

štambilj projektanta

Vehbi
NeljajDigitally signed
by Vehbi Neljaj
Date: 2020.12.17
15:38:51 +01'00'

štambilj revidenta

INVESTITOR¹

MARNIKOVIC N. SIMO

OBJEKAT²

OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE Po+P+4

LOKACIJA³ULCINJSKO POLJE-ULCINJ, DUP "ULCINJSKO POLJE" UP.Br.23 ZONA "B" PODZONA II,
K.P BR.30/524 KO ULCINJSKO POLJEVRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNI PROJEKAT

PROJEKTANT⁵

"AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ ULCINJA"-ULCINJ

ŠPETIM MARAJ Dipl.Ing.Arh

ODGOVORNO LICE⁶

ŠPETIM MARAJ Dipl.Ing.Arh

VODEĆI PROJEKTANT⁷

ŠPETIM MARAJ Dipl.Ing.Arh

Lic.br. 01-118/4

štambilj organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole

¹ Naziv firme investitora² Naziv objekta koji se gradi³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat održavanja⁵ Naziv pravnog lica odnosno preduzetnika, adresa i ime odgovornog lica⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime preduzetnika⁷ Ime vodećeg projektanta, broj licence i potpis

IDEJNI PROJEKAT

INVESTITOR: **MARNIKOVIC N. SIMO**

OBJEKAT: **OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE Po+P+4**

LOKACIJA: **UP br.23** zona "B" podzone 11, sa ID DUP-a "ULCINJSKO POLJE" na kat.parcell br.30/524.

1. ARHITEKTURA

a. OPŠTI DIO

- Naslovna strana – **Obrazac 1A**
- Izvod iz centralnog registra
- Licenca preduzeća za projektovanje
- Licanca odgovornog projektanta
- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima– **obrazac 3**
- Ugovor između investitora i projektanta za izradu projektne dokumentacije
- UT- uslovi
- Osiguranje
- Saglasnosti

b. PROJEKTNII ZADATAK

c. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- Tehnički opis
- Zbirna rekapitulacija predmjera i predračuna radova

d. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

• Šira situacija.....	1:250
• Uža situacija.....	1:100
• Osnova temelja.....	1:50
• Osnova podruma.....	1:50
• Osnova prizemlja.....	1:50
• Dispozicija namještaja - prizemlje.....	1:50
• Osnova tipskog sprata (I, II i III sprat).....	1:50
• Dispozicija namještaja – tipski sprat.....	1:50
• Osnova četvrtog sprata.....	1:50
• Dispozicija namještaja – četvrti sprat.....	1:50
• Osnova krova.....	1:50
• Uzdužni presjek.....	1:50
• Poprečni presjek.....	1:50
• Sjevero-zapadna fasada.....	1:50
• Jugo-zapadna fasada.....	1:50
• Jugo-istocna fasada.....	1:50
• 3d prikazi objekta.....	



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0627303/ 002
02875292

Datum promjene podataka: 20.05.2014

"AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ ULCINJA" D.O.O. ULCINJ

Izvršene su sljedeće promjene izvršnog direktora
Datum zaključenja ugovora: 30.12.2011
Datum donošenja Statuta: 24.02.2012
Adresa obavljanja djelatnosti: UL "28 DECEMBAR" BB
Adresa za prijem službene pošte: UL "28 DECEMBAR" BB
Prateća djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Datum izmjene Statuta: _____
Mjesto: ULCINJ
Sjedište: ULCINJ

Obavljanje spojno-trgovinskog poslovanja:
da ne

Oblik svojine:
bez oznake svojine društvena privatna zadružna dva ili više oblika svojine državni

Povećao kapital:
bez oznake projekta kapitala x domaći strani mješoviti

Uplaćeni kapital: 1.00€

Stan registarski broj: 80011073
(Novčani: 1.00, nenovčani: 00)

Osnivač

Ime i prezime/Naziv:
SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ-02008235

Adresa:
ULCINJ, ULCINJ

Udio: 100%
Uloge: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:
Mirza Šepetin - 1511977223014
Izvršni direktor - neograničeno()
Povjernačno- ()

Adresa:
28 DECEMBAR BB ULCINJ

Izdato: 30.05.2014.god.

Načelnik
Milo Peupović



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 20.05.2014.god.

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 6 st. 1 i člana 21 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl. list CG", br. 20/11), na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG", br. 5/02 i "Sl. list CG", br. 17/07 i 40/11, člana 195 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br. 20/12), rješavajući po prijavi za registraciju promjena podataka u "AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ ULCINJA" D.O.O. ULCINJ broj 212362 od 20.05.2014.god. podnosioca

Ime i prezime: Maraj Špetim
JMBG i/br. pasoša: 1511977223014
Adresa: 28 Decembar Bt - Ulcinj

dana 20.05.2014.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena izvršnog direktora "AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ ULCINJA" D.O.O. ULCINJ - registarski broj 5-0627303/002

Sastavni dio Rješenja je i Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi, za upis promjene podataka (izvršnog direktora) u privrednom društvu "AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ ULCINJA" D.O.O. ULCINJ utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za promjeru podataka shodno članu 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG", br. 5/02 i "Sl. list CG", br. 17/07 i 40/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br. 20/12), pa je odlučeno kao u izraci Rješenja.

M.P.

Načelnik

Milo Paunović

Pravna poaka:
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksa administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Takse tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u konat računa broj 832-3181-26-Administrativna taksa.



Broj:01-167/4
Podgorica, 28.02.2013. godine

Inženjerska komora Crne Gore rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ ULCINJA" d.o.o. iz Ulcinja za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08 i 34/11), čl.8 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br. 66/08), člana 196 Zakona o općem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije

Za izradu PROJEKATA ARHITEKTURE OBJEKATA, PROJEKATA UNUTRAŠNJE ARHITEKTURE, PROJEKATA UNUTRAŠNJIH INSTALACIJA VODOVODA I KANALIZACIJE I PROJEKATA UREĐENJA TERENA, Privrednom društvu "AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ ULCINJA" d.o.o. iz Ulcinja.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

OBRAZLOŽENJE

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br.03-167/1 od 18.02.2013. godine, koj je podnio u ime "AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ ULCINJA" d.o.o. iz Ulcinja, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu tehničke dokumentacije, na osnovu člana 83. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11) i člana 8 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br. 66/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Polvntu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog Suda reg br. 5-0627303/001, za obavljanje - inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje;
- ima u radnom odnosu odgovornog projektanta - Špešma Č. Maraja, dipl.inž.arh.;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Službene službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl.pravnik

Obrađio:
Miroslav Aksentijević, dipl.pravnik

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- 4/2



PREDsjedNIK KOMORE
Prof. dr. Branislav Glavotović, dipl.inž.geol.



Broj 01-437/3
Podgorica, 20.07.2012. godine

Inženjerska komora Crne Gore rješavajući po zahtjevu Privrednog društva "AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ ULCINJA" d.o.o. iz Ulcinja, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08 i 34/11), čl.8 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br. 65/08), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) člana 1 Uredbe o povjeravanju djela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A za izradu tehničke dokumentacije

Za izradu GRAĐEVINSKIH PROJEKATA ZA OBJEKTE HIDROTEHNIKE, PROJEKATA MAŠINSKIH POSTROJENJA, UREĐAJA I INSTALACIJA I PROJEKATA ELEKTRO-INSTALACIJA SLABE STRUJE, Privrednom društvu "AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ ULCINJA" d.o.o. iz Ulcinja.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

OBRAZLOŽENJE

Inženjerska komora Crne Gore posupajući po Zahtjevu br.03-437/1 od 04.07.2012. godine, koji je podnjet u ime "AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ ULCINJA" d.o.o. iz Ulcinja, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu tehničke dokumentacije, na osnovu člana 83. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11) i člana 8 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br. 65/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog Suda reg br. 5-0627303/001, za obavljanje - inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje;
- ima u radnom odnosu odgovorne projektante - Gemala M. Murašija, dipl.inž.građ., Mustafu Č. Goranu, dipl.inž.maš. i Miću N. Neset, dipl.inž.el.;
- ispunjava uslove za sticanje tražena licenca.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradio:
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta,
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma,
- a/a



PREŠEDNIK KOMORE
Arh. Ljubo Dušanov Stjepčević

Učinja, za izdavanje licence odgovornog projektanta, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 80/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A odgovornog projektanta

ŠPETIMU Ć. MARAJU, dipl.inž.arh. iz Ucinja, za izradu PROJEKATA ARHITEKTURE OBJEKATA, PROJEKATA UNUTRAŠNJE ARHITEKTURE, PROJEKATA UREĐENJA TERENA I PROJEKATA UNUTRAŠNJIH INSTALACIJA VODOVODA I KANALIZACIJE, kao djelova tehničke dokumentacije.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahjevom br. 03-118/1 od 11.02.2013. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Špetim Ć. Maraj, dipl.ing.arh. iz Podgorice, za sticanje licence odgovornog projektanta.

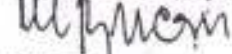
U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence odgovornog projektanta, shodno članu 84. stav 6. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“, br. 51/08 i 34/11) i člana 7. Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08), utvrđeno je:

- da podnositelj zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu arhitektonske struke;
- da posjeduje Uvjerenje o položenom sreučnom ispitu br. AP 34613 425 od 05.02.2013. god. izdato od IKCG;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- da posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu djelova tehničke dokumentacije, za koje se izdaje licenca.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalbe Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradio:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik



Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr. Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.



IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U
SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT¹

OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE Po+P+4

LOKACIJA²

**ULCINJSKO POLJE-ULCINJ, DUP "ULCINJSKO POLJE" UP.Br.23 ZONA "B" PODZONA II,
K.P BR.30/524 KO ULCINJSKO POLJE**

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE³

IDEJNI PROJEKAT ARHITEKTURE

ODGOVORNI PROJEKTANT⁴

ŠPETIM MARAJ Dip.Ing.Arh Lic.br. 01-118/4

(ime i prezime)

IZJAVLJUJEM,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- urbanističko-tehničkim uslovima.

(potpis odgovornog projektanta)

(mjesto i datum)

MP⁵

(potpis odgovornog lica)

¹ Naziv objekta koji se gradi

² Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat i/ili projekat održavanja objekta dijela tehničke dokumentacije

⁴ Ime i prezime, stručno obrazovanje, broj licence

⁵ Pečat privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika

"AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ
ULCINJA"

Br : /20

Ulcinj: 18.09.2020 god.

UGOVOR O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

zaključen u Ulcinju između:

1. "Agencija za Izgradnju i Razvoj Ulcinja" d.o.o koju zastupa Direktor Špetim Maraj (u daljem tekstu : obradivac), i
2. Marnikovic Simo (u daljem tekstu: Investitor).

Predmet ugovora:

Izrada idejnog rješenja

Član 1.

Obradivač se obavezuje da za potrebe Investitora izvrši sledeće usluge:
Izrada Tehničke dokumentacije za objekat prema datim urbanisticko-tehničkim uslovima.
Tehnicka dokumentacija treba da sadrzi fazu arhitekture

Član 2.

Obradivač je obavezan da usluge navedene u članu 1. ovog ugovora izvrši u svemu prema dogovoru sa investitorom. Planska dokumentacija iz stava 1. ovog člana mora da bude izrađena u svemu saglasna sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 064/17) i drugim pozitivnim propisima koji su obavezujući za izradu ovakve vrste dokumentacije.

Član 3.

Vrijednost ugovorenog posla iz clana 1. ugovora iznosi _____ sa
obračunatim POV-om od 21%.

Član 4.

Ugovorene strane su saglasne da eventualne sporove povodom ovog ugovora riješava nadležni sud u Podgorici.

Član 5.

Ovaj ugovor je sačinjen u dva primjeraka istovjetnog teksta od kojih svaka ugovorena strana zadržava po jedan primjerak.

ZA INVESTITORA

MARNIKOVIC SIMO

Marniković Simo

ZA OBRADIVAČA

ŠPETIM MARAJ dipl.ing.arh.

Špetim Maraj



Crna Gora
Mali ZI
OPŠTINA ULČINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./ Nr.:05-141/6-20
Ulcinj / Ulqin, 24.03.2020.godine

Marniković N. Simo

Ulcinj
Kodre, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-141/6-20 od 24.03.2020.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.23 u zoni „B“, podzoni „11 u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u Ulcinju, Opština Ulcinj

Sam. savjetnik za urbanizam,
Mehmet Tafca, dipl.ing.građ.



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

Dostravljeno:

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretarijat za planifikaciju i razvoj dne završnim te qendrueshem</p> <p>Br./ Nr.:05-141/6-20 Ulcinj / Ulqin, 24.03.2020.godine</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>
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, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.75/2019 od 30.12.2019.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 "Ulcinjско polje" u Ulcinju donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12), na zahtjev Marniković N. Simo , broj 05-141/20 od 27.02. 2020.godine, izdaje:	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 23 u zoni „B“, podzoni „11“, koju čine katastarske parcele br.30/524 i 30/23 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju.	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>Marniković N. Simo iz Ulcinja</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	Po karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“, katstarska parcela br. 30/23 KO Ulcinjsko polje, koja formira urbanističku parcelu br.23 u zoni „B“, podzoni „11, opisana kao drugo poljoprivredno zemljište – „livade“ i na njoj nema izgrađenog objekta. Karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli broj 23 u zoni „B“, podzoni „11, je: Mješovita namjena- MN (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr.); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“. Karakteristike prirodnih uslova Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne. Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana. Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno. Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini, a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni). Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga. Relativna vlažnost je 69% Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.	

Inženjersko-geološke karakteristike

Lokalitet zahvata DUP-a Ulcinjsko polje nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom $k_s = 0,1$.

Takodje ovaj lokalitet pripada "zoni N - seizmički nestabilni tereni", uzan pojas oboda krečnjackih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.

Obaveza je naručioca ili investitora da, prije pristupanja izradi konačnog idejnog rješenja i Glavnog projekta za izgradnju objekata, uradi i elaborira potrebna inženjersko - geološka istraživanja.

Hidrogeološke karakteristike

Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.

Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjско polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-Jul 2008.god.

Seizmičke karakteristike

Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora, IX° MKS.

Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u "uslovno povoljne terene".

7.2.

Pravila parcelacije

Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.

Plan parcelacije dat je u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata.

Urbanistička parcela br. 23 u zoni „B“, podzoni „11“:

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od katastarskih parcela br.30/524 i 30/23 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br.23, zone „B“, podzone „11“ površine od 941,00m²

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele:

52	6603936.04	4642257.08
53	6603921.71	4642260.13
54	6603881.91	4642200.40
55	6603899.10	4642201.66

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 br. 23 u zoni „B“, podzoni „11“. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Granicu parcele ka ulici formira ulična regulacija - ivca trotoara ili ulični ivičnjak ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru urbanističke parcele br. 23 u zoni „B“, podzoni „11“, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (I)	Indeks zauzetosti (Iz)
Zona B				
MN	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	do P+4	1,50	0,30

Planski parametri:

urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	UP 23. Zona B podzona 11
Površina urbanističke parcele (m2)	941,00
max indeks zauzetosti	0,30
max površina pod objektom (m2)	282,30
max indeks izgrađenosti	1,50
max bruto građevinska površina (m2)	1.411,50
max spratnost objekta namjena	Do P+4 Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 282,30m² (indeks zauzeto. 0,30).
Max.bruto građevinska površina objekta 1.411,50m² (indeks izgrađenost. 1,50).

Indeks izgrađenosti odnosi se na urbanističku parcelu.

Max. dozvoljeni koeficijent za parcelu je max. koeficijent izgrađenosti, dok se spratnost reguliše u odnosu na ovaj koeficijent zauzetosti pa može biti i manja od max. dozvoljene.

Gradnja podrumskih etaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničena brojem.

Ukoliko podrumske etaže objekta služe za obezbjeđenje posebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar urbanističke parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja njihove se površine ne računaju u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koje se obračunavaju za indeks izgrađenosti.

Spratnost objekta

Na urbanističku parcelu **br. 23 u zoni „B“, podzoni „11“** planom je definisana maksimalna spratnost do **P+4** (prizemlje i četiri sprata).

Trafostanice NDTs "B - 5" 2x630 kV

Po karti br.13 – „Elektroenergetika, planirano stanje“, prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru urbanističke parcele **br. 23 u zoni „B“, podzoni „11“**, planirana je izgradnja trafostanice **NDTS "B - 5" 2x630 kVA**.

Za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za **složeni inženjerski objekat**, za izgradnju **trafostanice NDTs "B - 5" 2x630 kVA**, investitor treba shodno članu 172 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), da se obrati **Ministarstvu održivog razvoja i turizma, Direktoratu za građvinarstvo - Direkciji za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova**.

Član 172 (XI. SLOŽENI INŽENJERSKI OBJEKTI) Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), glasi:

"Složeni inženjerski objekti, u smislu ovog zakona, su: auto-putevi, brze saobraćajnice, magistralni i regionalni putevi, tuneli dužine preko 200m, mostovi raspona preko 30m, željezničke pruge, aerodromi, dalekovodi i trafostanice naponskog nivoa 10 kV i više, kablovske podzemne instalacije naponskog nivoa 10 kV i više, elektrane snage 1MVA i više (hidroelektrane, termoelektrane, vjetroelektrane, solarne elektrane i dr.), luke, naftovodi, gasovodi, brane i akumulacije ispunjene jalovinom ili pepelom za koje je propisano tehničko osmatranje, postrojenje za skladištenje i pretakanje tečnog prirodnog gasa, postrojenja za skladištenje i pretakanje tečnog naftnog gasa, postrojenja za skladištenje i pretakanje nafte i derivate nafte, stanice za snabdjevanje motornih vozila naftnim derivatima i gasom, objekti za proizvodnju, transport i distribuciju toplotne energije za daljinsko grijanje i/ili hlađenje, objekti za proizvodnju, transport i distribuciju toplotne energije za industrijsku upotrebu i stabilne posude pod pritiskom, objekti u kojima se proizvode i skladište opasne materije i slični objekti i postrojenja koja bi svojim radom mogla ugroziti životnu sredinu, građevine i postrojenja za hemijsku i tešku industriju, deponije, postrojenja za dobijanje energije iz otpada, postrojenja za anaerobnu digestiju otpada, postrojenja za prečišćavanje voda".

Opšta pravila regulacije za kolektivne, stambeno poslovne i posl. objekte (zone A, B i C)

- vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama
- međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje
- za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata
- minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa)
- visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.
- što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.
- ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemlja može biti i na 0.05m iznad kote trotoara
- u slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta

Postavljanje objekata na parceli

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom saobraćajnom matricom i tipovima objekata (definisanim kroz namjenu površina) a uz poštovanje osnovnih parametara i koeficijenata datih za svaku zonu i podzonu.

