



K

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

Br./ Nr.:05-94/6-20
Ulcinj / Ulqin, 10.03.2020.godine

Katana M. Vahid

Ulcinj
Nova Mahala, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-94/6-20 od 10.03.2020. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti i izradu tehničke dokumentacije za fasadu objekta na urbanističkoj parceli br.25 zone "B" u skladu sa smjernicama Urbanističkog projekta „Pristan“ i Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP-a „Pristan“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP16, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP41, UP42, UP44 i UP44a za Drugu zonu: urbanističke parcele. UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP44 i UP44a, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:

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



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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</p> <p style="text-align: center;">Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-94/6-20 Ulcinj / Ulqin, 10.03.2020.godine</p>	<p style="text-align: center;">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.75/19 od 30.12.2019.godine), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Urbanističkog projekta „Pristan“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/10-12 od 28.03.2012. godine („Sl.list CG“ –opštinski propisi br.14/2012) i Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP-a „Pristan“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama:UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP16, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP41, UP42, UP44 i UP44a za Drugu zonu: urbanističke parcele. UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP44 i UP44a, usvojen Zaključkom Predsjednika Opštine Ulcinj, br.01-11/16 od 15.01.2016.god. („Sl.list CG“ br.06/2016– opštinski propisi), na zahtjev <i>Katana M. Vahid</i> br.05-94/20 od 13.02.2020. godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta centralne djelatnosti i izradu tehničke dokumentacije za fasadu objekta na urbanističkoj parceli br.25 zone "B", na katastarskim parcelama odnosno dijelovima katastarskih parcela br.3207/3, 3207/13, 3207/1 i 3585/2 KO Ulcinj, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ i Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP-a „Pristan“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP16, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP41, UP42, UP44 i UP44a za Drugu zonu: urbanističke parcele. UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP44 i UP44a, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ u Ulcinju</p>	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	<i>Katana M. Vahid iz Ulcinja</i>
6	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Prema karti broj 05. "Analiza postojećeg stanja", objekat izgrađen na katastarsku parcelu br.3207/3 KO Ulcinj, prikazan kao objekat sa površinom za turizam (pružanja usluga ishrane i pića).</p> <p>Prema karti broj 06. "Plan intervencije", objekat izgrađen na katastarsku parcelu br.3207/3 KO Ulcinj, planiran za uklanjanje“.</p>	
	OBJEKAT KOJI SE RUŠI	
	urbanistička parcela (broj)	UP 25
	Vlasnik objekta - parcele,	Katana Vahid
	Namjena objekta	taverna i stambeni poslovni obnjenak
	površina prizemlja (m2)	92
	bruto gradjevinska površina (m2)	35
		92

	70
spratnost objekta	P
	P+1
broj katastarske parcele	3207/1,3
Napomena:	Predviđen novi objekat

KLIMATSKI USLOVI:

Klimatske karakteristike:

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana

Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni).

Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.

Relativna vlažnost je 69%

Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti,a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.

Karakteristike mora:

Salinitet : dosta visok – oko 38%

Temperatura: je uvijek iznad 11°.Ulcinj raspolaže sa preduslovima za kupališnu sezonu od početka maja do kraja oktobra / temperature prelaze 20°.

Morske struje : su relativno slabe .Ni jedan dio obale nije opasan za plivanje.

Providnost: Intenzitet plave boje raste sa salinitetom i temperaturom a transparentnost od sjevera ka jugu.

Talasi: oblik i veličina zavise od snage i perioda duvanja vjetra i slobodnog prostora pred njima.Osim bure vjetrovi su pogodni za brodarenje i pogotovo za jedrenje.

7 .

PLANIRANO STANJE

7.1.

Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.25 zona B: je CD – Centralne djelatnosti, grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.7 „Namjena površina“.

Programski i prostorni koncept

Stanovanje

Beznačajno je učešće stalno naseljenog stanovništva u ovoj zoni. Osim "stambene zgrade nafte" ostalo su sve objekti sa poslovnim sadržajima i turističko stanovanje u vidu hotelskih smještaja, hotel kod ljetnje bašte, kao i apartmanski smještaj u kućama za iznajmljivanje.

7.2.

Pravila parcelacije

Parcelacija: Definiše ubranističke parcele koje su uglavnom identične sa katastarskim parcelama. Urbanistička parcela data je na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Grafičkim prilogom na karti br.11. „Parcelacija i UTU-i“ dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

Katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela br. 3207/3, 3207/13, 3207/1 i 3585/2 KO Ulcinj, formiraju urbanističku parcelu br.25 u zoni "B" sa površinom od 239,00m², na kojoj je planiran objekat spratnosti Pv+3 (visoko prizemlje i tri sprata).

Urbanistička parcela UP25 u zonu B definisana je kordinatnim tačkama:

Koordinatne tačke UP 25 u zonu B su:

82	6600361.543	4642919.385
83	6600364.734	4642922.442
84	6600364.524	4642922.732
85	6600368.054	4642925.482
86	6600369.970	4642926.600
87	6600372.300	4642927.640
88	6600377.040	4642923.440
89	6600381.760	4642921.500
90	6600382.820	4642919.180
91	6600377.730	4642913.700
92	6600373.120	4642907.690
93	6600359.660	4642917.780

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 25 u zonu „B“**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Urbanističkom projektu „Pristan“, na urbanističku parcelu br.25 zona B, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji:

Zona "B" - Novi objekat

Pregled objekta prema vlasništvu, namjeni i površini.

urbanistička parcela (broj)	UP 25
Vlasnik objekta - parcele,	Katana Vahid
Površina urbanističke parcele (m2)	239,00
Namjena objekta	CD- Centralne djelatnosti
max zauzetost parcele pod objektom (površina prizemlja) (m2)	180,00
max bruto građevinska površina (m2)	790,00
max spratnost objekta	Pv+3
broj katastarske parcele	3207/3
Napomena:	Postojeći objekat se ruši

Svi objekti imaju pravo na podrum - suteran koji nije ubačen u obračun.

Visinske kote etaža i prilaza date su na grafickom prilogu br.9a Namjena partera i urbana oprema sa idejnim riješenjima prizemlja gdje je prikazan sematskim izgled setalista i u grafickom prilogu br.9b „Namjena partera i urbana oprema sa idejnim riješenjima karakteristiknih etaža“ gdje je prikazan karakteristikni presjek kroz objekat za predmetnu parcelu UP25 i planirani objekat.

Gabariti objekata: Planirani gabarit objekta prikazan je na karti br.11. "Parcelacija i UTU", dat kao prilog u okviru ovih uslova, u razmjeri R=1: 500.

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 180,00m².

Max.bruto građevinska površina objekta 790,00m².

Spratnost planiranog objekta: maksimalna spratnost objekta je Po+Pv+3 (podrum, visoko prizemlje i tri sprata) prikazana je na karti br.10 "Prostorni oblici i spratnost objekata", dat kao prilog u okviru ovih uslova, u razmjeri R=1: 500.

Osnova prizemlja i sprata, grafički su prikazane na karti 9a. „Namjena partera i urbana oprema sa idejnim riješenjima prizemlja“ i karti 9b. „Namjena partera i urbana oprema sa idejnim riješenjima sprata“.

Krov: na grafičkom prilogu - karta br.10, „Prostorni oblici i spratnost objekta“ za objekat centralne djelatnosti na UP25 predvidjeno je projektovanje ravnog prohodnog krova.

Urbanistički tehnički uslovi za fasadu objekata centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.25 zone "B"

Pravni osnov. "Arhitektonsko - urbanističko rješenje na urbanističkim parcelama:UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP16, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP41, UP42, UP44 i UP44a", shodno članu 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. listu Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), predstavljaju sastavni dio planskog dokumenta Urbanističkog projekta „Pristan“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/10-12 od 28.03.2012. godine (Objavljen u „Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.14/2012).

II ZONA UP “PRISTAN” – UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP44 I UP44a

Izrada konkursnog rješenja Pristan, koji ne samo svojom pozicijom u samom srcu grada već i svojim vjekovnim postojanjem kao dio najstarijeg urbanizovanog centra tj. Starog grada, predstavlja najznačajniji arhitektonsko-urbanistički projekat koji će odrediti novo lice grada prema moru.

Sa arhitektonskog stanovišta, sama lokacija Male Plaze je izuzetno atraktivna prvenstveno zbog izuzetne blizine Starog grada, kao i rta Jadrana koji uokviruju Malu Plazu cineci je prepoznatljivom i jedinstvenom, a istovremeno i izuzetno osjetljivom za predstojeće planirane intervencije. S obzirom da se radi o najvrijednijem prostoru van gradskih zidina Ulcinja, glavni cilj intervencije u ovom prostoru je stvaranje adekvatne atmosfere i nove racionalne organizacije namjene i koriscenja prostora.

Prostorni sklop autentično oslikava ulogu artikulacije pojedinih društvenih pojava, vezujući njihovu prisutnost za jedno društvo, u jednom vremenu. Arhitektura, socijalnim uticajem i javnim karakterom u tom istorijskom periodu ostvaruje sopstveni identitet kao izraz tradicije i obelježja određenog stila zajednice. Stalni pritisak razvoja savremenog, istovremeno, čuvanja tradicionalnog identiteta, na neki način jeste stimulativni proces, ali je istovremeno i simulacija uslova u kome je savremeni život moguć. Prema tome, identitet starog postaje povod i motiv za nove prostorne intervencije čineći da ovaj prostor predstavlja odraz starog i izazov mogućnosti novog. Ono sto je potrebno jeste jasno ukazati na razliku između istorijske autentičnosti i savremene stvarnosti. Time se razdvaja prošlost i trenutak u kome se živi, u uvjerenju da današnjica polaže pravo na sopstvene vrijednosti i koegzistenciju sa autentičnom prošlošću. To predstavlja i izraz poštovanja same prošlosti koja nije predmet imitacije, maske ili sredstvo za dalju reprodukciju kolektivne imaginacije. Prema tome, Pristan djelimično postaje interval i pauza, akumulator simboličkog naboja, mjesto oduška ili “prilika” za grad.

Iz tog razloga, planirana je upotreba kamena – tradicionalnog materijala u kombinaciji sa staklom, betonom i drvenim elementima koji ce kamenu dati modernu notu, a ujedno i ukazati postovanje prema neprocjenjivom nasledju koji Pristan ima.

OBRAZLOZENJE IDEJNOG URBANISTICKO - ARHITEKTONSKOG RJESENJA: 1.OBRAZLOZENJE PARTERNOG RJESENJA:

Objekti koji pripadaju ovoj zoni su objekti centralne djelatnosti i mjesovite namjene koji cine jednu jedinstvenu cjelinu u nizu, pa su kao jedna cjelina i rjeseni, ali sa naglasenim granicama izmedju objekata. S obzirom na blizinu same morske obale, ova zona predstavlja izuzetno jak turisticki punkt koji sadrzi veoma širok spektar turisticke ponude sa ugostiteljskim, rekreativnim i smjestajnim kapacitetima. Prateca ponuda je iz domena: usluge, trgovine, kulture, zabave, restorana razlicitog tipa, barovi, nocni klubovi, spa i wellness sadrzaji, bazeni i dr.

Glavni pristup hotelima i poslovno-turistickim objektima je sa glavne setalisne zone koja ujedno predstavlja i jedini kolski pristup objektima, pa je shodno tome i

ekonomski ulaz u objekte predviđen sa glavne pristupne ulice, ali je u slučajevima gdje je to bilo moguće rješeno u denivelaciji u odnosu na glavne ulaze. Na taj način je izbjegnuto ukrstanje puteva različitih funkcija, te su postignute jasne i logične veze između njih.

Data je vertikalna veza sa transparentnim panoramskim liftom sa gornje saobraćajnice, sa platoa spomenika prema zoni UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP44 I UP44a, tj. prema središnjoj poziciji glavne saobraćajnice Pristana.

OBRAZLOŽENJE KONCEPTA ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA OBJEKATA NA UP25

Na UP25 se nalazi izgrađeni privremeni objekat koji se ruši i na njegovo mjesto se planira izgradnja turističko - poslovnog objekta spratnosti Po+Pv+3.

U podrumu je u jednom dijelu predviđena izgradnja noćnog kluba – diskoteke, a u drugom izgradnja prostora za fitness. U podrumu su također predviđene i sanitarije, kako za potrebe restorana i recepcije u prizemlju, tako i za potrebe noćnog kluba.

U prizemlju objekta je planirano glavno stepeniste i liftovska komunikacija kako sa podrumskom etažom tako i sa gornjim smještajnim etažama. Osim glavne komunikacije sa recepcijom, u prizemlju je planiran i restoran sa potrebnim pomoćnim prostorijama, tj. ekonomskom zonom – kuhinjom.

U visokom dijelu prizemlja je predviđena galerija sa priručnim šankom koja je lift-platformom povezana sa ekonomskom zonom u prizemlju i na taj način je omogućeno nesmetano funkcionisanje restorana koji se djelimično planira na dva nivoa.

Na prvom, drugom i trećem spratu su planirani smještajni kapaciteti.

Izgled objekta je riješen dominantnom kamenom fasadom u kombinaciji sa djelom malterisane bijele fasade, a sve to u cilju očuvanja graditeljskog nasljedja kome je moderni aspekt dat upotrebom velikih staklenih površina na poslovnom djelu i upotrebom staklenih ograda terasa.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Uslovi uređenja i korišćenja prostora

Regulacija i nivelacija:

Definiše u prostoru linije gradnje i položaj svih objekata kao i nivelacione kote partera. Dato u karti br.12.a. "Saobraćaj, nivelacija i regulacija".

Regulaciona i građevinska linija definisane su kordinatnim tačkama:

Koordinatne tačke građevinske i regulacione linije GL 1= RL:

A 6600361.54 4642919.38

B 6600374.58 4642909.60

Koordinatne tačke građevinske i regulacione linije GL 2:

C 6600360.15 4642918.19

D 6600373.50 4642908.16

8

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

Zaštita od zemljotresa

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikrosezmičke rejonizacije predstavljati će osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

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.

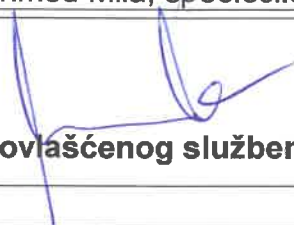
9 .	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Uslovi zaštite, smjernice za oblikovanje i uređenje prostora</p> <p>Uslovi zaštite</p> <p>Osnovne mjere zaštite obezbijedjene su kroz urbanističko planiranje grada, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite bili su: vrednovanje i izbor zemljišta, organizacija i razmještanje gradskih funkcija, kao i koncepcija razvoja i postavljanja glavnih gradskih infrastrukturnih zahvata.</p> <p>Smjernice za oblikovanje i uređenje prostora</p> <p>Planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha). - Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste podneblja). - Pored zaštite od uticaja saobraćajnica vodilo se računa i o načinu, mjestu i kapacitetima lociranja mirujućeg saobraćaja. - U pogledu načina sprečavanja zagadjivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru. - Velikim brojem nadstrešnica, koje su važni sastavni dijelovi samih objekata, i uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi potrebnog zasjenčenja i zaštite od padavina. <p>Protivpožarna zaštita</p> <p>Fizička struktura ima jasno određene cjeline sa slobodnim međuprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, što obezbjedjuje osnovni nivo zaštite od prenošenju požara u kompleksu.</p> <p>Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, što obezbjedjuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju.</p> <p>Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivopžarne zaštite.</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p> <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 align="center">USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>PEJZAŽNA ARHITEKTURA</p> <p>Ispred poslovnog objekta projektovano zelenilo treba da predstavlja kotinuitet zelenila sa glavnom gradskom ulicom, a kompozicija zelenila nešto umirenija - jednostavnijih formi i oblika, bez pretrpavanja.</p> <p>Naime, zelene površine prostora UP „ Pristan” , koje se nalaze na glavnoj ulice, bilo u pješačkoj ili u kolskoj zoni, treba da predstave jedinstven prostorni sistem.To se postiže korišćenjem istih ili sličnih motiva i manjim broje biljnih vrsta, kako bi se izbeglo šarenilo. Na ovaj način bi se i istakla prirodna ljepota okruženja i stvorila bi se upečatljiva slika turističkog predjela ugodnog za stanovnike i goste.</p> <p>Denivelaciju terena riješavati podzidama od prirodno lomljenog ili klesanog kamena.</p>

