



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

Br./ Nr.:05-332/21-18/6
Ulcinj / Ulqin, 03.02.2021. god.

Sinani R. Edi

ULCINJ
Ivana Milutinovića, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/21-18/6 od 03.02.2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 1 u skladu sa smjericama Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju i Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

Dostavljeno:

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



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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/21-18/6 Ulcinj / Ulqin, 03.02.2021. god.</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19 i 111/20), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/3 od 19.01.2012. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.08/2012) i Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-199/18-3 od 10.09.2018.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.33/2018 od 25.09.2018.godine), na zahtjev Sinani R. Edi broj 05-332/21-18/1 od 13.01.2021.godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.1, koju čini katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela br.3247, 3248 i 3249/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ i Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p><i>Sinani R. Edi iz Ulcinja</i></p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Na grafičkom prilogu br.07 "Plan intervencije na postojećim objektima" na katstarsku parcelu br.3247 KO Ulcinj prikazan je izgrađeni objekat, spratnosti P+1 (prizemlje i sprata). Planom intervecija objekat spratnosti P+1 (prizemlje i sprata) se zadržava u postojećem gabaritu.</p> <p>Karta br.7. "Plan intervecija na postojećim objektima" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.</p> <p>Klimatski uslovi:</p> <p>Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim ljetnjim periodima, umjerenim jesenjim i proljećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.</p> <p>Temperature - Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori.</p> <p>Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.</p>	

	<p>Oblačnost - zavisi od udaljenosti mjesta od mora, od nadmorske visine, i od temperature. Od oblačnosti zavisi zagrijavanje tla.</p> <p>Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.</p> <p>Osunčavanje - je važan element klime.</p> <p>Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.</p> <p>Padavine - njihovu količinu i raspored, uz reljef, određuje udaljenost mjesta od mora. Količina padavina i njihov raspored bitno utiče na klimatske karakteristike mjesta ili područja.</p> <p>Na području Ulcinja najsušniji mjesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.</p> <p>Vjetrovi - nastaju usled promjena u vazдушnom pritisku. Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini.</p> <p>Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom.</p>												
7	PLANIRANO STANJE												
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije												
	Namjena planiranog objekta je: površina za centralne djelatnosti - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.04.1. "Namjena površina".												
7.2.	Pravila parcelacije												
	<p>Parcelacija i preparcelacija:</p> <p>Grafičkim prilogom na karti br.5.1. "Parcelacija, regulacija i nivelacija", dati su elementi parcelacije i preparcelacije prema Izmjenama i dopunama za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju.</p> <p>Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.</p> <p>Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje vise urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim parcelama.</p> <p>Urbanistička parcela br.1: Izmjenama i dopunama za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.1 površine od 291,00 m² od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela br. 3247, 3248 i 3249/1 KO Ulcinj, spratnosti P+1 (P+2), prizemlje i sprata (prizemlje i dva sprata).</p> <p>Granica urbanističke parcele 1 definisana je prelomnim tačkama.</p> <p>Koordinate urbanisticke parcele br.1:</p> <table> <tr> <td>01</td> <td>6600675.03</td> <td>4642859.96</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>6600677.27</td> <td>4642855.93</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>6600683.10</td> <td>4642844.6</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>6600666.10</td> <td>4642833.9</td> </tr> </table>	01	6600675.03	4642859.96	02	6600677.27	4642855.93	03	6600683.10	4642844.6	04	6600666.10	4642833.9
01	6600675.03	4642859.96											
02	6600677.27	4642855.93											
03	6600683.10	4642844.6											
04	6600666.10	4642833.9											

05 6600663.71 4642836.81
 06 6600657.95 4642848.73
 07 6600665.11 4642852.57
 08 6600671.85 4642857.30

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

Prema Izmjenama i dopunama za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, u okviru urbanističke parcele br.1, planirano je izgradnja objekta:

Planski parametri za postojeći objekat;

urbanistička parcela (broj)	UP 1
Površina urbanističke parcele (m2)	291,00
namjena	Centalne djelatnosti (smještaj turista)
max indeks zauzetosti	0,87
max površina pod objektom (m2)	255,00
max indeks izgradjenosti	2,00
max bruto građevinska površina (m2)	585,00
površina za stanovanje (m2)	/
površina poslovnog prostora (m2)	/
max spratnost objekta	P+1(P+2)

*UP1 - objekat spratnosti P+1sa povučenim II spratom na dijelu objekta (objašnjenje u grafičkom prilogu)

Gabarit objekta: Planirani gabarit objekta je prikazan na karti br.5.1. "Parcelacija, regulacija i nivelacija" u razmjeri 1/500.

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 255,00m² (indeks zauzeto. 0,87).
Max.bruto građevinska površina objekta 585,00m² (indeks izgrađenost. 2,00).

Spratnost planiranog objekta: U tekstualnom dijelu plana, max. spratnost objekata je P+1 (P+2), prizemlje i sprata (prizemlje i dva sprata), prikazano u tabeli "Tabelarni pregled urbanističkih parcela sa indikatorima" u zahvatu Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju.

Krov: Kosi krov na objektu raditi kao dvovodni ili četvorovodni, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa.

SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Opšti uslovi za izgradnju

- Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;
- Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;
- Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;
- Gabarit objekta projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;

- Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteran – prizemlje - sprat);
- U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;
- Kose krovove na objektima raditi kao dvovodne ili četvorovodne, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa
- Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu , ispuste predvidjeti do 1.2m van građevinske linije objekta,
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;
- Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.
- Objekat planiran na urbanističku parcelu mora biti projektovan u skladu sa vežećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

Intervencije na postojećim objektima

U zonama izgrađenih objekata stanovanja i turističkog stanovanja, Planom se predviđa rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja odredjenog broja postojećih objekata.

Planirane intervencije raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisano za urbanističku parcelu i prezentirano u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio UTU;

- planirane intervencije usloviće provjera konstruktivnog sistema objekta, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.

- intervencije dogradnje na postojećom objektu, raditi u okviru zone za izgradnju definisane u prilogu Plan nivelacije i regulacije grafičkog dijela UTU;

- prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekta voditi računa o vizurama; nije dozvoljeno planirati objekat tako da bi se mogla ugroziti vizura susjednih objekata prema obali i moru;

- krov objekta na kojim je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta;

- prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekta voditi računa o orijentaciji otvora; nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

- na urbanističku parcelu na kojoj je predviđena dogradnja objekata, za dogradnju do granice parcele, ili udaljenosti manjoj od 2m od granice parcele, obavezno obezbijediti saglasnost susjeda, koja će predstavljati sastavni dio dokumentacije za izdavanje građevinske dozvole,

- prilikom intervencija na objektu sugerise se uredjenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.

- prilikom intervencija na stambenim objektima dozvoljava se pretvaranje postojećih tavanskih prostora u stambene, pri čemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore;

- ukoliko za to postoji zainteresovanost Investitora, Planom se predviđa mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indexima zauzetosti i izgradjenosti definisanim za predmetnu parcelu.

Turističko stanovanje

- Objekti su organizovani kao slobodnostojeći objekti na parceli ili objekti u nizu;

- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, uz saglasnost susjeda;

- Predviđena zauzetost urbanističke parcele je do 87%;

- Predviđena spratnost objekata je P+1 (P+2), prizemlje i sprata (prizemlje i dva sprata);

- Koeficijent izgradjenosti parcele je 2.00;

- Parkiranje vozila planirano je na urbanističkoj parceli.

Planirane objekte turističkog stanovanja raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisano za urbanističku parcelu i prezentirano u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio UTU.

Uređenje urbanističke parcele

Urbanističku parcelu urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1, 50 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do 2, 00 m.

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspoložu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.

Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne

posjeduju

žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)

Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.

Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.

Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulacija i nivelacija</p> <p>Regulacija</p> <p>Sve saobraćajnice unutar prostora zahvata plana prostorno su definisane koordinatnim tačkama na osovina raskrsnica. Na bazi osovina navedenih saobraćajnica izvršena je prostorna definicija planom predviđenih sadržaja u prostoru.</p> <p>Građevinske linije planiranih objekata utvrđuju se u odnosu na granicu urbanističke parcele, regulacionu liniju i osovina saobraćajnice, a predstavljaju liniju granice zone dozvoljene za gradnju.</p> <p>Gradjevinske linije su prikazane u grafičkom prilogu, iste su definisane sa kordinatnim tačkama.</p> <p>Koordinate tačaka gradjevinske linijr GL (gornja saobraćajnica) - zona za izgradnju</p> <table border="0"> <tr> <td>62'</td> <td>6600663.71</td> <td>4642836.81</td> </tr> <tr> <td>63'</td> <td>6600682.4</td> <td>4642846.0</td> </tr> </table> <p>Koordinate tačaka gradjevinske linijr GL2 _P+2 - zona za izgradnju</p> <table border="0"> <tr> <td>1.</td> <td>6600661.20</td> <td>4642845.10</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>6600678.40</td> <td>4642853.60</td> </tr> </table> <p>Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje ili to konfiguracija terena zahtijeva, može biti do granice urbanističke parcele.</p> <p>Gradjevinske linije novoplaniranih objekata, definisane su tačkama sa koordinatama, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.</p> <p>Nivelacija, spratnost objekta</p> <p>Kapacitet planiranog objektta, kao i indeksi zauzetosti i izgradjenosti urbanisticke parcele definisane su u tabeli koja čini sastavni dio UTU.</p> <p>Predložena visinska regulacija planirana je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite okolnih objekata, kao i u odnosu na uskladjenost sa opstom slikom naselja, vizurama i ekonomičnošću gradnje.</p> <p>Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.</p> <p>Regulaciona linija je definisana je sa kordinatnim tačkama broj 1, 2, 3 i 4.</p> <p>Koordinatne tačkea regulacione linije</p> <table border="0"> <tr> <td>1</td> <td>6600675.03</td> <td>4642859.96</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>6600671.85</td> <td>4642857.30</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>6600665.11</td> <td>4642852.57</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>6600657.95</td> <td>4642848.73</td> </tr> </table> <p>S obzirom da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja predvidjeti na donjem nivou. - Ukoliko su kolski prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj, a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena). <p>Stvarni gabariti planiranih objektata odrediće se tokom izrade projektne dokumentacije, tj. rasporeda dozvoljenih bruto građevinskih površina u okviru pojedinih lokacija i sadržaja.</p>	62'	6600663.71	4642836.81	63'	6600682.4	4642846.0	1.	6600661.20	4642845.10	2.	6600678.40	4642853.60	1	6600675.03	4642859.96	2	6600671.85	4642857.30	3	6600665.11	4642852.57	4	6600657.95	4642848.73
62'	6600663.71	4642836.81																							
63'	6600682.4	4642846.0																							
1.	6600661.20	4642845.10																							
2.	6600678.40	4642853.60																							
1	6600675.03	4642859.96																							
2	6600671.85	4642857.30																							
3	6600665.11	4642852.57																							
4	6600657.95	4642848.73																							

8	<p align="center">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>Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone: Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$ (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g. Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl., projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja. Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p> <p>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993). Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja. Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uredjenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena. Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture. Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnivati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa srašunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa. Komunalana infrastruktura je planirana tako da vodovi budu dostupni i poslije rušenja objekata, o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama i postavljanju novih u kasnijem periodu. Pri planiranju saobraćajne mreže i objekta koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove. Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjedjuje mogućnost intevencije komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije. U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.</p>

	<p>Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.</p> <p>Mjere zaštite od požara</p> <p>U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja u najvećoj mogućoj mjeri objektima je obezbijeđen kolski ili kolsko pješački pristup za vatrogasna vozila. Zbog specifične izgradnje i položaja pojedinih objekata i sklopova objekata, kao i velike izgradjenosti, za dio objekata nije bilo moguće obezbijediti kolski pristup, već će se gašenje u slučaju požara organizovati sa određene udaljenosti.</p> <p>Širine glavnih saobraćajnica, izvan starog jezgra carsije, prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.</p> <p>Planskim rješenjem nije bilo moguće obezbijediti potrebnu udaljenost između pojedinih objekata, tako da je područje zahvata Plana veoma rizično u slučaju pojave požara.</p> <p>U cijeloj zoni zahvata obezbijeđeni su uslovi za evakuaciju građana, preko kolsko pješačkih i pješačkih puteva do najbližih saobraćajnica i zelenih površina.</p> <p>U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.</p> <p>U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte hotela i većih objekata turističkog stanovanja potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.</p> <p>Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.</p> <p>Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.</p> <p>Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.</p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Zaštita životne sredine</p> <p>Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže.</p> <p>Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagadjenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.), - zaštita tla od zagađivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća), - zaštitu vazduha od zagađivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh). <p>Za sve novoplanirane objekte u zahvatu ovog plana shodno čl. 17. Zakona o zaštiti životne sredine (Sl. List RCG br. 12/96) koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.</p>

	<p>Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine</p> <p>Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;</p> <ul style="list-style-type: none"> - predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije; - kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju; - suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti. <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).</p>
10 .	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>PEJZAŽNA ARHITEKTURA</p> <p>Zelenilo individualnih stambenih objekata sa funkcijom turizma i djelatnostima</p> <p>Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata, i predstavlja najznačajnije površine u zahvatu plana na kojima se formiraju zeleni zasadi. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.</p> <p>Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma...</p> <p>Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (<i>Magnolia grandiflora</i>, <i>Magnolia liliflora</i>, <i>Gardenia jasminoides</i>, <i>Juniperus horisontalis</i> var. <i>Glauca</i>, <i>Rosa Marlena</i>, <i>Pittosporum tobira</i> itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Laurus nobilis</i>, <i>Prunus laurocerasus</i>, <i>Lavandula sp.</i>, <i>Thuja orientalis</i> visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.</p> <p>Smjernice za projektovanje zelenih površina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td. - voditi računa o vizurama prema moru, - na pojedinim objektima ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene. - planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima. Ovaj vid ozelenjavanja posebno je koristan za ozelenjavanje velikog broja podzida koje su zbog nagiba terena neizbježne na ovoj lokaciji. <p>Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DŪP-a metodom pejzažne taksacije.</p>

Smjernice za krovno ozelenjavanje

Obzirom na veliku zauzetost površine pod objektima i veoma ogarničen prostor za ozelenjavanje, u svim onim slučajevima gdje nije moguće zadovoljiti pomenute normative za ozelenjavanje poželjno bi bilo planiranje zelenih krovova.

