



VF

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.:05-371/6-20
Ulcinj / Ulqin, 11.08.2020.godine

Lika Š. Enver

Ulcinj
Velika plaža, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-371/6-20 od 11.08.2020. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju seosko-turističkog naselja na jedinstvenoj urbanističkoj parceli, u skladu sa smjernicama Lokalne studije lokacije za seosko naselje u funkciji turizma u Zoganje, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:

- 1x Imenovanom
- 1x Urbanističko - građevinskoj inspekciji
- 1x Arhivi i
- 1x 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.:05-371/6-20 Ulcinj / Ulqin, 11.08.2020.godine</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 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. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Lokalne studije lokacije za seosko naselje u funkciji turizma u Zoganje, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-5426/3 od 14.12.2009.godine („Sl.list CG“ br.03/10– opštinski propisi), na zahtjev Lika Š Enver broj 05-371/20 od 09.07.20209.godini, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju seosko - turističkog naselja na jedinstvenoj urbanističkoj parceli, na katastarskim parcelama odnosno dijelovima katastarskih parcela broj 203, 204, 205/1, 205/2, 205/3, 200, 206, 1297, 802, 805, 808, 811/1, 811/2, 821, 810/2, 199, 174, 168, 1296, 198 i 191 KO Zoganje u zahvatu Lokalne studije lokacije za seosko naselje u funkciji turizma u Zoganje, Opština Ulcinj</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p>	<p>Lika Š Enver iz Ulcinja</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Po karti br.09 Analiza postojećeg stanja - "Namjena površina"; katastarske parcele odnosno dijelovima katastarskih parcela broj 203, 204, 205/1, 205/2, 205/3, 802, 805, 811/1, 811/2, 821, 810/2, 199, 174, 168, 198 i 191 KO Zoganje, prikazane kao: „Neizgrađene površine“ a katastarske parcele broj 200, 206, 1297, 808 i 1296, KO Zoganje, prikazane kao: „Postojeći seoski put“.</p> <p>KARAKTERISTIKE PODRUČJA, PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA I VREDNOSTI</p> <p>Opis lokacije Lokacija koja je trenutno potpuno neizgrađena naslanja se na postojeći seoski put koji samu lokaciju obavlja gotovo po čitavom obodu.</p> <p>Granica zahvata U grafičkom prilogu Topografsko – katastarski plan su prikazane granice zahvata plana.</p> <p>Površina zahvata Lokalnom studijom lokacije obuhvaćen je prostor u ukupnoj površini od 6.21ha.</p> <p>Analiza uticaja kontaktnih zona Predmetna lokacija se nalazi u okviru seoskog naselja koje je razbijenog tipa i u neposrednom kontaktu sa predmetnom lokacijom nema stambenih objekata. Lokacija je određena sa južne, jugoistočne i istočne strane seoskim</p>	

putem preko koga kontaktira sa ostatkom sela i preko koga je upućena na šire okruženje (na grad i sadržaje na gradskom nivou, kao i ostale turističke sadržaje koji se razvijaju u kontaktu sa morem), ovako lociran predmetni prostor se preko kontaktne saobraćajnice u otvara prema okruženju.

U zaleđu predmetne lokacije odnosno sa njene zapadne i severne strane su neizgrađene površine koje su uglavnom u funkciji pašnjaka sa grupisano raspoređenim zelenilom.

Topografija prostora

Predmetni prostor je u blagom nagibu prema jugoistoku što mu omogućava kvalitetne vizure.

Teren pada od kote 23.80 do kote 11.41.

Prirodne karakteristi predmetnog područja

Svojim položajem Ulcinj zauzima krajnji južni deo Jadranskog primorja, a nalazi se u jugoistočnom delu Crne Gore. Zbog izrazitih prirodnih i geografskih karakteristika Ulcinj sa okolinom pripada ivičnoj subtropskoj zoni Evropskog Sredozemlja.

Predmetno područje odlikuje se izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju osoben identitet. Specifične prirodne vrednosti uz obilje pojedinačnih usamljenih stabala čine jedinstvenu harmoničnu celinu.

Kako je područje fiziografski dosta heterogeno, to je i njen sastav različito komponovan.

Sve vrste koje se nalaze u okviru predmetne studije treba maksimalno zadržati i ukomponovati u planirane sadržaje.

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I PROGRAMSKIH ZAHTEVA

Postojeće stanje

Prostor zahvata Lokalne studije lokacije je neizgrađen u smislu postojanja objekata visokogradnje. Uglavnom je to prostor koji je u funkciji livade i slobodnih zelenih površina na kojima je uočeno postojanje pojedinačnih kvalitetnih stabala i grupacija autohtonog zelenila.

U okruženju su površine koje se koriste na isti način pri čemu su sa severne strane prepoznate nešto veće grupacije zelenila koje čak formiraju šumarke.

Dosadašnji planski razvoj

Predmetni prostor do sada je razrađivan kroz Prostorni plan Opštine Ulcinj. Prostorni plan Opštine Ulcinj je donešen 1998.godine i zasnovan je na tadašnjim procenama razvoja privrede i vlasničkim odnosima koji se razlikuju od današnjeg stanja.

Prostornim planom Opštine Ulcinj predmetni prostor je definisan kao seosko naselje.

7 .	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Uslovi u pogledu planirane namjene: Namjena planirane lokacije: je seosko - turističko naselje- grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.11 „Namjena površina“.
7.2.	Pravila parcelacije
	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, urbanističko tehnički uslovi su dati u sklopu Lokalne studije kroz više grafičkih i tehničkih priloga: - Plan saobraćaja nivelacije i regulacije - Plan parcelacije, regulacije i UTU

Parcelacija i preparcelacija

Parcela koja je u funkciji naselja jasno je definisna i dati su analitičko – geodetskim elementima za njeno obeležavanje.

Sastavni deo ovih urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju bila je postojeća parcelacija kao i potrebna površina za nesmetano funkcionisanje saobraćajnice u kontaktu.

KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

Polazni stavovi i principi

Rezultati provere osnovnih postavki PPO Ulcinja, analiza postojećeg stanja kao novonastale potrebe, analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto odredili su pristup izradi Lokalne studije lokacije . Ovaj pristup je zasnovan na sledećim stavovima:

- Organizovanju sadržaja
- Uklapanju objekata u šire okruženje
- Poštovanju potrebnih sanitarno – tehničkih uslova
- Obezbeđivanju kvalitetnih saobraćajno manipulativnih tokova i povezivanje na širu saobraćajnu mrežu.
- Obezbeđivanju infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska i tt mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj predviđene namene.

Prostorna organizacija

Prostorna organizacija je zasnovana na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru predmetnog prostora, a u skladu sa njegovim prostornim mogućnostima a sve u cilju obezbeđenja nesmetanog funkcionisanja u okviru predmetne zone kao i u zonama u kontaktu.

PROGRAMSKI ELEMENTI I USLOVI ZA POVRŠINE I OBJEKTE U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE – LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

Ovaj prostor planski karakteriše stvaranje mogućnosti za formiranje jedinstvenog seosko turističkog naselja. **Za formiranje naselja opredeljena je jedinstvena urbanistička parcela.**

Pristup u lokaciju je sa postojećeg seoskog puta. Na seoski put je u tri tačke vezana interna saobraćajnica koja se razvija u okviru lokacije i sa koje je obezbeđen pristup svim novoplaniranim objektima.

Na najvišim kotama planiran je centrali objekat u okviru koga su organizovani sadržaji u funkciji smeštaja kao i sadržaji koji podržavaju ostale objekte u kompleksu (trgovina, Spa&wellness centar) kao i garaže u funkciji ovog objekta.

Ostali objekti u funkciji smeštaja locirani su uz interne saobraćajnice sa kojih je obezbeđen pristup do garaža koje su organizovane u suterenskim odnosno podrumskim etažama objekta a što zavisi od konfiguracije terena u kontaktu, pri čemu maksimalna kota prizemlja iznad najviše kote obodnog terena može biti 50cm.

Objekte postavljati na zadatu građevinsku liniju koja je određena prema internim saobraćajnicama unutar kompleksa.

Ostale površine planirane su za organizaciju otvorenog bazena i drugih sportsko rekreativni sadržaji na otvorenom a koji će biti povezani sa slobodnim ozelenjenim površinama. Kroz ozelenjene površine postavljene su pešačke komunikacije koje će objekte za smeštaj povezivati sa pratećim sadržajima. Uz komunikacije locirati površine za odmor i zadržavanje sa adekvatnim urbanim mobilijarom.

Prikaz organizacije kompleksa, pešačkih komunikacija, i ozelenjenih površina je ilustrativan pri izradi tehničke dokumentacije moguće je iznalaženje boljih funkcionalnih rešenja pri čemu treba poštovati zadati koncept i težiti obezbeđenju što veće slobodne, ozelenjene površine sa elementima urbanog i pejzažnog mobilijara.

Uslovi za izgradnju objekata za smeštaj

- objekte postavljati kao slobodnostojeće. U grafičkim priložima su definisani maksimalni gabariti krova i minimalni međusobni razmaci između streha objekata.
- maksimalna spratnost objekata u funkciji smeštaja P+1 sa podrumskim odnosno suterenskim etažama isključivo u funkciji garažiranja. Podrumske i suterenske etaže su isključivo u funkciji garažiranja i neulaze u obračun bruto razvijene građevinske površine.
- oblik krova četvorovodni sa nagibom krovnih ravni 20-24°.
- u oblikovanju koristiti elemente tradicionalne arhitekture koji mogu biti ukomponovani na savremen način
- prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi (dersovan kamen i sl.)

