

Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

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

Br./ Nr.:05-332/22-533/7
Ulcinj / Ulqin, 05.10.2022.godine

D.O.O. "MOREA PRESIDENCE" - ULCINJ

Ulcinj
Pristan, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/22-533/7 od 05.10.2022.godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 62, 63 i 179 u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3" u Ulcinju, Opština Ulcinj

Dostravljeno:

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



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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/22-533/7 Ulcinj / Ulqin, 05.10.2022.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 članova 53 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, br. 24/10 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3" u Ulcinju donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-199/18-1 od 10.09.2018.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.33/18 od 25.09.2018.godine), na zahtjev D.O.O. "MOREA PRESIDENCE" - ULCINJ broj 05-332/22-533/1 od 05.09.2022. godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 62, 63 i 179, koju čine katstarske parcele odnosno dijelovima katstarskih parcela br. 6598, 6599/1, 6599/2, 6599/3, 6599/4, 6600, 6601/1, 6601/2, 6602/1, 6603/2, 6599/2 i 6614/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3" u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>D.O.O. "MOREA PRESIDENCE" - ULCINJ</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Po karti br.03 – „Postojeće stanje-namjena površina“, katastarske parcele br. 6602, 6603, 6600, 6601, 6599 i 6598 KO Ulcinj, koje formiraju urbanističke parcele br.62, 63 i 179, prikazane kao „livade, oranice i neizgrađene površine“ i na njih nema izgrađenih objekata.</p> <p>Karta br.03 – „Postojeće stanje-namjena površina“ u R=1/1000 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	<p>Namjena planiranih objekata na urbanističkim parcelama broj 62, 63 i 179, je: Mješovita namjena- MN; grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.04 „Planirana namjena površina“.</p>	
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>	
	<p>Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene Osnovna namjena površina za UP. 62, 63 i 179, je mješovita namjena Široka definicija ove namjene dozvoljava izgradnju stambenih i komplementarnih sadržaja u cilju formiranja funkcionalno dovršenih naselja. Da bi se podržao pretežni stambeno – turistički karakter naselja, Planom je omogućena izgradnja sledećih tipova objekata: - stambeni objekti</p>	

- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu isocijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;

Zbog očuvanja pomenutog stambeno – turističkog karaktera naselja, **nije dozvoljena izgradnja privrednih i poslovnih objekata u funkciji proizvodnje, prerade, skladišta, stovarišta ili veleprodaje.**

Zbog fleksibilnosti planskog rješenja u okviru ove zone nijesu definisane pojedinačne namjene već se prethodno navedene sadržaje mogu realizovati uz poštovanje planiranih kapaciteta i sljedećih smjernica:

- planirani kapaciteti dati su u tabeli i predstavljaju maksimalne dozvoljene vrijednosti.

- maksimalna spratnost za parcelu je data u tabeli. Zbog izrazite denivelacije terena dozvoljena je izgradnja **samo jednog podrumskog / suterenskog nivoa** za potrebe parkiranja, u kom slučaju te površine ne ulaze u obračun BGP. **Nije dozvoljeno pretvaranje podrumskih / suterenskih prostorija u stambene ili poslovne prostore.**

- Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele.

- Suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL. Suterena može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suterena na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

- Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u okviru parcele.

- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m, a može biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 3m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija, a ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 5 m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija.

- princip uređenja zelenila dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima; svi objekti treba da imaju osmišljeno parterno i pejzažno uređenje parcele.

- kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 m, a za komercijalne sadržaje maks. 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

- visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepuštima.

- u oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25°; nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.

Objašnjenja za svaki tip podataka

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Broj parcele je formiran kombinacijom slova UP (skr. urbanistička parcela) koji predstavljaju identifikacioni broj urbanističke parcele.

Površina parcele predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m².

Površina pod objektom predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m².

Indeks zauzetosti (Iz) predstavlja odnos površine pod objektom i površine parcele.

Indeks izgrađenosti (Ii) predstavlja odnos bruto građevinske površine i površine.

Spratnost označava maksimalnu spratnost objekta na parceli;

Maksimalna BGP (bruto građevinska površina) predstavlja maksimalnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih etaža svih objekata na parceli, izraženo u m².

Maksimalan broj stanova označava maksimalan broj tambenih jedinica koje je moguće ostvariti u objektima.

Namjena parcele je prikazana skraćenicom nazivom namjene prema *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* i predstavlja planiranu funkciju određene parcele.

Napomena: svi dati kapaciteti predstavljaju maksimalne vrijednosti.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Prostorno-urbanističkim planom opštine Ulcinj definisana je minimalna površina parcele od 350 m² u okviru zone stanovanja malih gustina, odnosno 700 m² u okviru zone mješovite namjene. Dosljednom primjenom odredbi PUP-a Ulcinja o minimalnoj veličini parcela formirane su urbanističke parcele tražene veličine kao osnovne jedinice radi obračuna kapaciteta u skladu sa Planom, dok će postojeća vlasnička struktura i katastarska parcelacija biti u potpunosti uvažene prilikom izdavanja UT uslova:

Moguća je gradnja na dijelu urbanističke parcele – katastarskoj parceli, u obimu proporcionalnom njenom udjelu u predmetnoj urbanističkoj parceli i sa istim parametrima, ali samo ako je data katastarska parcela već registrovana u Upravi za nekretnine na dan usvajanja Plana. Naknadna podjela urbanističkih parcela nije moguća.

Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u tabelama.

Predloženi grafički plan parcelacije predstavlja definitivno rješenje na osnovu kojeg će se sprovoditi planski dokument. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Spojene urbanističke parcele br. 62, 63 i 179:

Detaljnou urbanističkom planu za lokalitet "Pinješ 3", od katastarskih parcela odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 6598, 6599/1, 6599/2, 6599/3, 6599/4, 6600, 6601/1, 6601/2, 6602/1, 6603/2, 6599/2 i 6614/1 KO Ulcinj, formirane su urbanističke parcele br. 62, 63 i 179, ukupne površine od 5.582,10 m², odnosno:

1. Urbanistička parcela br. 62:

Detaljnou urbanističkim planom za lokalitet "Pinješ 3", od katastarskih parcela odnosno dijelovima katastarskih parcela broj 6602, 6603 i 6614/1 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.62 površine od 2.458,22m².