	<p>Opšti uslovi za izradu projektne dokumentacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> - u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala - izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, - sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, - svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje, - za ozelenjavanje koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone i introdukovane vrste, rasadnički odnjegovane, - svaka sadnica mora da poseduje sertifikat zdravstvenog stanja, - min. visina sadnice drveća i visokih palmi od 2,50-3,00m, - min. obim stabla drveća na visini od 1m, od 10-15cm , - min. obim stabla palmi na visini od 1m, 100cm, - otvori na pločnicima, za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima), - obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima, trotoarima), - prilikom izbora biljnog materijala voditi računa o dekorativnim svojstvima i različitim fenofazama, - zbog sterilne podloge predvidjeti nasipanje terena, namjenjenog ozelenjavanju, zdravom humusnom zemljom u sloju min. 30-50cm, <p><u>Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje:</u></p> <p>Predložene biljne vrste pored svoje izrazite dekorativnosti na ovom području pokazale su i dobre rezultate.</p> <p>Četinarsko i zimzeleno drveće; Pinus sp., Cedrus sp., Cupressus sp., Taxus baccata, Abies pinsapo, Quercus ilex, Ligustrum japonica, Magnolia grandiflora, Olea europea, Laurus nobilis, Cinnamomum canphora, Eucaliptus sp., Ceratonia siliqua.</p> <p>Listopadno drveće; Paulownia tomentosa, Lagerstremia indica, Cercis siliquastrum, Celtis australis, Albizia julibrisin, Robinia pseudoaccacia, Fraxinus sp., Acer sp., Acacia dealbata.</p> <p>Palme i juke; Phenix canariensis, Chamaerops excels, Washingtonia sp., Chamaerops humilis, Cycas sp., Butia capitata, Yucca sp., Dracena sp.</p> <p>Sukulenti; Agave sp., Cactus sp., Aloe sp.</p> <p>Šiblje; Callistemon sp, Pittosporum sp., Photinia sp., Feioja selloviana, Camelia japonica, Prunus laurocerassus, Punica granatum, Lagerstroemia indica, Cotoneaster sp., Myrtus sp., Buxus sp.</p> <p>Puzavice i perene; Bougainvillea sp., Hedera sp., Wisteria sp., Clematis sp., Rhyncospermum jasminoides, Lavandula off., Rossmarinus off., Agapanthus africanus, Dihondrea repens.</p>
11 .	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p style="text-align: center;">/</p>
12 .	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).</p>
13 .	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p style="text-align: center;">/</p>

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
	/
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;	
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	
	Zona	B
	urbanistička parcela (broj)	UP 25
	Vlasnik objekta, parcele	Katana Vahid
	Površina urbanističke parcele (m ²)	239,00
	max indeks zauzetosti	/
	max zauzetost parcele pod objektom (površina prizemlja) (m ²)	180,00
	max indeks izgradjenosti	/
	max bruto gradjevinska površina (m ²)	790,00
	max spratnost objekta	Pv+3
	namjena	CD – Centralne djelatnosti
	Broj smještajnih jedinica	/
	Broj ležaja	/
	Napomena:	Postojeći objekat se ruši
	Maksimalna visinska kота objekta	Prikazana je u grafičkom prilogu – karta 9a. „Namjena partera i urb.oprema sa idejnom rješenjima prizemlja“ – Šematski izgled šetališta“ sa Urbanističkog projekta „Pristan“ i u grafičkim priložima Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP-a „Pristan“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP16, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP41, UP42, UP44 i UP44a, za Prvu zonu: urbanističke parcele. UP16, UP18, UP42 / Trg marina u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje može biti planirano u suterenu objekta. U tom slučaju garažu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%. U drugom slučaju parkiranje treba obezbijediti u nekoj o susjednih koletivnih garaža.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje prostora Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadržati svoj

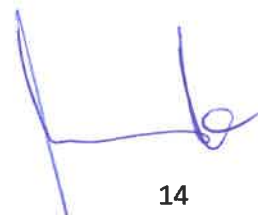
		<p>identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta.</p> <p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p> <p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.</p> <p>Potrebno je istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.</p> <p>Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.</p> <p>U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>		<p>Pimjena alternativnih izvora energije i ostvarenost ekoloških standarda</p> <p>U obnovljive izvore energije spadaju energija vodotokova, vetra, sunčeva energija, biomasa i geotermalna energija. Obnovljivi izvori energije se nalaze u prirodi i obnavljaju se u celini ili delimično. Potreba za korišćenjem takvih izvora energije javila se proteklih nekoliko decenija jer je doslo do klimatskih promjena koja se ogleda u povećanju prosečne temperature, odnosno globalnom zagrevanju.</p> <p>Na skupu UN o klimatskim promenama, održanom u maju 2011. u Abu Dabiju, zaključeno je da bi do 2050. obnovljivi izvori energije, poput sunčeve i energije vetra, mogli zadovoljavati i do 80% potreba za energentima u svetu čime bi se značajno pomoglo suzbijanje promene klime.</p> <p>Pored ekološkog, upotreba obnovljivih izvora energije ima i ekonomski značaj jer doprinosi smanjenju uvoza razvoju lokalne industrije i otvaranju novih radnih mjesta.</p> <p>Kao preduslov za koriscenje obnovljivog izvora energije tj.sunceve energije u slucaju nasih objekata prethodno je potrebno maksimalno obezbjediti zastitu samog objekta od temeprturnih pritisaka i razlika upotrebom adekvatnih fasadnih materijala i primjenom termoizolacionih materijala izmedju kamene obloge i zida. Takodje je neophodno u medjuspratnim i podnim konstrukcijama obezbjediti adekvatnu termicku zastitu kako se temperaturne razlike ne bi mogle prenjeti sa etaze na etazu. Takodje staklene površine moraju biti odradjene po najvisim standardoima sa termoprekidom i izopan staklom koji omogucava prekid tj.prenos uticaja u pravcu spolja unutra, tj.unutra spolja.</p> <p>Sunceva obnovljiva energija se valorizuje upotrebom solarnih celija koje se montiraju na svim ravnim krovovima novoprojektovanih objekata. Iste ne predstavljaju aspekt narusavanja fasadnog izgleda jer se nalaze na kotama koje kriju zidovi atike. Sama</p>

		<p>upotreba sunceve energije preko solarnih celija se može dodatno, preko toplotnih pumpi, koristiti za početno zagrevanje prostorija u zimskom periodu.</p> <p>Posto Ulcinj ima preko 260 suncanih dana u toku godine, ovaj izvor energije je racionalan ekonomski opravdan i zadovoljava sve aspekte za potrebe zagrijavanja tople vode u svim prostorijama objekata kao i dodatno zagrijavanje prostorija u toku zimskog perioda.</p> <p>Upotrebom solarne energije pristupilo se ekološkom gradjenju kao i upotrebom prirodnih materijala kamena, drveta i stakla omogućen je ekološki aspekt gradjenja gdje je prihvacena medjuzavisnost objekta i prirode, i omogućilo se da sistem gradjevinarstva saradjuje sa prirodom, a da direktno ne utice na nju.</p>
OSTALI USLOVI		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijском organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17 od 06.10.2017.god.).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21 .	<p>DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.</p>	
22 .	<p>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
		 potpis
23 .	<p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</p>	<p>V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.</p>
24		 potpis ovlašćenog službenog lica
25	<p>PRILOZI</p>	
	<p>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Urbanističkog projekta "Pristan" u Ulcinju i Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP-a „Pristan“ u Ulcinju za Prvu zonu: urbanističke parcele.</p>

	<p>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>- Listovi nepokretnosti sa kopijom katastarskog plana</p>	<p>UP16, UP18, UP42 / Trg marina u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ u R=1/500.</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mišljenje o nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu (akt broj 06-189/20-2 od 04.03.2020.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, - Obavještenje, (akt broj 06-73/20 od 09.03.2020.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj. <p>2.1. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10. 2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli broj 25 zona „B“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-94/2-20 od 28.02.2020. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju) i - Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-94/3-20 od 28.02.2020. godine (saobraćajni uslovi).
--	---	---

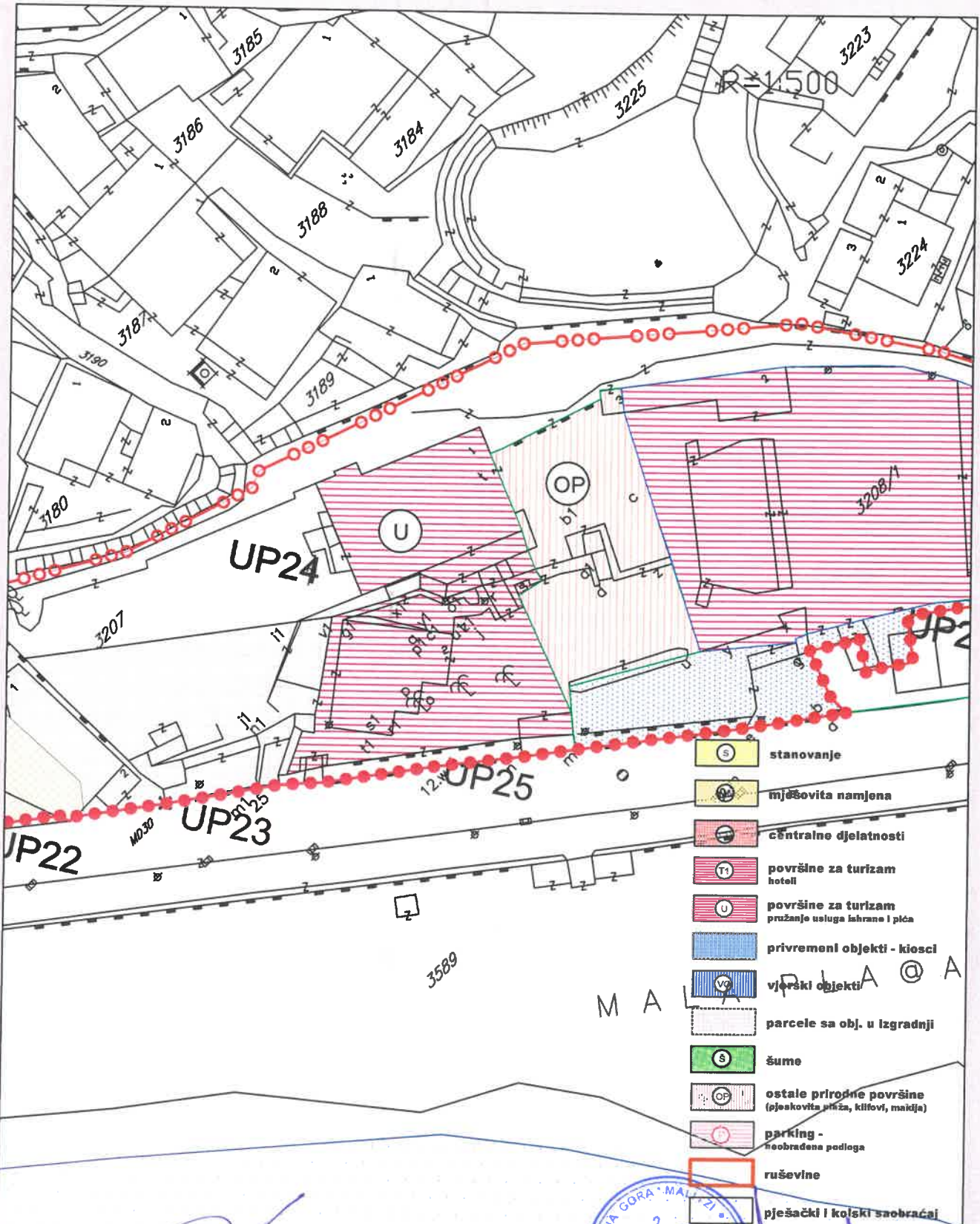


Grafički prilozi iz Urbanističkog projekta „Pristan“ u Ulcinju
u R=1/500



Urbanistički projekat "Pristan"

