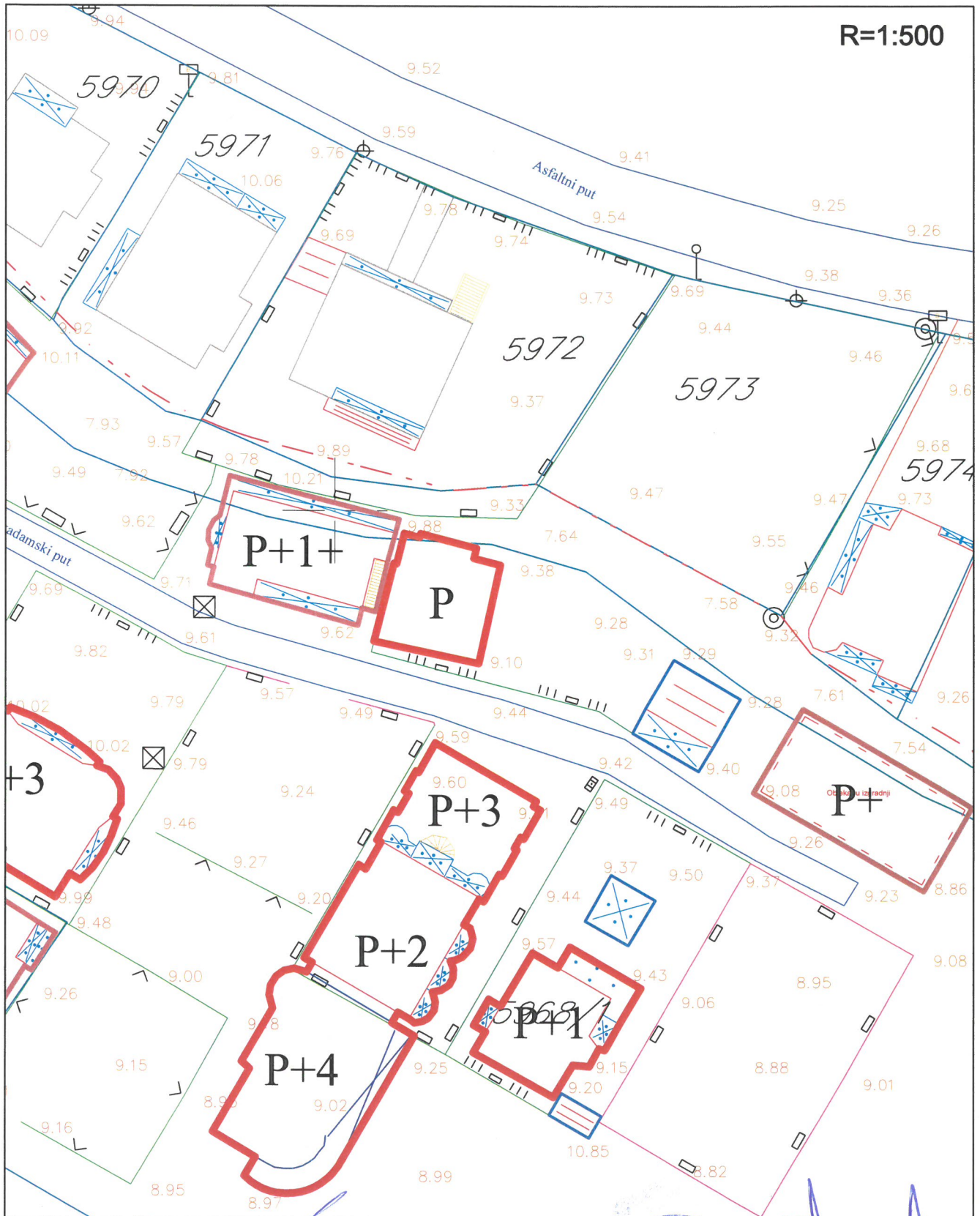
objekti u izgradnji

P+1

spratnost objekata



Detalni urbanistički plan " Djerane 1"
Karta br.PS 05.Valorizacija objekta



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

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



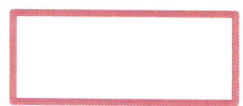
LEGENDA:



objekti dobrog kvaliteta



objekti lošeg kvaliteta



objekti u izgradnji



pomoćni objekti

P+1

spratnost objekata






objekti planirani za uklanjanje

A handwritten signature in blue ink.



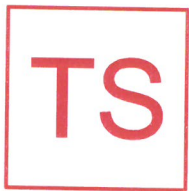
A handwritten signature in blue ink.

LEGENDA:

-  postojeći vodovod
-  postojeća fekalna kanalizacija
-  postojeća atmosferska kanalizacija



LEGENDA:



postojeća trafostanica



postojeći 10 kV elektrovod

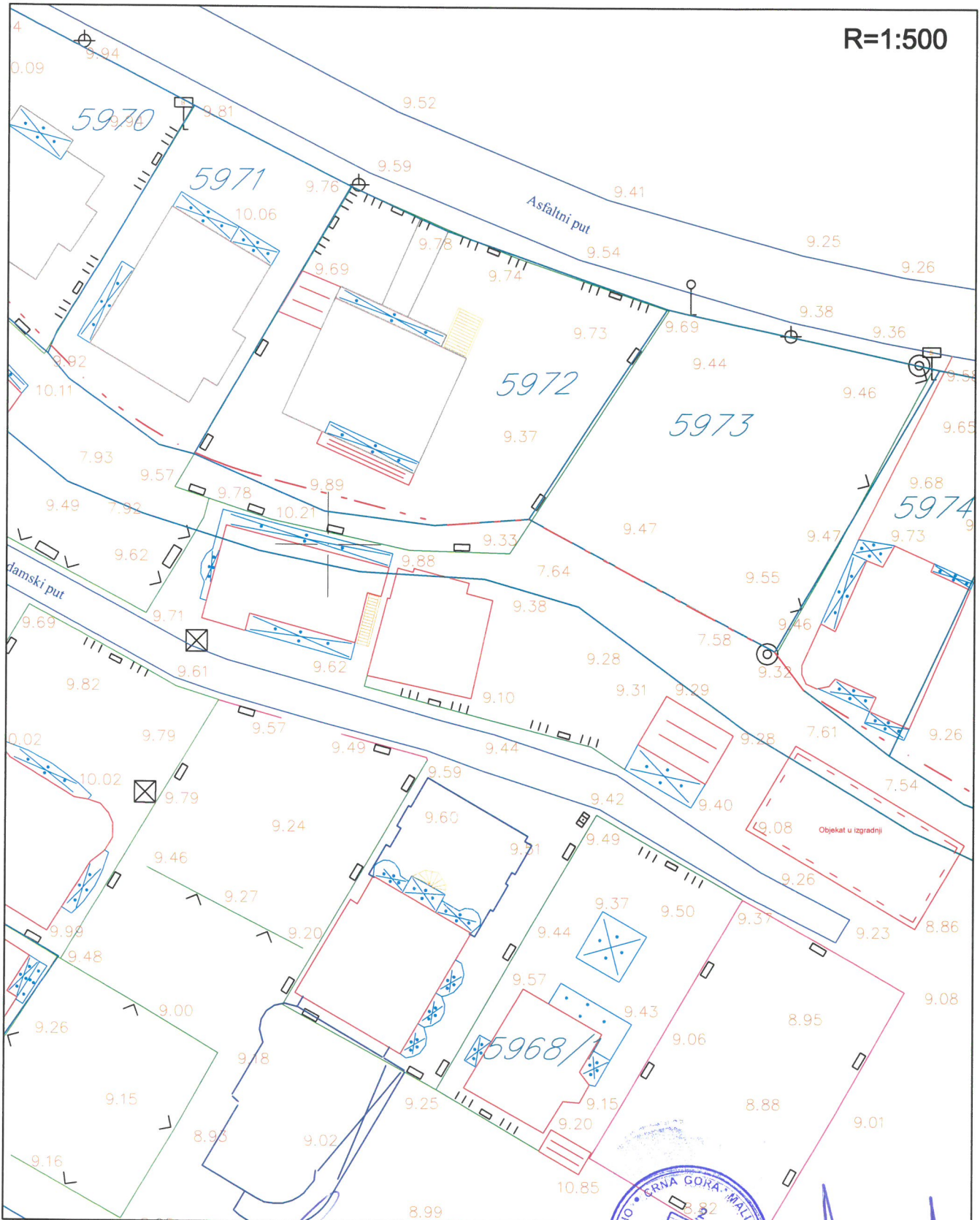
A handwritten signature in blue ink, located at the bottom left of the page.



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Detalni urbanistički plan " Djerane 1" Karta br.PS 08. TK infrastruktura

R=1:500



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

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



LEGENDA:




postojeće TK okno



TK podzemni vod

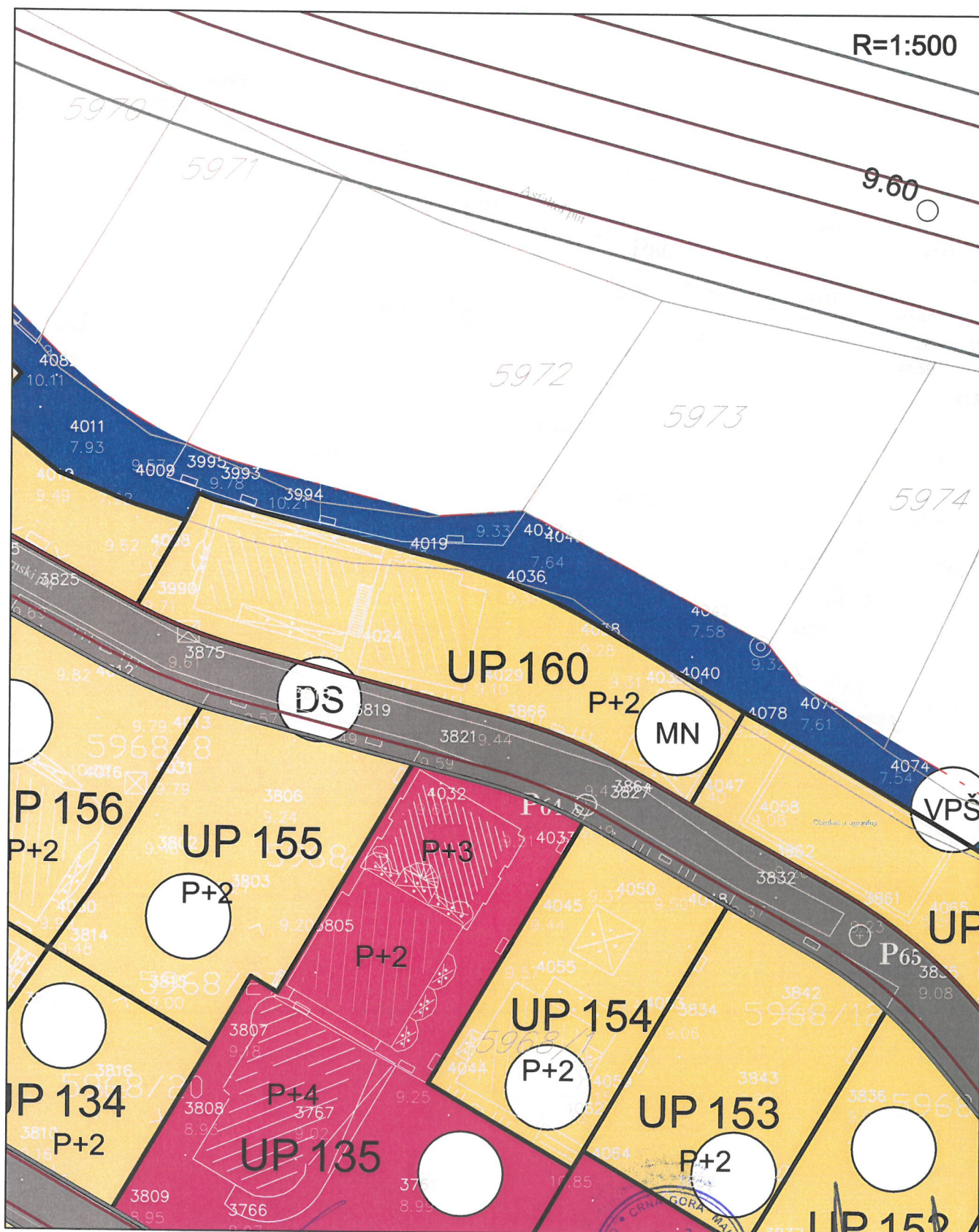


telefonska centrala



Detalni urbanistički plan " Djerane 1"
Karta br.PL. 1.Namjena površina

R=1:500










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

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




LEGENDA:

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

POVRŠINE ZA STANOVANJE	
	Površine za stanovanje male gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
POVRŠINE ZA TURIZAM	
	Hoteli
POLJOPRIVREDNE POVRŠINE	
	Drugo poljoprivredno zemljište
POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA	
	Objekti elektroenergetske infrastrukture
	POVRŠINE ZA GROBLJA
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE	
	Površine javne namjene
	Površine specijalne namjene
POVRŠINE KOPNENIH VODA	
	Površinske vode - potok Bratica
POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	
	Drumski saobraćaj
	Javni parking

PARCELACIJA

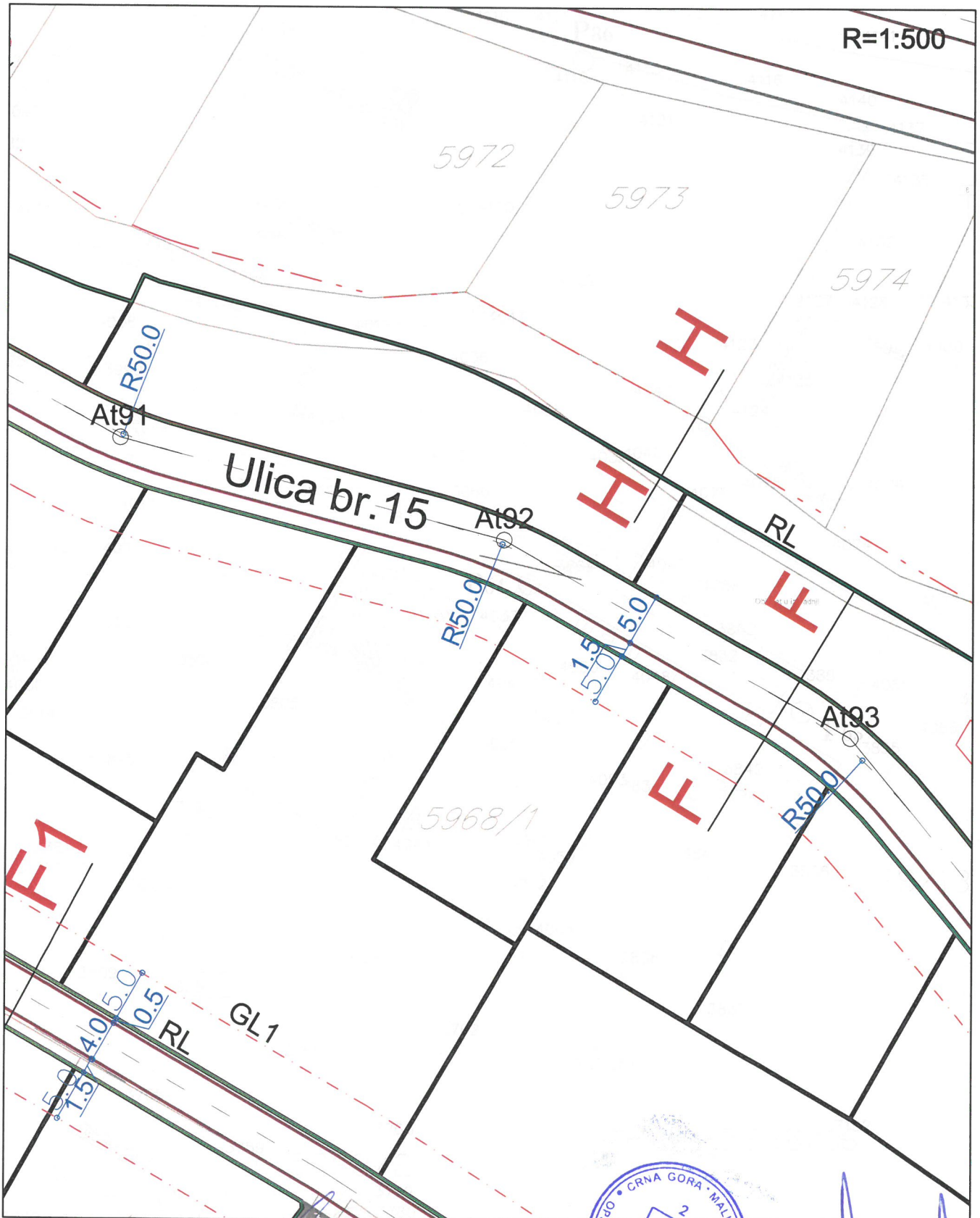
	Granica urbanističke parcele
UP 107	Oznaka urbanističke parcele
UP Z9	Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
P+1+Pk	Spratnost objekta

 Zona zaštite dalekovoda



Detalni urbanistički plan " Djerane 1"
Karta br.PL. 2.Saobraćaj.nivelacija i regulacija

R=1:500



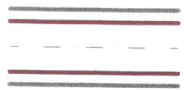



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.







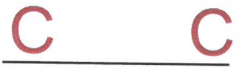
V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.