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.62

88	6601291.15	4643017.54
89	6601298.23	4643035.84
90	6601302.27	4643043.80
91	6601301.94	4643058.89
92	6601288.34	4643075.38
93	6601261.73	4643096.27
1696	6601271.85	4643038.44
1697	6601259.69	4643050.71
1698	6601257.84	4643052.57
1699	6601250.07	4643061.01
1700	6601244.65	4643067.90
1701	6601242.48	4643076.26

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

Prema Detaljnom urbanističkom planu za lokalitet "Pinješ 3", u okviru **urbanističke parcele br. 62**, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:

Planirani kapaciteti urbanističkih parametara za urbanističku parcelu MN:

Broj urbanističke parcele	62
Namjena	Mješovita namjena
Površina urbanističke parcele (m2)	2.458,22
Max indeks zauzetosti	0,40
Max površina pod objektom (m2)	980,00
Max indeks izgradjenosti	0,80
Max spratnost objekta	P+4
Max bruto građevinska površina (m2)	1.960,00
Max broj stanova	16
Broj stanovnika	60

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 980,00m² (indeks zauzeto. 0,40).

Max.bruto građevinska površina objekta 1.960,00m² (indeks izgrađen. 0,80).

Spratnost objekta

Na urbanističku parcelu br. 62 planom je definisana maksimalna spratnost do **P+4** (prizemlje i četiri sprata).

2. Urbanistička parcela br. 63:

Detaljnim urbanističkim planom za lokalitet "Pinješ 3", od katastarskih parcela odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 6599/1, 6600, 6601, 6599/2 i 6613/4 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.63 površine od 1.454,65m² .

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.63:

85	6601266.09	4642999.79
86	6601282.36	4642993.97
87	6601283.70	4642998.28
88	6601291.15	4643017.54
1696	6601271.85	4643038.44
1697	6601259.69	4643050.71
1716	6601253.81	4643013.97
1717	6601250.33	4643017.51

2175 6601251.69 4643040.14
 2176 6601243.89 4643029.47
 2177 6601241.45 4643026.54
 2178 6601240.92 4643025.91

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

Prema Detaljnom urbanističkom planu za lokalitet "Pinješ 3", u okviru **urbanističke parcele br. 63**, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:

Planirani kapaciteti urbanističkih parametara za urbanističku parcelu MN:

Broj urbanističke parcele	63
Namjena	Mješovita namjena
Površina urbanističke parcele (m2)	1.454,65
Max indeks zauzetosti	0,40
Max površina pod objektom (m2)	580,00
Max indeks izgradjenosti	0,80
Max spratnost objekta	P+4
Max bruto građevinska površina (m2)	1.160,00
Max broj stanova	9
Broj stanovnika	34

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 580,00m² (indeks zauzeto. 0,40).
Max.bruto građevinska površina objekta 1.160,00m² (indeks izgrađen. 0,80).

Spratnost objekta

Na urbanističku parcelu br. 63 planom je definisana maksimalna spratnost do **P+4** (prizemlje i četiri sprata).

3. Urbanistička parcela br. 179:

Detaljnim urbanističkim planom za lokalitet "Pinješ 3", od katastarskih parcela odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 6599/1 i 6598 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.179 površine od 1.669,23m² .

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.179:

93 6601261.73 4643096.27
 94 6601228.41 4643108.72
 95 6601224.15 4643109.58
 96 6601210.04 4643111.89
 97 6601206.78 4643112.34
 98 6601196.30 4643105.90
 99 6601194.01 4643098.89
 1401 6601194.79 4643098.58
 1402 6601198.97 4643097.19
 1403 6601213.79 4643094.16
 1404 6601215.91 4643091.29
 1405 6601220.61 4643088.42
 1406 6601218.51 4643085.00
 1407 6601217.10 4643083.78
 1408 6601223.07 4643080.77
 1409 6601240.83 4643065.72
 1697 6601259.69 4643050.71

1698 6601257.84 4643052.57
 1699 6601250.07 4643061.01
 1700 6601244.65 4643067.90
 1701 6601242.48 4643076.26
 2175 6601251.69 4643040.14

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

Prema Detaljnom urbanističkom planu za lokalitet "Pinješ 3", u okviru **urbanističke parcele br. 179**, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:

Planirani kapaciteti urbanističkih parametara za urbanističku parcelu MN:

Broj urbanističke parcele	179
Namjena	Mješovita namjena
Površina urbanističke parcele (m2)	1.669,23
Max indeks zauzetosti	0,40
Max površina pod objektom (m2)	660,00
Max indeks izgradjenosti	0,80
Max spratnost objekta	P+4
Max bruto građevinska površina (m2)	1.330,00
Max broj stanova	11
Broj stanovnika	41

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 660,00m² (indeks zauzeto. 0,40).
Max.bruto građevinska površina objekta 1.330,00m² (indeks izgrađen. 0,80).

Spratnost objekta

Na urbanističku parcelu br. 179 planom je definisana maksimalna spratnost do **P+4** (prizemlje i četiri sprata).

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija i nivelacija

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanističke parcele graniče sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama u grafičkom prilogu na karti br.05. „Plan parcelacije regulacije i nivelacije“.

Kordinatne tačke regulacione linije za UP. 62:

88 6601291.15 4643017.54
 89 6601298.23 4643035.84
 90 6601302.27 4643043.80
 91 6601301.94 4643058.89
 92 6601288.34 4643075.38
 93 6601261.73 4643096.27

Kordinatne tačke građevinske linije za UP. 62:

196 6601279.32 4643007.22
 221 6601296.07 4643046.91
 241 6601293.87 4643059.73
 241/1 6601275.05 4643079.23
 241/2 6601257.07 4643091.42

Kordinatne tačke regulacione linije za UP.63:

85 6601266.09 4642999.79
 86 6601282.36 4642993.97
 87 6601283.70 4642998.28
 88 6601291.15 4643017.54

	<p>Kordinatne tačke građevinske linije za UP. 63: 238 6601237.36 4642031.45 196 6601279.32 4642007.21 196/1 6601286.02 4643023.10</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije za UP.179: 93 6601261.73 4643096.27 94 6601228.41 4643108.72 95 6601224.15 4643109.58 96 6601210.04 4643111.89 97 6601206.78 4643112.34 98 6601196.30 4643105.90 99 6601194.01 4643098.89</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije za UP. 179: 241/2 6601257.07 4643091.42 240 6601216.45 4643104.89 242 6601205.17 4643106.45 243 6601202.00 4643104.04 243/1 6601199.71 4643097.04 294 6601242.48 4643076.26 295 6601220.61 4643088.47</p> <p>Ograđivanje urbanističke parcele se izvodi prema sledećim uslovima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcele se mogu ograđivati zidanom, po pravilu kamenom ogradom, do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom (dekorativno željezo) ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6 m • preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom. • zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. <p>Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća</p> <p>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda</p> <p>Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.</p> <p>Elementarne nepogode mogu biti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.); - Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.); - drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.) <p>Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.</p>

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993).