Karta 05. Analiza postojećeg stanja

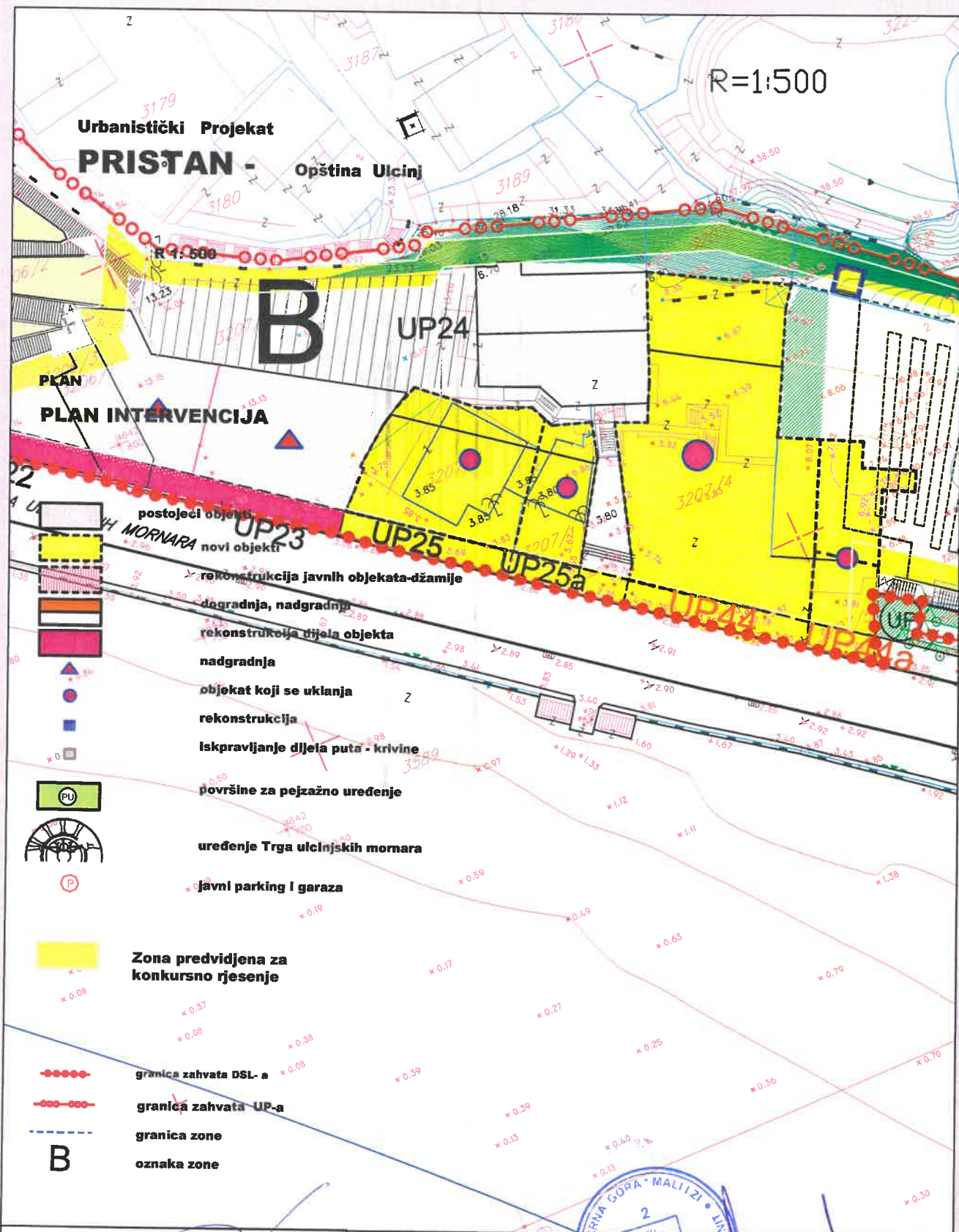


Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

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



Urbanistički projekat "Pristan" Karta 06. Plan intervencije

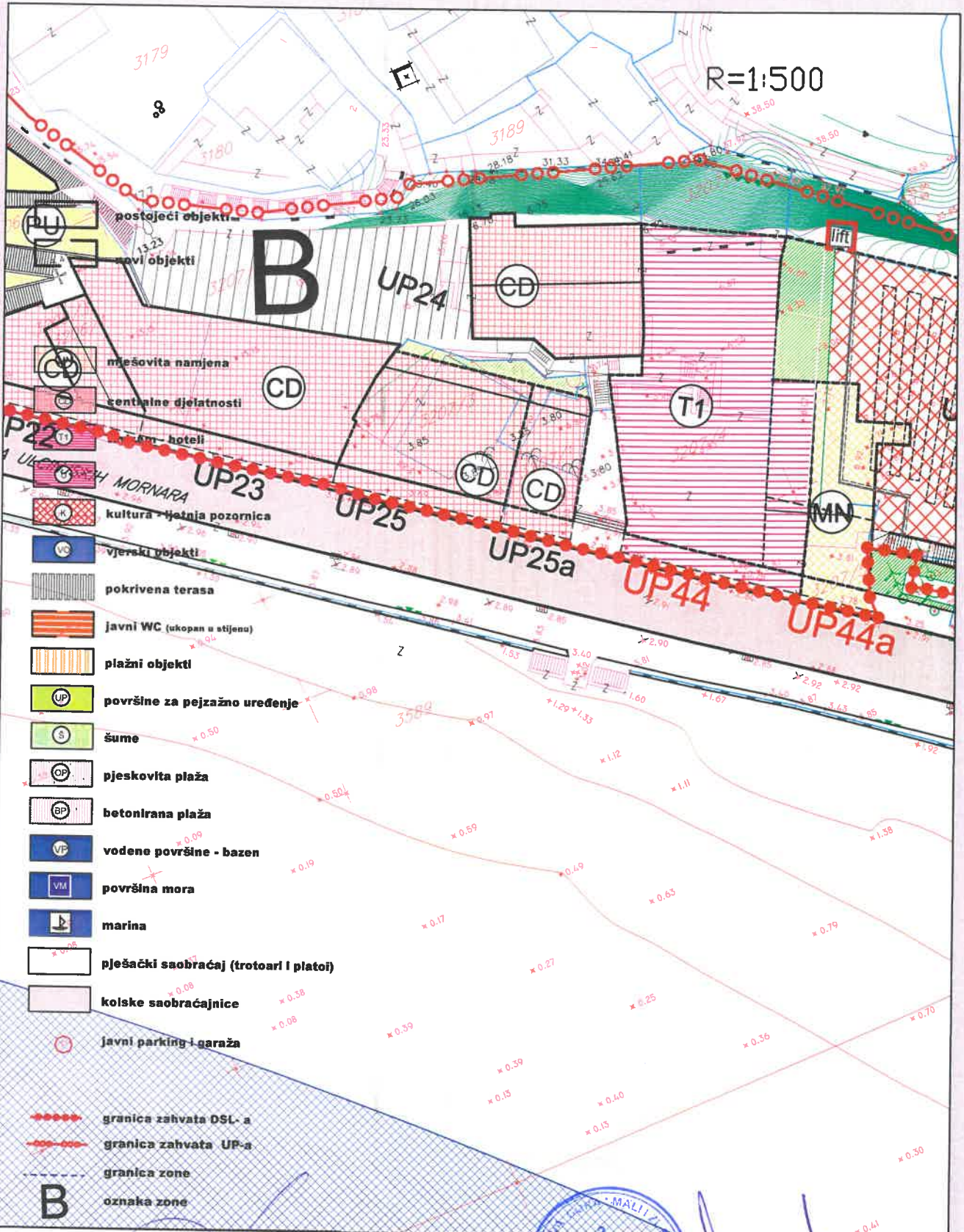


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

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

(Official stamp: OPŠTINA ULCINJ • KOMITET ZA URBANIZAM • TRIVA GORA • MALI IZI • JINČI • 2)

Urbanistički projekat "Pristan" Karta 08. Namjena objekta

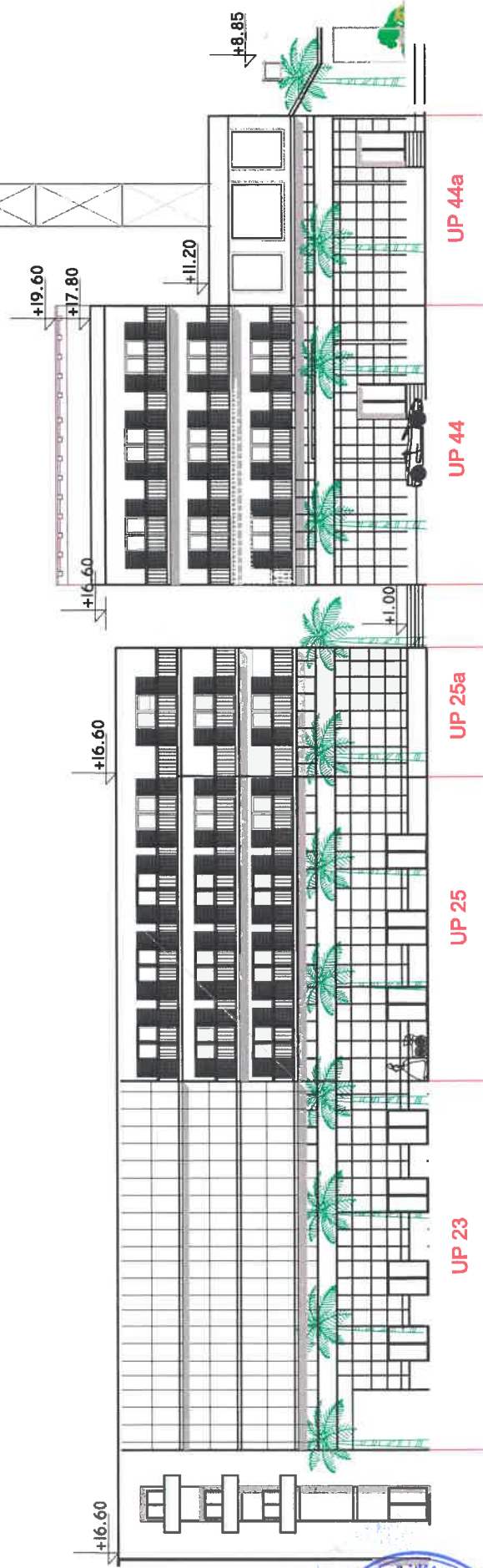


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.



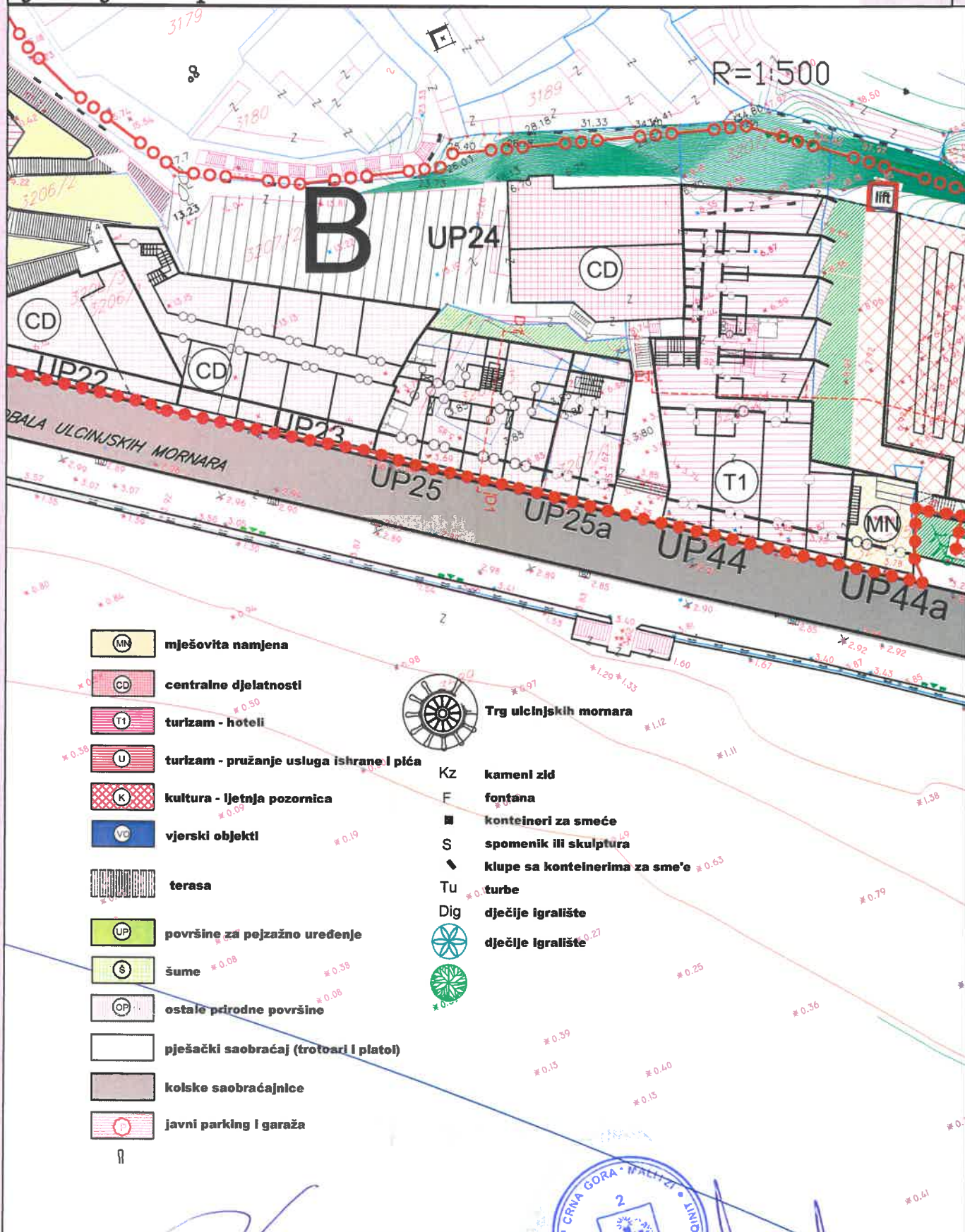
V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

Urbanistički projekat "Pristan"
Karta 9a. Namjena partera i urb.oprema sa idejnim rjesenjima prizemlja



Urbanistički projekat "Pristan"

Karta 9b. Namjena partera i urb.oprema sa idejnim rjesenjima sprata



- mješovita namjena
- centralne djelatnosti
- turizam - hoteli
- turizam - pružanje usluga ishrane i pića
- kultura - ljetnja pozornica
- vjerski objekti
- terasa
- površine za pejzažno uređenje
- šume
- ostale prirodne površine
- pješački saobraćaj (trotoari i platoi)
- kolske saobraćajnice
- javni parking i garaža

- Kz kameni zid
- F fontana
- kontejneri za smeće
- S spomenik ili skulptura
- klupe sa kontejnerima za smeće
- Tu turbe
- Dig dječije igralište
- dječije igralište

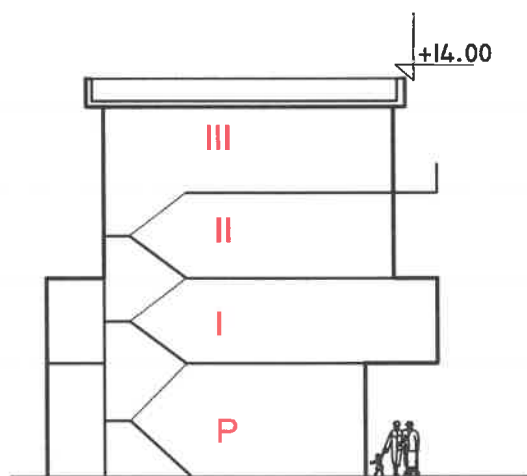
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

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

Urbanistički projekat "Pristan"

Karta 9b. Namjena partera i urb.oprema sa idejnim rjesenjima sprata

Presjek D1

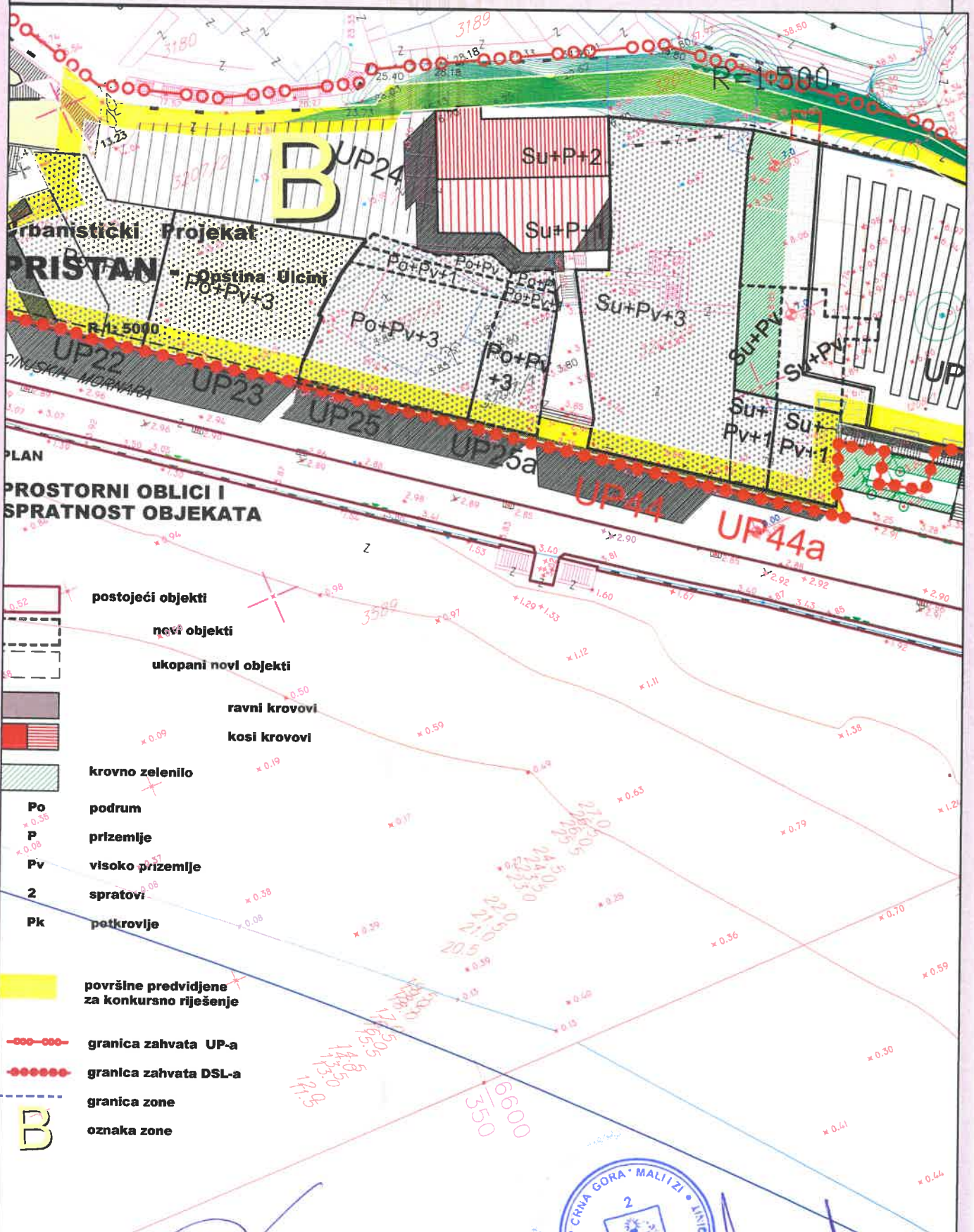


UP 25



Urbanistički projekat "Pristan"

Karta 10. Prostorni oblici i spratnost objekta



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

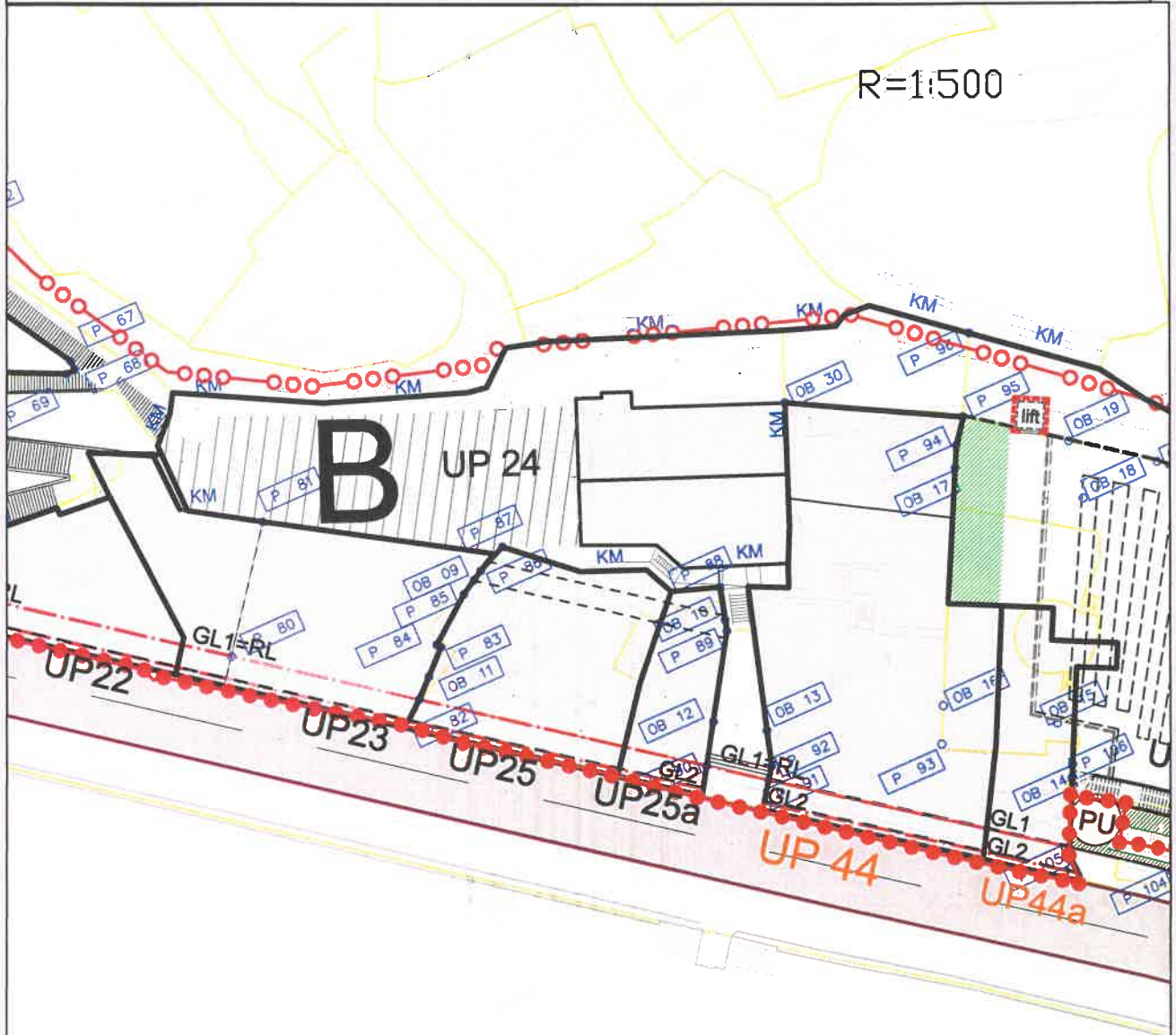


V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec. sci. arh.