Orijentacija objekata

Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju kvalitetne insolacije, koristeći maksimalno postojeću morfologiju terena, uz uslov da se većini objekata obezbedi kolški prilaz, odnosno kolški prilaz parceli, i da se međusobnim rastojanjem ne ugroze uslovi za kvalitetnu insolaciju objekta na susjednoj parceli.

Postojeći padovi terena i neopterećenost lokacije izgrađenim objektima pružaju dobre uslove za ostvarivanje kvalitetnih vizura sa slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutim nizovima uz uklapanje u datu saobraćajnu matricu.

Krov objekta: Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.

7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.</p> <p>Regulacija i nivelacija Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanističke parcele graniče sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“.</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije: 53 6603921.71 4642260.13 54 6603881.91 4642200.40 55 6603899.10 4642201.66</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije: 1 6603902.36 4642206.56 2 6603887.73 4642205.53 3 6603923.81 4642259.66</p> <p>Gabarit objekta definisan je datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za zonu i podzonu, a njegova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih urbanističko tehničkih uslova.</p> <p>Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno.</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>Konstrukcija objekata Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9o MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa.</p> <p>Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje.</p> <p>Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.</p> <p>Za potrebe projektovanja (glavne i izvođačke projekte) izraditi geomehničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.</p> <p>Seizmičke karakteristike Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora, IX° MKS.</p> <p>Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.</p> <p><i>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.</i></p> <p>Prilikom izgradnje ili postavljanja termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog</p>

	<p>projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno Mišljenje na lokaciju (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosti rastojanja), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanja (Sl.list CG", broj 26/10, 40/2011, i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ", broj 20/71 i 23/71) i Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ", broj 24/71 i 26/71).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisne mjere zaštite na radu u skladu sa tehološkim projektom zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p>
9	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Smjernice za zaštitu životne okoline</p> <p>U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine, - Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline, - Zaštita od trustnih udara, - Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti, - Mjere zaštite od elementarnih nepogoda. <p>Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora i sistema. Praksu zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na principu prevencije (sprečavanja) zagađivanja.</p> <p>Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>
10	<p align="center">USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Smjernice za pejzažno uređenje</p> <p>Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma- predviđa se u zoni B, na mjestu bivšeg agrumara. Naime, i pored vidne zapuštenosti, degradacije i opšteg lošeg stanja agrumara intervencije za izgradnju objekata u ovoj zoni predviđaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> - svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje, - u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; - izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, - max. sačuvati i uklöpiti zdrava stabla agruma i vjetrozaštitne pojaseve čempresa, - forsirati linearnu sadnju u okviru urb. parcela u pravcu pružanja saobraćajnica (prema grafičkom prilogu) i prema susjednim parcelama u slučaju različite namjene,

	<ul style="list-style-type: none"> - intervencije na vjetrozaštitnom pojasu, nakon taksacije koja će utvrditi zdravstveno stanje, dekorativnost, kondiciju i td., moguće su samo na mjestima gdje je negativna ocjena jedinki. U slučajevima izrazito pozitivne ocjene pojasa uklanjanje pojedinačnih stabala je dozvoljeno samo radi obezbjedjena prilaza urb. parcelama ili radi lociranja objekta (presadivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano), - u kompozicionom smislu glavni ulaz u objekat treba da bude izrazito dekorativan, dok je u pročelju dozvoljen i voćnjak, povrtnjak itd., - min. 40% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 20% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.), - za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti: <ul style="list-style-type: none"> - za objekte sa 2*- 30m² zelenih i slobodnih površina po gostu, - za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina po gostu, - za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gostu - za objekte sa 5*-100m² zelenih i slobodnih površina po gostu - u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena, - staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta, - ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom, - ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica, - revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.
11	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Režim zaštite kulturne baštine U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.</p>
12	<p align="center">USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama. Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).</p>
13	<p align="center">USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p>
14	<p align="center">USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p>
15	<p align="center">USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p>

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 planom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: - 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.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu 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.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi <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 radlo 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

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 planom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu 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. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: - 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 kanalizacionu infrastrukturu 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.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi <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;	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	<p>U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i („Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	23 u zoni „B“, podzoni „11
	Površina urbanističke parcele (m ²)	941,00
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Max. Površina prizemlja (m ²)	282,30
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,50
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1.411,50
	Maksimalna spratnost objekata	do P+4
	Namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i panslon, i dr....)
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.</p> <p>Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.</p>
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na	<p>Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora</p> <p>Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.</p>

<p>ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p> <p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.</p> <p>Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.</p> <p>U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.</p> <p>Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.</p> <p>Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zornog prostora.</p> <p>Materijalizacija objekata</p> <p>Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.</p> <p>U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.</p> <p>Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti</p> <p>U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd. - Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd. - U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.
<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> <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</p>	

26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijskom organu u skladu sa člalom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17 od 06.10.2017.god.).

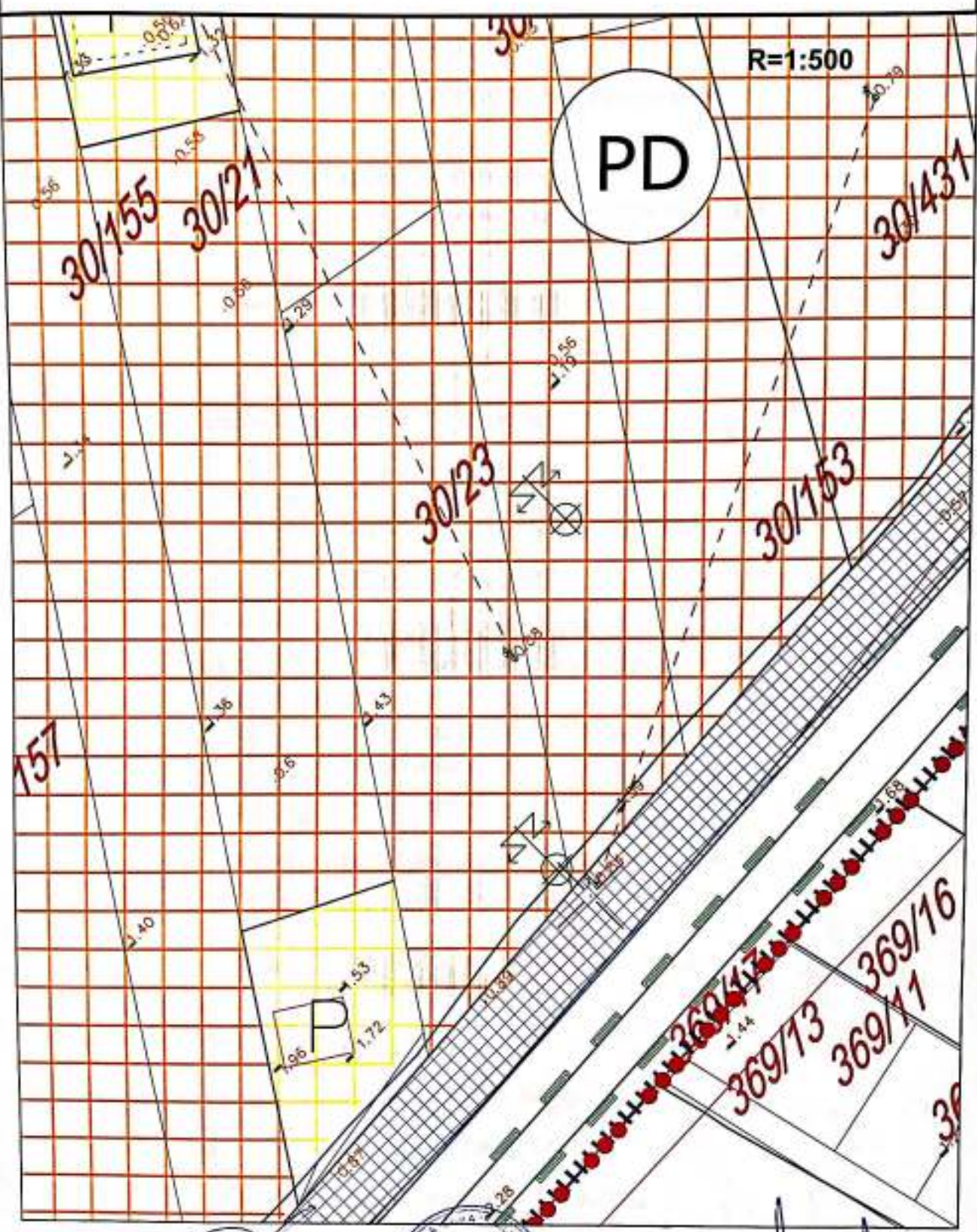
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

21	DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 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.  potpis ovlaštenog službenog lica
24		
25	PRILOZI 1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom 3. List nepokretnosti sa kopijom plana	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju u R=1/500 . 2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu (akt br.06-241/20-2 od 16.03.2020.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta. 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.23 u zoni „B“, podzoni „11“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje", i to: - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-141/2-20 od 12.03.2020. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-141/3-20 od 12.03.2020. godine (saobraćajni uslovi) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-141/5-20 od 12.03.2020. godine (vodni uslovi).

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta 04. Analiza postojećeg stanja

R=1:500



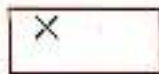
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



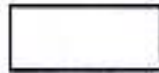
V.D. Sekretarja
Mehmed Mila spec.sci.arn.

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

×



društveno vlasništvo



vlasništvo vjerskih zajednica



granica zahvata



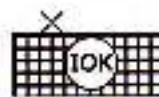
predlog izmjene granice zahvata



granica zone

B

oznaka zone



objekti komunalnog



stambeni objekat



stambeno-poslovni objekat



poslovni objekat



magacini i skladišta



drugo poljoprivredno zemljište
- livade



šume sa posebnom namjenom
- maslinjaci



drugo poljoprivredno zemljište
- agrumi



postojeći drvored- zaštitno zelenil



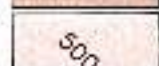
benzinska pumpa



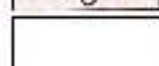
separacija šljunka i kamena



magistralni put



asvaltni put II reda



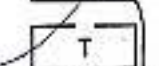
postojeći nasuti put



vodene površine - kanal



objekat



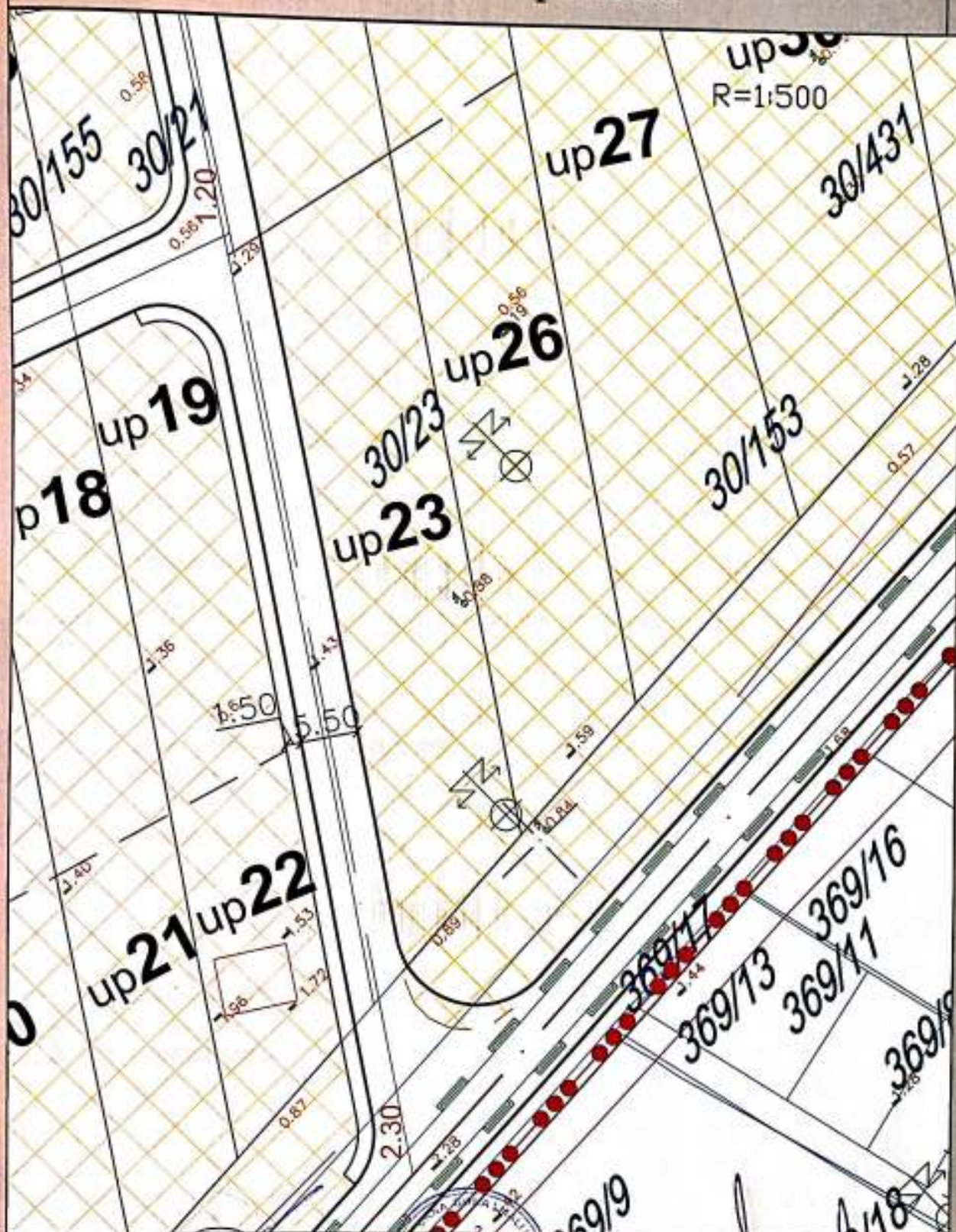
temelj

800

100

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta 05. Plan namena površina












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





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

NAMJENA POVRŠINA

	površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha.....	30.14 ha
	mjesovita namjena.....	30.36 ha
	centralne djelatnosti..... <small>(turistički objekti visoke kategorije)</small>	10.54 ha
	škولstvo i socijalna zaštita.....	2.42 ha
	servisno - skladišna zona.....	9.36 ha
	površine za vjerske objekte.....	0.62 ha
	površine za pejzazno uređenje.....	1.80 ha
	saobraćajna infrastruktura i slobodne površine.....	22.99 ha

 zona predviđena za urb. arh.
konkursno rešenje

 nadzemne garaže

 benzinska pumpa


----- granica zahvata

----- granica zone








B oznaka zone

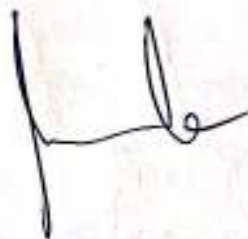



URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

-  granica zahvata DUP-a
-  granica zone
- B** oznaka zone
- 4** oznaka podzone
-  građevinska linija
- P+5 maksimalna spratnost u bloku
-  uređene zelene površine

ZONE GRADNJE

-  objekti za stanovanje
-  objekti mješovite najmene
-  objekti centralnih djelatnosti
(turistički objekti visoke kategorije)
-  objekti školstva i soc. zaštite
-  vjerski objekti
-  servisno-skladišni objekti
-  zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje





kolski saobraćaj



kolsko-pješački saobraćaj



garaza



benzinska pumpa

SAOBRAĆAJ, REGULACIJA I NIVELACIJA



granica zahvata



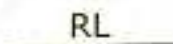
granica zone



granica podzone



GL gradjevinska linija



RL regulaciona linija



granica urb.parcele



granica kat.parcele



oznaka zone



oznaka podzone

30/113

broj kat.parcele



niveleta ulice

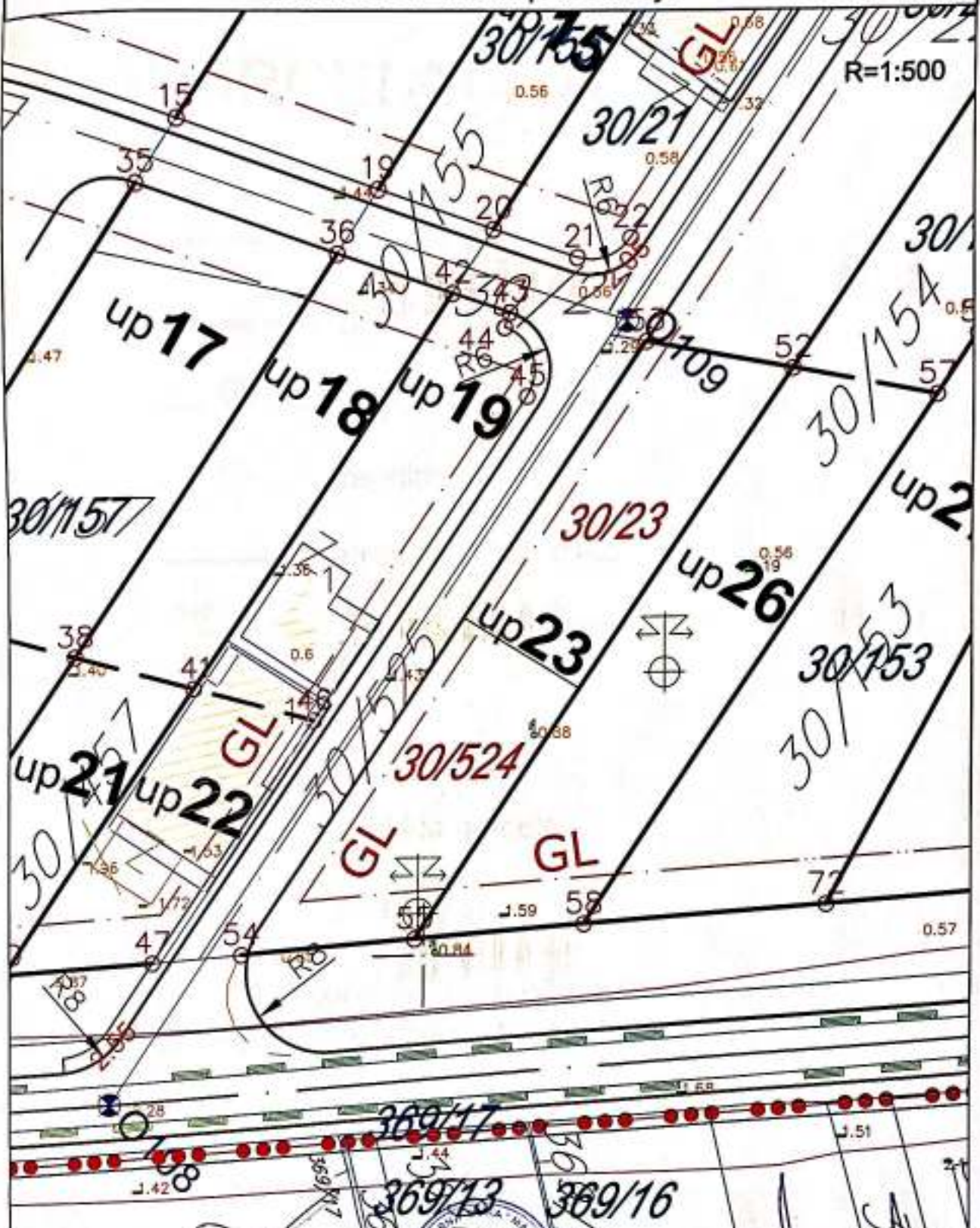


zoha **A1** predviđena za urb. arh
konkursno rešenje



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta br.08 Plan parcelacija

R=1:500




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


369/17
369/13
369/16
369/11




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


PARCELACIJA


 granica zahvata


 granica zone

 gradjevinska linija

 regulaciona linija

 granica urb.parcele

 granica kat.parcele

 oznaka zone

broj kat.parcele

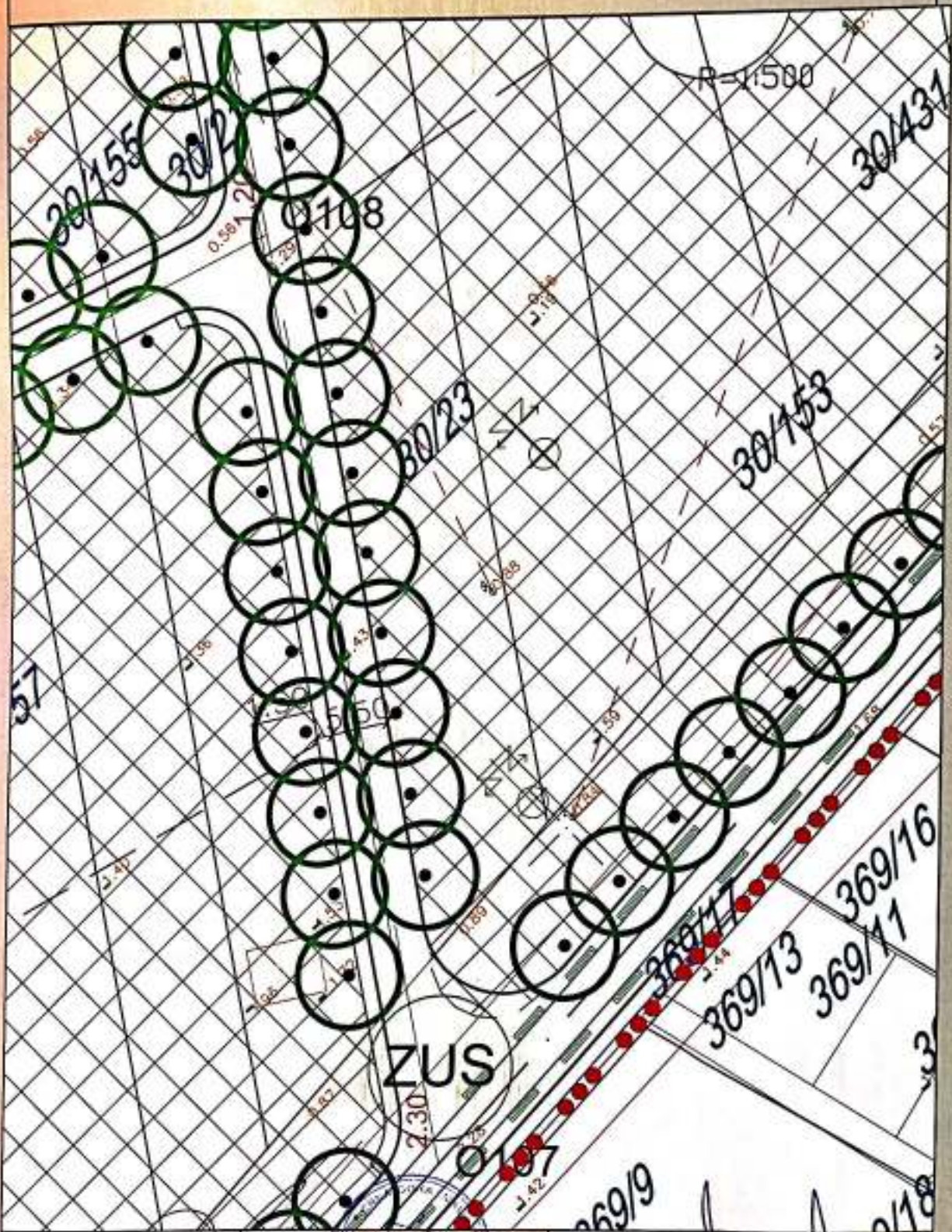


niveleta ulice



zona **A1** predviđena za urb. arh.
konkursno rešenje

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta 09. Pejzažna arhitektura



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



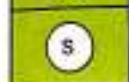
V.D.Sekretar, -a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE-PU

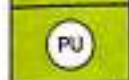
I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ



Zelenilo uz saobraćajnice



Skver-manje parkovske površine

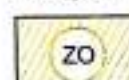


Povrsine za pejzazno uredjenje



novoplanirani drvoredi
postojeći vjetrozaštitni pojas

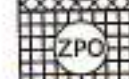
II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO



Zelenilo individualnih stambenih objekata
SMG stanovanje-min. 60% zelenila



Zelenilo stambenih objekata i blokova
-min. 30% zelenila



Zelenilo poslovnih objekata
-min. 20% zelenila



Zelenilo objekata prosvjete



Zelenilo vjerskih objekata

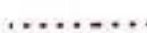
III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS



Zelenilo skladišta, stovarištva, servisa



granica zahvata



granica zone

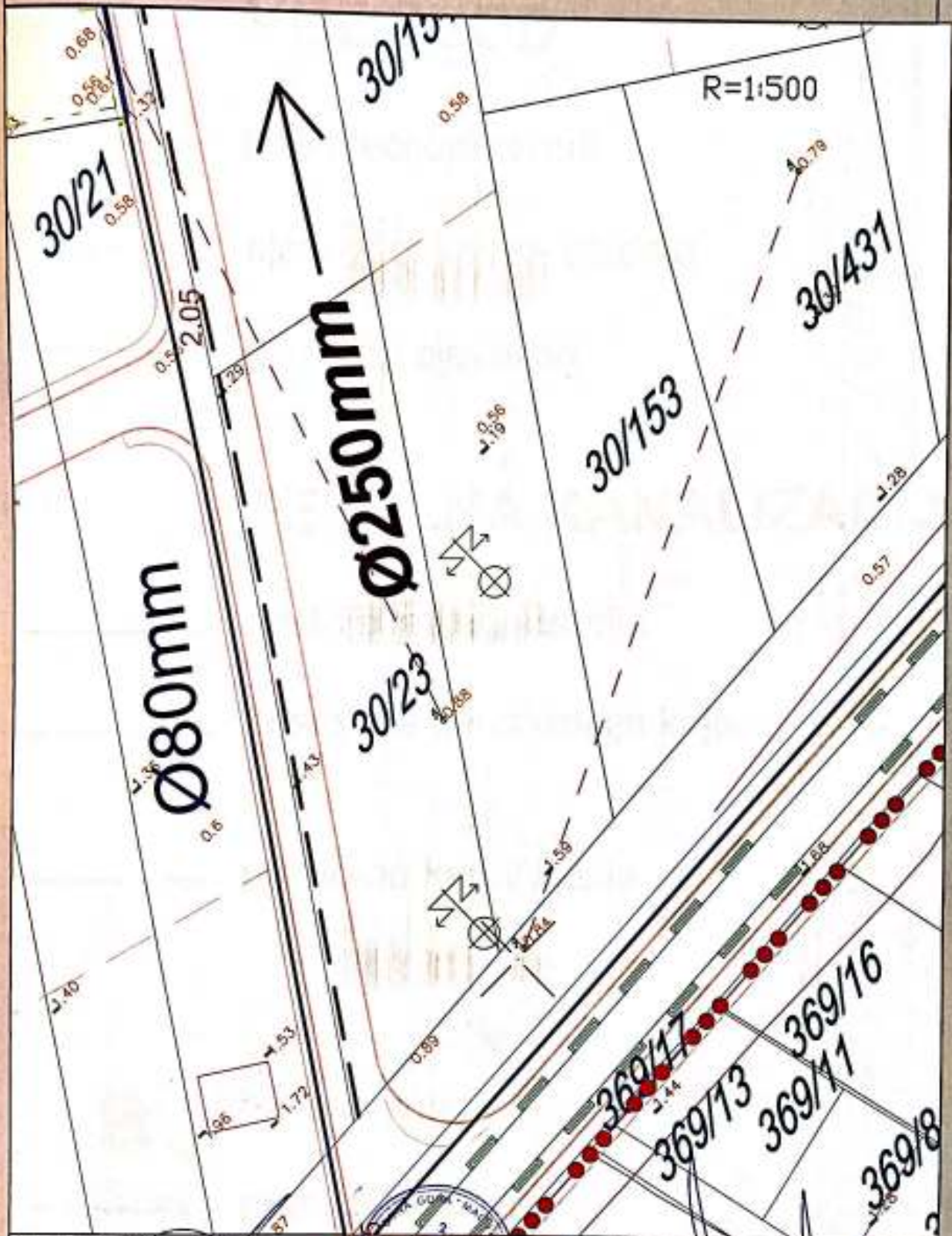
B

oznaka zone



zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje

Detaljni Urbanistički Plan "Ulcinjско polje"
Karta 10. Vodosnabdjevanje i fekalna kanalizacija



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



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

VODOVOD

- postojeći cjevovodi
- ⋯ cjevovodi koji se ukidaju
- × - - - planirani cjevovod

FEKALNA KANALIZACIJA

- × postojeća kanalizacija
- ⋯ postojeća kanalizacija koja se ukida
- × - - - planirana kanalizacija

B

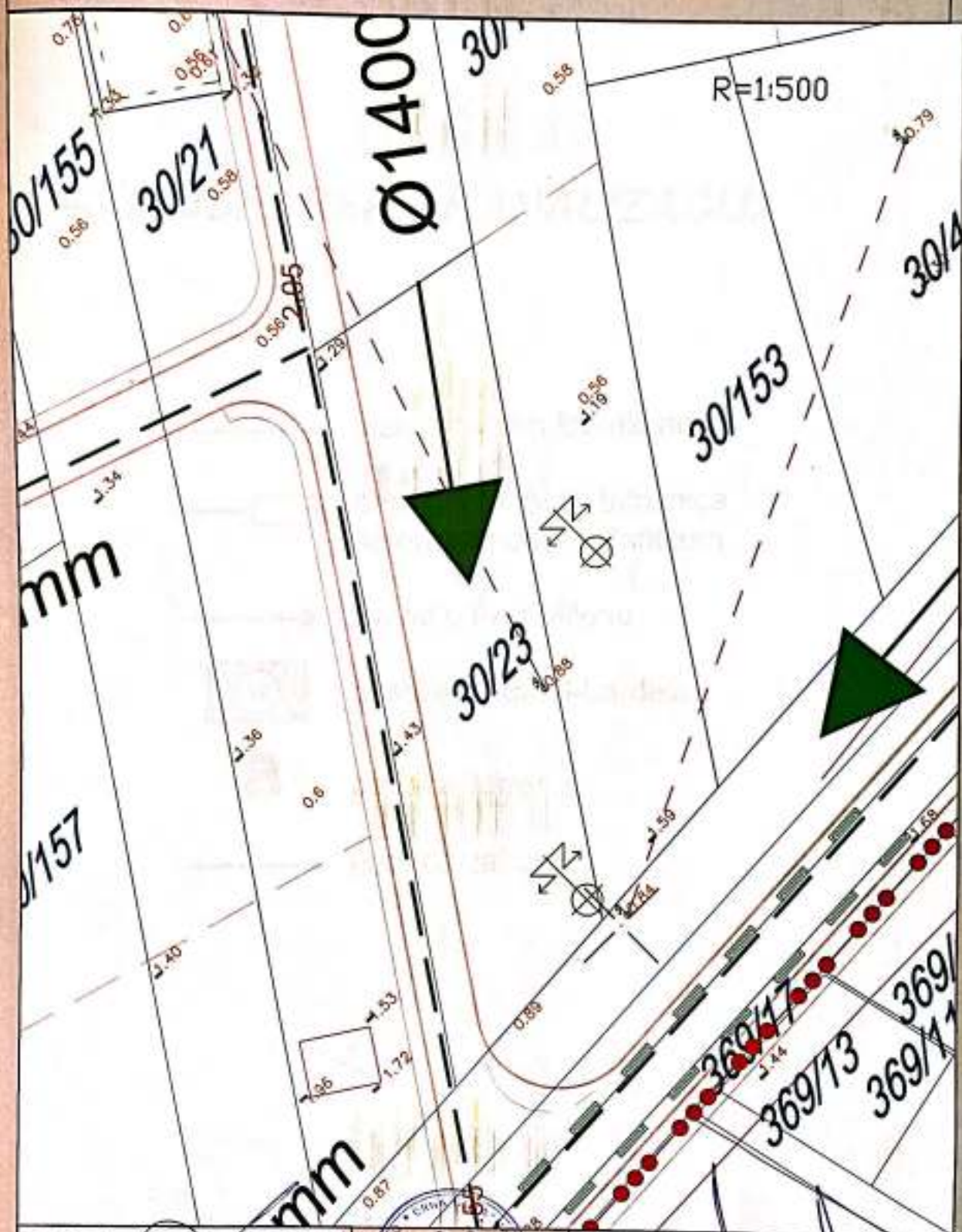
oznaka zone

— granica zahvata

1603
1800





Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje
Karta 11. Atmosferska kanalizacija



ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

———— planirana atm.kanalizacija

—  separator masti i taloznica
sa prepumpnom stanicom

—  ispust u Port Milenu

 postojeći kanal-bardela

B oznaka zone

----- granica zahvata



Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje
Karta 12. Energetika-postojeće stanje

R=1:500

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



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

ELEKTRONERGETIKA

POSTOJEĆE STANJE



TS 10/0,4 kV



35 kV DALEKOVOD



10 kV DALEKOVOD



10 kV KABLOVSKI VOD



TS 10/0,4 kV

ELEKTROENERGETIKA

planirano ~~stanje~~

TS

TS 10/0,4 kV (PLANIRANA)

TS

TS 10/0,4 kV (POSTOJEĆA)

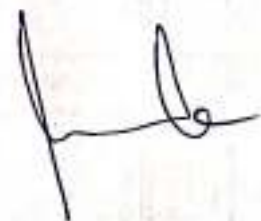
35 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)

—————

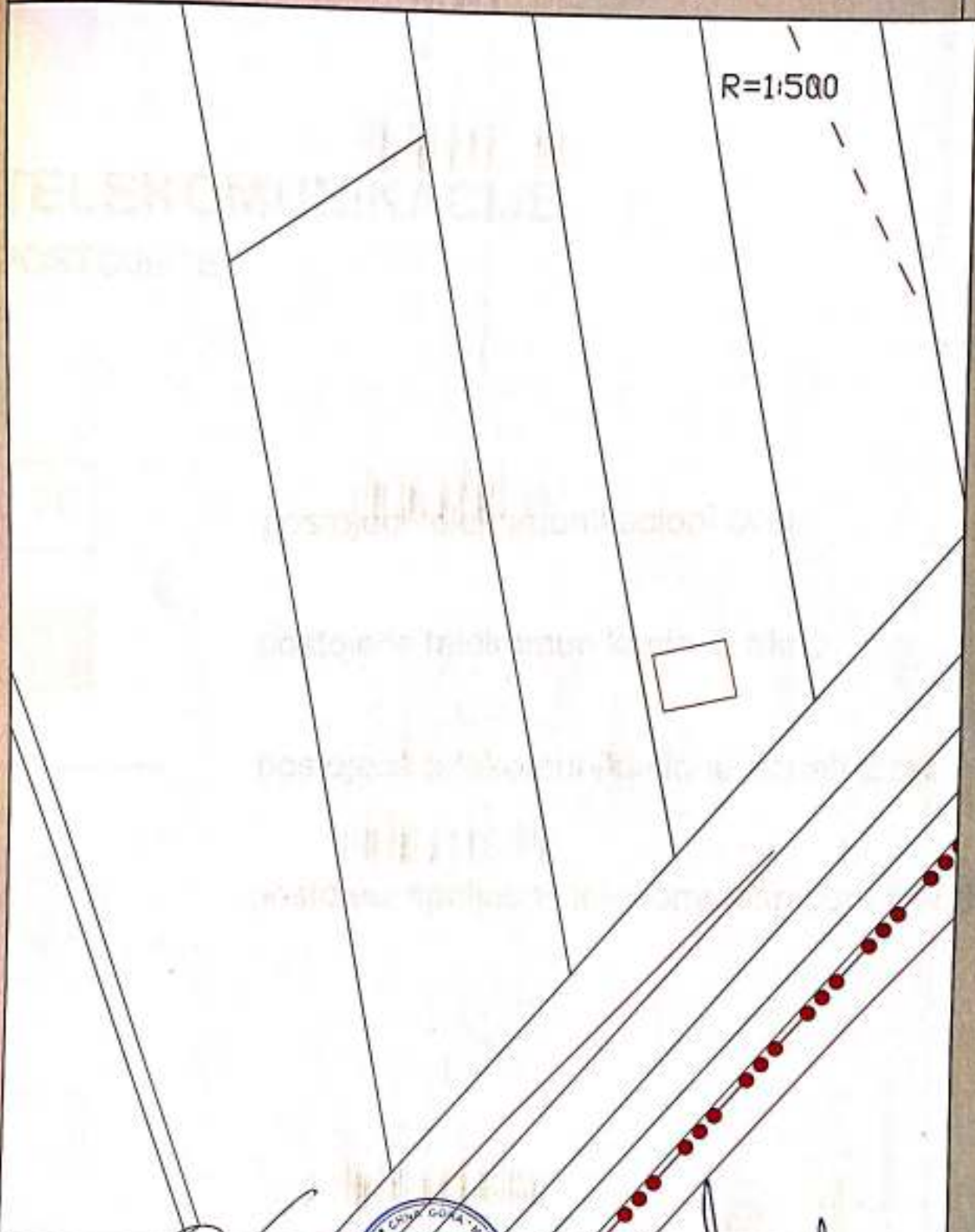
10 kV ~~DALEKOVOD~~ (POSTOJEĆI)