Zaštita od požara

Značajne mjere protivpožarne zaštite zelenih površina podrazumijevaju: uspostavljanje sistema osmatranja i dojave požara, izrada protivpožarnih prosjeka; formira nje punktova sa materijalom za gašenje, podizanje bioloških protivpožarnih pojaseva, uništavanje korova na rubovima šuma, prilikom pošumljavanja koristiti vrste koje su manje podložne požarima, uspostavljanje šumskog reda, čišćenje i iznošenje gorivog materija la. Potrebno je predvidjeti i sisteme za automatsku dojavu požara, dostupnost vode i ostalih sredstva za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja kako za površine za stanovanje tako i za površine specijalne namjene - zaštitne pojaseve i park šume.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar („Službeni list CG“ broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skaldu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Takodje, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije poštovati slijedeću zakonsku regulativu: Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (»Službeni list SFRJ«, br. 24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (»Službeni list SFRJ«, br.20/71 i 23/71), Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (»Službeni list SFRJ«, br. 27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (»Službeni list SFRJ«, br. 24/71 i 26/71).

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Polazeći od osobina seizmičnosti područja (IX), predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,

- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom

krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

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

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.

- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.

- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.

- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.

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

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

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

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja.

- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.

- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog

dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

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

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

- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan da shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", broj 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisne mjere zaštite na radu u skladu sa tehničkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

9

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Smjernice za zaštitu životne sredine

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog planskog dokumenta u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti kroz korištenje na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima.

U zahvatu plana nijesu predviđene namjene ili aktivnosti koje ugrožavaju životnu sredinu.

Prostorno rešenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu

- da intenzitet korištenja bude u realnim okvirima

- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora

- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha

- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja

- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.



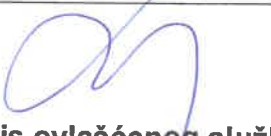
10 .	<p style="text-align: center;">USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Opšti uslovi za pejzažno uređenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja - Obavezno uvođenje krovnog i vertikalnog zelenila za objekte koji ne mogu da obezbjede zadate min. procenite ozelenjenosti - U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja - Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena - Postojeće zelenilo očuvano u vidu masiva i pojedinačnih reprezentativna stabala, treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja - Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda - Na mjestim gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje) - U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu - Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje <p>Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima</p> <ul style="list-style-type: none"> - Izbjegavati invazivne biljne vrste - Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: <ul style="list-style-type: none"> min. visina sadnice od 2,5 - 3 m min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm - Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora <p>Izvršiti rekonstrukciju postojećih drvoreda</p> <ul style="list-style-type: none"> - Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina. <p style="text-align: center;">Smjernice za površine ograničene namjene – zelenilo stambenih blokova i objekata sa poslovanjem:</p> <p>U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtjevaju posebne uslove.</p> <p>Smjernice za ozelenjavanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata - sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća i žbunja; - koristiti brzorastuće dekorativne vrste; - visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za oivičavanje blokova i postizanje sjenke za odmorišta; - formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje; - pješačke staze, širine 1,5 – 3m, projektovati po najkraćim pravcima do objekata; - u okviru parcele-bloka predvidjeti prostor za odmor ili za dječiju igru.
11 .	<p style="text-align: center;">USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Ssmjernice za zaštitu kulturne i prirodne baštine</p> <p>Na prostoru obuhvata Plana nema registrovanih nepokretnih kulturnih dobara, tj. prostora sa karakterističnim interakcijama čovjeka i prirode, a koji su evidentirani</p>

	<p>kao kulturno – istorijski objekat, kulturno-istorijska cjelina, lokalitet ili područje. Takodje, nema ni dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima za koje je pokrenuta inicijativa za zaštitu odnosno pokrenut postupak prethodne zaštite.</p> <p>U cilju zaštite arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o kulturnim dobrima („Službeni list CG“ broj 49/10 i 40/11, čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.</p> <p>Na prostoru DUP-a „Pinješ 3“ trebalo bi poštovati smjernice iz PUP-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalne intervencije i zaštita pejzažnih vrijednosti • detaljno snimanje postojećeg stanja, evidentiranje zdravih, bolesnih i stabala sklonih padu i primjena adekvatnih bioloških i građevinskih, odnosno hidrograđevinskih mjera zaštite na izradi kamenih podzida, regulisanju kišnih, bujičnih tokova. • zabrana izgradnje terasa od betona ili kamena sa betonskim temeljima koji sputavaju i presijecaju korijenski sistem stabala.
12 .	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Smjernice za nesmetano kretanje lica sa invaliditetom Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.</p> <p>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama.</p> <p>Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.</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 .	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p style="text-align: center;">/</p>
15 .	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p style="text-align: center;">/</p>
16 .	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom.</p>

17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a.</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, - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „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), <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi; <p><i>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/,</i>

	<p>- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me, kao i</p> <p>- Adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p>																					
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan da shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", broj 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.</p> <p>U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i („Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>																					
19.	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p> <p style="text-align: center;">/</p>																					
20.	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p> <table border="1"> <tr> <td>Oznake urbanističkih parcela</td> <td>62, 63 i 179</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m²)</td> <td>UP. 62 = 2.458,22 UP. 63 = 1.454,65 UP. 179 = 1.669,23</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0,40</td> </tr> <tr> <td>Max. Površina prizemlja (m2)</td> <td>UP. 62 = 980,00 UP. 63 = 580,00 UP. 179 = 660,00</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td>UP. 62 = 1.960,00 UP. 63 = 1.160,00 UP. 179 = 1.330,00</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td>P+4</td> </tr> <tr> <td>Namjena</td> <td>Mješovita namjena</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</td> <td>Uslovi za parkiranje vozila na parcelama mješovite namjene: - Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.</td> </tr> </table>		Oznake urbanističkih parcela	62, 63 i 179	Površina urbanističke parcele (m ²)	UP. 62 = 2.458,22 UP. 63 = 1.454,65 UP. 179 = 1.669,23	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40	Max. Površina prizemlja (m2)	UP. 62 = 980,00 UP. 63 = 580,00 UP. 179 = 660,00	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	UP. 62 = 1.960,00 UP. 63 = 1.160,00 UP. 179 = 1.330,00	Maksimalna spratnost objekata	P+4	Namjena	Mješovita namjena	Maksimalna visinska kota objekta	/	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Uslovi za parkiranje vozila na parcelama mješovite namjene: - Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
Oznake urbanističkih parcela	62, 63 i 179																					
Površina urbanističke parcele (m ²)	UP. 62 = 2.458,22 UP. 63 = 1.454,65 UP. 179 = 1.669,23																					
Maksimalni indeks zauzetosti	0,40																					
Max. Površina prizemlja (m2)	UP. 62 = 980,00 UP. 63 = 580,00 UP. 179 = 660,00																					
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80																					
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	UP. 62 = 1.960,00 UP. 63 = 1.160,00 UP. 179 = 1.330,00																					
Maksimalna spratnost objekata	P+4																					
Namjena	Mješovita namjena																					
Maksimalna visinska kota objekta	/																					
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Uslovi za parkiranje vozila na parcelama mješovite namjene: - Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.																					