Urbanistički projekat "Pristan"

Karta 11. Parcelacija i UTU

R=1:500



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

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



PLAN PARCELACIJA I UTU



postojeći objekti



novi objekti



granica katastarske parcele

broj katastarske parcele



regulaciona linija



osovina ulice



ivičnjaci



granica zahvata UP-a



granica zone

B

oznaka zone



granica nove urbanističke parcele

UP 28 UP 48

broj objekta



građevinska linija ispod zemlje - GL0



građevinska linija



građevinska linija iznad zemlje - GL2

KM

katastarska međa



tačka nove urbanističke parcele



tačka novog objekta



Urbanistički projekat "Pristan"

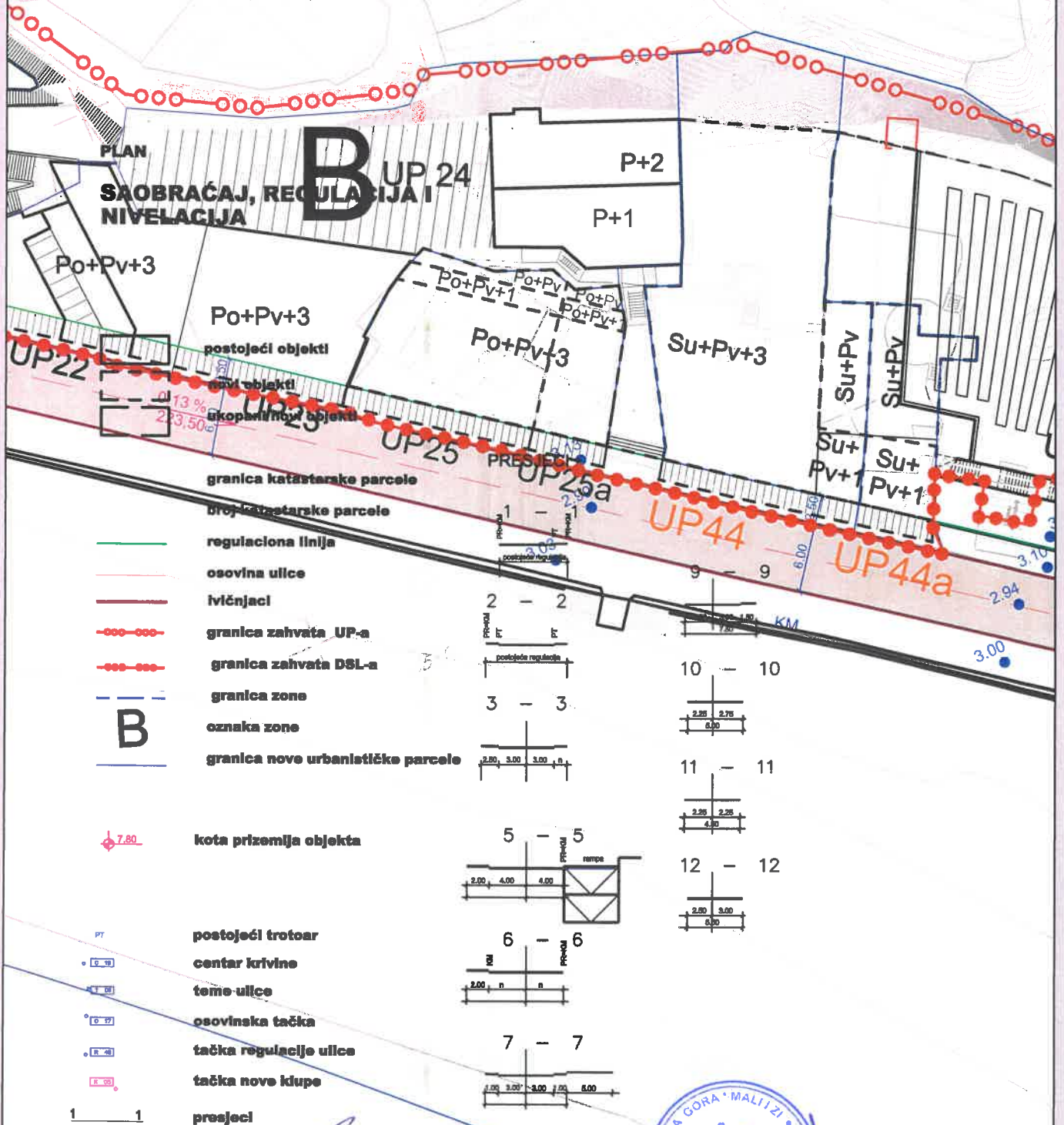
Karta 12a. Saobraćaj, nivelacija i regulacija

Urbanistički Projekat

PRISTAN - Opština Ulcinj

R=1:500

R 1: 500

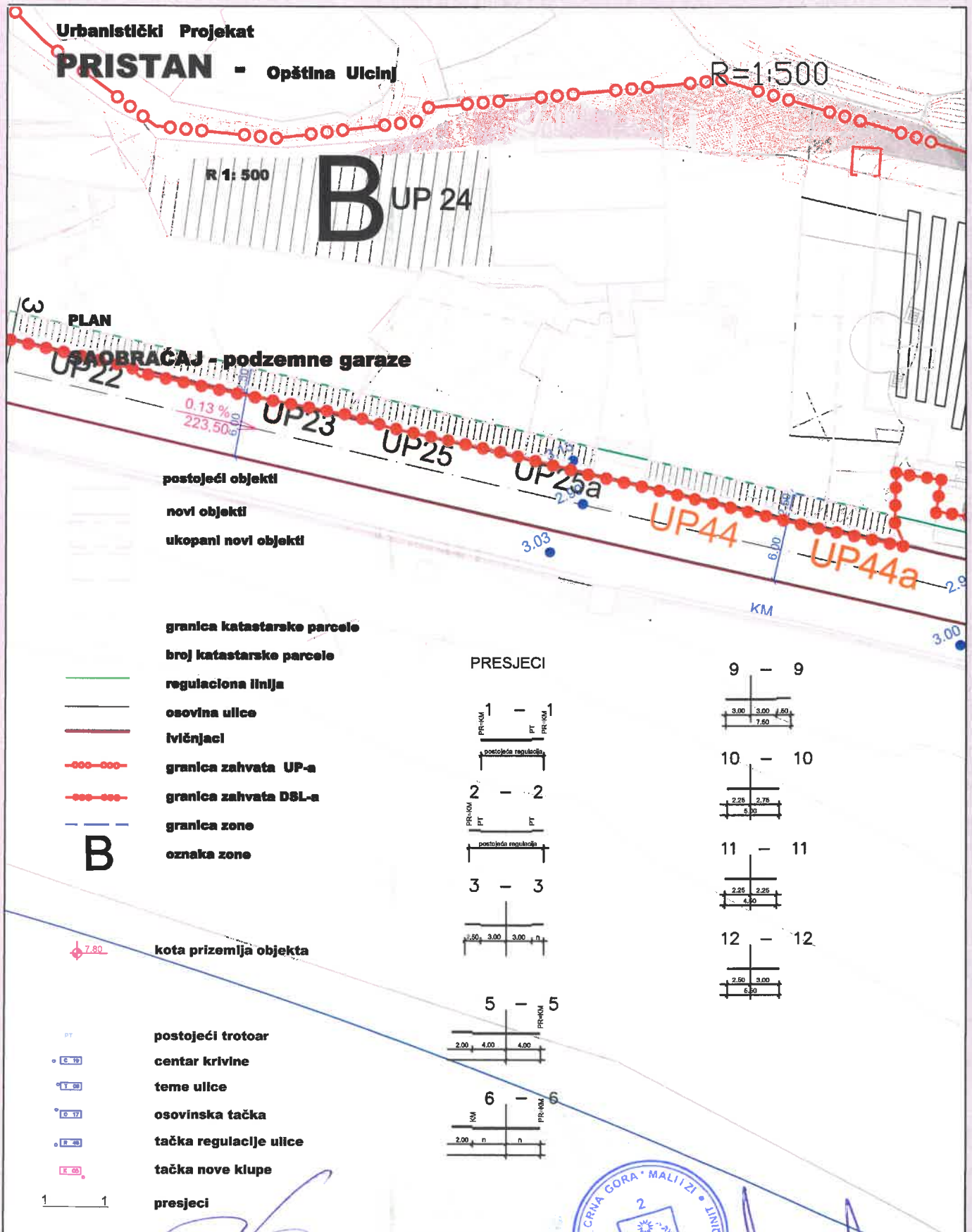


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

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

Urbanistički projekat "Pristan"

Karta 12b. Saobraćaj,-podzemna garaža



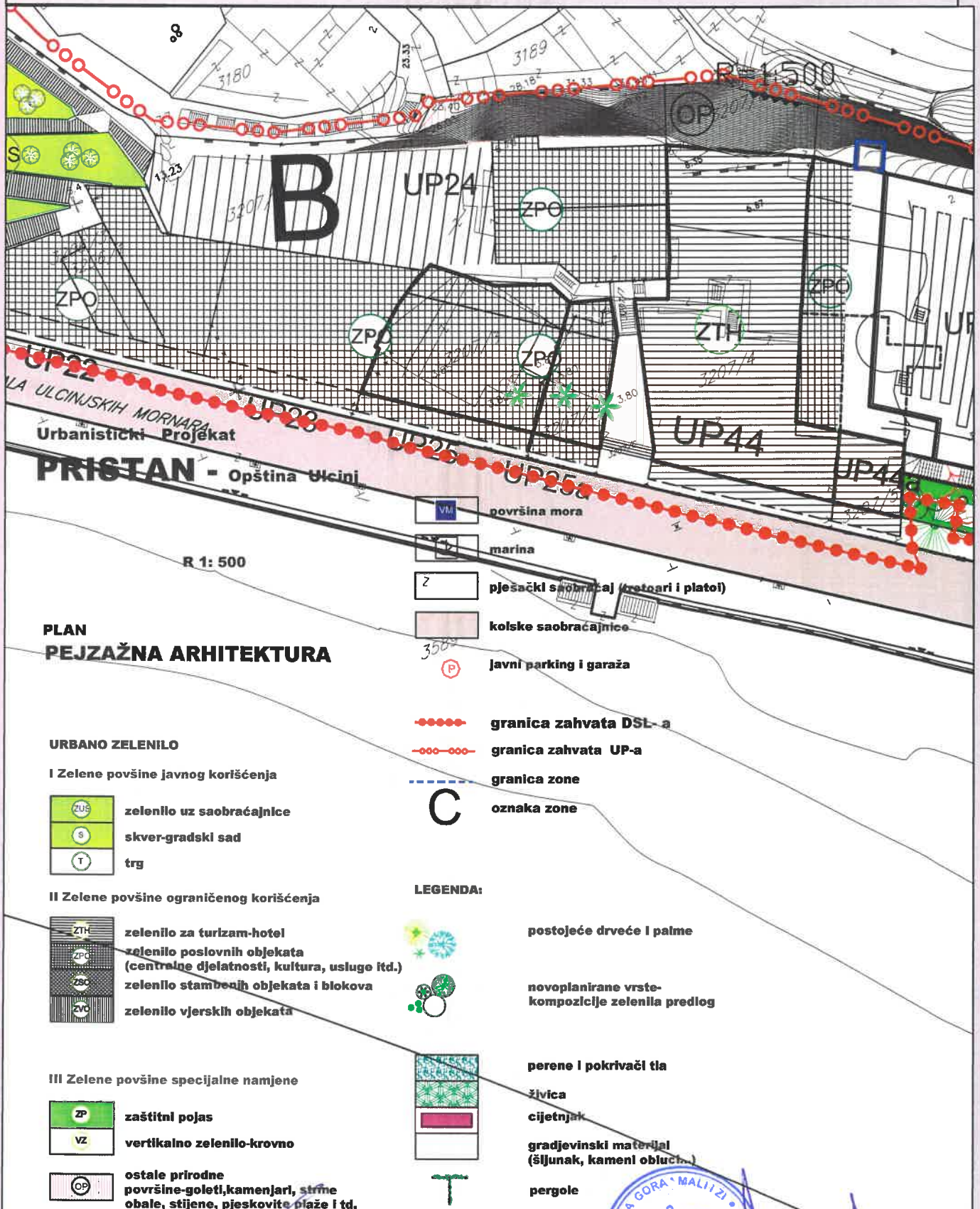
Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica dipl.ing.građ.



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

Urbanistički projekat "Pristan"

Karta 13. Pejzažna arhitektura

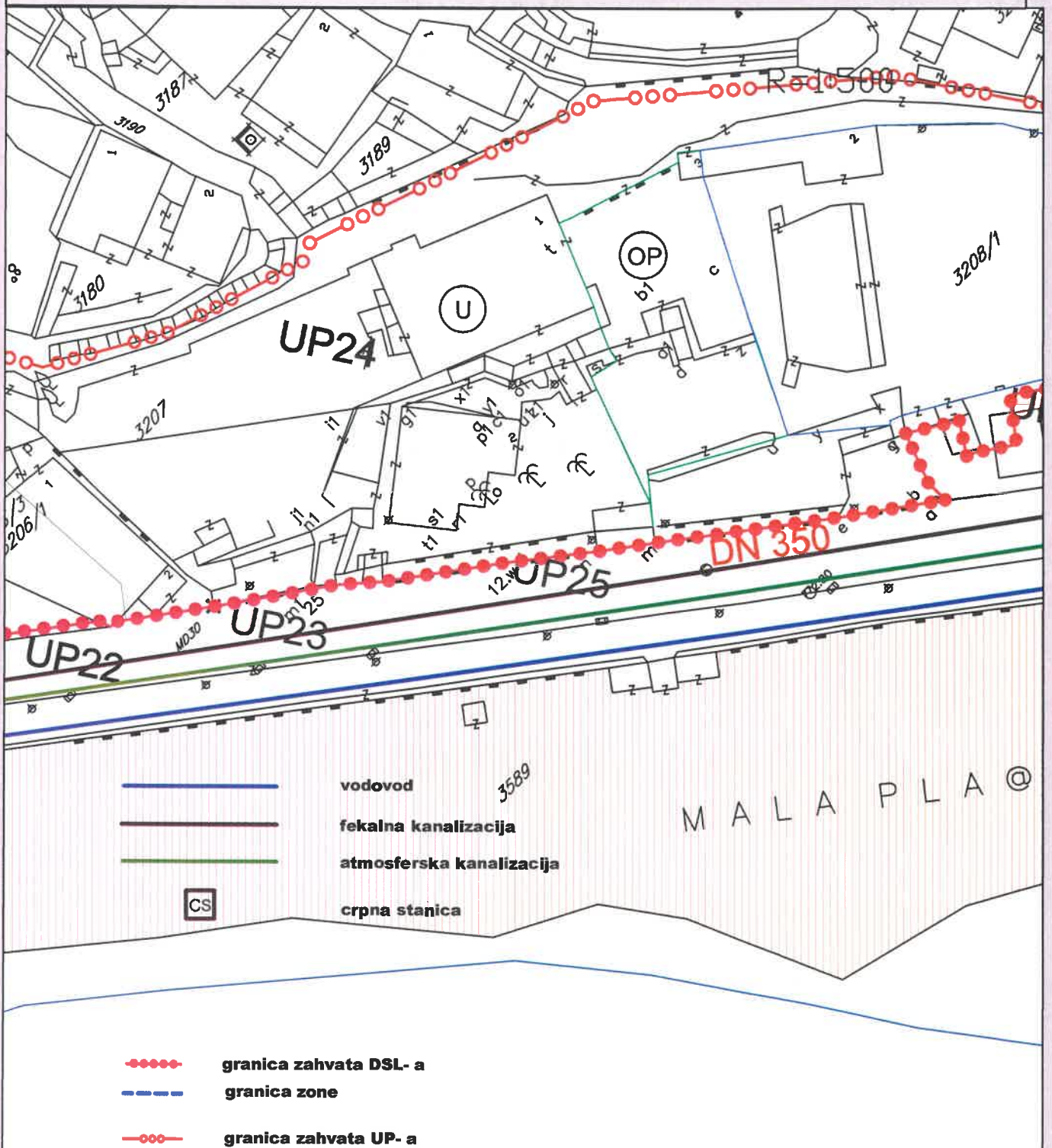


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

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

Urbanistički projekat "Pristan"