Uslovi za izgradnju centralnog objekta

- sadržaje u funkciji smeštaja, trgovine kao i druge prateće sadržaje u funkciji naselja organizovati u okviru zadatih gabarita. U daljoj razradi moguća su manja odstupanja od gabarita pre svega u cilju bolje funkcionalne organizacije unutar objekta pri čemu se mora poštovati položaj objekta u odnosu na internu saobraćajnicu.
- spratnost objekta je P+1 sa suterenskom etažom u funkciji garažiranja, tehničkih prostorija i zatvorenog bazena. Deo suterenske etaže koji je u funkciji garažiranja ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.
- oblik krova četvorovodni sa nagibom krovnih ravni 20-24°.
- u oblikovanju koristiti elemente tradicionalne arhitekture koji mogu biti ukomponovani na savremen način
- prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi (dersovan kamen i sl.)

Lokalnom studijom lokacije za seosko naselje u funkciji turizma u Zoganje, od katastarskih parcelama odnosno dijelova katastarskih parcela broj 203, 204, 205/1, 205/2, 205/3, 200, 206, 1297, 802, 805, 808, 811/1, 811/2, 821, 810/2, 199, 174, 168, 1296, 198 i 191 KO Zoganje, formirana je jedinstvena urbanistička parcela, površine od **58.142,79m²**.

Kordinatne tačke jedinstvene urbanističke parcele:

1.	6607484.48	4645403.99
2.	6607570.36	4645379.90
3.	6607603.38	4645377.83
4.	6607614.13	4645379.44
5.	6607652.08	4645389.06
6.	6607659.41	4645391.72
7.	6607678.42	4645404.72
8.	6607686.32	4645413.73
9.	6607709.60	4645430.51
10.	6607716.31	4645433.33
11.	6607737.94	4645442.41
12.	6607742.23	4645444.21
13.	6607756.94	4645453.26
14.	6607787.08	4645478.94

15.	6607791.85	4645487.55
16.	6607794.99	4645508.79
17.	6607796.82	4645526.97
18.	6607800.38	4645593.42
19.	6607797.70	4645621.69
20.	6607789.14	4645657.83
21.	6607790.12	4645658.06

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

PREGLED OČEKIVANIH POVRŠINA U OKVIRU NASELJA

NAMENA	POVRŠINA (m ²)	% ZASTUPLJENOSTI U ODNOSU NA ZAHVAT
POVRŠINA POD OBJEKTIMA	11 600.00	20%
BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKATA	23 500.00	-
POVRŠINA POD SPORTSKO REKREATIVNIM SADRŽAJIMA	7 700.00	13.2%
POVRŠINA POD OZELENJENIM POVRŠINAMA	27 104.42	46.6%
POVRŠINA POD KOMUNIKACIJAMA I PARKINZIMA	11 738.37	20.2%
POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	58 142.79	100%

Maksimalni Indeks zauzetosti na nivou čitavog naselja je 0.2

Maksimalni indeks izgrađenosti na nivou čitavog naselja je 0.4

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija i nivelacija

Regulacija i nivelacija je usklađena sa nivelacijom pristupne saobraćajnice, objekte prilagoditi nivelaciji internih saobraćajnica i površina koje su u planu zadate kao i postojećem terenu.

Kordinate građevinske linije jedinstvene UP:

X=6607662.95 Y=4645608.88

X=6607674.00 Y=4645611.65

X=6607679.73 Y=4645613.34

X=6607685.85 Y=4645616.06

X=6607689.11 Y=4645617.63

X=6607694.27 Y=4645601.32

X=6607697.00 Y=4645591.69

X=6607699.97 Y=4645575.97

X=6607700.20 Y=4645563.58

X=6607698.66	Y=4645547.65
X=6607695.62	Y=4645536.36
X=6607689.79	Y=4645521.46
X=6607683.67	Y=4645511.13
X=6607673.91	Y=4645498.45
X=6607671.34	Y=4645495.72
X=6607561.31	Y=4645547.61
X=6607552.25	Y=4645534.77
X=6607548.24	Y=4645518.40
X=6607540.35	Y=4645484.45
X=6607520.24	Y=4645445.99
X=6607512.78	Y=4645434.71
X=6607503.88	Y=4645418.43
X=6607505.12	Y=4645417.41
X=6607511.74	Y=4645415.56
X=6607519.67	Y=4645410.79
X=6607525.74	Y=4645404.42
X=6607532.43	Y=4645400.40
X=6607572.93	Y=4645389.04
X=6607592.64	Y=4645386.48
X=6607602.03	Y=4645387.23
X=6607611.93	Y=4645388.71
X=6607629.40	Y=4645392.17
X=6607644.77	Y=4645396.63
X=6607655.45	Y=4645400.38
X=6607669.01	Y=4645408.77
X=6607675.66	Y=4645415.98
X=6607681.91	Y=4645423.12
X=6607697.76	Y=4645435.45
X=6607714.26	Y=4645442.74
X=6607720.55	Y=4645445.42
X=6607728.42	Y=4645450.19
X=6607731.56	Y=4645452.99
X=6607736.17	Y=4645457.79
X=6607747.38	Y=4645469.21
X=6607752.26	Y=4645474.26
X=6607763.47	Y=4645485.67
X=6607770.27	Y=4645495.99
X=6607774.60	Y=4645511.40
X=6607775.39	Y=4645520.00
X=6607776.82	Y=4645535.93
X=6607777.49	Y=4645542.91
X=6607778.93	Y=4645558.85
X=6607779.50	Y=4645565.82
X=6607780.94	Y=4645581.76
X=6607781.66	Y=4645588.72
X=6607783.10	Y=4645604.66
X=6607782.52	Y=4645616.72
X=6607773.06	Y=4645658.33
X=6607758.23	Y=4645651.14
X=6607701.87	Y=4645623.80
X=6607706.74	Y=4645608.56
X=6607709.01	Y=4645602.52
X=6607712.76	Y=4645586.97

X=6607713.83 Y=4645580.38
 X=6607714.74 Y=4645564.40
 X=6607714.29 Y=4645558.14
 X=6607712.13 Y=4645542.29
 X=6607710.99 Y=4645536.30
 X=6607705.52 Y=4645521.26
 X=6607702.85 Y=4645515.74
 X=6607694.97 Y=4645501.81
 X=6607690.90 Y=4645496.54
 X=6607680.10 Y=4645484.67

8

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

SMERNICE ZAŠTITE VODA

Atmosferska kanalizaciona mreža

- Atmosferske vode sa područja obuhvaćenog planom evakuisati preko separatora i taložnika pre konačne dispozicije, a naročito atmosferske vode koje su tako koncipirane da se mešaju sa vodama sa saobraćajno manipulativnih površina.

- Potencijalno zauljene atmosferske vode, preko slivničkih rešetki posebnim sistemom sprovesti do taložnika separatora ulja i masti i posle tretmana izvršiti konačnu dispoziciju. Separatore ulja i masti dimenzionisati na osnovu slivne površine i merodavnih padavina, odnosno da prihvati kiše sa povratnim periodom od 2 (dve) godine. Odnosenje mulja iz taložnika, predvideti u određenim vremenskim intervalima, a na mesto koje odredi nadležna komunalna služba, a masti i ulja po odredbama Pravilnika o načinu postupanja sa otpacima koji imaju svojstva opasnih materija.

SMERNICE ZA ZAŠTITU VAZDUHA I ZAŠTITU OD BUKE

Planirati ozelenjavanje prostora duž saobraćajnica vrstama dugog vegetacionog perioda sa ciljem njihovog funkcionalnog razdvajanja, kao i dodatnog smanjenja aerozagađenja i buke, kao i boljoj artikulaciji prostora.

SMERNICE ZA ZAŠTITU ZEMLJIŠTA

Zagađenje zemljišta je moguće, naročito ako se ima u vidu da je zagađenje zemljišta u direktnoj zavisnosti od pojavljivanja mogućeg udesa i ukoliko se ne vrši adekvatna konačna dispozicija komunalnog otpada, kanalizacije i atmosferskih voda.

SMERNICE ZA ZAŠTITU OD MOGUĆEG UDESA

Udes je, na predmetnom području moguć, ukoliko ga izazove ljudski faktor, usled koga može nastati niz udesnih situacija, ali su oni kratkotrajni i mogu se lokalizovati.

PROGRAM PRAĆENJA STANJA ŽIVOTNE SREDINE - MONITORING

Praćenje stanja životne sredine može se realizovati merenjem emisija štetnih materija prema važećim Pravilnicima (gde je definisano vreme uzorkovanja, način uzorkovanja kao i dozvoljene koncentracije pojedinačnih polutanata u izlaznom efluentu, odnosno u životnoj sredini.

Pored navedenog pravilnicima, odnosno zakonskom regulativom, tačno precizirati merna mesta, metode i uslove merenja sa naglašenim i detaljno propisanim potrebnim podacima o klimatskim uslovima za svako merno mesto. Takođe propisati i vremenski period merenja emisija, način evidentiranja rezultata, prikaz i analiza dobijenih rezultata.

Mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i obezbeđenje potreba odbrane

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.

- Zaštita od potresa

Mere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

- Zaštita od požara

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti od požara i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)

Takođe, objektima mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve. Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ",br.11/96).

- Mere zaštite od epidemije

Mere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mera zaštite vazduha, vode izemljišta. Sprovođenjem ovih mera smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti.

- Mere za obezbeđenje potreba odbrane

Aspekt obezbeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rešenja PP-a i u skladu je sa rešenjima istih.