		<p>- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.</p> <p>- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:</p> <table border="0"> <tr> <td>stanovanje</td> <td>1 PM na 1 stan</td> </tr> <tr> <td>turizam</td> <td>1 PM na 1 smještajnu jedinicu</td> </tr> <tr> <td>trgovine</td> <td>1 PM na 60 m² BGP</td> </tr> <tr> <td>usluge</td> <td>1 PM na 60 m² BGP</td> </tr> <tr> <td>ugostiteljski objekti</td> <td>1 PM na sto sa 4 stolice</td> </tr> </table> <p>Ukoliko se pokaže potreba za dopunskim kapacitetima za parkiranjem vozila, istu treba rješavati podzemnim garažama u okviru urbanističkih parcela.</p> <p>Parkiranje se može obavljati i u višetažnim podzemnim garažama, višetažnim spratnim garažama, suterenskim garažama, na pločama iznad suterena ili podruma.</p> <p>Parking prostor treba izrađivati od asfalt betona ili raster elemenata</p>	stanovanje	1 PM na 1 stan	turizam	1 PM na 1 smještajnu jedinicu	trgovine	1 PM na 60 m ² BGP	usluge	1 PM na 60 m ² BGP	ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice
stanovanje	1 PM na 1 stan											
turizam	1 PM na 1 smještajnu jedinicu											
trgovine	1 PM na 60 m ² BGP											
usluge	1 PM na 60 m ² BGP											
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice											
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>/</p>										
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>		<p>Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije</p> <p>U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; - Energetsku efikasnost zgrada; - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. <p>Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.); - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. <p>Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječno stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.</p> <p>Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.</p>										

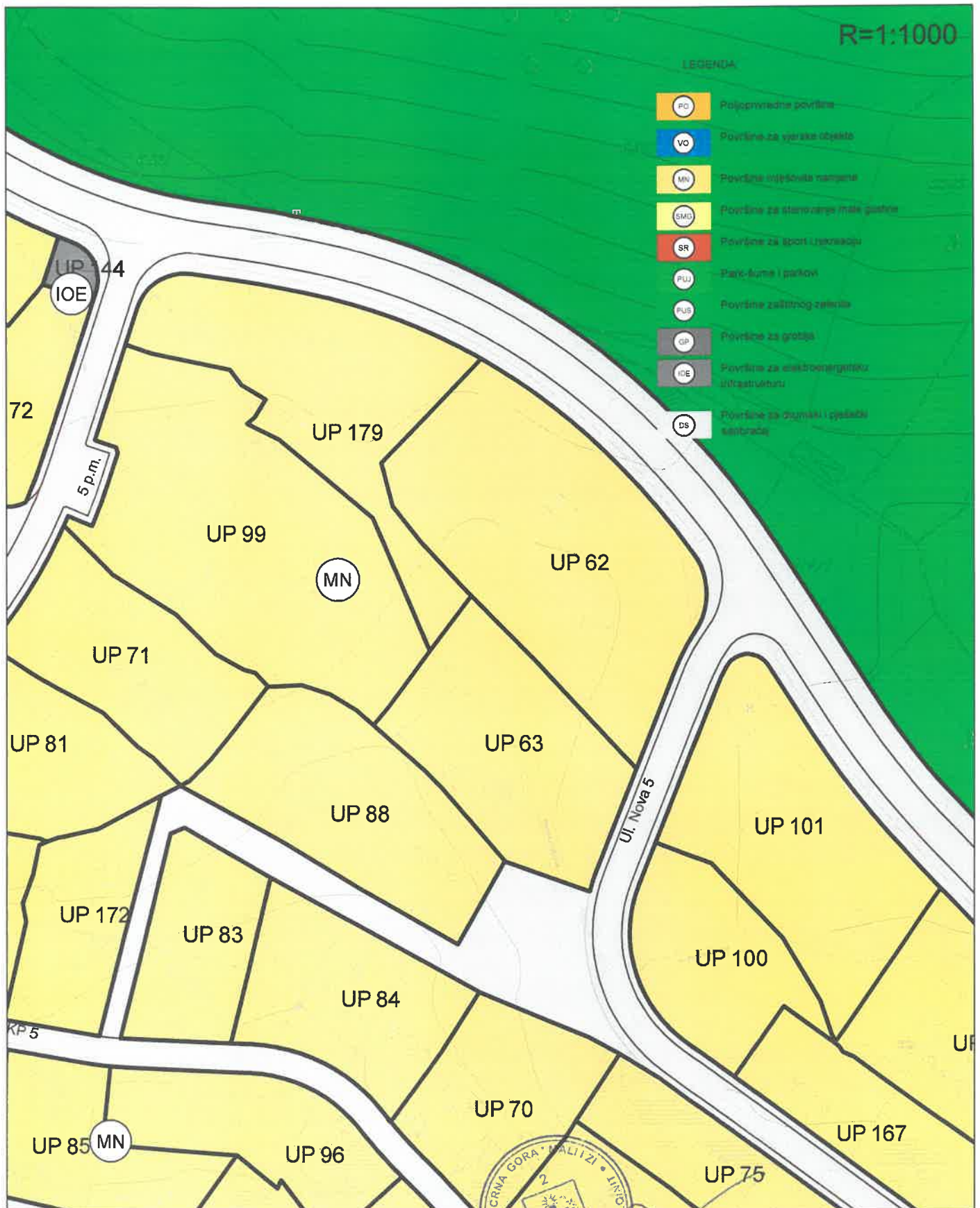
		<p>Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboľšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; - Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.
OSTALI USLOVI		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objekta(a) 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 („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspeksijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21	<p>DOSTAVLJENO: 1 x Imenovanom, 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> <p style="text-align: center;"> potpis</p>
23	<p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</p>	<p>Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
24	<p style="text-align: center;"></p>	<p style="text-align: center;"> potpis ovlašćenog službenog lica</p>

25	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. List nepokretnosti i kopija plana</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3" u Ulcinju u R=1/1000 .</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su: Rješenje saobraćajnih uslova (akt br.06-082/22-49/2 od 28.09.2022.godine) i Mišljenje o nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti.</p> <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, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br.62, 63 i 179 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/22-533/3 od 22.09.2022. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju) i - Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/22-533/6 od 22.09.2022. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavili tehničke uslove.