Širenje ekstenzivnih krovnih vrtova rezultat je značajne promene u stavovima tokom poslednjih desetak godina. Ekološki aspekti dizajna imaju sve veći uticaj. Zahtev za nižom cenom i popularnost krovova male nosivosti išao je u pravcu ekstenzivnih zelenih krovova manje debljine, specifičnog sastava, jeftinije ugradnje i održavanja.

Mikroklima oko objekta se poboljšava, jer se krov prekriven zelenilom manje zagreva. Veliki deo kišnice prvo se zadržava na krovu a zatim postepeno isparava, za razliku od ostalih krovova koji svu vodu odmah sprovode u kanalizaciju, a isparavanje preostale vode je brzo (što u kratkom vremenskom periodu stvara previsok stepen zasićenja vlagom – zaparu).

Pored toga, biljni pokrivač produžava vek trajanja krovne izolacije jer štiti od velikih temperaturnih kolebanja.

Međutim, zeleni krovovi jesu privilegija stanovništva zemalja sa razvijenom ekološkom svešću, kao i kulturom negovanja zelenih površina.

Pravilno postavljen zeleni krov traje duže od neozelenjenog, proizvodeći uz to dodatne ekonomske povoljnosti koje se manifestuju smanjenjem troškova za odvođenje padavinskih voda i smanjenjem potrošnje energije.

Zeleni krovovi se koriste kao prirodna izolacija zgrada. Istraživanja su pokazala da zasenjivanje spoljne površine zgrada ima više efekta nego unutrašnja izolacija. Zeleni krovovi izoluju zgrade na taj način što onemogućavaju da toplota prodire kroz krov zagrevajući ga. Opšte je poznato da se površina tradicionalnih krovova prekrivena betonom ili asfaltom brzo zagreva, a sporo hladi, dok zeleni krovovi onemogućavaju jako zagrevanje.

Estetska funkcija je dovoljan razlog za formiranje zelenog krova, jer kao efekat oplemenjivanja gradskog pejzaža umnogome utiče na poboljšanje kvaliteta života u urbanim uslovima.

Da bismo ispitali mogućnosti konstrukcije moramo znati njenu nosivost i nagib. Od nosivosti krovne konstrukcije zavisi i tip ozelenjavanja krovne površine. Ekstenzivni zeleni krovovi su u znatnoj meri lakši od intenzivnih (pa su u praksi primenjivi na daleko većem broju postojećih objekata).

Najveći problem pri postavljanju zelenog krova, kada su u pitanju krovne konstrukcije pod nagibom – takozvani kosi krovovi, predstavlja klizanje. Bez dodatne stabilizacije, neracionalno je projektovati zeleni krov na kosinama većim od 1:6 – 17%.

Problem sa klizanjem može se rešiti na više načina i to:

- postavljanjem pragova – horizontalno postavljanje letvi
- postavljanjem mreže sa vegetacijom – u ovom slučaju vegetacija može biti i na nagibima od 7:12 (58%).

Opšti predlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat. Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su slijedeći:

Ukrasno drveće: Eucaliptus cinereo (Eukaliptus), Laurus nobilis (Lovorika), Quercus ilex (Česmina), Pinus halepensis (Alepski bor), Pinus pinea (Bor pinjol), Pinus maritime (Primorski bor), Ginkgo biloba (Ginko), Cupressus sp. (Primorski čempres), Cupressus arizonica (Arizonski čempres), Cedrus atlantica (Atlantski

	<p>kedar), Cedrus libanii (Libanski kedar), Magnolia purpurea (Purpurna magnolija) i Prunus pisardi (Ukrasna šljiva).</p> <p>Ukrasno grmlje: Pittosporum tobira (Pitospor), Tamarix sp. (Tamaris), Viburnum</p> <p>Tinus (Lemprika), Taxus baccata (Tisa), Juniperus sp. (Juniperus), Camellia japonica (Kamelija), Pyracantha coccinea (Ognjeni trn), Lagerstroemia indica (Indijski jorgovan) i Prunus laurcerasus (Lovor višnja).</p> <p>Ljekovito bilje: Salvia officinalis (Kadulja), Origanum vulgare (Vranilova trava),</p> <p>Hypericum perforatum (Kantarion), Satureia Montana (Vrijesak), Achillea millefolium (Hajdučka trava), Mentha piperita (Nana), Lavanda officinalis (Lavanda), Mellisa officinalis (Matičnjak) i Valeriana officinalis (Valerijana).</p> <p>Kao bilošku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala promenade, pored već predloženih biljaka, posebno koristiti vrste koje podnose i posolicu i to: Pittosporum tobira – Pitospor; Tamarix sp. – Tamaris; Nerium oleander – Oleander; Myrtus communis – Mirta; Vitex agnus castus – Konopljika; Pistacia lentiscus – Tršlja; Atriplex hallimus – Slana pepeljuga; Arbutus unedo – Maginja; Viburnum tinus – Lemprika; i dr.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>/</p>
12	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica</p> <p>Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.</p> <p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način .</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti 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>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p>
14	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p>
15	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>/</p>
16	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>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.</p>

17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - 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
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p><u>Telekomunikaciona mreža:</u></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugi objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi; <p><i>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/, - Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me, kao i - Adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. 	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA /	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	1
	Površina urbanističke parcele	291,00
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,87
	Max.površina prizemlja (m ²)	255,00
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,00
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	585,00
	površina za stanovanje (m2)	/
	površina poslovnog prostora(m2)	/
	Namjena	Centalne djelatnosti (smještaj turista)
	Maksimalna spratnost objekata	P+1 (P+2) *UP1 - objekat spratnosti P+1sa povučenim II spratom na dijelu objekta (<i>objašnjenje u grafičkom prilogu</i>)
	Maksimalna visinska kota objekta	Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.33/2018 od 25.09.2018.godine), na potezu od stare Kino sale do raskrsnice hotela “Galeb”, obezbijedena je tražena vizura na ukupnoj dužini cca 70%. Vizura za urbanističku parcelu br. 1 prikazana je u grafičkom prilogu br.6. “Saobraćajna infrastruktura”, kao linija ograničenih vizura.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m2 poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko

		<p>na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.</p> <p>Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.</p> <p>Prilikom projektovanja garaže projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“).</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Oblikovanje i uređenje prostora</p> <ul style="list-style-type: none"> - oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata; - likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada; - obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta; - projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora; - preporučuje se da se u zoni izgradnje objekata u skladu sa ambijentalnom arhitekturom čaršije planiraju kosi, dvovodni i viševodni krovovi; - na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent; kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente; - obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni;
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>/</p>



OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

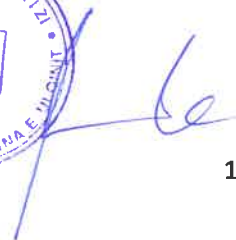
Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17 od 06.10.2017.god.).

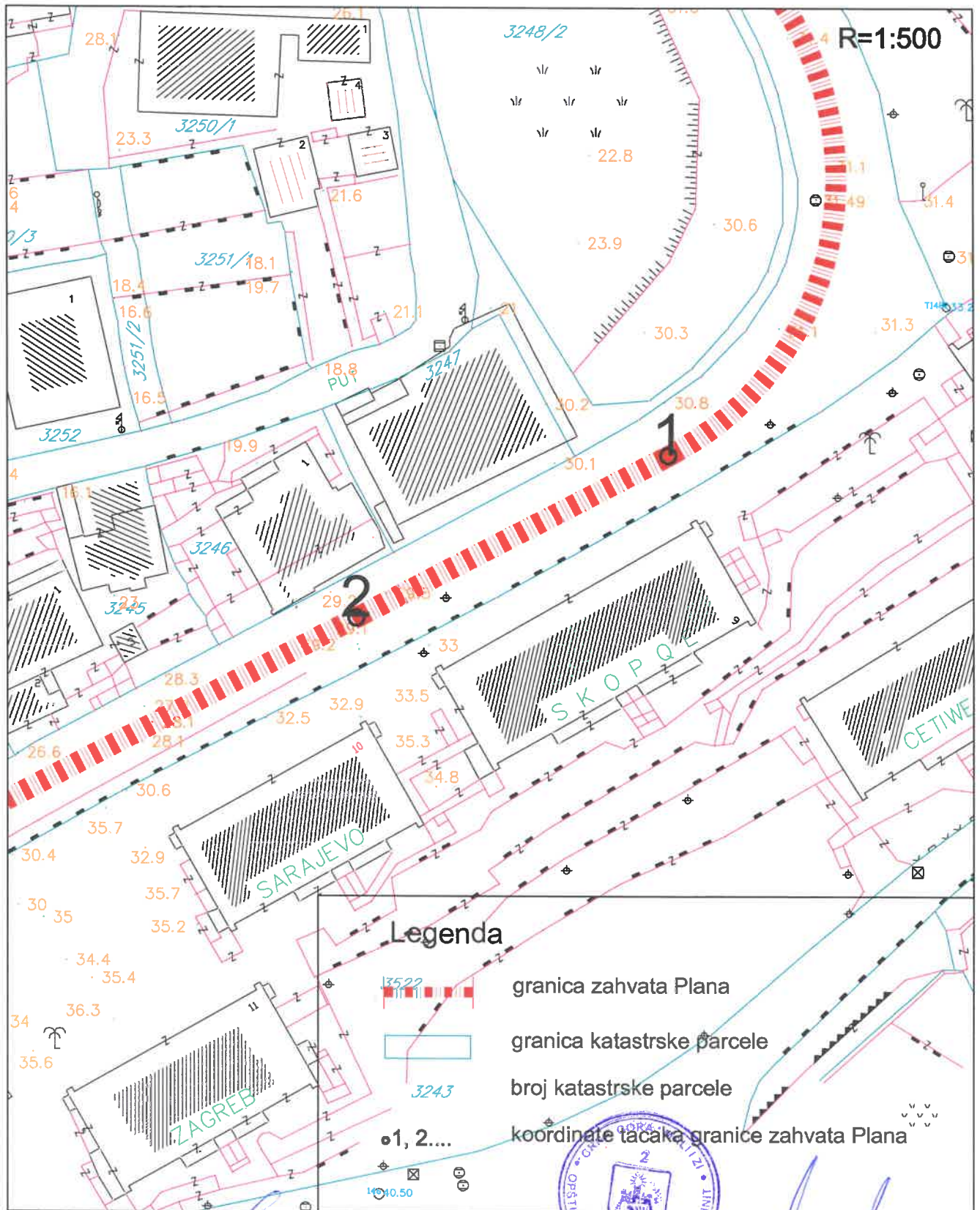
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

21	DOSTAVLJENO: 1 x Imenovanom 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi 1 x U spise predmeta	
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehtet Tafica, dipl.ing.građ.
		 potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.
24		 potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI 1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom 3. List nepokretnosti sa kopijom plana	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju i Izmjenama i dopunama za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju u R=1/500. 2. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.1, u zahvatu Izmjenama i dopunama za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, i to: - DOO JP "Vodovod i kanalizacija" - Ulcinj, dopis broj 05-332/21-18/2 od 22.01.2021.godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-332/21-18/3 i br. 05-332/21-18/4 od 22.01.2021.godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-332/21-18/5 od 22.01.2021.godine (vodni uslovi).

**Grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana
„Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju za UP 11**



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pristan" Karta br.01.Top.kat.podloga

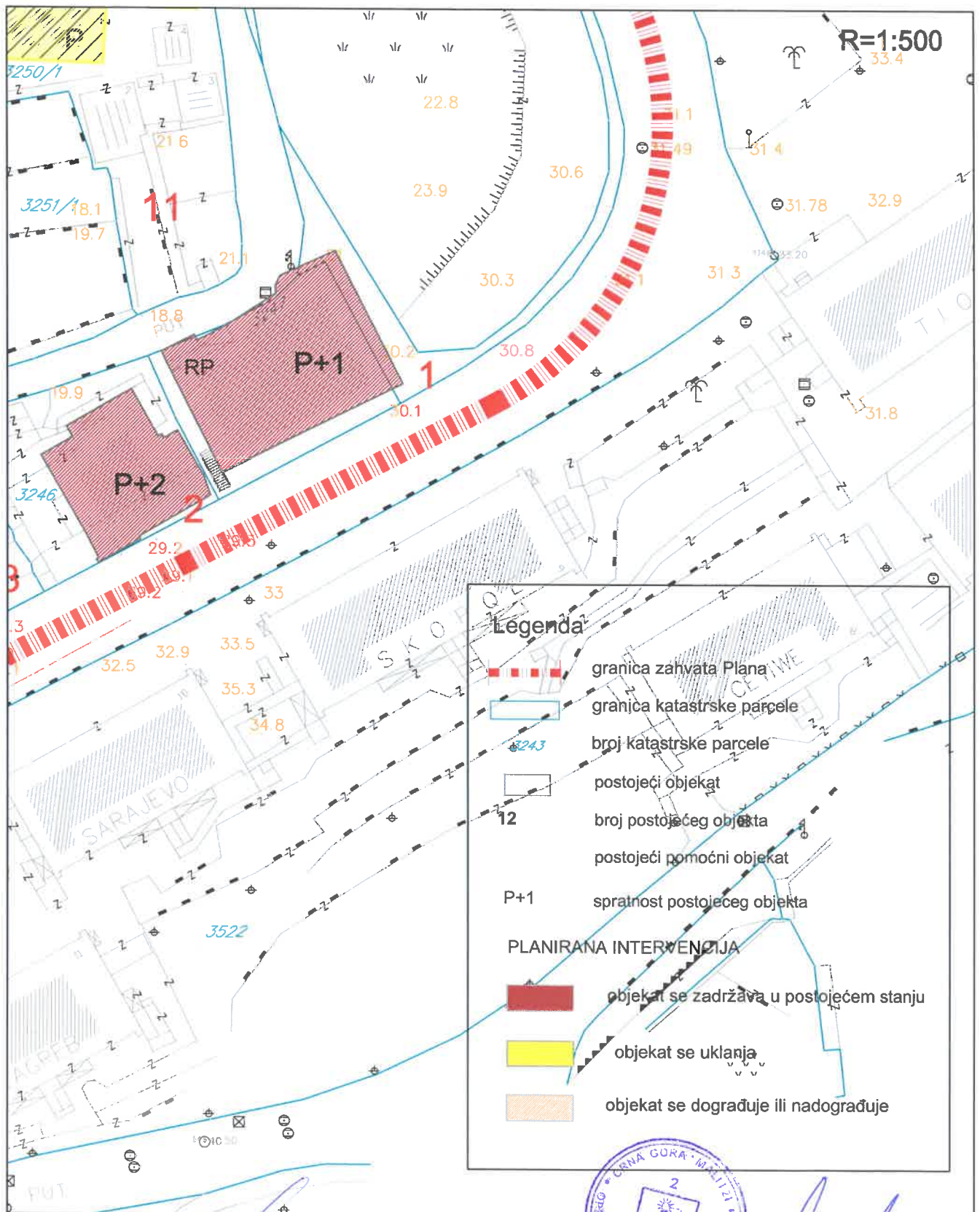


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.


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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan"

Karta br.07.plan intrvencije

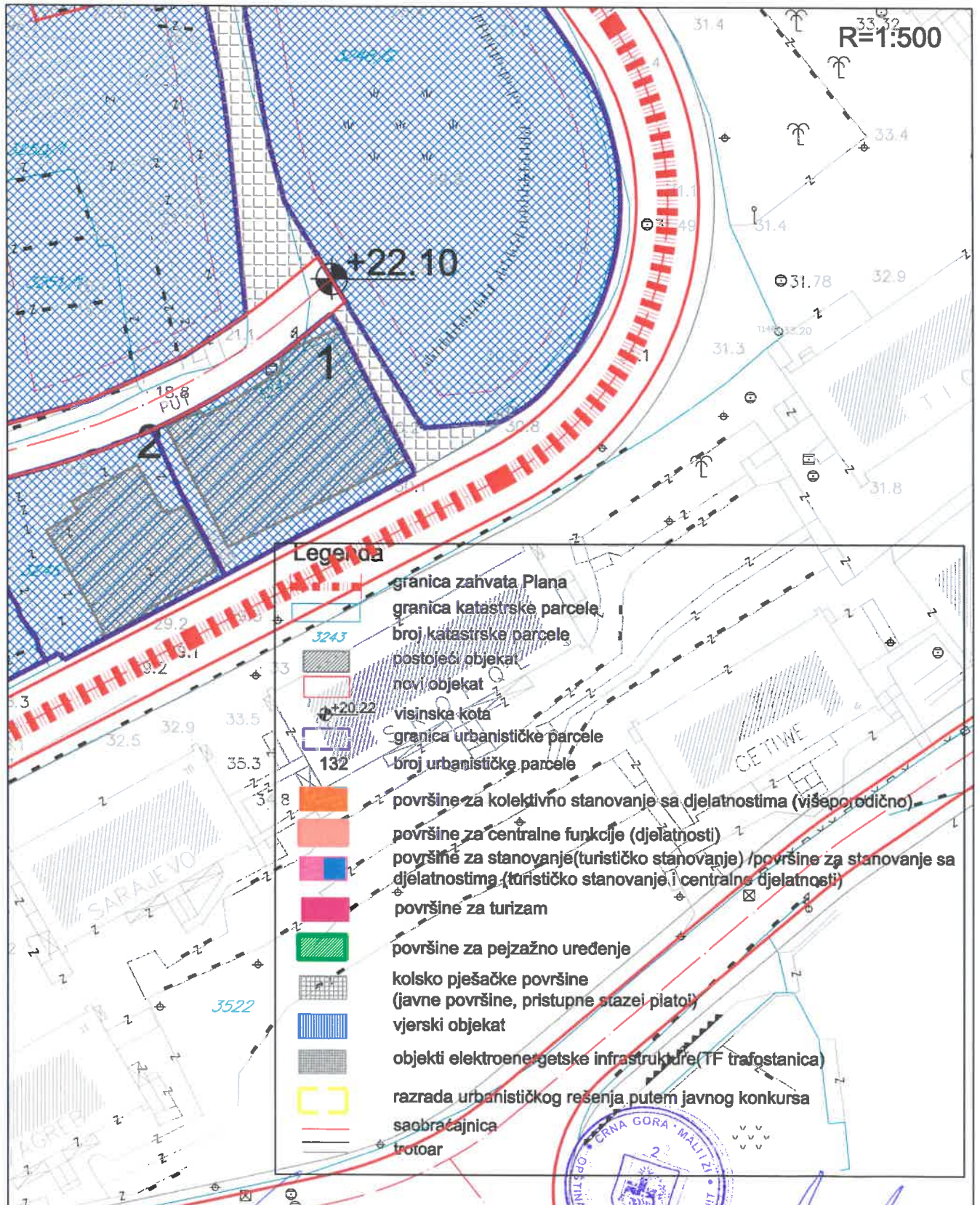


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



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

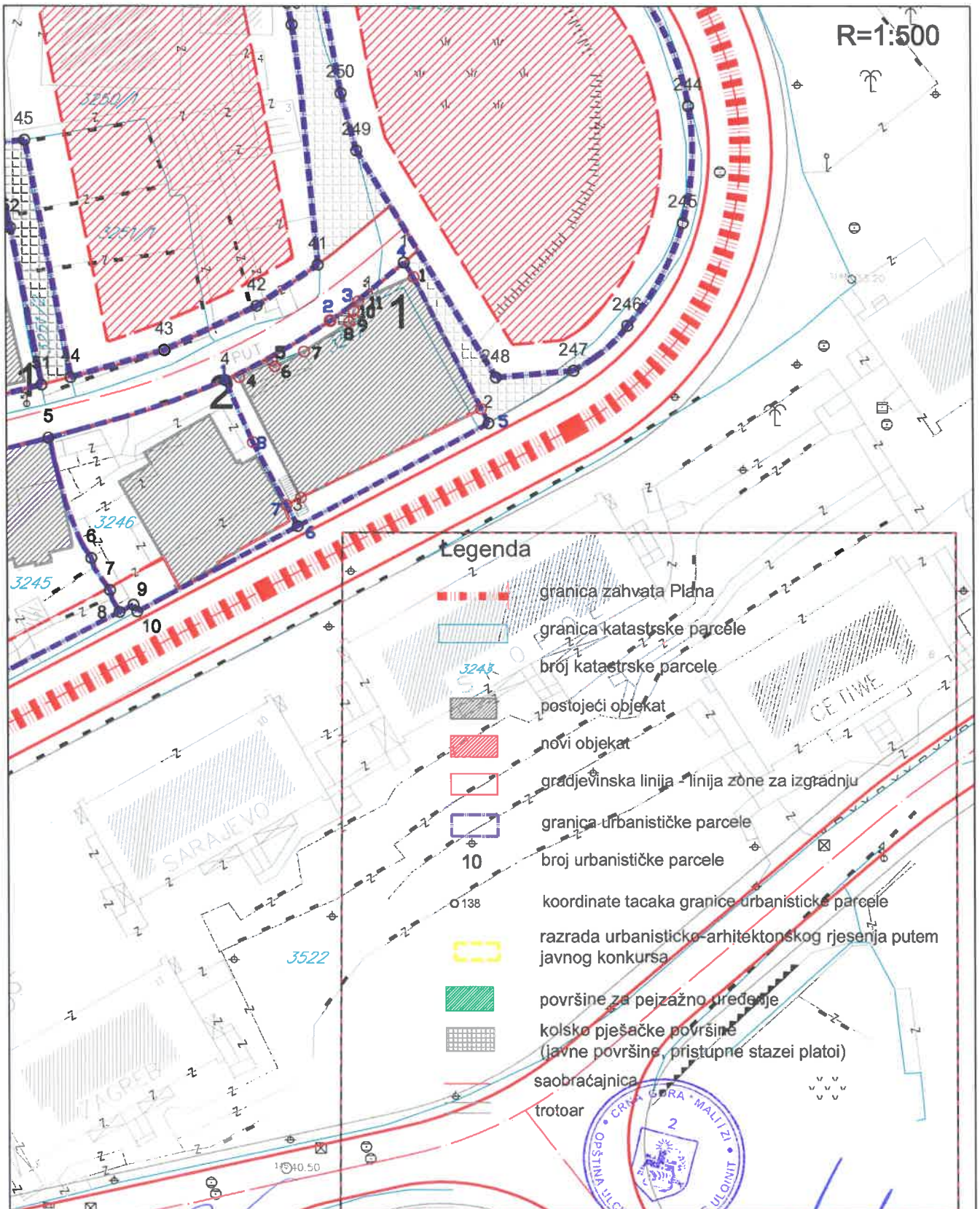
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" Karta br.08.namjena površina



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

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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pristan" Karta br.09.parcelacija