ZAKLJUČAK:

Planskim konceptom je zadovoljen ekološki prihvatljiv nivo koji obezbeđuje kvalitetan nivo usluga, u smislu opremljenosti prostora neophodnim sadržajima, potrebnom infrastrukturuom, kao i drugim pratećim sadržajima koji neće ugroziti ekološki kapacitet područja, već omogućiti da se prostor kontroliše sa aspekta zaštite životne sredine.

Sagledavanjem planskih rešenja i aktivnosti na predmetnom području, uz primenu adekvatnih mera zaštite i poštovanje ekoloških standarda, normativa i odgovarajuće pravne regulative, procenjuje se da neće doći do značajnog potencijalno negativnog uticaja na stanje životne sredine.

Funkcionalnom organizacijom prostora sa preovlađujućom, ali ne isključivom namenom, kao i uvođenjem neophodne infrastrukture zadovoljeni su osnovni principi zaštite životne sredine.

9

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

OZELENJAVANJE I ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Lokalnom studijom lokacije planira se izgradnja objekata spratnosti P+1 i to obodom lokacije, a unutar kompleksa prostor se obogaćuje sportskim sadržajima, restoranom i spa centrom. Prilikom uređenja i izgradnje neophodno je da se maksimalno očuva postojeći zeleni fond, čime se doprinosi kvalitetnijim i sveobuhvatnijem korišćenju prostora. Kroz dalju realizaciju pojedinačne primerke reprezentativnih biljnih vrsta koje se prepoznate pri analizi postojećeg stanja treba zadržati.

MJERE ZAŠTITE

Mere zaštite nasleđa i sredine

Problemi zaštite graditeljskog nasleđa i životne sredine su sagledani i rešavani u samom procesu rada, kako kroz analizu rezultata istraživanja obavljenih tokom radova na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno funkcionalne organizacije sadržaja utvrđenih planom. U okviru predmetnog prostora i u neposrednom okruženju nema objekata ni celina koji su pod posebnim sistemom zaštite, a u daljem sprovođenju poštovati sve mere definisane planom višeg reda – PPO Ulcinj.

Za sve objekte predviđene ovim urbanističkim planom shodno članu 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 procene uticaja zahvata na životnu sredinu.

Zaštita životne sredine

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou.

Predmetni prostor predstavlja zonu različitih vrsta zagađenja životne sredine. Područje svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj meri očuvana prirodna sredina.

Zaštitu životne sredine rešavati prema smernicama datim planovima višeg reda i u skladu sa integralnom zaštitom.

SMERNICE ZA IZRADU STUDIJE PROCENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

- Izgradnju ove deonice sprovesti u skladu sa važećim tehničkim normativima za izgradnju uz primenu tehnologija i procesa koji ispunjavaju propisane standarde životne sredine,

- Za ovu vrstu objekta može se zahtevati izrada elaborata o proceni uticaja zahvata na životnu sredinu (Sl.list RCG, br.80/05), a to odlučuje nadležni organ.

SMERNICE ZA NIŽE HIJERARHIJSKE NIVOE

U hijerarhiji prostornih planova, Lokalna studija lokacije je najniži hijerarhijski nivo. Imajući u vidu ovu činjenicu, kao i činjenicu da se strateške procene uticaja na životnu sredinu izrađuju za prostorne i urbanističke planove, nema potrebe davati smernice za izradu strateških procena na nižim hijerarhijskim nivoima.

Međutim, obzirom da se predmetni prostor mora razrađivati idejnim i Glavnim projektima za koje je moguće zahtevati izradu procene uticaja objekata

na životnu sredinu, ovim poglavljem će biti definisane smernice za izradu navedenih dokumenata.

Na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja i odluke nadležnog organa, može se zahtevati izrada Elaborata o proceni uticaja zahvata na životnu sredinu na osnovu Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG" br.80/05) i podzakonskim aktima:Uredba o proceni uticaja zahvata na životnu sredinu ("Sl.list RCG" br.14/97) izraditi Elaborat o proceni uticaja na životnu sredinu.

Postupak procene uticaja sprovedi se po fazama u postupku procene uticaja kako je to propisano Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu. Prva faza je odlučivanje o potrebi procene uticaja koja se utvrđuje na osnovu zahteva propisanog Pravilnikom o sadržini zahteva o potrebi procene uticaja i sadržini zahteva za određivanje obima i sadržaja studije o proceni uticaja na životnu sredinu.

Načelni sadržaj Studije o proceni uticaja propisan je Uredbom o proceni uticaja zahvata na životnu sredinu, objavljenoj u SL. Listu RCG br. 14/97, a egzaktni sadržaj i obim studije propisan je Uputstvom o sadržaju Elaborata procene uticaja ("Sl. RCG" br.21/97) i određuje se putem zahteva za određivanje obima i sadržaja Elaborata o proceni uticaja.

10 .

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

PLANIRANO UREĐENJE PROSTORA SA ASPEKTA PEJSAŽNOG OBLIKOVANJA

Neophodno je da se celokupno zelenilo valorizuje i zadrži koliko god je to moguće. Komercijalnost postojećeg zelenila predmetnog područja nije velika, ali je njegovo oplemenjivanje sa drugim sadržajima vredno afirmacije.

ZAKLJUČAK:

Sadašnja slika predmetnog područja ukazuje da će za nekoliko godina vegetacija postepeno da nestaje, uz osiromašenje ionako slabe podloge, sa ponekim usamljenim stablom, koje je pretpelo sve promene ekosistema. Svakako da to nije cilj planiranja područja, stoga se pristupilo izmenama, gde će se strogo kontrolisati i negovati područje u celini, a dopuna sadržajima je način da se poboljša ekopotencijal područja.

Celokupan predmetni prostor biće afirmisan neophodnim sadržajima, potrebnim kapacitetima bilo da je reč o stanovanju različitih kategorija, zelenilu, internim komunikacijama, sadržajima u funkciji turizma i sličnim atrakcijama karakterističnim za ovo područje, čime se područje uvodi u sistem održivog razvoja. Imajući u vidu sve relevantne činjenice, kao i vlasnički odnos u okviru predmetne lokacije, opravdanost planiranih namena ogleda se u sadašnjoj nemogućnosti da se prostorom rukovodi bez adekvatnih komunikacija, opreme, sadržaja koji ga oplemenjuju, naročito što takav prostor nema ni ekonomsku, ni ekološku opravdanost.

Opšte smernice za ozelenjavanje

Uređenje područja mora biti podređeno poboljšanju ekoloških i ekonomskih uslova, povećanju ambijentalne i pejzažne vrednosti područja i unapređenju socijalnih uslova življenja na celom području. Ostvarivanje ovih zadataka zasnivaće se na razradi kompleksnih programa uređenja prostora u međuzavisnosti sa izgrađenim tkivom na nivou naselja, trendom daljeg razvoja i prema principu jedinstva naselja i zelenila, a prema sledećim opštim principima:

- uspostavljanje ekološki optimalnih odnosa (održivi razvoj)
- usklađivanje ekonomskih interesa korisnika / vlasnika pojedinih parcela sa

interesima na nivou naselja i grada u celini;

- obavezujući kriterijum racionalnog korišćenja zemljišta uz uvažavanje tesnih međuzavisnosti u korelaciji životna sredina – naselje.

Smernice za uređenje zelenih površina u sklopu pretežne namene

Posebno vredna kategorija zelenila relevantna za zdravlje i rekreaciju stanovnika predstavlja zelenilo turističkog etno naselja. Naročito, ako se ima u vidu da su ove kategorije zelenila ključna mesta gde se korisnici relaksiraju, dolaze na odmor i pasivnu rekreaciju, želeći da se udalje od svakodnevice i nađu svoj mir i prirodni komfor. Šire posmatrano u stambenom naselju sadržane su gotovo sve kategorije urbanog zelenila. Diferenciranost u kategoriji ove namene ogleda se u jedinstvenoj pejzažno - parkovnoj i vrtno - tehničkoj obradi.

Osnovna odlika ove zone je funkcionalno - estetska i prostorna organizacija zelenila i vrtno tehnikih oblika. Prostor treba opremiti odmorištima, terasama i prostorima za igru dece, a sve u funkciji kreativnog odmora građana.

Respektirajući interes i sklonost vlasnika (investitora), unutrašnji deo kompleksa može imati parkovski ili izrazito utilitaran karakter, ali sa naznakom da se uz prethodnu valorizaciju postojećeg zelenila maksimalno zadrže postojeće zelene grupacije.

Rubni deo područja upotpuniti linearnim zelenilom, kako je to dato grafičkim prilogom. Pejzažno uređenje treba da bude od autohtonih vrsta, kao i onih koje su se dobro pokazale naširem području.

Pri uređenju područja težiti uravnoteženosti ekosistema, odnosno u kojima srazmerno skladno ekvilibrira naselje sa okolinom. U tom kontekstu potrebno je obezbediti dovoljan procenat zelenih površina.

Etno naselje u kontekstu turističke ponude ima svoju posebnu ulogu, kako sa sanitarno higijenskog stanovišta, tako i sa psihološkog, čime ova kategorija postaje osobena i originalna tvorevina istorijskog nasleđa, tradicije, prirode i ljudske kreativnosti.

Rubni deo predmetnog područja treba maksimalno oplemeniti drvećem kompaktnih i voluminoznih krošnji. U ovim slučajevima proces sadnje treba uskladiti sa savremenim saznanjima o načinu adaptacije drveća u prostorima nepovoljnih ekoloških uslova (ugradnja sistema za ozračivanje korenovog sistema, obezbeđenje vode za zalivanje, prihranjivanje i sl.).

Ova kategorija zelenila objedinjava više različitih vidova zelenih površina određujući način i stepen korišćenja. Ova kategorija zelenih površina nastala je kao jedan vid konfrontacije sa opterećenjima, koja su uslovljena saobraćajnom i drugom neophodnom infrastrukturu, izgrađenim i planiranim fondom, a koji zahtevaju određene mere i režim koji može u određenoj meri artikulirati način i režim korišćenja prostora.

Drvoređi su jedinstven primer kako minimum površine osigurava maksimum zelenog medija. Kompaktno oblikovana zelena zavesa znatno umanjuje i štetne efekte buke. Ovako vrednovano značenje drvoređa mora imati punu afirmaciju i putem realizacije ovog plana. U podizanju novih drvoređa vredi pravilo primene vrste primerene veličini i karakteru parcele. Preporučuje se koprivić, crnika i sl., mada najveću rezistentnost do sada je pokazala lipa.

Pri uređenju slobodnih površina u okviru ove namene potrebno je posetioce zainteresovati u prostoru, putem atraktivnih scenskih motiva autentičnih za ovo podneblje, u prepoznatljivoj dinamičnoj izmeni pejzaža, stena i zelenih "čipki". U tom smislu vegetacijska komponenta uređenja biće više u funkciji puferiziranja eventualno "nemirnih" građevinskih silueta, dok će se komunikativni prostor izražavati parternim tretmanom sa akcentom na oblikovanju ambijenta u službi šetališta, odmorišta, sedenja, promenada i sl. Takođe pejzažne terase - vidikovci koje su determinisane na mestima izvanrednih panoramskih vizura treba opremiti sadržajima za kratkotrajan odmor posetilaca.

Izbor biljnih vrsta - preporuka

Asortiman biljnih vrsta primenljivih u ovom klimatu, više je nego zadovoljavajući, a platane, borove, pinije, lipe, brestove, maslinjaci, koprivic, crnika, ginko, japanska sofora, katalpa samo su neke od njih, inače vrlo zastupljene u potencijalu zelenih površina grada Ulcinja

STRATEŠKA PROCENA UTICAJA ZAHVATA NA ŽIVOTNU SREDINU

U strateškoj proceni, akcenat je stavljen na analizu svih planskih rešenja i prepoznavanje onih koja će u određenoj meri ugroziti kvalitet elemenata životne sredine u fazi realizacije plana.

U tom kontekstu, u Izveštaju se analiziraju mogući uticaji planskih aktivnosti na činioce životne sredine – vazduh, vodu i zemljište i definišu se planske mere zaštite koje će potencijalna zagađenja dovesti na nivo prihvatljivosti, odnosno u granice koje su definisane zakonskom regulativom.

Savremeni pristup očuvanja i zaštite životne sredine zasniva se na konceptu usklađenog, odnosno održivog razvoja, što znači da su sa aspekta zaštite i očuvanja životne sredine prihvatljivi oni objekti i programi u sferi urbanizacije, infrastrukture i privređivanja koji obezbeđuju razvoj uz dugoročno korišćenje i očuvanje prirodnih resursa.

Pri realizaciji mera zaštite životne sredine definisati potencijalno ugrožene elemente životne sredine:

- Vazduh,
- Podzemne vode,
- Površinske vode,
- Izvorišta vodosnabdevanja,
- Poljoprivredno zemljište,
- Šume.

Mere zaštite definisane su u kontekstu zaštite osnovnih činioca životne sredine (vode, vazduha i zemljišta), što je u fazi izrade lokalne studije lokacije uticalo na izbor relevantnih pokazatelja (indikatora).

Razmatrane su generalne mere zaštite životne sredine kao što su:

- Očuvanje vodnih potencijala planiranjem adekvatnog kanalizacionog sistema,
- Prečišćavanje otpadnih voda sa sistemom podtretmana , separator sa taložnikom
- Izrada katastra izvora zagađivača i katastra otpadnih voda,
- Izrada i vođenje katastra izvora jonizujućeg zračenja na predmetnom području ,
- Uspostavljanje monitoringa kvaliteta vazduha na području ,
- Zaštita poljoprivrednog zemljišta,
- Rešavanje tretmana komunalnog otpada,
- Rešavanje otpada sa opasnim i štetnim svojstvima,
- Izrada mape hazarda i pravca transporta opasnih i štetnih materija,
- Obezbeđenje uslova za zaštitu od buke,
- Upravljanje zdravljem stanovništva,
- Uslovi i mere zaštite korišćenja i unapređenja kulturnih dobara.

Posebnu pažnju posvetiti pronalaženju najpogodnijeg rešenja za odvođenje otpadnih voda sa predmetnog prostora, a sve u kontekstu ekološki najprihvatljivijeg rešenja kojim će biti umanjena opasnost od zagađenja podzemnih voda.

Pored toga pažnju treba posvetiti i uređenju zelenih površina i pojaseva zaštitnog zelenila koje će doprineti smanjenju aerozagađenja i poboljšati vizuelne karakteristike prostora.

Mogući uticaji na životnu sredinu na predmetnoj lokaciji koji mogu nastati kao posledica odvijanja saobraćaja i to:

	<ul style="list-style-type: none"> - Zagađenje vazduha, tla i podzemnih voda - Zagađenje podzemnih voda usled neadekvatne opremljenosti pojedinačnih lokacija i objekata komunalnom infrastrukturom i nekontrolisanog prihvata atmosferskih voda - Zagađenje vazduha, zemljišta i podzemnih voda usled neadekvatnog i neodgovarajućeg skladištenja sirovina, poluproizvoda i proizvoda i neadekvatnog načina prikupljanja i postupanja sa otpadnim materijalima, - Narušavanje vizuelnih vrednosti područja obuhvaćenog planom, kao i šireg okruženja, - Povećanje nivoa buke duž saobraćajnica i prostora uopšte <p>Zaštita životne sredine logično podrazumeva poštovanje navedenih opštih mera zaštite životne sredine i prirode, kao i svih tehničko-tehnoloških mera i propisa utvrđenih zakonskom regulativom i uslovima nadležnih organa i institucija. U tom smislu su korišćeni uslovi i dokumenti koji u tom kontekstu imaju najveći značaj, a to su uslovi koje su utvrdila nadležna javna preduzeća i ustanove. Na osnovu navedenih uslova nadležnih institucija i analiziranog stanja životne sredine u planskom području i njegovoj okolini, usklađenosti sa višim Planskim dokumentima i procenjenih mogućih negativnih uticaja planiranih aktivnosti na životnu sredinu, u planu su definisane mere zaštite. Mere zaštite imaju za cilj sprečavanje ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi, tako što će negativne uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svesti u granice prihvatljivosti. One omogućavaju razvoj i sprečavaju ekološke konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Na osnovu analize stanja životne sredine, prostornih odnosa predmetne lokacije sa svojim okruženjem, planiranih aktivnosti u planskom području, procenjenih mogućih značajnih negativnih uticaja na kvalitet životne sredine, neophodno je strateški se odrediti prema sledećim segmentima:</p>
11 .	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12 .	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<i>Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica</i> Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja.
13 .	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16 .	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	SMERNICE ZA REALIZACIJU PLANA Prva faza realizacije plana treba da bude infrastrukturno opremanje predmetnog prostora. Daljoj realizaciji moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora. U cilju praćenja fazne realizacije neophodna je izrada idejnog rešenja u smislu funkcionalne organizacije a dalja razrada je moguća fazno uz poštovanje idejnog rešenja. Svaka faza treba da predstavlja celinu kako bi naselje moglo nesmetano funkcionisati.