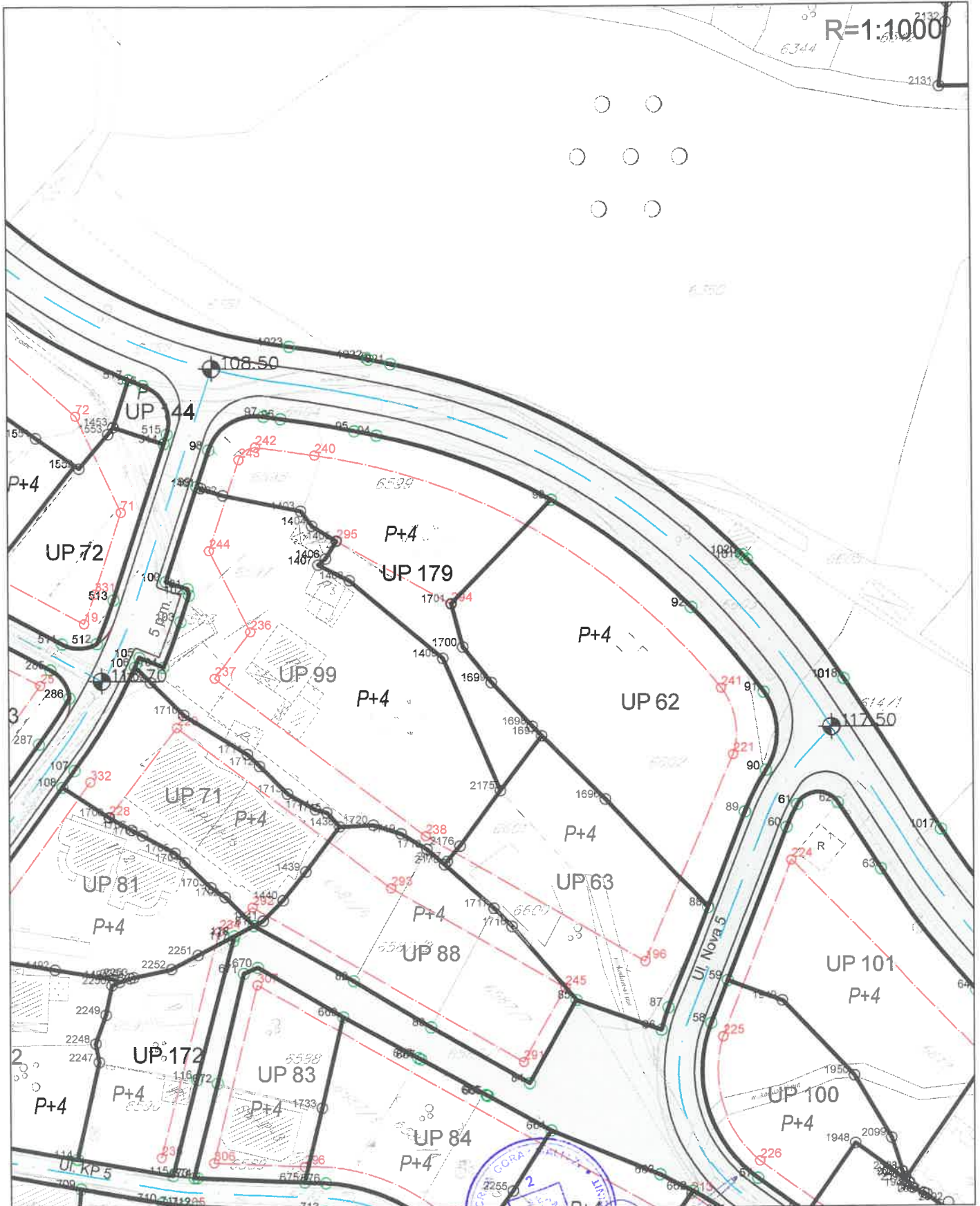
[Handwritten signature in blue ink]

DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3" Karta br.04.Planirana namjena površina



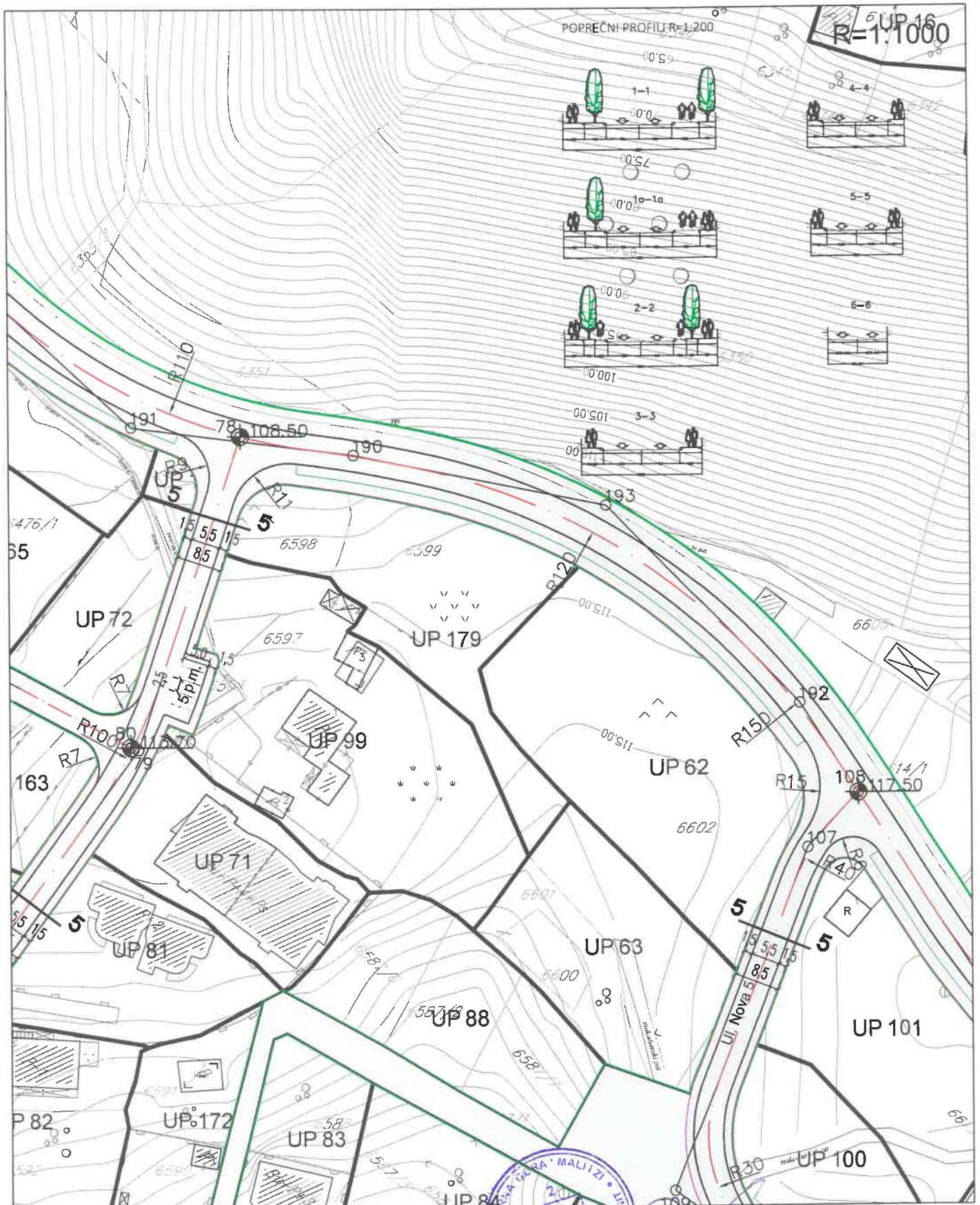
Sam. Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3" Karta br.05.Plan parcelacije regulacije i nivelacije