10 kV KABLOVSKI VOD (POSTOJEĆI)

10 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)



Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje
Karta 14. Telekomunikacije-postojece stanje



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



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

TELEKOMUNIKACIJE

POSTOJEĆE



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija

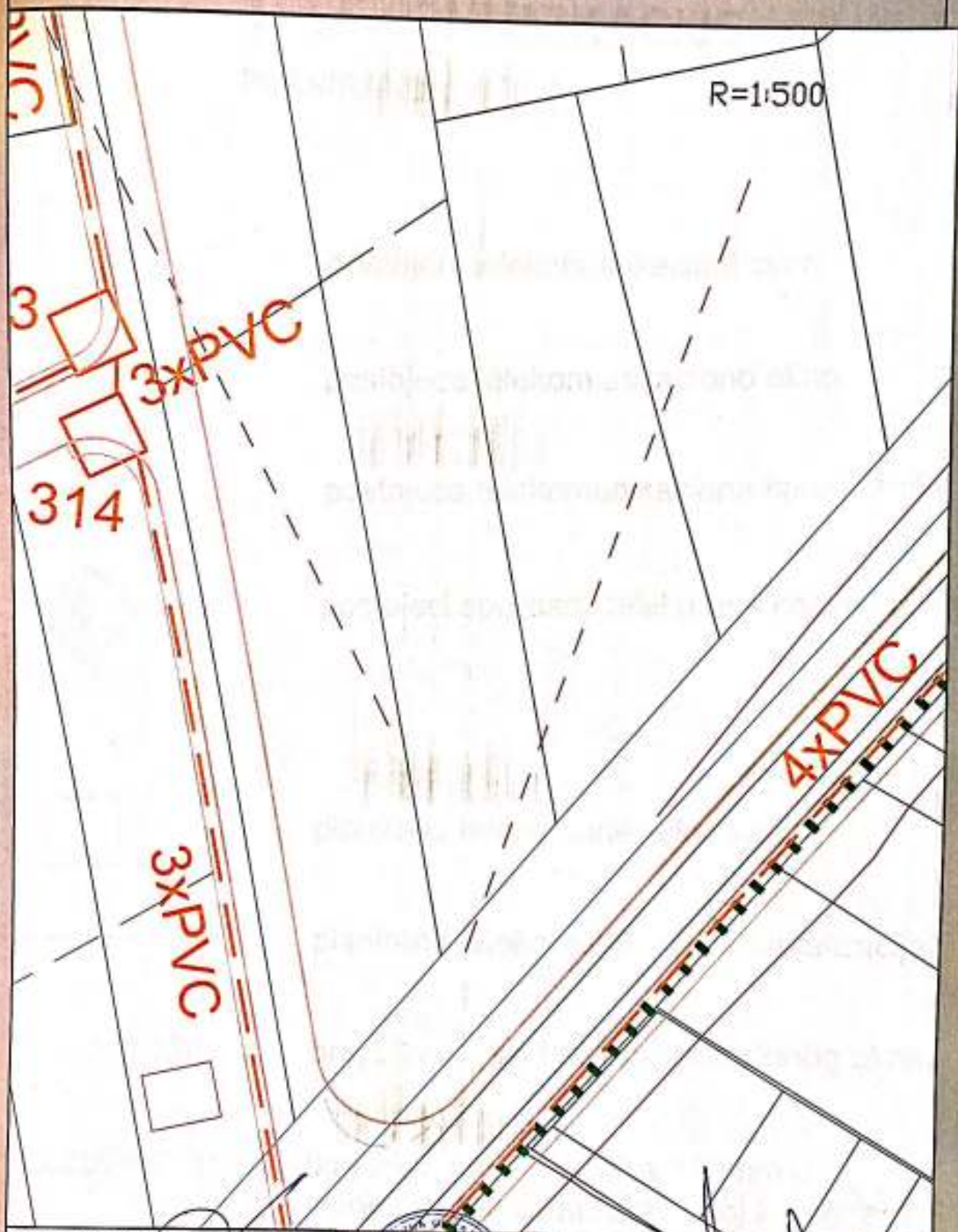


postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Og'.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'fub'.

Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje
Karta 15. Telekomunikacija -planirano



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



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

TELEKOMUNIKACIJE

PLANIRANO



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



planirano telekomunikaciono okno



planirana telekomunikaciona kanalizacija

NO 1, ..., NO 330

broj planiranog telekomunikacionog okna

6 (4,3,2)xPVC

broj PVC cijevi precnika 110mm u
planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

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.06-241/20-2
Ulcinj / Ulqin, 16. 03. 2020.god./vj.

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

Opština - Postupak	05-141/4-20
Opština - Broj	06-241/20
Opština - Datum	16.03.2020
Opština - Klasifikacija	05-141/4-20

Ulcinj

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 zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Potrebno je sprovesti postupak procjene uticaja za projekat izgradnje objekta mješovite namjene, od investitora Marniković N. Simo, na urb. parc. br.23 u zoni "B", podzoni 11, na kat.parc.30/524, 30/327 i 30/23 KO Ulcinjsko Polje, u zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje", Opština Ulcinj.

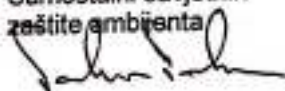
Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br. 05-141/4-20, zaveden kod ovog Sekretarijata pod broj 06-241/20, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja za projekat izgradnje objekta mješovite namjene, na urb. parc. br.23 u zoni "B", podzoni 11, na kat.parc.30/524, 30/327 i 30/23 KO Ulcinjsko Polje, u zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje" od investitora Marniković N. Simo iz Ulcinja .

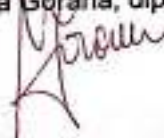
Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list RCG"br.20/07 i "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14, 52/16 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II). Uvidom u spisak projekata, konstatuje se da izgradnja objekta mješovite namjene površine preko 1000 m² (u kojem prema nacrtu UT uslova, osim objekta za stanovanje, dozvoljena i gradnja hotela, poslovnih sadržaja, garaže i dr.), spada na Listi II ; broj 12 - Infrastrukturni projekti, slovo (b)-Projekti urbanog razvoja.

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

Pripremio,
Tahir Tahiri,
Samostalni savjetnik
zaštite ambijenta



SEKRETAR,
Muštafa Gorana, dipl.maš.ing.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-1184/2020

Datum: 02.03.2020.

KO: ULCINJSKO POLJE

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 BR 956-1-70/2020 OD 02 03 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 712 - 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
30	524		9 67	20/01/2014	POLJE	Njiva 2. klase VIŠE OSNOVA		470	54.33
Ukupno								470	54.33
Podaci o vlasniku ili nosiocu							Prava	Obim prava	
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto					Svojina	1/1		
2809975223028	MARNIKOVIĆ NIKOLA SIMO KODRB-ULCINJ ULCINJ Ulica								

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:

Čaprić Dževdet

Datum i vrijeme: 02.03.2020. 09:43:25

1/1

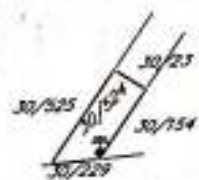
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINI
Broj: 956-1-70/2020
Datum: 02.03.2020.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 30/524

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Čaradio:



Ovlašćena
Službeno lice:

NAPOMENA:

Dogovor o načinu plaćanja

Datum valute: 22.06.2020

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve rate: Po pratećoj fakturi

Ovaj račun je sastavni dio polisa osiguranja navedenih u specifikaciji. Srazmjerni dio dospjele premije za svaku polisu navedenu u specifikaciji.

Iznos premije izvolite doznačiti u dogovorenom roku u korist naše računovodstvenoj jedinici na broj R/ODG001303

Račun se plaća u roku od 3 dana od dana izdavanja, ukoliko nije drugačije određeno u polisu osiguranja.



isplaćuje, za sve štete za vrijeme trajanja osiguranja, takođe, najviše dupli iznos (agregat isplata iz cjelokupnog perioda trajanja osiguranja).
Ako je agregat isplata iscrpljen prije isteka godine osiguranja, odnosno prije ugovornog trajanja osiguranja, i osiguranik želi da obnovi pokriće osiguranja za preostalo vrijeme osiguranja, odnosno ugovorenog vremena, za trajanje osiguranja se obračunava do isteka osiguranja.

(3) Ako nije drugačije ugovoreno, osiguranik kod svakog odštetnog zahtjeva priznate štete, ali ne manje od 0,3% od sume osiguranja koja je navedena u polisu.

(4) Osiguravajuće društvo nadoknađuje nastalu štetu na osiguranom objektu vraćanje objekta u pređašnje stanje, neposredno prije nastanka štete, i to po troškovima dan obračuna štete. Ako je od nastanka štete do dana obračuna štete prošlo više od godinu dana, priznaju se troškovi u visini kao što su iznosili jednu godinu nakon nastanka štete.

Član 5. TRAJANJE OSIGURANJA I VREMENSKO OGRANIČENJE OSIGURANJA

(1) Osiguranje obuhvata pokriće za sve projekte, koje osiguranik dobije na izradu tog osiguranja, i traje svo vrijeme izgradnje pojedinog objekta kao i za vrijeme osiguranja za vrijeme garantnog roka se upisuje u polisu. Osiguranje se može završiti i za vrijeme garantnog roka, što se takođe upisuje u polisu.

Ako je tako ugovoreno, osiguranje po navedenim uslovima može se zaključiti i za vrijeme osiguranja.

(2) Ako prestane osiguranje po polisu, prestaje osiguranje za sve projekte, odnosno osim ako nije drugačije ugovoreno.

(3) Osiguravajuće društvo je dužno platiti štetu, ako dođe do odštetnog zahtjeva prije kraja perioda trajanja osiguranja.

Član 6. OBRAČUN PREMIJE

(1) Kada je osiguranje sklopljeno za sve projekte, koje dobije osiguranik na izradu, društvo obračunava premiju svake godine, i to na početku godine osiguranja predviđene ugovorne vrijednosti svih primljenih projekata, a zatim još i na kraju godine se stvarna realizacija vrijednosti projekata razlikuje za 5% ili više od predviđene vrijednosti.

(2) Kada je osiguranje sklopljeno za pojedini projekat, premija osiguranja se obračunava od sklapanja ugovora od vrijednosti tog projekta.

Član 7. MJESTO OSIGURANJA

(1) Osiguranje važi za projekte, koji se izvode u mjestima, koja su navedena u polisu.

Član 8. PRIJAVA OKOLNOSTI ZNAČAJNIH ZA PROCJENU RIZIKA

(1) Kod sklapanja ugovora o osiguranju osiguranik mora prijaviti osiguravajućem društvu okolnosti značajne za procjenu rizika, za koje je znao, odnosno bi morao znati. Te okolnosti značajne za procjenu rizika, smatraju se naročito okolnosti, koje su osiguraniku poznate, a koje su određene i obračunata premija osiguranja, kao i one koje su navedene u polisu. Te okolnosti mogu osiguranik i osiguravajuće društvo i zajednički odrediti.

(2) Osiguranik mora po potrebi osiguravajućem društvu omogućiti kontrolu i reviziju projekata.

Član 9. SKLAPANJE UGOVORA O OSIGURANJU

(1) Ugovor o osiguranju se sklapa na osnovu pismene ponude.

PUNOMOĆJE

Ja niže potpisani Marniković Simo, nastanjen u Ulcinju – Kodre bb, JMB 2809975223028, imalac lične karte broj 281141144 izdata od MUP-a CG FL Ulcinj, opunomoćujem, svoga oca Marniković Nikolu, nastanjen u Ulcinj – Kodre b.b., JMB 1108946223017, imalac lične karte broj 576345369 izdat od MUP CG FL Ulcinj, da može umjesto mene potpisati sporazum o određivanju granice postavljanja objekta na vlasništvu susjednih nekretnina.

U Ulcinju 19.06.2014 godine

Davaoc punomoćja:

Marniković Simo



Ja, NOTAR Kalabrezi Gzim, sa sjedištem u Ulcinju – Bulevar Majke Tereze bb, potvrđujem, da je Marniković Simo, nastanjen u Ulcinju – Kodre bb, JMB 2809975223028, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj 281141144 izdata od MUP-a CG FL Ulcinj, u mojoj prisutnosti svojeručno potpisao pismeno.

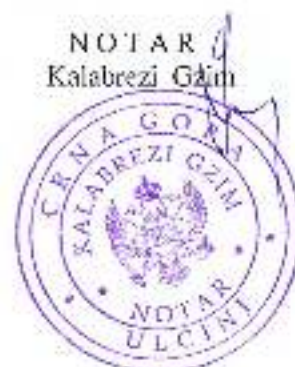
Potpis na pismenu je istinit.

Notar ne odgovara sa sadržaj pismene isprave.

Naknada za rad notara za ovjeru jednog primjerka određena je po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 2,50 EUR, tarifnom broju 22 tačka 1 NT u iznosu od 0,20 EUR i PDV (19%) u iznosu od 0,51 EUR, sve ukupno u iznosu od 3,21 EUR, naplaćena je.

Broj: OVP 877/2014

U Ulcinju 19.06.2014 godine



STRANKE:

1. **Marniković Anto**- vlasnik parcele 30/23, sa lista nepokretnosti br. 777 KO Ulcinjsko Polje
2. **Marniković Simo** vlasnik parcele 30/524 sa lista nepokretnosti br. 712 KO Ulcinjsko Polje

zaključuju dana 30.04.2014 god. slijedeći

SPORAZUM

-O ODREĐIVANJU GRANICE POSTAVLJANJA OBJEKATA NA VLASNIŠTVU SUSJEDNIH NEKRETNINA-

Čl. 1

Stranke, vlasnici susjednih nekretnina i to Marniković Anto, vlasnik parcel 30/23, sa lista nepokretnosti 777 KO Ulcinjsko Polje i Marniković Simo vlasnik parcele 30/524, sa lista nepokretnosti br. 712 KO Ulcinjsko Polje, koje su urbanizovane (urbanistička parcela br. 23) i na istima je predviđena izgradnja stambenog objekta površine gabarita 282,30 m², pa u cilju adekvatnog korišćenja prostora, ovim sporazumom određuju, način izgradnje objekta, kako slijedi:

Marniković Anto se obavezuje da na granici svoje parcele 30/23, sa lista nepokretnosti 777 KO Ulcinjsko Polje postavi zid stambenog objekta na površini 50 % od ukupno predviđenog gabarita objekta i Marniković Simo se obavezuje da postavi zid stambenog objekta na površini 50% od ukupno predviđenog gabarita objekta na urbanističkoj parceli br. 23, koji će graditi na granici svoje parcele br. 30/524, na listu nepokretnosti br. 712 KO Ulcinjsko Polje.

Čl. 2

Stranke ovim sporazumom ne mijenjaju granice gore pomenutih nekretnina, pa i nakon potpisivanja istog, ostaju vlasnici svojih nekretnina u istom obimu i pravu.

Čl. 3

Ovim sporazumom stranke određuju granice postavljanja svojih stambenih objekata, radi nesmetanog dobijanja potrebnih odobrenja za izgradnju istog.

Čl. 4

Stranke se obavezuju da troškove ovjere ovog sporazuma plate u jednakim dijelovima.

Čl. 5

Stranke, posebno upozorene, izjavljuju da se odriču prava pobijanja ovog sporazuma po bilo kom osnovu, a u slučaju da bilo koja od stranaka ne ispoštuje odredbe istog, nadležan je Osnovni sud u Ulcinju.

Čl. 6

Ovaj sporazum je sačinjen u dvojnem broju primjeraka za svaku stranku i odgovarajuće službe.

Marniković Simo
JMB 2809975223028

Marniković Simo

Marniković Anto
JMB 1211973223016

Marniković Anto

Ja, NOTAR Kalabrezi Gzim, sa sjedištem u Ulcinju – Bulevar Majke Tereze bb, potvrđujem, da su Marniković Nikola, iz Ulcinja, JMB 1108946223017, čiji sam indetitel utvrdio na osnovu lične karte broj 576345369, izdata od MUP CG FL Ulcinj, u svojstvu punomoćnika Marniković Simo, iz Ulcinja, JMB 2809975223028, po punomoćju OVP br. 877/2014 od 19.06.2014 godine ovjereno kod Notara Kalabrezi Gzima i Marniković Anto, iz Ulcinja, JMB 1211973223016, čiji sam indetitet utvrio na osnovu lične karte broj 851345075 izdata od MUP-a CG FL Ulcinj, u mojoj prisutnosti svojeručno potpisao pismeno. -----
Potpis na pismenu je istinit. -----

Notar ne odgovara sa sadržaj pismene isprave. -----

Naknada za rad notara za ovjeru četiri primjerka određena je po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 20,00 EUR, tarifnom broju 22 tačka 1 NT u iznosu od 0,80 EUR i PDV (19%) u iznosu od 3,95 EUR, sve ukupno u iznosu od 24,75EUR, naplaćena je. -----

Broj: OVP 1216/2014

U Ulcinju 04.08.2014 godine



-O ODREĐIVANJU GRANICE POSTAVLJANJA OBJEKTA NA VLASNIŠTVU SUSJEDNIH NEKRETNINA-**Čl. 1**

Stranke, vlasnici susjednih nekretnina i to Marniković Simo, vlasnik parcele br. 30/524; sa lista nepokretnosti 712 KO Ulcinjsko Polje i Žuđelović Alija, vlasnik parcele. br.30/154 sa lista nepokretnosti br.440 KO Ulcinjsko Polje, koje su urbanizovane i na istima je predviđena izgradnja individualnih stambenih objekata, pa u cilju adekvatnog korišćenja prostora, ovim Sporazumom određuju, sporazumno, granicu izgradnje-udaljenosti objekata, kako slijedi:

Marniković Simo se obavezuje da od granice svoje parcele 30/524, sa lista nepokretnosti br.712 KO Ulcinjsko Polje, postavi Zid svojeg stambenog objekta za 1 m unutar svoje imovine cijelom dužinom granice svoje parcele, koja se graniči sa parcelom **Žuđelović Alija**, tako da ostaje slobodan prostor od 1 m cijelom dužinom granice, sa susjedom Žuđelović Alijom-vlasnik parcelé. br.30/154 sa lista nepokretnosti br. 440 KO Ulcinjsko Polje, koji se takode ovim sporazumom obavezuje da zid svojeg stambenog objekta prema susjedu Marniković Simo, pomjeri unutar svoje imovine za 1 m cijelom dužinom granice tako da se između objekata stranaka dobije slobodan prostor širine od 2 metra, cijelom dužinom nekretnina stranaka.

Čl. 2

Stranke ovim sporazumom ne mijenjaju granice gore pomenutih nekretnina, pa i nakon potpisivanja istog, ostaju vlasnici svojih nekretnina u istom obimu i pravu.