17 .	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	<p>ENERGETSKA INFRASTRUKTURA ELEKTROENERGETIKA Postojeće stanje Na lokaciji nema postojećih podzemnih elektroenergetskih instalacija.</p> <p>Buduće stanje Lokacija koja je predmet ove studije je prostor koji se predviđa za izgradnju objekata čija je namena smeštaj turista sa pratećim sadržajima (apartmanski kompleks).</p> <p>Kompleks se sastoji od objekata sa apartmanima kojih ima 35 ukupne bruto korisne površine 17920m², centralna zgrade sa smeštajnim kapacitetima i pratećim sadržajima ukupne površine oko 4400m² i spoljnog uređenja sa bazenima i igralištima.</p> <p>Snaga pojedinih potrošača u ovom kompleksu je sledeća: Za potrebe napajanja apartmanskih objekata sa po 4 apartmana očekivana snaga je oko 35x4x8kW = 1120kW instalisane snage. Za potrebe rada bazena , restorana i zajedničkih prostorija kao i kompleksa spoljnog uređenja potrebna instalisana snaga je oko 500kW pa je očekivana instalisana snaga kompleksa oko 1620kW. Uzimajući u obzir koeficijent jednovremenosti od 0.7 potrebna jednovremena snaga je oko 1134kW.</p> <p>Na osnovu zahteva investitora za potrebnom električnom energijom a koja je obrađena i rešenjem o izdavanju uslova za izradu tehničke dokumentacije za ovaj kompleks predviđena je jednovremena snaga od 1134kW odnosno moguća godišnja potrožnja od 4088000kWh. uz dozvoljeni faktor snage 0,85.</p> <p>Da bi se obezbedili elektroenergetski uslovi za priključenje potrebno je izgraditi novu trafo stanicu 35/10 kV/kV. Snagu trafo stanice odrediće nadležna elektrodistributivna organizacija kao i uslove za njenu izradu. Priključenje nove trafo stanice 35/10 kV/kV izvesti sa vazdušnog dalekovoda 35 kV "Kodre - Vladimir" tako da se predviđa dvostrano napajanje ove trafo stanice. Tačan položaj ove trafo stanice odrediće se u uslovima za izradu glavnog projekta nove trafo stanice 35/10 kV/kV.</p> <p>Da bi se obezbedilo napajanje 0.4 kV kompleksa potrebno je u okviru kompleksa izgraditi distributivnu trafo stanicu 10/0.4 kV/kV snage 2x1000kVA koja je građevinski predviđena za smeštaj dva transformatora sa opremom do 1000kVA. U prvoj fazi transformatori mogu biti snage 630kVA.</p> <p>Od ove trafo stanice se polažu kablovi za napajanje električnom energijom objekata a sve prema glavnom projektu elektrotehničkih instalacija koji će biti rađen za ovaj kompleks.</p> <p>Položaj nove trafo stanice je u ovoj studiji predložen ali se na osnovu glavnih projekata objekata može odrediti stvarno mesto trafo stanice kao i rasplet 1kV-nih kablova.</p> <p>Iz trafo stanice će se položiti najmanje 7 kablova preseka 150mm².</p> <p>Pri polaganju kablova voditi računa o minimalnim horizontalnim i vertikalnim rastojanjima od drugih instalacija. Kablove polagati prema važećim tehničkim propisima i sve kablove polagati u PVC cevima prečnika 110mm.</p> <p>Ovom studijom ostavljena je mogućnost postavljanja energetskih kablova i ostale potrebne infrastrukture prema daljem razvoju kontaktnih zona ovog plana. Infrastruktura se može planirati u okviru putnog pojasa.</p>
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.
	<p style="text-align: center;">HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE</p> <p>Vodovodna mreža</p> <p>U blizini lokacije je izgrađen tranzitni cevovod Ulcinj – Lisna Bori prečnika Čφ600mm. Planirana je sekundarna mreža koja će prolaziti ulicama pored lokacije. Na ulazu u lokaciju predviđen je vodomerni šaht. U vodomernom šahtu se razdvajaju sanitarna i hidrantska mreža. Do svih budućih objekata dovesti sanitarnu mrežu. Vodovodne cevi su od PE materijala. Dubina ukopavanja vodovodnih cevi 1.2m. Potreban pritisak na hidrantima iznosi 2.5 bara.</p> <p>Planira se broj gostiju i osoblja 850. Za specifičnu potrošnju za odmarališta od 600 l/o/dan i koeficijente dnevne i časovne neravnomernosti K1=1.4 i K2=1.8, maksimalna časovna potrošnja iznosi Qmax. čas. = 14.90l/s. Potrebna količina vode za punjenje bazena iznosi 1500m³. Za navodnjavanje zelenih površina predviđeno je 0.745l/s/ha.</p> <p>Fekalna kanalizacija</p> <p>Kako u blizini lokacije nema izgrađene fekalne kanalizacije predviđeno je da se otpadne vode iz objekta sakuoljaju i odvođe na uređaj za prečišćavanje (USB metoda), do kvaliteta vode druge kategorije. Iz uređaja za prečišćavanje voda odlazi u rezervoar odakle služi, uz pomoć pumpe, za zalivanje zelene površine. Kanalizacione cevi su od PVC materijala. Kanalizacione cevi su najmanjeg prečnika φ150mm i pada od 2%. Količina otpadnih voda se dobije kad se maksimalna časovna potrošnja pomnoži sa koeficijentom 0.8.</p> <p>Atmosferska kanalizacija</p> <p>Atmosferska voda se uz pomoć slivnika sakuplja i odvodi kanalizacionim cevima na mesta ispusta u potok. Kanalizacione cevi su od PVC materijala. Postavljaju se u rovu na posteljicu od peska i zatrpavaju šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Na mreži su postavljeni tipski slivnici koji su ugrađeni na poklopcima. Računti sa kišom trajanja 15 minuta i povratnog perioda od dve godine.</p>
17.2.	<p style="text-align: center;">Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	<p style="text-align: center;">Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>SAOBRAĆAJ Postojeće stanje</p> <p>Granicom područja koje se obrađuje Lokalnom studijom lokacije sa južne i istočne strane postoji lokalni put sa asfaltnim zastorom širine približno 3m i bankinama širine 2 x 0.7m i u saobraćajnom smislu opslužuje ovaj prostor. Preko predmetnog lokalnog puta lokacija je saobraćajno povezana sa lokalnim putem Pistula-Zoganje –Sveti đorđe koji je povezan sa regionalnim, Ulcinj-Vladimir-Sukobin. Predmetno područje je neizgrađeno i blago nagnuto sa visinskim</p>

kotama koje se kreću od 12.00 – 24.00mnv koje se nalaze na rastojanju od oko 400m.

Svojom geometrijom i profilom na lokalnom putu nisu omogućene veće brzine od 30km/h kao ni bezbedno odvijanje dvosmernog saobraćaja.

Plan

Predlog saobraćajnog rešenja na području Lokalne studije lokacije zasniva se na poštovanju postojeće trase lokalnog puta s tim što je geometrija trase uobličena horizontalnim radijusima koji se kreću od 50-200m. Predloženi poprečni profil sa širinom kolovoza od 5.5m i bankinama 2x1.0m omogućuje bezbedno odvijanje dvosmernog saobraćaja. Preko predmetnog lokalnog puta lokacija je saobraćajno povezana sa lokalnim putem Pistula-Zoganje–Sveti đorđe. Predmetno područje je sa lokalnim putem u saobraćajnom smislu povezano novoplaniranim internim obodnim saobraćajnicama. Sa severozapadne strane dvosmerna interna saobraćajnica je širine 5.5m sa trotoarom sa jedne strane širine 1.5m. Na ovu saobraćajnicu povezana je dvosmerna interna saobraćajnica širine 5m sa trotoarima sa obe strane širine 1.5m za pristup objektima planiranim u unutrašnjosti kompleksa. Paralelno sa lokalnom putem predviđena je jednosmerna interna saobraćajnica, širine 4.5m za pristup planiranim objektima sa koje je takođe omogućen izlaz na lokalni put. širine ulaza u lokaciju su 6.0m i 5.5m. Zaobljenja na raskrsnicama severozapadne interne saobraćajnice i lokalnog puta predviđena su za dostavna vozila ili autobus, kao merodavna, sa minimalnim radijusima $R=10m$ i $R=12m$. Unutar područija koji se obrađuje studijom lokacije objekti su povezani pešačkim stazama širine 5.0m, 4.0m i 1.5m. Trasa lokalnog puta duž granice područija je ukupne dužine oko 500m a planirane interne mreže saobraćajnica je oko 1070m.

Parkiranje putničkih automobila planirano je preko internih saobraćajnica na garažna mestima u okviru samih novoplaniranih objekata kao i na parkingu ispred centralne zgrade za upravno parkiranje standardnih dimenzija (2.5x5.0m), kapaciteta 10 parking mesta. Obzirom da su mogući ulasci autobusa na samu lokaciju, iz intrenu saobraćajnicu, u neposrednoj blizini centralne zgrade planirano je autobusko stajalište za prijem i iskrcavanje putnika kao i duže zadržavanje autobusa.

Niveleta predmetne lokalne saobraćajnice se poklapa sa postojećom niveletom. Niveleta internih saobraćajnica približno prati postojeći teren. Nivelacione kote su date na karakterističnim i ukrsnim tačkama i služe kao orijentacija prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata.

Uslovi

Situaciono rešenje – geometriju predmetnih saobraćajnica raditi na osnovu grafičkog priloga, gde su dati svi analitičko geodetski elementi za obeležavanje, kao što koordinate ukrsnih tačaka i temena krivina, radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i poprečni profil. Prilikom izrade Idejnih i Glavnig projekata moguća su manja odstupanja trase u smislu usklađivanja trase sa postojećim stanjem. Saobraćajnice projektovati za računsku brzinu $V_r = 40km/h(30km/h)$.

Vertikalno rešenje – nivelete saobraćajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su date na raskrsnicama i duž samih saobraćajnica u grafičkom prilogu, a služe kao orijentacija prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekta. Poprečni nagib kolovoza projektovati kao jednostran sa nagibom 2.5% (2%), i ovičenjem u nivou kolovoza.

Kolovoz saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta Kolovoznu konstrukciju sračunati na osnovu pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina i geološko-geomehaničkog elaborata, koji daje podatke o nosivosti posteljice, prirodnog terena.

	<p>Prilikom izrade Glavnog projekata obavezan je i sastavni deo Projekat saobraćajne signalizacije.</p> <p>Pre izvođenja saobraćajnice izvesti svu potrebnu infrastrukturu koja je predviđena planom , a nalazi se u poprečnom profilu.</p> <p>Uslovi za uređenja saobraćajnih površina u okviru seoskog naselja u funkciji turizma</p> <p>Nivelaciono rešenje internih saobraćajnica, pešačkih staza, parkinga, platoa idr. maksimalno prilagoditi terenu i nivelaciono ih povezati sa lokalnim putem.</p> <p>Interne saobraćajnice raditi sa zastorom od asfalta sa poprečnim profilom 5.5 (4.5)m. Uz internu saobraćajnicu parkiranje ispred centralne zgrade raditi sa zastorom od prirodnih materijala od kojih izvoditi i pešačke staze, platoe i sl. Za potrebe parkiranja obezbediti po jedno parking mesto za jednu smeštajnu jedinicu u okviru svih planiranih objekata, kao i centralne zgrade.</p>
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	/
	<p>TELEKOMUNIKACIONA MREŽA TELEKOMUNIKACIONA INSTALACIJA</p> <p>Postojeće stanje</p> <p>Na lokaciji koja je predmet ovog plana a koja se nalazi u zoni zahvata KO Zoganje u Ulcinju prema dobijenim podacima od CG Telekom nema postavljene TK infrastrukture.</p> <p>Buduće stanje</p> <p>Na lokaciji na kojoj se predviđa izgradnja apartmanskog naselja a kako je već navedeno nema podzemne telekomunikacione infrastrukture. Da bi se kompleks priključio na telekomunikacionu mrežu potrebno je na ulasku u kompleks izgraditi jedno TK okno označeno sa brojem 2 (unutrašnjih dimenzija 1.5x1x1 m). Od ovog okna predvideti polaganje dve PVC cevi prečnika 110mm do novog okna koje je u grafičkom delu označeno sa brojem 1 (unutrašnjih dimenzija 1x1x1 m). Položaj ovog okna je ispred ulaza u glavni objekat (prijem gostiju). Od ovog okna do objekta potrebno je položiti dve PE cevi prečnika 40mm.</p> <p>Kod ulazu objekta na visini 1.5 m postaviti koncentracioni priključni TK orman odgovarajućih dimenzija na koji povezati unutrašnju telekomunikacionu instalaciju. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim sulovima Preduzeća CG Telekom.</p> <p>TK kablovsku kanalizaciju izraditi u predhodno iskopanom rovu. Sve građevinske radove izvoditi u skladu sa važećim propisima i standardima iz ove oblasti.</p>
	<p><u>Telekomunikaciona mreža:</u></p> <p>Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 I 49/19),</p> <p>Akta i propisi koji su donijeti na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama i kojih se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jesu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o graničnim vrijednostima parametra elektromagnetnog polja u cilju ograničavanja izlaganja populacije elektromagnetnom zračenju („Službeni list Crne Gore“ broj 15/10), - 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

	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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:</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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i - Adresu web portala http://ekinfrastuktura.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 .	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>												
19 .	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>												
20 .	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="288 1682 1465 1765">ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</td> </tr> <tr> <td data-bbox="288 1765 724 1832">Urbanistička parcela (broj) / zona</td> <td data-bbox="724 1765 1465 1832">Jedinstvena UP</td> </tr> <tr> <td data-bbox="288 1832 724 1910">Površina jedinstvene urbanističke parcele (m2)</td> <td data-bbox="724 1832 1465 1910">58.142,79</td> </tr> <tr> <td data-bbox="288 1910 724 1989">Površina urbanističke parcele (ha)</td> <td data-bbox="724 1910 1465 1989">5,81</td> </tr> <tr> <td data-bbox="288 1989 724 2033">Namjena</td> <td data-bbox="724 1989 1465 2033">seosko - turističko naselje</td> </tr> <tr> <td data-bbox="288 2033 724 2098">Max. dozvoljena spratnost objekta</td> <td data-bbox="724 2033 1465 2098">U karti br.12 Plan parcelacije i UTU</td> </tr> </table>	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		Urbanistička parcela (broj) / zona	Jedinstvena UP	Površina jedinstvene urbanističke parcele (m2)	58.142,79	Površina urbanističke parcele (ha)	5,81	Namjena	seosko - turističko naselje	Max. dozvoljena spratnost objekta	U karti br.12 Plan parcelacije i UTU
ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE													
Urbanistička parcela (broj) / zona	Jedinstvena UP												
Površina jedinstvene urbanističke parcele (m2)	58.142,79												
Površina urbanističke parcele (ha)	5,81												
Namjena	seosko - turističko naselje												
Max. dozvoljena spratnost objekta	U karti br.12 Plan parcelacije i UTU												

% Zastuplenost u odnosu na zahvat	20%
Max bruto površina pod objektom (m2)	11.600,00
% Zastuplenost u odnosu na zahvat	/
Max bruto građevinska površina (m2)	23.500,00
% Zastuplenost u odnosu na zahvat	46,60%
Površina pod ozelenjenim površina na UP (m2)	27.104,42
% Zastuplenost u odnosu na zahvat	13,20%
Površina pod sportko rekreativnim sadržajima(m2)	7.700,00
% Zastuplenost u odnosu na zahvat	20,20%
Površina pod komunikacijama i parkinzima (m2)	11.738,37
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p align="center">SMERNICE ZA PRIMENU DELA LIKOVNIH UMETNOSTI</p> <p>Pri rešavanju dispozicije dela iz oblasti likovnih i primenjenih umetnosti na predmetnom području težilo se da se zadovolje sledeći uslovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perceptivno sagledavanje u kretanju - Položaj čoveka u prostoru <p>Organizacijom površina i ozelenjavanjem slobodnih površina dat je vizuelni doprinos područja u celini.</p> <p>Oblikovanje prostora i materijalizacija</p> <p>Pri izgradnji objekat i formiranju naselja naročitu pažnju treba posvetiti zaštiti zemljišta, voda, zaštiti od erozije i voditi računa da se ne narušavaju ambijentalne i pejzažne vrednosti, odnosno da se ne narušava životna sredina.</p> <p>Rasvetu treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalnog funkcionisanja prostora.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/



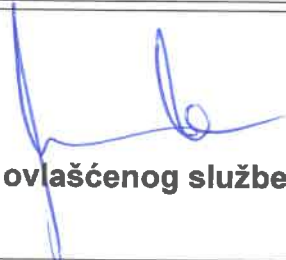
OSTALI USLOVI

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.

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.

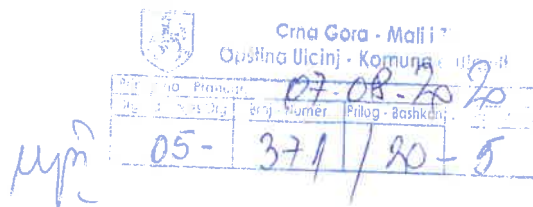
21 .	DOSTAVLJENO: <ul style="list-style-type: none">- Podnosiocu zahtjeva,- Urbanističko - građevinskoj inspekciji- Arhivi i- U spise predmeta	
22 .	OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.  potpis
23 .	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mića, spec.sci.arh.
24		 potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI <ul style="list-style-type: none">- Grafički prilozi iz planskog dokumenta- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom	<ol style="list-style-type: none">1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Lokalne studije lokacije za seosko naselje u funkciji turizma u R=1/1200 i R=1/1500.2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je Rješenje saobraćajnih uslova, (akt br.06-482/20 od 06.08.2020.godine), dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta. i<ol style="list-style-type: none">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 seosko -

	<p>- Listovi nepokretnosti sa kopijom katastarskog plana</p>	<p>turističkog naselja na jedinstvenoj urbanističkoj parceli, u zahvatu Lokalne studije lokacije za seosko naselje u funkciji turizma u Zoganje, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-371/2-20 od 30.07.2020. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju) i - Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-371/4-20 od 30.07.2020. godine (mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, dopis broj 05-371/5-20 od 30.07.2020. godine (vodni uslovi)
--	--	--



CRNA GORA
MALI IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta
Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit
Br/N: 06 – 482/20
Ulcinj – Ulqin 06.08.2020.g.-v.



Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – **Opština Ulcinj**, za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **Lika Š. Enver Opštine Ulcinj**. Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. i 44/18, donosi;

RJEŠENJE

Izdaju se saobraćajni uslovi Lika Š. Enver – Ulcinj, za izgradnju **seosko – turističkog naselja na jedinstvenoj Urbanističkoj parceli**, u zahvatu Lokalne studije lokacije za seosko naselje u funkciji turizma u Zoganje u Ulcinju.

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

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-482/20 od 03.08.2020 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju seosko – turističkog naselja na jedinstvenoj Urbanističkoj parceli, na djelovima kat. Parc. br: 203, 204, 205/1, 205/2, 205/3, 200, 206, 1297, 802, 805, 808, 811/1, 811/2, 821, 810/2, 199, 174, 168, 1296, 198 i 191, KO Zoganje, u zahvatu Lokalne studije lokacije za seosko naselje u funkciji turizma u Zoganje u Ulcinju, ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 33/18), od 25.09.2018.godine).

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova za izgradnju seosko – turističkog naselja.

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

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

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

Obradio,
Đorđe Dabović, Savjetnik I za opštinske puteve,
gradsko zelenilo i gradska groblja

SEKRETAR,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

Dostavljeno:
1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
1x U spine,
1x arhivi



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-2885/2020

Datum: 21.07.2020.

KO: ZOGANJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-143/2020 OD 21 07 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 45 - 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
203			5 2	09/07/2020	ZOGANJE	Šume 3. klase KUPOVINA		28140	202.61
204			5 2		ZOGANJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		12626	1459.57
205	1		5 2	09/07/2020	ZOGANJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		12840	1484.30
205	2		5 2	09/07/2020	ZOGANJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		1164	134.56
205	3		5 2	09/07/2020	ZOGANJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		3769	435.70
205	3	1	5 2	09/07/2020	ZOGANJE	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		23	0.00
205	3	2	5 2	09/07/2020	ZOGANJE	Pomoćna zgrada KUPOVINA		20	0.00
206			5 2	09/07/2020	ZOGANJE	Prirодно neplodno zemljište KUPOVINA		391	0.00
Ukupno								58973	3716.73

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1312957223023	LIKA ŠABAN ENVER VELIKA PLAŽA Ulcinj		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
205	3	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	981	18	Svojina LIKA ŠABAN ENVER 1/1 1312957223023
205	3	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	981	16	VELIKA PLAŽA Ulcinj Svojina LIKA ŠABAN ENVER 1/1 1312957223023 VELIKA PLAŽA Ulcinj

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
203				4	Šume 3. klase	07/02/2013 9:16	Zabilježba spora Rešenje 060-1314/12 od 31.12.2012 god - Spor pred Privrednim sudom u Podgorici po tužbi E.I.C Invest ment Doo.Pogorica radi poništ vansudske prodaje zaprimljenu dana 26.9.2012 god.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
203				5	Šumc 3. klase	03/07/2015 11:27	Hipoteka Resenje 060-85/11 od 18.2.2011 god sa svim gradjevinskim pripadnostima sve svojina E.I.C „Investment DOO. Podgorica Ugovora o prenosu potrazivanja uz naknadu ovjeren OV.Br.44896/10 od 20.12.2010 god
204				4	Njiva 2. klase	07/02/2013 9:16	Zabilježba spora Rešenje 060-1314/12 od 31.12.2012 god -Spor pred Privrednim sudom u Podgorici po tužbi E.I.C Invest ment Doo.Pogorica radi poništ vansudske prodaje zaprimljenu dana 26.9.2012 god.
204				5	Njiva 2. klase	03/07/2015 11:27	Hipoteka Resenje 060-85/11 od 18.2.2011 god sa svim gradjevinskim pripadnostima sve svojina E.I.C „Investment DOO. Podgorica Ugovora o prenosu potrazivanja uz naknadu ovjeren OV.Br.44896/10 od 20.12.2010 god
205	1			4	Njiva 2. klase	07/02/2013 9:16	Zabilježba spora Rešenje 060-1314/12 od 31.12.2012 god -Spor pred Privrednim sudom u Podgorici po tužbi E.I.C Invest ment Doo.Pogorica radi poništ vansudske prodaje zaprimljenu dana 26.9.2012 god.
205	1			5	Njiva 2. klase	03/07/2015 11:27	Hipoteka Resenje 060-85/11 od 18.2.2011 god sa svim gradjevinskim pripadnostima sve svojina E.I.C „Investment DOO. Podgorica Ugovora o prenosu potrazivanja uz naknadu ovjeren OV.Br.44896/10 od 20.12.2010 god
205	2			4	Njiva 2. klase	07/02/2013 9:16	Zabilježba spora Rešenje 060-1314/12 od 31.12.2012 god -Spor pred Privrednim sudom u Podgorici po tužbi E.I.C Invest ment Doo.Pogorica radi poništ vansudske prodaje zaprimljenu dana 26.9.2012 god.
205	2			5	Njiva 2. klase	03/07/2015 11:27	Hipoteka Resenje 060-85/11 od 18.2.2011 god sa svim gradjevinskim pripadnostima sve svojina E.I.C „Investment DOO. Podgorica Ugovora o prenosu potrazivanja uz naknadu ovjeren OV.Br.44896/10 od 20.12.2010 god
205	3			4	Njiva 2. klase	07/02/2013 9:16	Zabilježba spora Rešenje 060-1314/12 od 31.12.2012 god -Spor pred Privrednim sudom u Podgorici po tužbi E.I.C Invest ment Doo.Pogorica radi poništ vansudske prodaje zaprimljenu dana 26.9.2012 god.
205	3			5	Njiva 2. klase	03/07/2015 11:27	Hipoteka Resenje 060-85/11 od 18.2.2011 god sa svim gradjevinskim pripadnostima sve svojina E.I.C „Investment DOO. Podgorica Ugovora o prenosu potrazivanja uz naknadu ovjeren OV.Br.44896/10 od 20.12.2010 god
205	3	1		1	Porodična stambena zgrada	03/07/2015 11:27	Hipoteka Resenje 060-85/11 od 18.2.2011 god sa svim gradjevinskim pripadnostima sve svojina E.I.C „Investment DOO. Podgorica Ugovora o prenosu potrazivanja uz naknadu ovjeren OV.Br.44896/10 od 20.12.2010 god
205	3	1		4	Porodična stambena zgrada	07/02/2013 9:16	Zabilježba spora Rešenje 060-1314/12 od 31.12.2012 god -Spor pred Privrednim sudom u Podgorici po tužbi E.I.C Invest ment Doo.Pogorica radi poništ vansudske prodaje zaprimljenu dana 26.9.2012 god.
205	3	1		5	Porodična stambena zgrada	03/07/2015 11:27	Hipoteka Resenje 060-85/11 od 18.2.2011 god sa svim gradjevinskim pripadnostima sve svojina E.I.C „Investment DOO. Podgorica Ugovora o prenosu potrazivanja uz naknadu ovjeren OV.Br.44896/10 od 20.12.2010 god
205	3	2		1	Pomoćna zgrada	03/07/2015 11:27	Hipoteka Resenje 060-85/11 od 18.2.2011 god sa svim gradjevinskim pripadnostima sve svojina E.I.C „Investment DOO. Podgorica Ugovora o prenosu potrazivanja uz naknadu ovjeren OV.Br.44896/10 od 20.12.2010 god

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
205	3	2		4	Pomoćna zgrada	07/02/2013 9:16	Zabilješka spora Rešenje 060-1314/12 od 31.12.2012 god -Spor pred Privrednim sudom u Podgorici po tužbi E.I.C Invest ment Doo.Podgorica radi poništ vansudske prodaje zaprimljenu dana 26.9.2012 god.
205	3	2		5	Pomoćna zgrada	03/07/2015 11:27	Hipoteka Resenje 060-85/11 od 18.2.2011 god sa svim građevinskim pripadnostima sve svojina E.I.C „Investment ĐOO. Podgorica Ugovora o prenosu potraživanja uz naknadu ovjeren OV.Br.44896/10 od 20.12.2010 god
206				4	Prirodno neplodno zemljište	07/02/2013 9:16	Zabilješka spora Rešenje 060-1314/12 od 31.12.2012 god -Spor pred Privrednim sudom u Podgorici po tužbi E.I.C Invest ment Doo.Podgorica radi poništ vansudske prodaje zaprimljenu dana 26.9.2012 god.
206				5	Prirodno neplodno zemljište	03/07/2015 11:27	Hipoteka Resenje 060-85/11 od 18.2.2011 god sa svim građevinskim pripadnostima sve svojina E.I.C „Investment ĐOO. Podgorica Ugovora o prenosu potraživanja uz naknadu ovjeren OV.Br.44896/10 od 20.12.2010 god

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

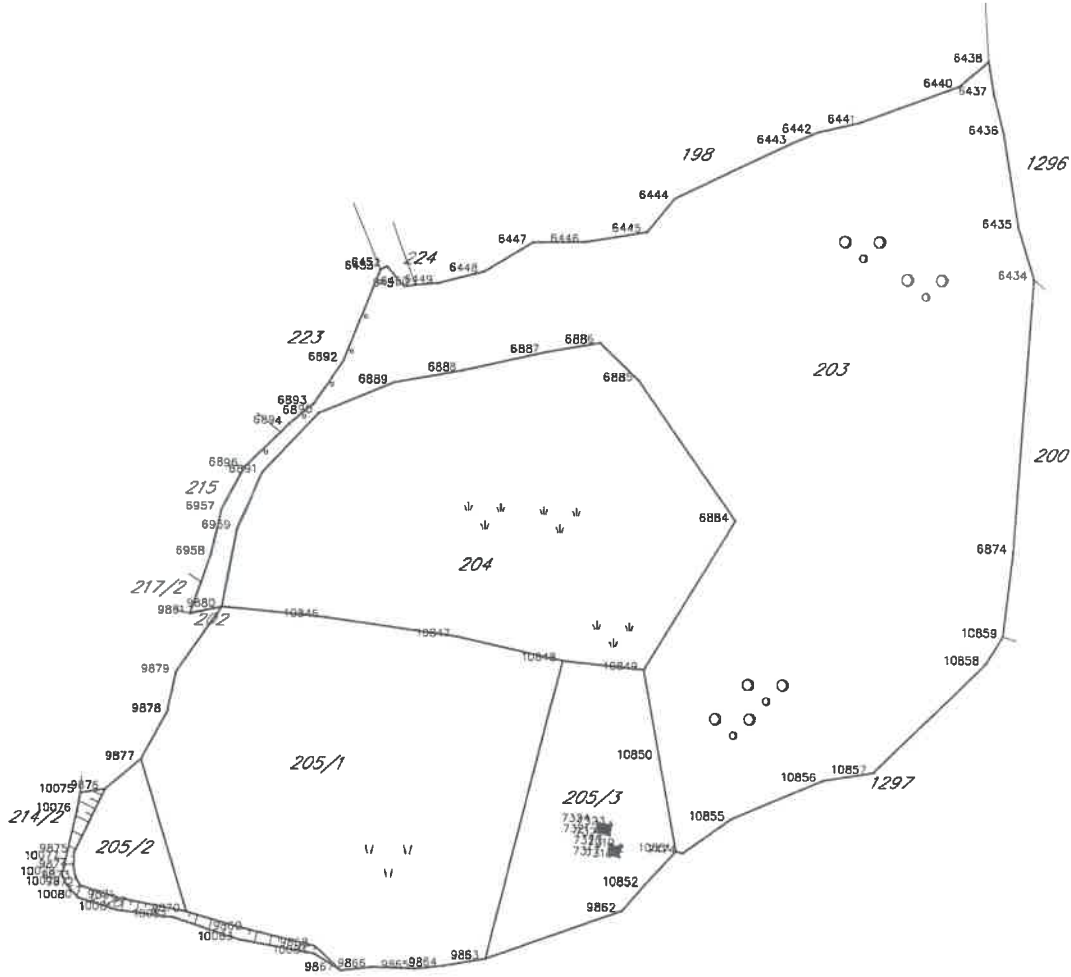


Načelnik.
[Signature]
Čaprići Dževdet



SKICA PARCELA

Razmjera 1: 2500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

PODRUCNA JEDINICA: ULCINJ

KO: ZOGANJE, R 1:2500

Po zahjevu broj: 956-1-143-2020, od: 21.07.2020. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2020.5.24 - (2) EKSPORT PODATAKA 21.07.2020 10:12