LEGENDA:


SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

-  Ulice u naselju - kolovoz i trotoari
-  Kolosko-pješačke površine
-  Javni parking
-  Most

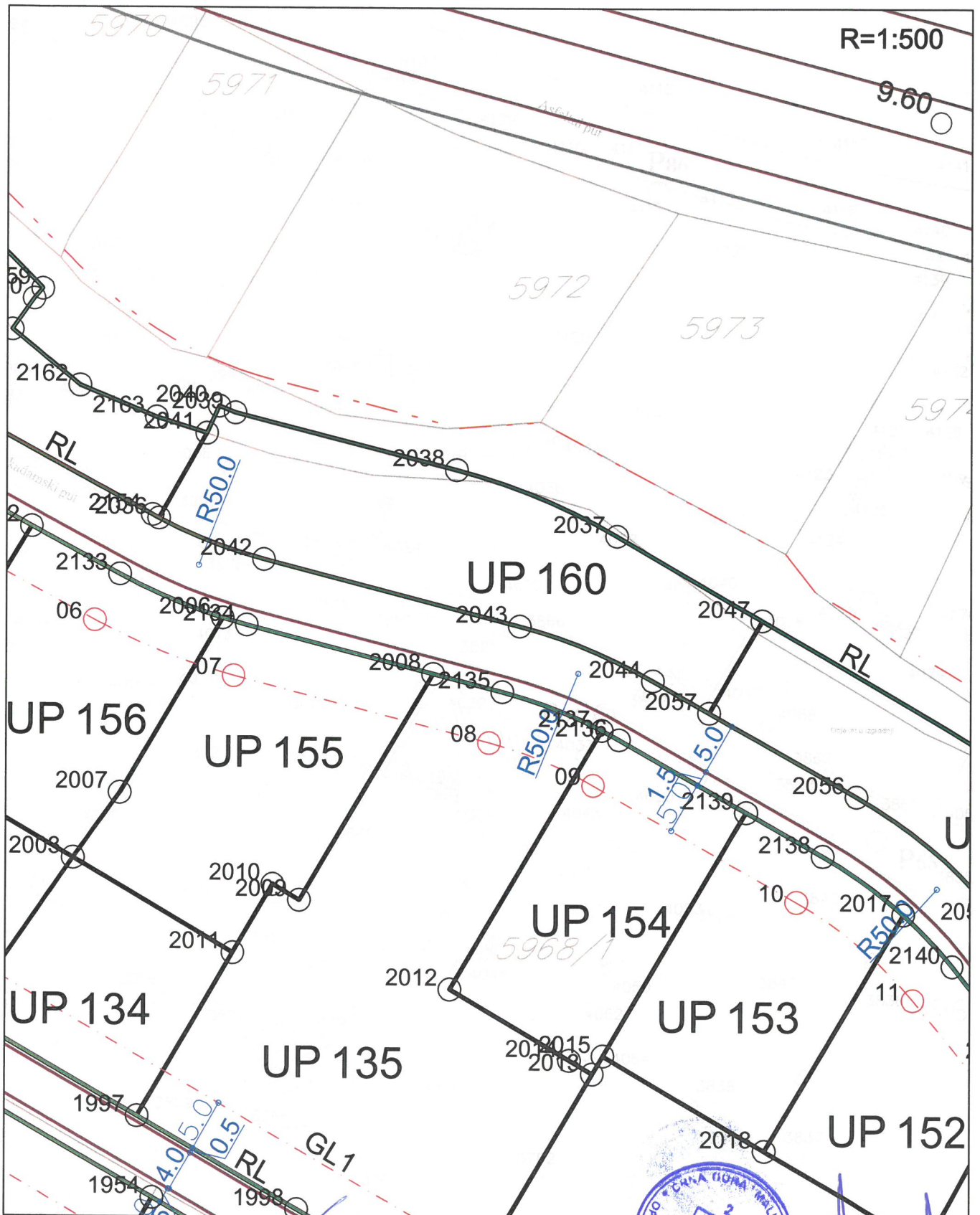
ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

-  Osovina saobraćajnice
-  Tangenta osovine saobraćajnice
-  Oznaka mjesta priključka
-  Oznaka presjeka tangenata
-  Oznaka presjeka saobraćajnica
- Ulica br.1 _____ Naziv saobraćajnice

-  Građevinska linija GL1
-  Privremena građevinska linija GL1
-  Regulaciona linija



Detalni urbanistički plan " Djerane 1"
 Karta br.PL. 3.Parcelacija,regulacija i UTU



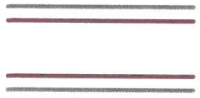
Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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



LEGENDA:

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



Ulice u naselju - kolovoz i trotoari



Javni parking

PARCELACIJA



Granica urbanističke parcele

UP 107

Oznaka urbanističke parcele

UP Z9

Oznaka urbanističke parcele zelenih površina



Građevinska linija GL1



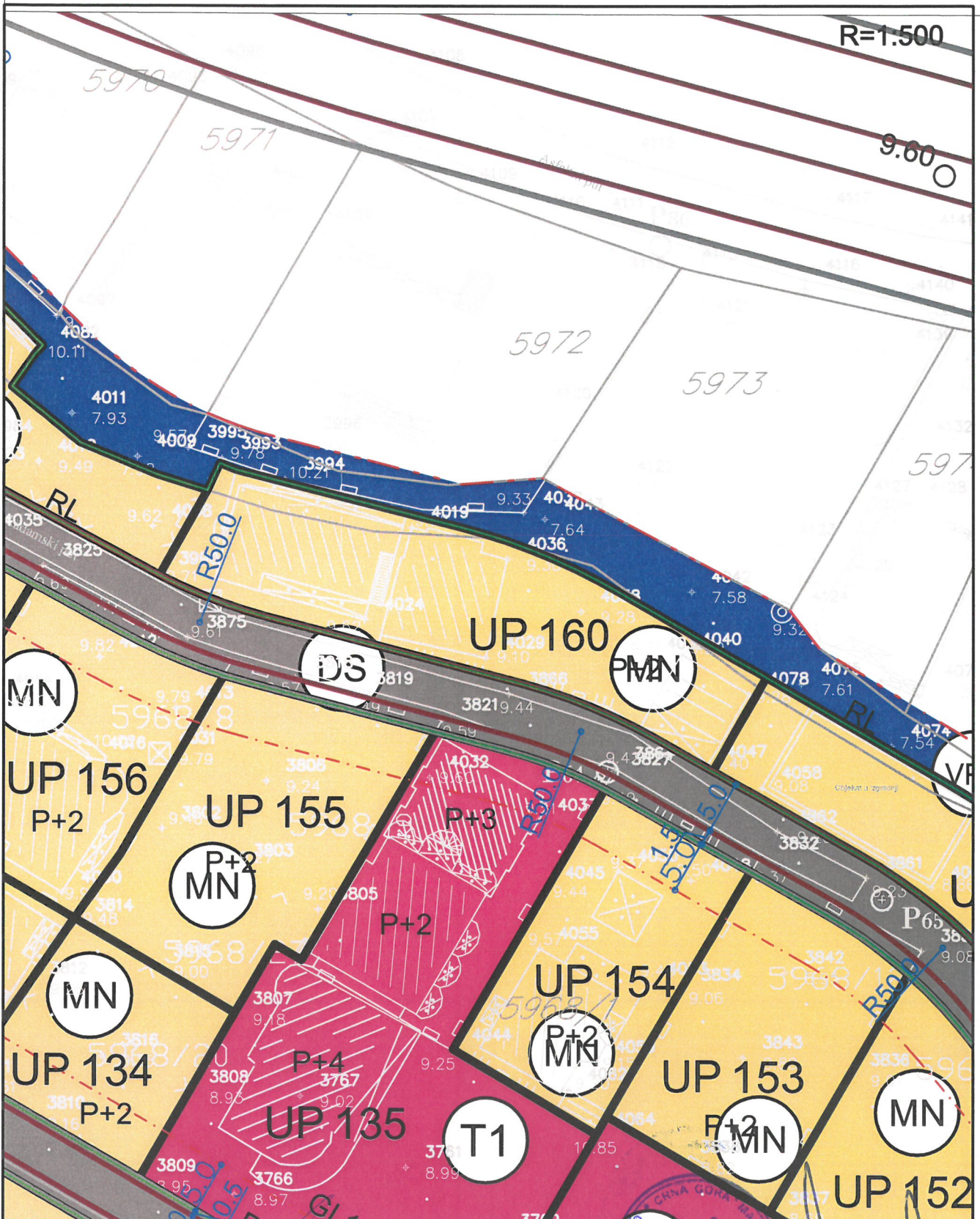
Privremena građevinska linija GL1



Regulaciona linija



Detalni urbanistički plan " Djerane 1"
Karta br.04.Plan smjernice za sprovođenje planskog dokumenta




















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

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



LEGENDA:

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

	POVRŠINE ZA STANOVANJE
	Površine za stanovanje male gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA TURIZAM
	Hoteli
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	Drugo poljoprivredno zemljište
	POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
	Objekti elektroenergetske infrastrukture
	POVRŠINE ZA GROBLJA
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
	Površine javne namjene
	Površine specijalne namjene
	POVRŠINE KOPNENIH VODA
	Površinske vode - potok Bratica
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
	Drumski saobraćaj
	Ulice u naselju - kolovoz i trotoari
	Javni parking

PARCELACIJA

	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

Spratnost objekta

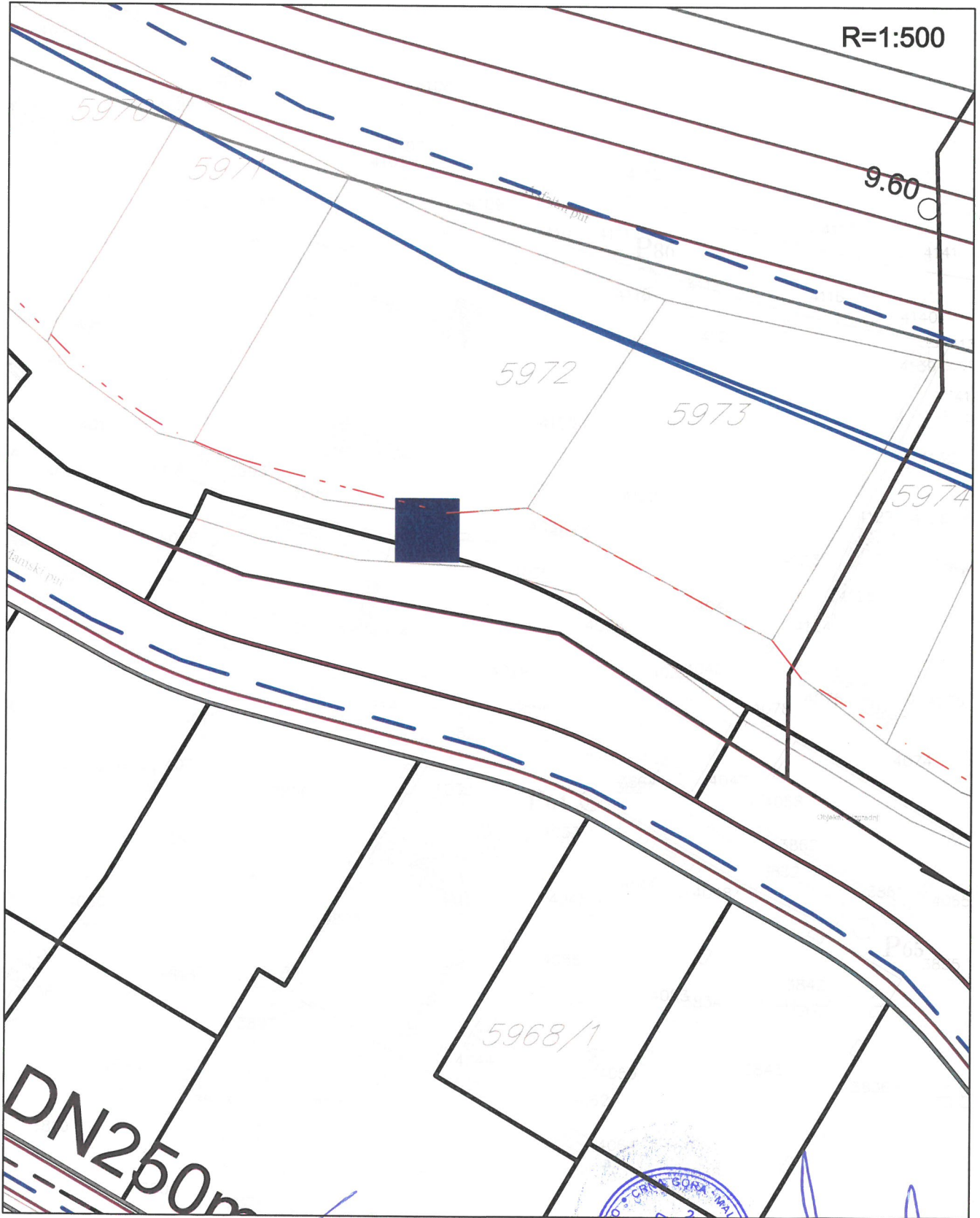
Građevinska linija GL1
Privremena građevinska linija GL1
Regulaciona linija