Čl. 3

Ovim sporazumom stranke određuju granice postavljanja svojih stambenih objekata, radi nesmetanog obilaska, popravke i održavanja.

Čl. 4

Stranke se obavezuju da troškove ovjere ovog sporazuma plate u jednakim dijelovima.

Čl. 5

Stranke, posebno upozorene, izjavljuju da se odriču prava pobijanja ovog sporazuma po bilo kom osnovu, a u slučaju da bilo koja od stranaka ne ispoštuje odredbe istog, nadležan je Osnovni sud u Ulcinju.

Čl. 6

Ovaj sporazum je sačinjen u dovoljnom broju primjeraka za svaku stranku i odgovarajuće službe.

Marniković Simo
JMB 2809975223028

Marniković Simo

Žuđelović Alija
JMB 0207935223028

Alija

Marniković Simo iz Ulcinja, JMB 0207935223028, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj 340044892 izdata od MUP-a CG FL Ulcinj, u mojoj prisutnosti svojeručno potpisali pismeno.

Potpis na pismenu je istinit.

Notar ne odgovara sa sadržaj pismene isprave.

Naknada za rad notara za ovjeru četiri primjerka određena je po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 20,00 EUR, tarifnom broju 22 tačka 1 NT u iznosu od 0,80 EUR i PDV (19%) u iznosu od 3,95 EUR, sve ukupno u iznosu od 24.75 EUR, naplaćena je.

Broj: OVP 813/2014

U Ulcinju 11.06.2014 godi



PROJEKTNI ZADATAK

**ZA IZRADU IDEJNOG PROJEKTA ZA 'OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE
Po+P+4' U LOKACIJI DUP "ULCINJSKO POLJE" UP br.23, ZONE B,
PODZONE 11.**

Opština Ulcinj, oktobar 2020.

UVOD

Investitor Marniković N. Simo je preokrenuo inicijativu za izradu glavnog projekta Objekta Mješovite namjene, na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova izdatih od strane Opštine Ulcinj za predmetni prostor. Investitor je zatražio kvalitetno arhitektonsko rješenje, u skladu sa njegovim potrebama, karakteristikama predmetne lokacije i predatih Urbanističko-tehničkih uslova.

U skladu sa Detaljnim Urbanističkim Planom Ulcinjsko Polje - Opštine Ulcinj, na osnovu kojeg su izdati Urbanističko tehnički uslovi za predmetnu parcelu, , investitor je tražio izradu Idejnog Projekta Arhitekture za Objekat mješovite namjene Po+P+4, na dio UP br. 23, Zone B, Podzone 11.

Ove činjenice, kao i specifični zahtjevi (detaljnije u nastavku) investitora koji se tiču samog objekta lokacije, opisanih u nastavku, predstavljaju bitne elemente koje će projektant morati da uzme u obzir prilikom izrade rješenja predmetnog Glavnog projekta.

1. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet projektovanja je izrada Glavnog projekta Objekta Mješovite Namjene na dio UP 23, zone B, podzone 11, Ulcinjsko Polje - Opština Ulcinj i to:

Podrum za potrebe tehničkim prostorijama

Prizemlje kao uslužni dio objekta (restoran za potrebe aparthotela, kuhinja, recepcija, lift, stepenice, nadkriven glavni ulaz)

Prvi, Drugi i Treci sprat (Tipski sprat) – 3 apartmana tipa hotelske sobe, i jedan apartman sa dnevnim boravkom.

Cetvrti sprat – Tri apartmana sa dnevnim boravkom.

Bruto Površina prizemlja max. 141.00m²

Max bruto površina objekta je je 705m² bez podruma.

Očekivani broj parking mjesta je 12 (projektovati max kapacite).

Projektovati na dio UP23.

Projektant je dužan izraditi sve tekstualne, grafičke i numeričke priloge na nivou Idejnog projekta, na osnovu ovog Projektnog zadatka i nacrtu urbanističko-tehničkih uslova izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opštine Ulcinj br.05-141/6-20 od 24.03.2020.god.

Tokom izrade Idejnog projekta obrađivač je obavezan da saraduje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rešenja i eventualnih potreba fazne gradnje pojedinih sadržaja. Investitor će obezbijediti geodetske podloge i geotehnički elaborat.

Projektant je dužan (pod uslovom riješenih imovinsko – pravnih odnosa) dati procjenu vremenskog roka potrebnog za izvođenje radova.

Propisi i standardi

Pri projektovanju koristiti važeće propise, pravilnike i standarde za ovu vrstu objekata. Za definisanje pojedinih elemenata projekta, za koje nijesu propisani tehnički normativi u našim tehničkim propisima i standardima, kao ni uslovima datim u projektnom zadatku,

preporučuje se korišćenje tehničkih uslova i normativa datih iz inostranih propisa, uz predhodnu saglasnost Naručioca.

Rok

Rok za izradu Idejnog projekta je 45 dana od dana potpisivanja Ugovora.

2. Predmet tehničke dokumentacije

Lokacija predviđena za izgradnju Objekta Mješovite Namjene (Apart-Hotel) se nalazi u zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje" Opština Ulcinj, i zahvata katastarsku parcelu br. 30/524 K.O. Ulcinjsko Polje. Površina predmetne lokacije na kojoj je predviđena gradnja i koja je predmet ovog Projektnog zadatka iznosi 470m².

Kolski Prilaz lokacije je omogućen iz sekundarnog puta sa zapadne strane. Prilikom urbanističke obrade lokacije posebnu pažnju posvetiti povezivanju i odnosu sa Projektovanim putevima i trotoarima.

Predvidjeti natkrivanje ulazno-izlazne prostorije.

Sve bilanse površina uskladiti sa urbanističko-tehničkim uslovima.

3. OSNOVE ZAPROJEKTOVANJE

INSTALACIJE (Opšte smjernice)

Na predmetnom području postoje vodovi komunalnih instalacija (elektro, vodovodna, atmosferska i fekalna kanalizacija, telefonsta). Položaj infrastrukturnih vodova prikazan je u okviru katastarsa podzemnih instalacija koji su dio UT uslova.

Vodeći projektant je dužan izvršiti koordinaciju svih instalacija i izraditi sinhron plan svih postojećih i projektovanih instalacija (javna rasvjeta, telekomunikacije, elektroinstalacije, atmosferska i fekalna kanalizacija, vodovod) kao i riješiti ukrštanja s postojećim infrastrukturnim objektima i instalacijama, sa zaštitom istih tokom građenja, kao i konačnom zaštitom.

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Prostor projektovati kao savremen, maksimalno funkcionalan i racionalan, kako u periodu izgradnje, tako i u periodu eksploatacije, vodeći računa o objektima koji ga

okružuju, a koji nijesu predmet Glavnog projekta.

Posebnu pažnju posvetiti:

- fizičkoj strukturi i organizaciji prostora, te zadovoljavanju funkcionalnih zahtjeva u okviru zadate namjene;
- uređenju terena i parternom rješenju, uz očuvanje postojećeg okolnog zelenila, i projektovanju novog u skladu sa klimatskim uslovima i namjenom prostora, definisanog konkursnim rješenjem;
- racionalnosti i ekonomičnosti rješenja u cjelini.

Obrada površine partera treba da bude riješena tako da omogući multifunkcionalnost prostora.

POPLOČAVANJE

Potrebno je predložiti obradu površine partera i izbor materijala i načina popločanja. Generalno predvidjeti upotrebu kvalitetnih i trajnih materijala, koji zadovoljavaju tražene norme sa posebnim akcentom na lako održavanje i trajnost u periodu eksploatacije.

KOLSKI PRILAZI

Na projektovanoj površini potrebno je predvidjeti nužne kolske prilaze projektovanim parkinzima.

DOSTUPNOST PROSTORA

Kompletan prostor prilagoditi za korišćenje od strane lica sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom, a sve u skladu sa vežećim Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11,47/11 i 35/13), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

EKOLOGIJA I OBNOVLJIVI IZVORI

Potrebno je razmotriti mogućnost ekološki prihvatljivih rješenja regulacije zagađenja bukom, izduvnim gasovima i svjetlom, kao i mogućnost iskorištavanja obnovljivih izvora energije za planirane sadržaje.

Na području nije dozvoljena izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da značajnije naruši zdravlje životne sredine. Prije buduće izgradnje objekta potrebno je prostor opremiti svom infrastrukturom kako bi se izbjeglo oštećenje i zagađenje osnovnih činilaca životne sredine.

VRSTA PROJEKTA.

Idejni PROJEKAT

ZA INVESTITORA

Marniković N. Simo

TEHNIČKI IZVEŠTAJ

dio UP br.23

PODACI O OBJEKTU

Na zahtjev vlasnika odnosno investitora *Marnikovic Nikola Simo*, izrađen je idejni projekat za **Objekat Mjesovite Namjene Po+P+4** u naselje Ulcinjsko Polje, Ulcinj. Projekat je izrađen prema Tehničko-urbanističkim uslovima br. 05-141/6-20 izdatim od strane Sekretariata za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine od 24.03.2020 god, i važećim normama u svemu po priloženim legendama u datim osnovama.

Na UP br. 23, na osnovu usvojenog idejnog rješenja od strane oba vlasnika katastarskih parcela br. 30/524 i br. 30/23, koje čine ovu UP (odnosno Marniković N. Simo i Marniković N. Anto), urađen je idejni projekat za prvu fazu izgradnje, na dio UP 23 odnosno na kat. parceli br. 30/524 u vlasništvu Marnikovic N. Simo.

Na UP br. 23 prema UTU predviđena je takodje i izgradnja trafostanice NDTs "B-5" 2X630KS. Impakt ove TS na ostali dio UTU nema, stime sto su ostali koeficijenti dati precizni, objekat je projektovan unutar GL a pozicionisanje TS ostaje da se odredi naknadno.

Namjena objekta je uslužno-ugostiteljskog karaktera. Objekat je spratnosti Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata).

Objekat se sastoji od:

PODRUM je predviđen za tehnicke prostorije objekta i cine ga 4 prostorije ukupne neto površine 111 m² sa komunikacijama (stepenice i lift). Stepenice sa podesom zauzimaju 12 m², lift 2,90 m² i hodnik od 17,80 m². Ostali dio služi za tehnicke prostorije objekta podijelene u četiri jedinice.

PRIZEMLJE je predviđeno za uslužne djelatnosti u okviru objekta i čine ga *repcija sa prijemnim holom* 18,70 m², *lobi* 12,60 m², *sanitarni čvor* 6,60 m², *kuhinja restorana* 9,00 m², *ofis* 2,90 m², *šank* 5,50 m², *sala restorana* 52,40 m² kao i vertikalno komunikacione prostorije (*stepenice* 12,00 m² i *lift* 2,90 m²) Ove prostorije imaju ukupnu neto površinu od 122.60 m².

TIPSKI SPRAT (I,II,III SPRAT) je organizovan u tri jedinice od kojih su dvije jedinice apartmani 1+1 dok jedan je jednosoban apartman. Apartmani imaju površinu od 33,2 m² (apartman 1+1), 36,1 m² (apartman 1+1) i 18,0 m² (jednosobni apartman). Ukupna neto površina ovog sprata iznosi 121.00 m². Ovo rješenje se usvaja u prvom drugom i trecem spratu objekta.

ČETVRTI SPRAT je organizovan u tri apartmana, od kojih su dva simetrična i imaju po 27,5 m² (jednosobni apartman), dok treci apartman ima površinu 33,20 m² Ovaj sprat ima ukupnu neto površinu od 121.00 m².

Prizemlje je namjenjeno kao uslužni dio apartmana sa prijemom i restoranom, dok ostala četiri sprata namjenjeni su za smještaj turista. Tipski sprat ima dva apartmana snabdijevana dnevnim boravkom, spavacom sobom i kupatilom dok je jedan apartman snabdijevan samo spavacom sobom i kupatilom. U cetvrtom spratu

smjesten je jedan apartman sa dnevnim boravkom, spavacom sobom, kuhinjom i kupatilom, dok dva apartmana imaju spavacu sobu sa ukljucenim dnevnim boravkom i kupatilo. Svaki apartman ima posebnu terasu (lodju).

Parking mjesta su ispred samog objekta. Predviđeni u sklopu parternog uređenja parcele.

Ukupno imamo 12 parking mjesta za 12 stambenih jedinica, dakle ovaj broj parking mjesta zadovoljava koeficijent koji je dat prema U.T.U.

Učinjelo se projektanski napor da se stigne do što više ekonomičnog i funkcionalnog rješenja. Tako da komunikacija između stepeništa i ulaza u apartmane je mnogo jednostavna, dakle nemamo duge hodnike i nepotrebne izgubljene površine. Unutrašnjost objekta je takođe mnogo funkcionalan što se tiče organizacije prostora. Vanjski izgled objekta je modernog karaktera, sa jednostavnom fasadnom plastikom koja doprinosi modernom duhu ovog objekta.

Objekat je pozicioniran tako da je blizu puta, dakle ima dobar pristup vozila protiv požarne zaštite. Tabela je prikazivana komparacija između **bruto površina po urb.teh.uslovima i projektovanih bruto površina.**

Ukupna neto površina projektovanog stambenog objekta je 606.60 m². Cijela ova površina se razvija iznad zemlje.

Neto i bruto površine za objekte su prikazane tabelarno.

PROJEKTOVANI BROJ ETAŽE PO URB. TEH.USLOVIMA			
OBJEKAT	NETO	BRUTO	TERASE
STAMBENI OBJEKAT			
IV ETAŽA	121.00	141.00	
III ETAŽA	121.00	141.00	
II ETAŽA	121.00	141.00	
I ETAŽA	121.00	141.00	
PRIZEMLJE	122.60	141.00	
PODRUM	111.80	129.50	
UKUPNO	606.60	705.00	

**SVE UKUPNO OBJEKAT : NETO: 606.60 m²
BRUTO: 705.00 m²**

BROJ ETAZE PO URB TEH.USLOVIMA			
OBJEKAT	NETO	BRUTO	TERASE
STAMBENI OBJEKAT			
IV ETAŽA		141.15	
III ETAŽA		141.15	
II ETAŽA		141.15	
I ETAŽA		141.15	
PRIZEMLJE		141.15	
UKUPNO		705.75	

SVE UKUPNO OBJEKAT : BRUTO: 705.75 m²
LOKACIJA OBJEKTA

Lokacija objekta se nalazi u naselje "Ulcinjско Polje"-Ulcinj .Planirana lokacija obuhvaća površinu od 470.00 m² i dio je urbanističke parcele br. 23 zone 'B' podzone 11 (941.00 m²) (katastarska parcela br.30/524 sa lista nepokretosti br.712, svojina 1/1 Marnikovic N. Simo).Ukupna iskorišćenost lokacije objektom je 30%. Lokacija ima pristup sa sjevero zapadne strane sa asfaltnim (sekondarnim) putem. Sa sjevero istocne strane graniči se sa drugim dijelom Urbanističke parcele Br.23, sa jugo istocne strane se graniči sa Urbanističkom parcelom Br.26, dok sa juzne strane se graniči sa planiranim bulevarom. Lokacija je pravilnog oblika, sa skoro neprimjetnom denivelacijom. Na lokaciji uglavnom dominira nisko rastine i šiblje.

USVOJENO FUNKCIONALNO REŠENJE

Objekat je namjenjen za smjestaj turista. Objekat se sastoji od jedne cjeline naznačenu u situaciji.

OBJEKAT

Objekat je smješten na pogodnom mjestu u lokaciji,na prednjem djelu puta, tako da komunikacija sa objektom je veoma dobra zbog blizine puta. Objekat ima spratnost Po+P+4.

PODRUM je isprojektovan u cetiri tehnicke prostorije.

PRIZEMLJE je isprojektovano sa prijemnim holom i restoranom, i ima direktan pristup s putem sa sjevero-zapadne strane.

Takođe u sklopu prizemlja su i komunikacije koje nam omogućavaju pristup u ostalim etažama.

TIPSKI SPRAT (I,II,III SPRAT) se sastoji od zajedničkog hodnika(hola), i tri stambenih jedinica (apartmana). Stepenišno jezgro ima prirodno osvetljenje kao i prirodnu ventilaciju.

Tokom projektovanja sprata težilo se ka što kraćim vezama između prostorija, prvenstveno zbog male kvadrature etaže.

ČETVRTI SPRAT se sastoji od ulaznog hodnika(hola), i tri stambene jedinice od kojih su dvije simetrične. Stepenišno jezgro i u četvrtom spratu ima prirodno osvetljenje kao i prirodnu ventilaciju.

Vanjski izgled objekta je isprojektovan u modernom duhu. Upotreba materijala i boja, čini objekat kompatibilnim sa okolnim objektima.

KONSTRUKCIJA

Objekat je projektovan sa nosivim konstruktivnim AB stubovima dimenzija 35x30cm i AB zidnih platana, dok sekundarnu konstrukciju čine zidovi od supljikavih blokova debljine 12 cm.

Prema području seizmickog intenziteta predviđaju se armirani stubovi i zidna platna. Temeljna ploča je od armiranog betona u već iskopanom zemljištu. Iste se rade u odgovarajućoj obostranoj oplati a po potrebi za natur beton sa vidljive strane.

Ovako projektovan objekat je otporan na seizmičke uticaje što je i proračunom dokazano.

Dimenzije i oblik temeljne konstrukcije kao i marke betona su u svemu prema grafičkim prikazima i statičkim proračunima.

Temeljni uzemljivac objekta izvesti FeZn trakom, tokom izrade temelja.

Spoljni zidovi se termički obrađuju termičkom izolacijom, a proračuni i vrsta materijala zadati su u elaboratu o toplotnoj zaštiti.

Pregradni zidovi se prevedjaju od pune ili šuplje opeke debljine 20cm odnosno 12cm u produžnom cementom malteru sa istovremenom izradom armirano-betonskog serklaža u visini otvora vrata sa potrebnom armaturom i oplatom.

Stepenište je riješeno kao dvokrako sa jednim međupodestom, monolitna po kosoj AB ploči. Bočno stepenišne duše se pozicioniralo lift (sa kapacitetom od 630kg).

Plafon odnosno međuspratna konstrukcija predviđa se kao monolitna armirano-betonska ploča u odgovarajućoj oplati sa potrebnom armaturom, a u svemu po priloženom statičkom proračunu.

Dimenzije i oblik betonskih stubova, serklaža, podvlaka, natprozorni i nadvratnih greda kao i svih ostalih armirano betonskih elemenata u svemu prema grafičkom dijelu projekta, detaljima i statičkom proračunu u odgovarajućoj oplati sa odgovarajućom armaturom.

Terasna ploča, stepenište i strehe predviđene da se izvedu od armiranog betona sa potrebnom oplatom i oblika po statičkom proračunu i grafičkim priložima.