	6607529.04	4645504.66	0.00
	6607554.51	4645554.90	0.00
6434	6607803.84	4645608.27	0.00
6435	6607798.53	4645625.45	0.00
6436	6607793.64	4645656.66	0.00
6437	6607790.18	4645669.77	0.00
6438	6607788.59	4645680.65	0.00
6440	6607778.72	4645672.21	0.00
6441	6607746.10	4645659.89	0.00
6442	6607732.41	4645656.60	0.00
6443	6607724.29	4645652.98	0.00
6444	6607685.36	4645633.93	0.00
6445	6607676.24	4645622.76	0.00
6446	6607655.67	4645619.26	0.00
6447	6607638.41	4645618.96	0.00
6448	6607622.15	4645609.08	0.00
6449	6607606.94	4645605.13	0.00
6450	6607599.09	4645604.41	0.00
6451	6607595.30	4645603.77	0.00
6452	6607589.43	4645610.50	0.00
6453	6607587.27	4645609.35	0.00
6874	6607797.27	4645517.19	0.00
6884	6607705.92	4645526.85	0.00
6885	6607673.71	4645573.22	0.00
6886	6607660.81	4645585.72	0.00
6887	6607642.75	4645582.45	0.00
6888	6607615.07	4645576.18	0.00
6889	6607591.96	4645571.93	0.00
6890	6607567.03	4645561.46	0.00
6891	6607548.49	4645541.38	0.00
6892	6607575.14	4645579.05	0.00
6893	6607565.36	4645564.65	0.00
6894	6607557.40	4645557.80	0.00
6896	6607542.96	4645543.44	0.00
6957	6607535.56	4645528.89	0.00
6958	6607532.33	4645514.01	0.00

956-1-143-2020

6959	6607540.66	4645522.70	0.00
7474	6607688.82	4645415.47	0.00
9862	6607668.71	4645396.33	0.00
9863	6607623.54	4645380.00	0.00
9864	6607609.59	4645377.58	0.00
9865	6607600.16	4645376.54	0.00
9866	6607585.58	4645376.92	0.00
9867	6607575.00	4645375.64	0.00
9868	6607566.56	4645383.58	0.00
9869	6607544.87	4645388.82	0.00
9870	6607524.71	4645394.59	0.00
9871	6607502.40	4645398.96	0.00
9872	6607489.49	4645402.92	0.00
9873	6607488.08	4645405.18	0.00
9874	6607487.30	4645408.77	0.00
9875	6607487.39	4645413.92	0.00
9876	6607497.56	4645435.15	0.00
9877	6607509.36	4645445.19	0.00
9878	6607517.97	4645461.07	0.00
9879	6607520.85	4645474.59	0.00
9880	6607535.91	4645496.55	0.00
9881	6607525.37	4645494.25	0.00
10075	6607489.35	4645433.82	0.00
10076	6607488.31	4645427.57	0.00
10077	6607484.56	4645411.64	0.00
10078	6607483.31	4645406.43	0.00
10079	6607484.87	4645403.19	0.00
10080	6607488.78	4645398.92	0.00
10081	6607501.59	4645395.07	0.00
10082	6607520.43	4645392.66	0.00
10083	6607542.14	4645385.40	0.00
10084	6607566.37	4645381.11	0.00
10846	6607569.34	4645493.34	0.00
10847	6607613.42	4645487.29	0.00
10848	6607648.72	4645479.50	0.00
10849	6607675.63	4645476.75	0.00
10850	6607680.85	4645447.13	0.00
10851	6607686.64	4645416.14	0.00
10852	6607676.25	4645404.93	0.00
10855	6607704.85	4645427.03	0.00
10856	6607735.03	4645440.18	0.00
10857	6607751.41	4645442.97	0.00
10858	6607788.30	4645479.84	0.00
10859	6607793.91	4645489.15	0.00

Parcela: 203 (P=28248)

Frontovi:

od do dužina(m)

6442-6441 14.08
6441-6440 34.87
6440-6438 12.99
6438-6437 11.00
6437-6436 13.56
6436-6435 31.59
6435-6434 17.98
6434-6874 91.32
6874-10859 28.24
10859-10858 10.87
10858-10857 52.16
10857-10856 16.62
10856-10855 32.92
10855-7474 19.76
7474-10851 2.28
10851-10850 31.53
10850-10849 30.08
10849-6884 58.54
6884-6885 56.46
6885-6886 17.96
6886-6887 18.35
6887-6888 28.38
6888-6889 23.50
6889-6890 27.04
6890-6891 27.33
6891-6959 20.25
6959-9880 26.58
9880-9881 10.79
6958-6957 15.23
6957-6896 16.32
6894-6893 10.50
6893-6892 17.41
6892-6453 32.64
6453-6452 2.45
6452-6451 8.93
6451-6450 3.84
6450-6449 7.88
6449-6448 15.71
6448-6447 19.03
6447-6446 17.26
6446-6445 20.87
6445-6444 14.42
6444-6443 43.34
6443-6442 8.89

Parcela: 205/1 (P=12727)
Frontovi:

956-1-143-2020

od do dužina(m)

9880-10846 33.58
10846-10847 44.49
10847-10848 36.15
10848-9863 102.64
9863-9864 14.16
9864-9865 9.49
9865-9866 14.58
9866-9867 10.66
9867-9868 11.59
9868-9869 22.31
9869-9870 20.97
9870-9877 52.88
9877-9878 18.06
9878-9879 13.82
9879-9880 26.63

Parcela: 204 (P=12691)

Frontovi:

od do dužina(m)

6888-6887 28.38
6887-6886 18.35
6886-6885 17.96
6885-6884 56.46
6884-10849 58.54
10849-10848 27.05
10848-10847 36.15
10847-10846 44.49
10846-9880 33.58
9880-6959 26.58
6959-6891 20.25
6891-6890 27.33
6890-6889 27.04
6889-6888 23.50

Parcela: 205/3 (P=3778)

Frontovi:

od do dužina(m)

9863-10848 102.64
10848-10849 27.05
10849-10850 30.08
10850-10851 31.53
10851-10852 15.28
10852-9862 11.44
9862-9863 48.03

956-1-143-2020

Objekat: LN:-1, Parcela: 205/3, Pomocna zgrada, zgrada: 1, P= 19 m2

7324	6607660.27	4645425.70	0.00
7323	6607665.26	4645424.77	0.00
7322	6607664.60	4645421.19	0.00
7321	6607659.60	4645422.12	0.00

Frontovi:

od do dužina(m)

7324-7323 5.08

7323-7322 3.64

7322-7321 5.09

7321-7324 3.64

Objekat: LN:-1, Parcela: 205/3, Pomocna zgrada, zgrada: 2, P= 15 m2

7320	6607664.14	4645418.31	0.00
7319	6607668.28	4645417.61	0.00
7318	6607667.68	4645414.04	0.00
7317	6607663.53	4645414.76	0.00

Frontovi:

od do dužina(m)

7320-7319 4.20

7319-7318 3.62

7318-7317 4.21

7317-7320 3.60

Parcela: 205/2 (P=1079)

Frontovi:

od do dužina(m)

9875-9876 23.54

9876-9877 15.49

9877-9870 52.88

9870-9871 22.73

9871-9872 13.50

9872-9873 2.66

9873-9874 3.67

9874-9875 5.15

Parcela: 206 (P=435)

Frontovi:

od do dužina(m)

9870-9869 20.97

9869-9868 22.31

9868-9867 11.59

9867-10084 10.22

10084-10083 24.61

956-1-143-2020

10083-10082 22.89
10082-10081 18.99
10081-10080 13.38
10080-10079 5.79
10079-10078 3.60
10078-10077 5.36
10077-10076 16.37
10076-10075 6.34
10075-9876 8.32
9876-9875 23.54
9875-9874 5.15
9874-9873 3.67
9873-9872 2.66
9872-9871 13.50
9871-9870 22.73

Obradio:



Prelegdao:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-2886/2020

Datum: 21.07.2020.

KO: ZOGANJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-143/2020 OD 21 07 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 17 - 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
202		5 2		ZOGANJE	Livada 2. klase NASLJEDE		727	42.09
Ukupno							727	42.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
9992018400243	VUJOŠEVIĆ MILETA RADOVAN ZOGANJE Zoganj	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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-2878/2020

Datum: 21.07.2020.

KO: ZOGANJE

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 PRSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-143/2020 OD 21 07 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 102 - 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
200			4 4		ZOGANJE	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		601	0.00
Ukupno								601	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
9992018401377	DR.SV.KOR.:PUTEVI ULCINJ Ulcinj	Korišćenje	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

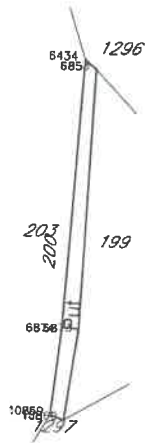
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 956-1-143-2020
Datum: 21.07.2020.



Katastarska opština: ZOGANJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4,5
Parcela: 200

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 2500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

956-1-143-2020

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE ***

PODRUCNA JEDINICA: ULCINJ
KO: ZOGANJE, R 1:2500

Po zahjevu broj: 956-1-143-2020, od: 21.07.2020. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2020.5.24 - (2) EKSPORT PODATAKA 21.07.2020 09:49

6434	6607803.84	4645608.27	0.00
6853	6607807.51	4645605.03	0.00
6873	6607802.80	4645517.19	0.00
6874	6607797.27	4645517.19	0.00
10859	6607793.91	4645489.15	0.00
10860	6607798.44	4645487.68	0.00

Parcela: 200 (P=568)

Frontovi:

od do dužina(m)

6874-6434 91.32

6434-6853 4.90

6853-6873 87.97

6873-10860 29.83

10860-10859 4.76

10859-6874 28.24

Obradio:



Pregledao:

