

K

**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.:05-1149/6-19
Ulcinj / Ulqin, 20.11. 2019. god.

Husa H. Džaudet

Ulcinj
Ymer Prizreni, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-1149/6-19 od 20.11.2019.godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.74 u skladu sa smjericama Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Liman II" 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	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm Br./ Nr.:05-1149/6-19 Ulcinj / Ulqin, 20.11. 2019. god.	Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT
2	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 i 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), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ , br. 24/10 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Liman II" u Ulcinju donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-244/18-4 od 29.10.2018.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.42/2018 od 23.11.2018.godine), na zahtjev Husa H. Džaudet broj 05-1149/19 od 01.11.2019.godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.74, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.3768 i 3755/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Liman II" u Ulcinju.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	<i>Husa H. Džaudet iz Icinja</i>
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Dio katastarske parcele br. 3768 KO Ulcinj, koja formira urbanističku parcelu br.74, prikazana kao „šuma, makija“ i na njoj nema izgrađenog objekta. Karta br.05 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli broj 74, je: SMG - Stanovanje male gustine; grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.06 „Plan namjena površina“.	
	USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA	
	Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih zona unutar obuhvata date su kroz posebne urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i grafičkim priložima.	
	Na površinama SMG namjene planirana je izgradnja objekata stanovanja i povremenog stanovanja, u okviru kojih je moguće organizovati kapacitete komplementarnog turističkog smještaja.	
	Stambeni objekti su organizovani kao jedna ili više smještajnih jedinica.	
	Turistički smještajni kapaciteti u objektima povremenog stanovanja mogu biti organizovani kao kuće za iznajmljivanje ili kao turistički apartmani.	
	Na površinama sa ovom namjenom se mogu predvidjeti i drugi objekti i sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja i to su:	
	<ul style="list-style-type: none"> - trgovina, - gostiteljstvo, 	

	<ul style="list-style-type: none"> - poslovni sadržaji u prizemljima objekata, - parkinzi, garaže, i dr. - objekti i mreže infrastrukture. <p>Maksimalna površina uslužnih prostora koji se organizuju u prizemljima objekata iznosi 30% površine objekta, dok minimalna površina istih iznosi 30m².</p> <p>Ovim uslovima se definiše namjena površina, uslovi za izgradnju objekata i urbanističku regulaciju prostora u odnosu na postojeće korišćenje prostora.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Uslovi za parcelaciju</p> <p>Osnov za izradu Plana parcelacije je topografsko katastrska podloga.</p> <p>Određene su granice urbanističkih parcela, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije</i>.</p> <p>Urbanističke parcele imaju obezbijeden direktan kolski i pješački pristup sa javne saobraćajne ili kolsko pješačke površine.</p> <p>Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i planskog rješenja, mjerodavan je zvanični katastar.</p> <p>Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata namjene SMG - stanovanja male gustine</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na urbanističkoj parceli, ili grupacije objekata; - Objekti mogu imati jednu ili više stambenih jedinica; - Minimalna površina urbanističke parcele za izgradnju objekata individualnog stanovanja iznosi 350m²; - Indexi zauzetosti i izgrađenosti za objekte SMG – vile iznose: <ul style="list-style-type: none"> max Iz /0,3 / max Ii /0,5/ - Predviđena spratnost objekata je iskazana brojem nadzemnih etaža, a kreće se do max 3 etaže za nove objekte; - Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža. - Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a najviše 1,0 m iznad nulte kote - za stambenu namjenu, i najviše 0,2 m za djelatnosti; - U okviru maksimalne bruto građevinske površine objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli; - Na urbanističkoj parceli je dozvoljeno graditi prateće i pomoćne objekte u funkciji stanovanja, čija površina ulazi u obračun BGP; - Ukoliko to uslovi nagiba terena zahtijevaju, dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se primjenjuju zadati urbanistički parametri; - Visinu potpornih zidova planirati do 2m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova; - Objekti parternog uređenja, kao i bilo koji drugi arhitektonski elementi uređenja terena (pergole, nadkrivene pasarele, terase na terenu, prolazi i stepenista) oko objekta

ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;

- Parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli, na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu;

- Projektnu dokumentaciju za objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata;

- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet. Minimalni procenat ozelenjenosti iznosi 40%.

Urbanistička parcela br. 74:

Detaljnim urbanističkim planom za lokalitet "Liman II", od dijelova katastarskih parcela br. 3768 i 3755/1 KO Ulcinj, formira je urbanistička parcela br.74, površine od 1.023,98m².

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele br. 74:

17	6599587.30	4643803.49
18	6599580.75	4643806.02
79	6599626.43	4643777.11
80	6599626.82	4643794.64
81	6599602.50	4643797.60
82	6599587.30	4643803.49
85	6599580.75	4643806.02
86	6599579.92	4643800.44
87	6599579.46	4643796.37
88	6599578.15	4643777.65
157	6599578.15	4643777.65
160	6599626.43	4643777.11
161	6599601.96	4643777.54
162	6599579.92	4643800.44
163	6599579.46	4643796.37
164	6599626.82	4643794.64
165	6599602.50	4643797.60

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

Prema Detaljnom urbanističkom planu za lokalitet "Liman II", u okviru **urbanističke parcele br. 74**, planirana je izgradnja objekta za stanovanje sa sledećim planskim pokazateljima:

Postojeći i planirani urbanistički parametri za urbanističku parcelu br.74:

Broj urbanističke parcele	74
Površina urbanističke parcele (m2)	1.023,98
Namjena površina	SMG-Stanovanje male gustine
<i>Postojeća površina prizemlja (pod objektom) (m2)</i>	/
Max površina prizemlja (m2)	307,19
<i>Postojeća spratnost objekta</i>	/
Max spratnost objekta	3 etaže
<i>Postojeća bruto građevinska površina (m2)</i>	/
Max bruto građevinska površina (m2)	511,99
Broj smještajnih jedinica / stanova	3

Broj korisnika	15
Indeksi zauzetosti i izgradjenosti (postojeće stanje)	/
Indeksi zauzetosti i izgradjenosti (planirano)	0,30 / 0.50
Planirane intervencije	Novi objekat

Spratnost objekta

Na urbanističku parcelu br. 74 planom je definisana maksimalna spratnost objekta do **3 etaže**.

Pravila za uređenje površina i izgradnju objekata

Opšti uslovi za izgradnju

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;

- Kapaciteti zauzetosti i izgradjenosti urbanističke parcele, i maksimalna spratnost objekata definisani su za surbanističku parcelu, a kreću se u zavisnosti od veličine parcele i namjene samog objekta;

- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža.

- U okviru maksimalne bruto građevinske površine objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;

- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;

- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;

- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;

- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;

- Kote koje su date u Planu regulacije i nivelacije nijesu uslovne. Kroz zradu tehničke dokumentacije saobraćajnica su moguće su manje korekcije kota iz Plana, uz uslov da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

- Visinu potpornih zidova planirati do 2 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0 m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova.

- Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje vise urabanističkih parcela iste namjene. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama ;

Zaštita stabala maslina

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata na površinama za koje je predviđena prenamjena iz poljoprivrenih površina u građevinsko zemljište, posebnu pažnju posvetiti zaštiti stabala maslina, uz poštovanje sledećih smjernica:

- Zabranjena je sječa i presađivanje maslina starih preko 100 godina, bez obzira da li se nalaze u maslinjacima ili ne;
- Sječu stabala maslina ili njihovo presađivanje raditi uz organa lokalne uprave nadležnog za poslove poljoprivrede;

Broj objekata na parceli

Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.

Konstrukcija novih objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Objekti u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito standarde u pogledu sanitarnog čvora.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i objekata na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu. Priključivanje objekata na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno onečišćenih oborinskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno onečišćenih atmosferskih voda.