Karta 14a. Hidrotehnika-postojeće stanje



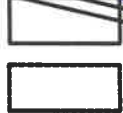
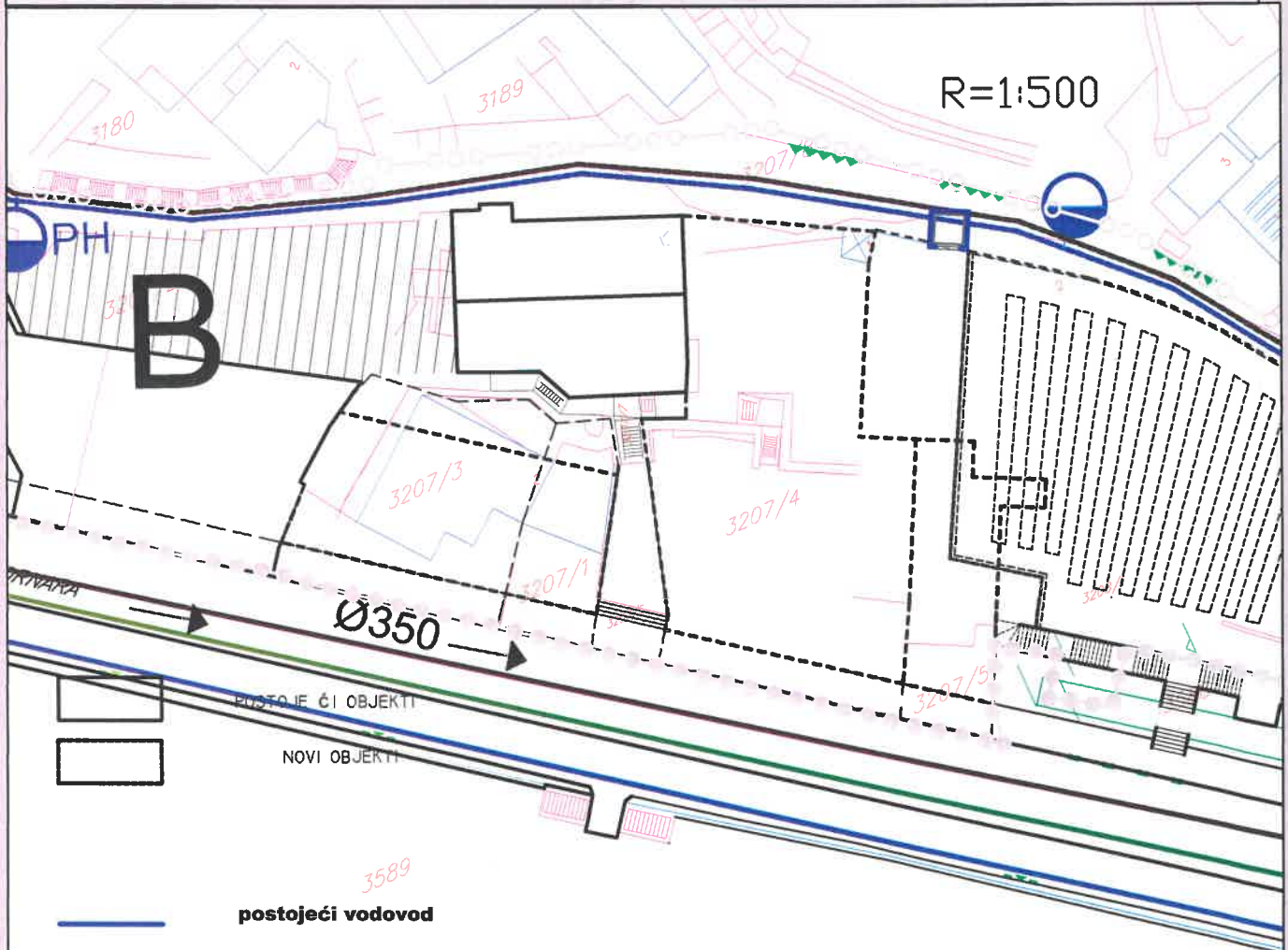
JADRANSKI

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

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

Urbanistički projekat "Pristan" Karta 14b. Hidrotehnika-planirano

R=1:500



POSTOJEĆI OBJEKTI

NOVI OBJEKTI

-  postojeći vodovod
-  postojeća fek. kanaliz.
-  postojeća atmosf. kanaliz.
-  crpna stanica
-  planirani vodovod
-  planirana fek. kanaliz.
-  planirana atmosf. kanaliz.

B

- oznaka zone
- granica zone
- granica zahvata UP-a
- granica zahvata DSL-a

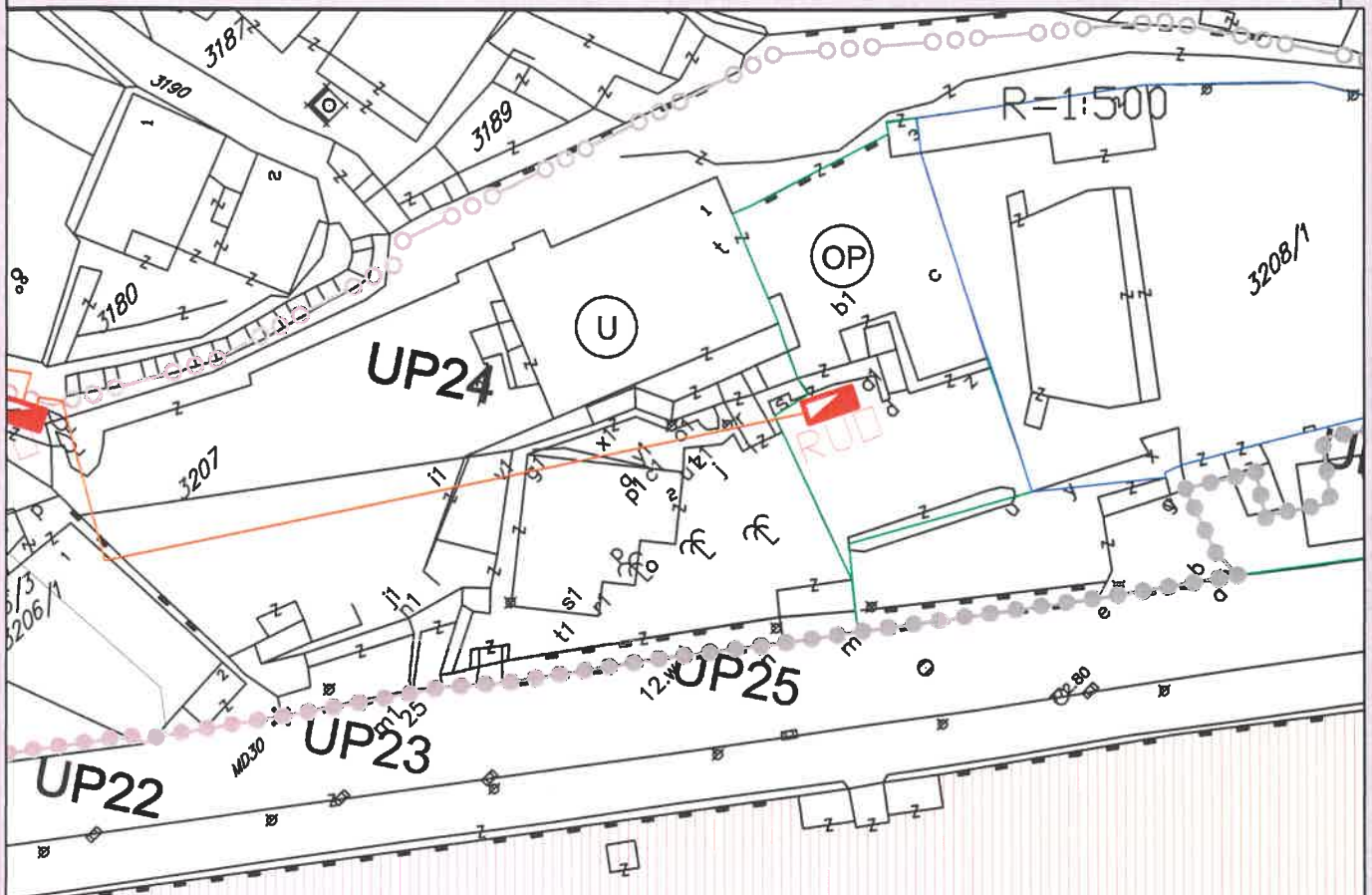
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

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













Urbanistički projekat "Pristan"

Karta 15a. Elektroinstalacije-postojeće stanje



- POSTOJEĆE STANJE - 3589

-  granica zahvata UP-a
-  granica zone
-  oznaka zone
-  kabl PP00/Al 4x95mm²
-  kabl PP00/Al 4x150mm² 110 kV
-  samonosivi kabl.snop 4x70+2x16mm² 0.4 kV
-  uže Al/Če 4x70mm²
-  stubovi razni
-  RUD - ulični razvodni orman
-  TS - transformatorska stanica

-  granica zahvata DSL-a
-  granica zahvata UP-a

JADRANSKO

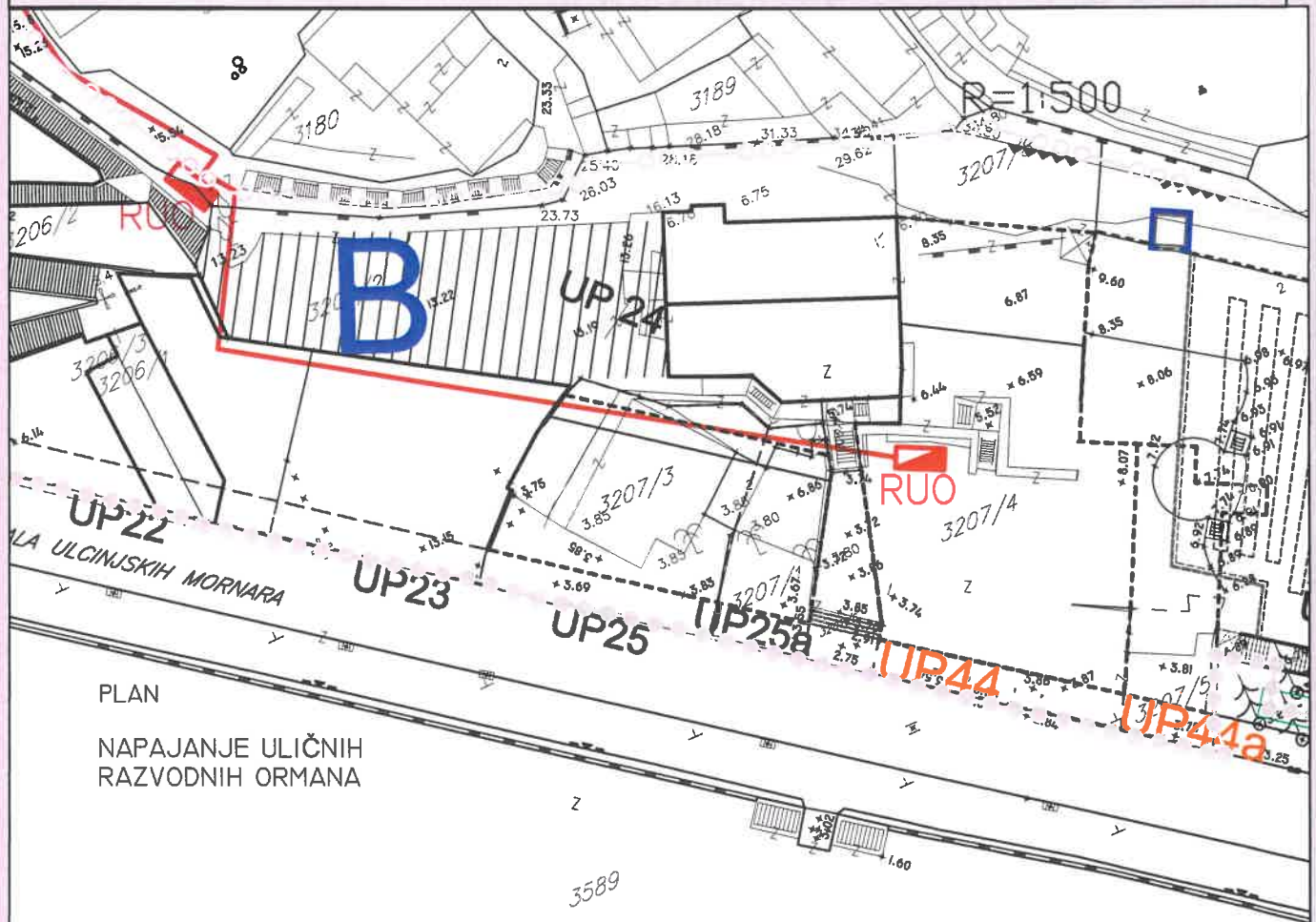
Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica dipl.ing.grad.



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






Urbanistički projekat "Pristan"





Karta 15b. Elektroinstalaciije-plan



PLAN

NAPAJANJE ULIČNIH
RAZVODNIH ORMANA

-  KABL PP00 4x120MM2
-  RUO - ULIČNI RAZVODNI ORMAN
-  TS - TRANSFORMATORSKA STANICA
-  TS - PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
-  REZERVNA LOKACIJA ZA NOVU TRAFOSTANICU

-  granica zahvata UP-a
-  granica zahvata DSL-a
-  granica zone
-  oznaka zone

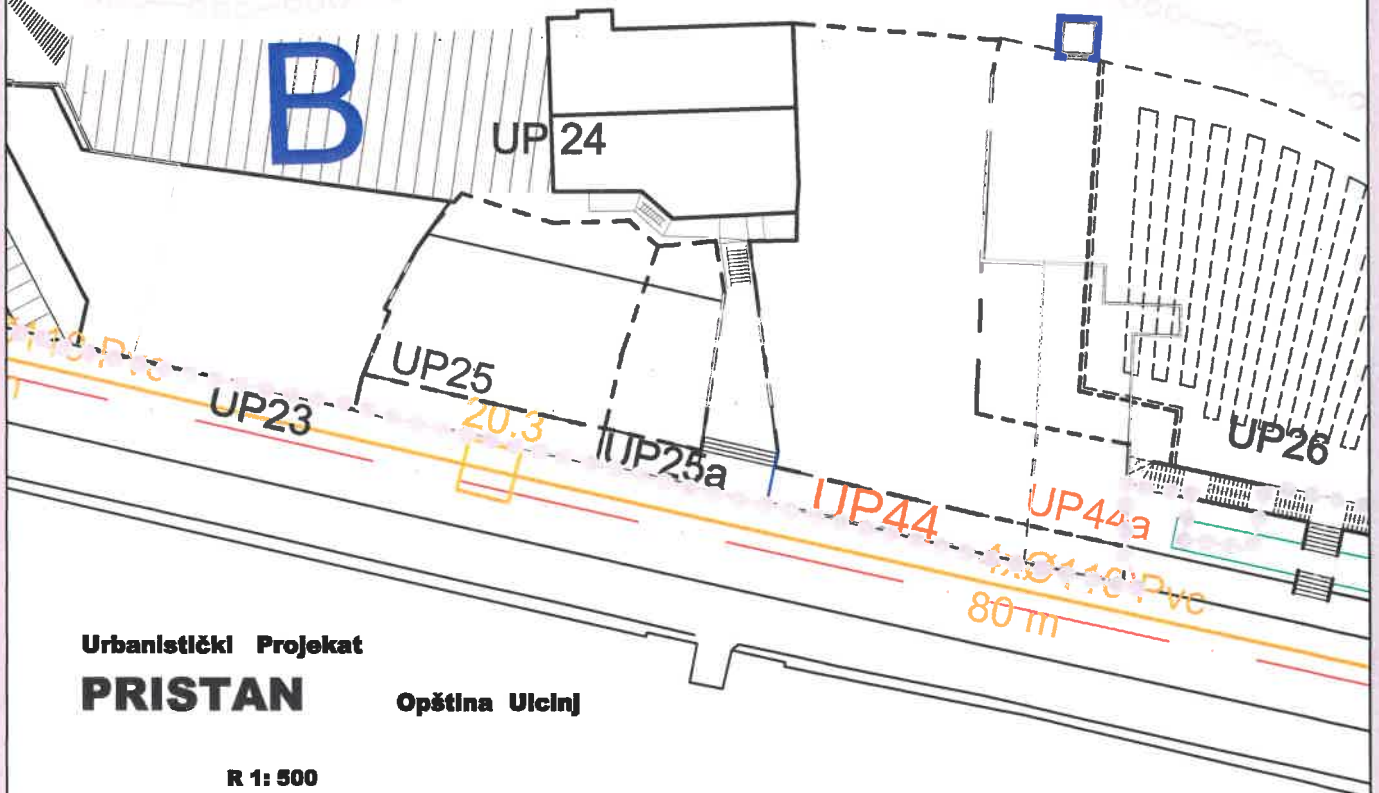
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.