Zona zaštite dalekovoda



Detalni urbanistički plan " Djerane 1"
Karta br.PL. 5.Hidrotehnicka infrastruktura

R=1:500



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



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

LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDIJEVANJE

 Postojeća vodovodna mreža

 Planirana vodovodna mreža

FEKALNA KANALIZACIJA

 Postojeća fekalna kanalizacija

 Planirana fekalna kanalizacija

 Smjer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

 Postojeća atmosferska kanalizacija

 Planirana atmosferska kanalizacija

 Smjer odvođenja

 Postojeće reviziono okno



Granica DUP-a



Detalni urbanistički plan " Djerane 1"
Karta br.06.Plan elektroenergetske infrastrukture

R=1:500



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

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



LEGENDA:



Postojeća TS



Postojeći elektrovod 10 kV



Postojeći elektrovod 10 kV koji se ukida



Planirana TS



Planirani elektrovod 35 kV



Planirani elektrovod 10 kV



Planirani elektrovod 0.4 kV



Granica traforeona

TRAFO REON 2

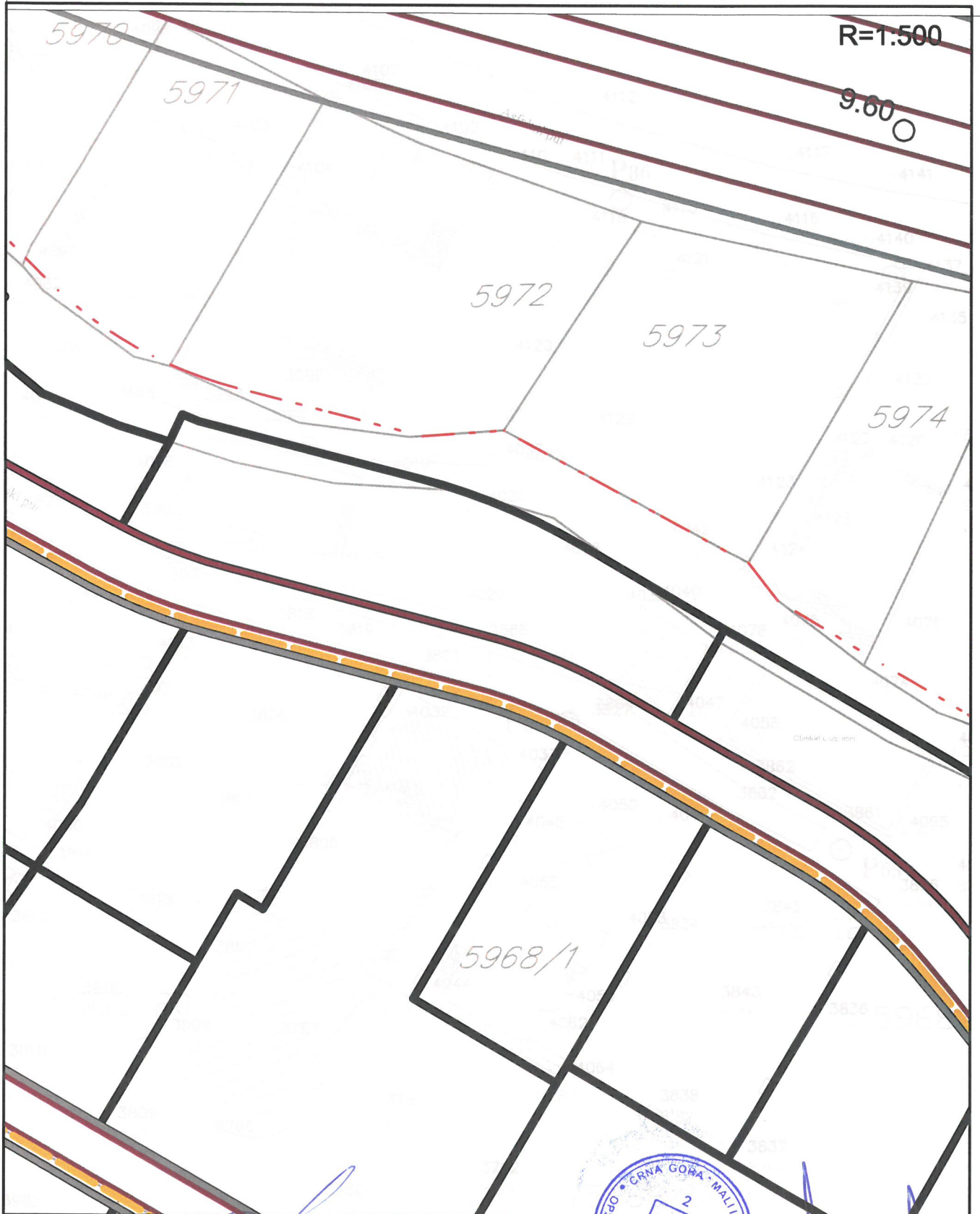
Oznaka traforeona



Zona zaštite dalekovoda



Detalni urbanistički plan " Djerane 1"
Karta br.07.Plan elektronske komunikacije (telekomunikacije)
infrastrukture



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



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

LEGENDA:



Postojeće TK okno



Postojeći TK podzemni vod



Planirano TK okno



Planirani TK podzemni vod



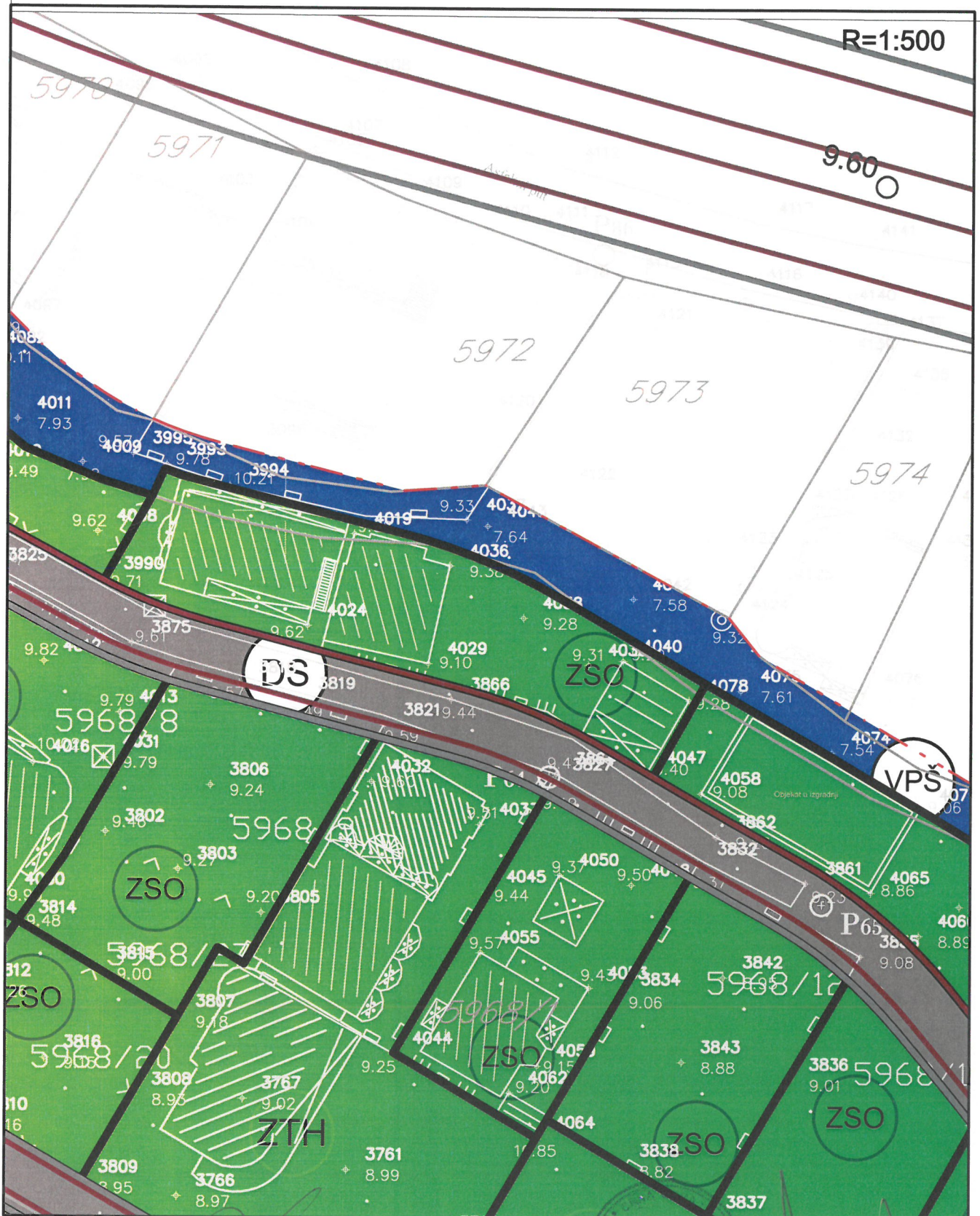
Telefonska centrala



Detalni urbanistički plan " Djerane 1"

Karta br.08.Plan zelenih i slobodnih površina

R=1:500



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

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




LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE

 Zelenilo uz saobraćajnice

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE

 Zelenilo stambenih objekata i blokova

 Zelenilo administrativnih objekata

 Zelenilo objekata prosvjete

 Zelenilo poslovnih objekata

 Zelenilo objekata zdravstva

 Zelenilo individualnih stambenih objekata

 Zelenilo za turizam - Hoteli

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE ZA SPECIJALNE NAMJENE

 Groblje

 Zaštitni pojas

 Zelenilo infrastrukture

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

 Drugo poljoprivredno zemljište

POVRŠINE KOPNENIH VODA

 Površinske vode - potok Bratica

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

 Drumski saobraćaj

 Ulice u naselju - kolovoz i trotoari

 Javni parking



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta
Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit
Br./ Nr.06-1173/19-2
Ulcinj / Ulqin, 27.11.2019.god./vj.

Crna Gora - Mali i Zi
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Priliceno - Pranuor	28.11.2019		
Ng. e d.	Njes. Org.	Br. / Numer	Prilog - Bashkan / Vrijed. - Vlera
upr	05	MAR	14-19

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVdje

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list Crne Gore" br.075/18) i Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG"; br.20/07, "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14 i 37/18), Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta postupajući po aktu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj broj: 05-1148/4-19, zaveden kod ovog Sekretarijata pod broj 06-1173/19 dana 21.11.2019 god., daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Nije Potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat **izgradnje objekta mješovite namjene**, ukupne korisne površine koja ne prelazi 1000 m², investitora **Mustafić R. Smail**, u zahvatu DUP-a "Đerane 1", na urb. parc. br. 160, na djelovima kat. par. broj, 5968/26, 5968/23 i 5882/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom za davanje mišljenja o potrebi procjene uticaja za projekat izgradnje objekta mješovite namjene, u zahvatu DUP-a "Đerane 1", na urb. parc. br. 160, na djelovima kat. par. broj, 5968/26, 5968/23 i 5882/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, investitora Mustafić R. Smail.

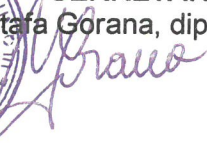
Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list RCG" br.20/07 i "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14, 52/16 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II). Uvidom u spisak projekata, konstatuje se da izgradnja objekta mješovite namjene površine koja ne prelazi 1000 m², ne spada u spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Na osnovu naprijed iznijetog, daje se mišljenje, da za pomenuti projekat **nije potrebno** sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Pripremio,
Tahir Tahiri,
Samostalni savjetnik
zaštite ambijenta



SEKRETAR,
Mustafa Gorana, dipl.maš.ing.





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-8046/2019

Datum: 06.11.2019.

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 956-5-327/19 OD 06 11 2019 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

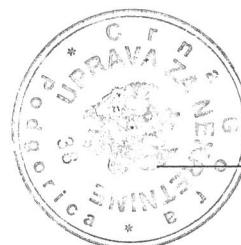
LIST NEPOKRETNOSTI 5884 - PREPIS

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
5968	26		25 170		TOTOŠI	Livada 1. klase KUPOVINA		200	13.04
Ukupno								200	13.04

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1311972223017	MUSTAFIĆ RAMAZAN SMAIL UL.DJ.DJAKONOVIĆA ULCINJ Ulcinj		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5968	26			1	Livada 1. klase		Pravo zaloge Hipoteka u korist NLB.Monten.Banka AD. Podgorica Rešenjem Br;060-268/08g od 19.02.08g
5968	26			2	Livada 1. klase		Pravo zaloge Hipoteka rešenje 060-1181/08 od.18.6.2008 god u korist NLB

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

Čaprići Dževdet

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 956-5-327/19
Datum: 06.11.2019.



Katastarska opština: ULCINJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 25
Parcela: 5968/26

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

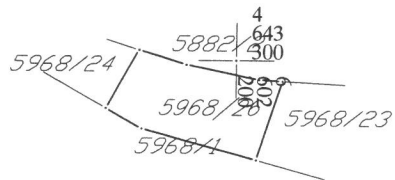
4
643
400

6
602
100

S

4
643
300

6
602
100



4
643
200

6
602
100

4
643
200

6
602
200

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-8044/2019

Datum: 06.11.2019.

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 956-5-327/19 OD 06 11 2019 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5885 - PREPIS

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
5968	23		25 170	19/02/2019	TOTOŠI	Dvorište KUPOVINA		266	0.00
5968	23	1	25 170	19/02/2019	TOTOŠI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		103	0.00
5968	23	2	25 170	19/02/2019	TOTOŠI	Garaža KUPOVINA		39	0.00
Ukupno								408	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000000515591	ASHIMI BAHRI KUMRIJE KITHENER-KANADA KANADA Donji Štoj	Susvojina	1/4
0000081089255	ORUČI BAHRI SKENDER ŠVEDSKA ŠVEDSKA Donji Štoj	Susvojina	2/4
0002001130907	ORUČI TEHVIDE KOSOVSKA MITROVICA KOSOVSKA MITROVICA Kosovska Mitrovica	Susvojina	1/4

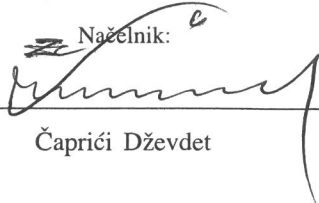
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
5968	23	1	Porodična stambena zgrada	0	P 103	Susvojina ASHIMI BAHRI KUMRIJE 1/4 0000000515591 KITHENER-KANADA KANADA Donji Susvojina ORUČI BAHRI SKENDER 2/4 0000081089255 ŠVEDSKA ŠVEDSKA Donji Štoj Susvojina ORUČI TEHVIDE 1/4 0002001130907 KOSOVSKA MITROVICA KOSOVSKA
5968	23	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 3	1	P 89	Susvojina ASHIMI BAHRI KUMRIJE 1/4 0000000515591 KITHENER-KANADA KANADA Donji Susvojina ORUČI BAHRI SKENDER 2/4 0000081089255 ŠVEDSKA ŠVEDSKA Donji Štoj

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
						Susvojina ORUČI TEHVIDE 1/4 0002001130907 KOSOVSKA MITROVICA KOSOVSKA
5968	23	2	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	0	P 39	Susvojina ASHIMI BAHRI KUMRIJE 1/4 0000000515591 KITHENER-KANADA KANADA Donji Susvojina ORUČI BAHRI SKENDER 2/4 0000081089255 ŠVEDSKA ŠVEDSKA Donji Štoj Susvojina ORUČI TEHVIDE 1/4 0002001130907 KOSOVSKA MITROVICA KOSOVSKA

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5968	23	1	1	1	Stambeni prostor	19/02/2019 12:22	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole RJEŠENJE 954-3099/18NOD 03 12 2018G OBJEKAT 1.2 BEZ GRADJEVINSKE DOZVOLE.
5968	23	1		1	Porodična stambena zgrada	19/02/2019 12:22	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole RJEŠENJE 954-3099/18NOD 03 12 2018G OBJEKAT 1.2 BEZ GRADJEVINSKE DOZVOLE.
5968	23	1		1	Porodična stambena zgrada		Nema dozvolu Nema dozvolu
5968	23	1		2	Porodična stambena zgrada	19/02/2019 12:22	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole RJEŠENJE 954-3099/18NOD 03 12 2018G OBJEKAT 1.2 BEZ GRADJEVINSKE DOZVOLE.
5968	23	2		1	Garaža	19/02/2019 12:22	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole RJEŠENJE 954-3099/18NOD 03 12 2018G OBJEKAT 1.2 BEZ GRADJEVINSKE DOZVOLE.
5968	23	2		1	Pomoćna zgrada	19/02/2019 12:22	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole RJEŠENJE 954-3099/18NOD 03 12 2018G OBJEKAT 1.2 BEZ GRADJEVINSKE DOZVOLE.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik: 
Čaprići Dževdet

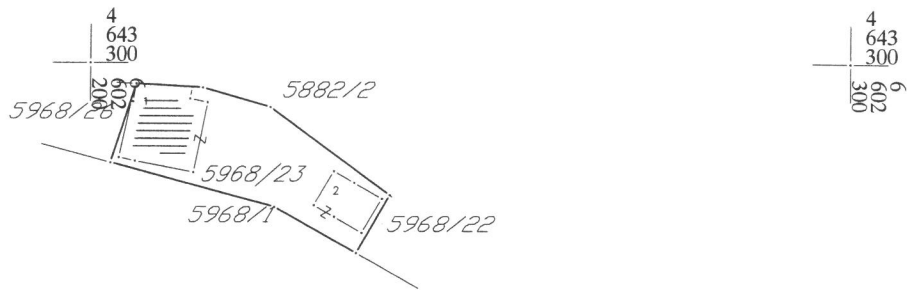
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 956-5-327/19
Datum: 06.11.2019.



Katastarska opština: ULCINJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 25
Parcela: 5968/23

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
643
300
602
200
602
300

4
643
300
602
200
602
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-956-8043/2019

Datum: 06.11.2019.

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 956-5-327/19 OD 06 11 2019 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1037 - 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
5882	2		24 142		DJERANE	Kanali		3833	0.00
Ukupno								3833	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0000002006235	- - Svojina CG-Subjekt raspolaganja Opština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:
[Signature]

Čaprići Dževdet