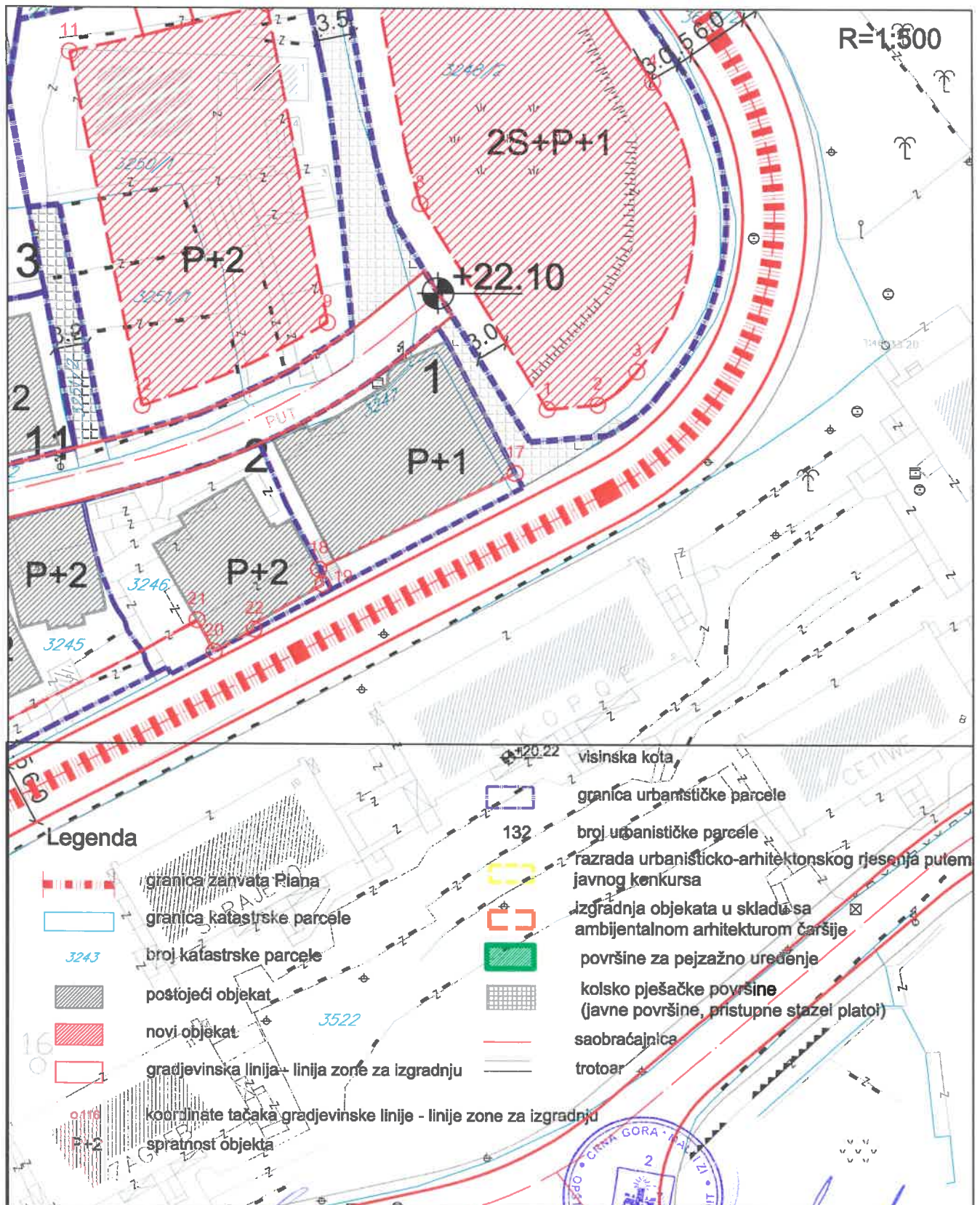


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan"

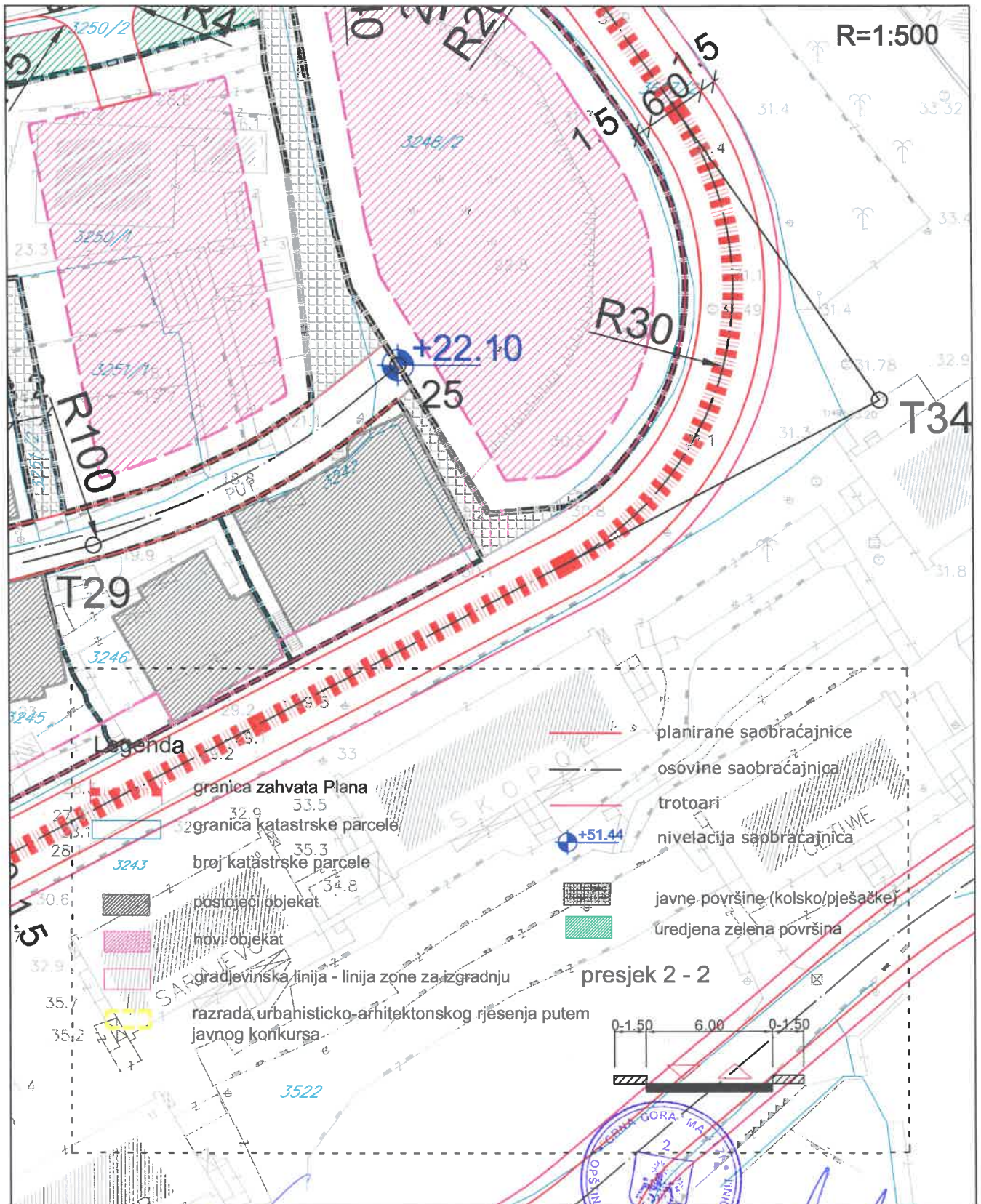
Karta br.10 regulacija, nivelacija



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

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

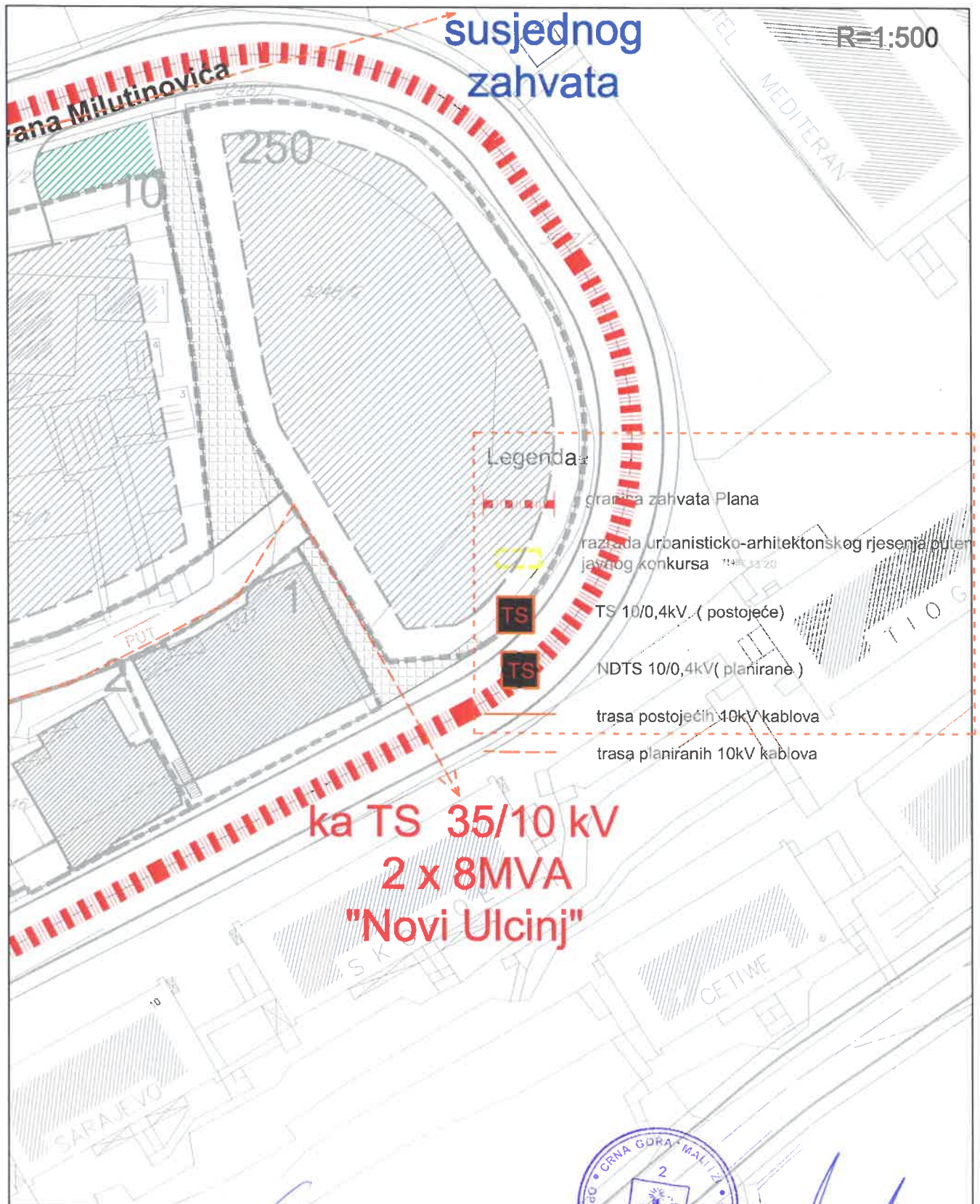
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" Karta br.11.saobraćaj



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

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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" Karta br.12.elektro infrastruktura

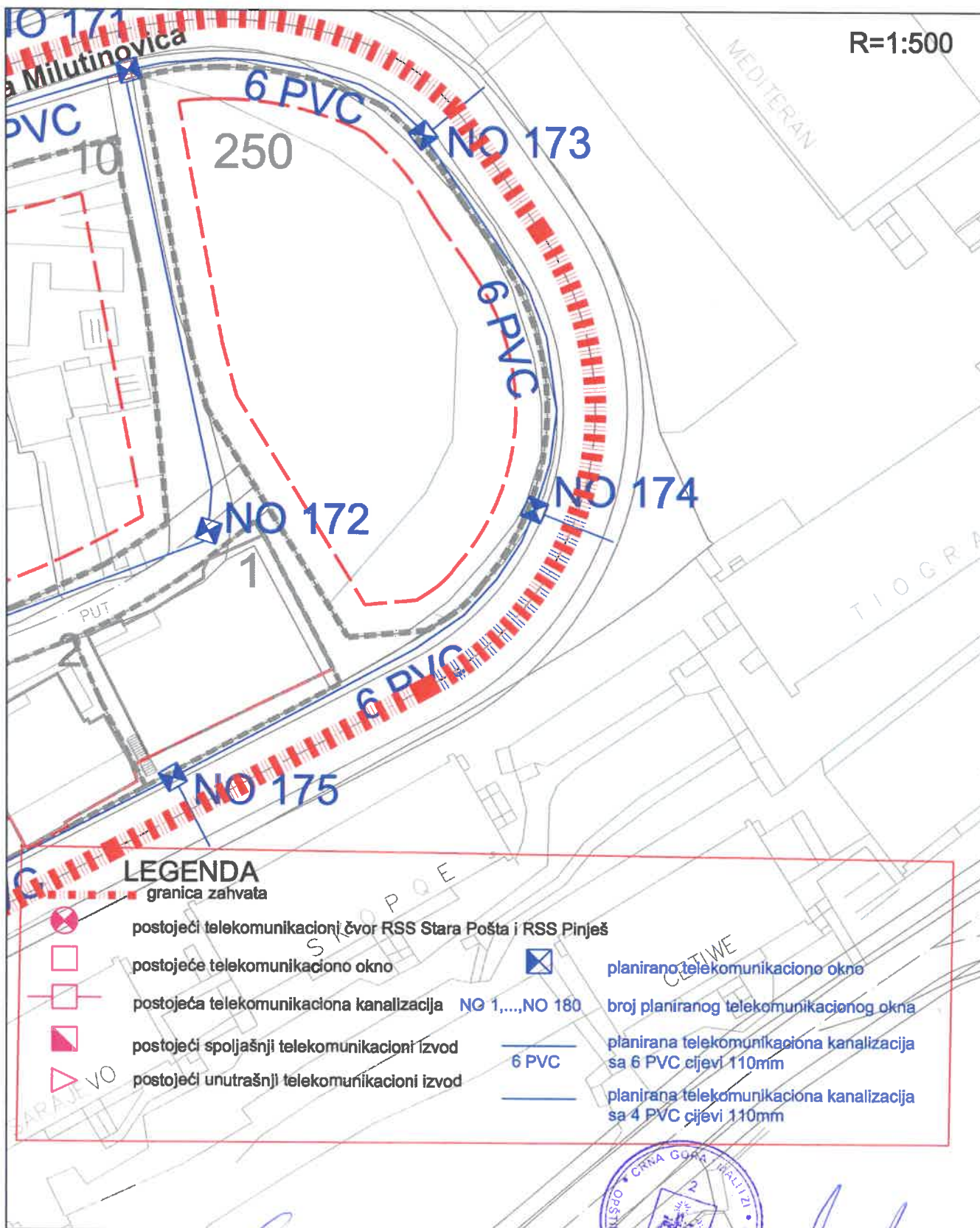


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pristan "