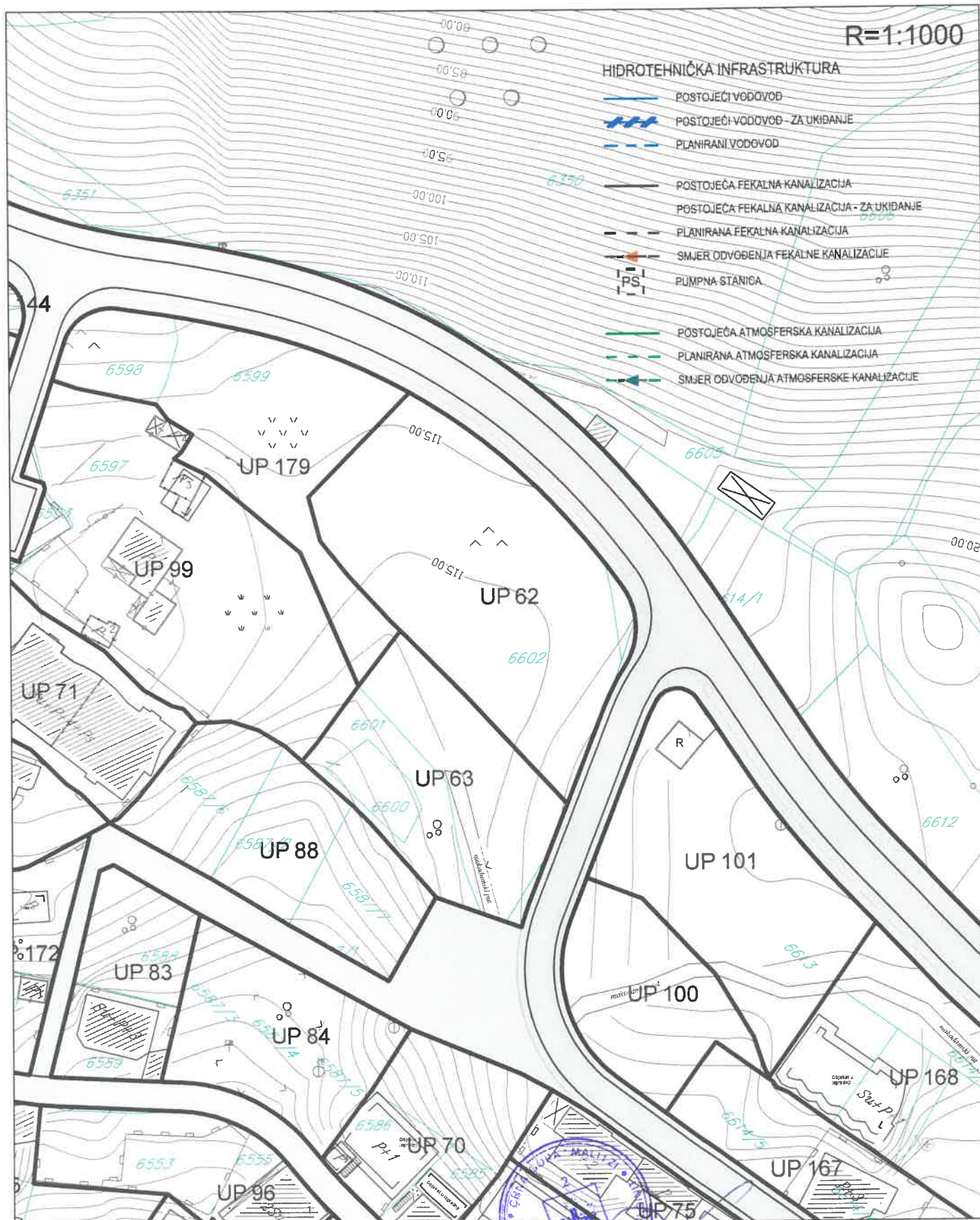
Sam, Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3" Karta br.06.Plan saobraćajne infrastrukture