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

Urbanistički projekat "Pristan" Karta 16. TT instalacije

R=1:500



Urbanistički Projekat
PRISTAN

Opština Ulcinj

R 1: 500

PLAN TELEKOMUNIKACIONE MREŽE

-  TK OKNO
-  TK VOD
-  postojeći objekti
-  novi objekti
-  granica zahvata UP-a
-  granica zahvata DSL-a
-  granica zone
-  oznaka zone

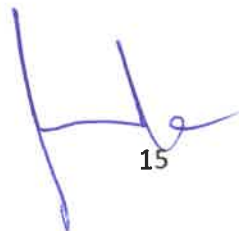
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.



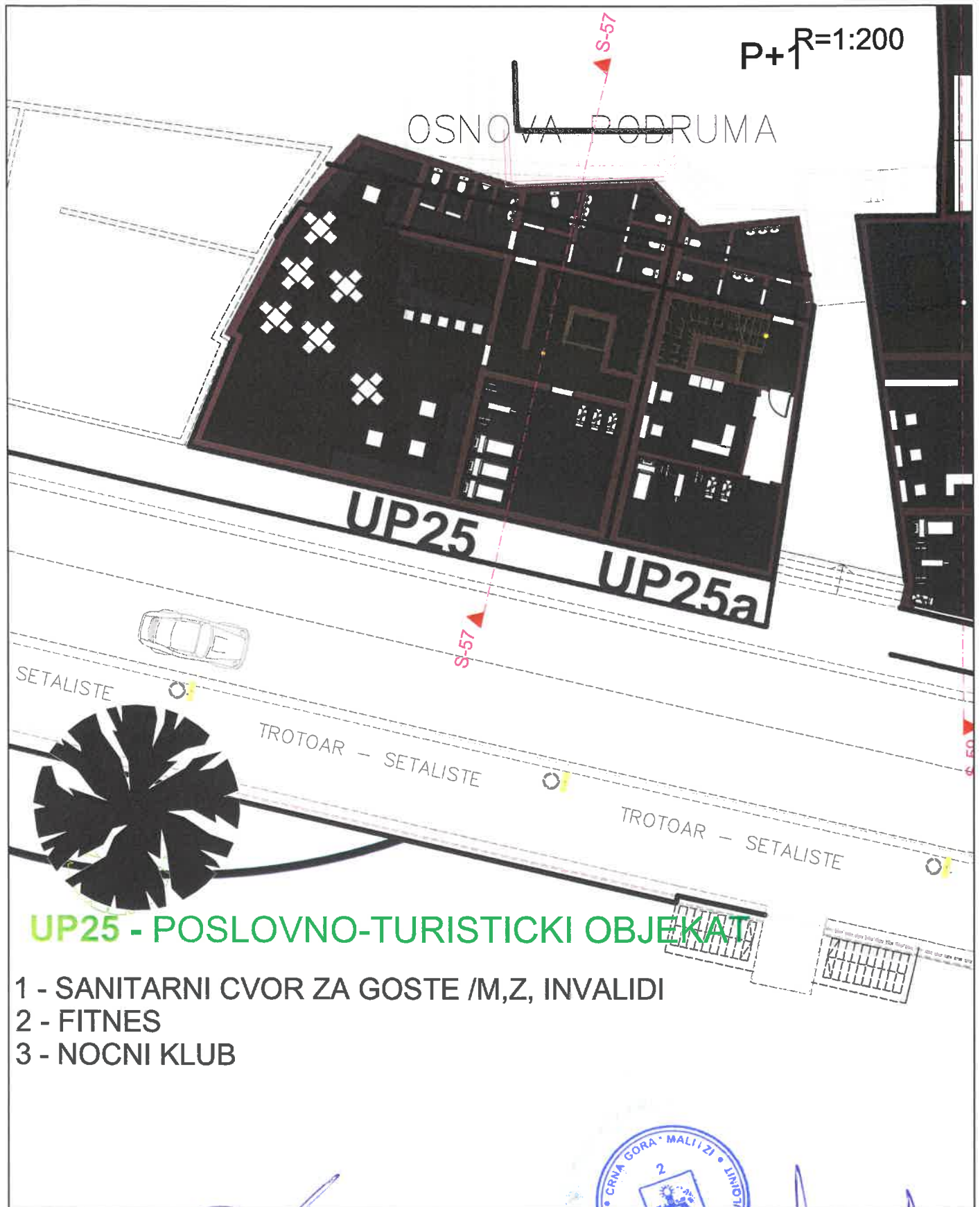
V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

Grafički prilozi iz Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP-a „Pristan“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP16, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP41, UP42, UP44 i UP44a, za Prvu zonu: urbanističke parcele. UP16, UP18, UP42 / Trg marinera u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ u Ulcinju

u R=1/500



Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Zona II za UP 25
Karta br.02 Osnova podruma - suterena



UP25 - POSLOVNO-TURISTICKI OBJEKT

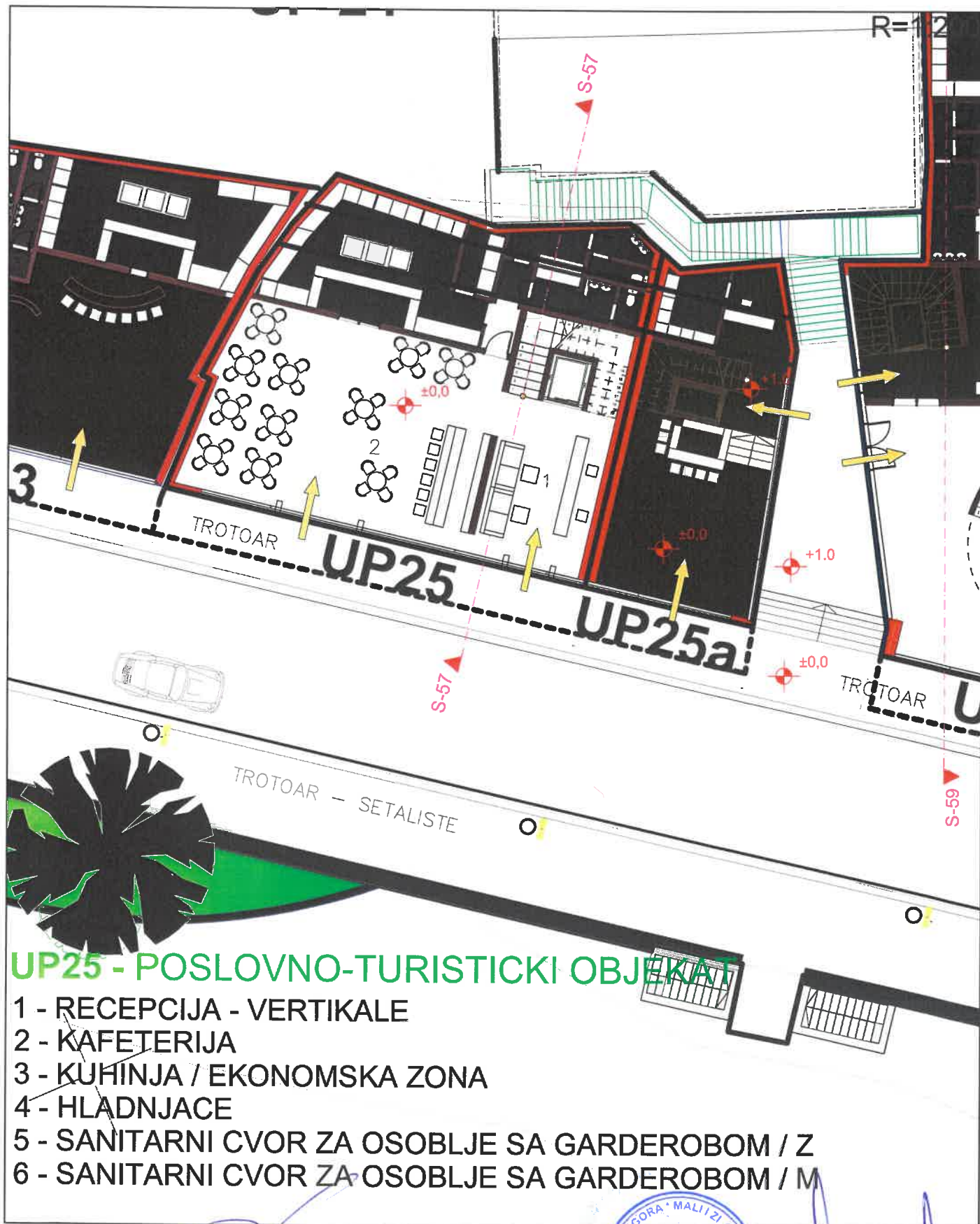
- 1 - SANITARNI CVOR ZA GOSTE /M,Z, INVALIDI
- 2 - FITNES
- 3 - NOCNI KLUB

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



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

Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Zona II za UP 25
Karta br.03 Osnova prizemlja



UP25 - POSLOVNO-TURISTICKI OBJEKAT

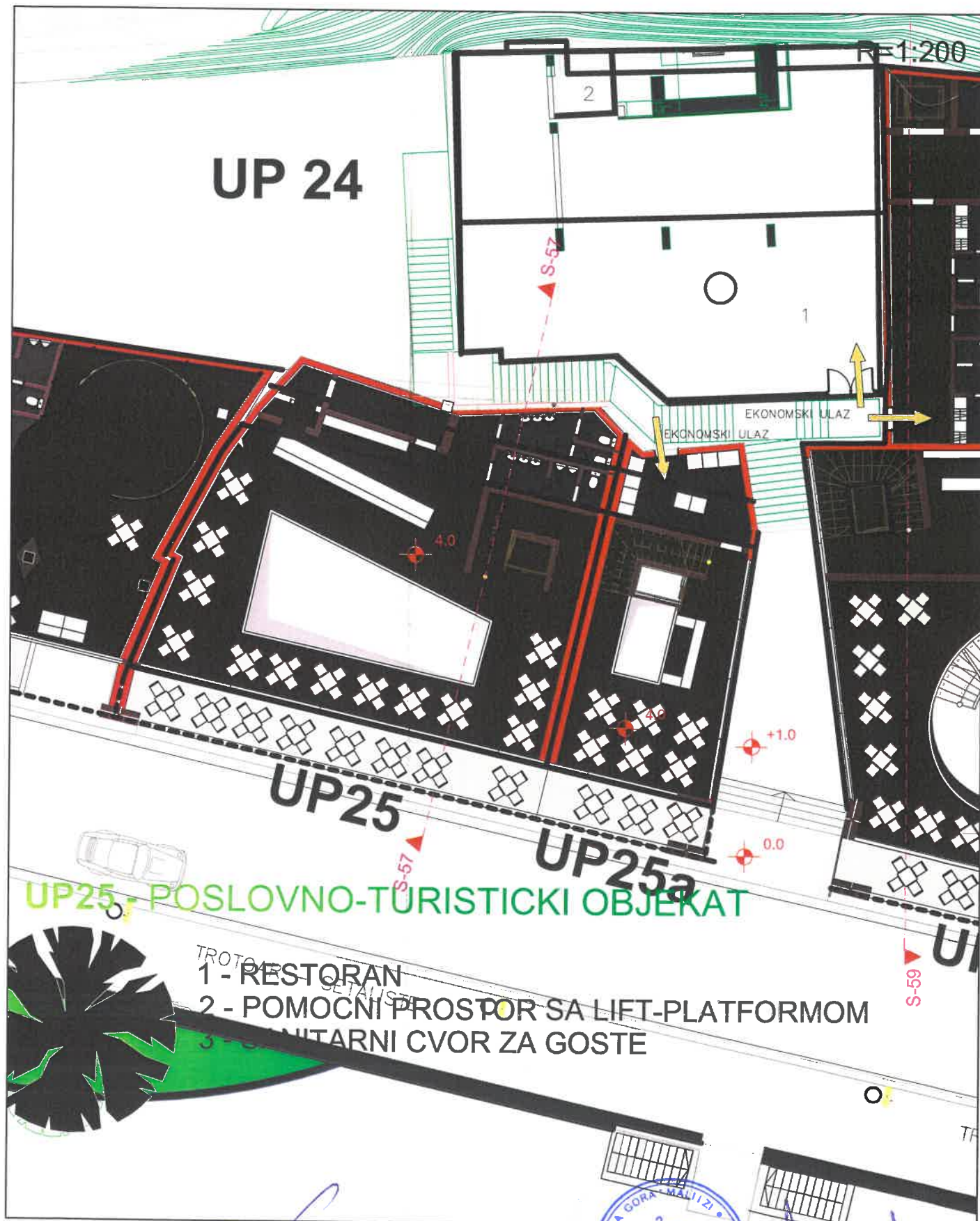
- 1 - RECEPCIJA - VERTIKALE
- 2 - KAFETERIJA
- 3 - KUHINJA / EKONOMSKA ZONA
- 4 - HLADNJACE
- 5 - SANITARNI CVOR ZA OSOBLJE SA GARDEROBOM / Z
- 6 - SANITARNI CVOR ZA OSOBLJE SA GARDEROBOM / M

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



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

Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Zona II za UP 25
Karta br.04 Osnova visokog prizemlja