Karta br.13.Telekomunikaciona infrastruktura



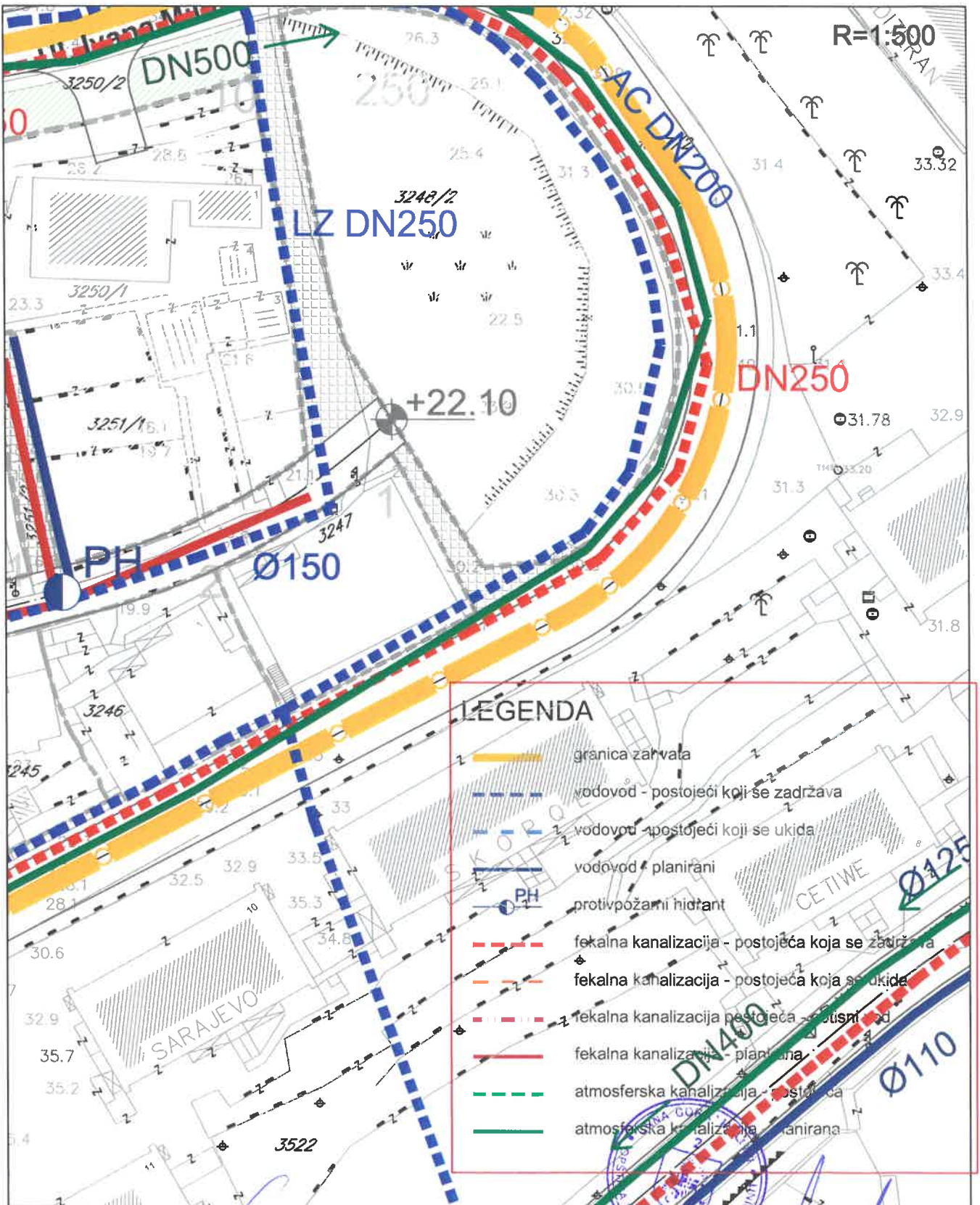
LEGENDA

- granica zahvata
- postojeći telekomunikacioni čvor RSS Stara Pošta i RSS Pinješ
- postojeće telekomunikaciono okno
- postojeća telekomunikaciona kanalizacija
- postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod
- postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod
- planirano telekomunikaciono okno
- broj planiranog telekomunikacionog okna
- planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 6 PVC cijevi 110mm
- planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm

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

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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" Karta br.14.Hidrotehnika



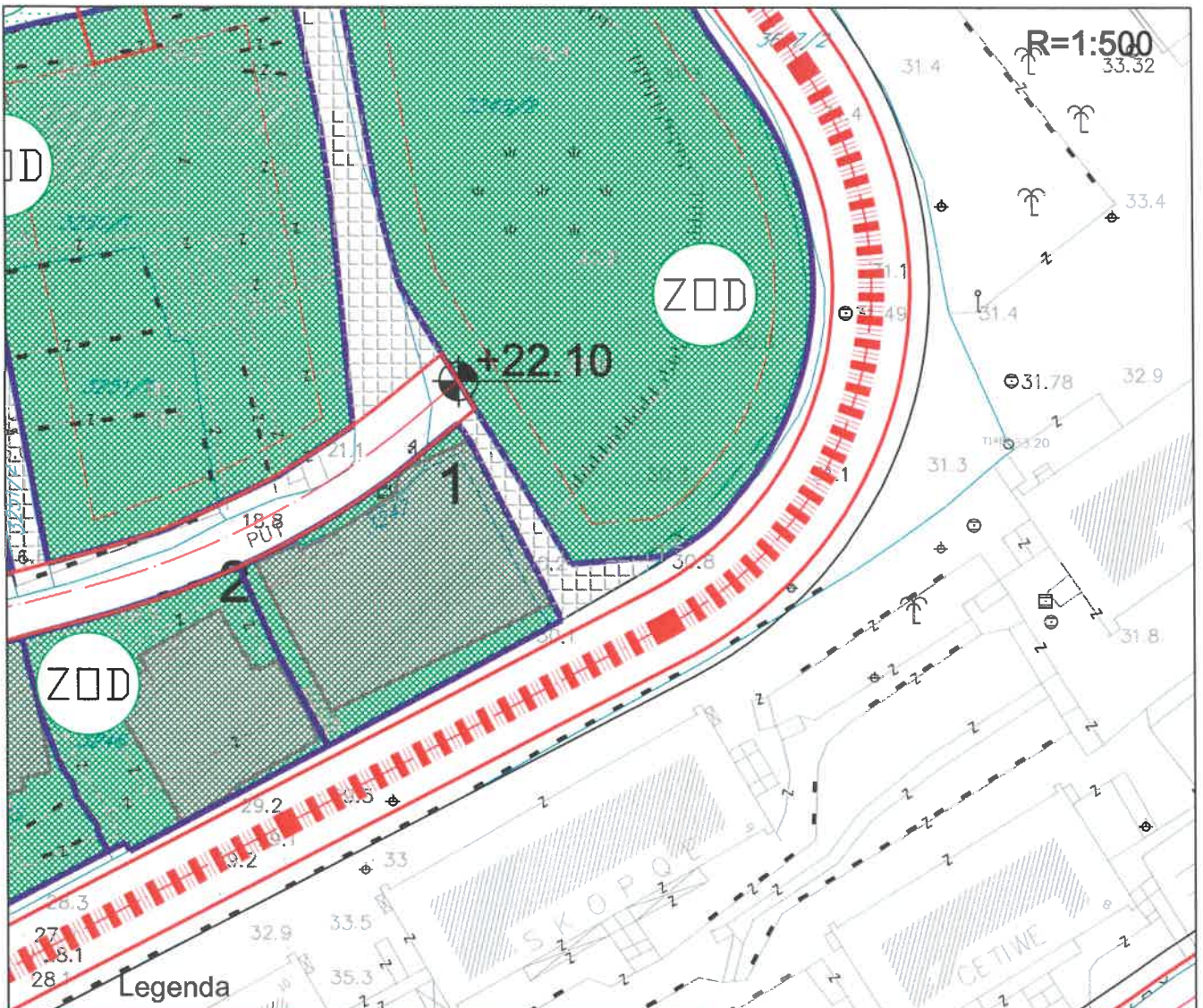
LEGENDA

	granica zahvata
	vodovod - postojeći koji se zadržava
	vodovod - postojeći koji se ukida
	vodovod - planirani
	protivpožarni hidrant
	fekalna kanalizacija - postojeća koja se zadržava
	fekalna kanalizacija - postojeća koja se ukida
	fekalna kanalizacija - postojeća - busni od
	fekalna kanalizacija - planirana
	atmosferska kanalizacija - postojeća
	atmosferska kanalizacija - planirana

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

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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" Karta br.15. Pejzazna arhitektura



Legenda

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNOG KORIŠĆENJA

- P** park
- S** skver
- T** trg
- ZUS** zelenilo duz saobraćajnica
- JPK** javna pješačka površina
- LZ** linearno zelenilo

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANICENOG KORIŠĆENJA

- ZSD** zelenilo stambenih objekata i blokova sa centralnim djelatnostima
- ZD** zelenilo stambenih objekata u funkciji turizma
- ZED** zelenilo stambenih objekata u funkciji turizma sa djelatnostima
- ZVC** zelenilo vjerskih objekata
- ZTH** zelenilo turističkih objekata - hotel
- ZPD** zelenilo poslovnih objekata - centralne djelatnosti - odmaralište penzionera, zdravstveni turizam

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

- ZIK** zelenilo infrastrukture

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

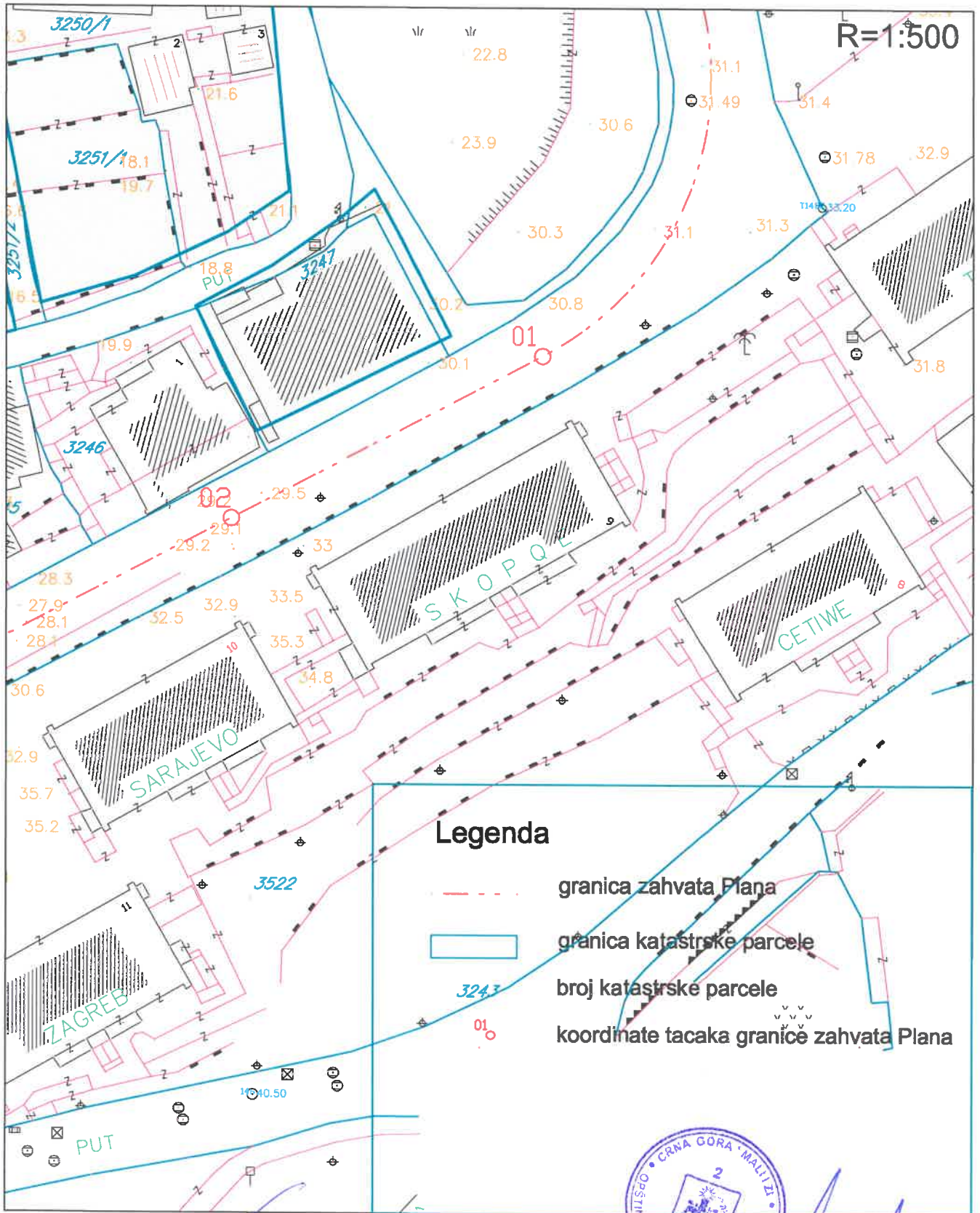


V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

Grafički prilozi iz Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju za UP 1.