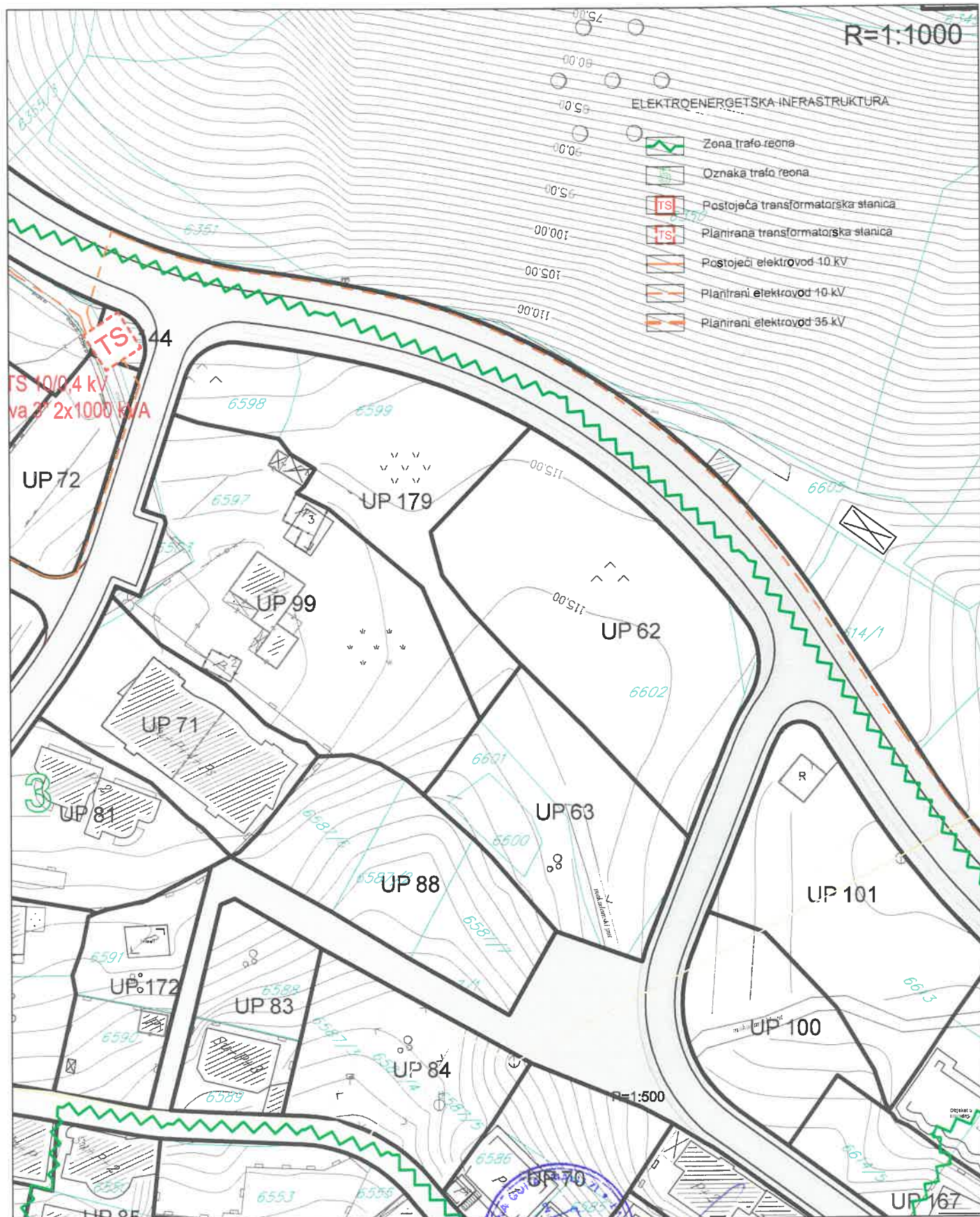
Samir Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3" Karta br.07.Plan hidrotehnicke infrastrukture



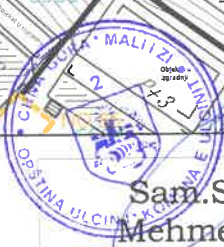
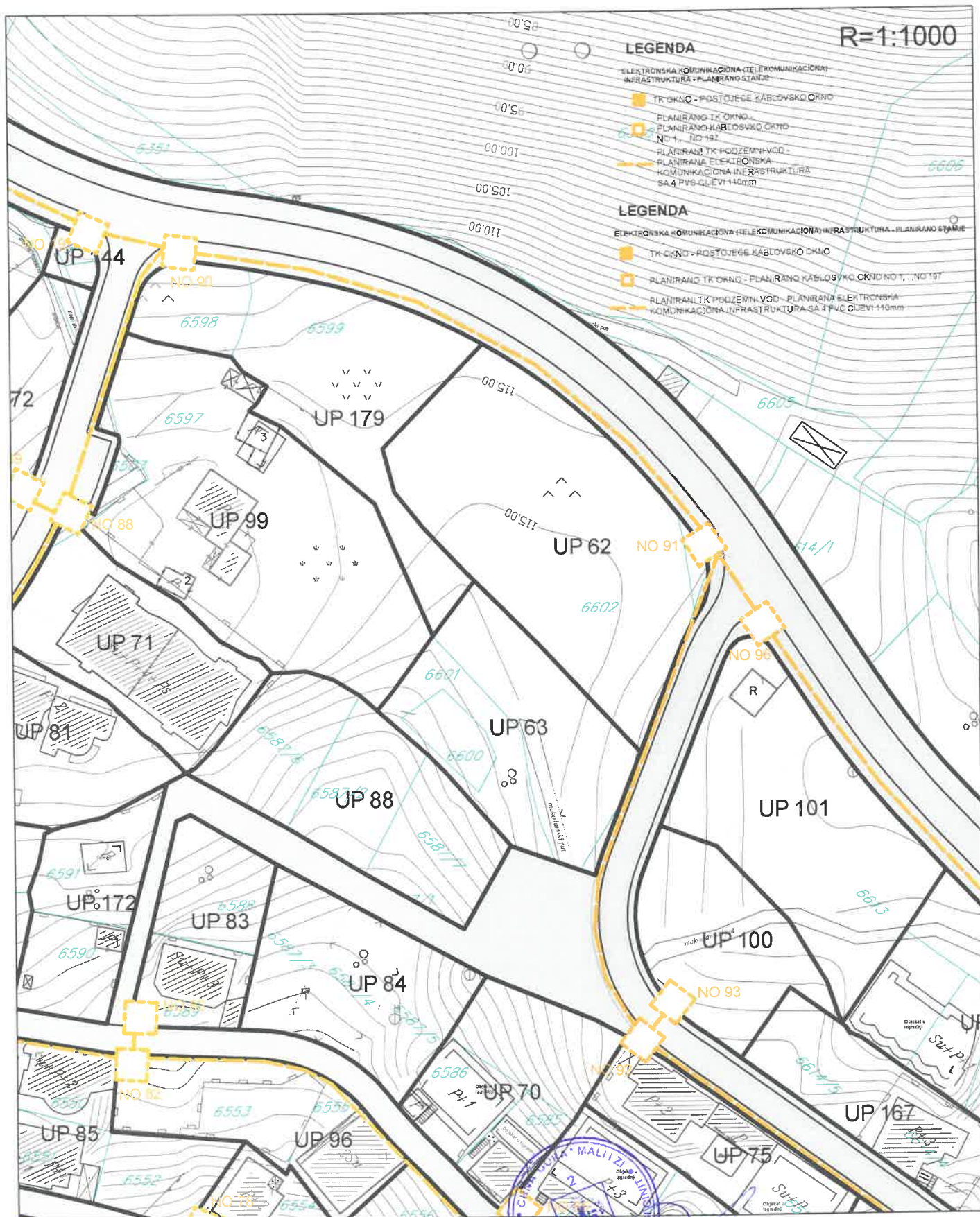
Sam Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3" Karta br.08.Plan elektroenergetske infrastrukture



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

DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3" Karta br.09.Plan telekomunikacione infrastrukture



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

DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3" Karta br.10.Plan pejstaznog uređenja

R=1:1000

Legenda



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA



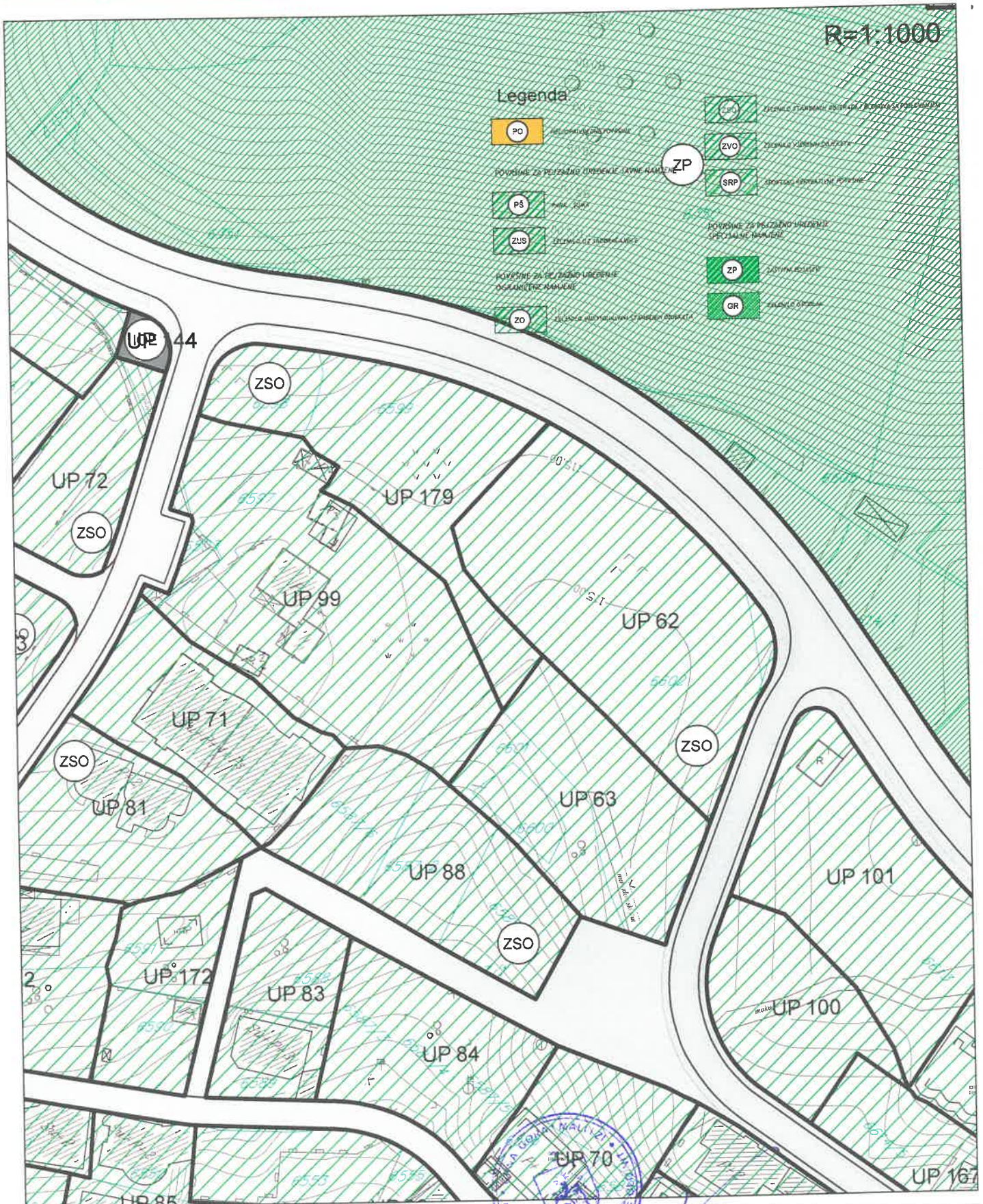
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA



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

CRNA GORA
MALI IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore

Br./Nr: 06 – 082/22-49/2

Adresa: Bul. "Đ.K.Skenderbeg" b.b
85360 Ulcinj, Crna Gora

tel: +382 30 412 - 050

+382 30 412 - 956

+382 30 412 - 413

Crna Gora - Mali Izi

Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Prilozak	01	10	2022
Broj	05-832/22	-	580/2
Ulcinj, 28.09.2022.g./v.			

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – **Opština Ulcinj**, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosiocu zahtjeva DOO MOREA PRESIDENCE, Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. 44/18,63/18,11/2019 i 82/2020), donosi:

RJEŠENJE

Izdaju se saobraćajni uslovi podnosiocu zahtjeva DOO MOREA PRESIDENCE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta **MJEŠOVITE NAMJENE na urbanističkim parcelama br.62, 63 i 179 u zahvatu zahvatu Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinj Pinješ 3 u Ulcinju** (sl list CG –opštinski propisi br.33/2018) na djelovima katastarskih parcela br. 6598, 6599/1, 6599/2, 6599/3, 6599/4, 6600, 6601/1, 6601/2, 6602/1, 6603/2, 6599/2 i 6614/1 KO Ulcinj.

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 planiranu saobraćajnicu.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj **06-335/22-49/1 od 26.09.2022** godine, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosiocima zahtjeva DOO MOREA PRESIDENCE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta **MJEŠOVITE NAMJENE na urbanističkim parcelama br.62, 63 i 179 u zahvatu zahvatu Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinj Pinješ 3 u Ulcinju** (sl list CG –opštinski propisi br.33/2018) na djelovima katastarskih parcela br. 6598, 6599/1, 6599/2, 6599/3, 6599/4, 6600, 6601/1, 6601/2, 6602/1, 6603/2, 6599/2 i 6614/1 KO Ulcinj.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid **Nacrt urbanističkih uslova br.05-332/22-533/4.**

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim **DUP-a Pinješ 3**

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,
Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

VD SEKRETAR,
Leart Taipi, dipl. pravnik

Dostavljeno:

1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
1x U spise,
1x arhivi