KROVNA KONSTRUKCIJA

Krovna konstrukcija se predviđa kao RAVAN KROV. Krov je neprohodan.

VENTILACIONI DIMNJACI

Predviđena je ventilaciona dimnjaka. Na završetku dimnjackih ventilacionih kanala postaviti dimnjacku kapu dimenzija i oblika prema grafičkim priložima. Ventilacioni dimnjaci se predviđaju za odvod usisnog vazduha od kuhinje i sanitarnih čvorova.

UNUTRAŠNJA OBRADA

Svi zidovi i plafoni malterišu se krečnim odnosno produžnim malterom u dva sloja sa prethodnim prskanjem cementnim mljekom, a naračito djelova od betona. Po dogovoru sa investitorom može da se primjeni i ugradnja gips kartonskih ploča umjesto produžnog maltera kao suv način izravnavanja zidova. Po završnom malterisanju izvršiti gletovanje zidnih i plafonskih površina a potom bojiti posnom bojom, polikolornom ili varijanta postaviti tapete.

Zidovi sanitarnih prostorija i radnog dela kuhinje oblažu se u keramičkom pločicama u cementnom malteru.

Podovi se predviđaju od parketa, keramičkih pločica, teraca, mermera u zavisnosti od prostora a u svemu po priloženoj legendi. Sve navedene slojeve podova postaviti na već pripremljenoj podlozi i potrebnim hidro i termo izolacijama

STOLARIJA

Unutrašnja vrata stanova su od MDP, dimenzija domaćih proizvođača. Prozori su zastakljeni float dvostrukim ili termo staklom. Finalna obrada po želji investitora. Sva stolarija treba da je snabdevena okovom i mehanizmima za njihovo otvaranje.

BRAVARIJA I LIMARIJA

Balkonska vrata kao i prozori su od alumina zastakleni sa dvostrukim termo staklom. Takođe se predviđaju i postavljanje komarnika. Sva bravarija mora biti snabdevena sa okovom i mahanizmima za njihovo otvaranje.

Ulazna vrata stanova izraditi od čelične konstrukcije i MDP. Takođe ova vrata moraju biti snabdevena sa pratećim zaštitnim mehanizmom.

Ograde stepeništa i terasa se izvode od alumina ,dizajna i oblika prema grafičkom djelu projekta.

Vertikalne olučne cijevi kao i sva potrebna opsivanja streha, uvala, dimnjaka i drugih naznačenih mjesta izvesti od bakarnog lima potrebne najmanje debljine 0.55mm, ukoliko investitor nema posebnih zahteva za ovu vrstu radova

SPOLJNA OBRADA

Spoljne zidne i betonske površine se obrađuju termičkom fasadom. Djelovi zida termički obrađeni se rade sa "URSAFIP"-om debljine 5cm ljepljen građevinskim lijepkom za podložni zid a preko izolacije nanose se slojevi za izravnjavanje sa mrežicom i napokon završna rustiklana obrada po želji investitora kao npr. UNIFAS PMG(valjani);UNIFAS PMZ(zaribani) ili UNIFAS PMŠ(spricani) u raznim debljinama. Sve navedene obloge treba da zadovoljavaju uslove iz termodinamickog proračuna.

Cokla objekta(dio iznad zemlje) predviđa se od pranog kulira.

Fasadani otvori odnosno vanjska bravarija predviđa se od alumina od kvalitene prvoklasne kvaliteta sa termo staklom 4+12+4.Zaptivanje izmedju bravarije i zidova izvšti sa pur penom.

Teren oko objekta,pješačke staze i trotoar predviđa da se popločava sa BEHATON pločama.Takođe i ograde i ulazne kapije će se uraditi prema projektu i datim uslovima sa odgovarajućim materijalima u zavisnosti od mesta gradnje i želje investitora.

TERMO I HIDRO IZOLACIJA

Zaštitu objekta od vlage je predvidjena hidroizolovanjem odgovarajućim materijalomi zavisno od mjesta i to Poliazbitolom armiranim sa silikatnom mrežom,Kondorom 4, uz upotrebu parodifuznih slojeva u slojevima a u svemu prema detaljima konstrukcije zadatim na grafičkom dijelu projekta.Gde je to potrebno, betonske konstrukcije izvesti od vodonepropustljivog betona.Slojeve termoizolacije koja se predvidja od tervola, perlita, teko ploca ili slicnih materijala isvesti u svemu prema grafickom delu projekta na naznačenim mjestima a sa potrebnom zastitom sa PVC folijom, ter hartije ili cementne košuljice u zavisnosti od mesta ugradnje.Hidro i termo izolacija se izvodi u podovima, zidovima, krovnim ravnima a u svemu prema termodinamickom proračunu koji je sastivni deo ovog projekta.

MJERE ZA SPREČAVANJE ILI SMANJIVANJE ŠTETNIH UTICAJA NA OKOLINU

Cilj same izgradnje nije sama izgradnja već korist od objekta i infrastrukture koji su njeni krajnji rezultat.

Mjere koje treba preduzeti i o kojima treba voditi računa prilikom realizacije projekta a za sprečavanje štetnih posledica na okolinu, a koje se mog svrstati pod ključne rizike su:

-Očuvanje prirode/arheologije

-Odlaganje otpada: transport i otklanjanje zemlje i građevinskog otpada mora biti izuzetno vazno pitanje.

-Emitovanje gasova:atmosferska emitovanja,posebno prasine koje su rezultat razaranja ili drugih procesa na zemljištu.

-Iritacija: radovi na zemljištu kao sto su pripremanje bitumena ili miniranje,buka i visok saobraćaj.

-Atmosferske emisije: prasina koja uključuje prasinu od opeke,kretanja vozila na gradilištu,isparenja od varenja,rastvaraca u pripremi farbi,smola i slicnih materijala,prasina koja sadrzi azbest,ispaljive organske materije iz izduvnih gasova,cisterni goriva,emisija toksicnih supstanci,npr.magnezijuma i kretnog praha iz građevinskog materijala.

-Upravljanje vodosnabdjevanjem i otpadnim vodama:otpadne vode ispustene tokom građevinskih radova kao sto su voda iz podzemnih pumpnih sistema i voda koriscena u toku građevinskih radova koja moze imati visoku koncentraciju zabranjenih cvrstih sastojaka,zatim otpadne vode od repromaterijala,iz opreme za pranje,zemljani radovi i drugi procesi koji mogu uzrokovati poremećaj hidroloske ravnoteze u okruženju kroz uzrokovanje vodenih tokova iz otpadnih voda ili upotrebom kontaminiranih podzemnih voda

-Čuvanje i skaldistenje materijala:rizici zagadjenja curenjem ulja ili goriva zbog lose zastite.

-Upravljanje cvrstim i opasnim otpadom:opasni i cvrsti otpad kao zarazeno zemljište,građevinski krs(uključujući materijal sa sadržinom azbesta),otpadno gorivo i maziva,uljne filtere i baterije.

Potencijalni problemi zagadjenja uključuju :bacanje građevinskog krsa u ili u blizini vodotoka ili površinskih odvodnih cijevi,skladistenje,tretman i transport kontaminirane zemlje,preostale boje i rastvori u kontejnerima

-Ostalo:obezbjedjenje gradilista zbog potencijalnog zagadjenja koje se prouzrokuje naprimer kradjom ili vandalizmom,uticaj saobraćaja na lokalno stanovništvo zbog ograničenja izduvnih gasova,nivoa buke,frekfencije saobraćaj,odrzavanja,ciscenja vozila.

Neke od mogućnosti za poboljšavanje uslova životne sredine prilikom izgradnje objekta su sledeci:

-izbjegavati upotrebu cementa,papirne kartonske hermeticki zatvorene zatvorene i zastakljene formulacije koje u sebi sadrže vlakna kao filtere,

-izbjegavati hermeticki zatvorene formulacije koje sadrže olovo kao agens isusivanja,

-koristiti bezolovne boje i farbe i sredstva za zastitu drveta,

-minimizirati upotrebu boja baziranih na rastvorima ili ih zamjeniti sa materijalima baziranih na vodenim rastvorima,

- kontrolisati ili eliminisati paljenje otpada na gradilistu, tehnika za minimiziranje stvaranja prasine i isparavanja kao naprimer oprema za prociscavanje vazduha,
- pokrivanje skela,
- pranje putnih površina cijevom i pranje vozila,
- odgovarajuća kontrola oko rezervoara i skladista materijala da bi se izbjeglo rasipanje,
- reciklaza otpadnih voda.

Sledeća pitanja koja su uzeta u obzir prilikom dizajniranja projekta na datoj lokaciji su:

- koliko blizu su susedne kuce,
- kakvo je okruzenje,
- zemljište,
- koje vrste flore i faune su prisutne,
- dali su neke vrste od posebnog znacaja biologskog, medicinskog, kulturološkog istorijskog društvenog ili komercijalnog znacaja prisutne i ako su dali ih objekat može oštetiti,
- da li je lokacija sama po sebi od kulturološkog, arheološkog, istorijskog ili društvene vrednosti,
- da li u blizoj okolini ima nekih vodenih površina, suma, padina, mocvara ili drugih lako podlozних promjena terena.
- da li je oblast lokacija gradilista sklona klizistu tla, plavljenje obilnim padavinama, zemljotresima i drugim katastrofama,
- da li je gradiliste na strmoj kosini,
- da li je tlo dovoljno stabilno; kakva je njegova nosivost, tekstura, propustljivost
- koliko je gradiliste udaljeno od korisnika kojima je namjenjen objekta,
- da li će korišćenje gradilista zahtjevati izgradnju ili popravljeno puta,
- da li su vodovodni i sanitarni sistemi već u upotrebi ili ih treba obezbediti,
- da li postoje dopunski istorijski podaci o atmosferskim padavinama površinskih voda i klimatskih uslovia,
- da li se može odrediti obim i kvalitet zaliha podzemnih voda,
- da li su istorijski i godišnji podaci dostupni.

ODGOVORNI PROJEKTANT

ŠPETIM MARAJ, dipl.ing.arh

ZBIRNA REKAPITULACIJA

1	GRADJEVINSKI RADOVI	268196
2	HIDROINSTALACIJE	32086
3	ELEKTROINSTALCIJE - jaka struja	32453
4	ELEKTROINSTALCIJE - slaba struja	11071
5	PROTIVPOZARNA ZASTITA	600
UKUPNO		344406

SASTAVIO :

ŠPETIM MARAJ, dipl.ing.arh.

UP 17

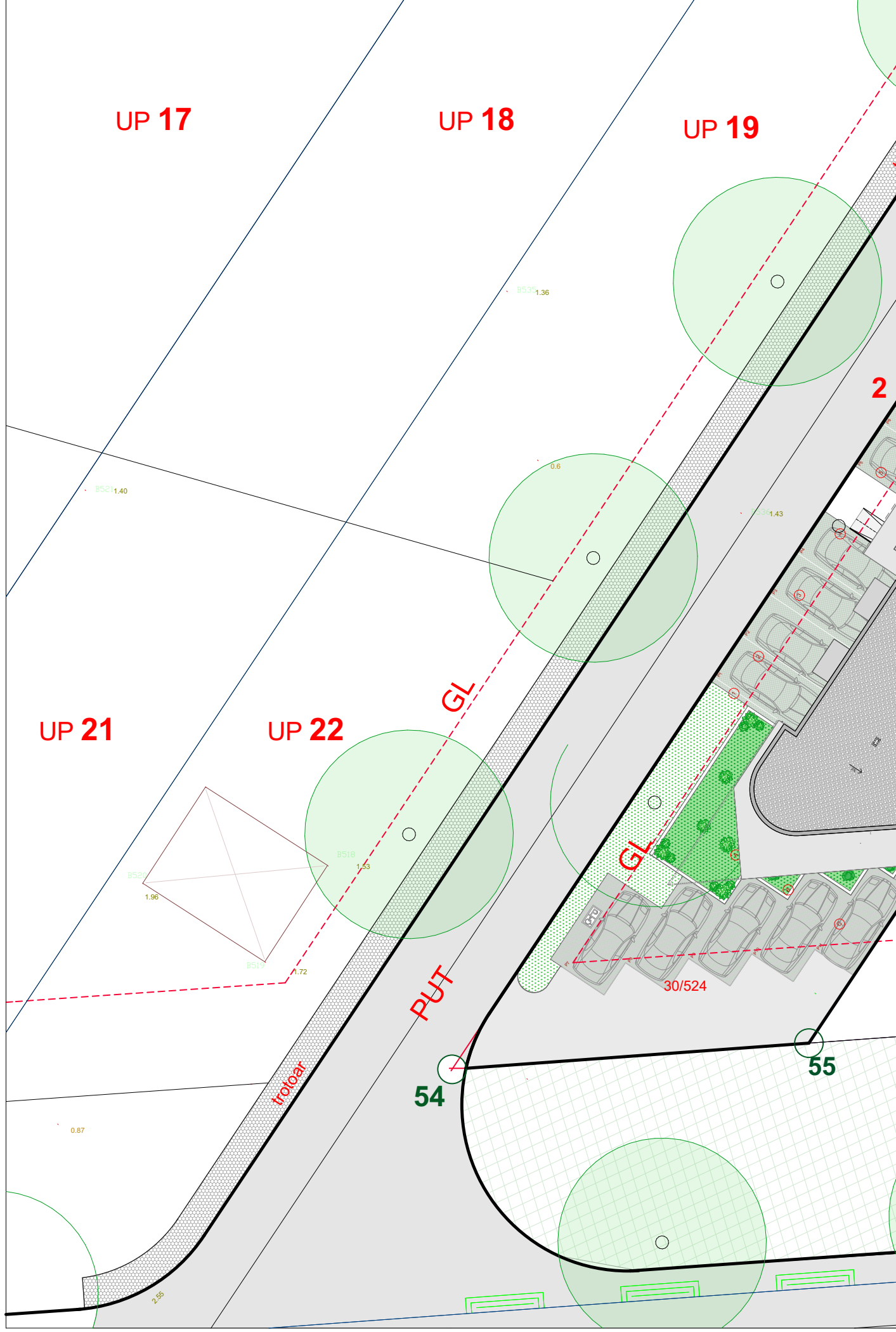
UP 18

UP 19

UP 21

UP 22

2



GL

TROTOAR

PUT

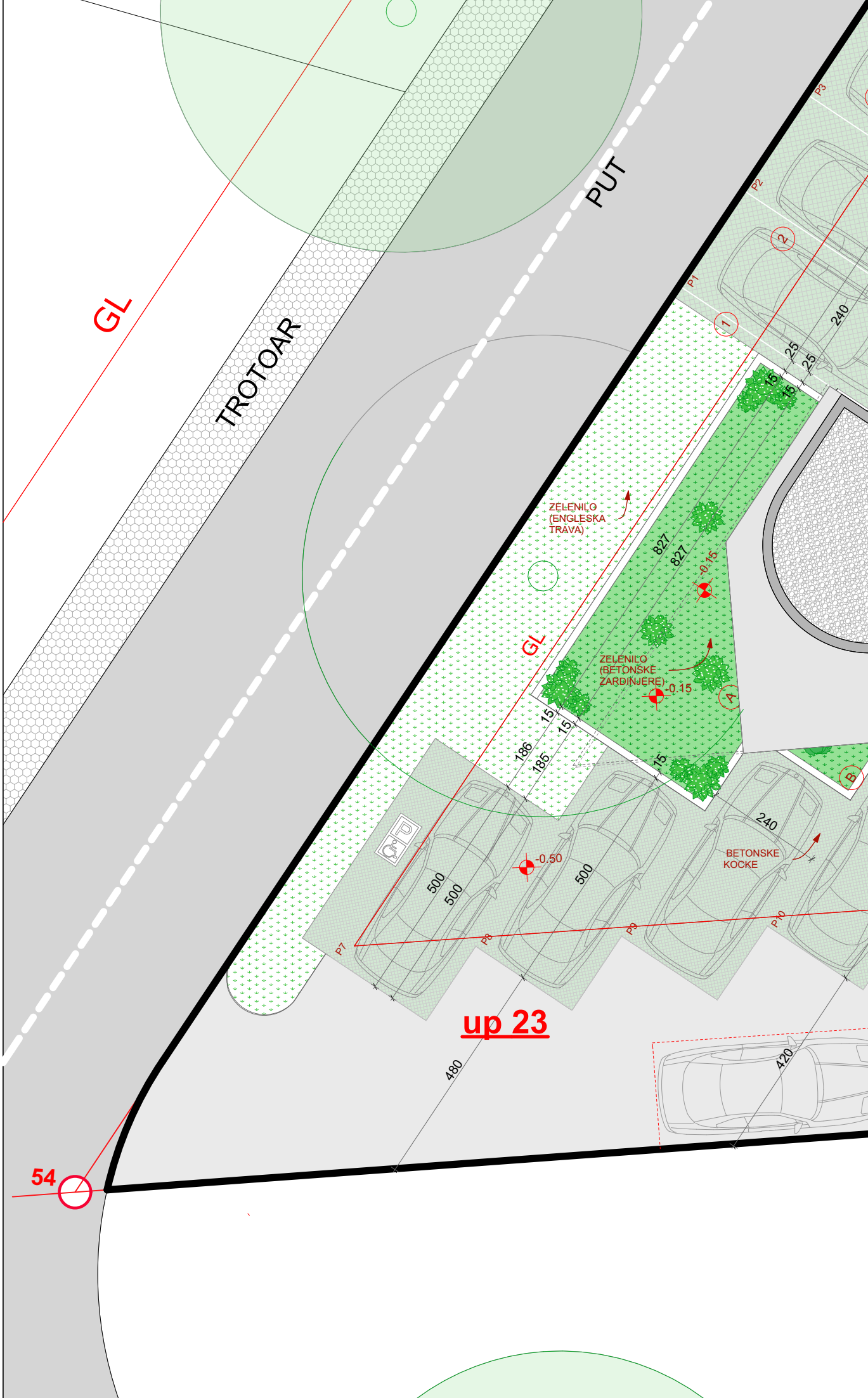
ZELENILO
(ENGLSKA
TRAVA)

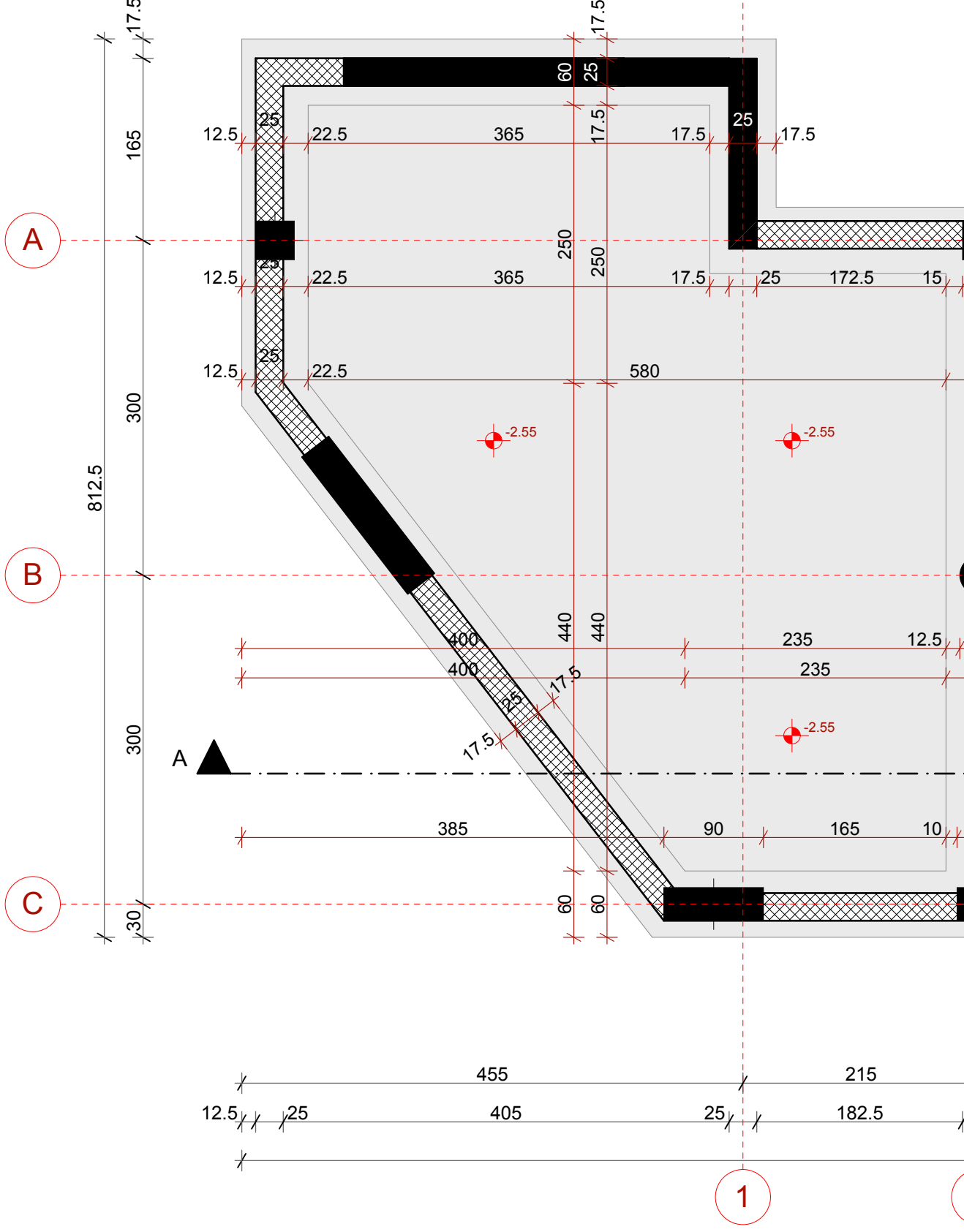
ZELENILO
(BETONSKE
ZARDIŅJERE)

BETONSKE
KOCKE

up 23

54

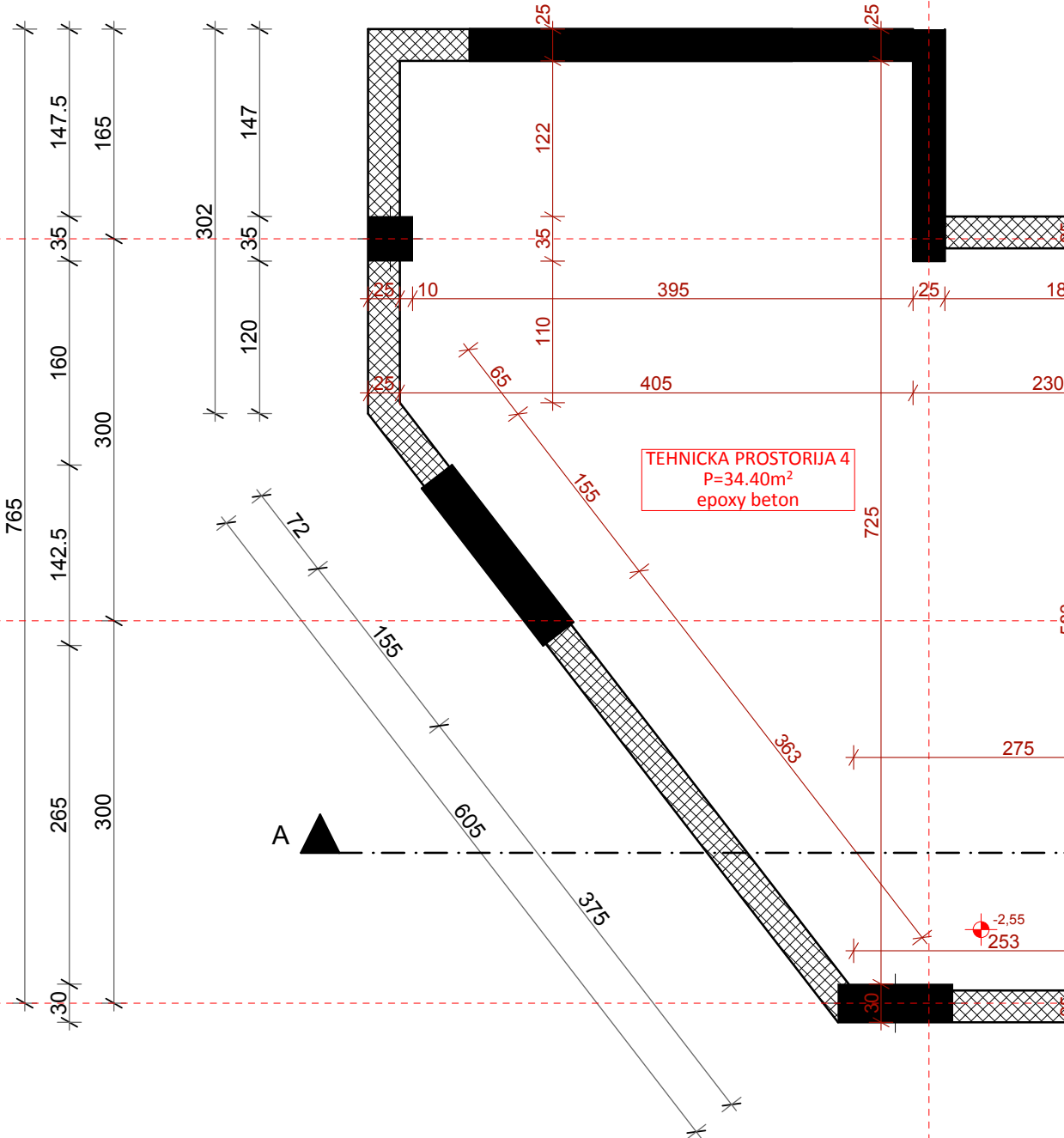




A

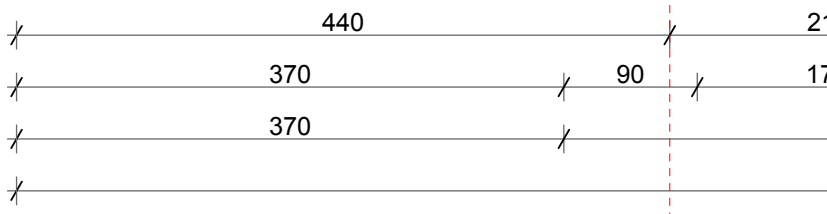
B

C



TEHNICKA PROSTORIJA 4
 $P=34.40m^2$
 epoxy beton

-2,55
 253

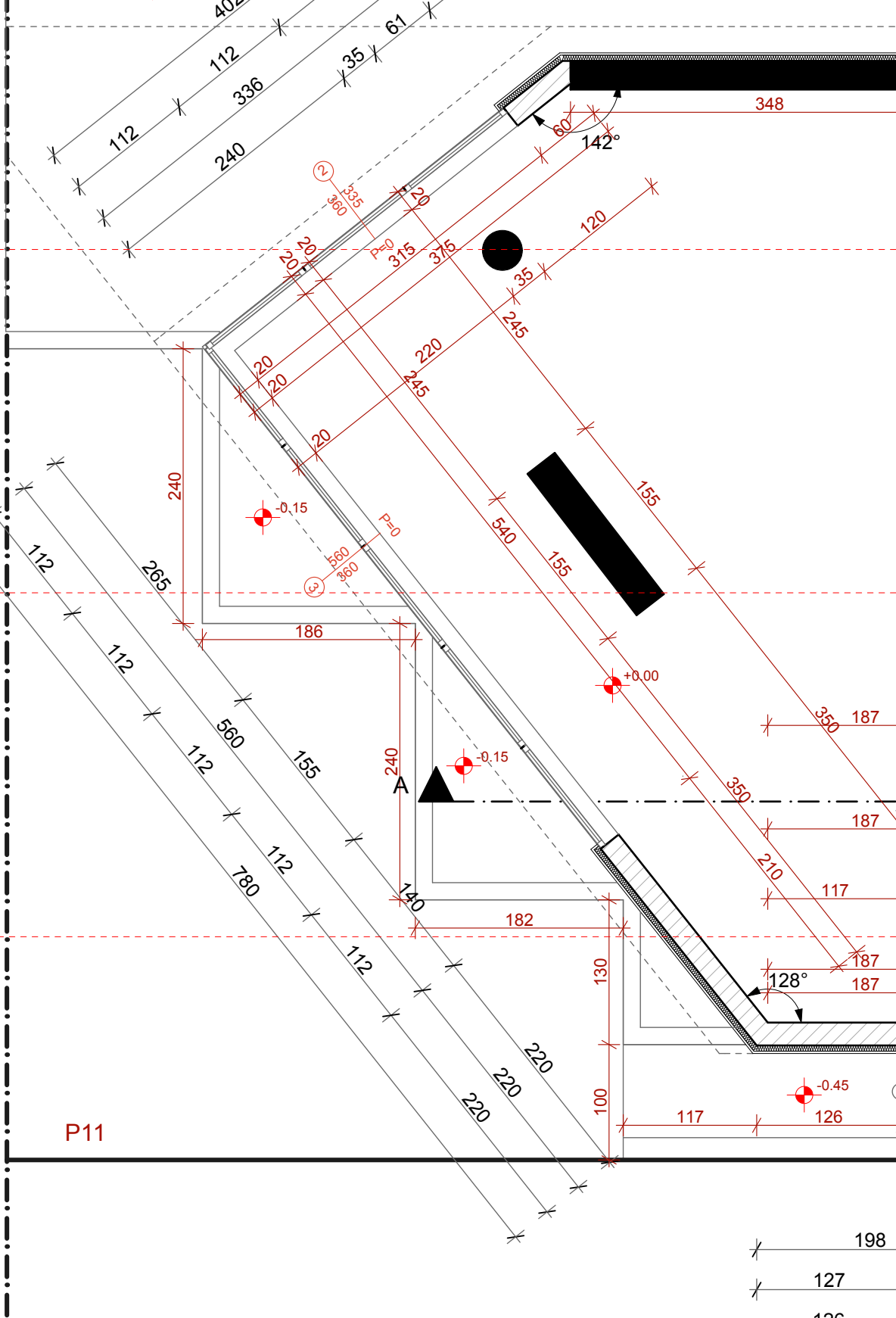
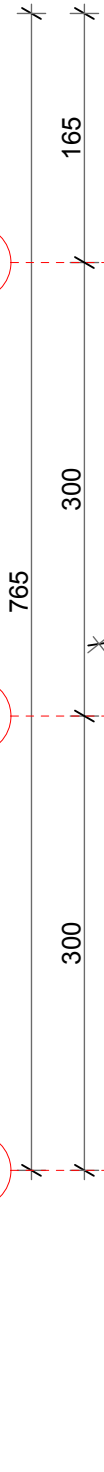


1

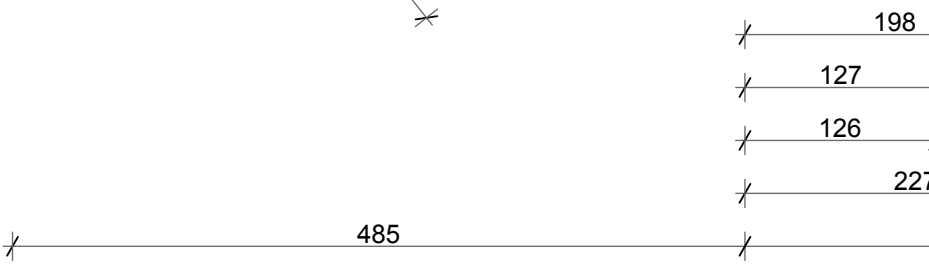
A

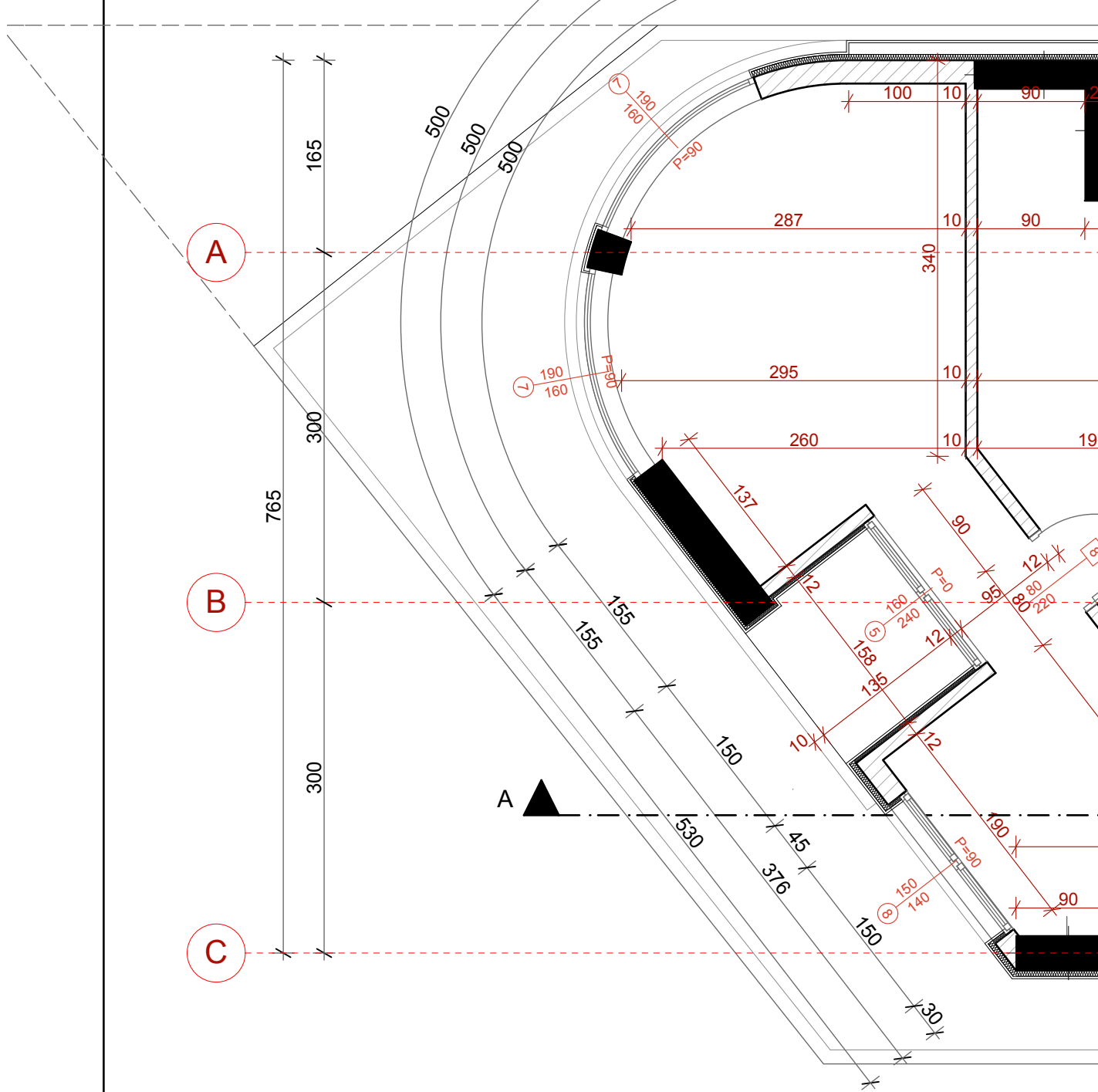
B

C

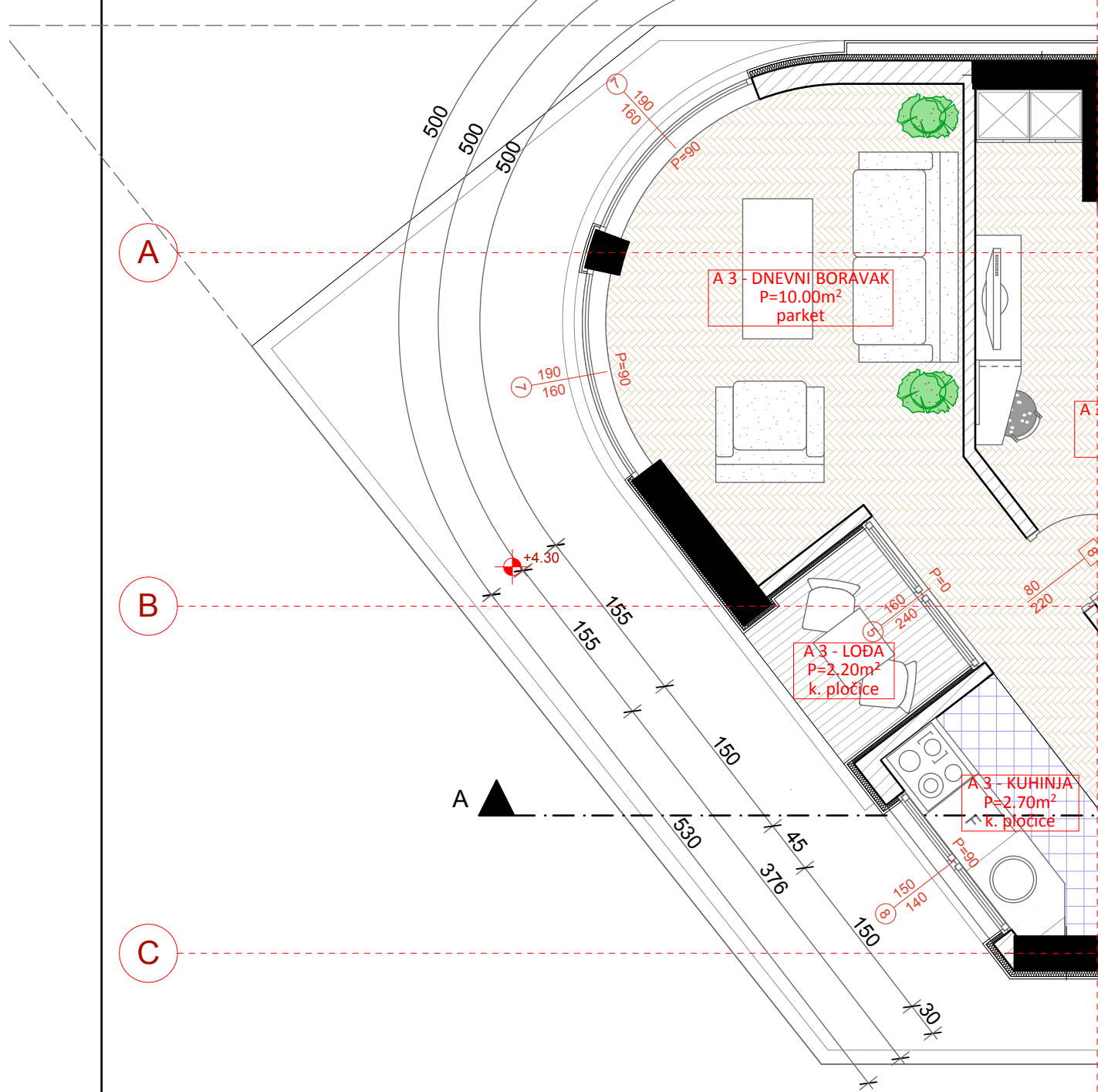


P11





448	
377	90
377	
377	



A

B

C

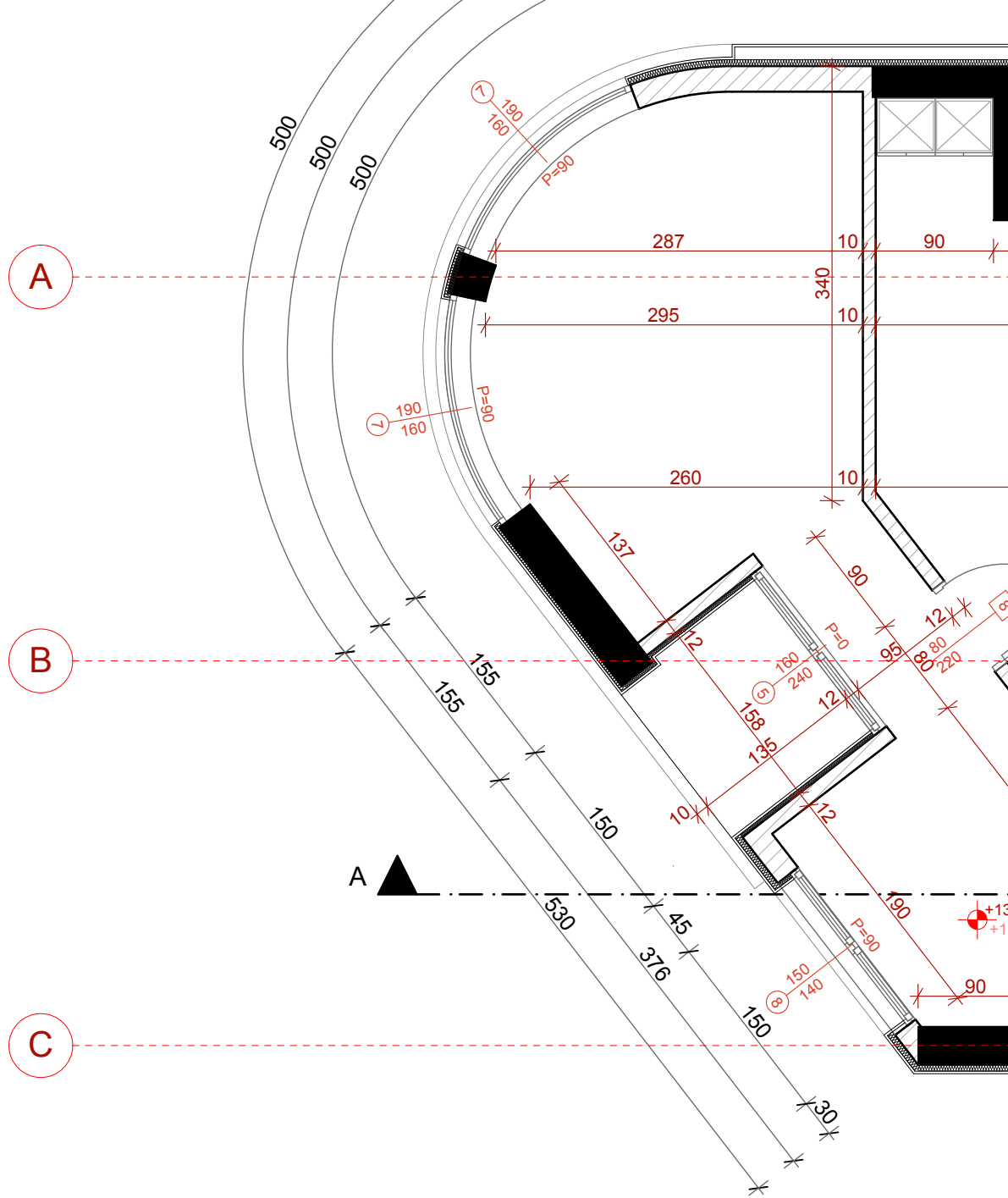
A 3 - DNEVNI BORAVAK
P=10.00m²
parket

A 3 - LODA
P=2.20m²
k. pločice

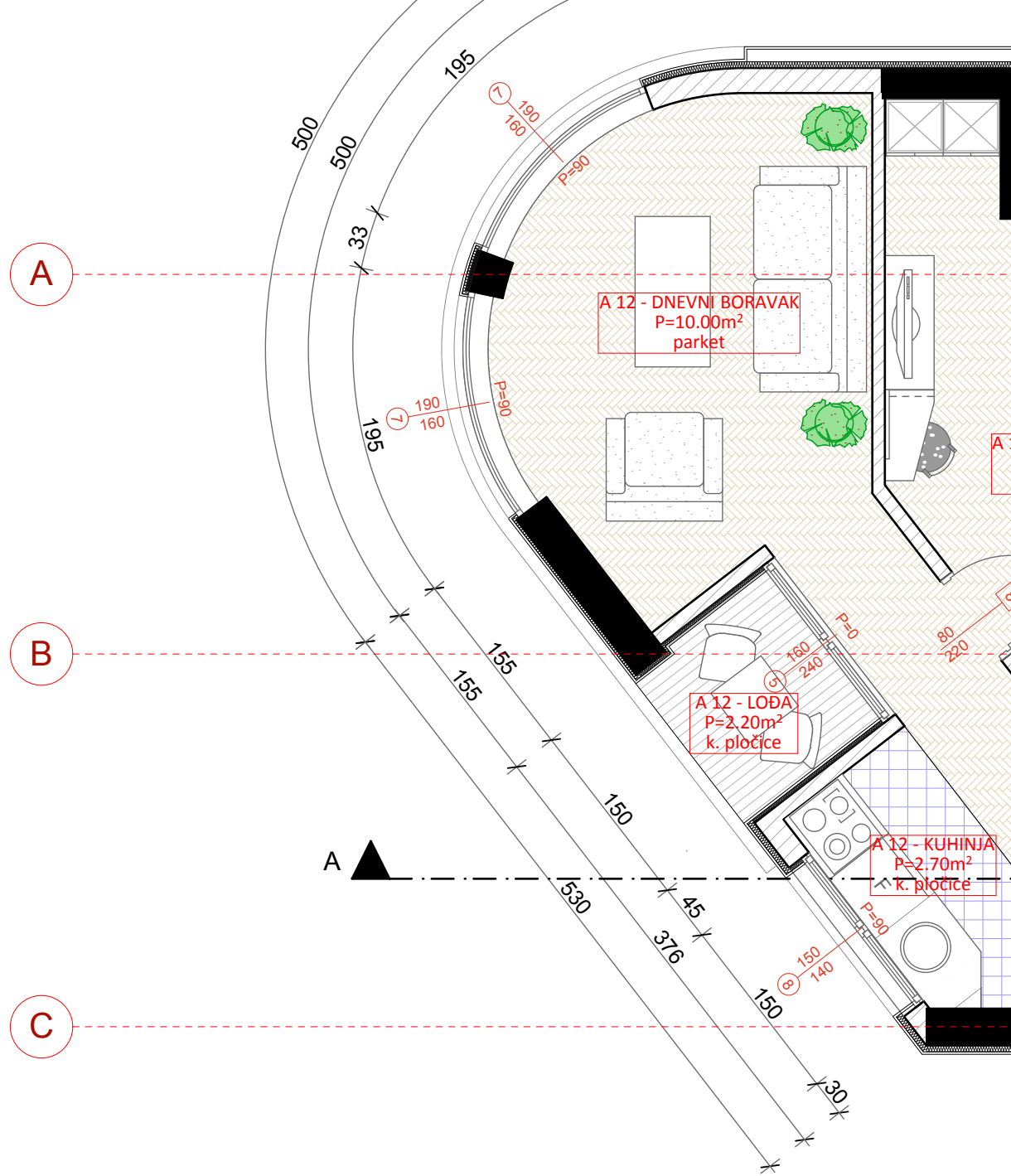
A 3 - KUHNJA
P=2.70m²
k. pločice



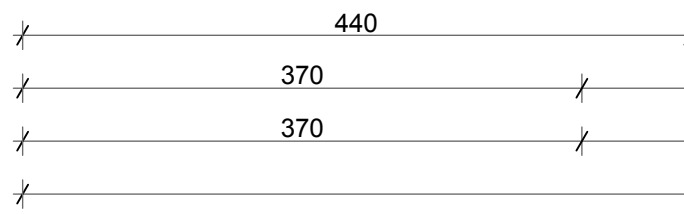
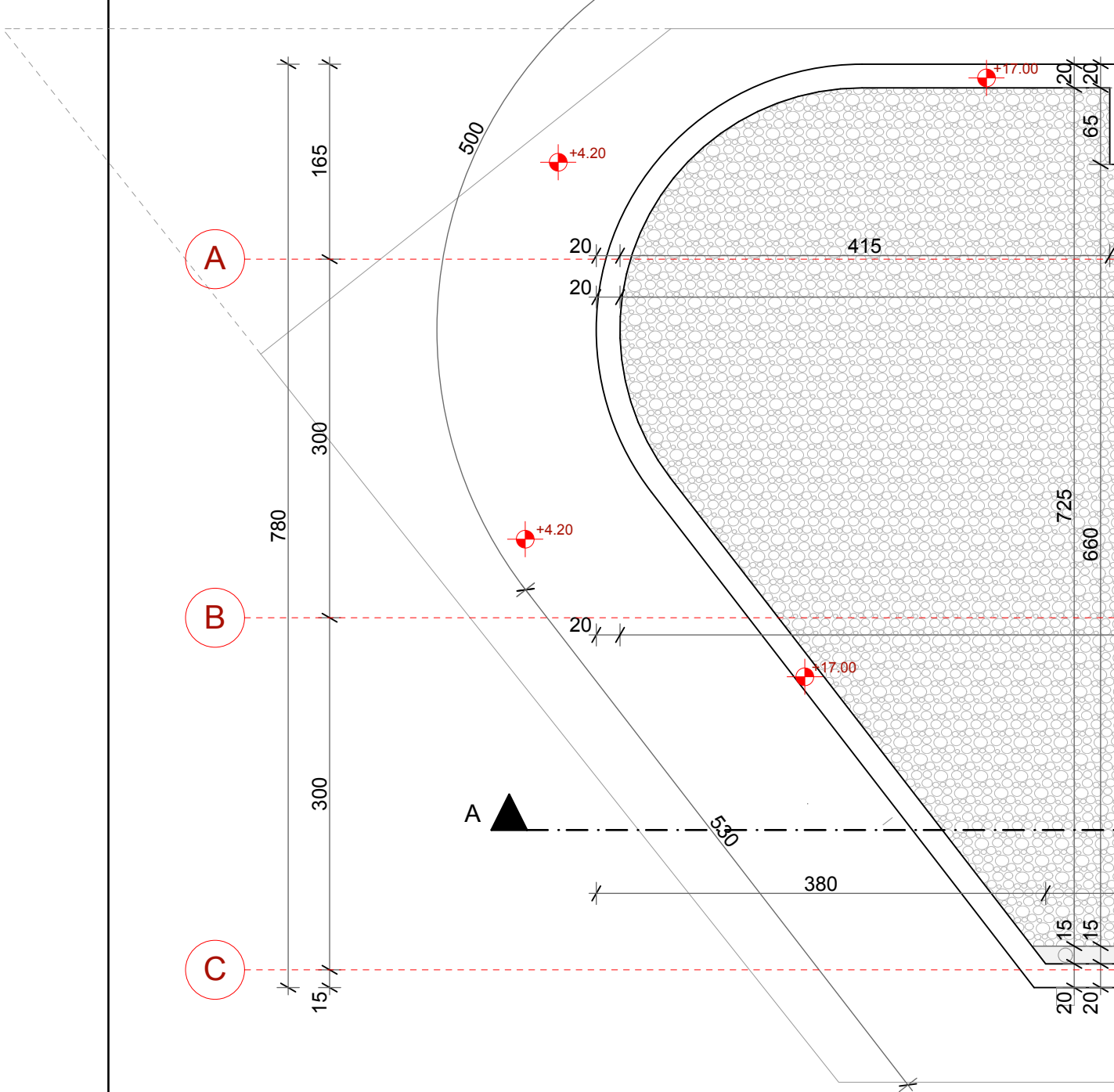
448	
377	90
377	
377	
377	

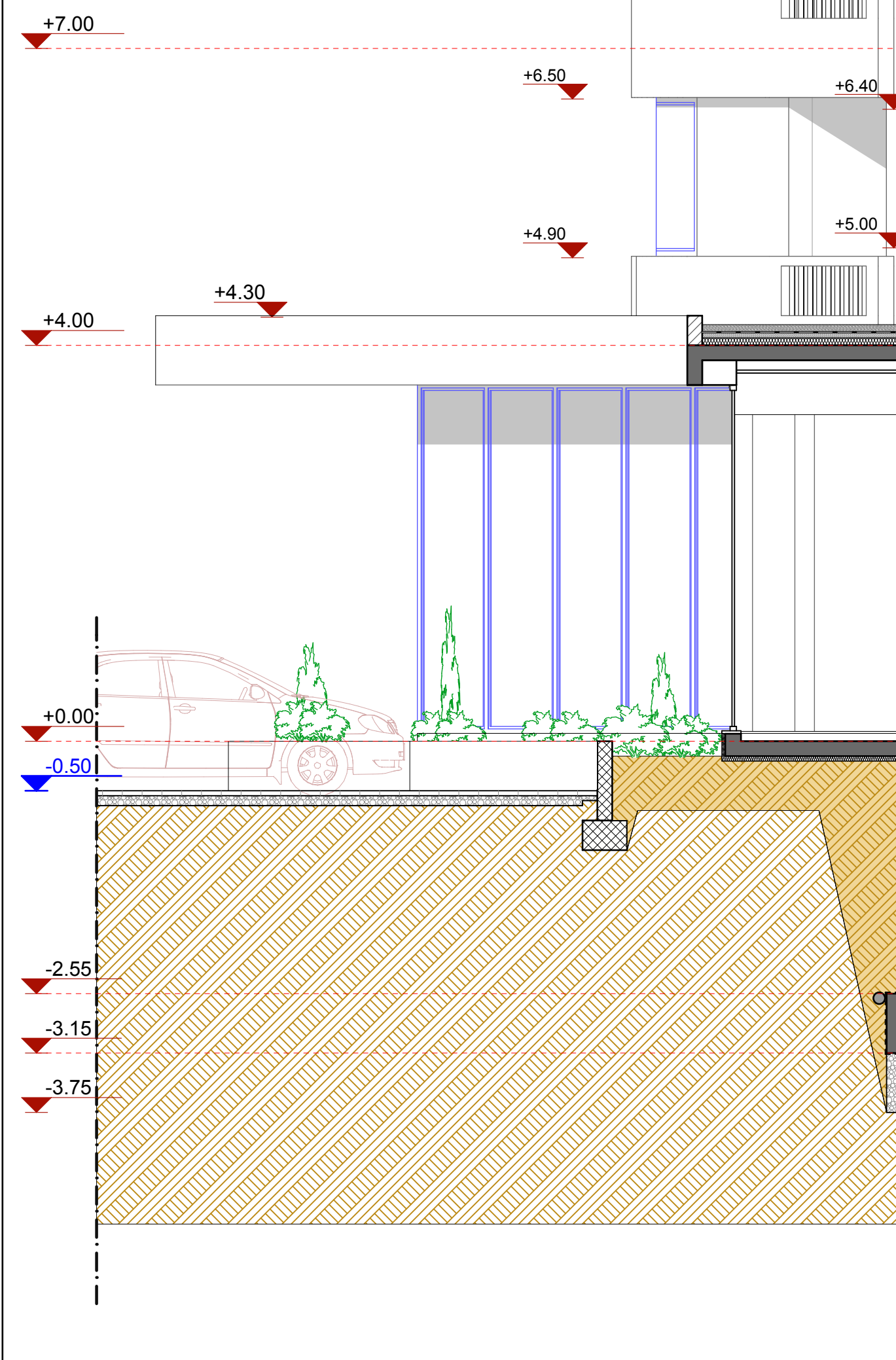


448	
377	90
377	
377	



448	
377	90
377	
377	
377	





+7.00

+7.10
+7.00

+6.60

+5.40

+4.30

+4.10
+4.00

+4.00

+0.00

-0.50

+0.10
+0.00

-2.55

-3.15

- KERAMICKE PLOCICE 1cm
- CEM. ESTRIH 3cm
- PE FOLIJA
- STIROPOR 5cm
- AB PLOCA 15cm
- MALTER 2cm
- EPOXY BETON
- TERMOIZOLACIJA
- HIDROIZOLACIJA
- PE FOLIJA
- PARNA BRANA
- ARMIRANA BETONSKA TEMELJNA PLOCA
- HIDROIZOLACIJA
- TUCANIK ZA POBOLJŠANJE NOSIVOSTI TLA
- ZEMLJA -2.47
- -2.55

C

E