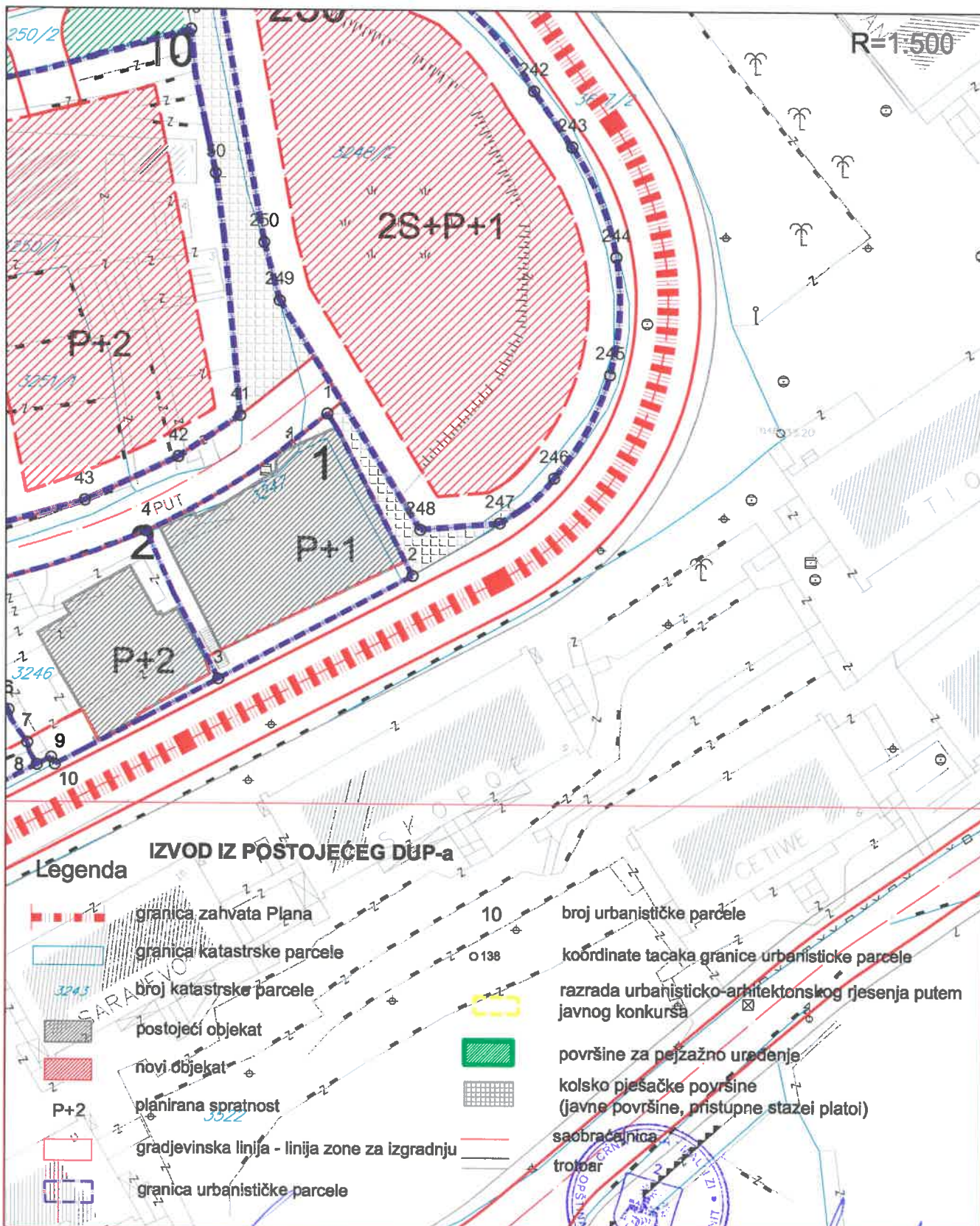
ID za određene urbanističke i katastarske parcele u okviru DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Pristan"- Karta br.1 Geodetska podloga



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


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

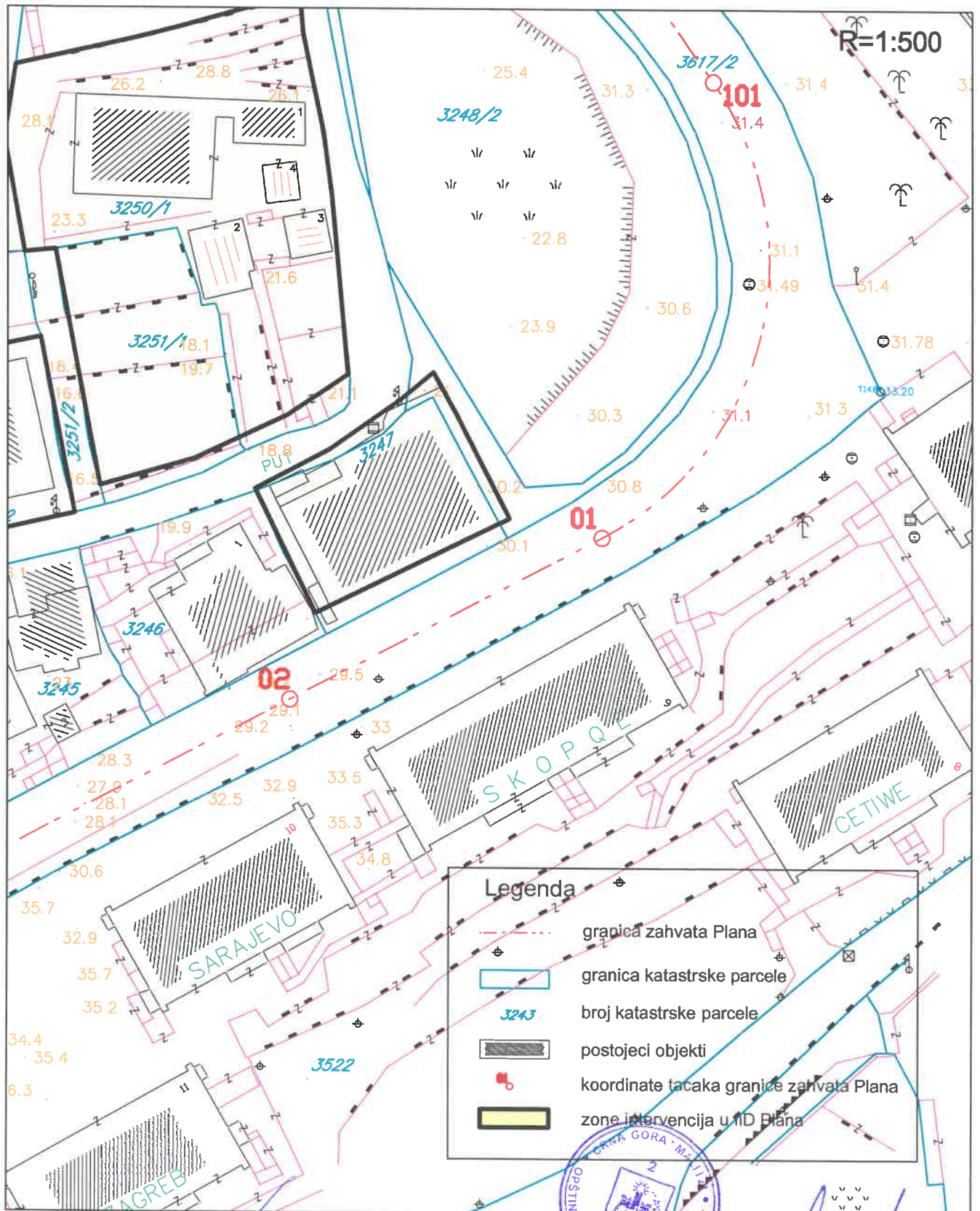
IIID za određene UP i k.p.u okviru DUP-a Ulcinj Grad
za lokalitet "Pristan" Karta br.02.izvod iz postojećeg DUP-a



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

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

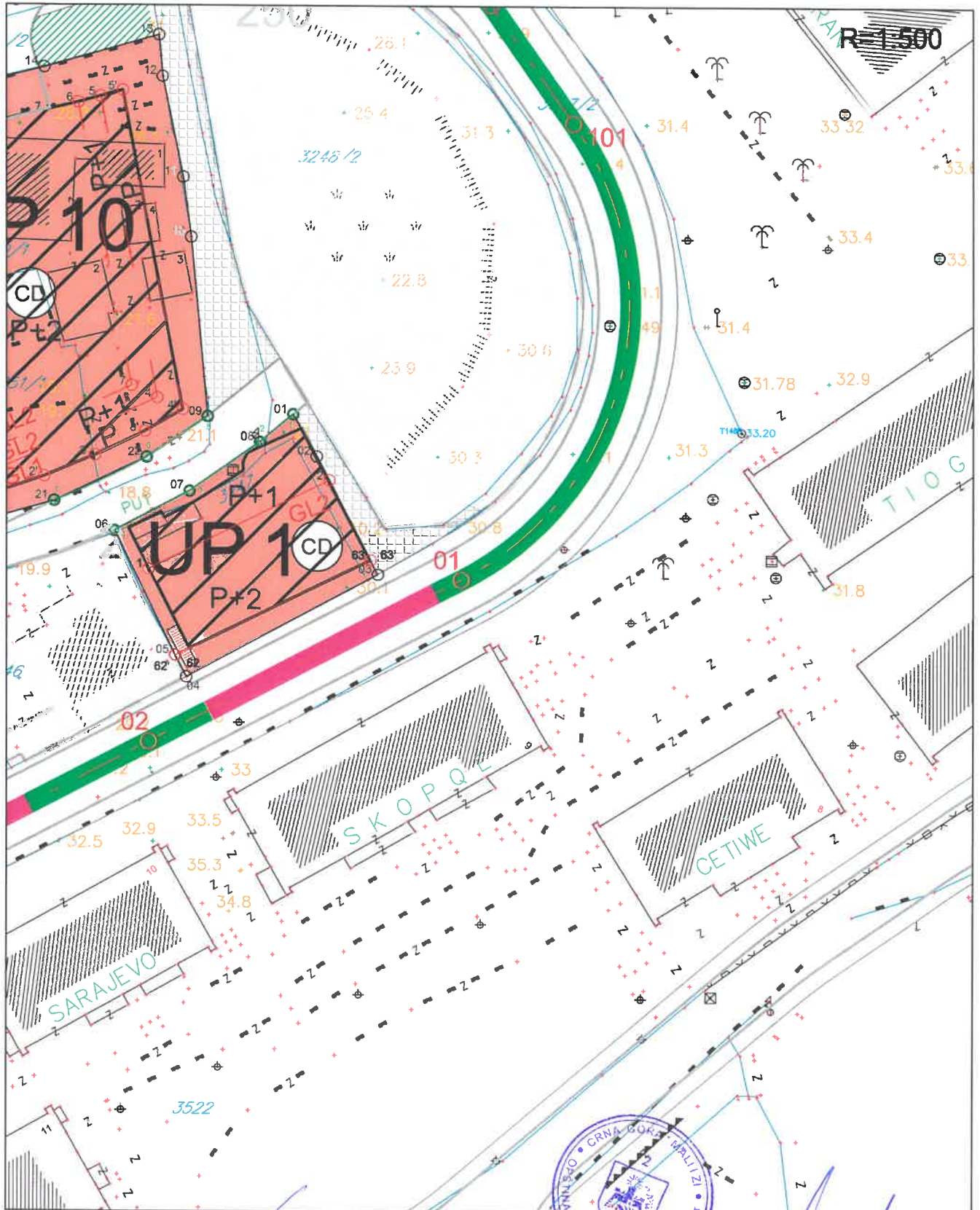
liD za odeređene UP i k.p.u okviru DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" Karta br.03.Analiza postojećeg stanja



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

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

**liD za odeređene UP i k.p.u okviru DUP-a Ulcinj Grad
za lokalitet "Pristan" Karta br.4.1.namjena površina**










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



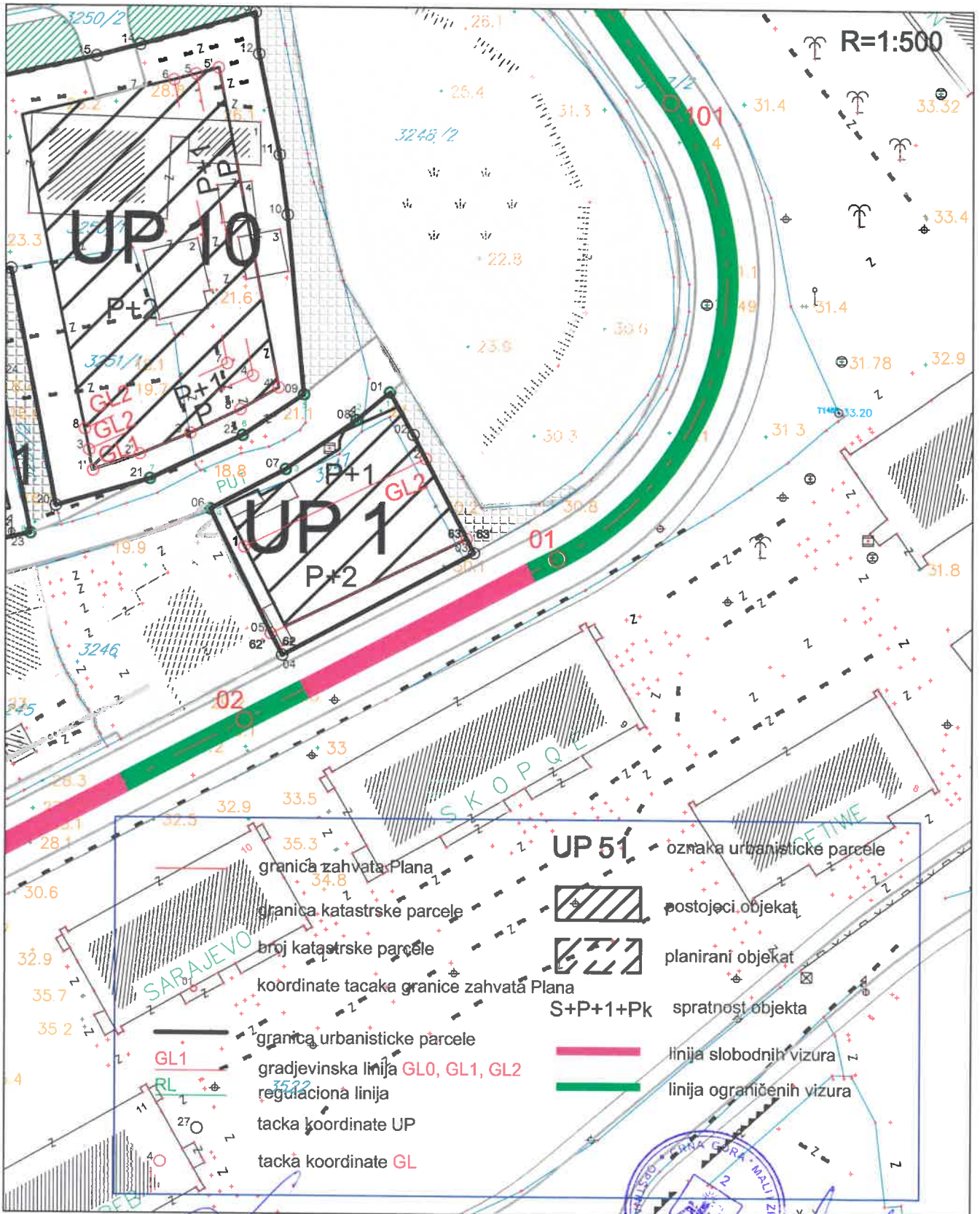
V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.



	granica UP		postojeci objekat	27 <input type="radio"/>	tacka koordinate UP
UP 181	oznaka urb. parcele		planirani objekat	4 <input type="radio"/>	tacka koordinate GL
	gradjevinska linija	S+P+1+Pk	spratnost objekta	1 <input type="radio"/>	tacka koordinate RL
	regulaciona linija		CD centralne djelatnosti		
	linija vizura				



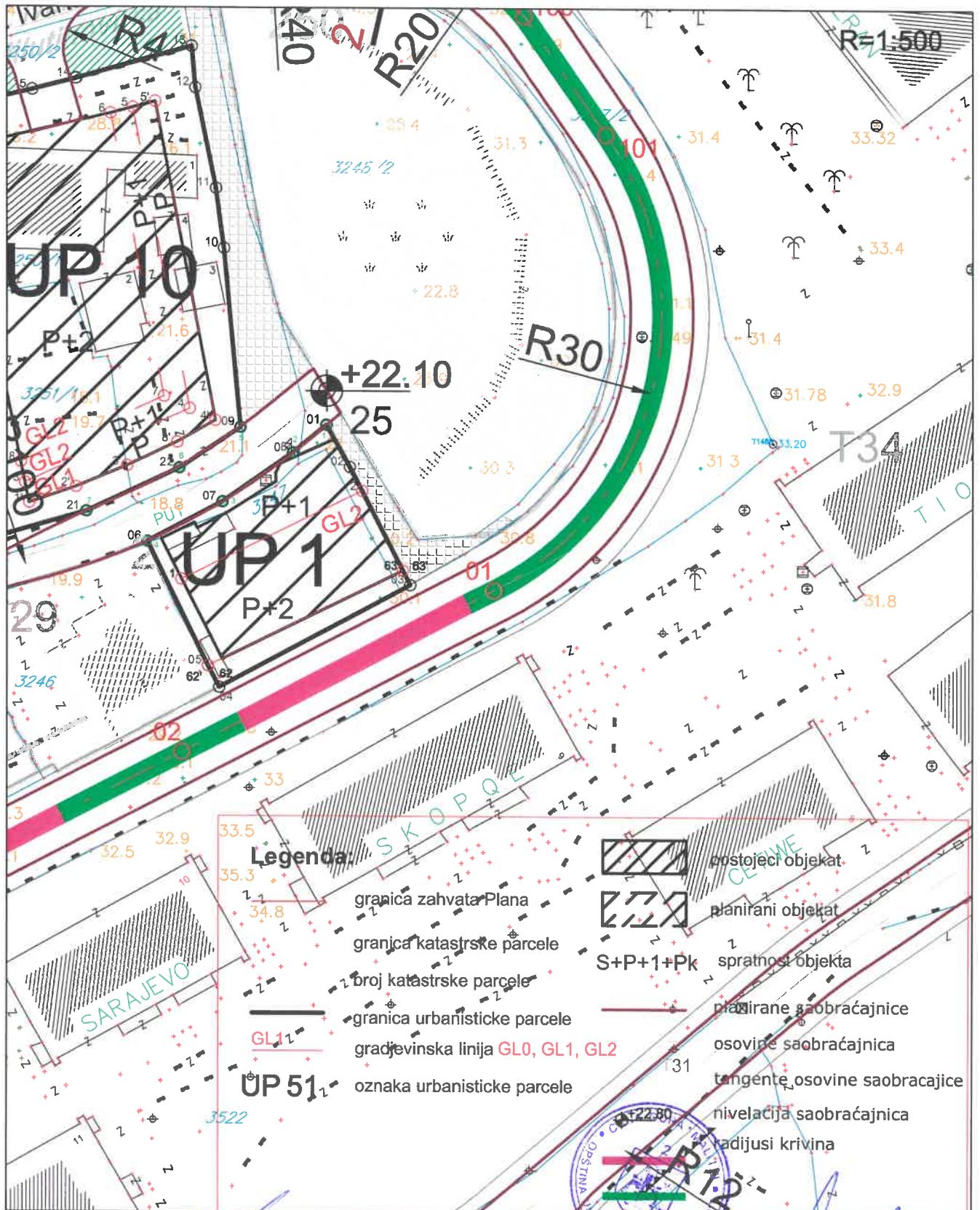
IID za odeređene UP i k.p.u okviru DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" Karta br.5.1.parcelacija i UTU


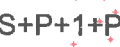



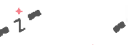




Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

liD za odeređene UP i k.p.u okviru DUP-a Ulcinj Grad
za lokalitet "Pristan"-Karta br.6.1.saobracajna infrastruktura

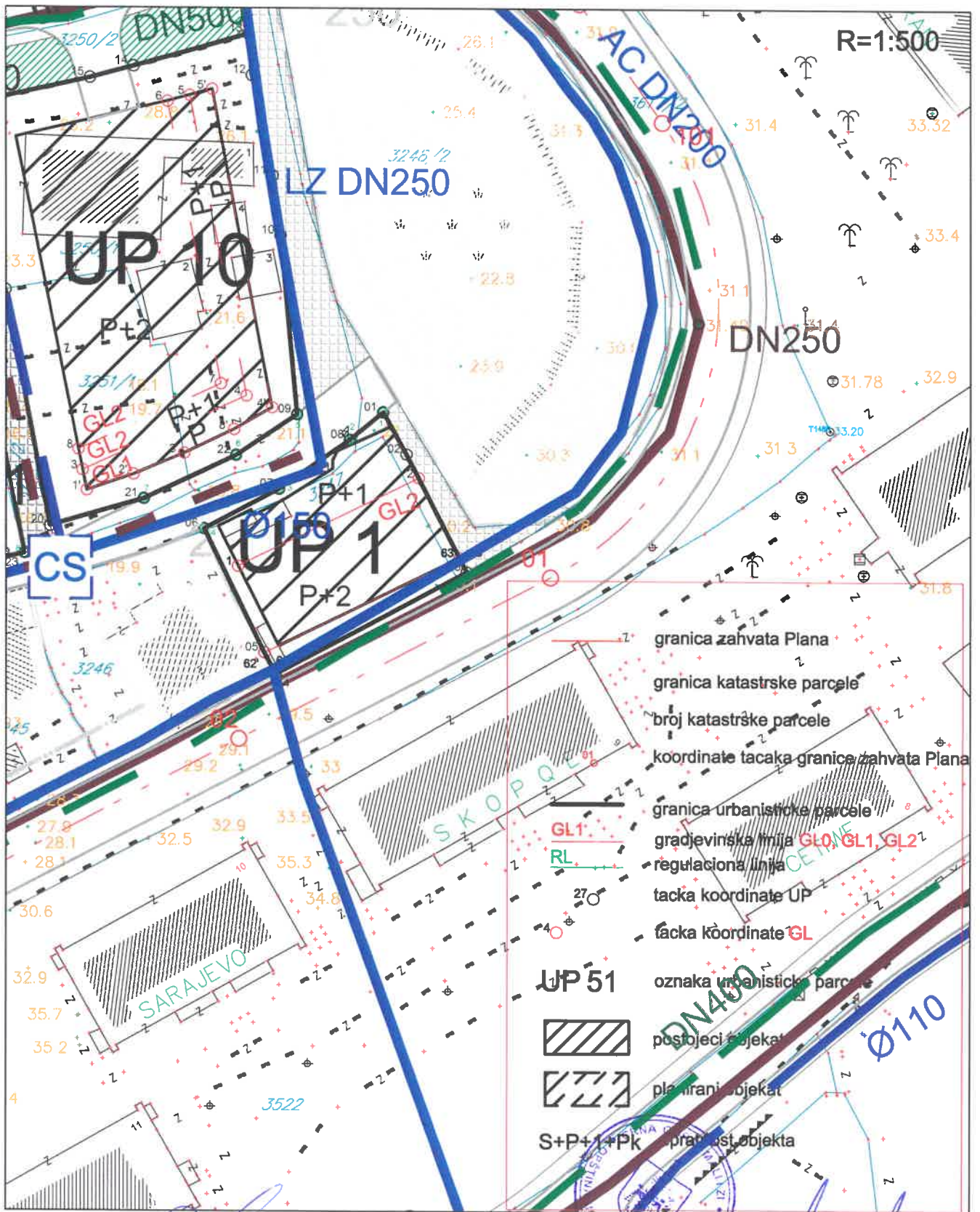


- Legenda:**
-  postojeći objekat
 -  planirani objekat
 -  S+P+1+Pk spratnosti objekta
 -  planirane saobraćajnice
 -  osovine saobraćajnica
 -  tangente osovine saobraćajnice
 -  nivelacija saobraćajnica
 -  radijusi krivina
 -  granica zahvata Plana
 -  granica katastrske parcele
 -  broj katastrske parcele
 -  granica urbanisticke parcele
 -  građevinska linija GL0, GL1, GL2
 -  oznaka urbanisticke parcele