Preporuka je da dio potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala / detaljno opisano u tekstualnom dijelu plana – Mjere energetske efikasnosti/.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

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

Kordinate tačke regulacione linije:

79	6599626.43	4643777.11
80	6599626.82	4643794.64
81	6599602.50	4643797.60
82	6599587.30	4643803.49
85	6599580.75	4643806.02
86	6599579.92	4643800.44
87	6599579.46	4643796.37
88	6599578.15	4643777.65

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. U slučaju kada građevinska linija nije grafički definisana, minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. Moguće je graditi objekat na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Kordinatne tačke građevinske linije:

396	6599584.67	4643801.82
397	6599584.36	4643799.76
398	6599583.95	4643796.06
399	6599582.84	4643780.13
400	6599601.99	4643780.04

401	6599623.98	4643779.65
402	6599624.27	4643792.44
403	6599601.89	4643795.16

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama. Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan gradjevinskom linijom i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani gradjevinskom linijom.

Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.

Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u suteranu u druge namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se gradjevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

8

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja i važećih propisa, date su preporuke koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a u cilju postizanja što cjelovitije zaštite prostora.

Ove preporuke podrazumijevaju:

- zaštitu ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- zaštitu od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
- minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se prema propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzionišu elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- na predmetnom prostoru moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata;

- mogu biti zastupljeni različiti konstruktivni sistemi;

- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa;

- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjeni ramovski konstruktivni sistemi ojačani armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcije sa armirano-betonskim platnima;

- kod prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije;

- preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama;

- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnivati na sljedećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;

- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;

- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla;

- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno, po konstruktivnim jedinicama;

- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini;

- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije;

- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikrosezmičkom rejonizacijom terena.

Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnovati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa srašunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

Pri planiranju saobraćajne mreže i objekta koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intevencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

Mjere zaštite od požara i eksplozija

Sa aspekta prostornog i urbanističkog planiranja, preventivne mjere zaštite od požara i eksplozija, moraju obuhvatiti sljedeće aspekte:

- izbor lokacije i dispozicije objekata, kao i izbor materijala, uređaja, instalacija i konstrukcija kojima će se spriječiti ili svesti na najmanju mjeru mogućnost izbijanja i širenja požara,

- izgradnja prilaznih puteva, prolaza, platoa, za prilaz vatrogasnih vozila objektu sa onih strana na kojima se nalaze prozori, vrata i drugi otvori,

- širinu puteva koji omogućavaju pristup vatrogasnim vozilima do svakog objekta i njihovo manevrisanje za vrijeme gašenja požara,

- sistem vodosnabdijevanja objekata, sa primarnom i sekundarnom mrežom i odgovarajućim kapacitetima za potrebe zaštite od požara,

- udaljenost između objekata različite namjene,

- obezbjeđenje potrebnih količina sredstava za gašenje požara,

- izbor tehnoloških procesa i održavanje uređaja kojima se obezbjeđuje zaštita od požara,

- postavljanje uređaja za automatsko javljanje o požaru, uređaja za gašenje požara i sprječavanje njegovog širenja, uređaja za mjerenje koncentracije eksplozivnih smješa (gasovi, pare i prašina) i drugih uređaja za kontrolu bezbjednosti odvijanja tehnološkog procesa,

- održavanje i kontrola ispravnosti uređaja i instalacija čija neispravnost može uticati na nastanak i širenje požara,

- zabrana upotrebe otvorene vatre i drugih izvora paljenja u objektima i prostorijama u kojima bi zbog toga moglo doći do požara i

- organizovanje osmatračke službe i obezbjeđenje opreme i sredstava za gašenje šumskih požara.

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. List CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (»Službeni list SFRJ«, br. 30/91).

- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 8/95).

- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84),

- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Službeni list SFRJ«, br. 24/87),

	<ul style="list-style-type: none"> - Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija («Službeni list CG», br. 9/12), - Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Službeni list SFRJ, br.20/71 i 23/71), - Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Službeni list SFRJ, br. 27/71), - Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Službeni list SFRJ, br. 24/71 i 26/71).
9	<p style="text-align: center;">USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Mjere zaštite životne sredine</p> <p>Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mera zaštite životne sredine utičaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana. Zaštita vazduha</p> <p>Kvalitet vazduha na području prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primijeniti sljedeća pravila i mjere zaštite vazduha: - nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora - za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama; - izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;</p> <p>Zaštita voda Područja na kojima se nalaze izvorišta koja se po količini i kvalitetu mogu koristiti ili se koriste za snabdijevanje vodom za piće moraju biti zaštićena od namjernog ili slučajnog zagađivanja i od drugih uticaja koji mogu nepovoljno djelovati na izdašnost izvorišta i na zdravstvenu ispravnost vode. U područjima vodoizvorišta uspostavljaju se tri zone zaštite i to: zona neposredne zaštite, uža zona zaštite i šira zona zaštite. (Zakon o vodama "Sl. list RCG", br. 27/07). Uspostavljanje strogog režima sanitarnog nadzora u zoni neposredne zaštite sprovodiće se: - zabranom odvijanja aktivnosti koja nijesu u funkciji vodosnabdijevanja; - zatravljanjem površina bez upotrebe agro-hemijskih sredstava; - zabranom pristupa licima koja ne obavljaju poslove vezane za aktivnosti oko snabdijevanja vodom; Uređenje i održavanje uže zone zaštite izvorišta obuhvata: - površinsko uređenje terena; - uklanjanje nehigijenskih objekata; - rekonstrukciju ili dogradnju postojećih stambenih, infrastrukturnih i privrednih objekata - radi obezbjeđivanja potrebnog stepena zaštite okoline; - zabranu građenja novih investicionih objekata koji nisu u funkciji vodosnabdijevanja, - zabranu skladištenja čvrstog, industrijskog i opasnog otpada; - zabranu transporta opasnih i štetnih materija; - zabranu upotrebe vještačkih đubriva i hemijskih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji; - redovnu kontrolu namjenskog korišćenja zemljišta;</p> <p>Na području šire zone zaštite vodoizvorišta uspostavlja se režim selektivnog sanitarnog nadzora i zaštite od zagađivanja životne sredine primjenom sljedećih preventivnih mjera: - nije dozvoljena izgradnja objekata i instalacija koji na bilo koji način mogu zagađiti vodu ili zemljište ili ugroziti bezbjednost cjevovoda i vodoprivrednih objekata; - zabrana izgradnje industrijskih i drugih objekata čije otpadne materije mogu zagađiti vodu i zemljište; - ostale vrste privrednih objekata mogu se graditi pod uslovom da se u njihovom projektovanju i izvođenju obezbijedi kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda u skladu sa standardima propisanim zakonom; - postojeći industrijski objekti moraju u skladu sa zakonom obezbijediti kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda; - u području šire zone zaštite dozvoljena je izgradnja objekata namijenjenih za rekreaciju i turizam, pod uslovima zaštite životne sredine propisane zakonom; - čvrsti otpad sakupljati samo na vodonepropusnim površinama, a trajno odlaganje otpada</p>

obezbijediti izvan šire zone zaštite; - nije dozvoljena intenzivna upotreba pesticida, herbicida i vještackih đubriva na zemljištu koje se koristi u poljoprivredne svrhe; - zabranjuje se transportovanje i skladištenje opasnih i otrovnih materija; U pojasu zaštite širine 2,5 m sa svake strane duž cjevovoda sirove vode zabranjuje se izgradnja objekata i druge aktivnosti koje mogu zagaditi zemljište ili ugroziti bezbjednost cjevovoda.

Zaštita mora U cilju efikasnog smanjenja potencijalne eutrofikacije neophodno je preduzeti hitne mjere smanjenja ispuštanja nutrijenata u more, odnosno što prije obezbijediti adekvatno kanaliziranje otpadnih voda i njihovo prečišćavanje kao i identifikaciju neevidentiranih kanalizacionih ispusta. Mjere koji bi trebalo preduzeti odnose se prevashodno na održivo upravljanje i iskorišćavanje morskog ekosistema. Prije svega, neophodno je pridržavati se već donešenih zakona i adekvatno sankcionisati nepoštovanje istih. U cilju zaštite priobalnog mora neophodno je preduzeti sljedeće mjere zaštite: - Identifikovati velike zagađivače na morskoj obali i sanirati postojeće "hot spot"- ove koji predstavljaju prijetnju za osjetljive morske vrste - Za određivanje dobrog ekološkog statusa mora, potrebno je odrediti set karakteristika koje određuju dobar ekološki status morske vode, kao i listu indikatora sa elementima (fizičko-hemijske odlike, tipovi staništa, biološke odlike, hidro-morfološke karakteristike, pritisci i uticaji ljudskih aktivnosti i dr.) na osnovu kojih će se pratiti i određivati ekološki status. U priobalnoj zoni uspostaviti zonu gdje izgradnja nije dozvoljena u skladu sa Protokolom o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana Barselonske konvencije. Ova zona će se prostirati do tačke gdje voda dostiže najviši nivo u zimskom periodu. Uzimajući u obzir između ostalog i područja koja su direktno pogođena klimatskim promjenama i suočavaju se prirodnim rizicima, širina ove zone ne može biti manja od 100 metara. Strožije nacionalne mjere koje definišu širinu ove zone ostaće na snazi; Širina ove zone je podložna promjenama i može se prilagoditi na način dosljedan ciljevima i principima pomenutog Protokola za:

- Objekte od javnog interesa
- U područjima koja imaju specifična geografska ili lokalna ograničenja naročito u pogledu gustine naseljenosti ili socijalnih potreba i tamo gde su individualno stanovanje i urbanizacija u skladu sa nacionalnom zakonskom regulativom.

Kanalizacione ispuste rješavati putem podmorskog cjevovoda na odgovarajućoj udaljenosti s obzirom na morska kretanja i podmorski reljef.

10 .

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Opšti uslovi za zelenilo individualnih stambenih objekata

Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Smjernice za uređenje:

- svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 40% zelenih, nezastrtih površina
- maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo
- prostor organizovati na principu dvije funkcionalne cjeline: prednji dio prema ulici (predvrt) i unutrašnji dio (vrt)
- predvrt reprezentativno urediti kao dekorativnu površinu sa živom ogradom, soliternim stablima, parternim grupacijama žbunastih vrsta, cvijetnim gredicama, njegovanim travnjakom i zelenim fasadama (puzavice)
- u vrtu planirati prostor za intimni odmor, igru djece, pergole sa dekorativnim puzavicama, odrine, zasade voćnih vrsta (masline, agrumi, nar, smokva) i manje gredice sa povrćem
- fasada i terasa objekata ukrasiti pergolama sa dekorativnim puzavicama

- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim riješenjem
- rubne djelove parcele izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, denivelaciju riješiti terasasto sa podzidama i stepenicama
- podzide graditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suvozd ili sa upuštenim spojnicama)
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste.

Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: *Cupressus sempervirens var. pyramidalis*, *Cupressocyparis leylandii*, *Pinus pinea*, *Pinus maritima*, *Cedrus libani*, *Cedrus atlantica*.

Listopadno drveće: *Celtis australis*, *Albizzia julibrissin*, *Acacia sp.*, *Ziziphus jujuba*, *Lagerstroemia indica*, *Cercis siliquastrum*, *Melia azedarach*.

Zimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Quercus coccifera*, *Olea europaea*, *Ceratonia siliqua*, *Citrus aurantium*, *Eriobotrya japonica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.

Žbunaste vrste: *Agave americana*, *Arbutus unedo*, *Atriplex halimus*, *Buxus sempervirens*, *Callistemon citrinus*, *Citrus limon*, *Citrus reticulata*, *Erica mediteranea*, *Feijoa sellowiana*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Poinciana gilliesii*, *Poligala myrtifolia*, *Punica granatum*, *Teucrium fruticans*, *Tamarix sp.*, *Viburnum tinus*, *Yucca sp.*

Puzavice: *Bougainvillea spectabilis*, *Clematis sp.*, *Hedera sp.*, *Rhynchospermum jasminoides*, *Lonicera caprifolium*, *L. implexa*, *Parthenocissus tricuspidata*, *Tecoma radicans*.

Palme: *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*.

Perene: *Canna indica*, *Cineraria maritima*, *Lantana hybrida*, *Hydrangea hortensis*, *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*.

11. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Zaštita kulturnih dobara

Na predmetnom području nema objekata koji su predloženi ili su pod zaštitom spomenika kulture.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

	<ul style="list-style-type: none"> - Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; - Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru; - Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2; - Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima <p>Izuzetno od tačke 3, pronalazač može pod kojim su otkriveni nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.</p>
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p><u>Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica</u> Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.</p>
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 GRAĐENJA OBJEKTA
	Pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim uslovima.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p><u>Uslovi za elektorenergetsku infrastrukturu</u> Elektroinstalacija svih novih objekata mora biti izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima, a kod stambenih objekata i sa normativima iz plana višeg reda.</p> <p>Instalacije moraju zadovoljavati sada važeće tehničke propise i standarde iz oblasti elektroinstalacija niskog napona. Za zaštitu od indirektnog dodira u objektima primijeniti sistem TN-S.</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, - Uputstvo 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><u>Uslovi za hidrotehničku infrastrukturu</u> Hidrotehnička infrastruktura svih objekata mora biti projektovana i izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima.</p> <p><u>Tretman otpada</u> Sudovi za otpad moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom, isl.</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>Uslovi za izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture</u> Unutrašnje komunikacione instalacije u objektima za planirane i postojeće stambene objekte koncentrisati u tipskom komunikacionom ormariću potrebnih dimenzija i locirati u holu prizemlja objekata na visini od 1,5 m od gotovog poda. Unutrašnje komunikacione instalacije izvoditi sa optičkim kablovima i kablovima strukturne mreže i provlačiti kroz instalacione PVC cijevi sa ugradnjom potrebnog broja koncentracionih tk ormara i kanalizaciono instalacionih vertikala. Komunikacione instalacije u objektima završavati sa optičkim ili modularnim priključnicama standardnih karakteristika.</p> <p>U izgradnji komunikacione infrastrukture voditi računa da se ona ne poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom za elektroinstalacije, a ako se to ne može izbjeći poštovati propisana rastojanja i propisane mjere zaštite.</p> <p><u>Telekomunikaciona mreža:</u> 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.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p style="text-align: center;">/</p>

19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	74
	Površina urbanističke parcele(m ²)	1.023,98
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Max. Površina prizemlja (m ²)	307.19
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	511,99
	Maksimalna spratnost objekata	3 etaže
	Namjena površina	SMG - Stanovanje male gustine
	Maksimalna visinska kota objekta	<p>Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.</p> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za garaže i tehničke prostorije do 3m - za stambene etaže do 3.5m - za poslovne etaže do 4.5m - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p><u>Uslovi za saobraćaj u mirovanju unutar urbanističke parcele</u></p> <p>Za sve urbanističke pancele potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele, saglasno normativima iz važećeg Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta / kriterijumima namjene površina / elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.</p> <p>Nije dozvoljeno podizanje ograda, zidova i zasada koji smanjuju vidno polje vozača i time ugrožavaju sigurnost u saobraćaju (posebno u zoni raskrsnica).</p>
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p><u>Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju objekata</u></p> <p><u>Arhitektonsko oblikovanje objekta</u></p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.</p> <p>Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).</p> <p>Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p>

		<p>Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.</p> <p>Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.</p> <p>Krovovi mogu biti kosi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°), a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.</p> <p>Uređenje parcele</p> <p>Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>		<p>Mjere energetske efikasnosti</p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na: ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, štedne sijalice ili HPS za spoljašnje osvjetljenje), korišćenje fotonaponskih panela, koncepte inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području DUP „Liman 2”.</p> <p>Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Na osnovu klimatskih parametara se može zaključiti da ovo područje spada u područja sa povoljnim osnovnim parametrima za moguće korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora, 2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode, 3. fotonaponski paneli za proizvodnju električne energije. <p>Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli).</p> <p>Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom i lokalnim ambijentom.</p> <p>Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih panela, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.</p>
<p>OSTALI USLOVI</p>		
<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>		

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.