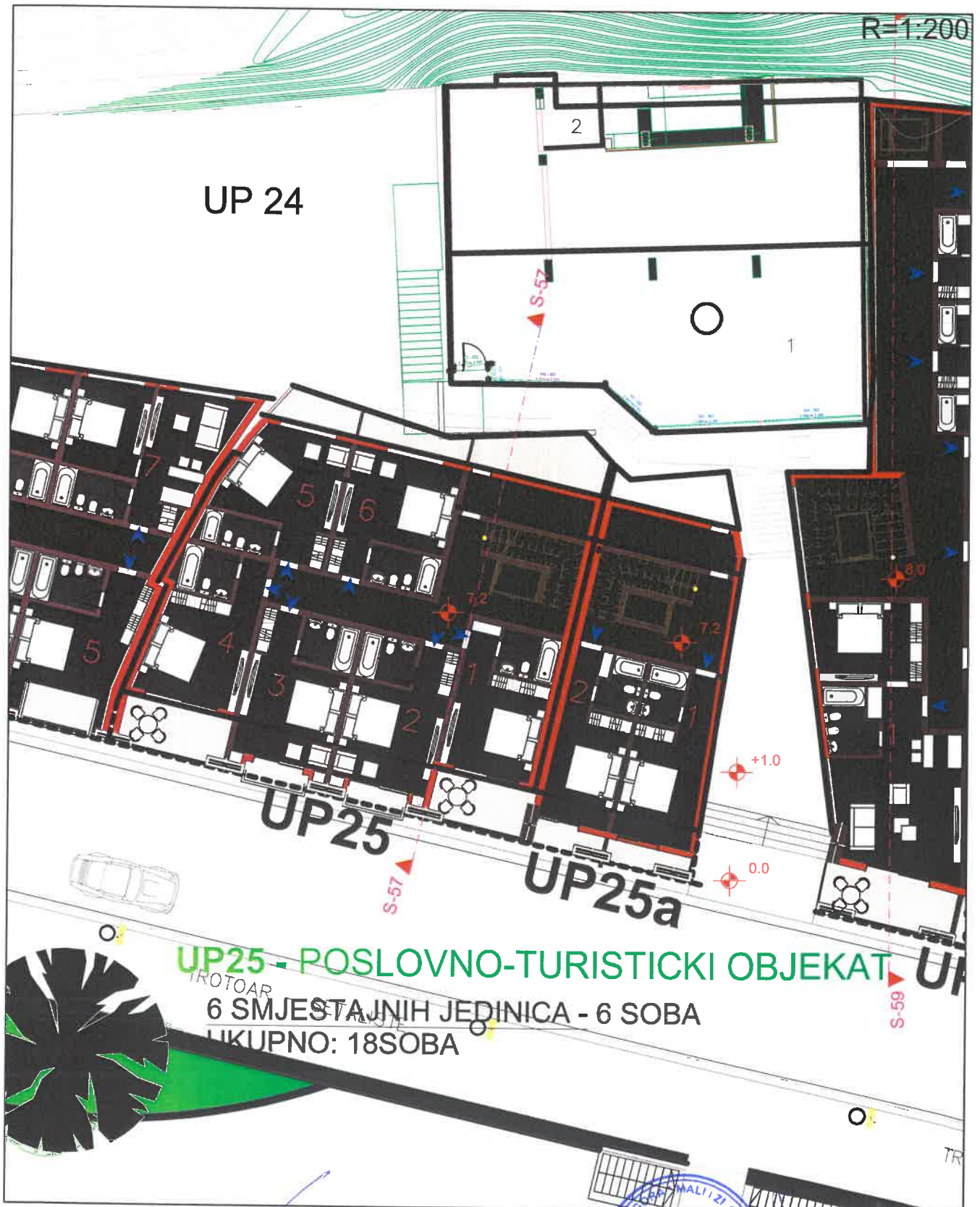


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

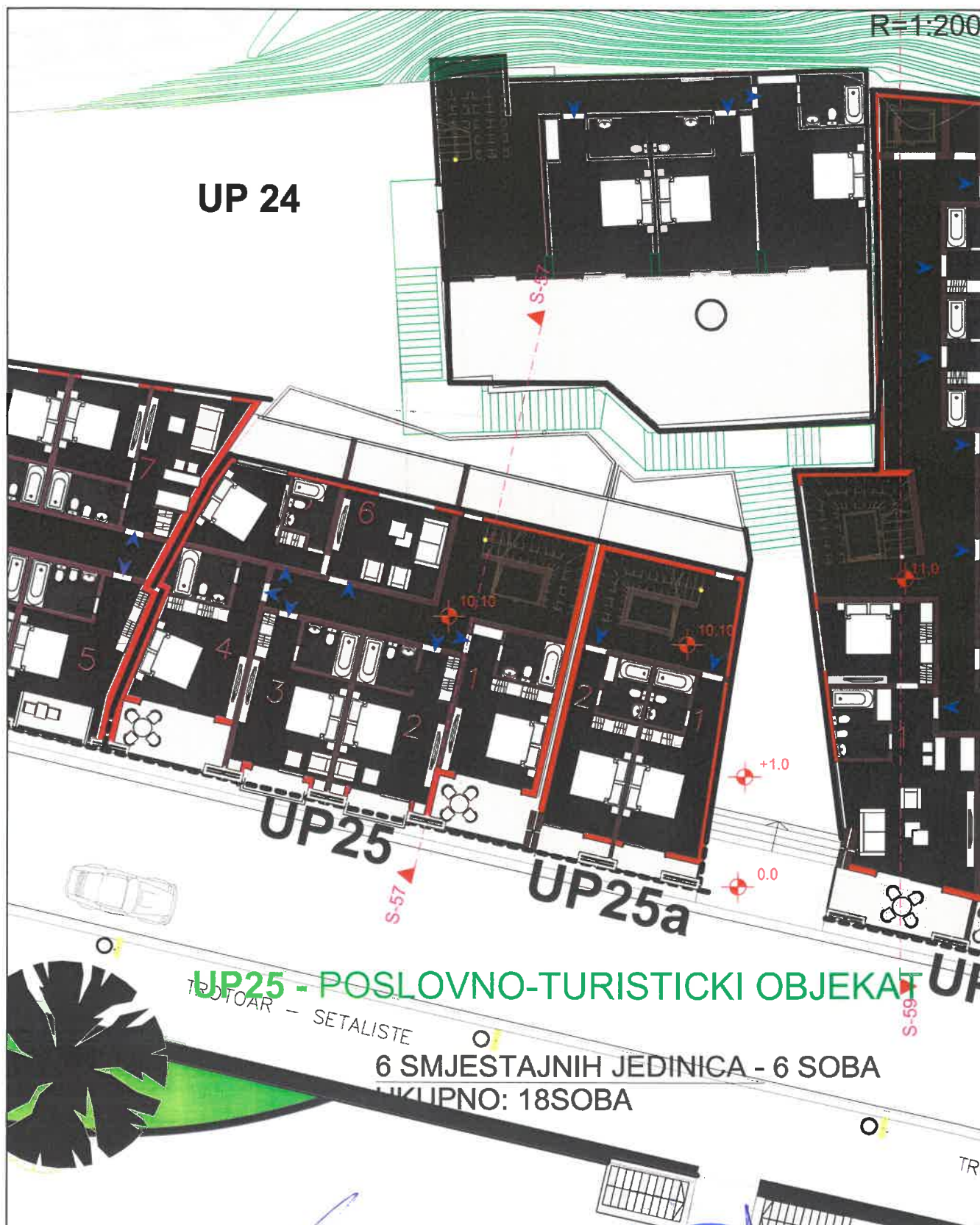


V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec.sci.arh..

Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Zona II za UP 25
Karta br.05 Osnova I sprata



Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Zona II za UP 25
Karta br.06 Osnova II i III sprata

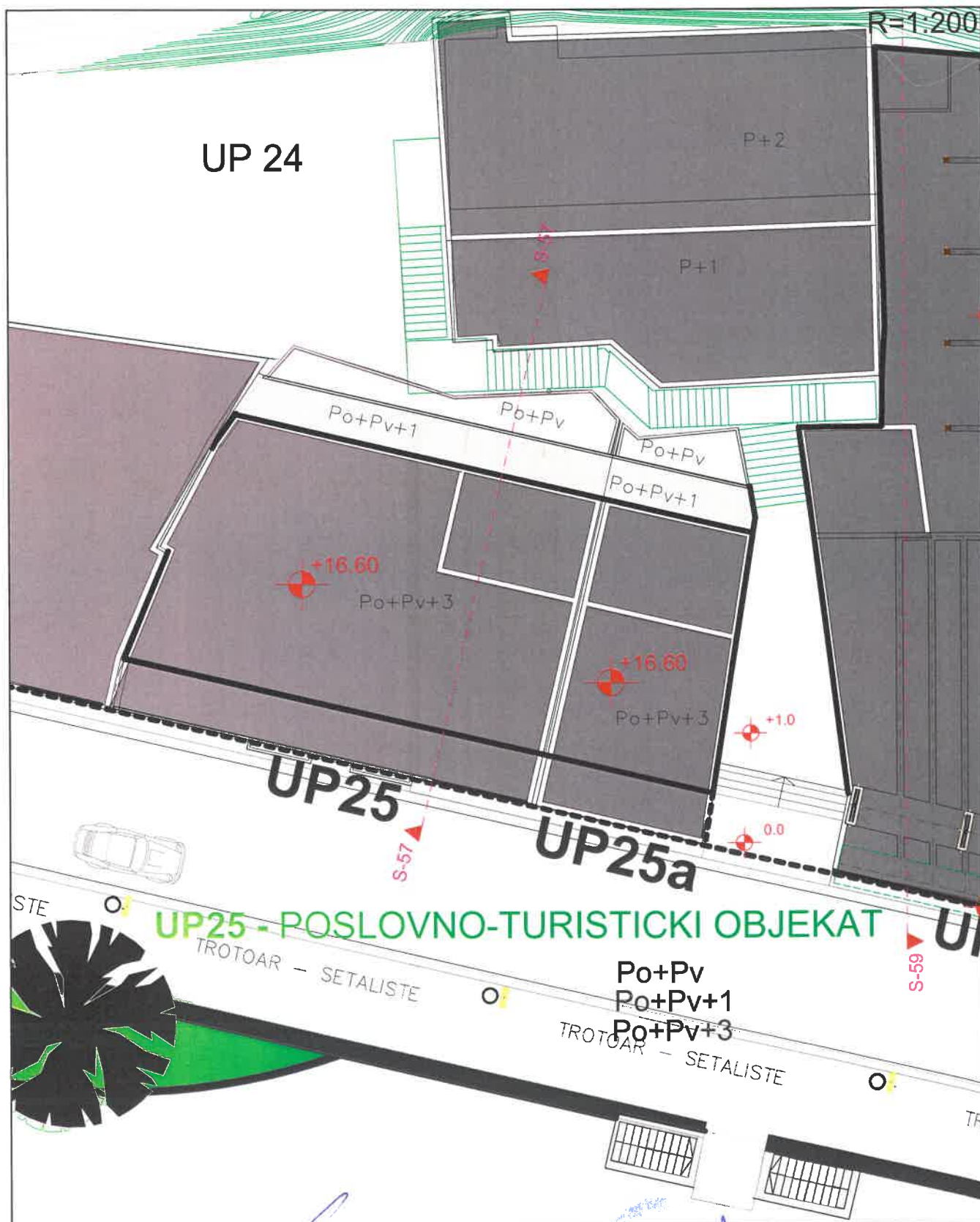


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

CRNA GORA - MALI ZETIN
OPŠTINA ULČINJ - KOMUNA

Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Zona II za UP 25
Karta br.07 Osnova krova

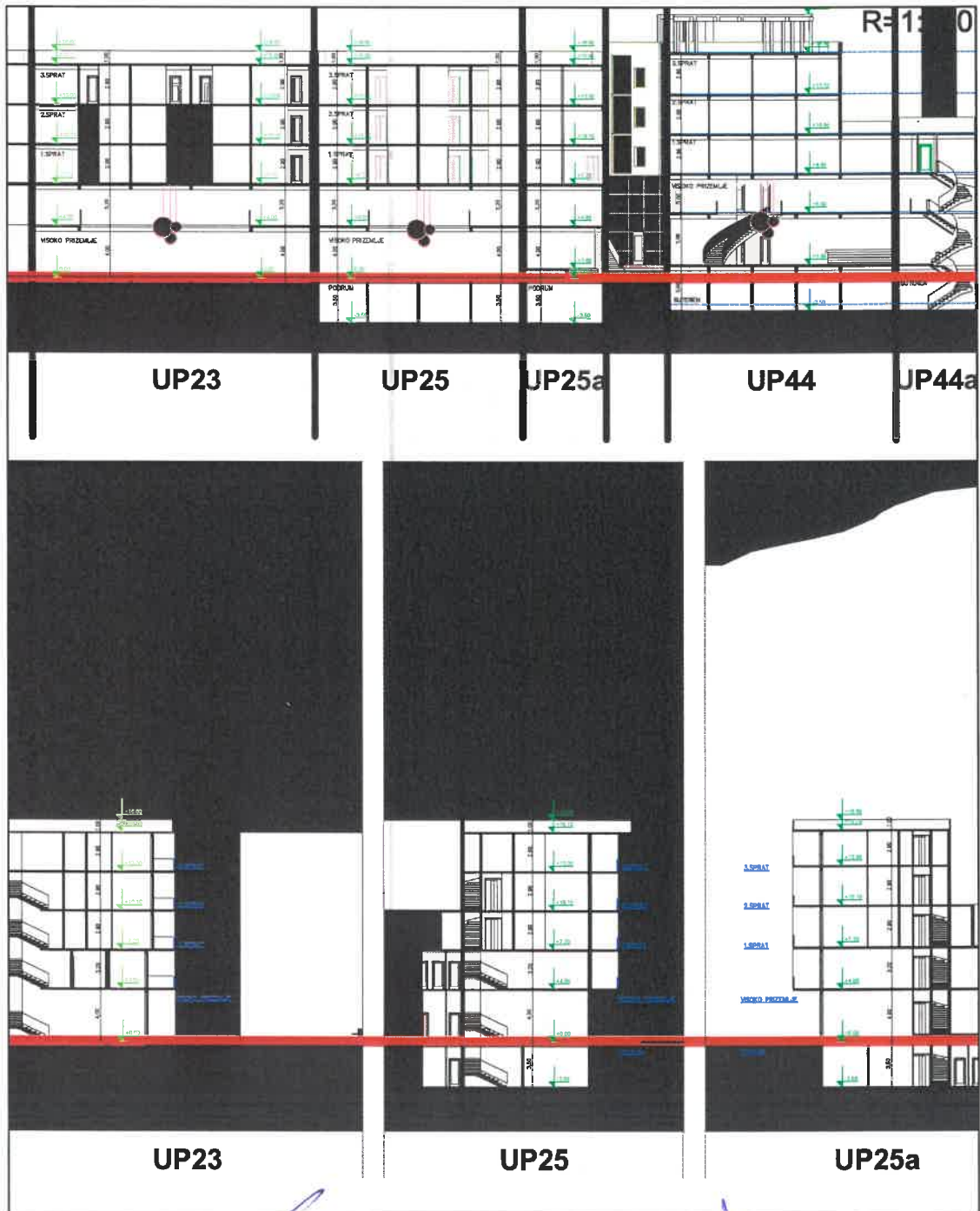


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
 Zona II za UP 25
 Karta br.08 Presjek



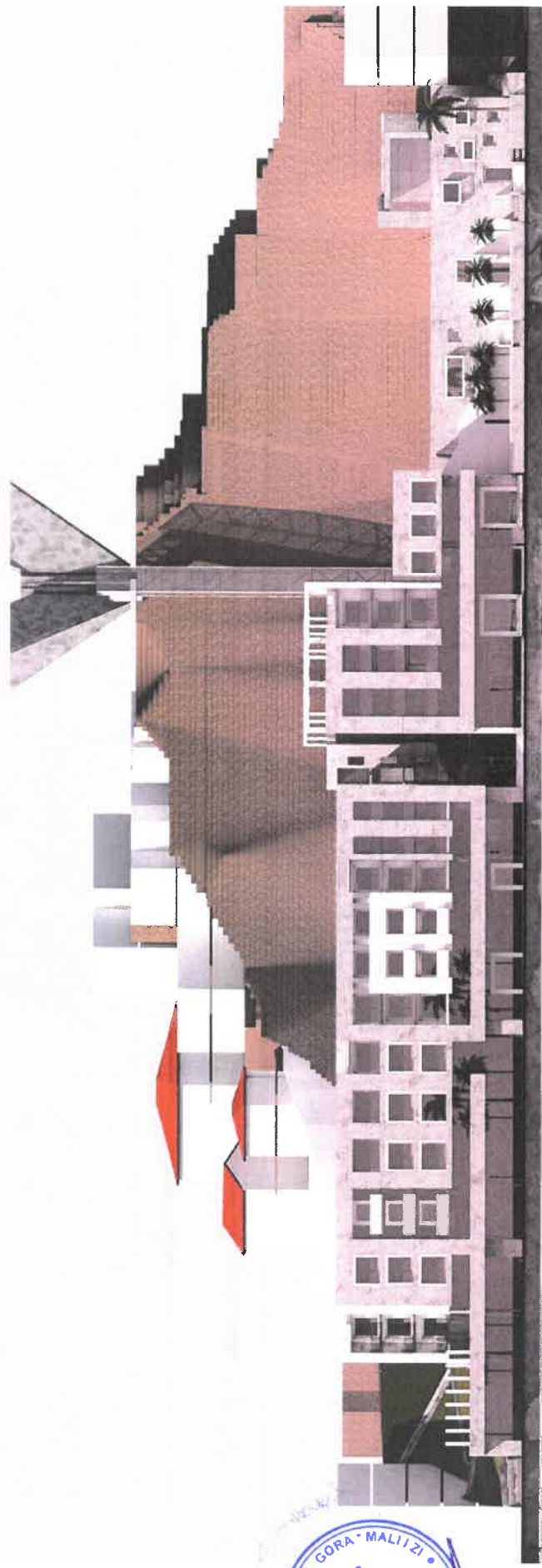
Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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