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

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

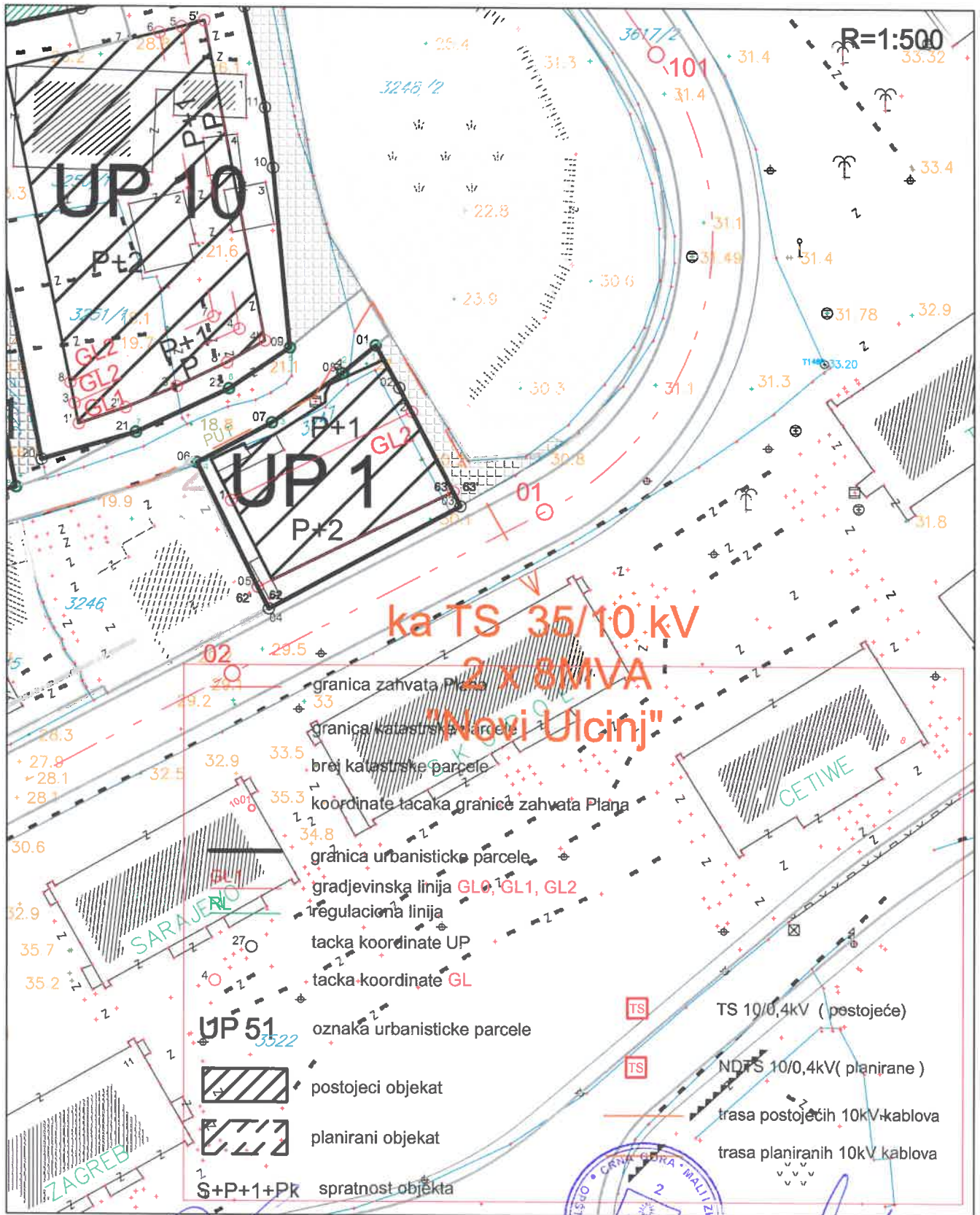
IiD za odeređene UP i k.p.u okviru DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pristan"-Karta br.7.1.Hidrotehnicka instalacije



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

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

IiD za odeređene UP i k.p.u okviru DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pristan" - Karta br.08.1.Elektrika

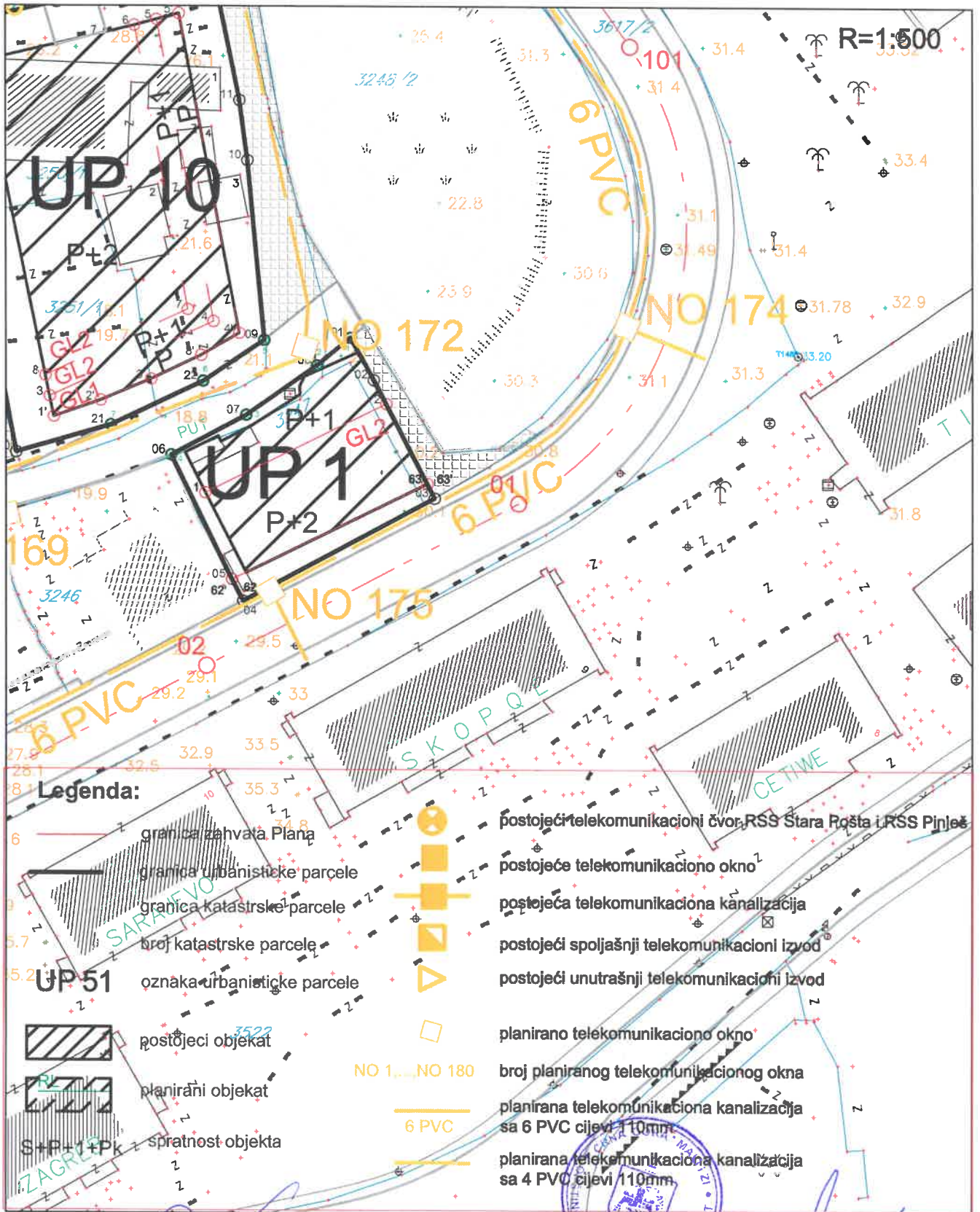


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



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

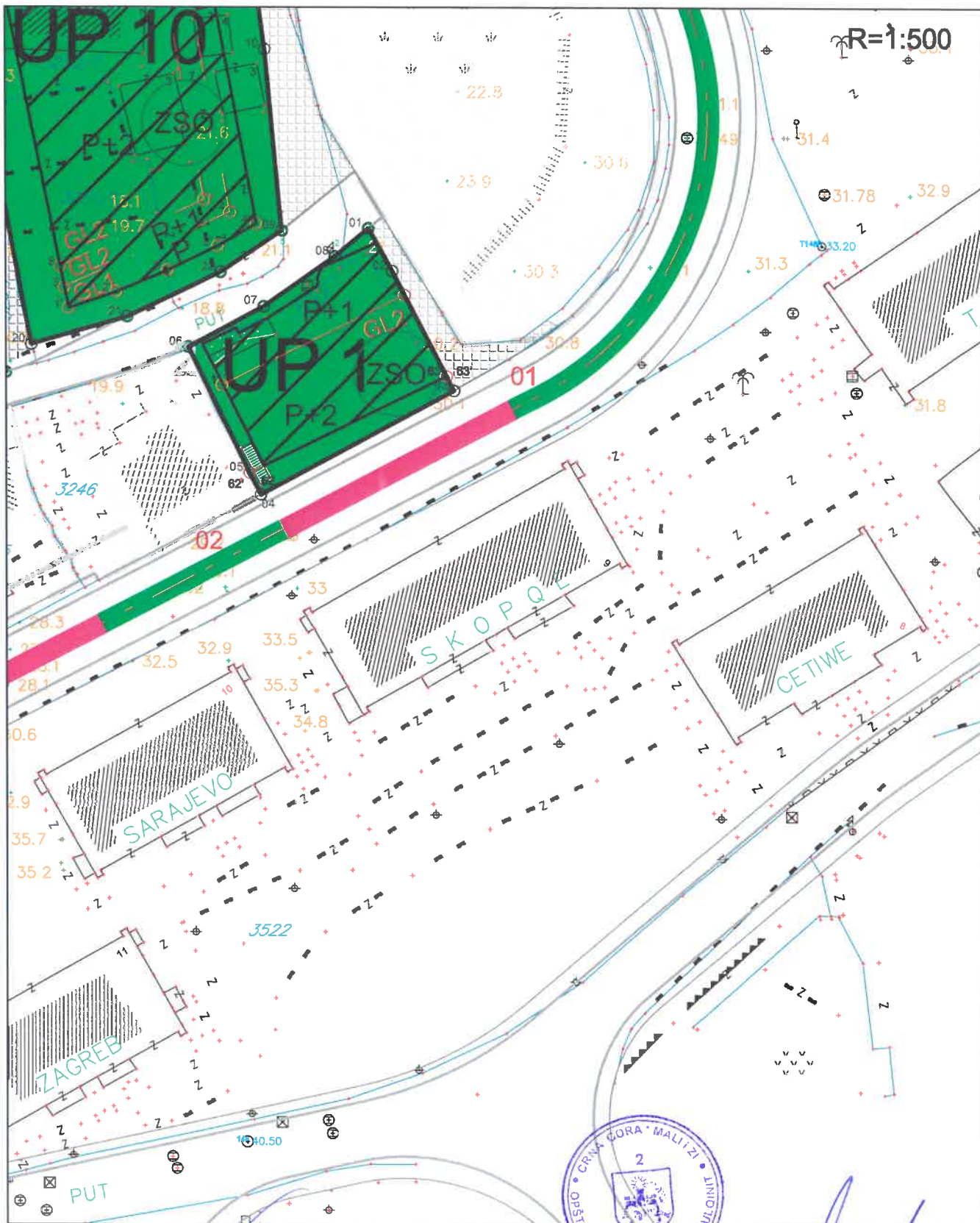
IiD za odeređene UP i k.p.u okviru DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pristan"- Karta br.09.1.TK infrastruktura



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

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

IiD za odeređene UP i k.p.u okviru DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pristan" Karta br.10.1.Pejsazno uredjenje



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

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



— granica UP



postojeći objekat

UP 181 oznaka urb. parcele



planirani objekat

— linija vizura

S+P+1+Pk

spratnost objekta



Povrsine ogranicene namjene
- zelenilo stambenih objekata i blokova



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-149/2021

Datum: 20.01.2021.

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 917-1-5/2021 OD 18 01 2021 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1809 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3247		26 77		ULIVANA MILUTINOVIĆA	Pašnjak 2. klase		291	3.49
Ukupno							291	3.49

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3009967223016	SINANI RASIM EDI ULIVANA MILUTINOVIĆA B.B- ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik:


 Čaprići Dževdet

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 917-1-5/2021
Datum: 20.01.2021.



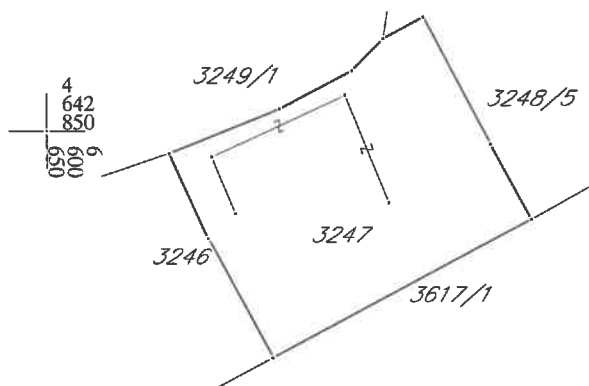
Katastarska opština: ULCINJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 28
Parcela: 3247

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500

4
642
900
059
009
9

4
642
900
600
700
9



4
642
850
059
009
9

4
642
850
600
700
9

4
642
800
059
009
9

4
642
800
600
700
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