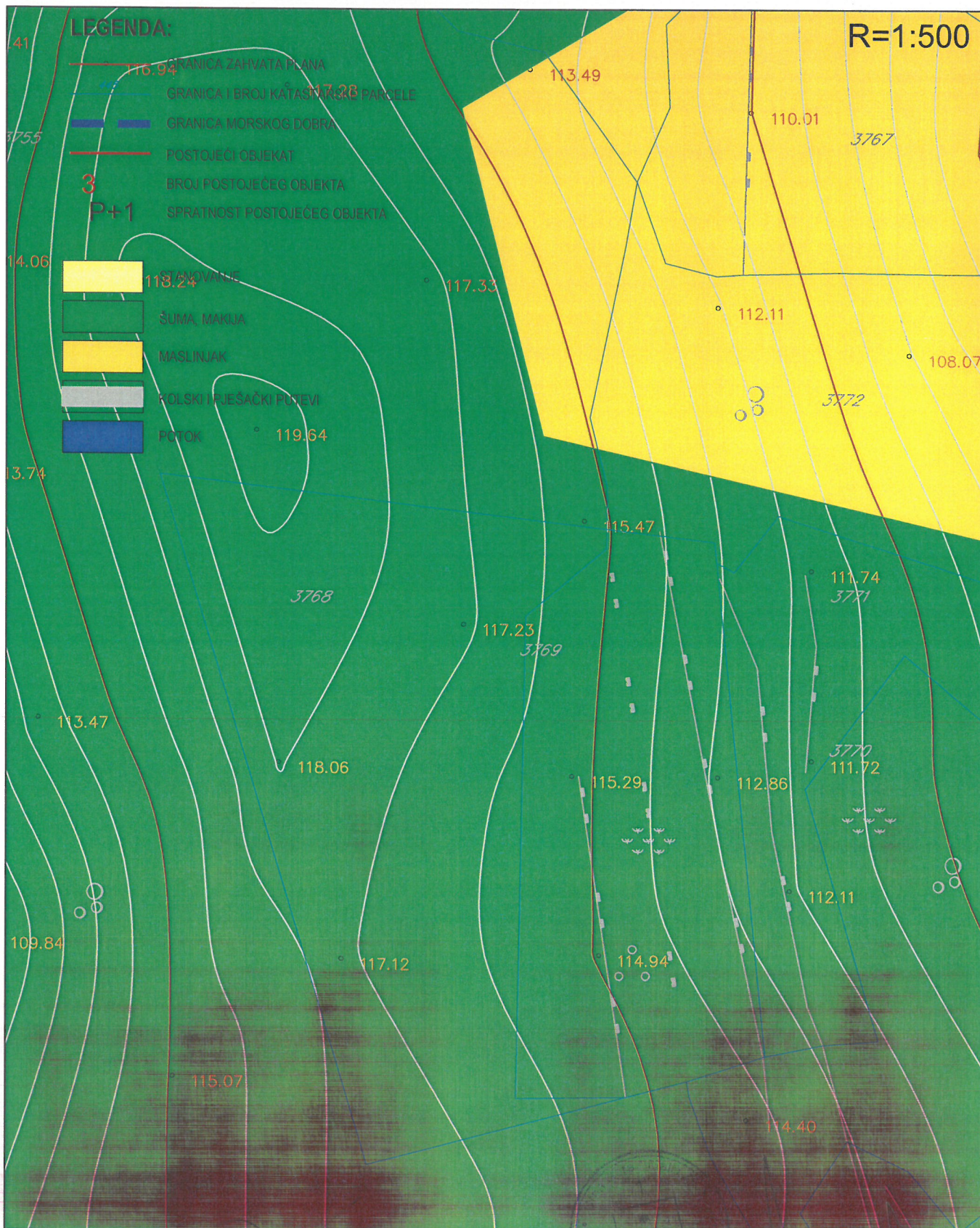
Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom 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.).

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

21.	DOSTAVLJENO: 1 x Imenovanom, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.	
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.
24.		 potpis ovlašćenog službenog lica
25.	PRILOZI	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom 3. Listovi nepokretnosti sa kopijom plana	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Liman II" u Ulcinju u R=1/500 . 2. 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 za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 74, u zahvatu DUP-a "Liman II", i to: - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-1149/2-19 od 07.11.2019. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-1149/3-19 05-1149/4-19 od 07.11.2019. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-1149/5-19 od 07.11.2019. godine (vodni uslovi).

Detalni urbanistički plan "LIMAN 2"

Karta br.05 Analiza postojećeg stanja

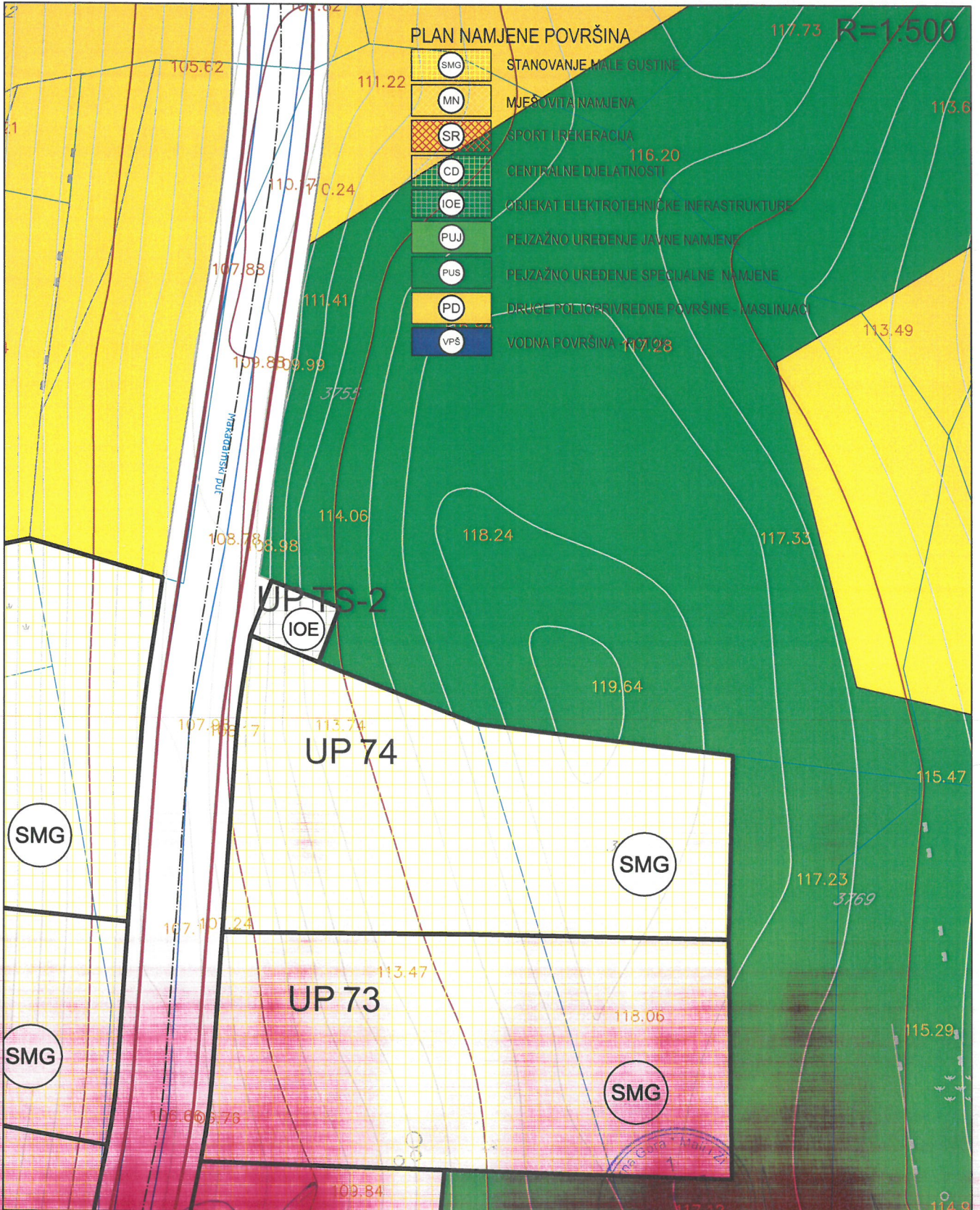


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

Detalni urbanistički plan "LIMAN 2"

Karta br.06 Plan namjena površina

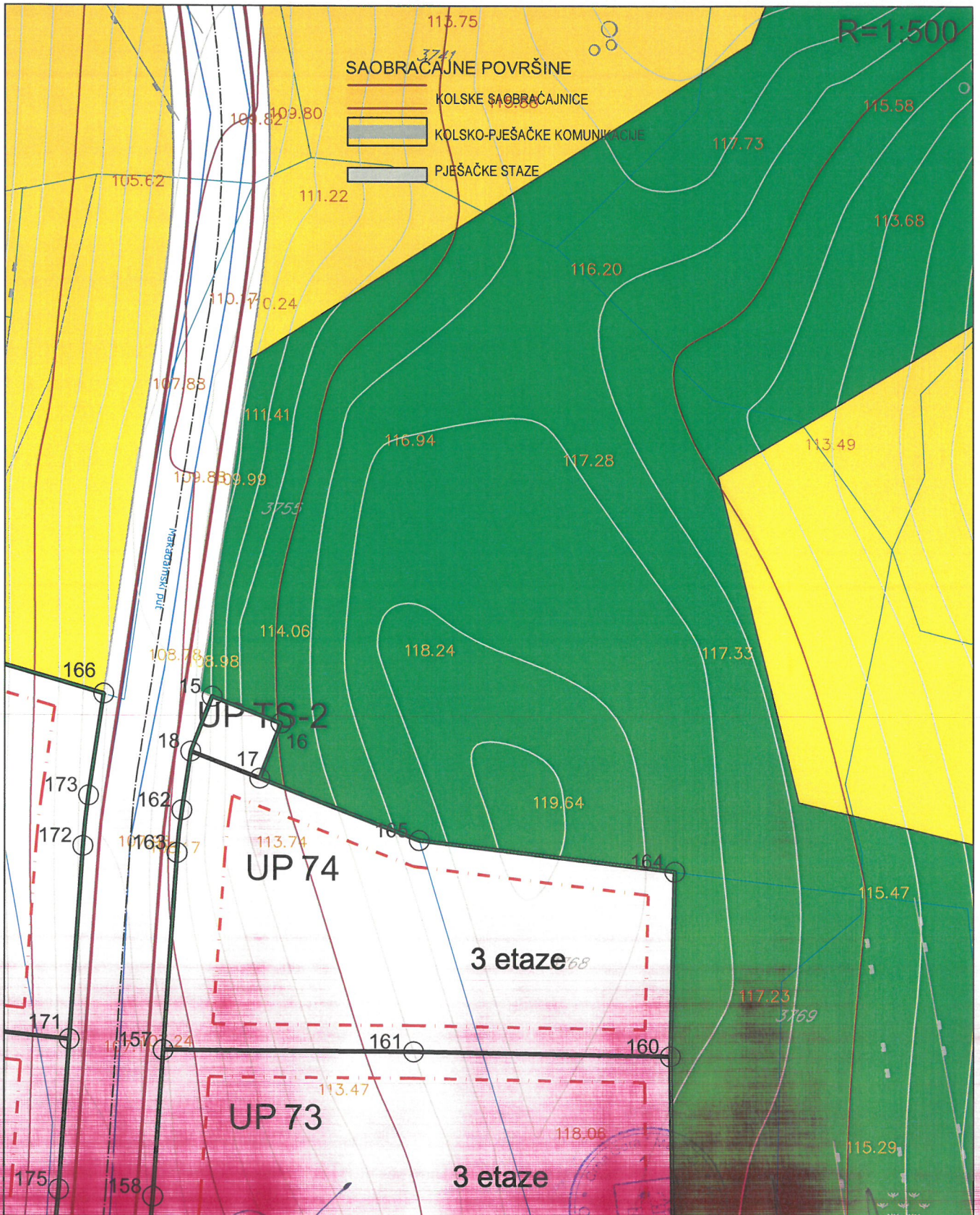


Savjetnik I za uređenje prostora
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

Detalni urbanistički plan "LIMAN 2"

Karta br.7 Parcelacija, regulacija i nivelacija

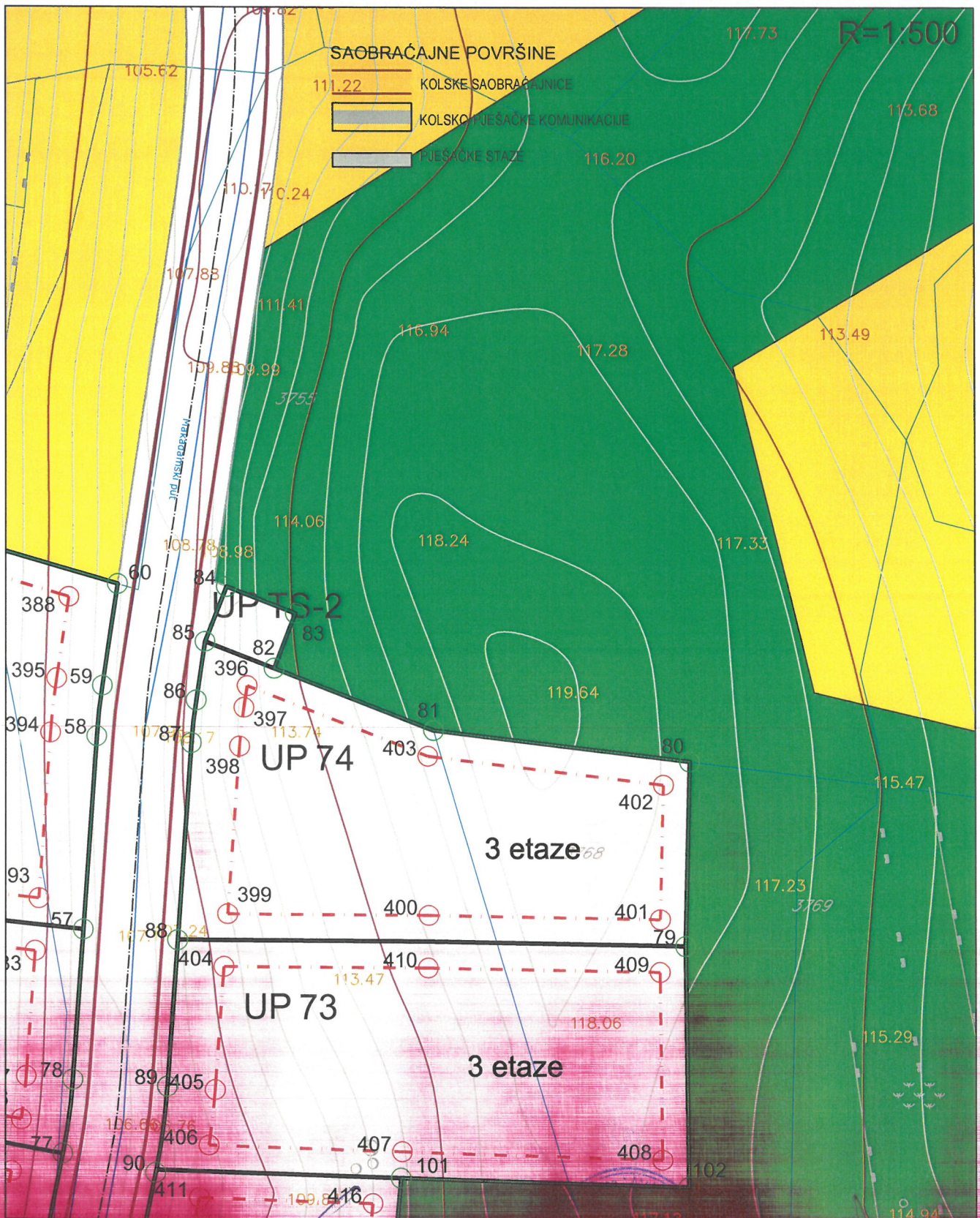


Savjetnik I za uređenje prostora
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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

Detalni urbanistički plan "LIMAN 2"

Karta br.7a Parcelcije regulacije i nivelacije

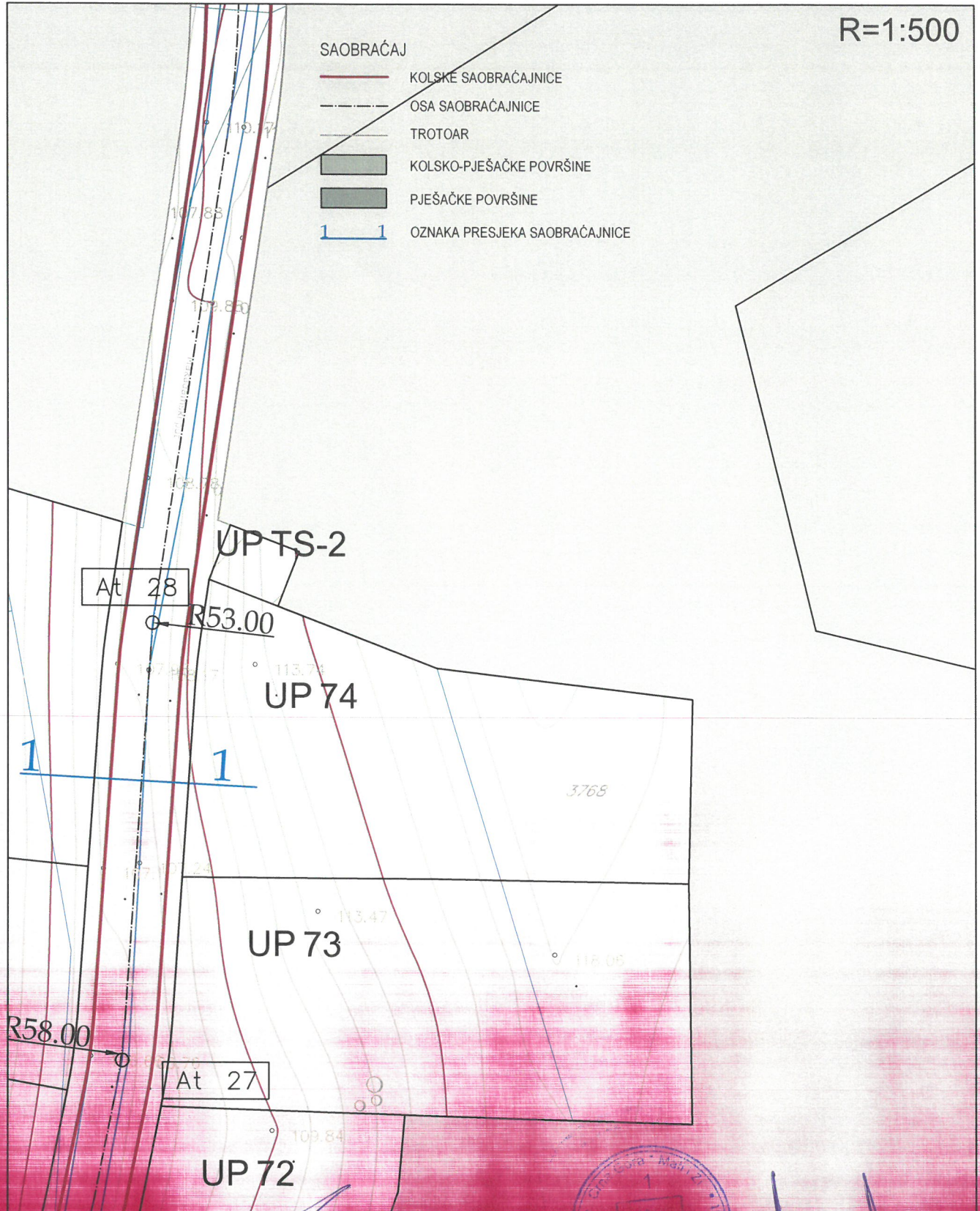


Savjetnik I za uređenje prostora
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

Detalni urbanistički plan "LIMAN 2"

Karta br.08 Plan saobraćajne infrastrukture

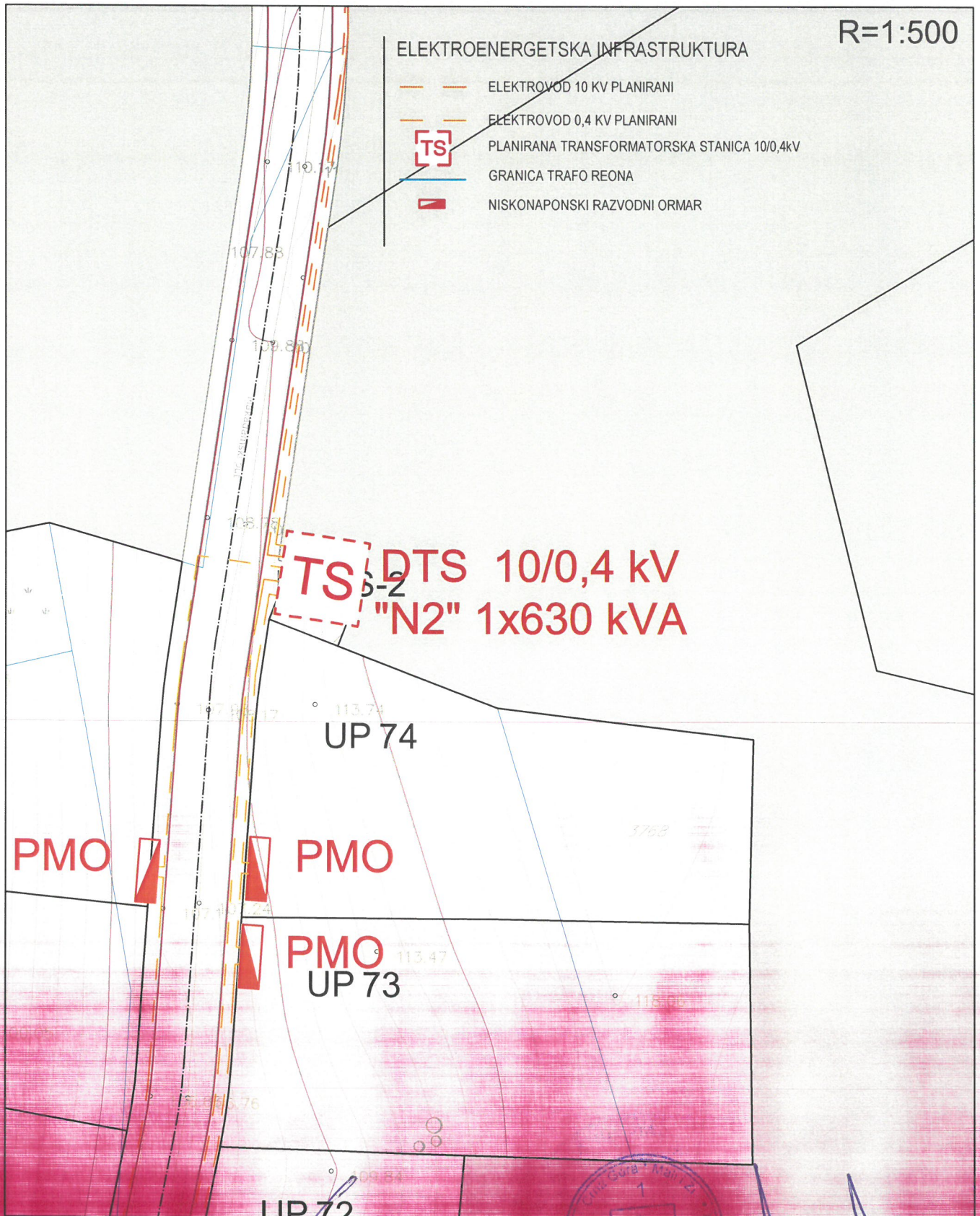


Savjetnik I za uređenje prostora
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

Detalni urbanistički plan "LIMAN 2"

Karta br.09 Plan energetske infrastrukture



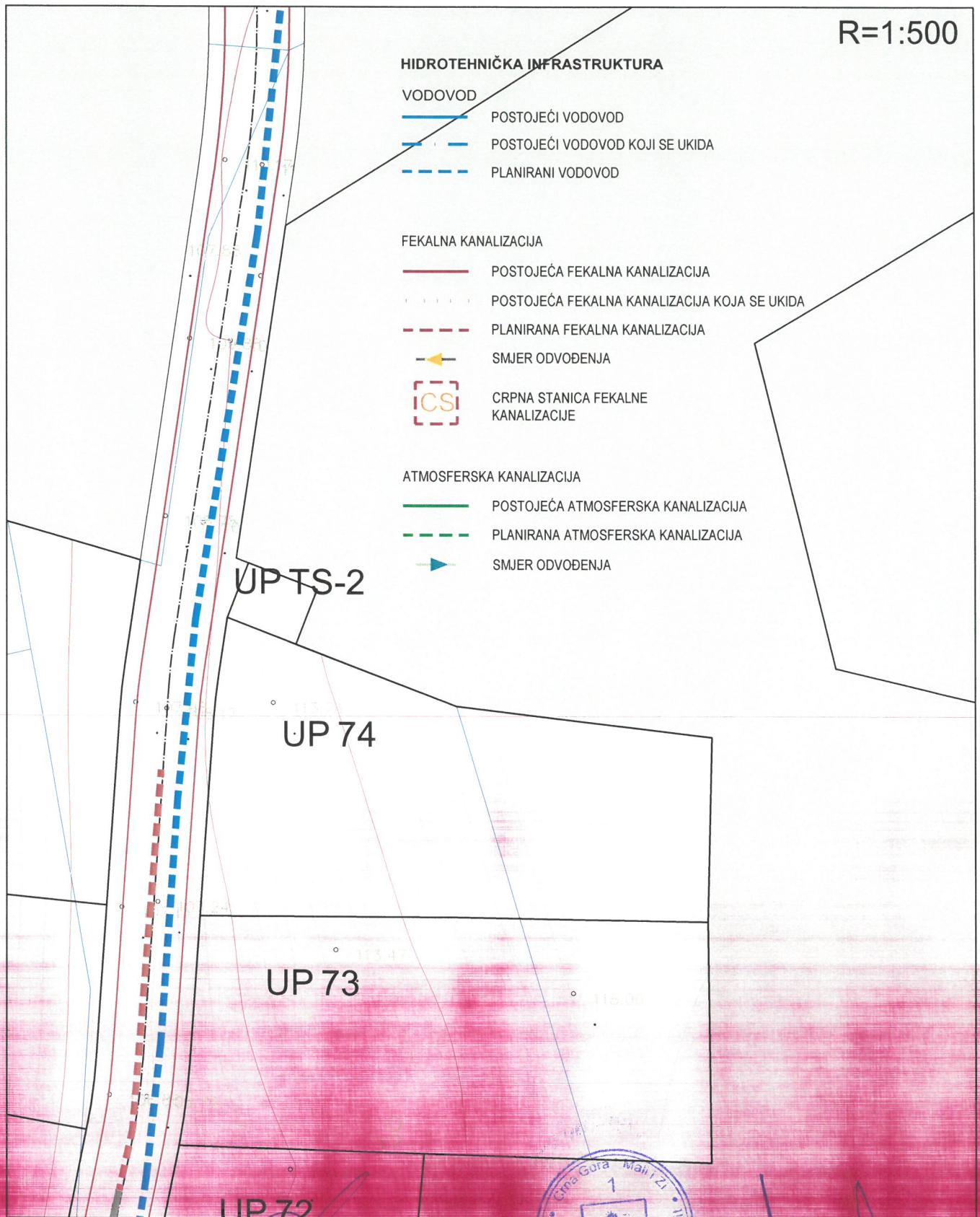
Savjetnik I za uređenje prostora
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

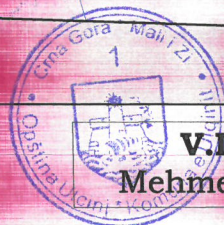
Detalni urbanistički plan "LIMAN 2"

Karta br.10 Plan hidrotehnicke infrastrukture

R=1:500



Savjetnik I za uređenje prostora
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.











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

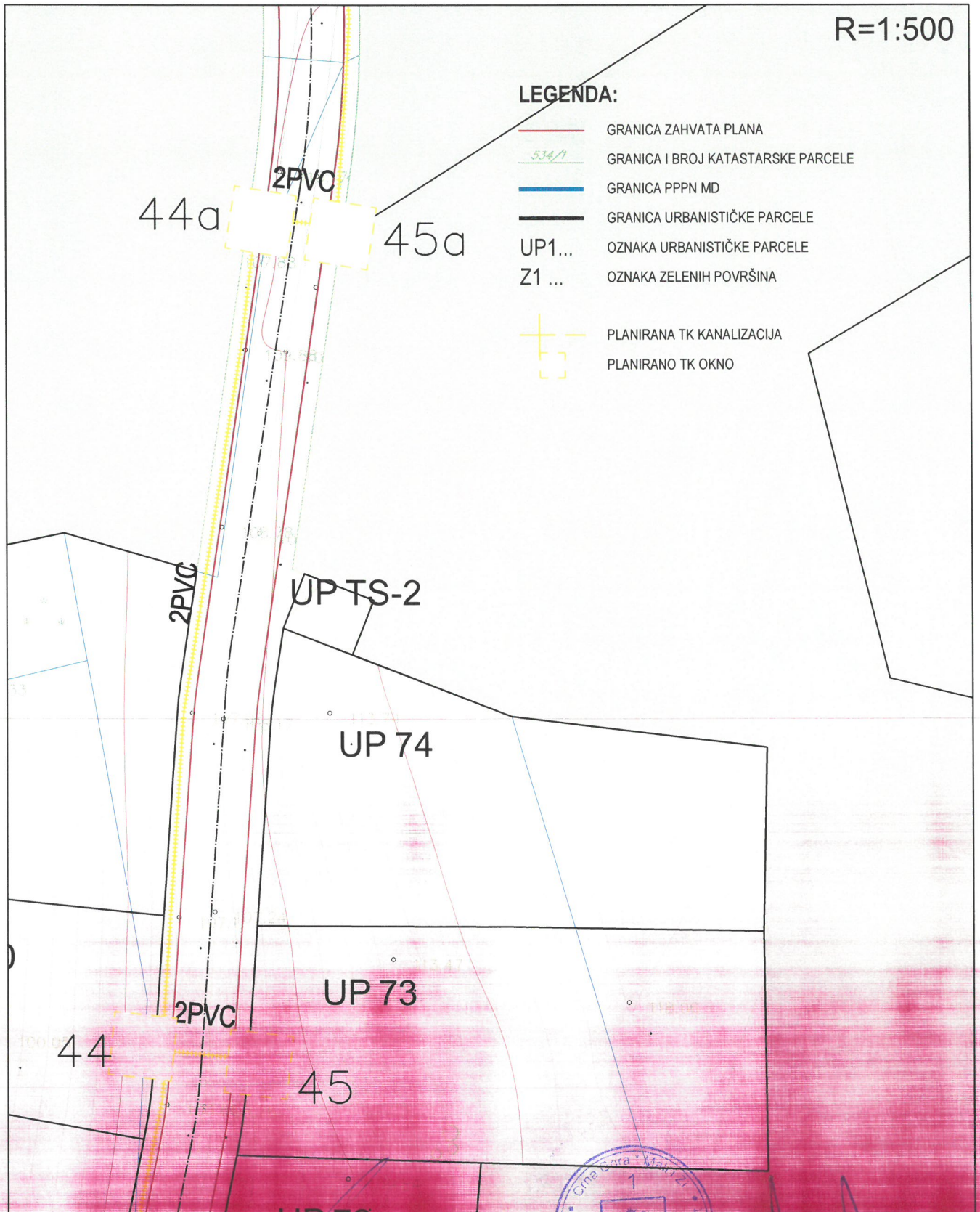
Detalni urbanistički plan "LIMAN 2"

Karta br.11 Plan elektronski komunikacija

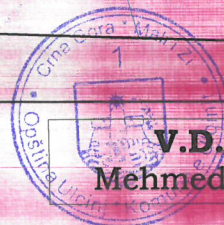
R=1:500

LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  534/1 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA PPPN MD
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  UP1... OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  Z1 ... OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
-  PLANIRANA TK KANALIZACIJA
-  PLANIRANO TK OKNO



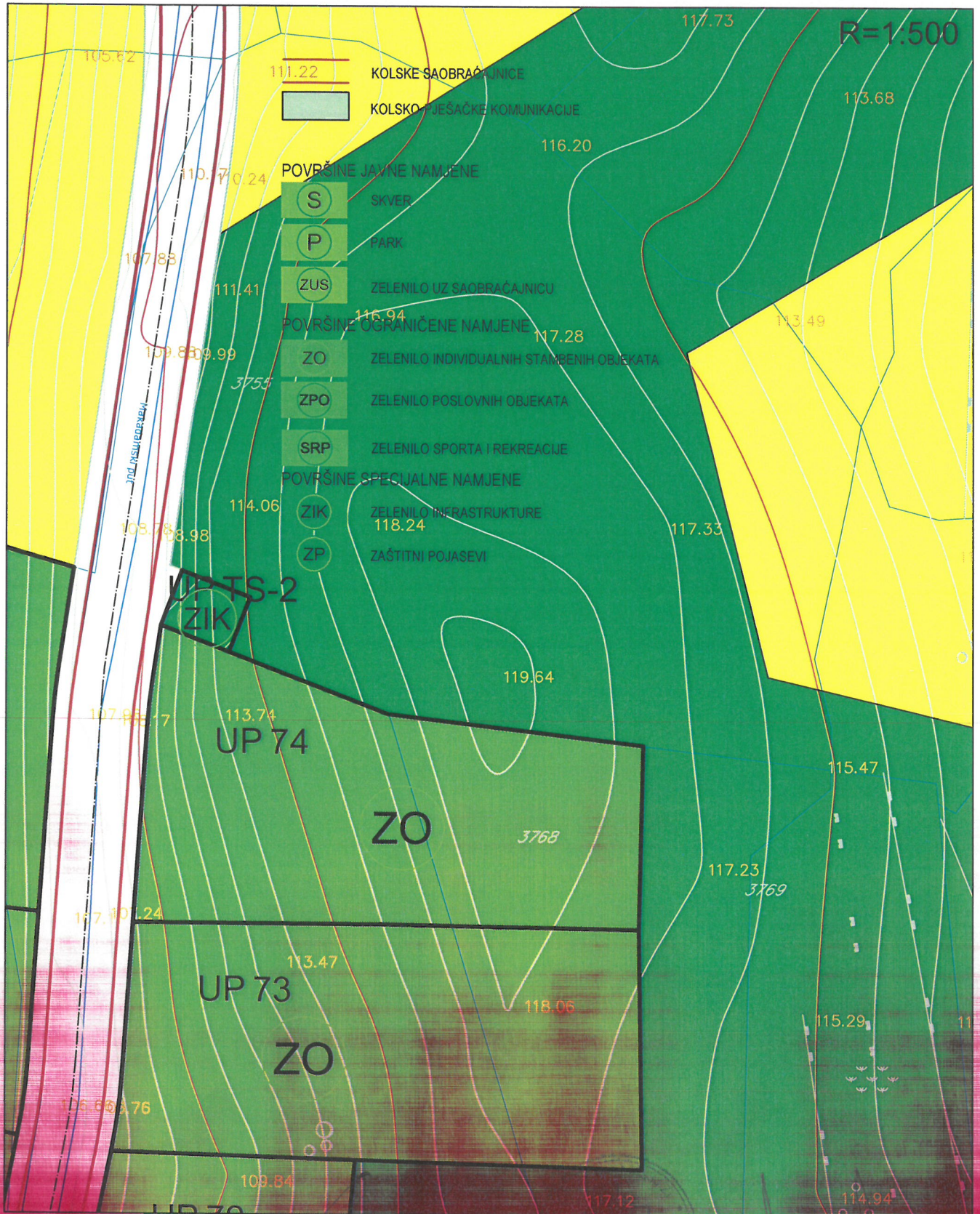
Savjetnik I za uređenje prostora
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

Detalni urbanistički plan "LIMAN 2"

Karta br.12 Plan pejsaznog uredjenja



Savjetnik I za uredjenje prostora
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-956-8029/2019

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 956-5-325/19 OD 06 11 2019 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6520 - 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
3768			20 6		BAŠBULJUK	Šume 4. klase		1539	8.00
Ukupno								1539	8.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2703956223014	HUSA HUSEIN DŽAUDET UL.26 NOVEMBAR 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)



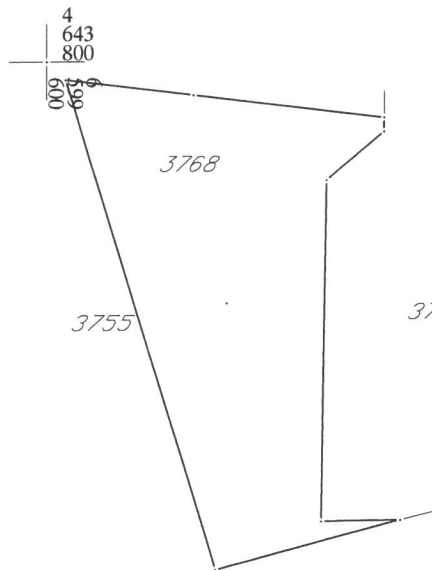
Za Načelnik: 9

Čaprići Dževdet



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
643
800
009
669

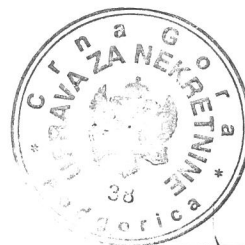
4
643
800
6
599
700

4
643
700
009
669

4
643
700
6
599
700

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-8053/2019

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 956-5-325/19 OD 06 11 2019 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 607 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3755	1		20 6		BAŠBULJUK	Šume 4. klase		16335	84.94
Ukupno								16335	84.94

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

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3755	1			2	Šume 4. klase	08/05/2013 2:12	Zabilježba spora Rešenje 060-451/13 od 24.4.2013 god -spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.170/13 po tužbi Terry Clark rodj.Tereza Djurković
3755	1			3	Šume 4. klase	05/08/2014 2:20	Zabilježba spora Rešenje 060-855/14 od 17.7.2014 god -spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.248/13 po tužbi Terry Clark rodj.Tereza Djurković
3755	1			4	Šume 4. klase	15/02/2016 12:14	Hipoteka RJEŠENJE 060-1859/15 OD 30.12.2015 GOD-HIPOTEKA II REDA NA OSNOVU NOTRASKOG ZAPISA ZALOZNE IZJAVE UZZ.BR 769/15 OD 30.12.2015 GOD SACINJENIM PRED NOTAROM GZIM KALABREZI IZ ULCINJA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA VLADE CG A RADI OBEZBJEDJENJA POTRAZIVANJA OD KORISNIKA KREDITA OPSTINE ULCINJ IZ UGOVORA O REGULISANJU MEDJUSOBNIH ODNOSA PO OSNOVU REALIZACIJE SANACIONOG PLANA OPSTINE ULCINJ UZ KREDITNO ZADUZENJA UZ DRZAVNU GARANCIJU ZAKLJUCEN U PODGORICI DANA 4.12.2015 GOD IZMEDJU VLADE CG I OPSTINE ULCINJ I ZAKLJUČKA VLADE CG BR 08-2931 OD 10.12.2015 GOD U IZNOSU OD 4.250.000.00 EUR KAO I DRUGIH SPOREDNIH TROSKOVA PREDVIDJENIH UGOVOROM I ZALOZONOM IZJAVOM .
3755	1			5	Šume 4. klase	15/02/2016 12:14	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA POD ZAKUP RJEŠENJE 060-1859/15 OD 30.12.2015 GOD -BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA VLADE CG NA OSNOVU NOTARSKOG ZAPISA ZALOZNE IZJAVE UZZ.BR.769/15 OD 30.12.2015 GOD SACINJENIM PRED NOTAROM GZIM KALABREZI IZ ULCINJA.
3755	1			6	Šume 4. klase	15/02/2016 12:15	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa RJEŠENJE 060-1859/15 OD 30.12.2015 GOD --ZALOZNA IZJAVA UZZ.BR 769/15 OD 30.12.2015 GOD SACINJENIM PRED NOTAROM GZIM KALABREZI IZ ULCINJA

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