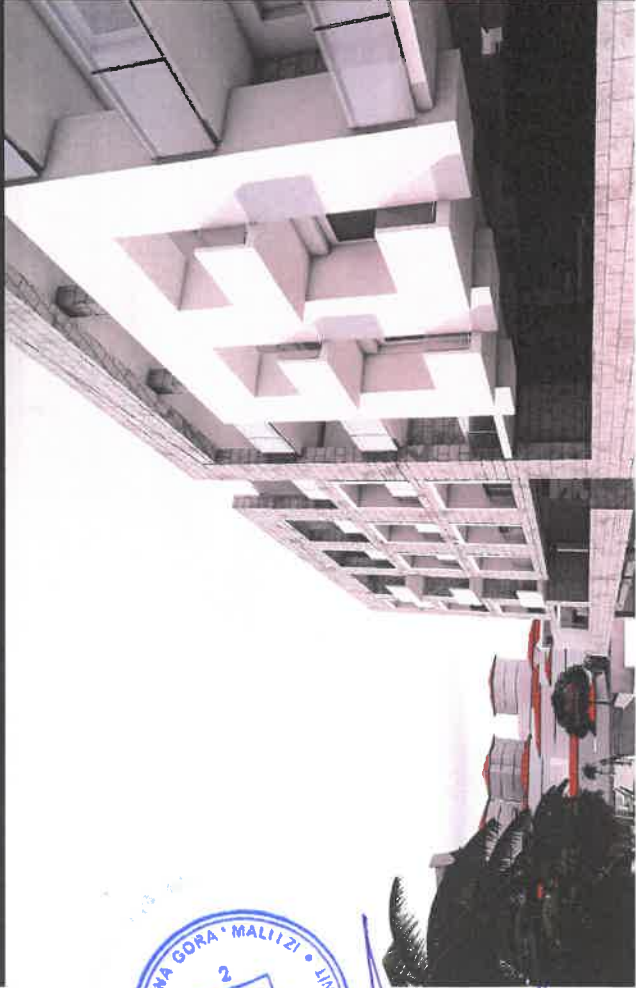
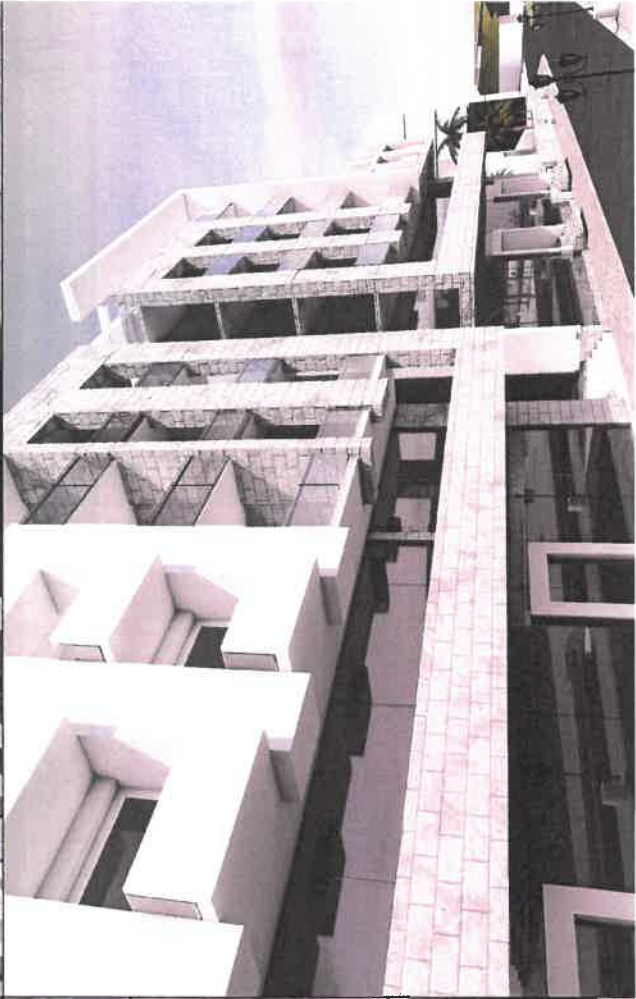
0022015

FASADA R. 1:200



ZONA II

0022015



PERSPEKTIVNI PRIKAZI

ZONA II

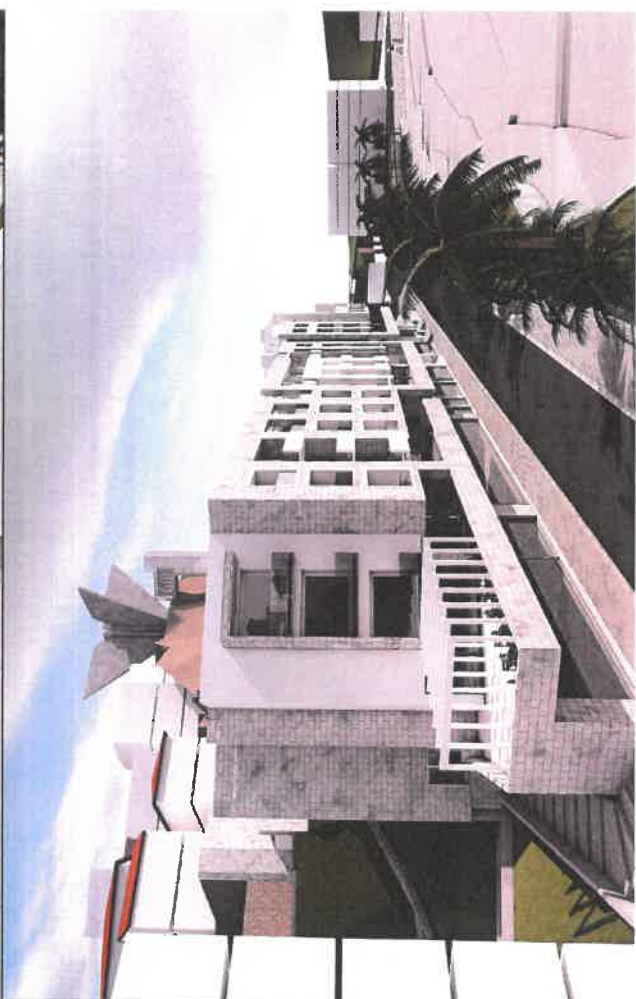
0022015



ZONA II

PERSPEKTIVNI PRIKAZI

0022015



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

PERSPEKTIVNI PRIKAZI

ZONA II

0022015



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
Sekretariat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta
Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit
Br./ Nr.06-189/20-2
Ulcinj / Ulqin, 04. 03. 2020.god./vj.

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

Primijeno - Pronuar:	04. 03. 2020		
Orgjed. - Njes Org.	Broj - Numër	Prilog - Bashkangj	Vrijed. - Vlera
	05 -	94/4 -	20

upr

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVDJE

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list Crne Gore" br.075/18) i Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl list RCG"; br.20/07, "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14 i 37/18), Sekretariat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta postupajući po aktu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj broj: 05-94/4-20, zaveden kod ovog Sekretarijata pod broj 06-189/20 dana 02.03.2020god., daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta centralne djelatnosti, investitora Katana M. Vahid, u zahvatu Urbanističkog Projekta "Pristan", zona "B" na urb. parc. br. 25, na dijelovima kat. par. broj 3207/3, 3207/13, 3207/1 i 3585 KO Ulcinj, Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja, za projekat izgradnje objekta centralne djelatnosti, u zahvatu Urbanističkog Projekta "Pristan", zona "B" na urb. parc. br. 25, na dijelovima kat. par. broj 3207/3, 3207/13, 3207/1 i 3585 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, od investitora Katana M. Vahid.

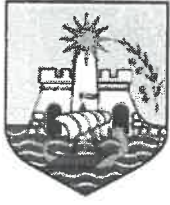
Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list RCG" br.20/07 i "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14, 52/16 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II). Uvidom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

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

Pripremio,
Tahir Tahiri,
Samostalni savjetnik
zaštite ambijenta



SEKRETAR,
Mustafa Gorana, dipl.maš.ing.



Crna Gora / Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
-Sekretarijat za privredu i
ekonomski razvoj
- Sekretariati per ekonomi
dhe zhvillim ekonomik

Br./Nr.08-73/20
Ulcinj/Ulqin,09.03.2020.god/vit



SEKRETARIJATU ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

Ovdje

Poštovani,

Predmet: Obavještenje o dostavljanju zahtjeva nadležnom organu

Povodom vašeg zahtjeva br. 05-94/5-20 od 28.02.2020 godine kojim ste tražili da vam izdamo vodne uslove, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti i izradu tehničke dokumentacije za fasadu objekta na urbanističkoj parceli broj 25 zone "B", na katastarskim parcelama odnosno dijelovima katastarskih parcela broj 3207/3, 3207/13, 3207/1 i 3585/2 KO Ulcinj, u zahvatu Urbanističkog projekta "Pristan" i Opšteg javnog, anonimnog i jendostepenog konkursa za izradu arhitektonsko – urbanističkog rješenja u UP – a "Pristan" u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP16, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP41, UP42, UP44 i UP44a za Drugu zonu: urbanističke parcele: UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP44 i UP44a, u zahvatu Urbanističkog projekta "Pristan" u Ulcinju, za investitora Čaušević F. Kerima, obavještavamo Vas da Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj Opštine Ulcinj nije nadležan za postupanje po istom, shodno čl.117 st.1 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18“).

Naime odredbom člana 62 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je, između ostalog, da kad javnopravni organ primi podnesak za koji nije nadležan, dostaviće taj podnesak bez odlaganja, nadležnom javnopravnom organu i o tome obavijestiti stranku.

S tim u vezi, obavještavamo Vas da je Vaš zahtjev dana 22.11.2019. godine, proslijeđen Upravi za vode Crne Gore, na razmatranje jer je isti u njihovoj nadležnosti.

S poštovanjem,



SAMOSTALNA SAVJETNICA I
ZA POSLOVE VODOPRIVREDE
Arta Malohodžić



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-885/2020

Datum: 19.02.2020.

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnem 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 956-1-57/2020 OD 19 02 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 7228 - 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
3207	1		27 73	15/01/2020	UL.BORISA KIDRIČA	Dvorište KUPOVINA		100	0.00
Ukupno								100	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0505963223018	CUNGU ILIJAZ HASIM NOVA MAHALA ULCINJ Ulcinj	Susvojina	1/2
0411967223018	CUNGU MEHDI ULCINJ ULCINJ Ulcinj	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3207	1			1	Dvorište	29/01/2004	Korišćenje za upotrebu zgrade Povlasno dobro-pravo korišćenja prolaza kroz kat. parc pr. 3207/6 i 3207/8 radi korišćenja sanitarno čvora-WC-a na kat. parc. 3207/2

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: 108-956-887/2020

Datum: 19.02.2020.

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-57/2020 OD 19 02 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5144 - 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
3207	3		27 73	30/12/2019	UL.BORISA KIDRIČA	Dvorište		138	0.00
3207	3	1	27 73		UL.BORISA KIDRIČA	Poslovne zgrade u vanprivredi		77	0.00
3207	3	2	27 73	10/06/2019	UL.BORISA KIDRIČA	Poslovne zgrade u vanprivredi GRAĐENJE		9	0.00
3207	13		27 73	16/05/2016	UL.BORISA KIDRIČA	Neploдна zemljišta		4	0.00
Ukupno								228	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
9184000000152	KATANA MEFIT VAHID N.MAHALA BB ULCINJ 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
3207	3	1	Poslovne zgrade u vanprivredi	0	P 77	Svojina KATANA MEFIT VAHID N.MAHALA BB ULCINJ Ulcinj 1/1 9184000000152
3207	3	2	Poslovne zgrade u vanprivredi GRAĐENJE	0	P 9	Svojina KATANA MEFIT VAHID N.MAHALA BB ULCINJ Ulcinj 1/1 9184000000152

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3207	3			3	Dvorište	30/12/2019 7:34	Korišćenje za upotrebu zgrade Povlasno dobro-pravo korišćenja prolaza kroz kat. parc pr. 3207/6 i 3207/8 radi korišćenja sanitarno čvora-WC-a na kat. parc. 3207/2

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3207	3	1		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	29/01/2004	Nema dozvolu
3207	3	1		3	Poslovne zgrade u vanprivredi	29/01/2004	Korišćenje za upotrebu zgrade Povlasno dobro-pravo korišćenja prolaza kroz kat. parc pr. 3207/6 i 3207/8 radi korišćenja sanitarno evora-WC-a na kat. parc. 3207/2
3207	3	2		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	10/06/2019 13:24	Korišćenje za upotrebu zgrade Povlasno dobro-pravo korišćenja prolaza kroz kat. parc pr. 3207/6 i 3207/8 radi korišćenja sanitarno evora-WC-a na kat. parc. 3207/2
3207	3	2		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	10/06/2019 13:29	Nema dozvolu Nema odobrenje

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)



Nacelnik: 9
[Handwritten signature]

Čaprići Dževdet

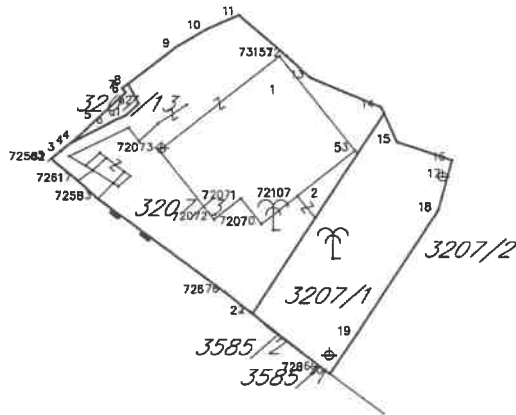
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 956-1-57-2020
Datum: 19.02.2020.



Katastarska opština: ULCINJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 29
Parcele: 3207/1, 3207/3, 3207/13

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

956-1-57-2020

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE ***

PODRUCNA JEDINICA: ULCINJ

KO: ULCINJ, R 1:500

Po zahjevu broj: 956-1-57-2020, od: 19.02.2020. godine

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

Katbase v2020.1.7 - (2) EKSPORT PODATAKA 19.02.2020 12:18

	6600360.13	4642918.17	0.00
	6600374.59	4642909.60	0.00
	6600373.37	4642907.66	0.00
	6600382.82	4642919.16	0.00
	6600380.20	4642918.38	0.00
	6600381.93	4642921.10	0.00
	6600377.44	4642914.06	0.00
1	6600373.20	4642907.79	0.00
3	6600360.57	4642918.54	0.00
4	6600361.55	4642919.36	0.00
4	6600361.15	4642919.02	0.00
5	6600362.95	4642920.70	0.00
6	6600364.76	4642922.43	0.00
7	6600364.52	4642922.70	0.00
8	6600364.91	4642923.00	0.00
9	6600368.08	4642925.47	0.00
10	6600370.16	4642926.69	0.00
11	6600372.29	4642927.64	0.00
12	6600375.47	4642924.89	0.00
13	6600377.05	4642923.43	0.00
14	6600381.73	4642921.50	0.00
15	6600382.79	4642919.17	0.00
16	6600386.42	4642917.96	0.00
17	6600386.14	4642916.85	0.00
18	6600385.55	4642914.60	0.00
19	6600380.30	4642906.38	0.00
20	6600378.51	4642903.68	0.00
22	6600373.29	4642907.72	0.00
72582	6600359.97	4642917.92	3.10
72583	6600362.99	4642915.30	3.10
72617	6600361.67	4642916.49	3.20
72676	6600371.53	4642909.09	3.30
72869	6600378.13	4642903.97	4.10
a	6600363.68	4642920.36	0.00
a1	6600364.78	4642920.91	0.00
a2	6600365.62	4642921.69	0.00

956-1-57-2020

o3	6600359.90	4642917.98	0.00
----	------------	------------	------

Parcela: 3207/3 (P=223)

Frontovi:
 od do dužina(m)
 9-10 2.41
 10-11 2.33
 11-12 4.20
 12-13 2.15
 13-14 5.06
 22-1 0.11
 1-72676 2.12
 72676-72583 10.56
 72583-72617 1.78
 72617-72582 2.22
 72582-o3 0.09
 3-4 0.75
 4-a 2.86
 a-a1 1.23
 a1-a2 1.15
 a2-8 1.49
 8-9 4.02

Objekat: LN:-1, Parcela: 3207/3, Poslovne zgrade u vanprivredi, zgrada: 1, P= 77 m2

72073	6600367.04	4642918.54	0.00
73157	6600375.00	4642924.89	9.80
53	6600380.03	4642918.59	0.00
72107	6600376.27	4642915.53	0.00
72070	6600373.89	4642913.64	0.00
72071	6600372.52	4642915.36	0.00
72072	6600370.72	4642913.93	0.00

Frontovi:
 od do dužina(m)
 72073-73157 10.18
 73157-53 8.06
 53-72107 4.85
 72107-72070 3.04
 72070-72071 2.20
 72071-72072 2.30
 72072-72073 5.90

Objekat: LN:-1, Parcela: 3207/3, Poslovni objekat, zgrada: 2, P= 5 m2

72107	6600376.27	4642915.53	0.00
53	6600380.03	4642918.59	0.00
	6600380.20	4642918.38	0.00
	6600377.44	4642914.06	0.00

956-1-57-2020

Frontovi:

od do dužina(m)
72107-53 4.85

Parcela: 3207/1 (P=101)

Frontovi:

od do dužina(m)
16-17 1.14
17-18 2.33
18-19 9.75
19-20 3.24
20-72869 0.48

Parcela: 3207/13 (P=4)

Frontovi:

od do dužina(m)
5-6 2.50
6-7 0.36
7-8 0.49
8-a2 1.49
a2-a1 1.15
a1-a 1.23
a-4 2.86
4-4 0.52
4-5 1.94

Obradio:



Pregledao:

