



K

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

Br./ Nr.:05-332/22-546/7
Ulcinj / Ulqin, 07.11. 2022.godine

D.O.O. „SELENA INVESTMENTS“ - BAR

Bar
Tomba, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/22-546/7 od 07.11.2022. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 380 u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana „Đerane 1“ u Ulcinju, 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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

| | | |
|---|--|---|
| 1 | <p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/22-546/7 Ulcinj / Ulqin, 07.11. 2022. god.</p> | <p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p> |
| 2 | <p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/11), 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 „Đerane 1“ u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-362/18-12 od 28.12.2018. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.09/2019 od 28.02.2019.godine), na zahtjev D.O.O. „SELENA INVESTMENTS“ - Bar broj 05-332/22-546/1 od 12.09.2022.godine, izdaje:</p> | |
| 3 | <p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p> | |
| 4 | <p>za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 380, koje čine dijelovi katastarskih parcela br.6111, 6113/2, 6113/1, 6113/3, 6091/1, 6090/14, 6112/2 i 6110 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đerane 1“ u Ulcinju.</p> | |
| 5 | <p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p> | <p>D.O.O. „SELENA INVESTMENTS“ - Bar</p> |
| 6 | <p>POSTOJEĆE STANJE</p> | |
| | <p>Po karti br.3. "Plan postojeća namjena-način korišćenja", postojeća namjena za katstarske parcele br. 6111 i 6113 KO Ulcinj je, „autohtono zelenilo“.</p> <p>Po karti br.4. "Fizičke strukture" – postojeće stanje i karti br.5. " Valorizacija objekta" – postojeće stanje, na katstarskim parcelama br. 6111 i 6113 KO Ulcinj, nema izgrađenih objekata.</p> <p>Po karti br.6. "Hidrotehnička infrastruktura" – postojeće stanje, na katstarskim parcelama br. 6111 i 6113 KO Ulcinj, nije prikazano da postoji izgrađena hidrotehničke infrastruktura,</p> <p>Po karti br.7. "Elektroenergetska infrastruktura" – postojeće stanje, na katstarskim parcelama br. 6111 i 6113 KO Ulcinj, nije prikazano da postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura i</p> <p>Po karti br.8. "TK infrastruktura" – postojeće stanje, na katstarskim parcelama br. 6111 i 6113 KO Ulcinj, nije prikazano da postoji izgrađena TK infrastruktura.</p> <p>Meteorološki podaci: Klimatske prilike u području Ulcinja su specifične i imaju raznovrsna klimatska obeležja, što je posljedica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim ljetnjim periodima, umjerenim jesenjim i prolećnim</p> | |

periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.

Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.

7

PLANIRANO STANJE

7.1.

Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br. 380: je SS - Površina za stanovanje srednje gustine do 120-250 stanovnika/ha, grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.1 „Plan namjena površina“.

Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati.

Osnovna namjena objekta: Stanovanje srednje gustine do 120 stanovnika/ha.

Prateća namjena objekta:

Pored stanovanja kao pretežne namjene u okviru stanovanja srednjih gustina moguća je organizacija i djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja kao što su: trgovina i ugostiteljski objekti, sadržaja koji su u funkciji turizma i to blok vile – apart hoteli sa 3 zvjezdice, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima stambenih objekata; objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca i slično.

U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, i to isključivo jedan osnovni objekat na parceli. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12m.

Na parcelama užim od 12 m objekte postavljati u nizu ili kao dvojne.

7.2.

Pravila parcelacije

Parcelacija

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije” i “Plan parcelacije, regulacije i UTU” na kojima su prikazane granice parcela. Osnov za parcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, parcelacija koja je prikazana kroz podatke dobijene od korisnika prostora i koja je sprovedena kod Nekretnina Crne Gore ali nije prikazana na podlogama na kojima je plan rađen; vlasništvo u okviru predmetnog prostora, zahtjevi korisnika prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Postojeće katastarske parcele su maksimalno zadržane, a parcelacija je uglavnom vršena u cilju obezbeđenja pripadajuće površine svakom postojećem objektu ili na izuzetno vijelikim parcelama u cilju stvaranja uslova za novu gradnju. Urbanistička parcela se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.

Minimalna širina parcele za postavljanje slobodnostojećeg objekta je 12m, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susjednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta. Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele. U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljane

slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m bez saglasnosti suseda (to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili objekat u nizu). Ukoliko parcela u unutrašnjosti pruža bolje mogućnosti za gradnju (šira je od uličnog fronta) objekat se može povući unutra, iza građevinske linije i graditi prema uslovima parcele u tom dijelu.

U grafičkim priložima su dati svi neophodni analitičko – geodetski elementi za obelježavanje parcelacije, građevinskih linija i saobraćajnica.

Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susednim parcelama:

- Granica urbanistička parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“

- Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza ili površine koja je opredeljena za zelenilo ili nije planirana za izgradnju je 1,5m.

Urbanistička parcela br.380: Detaljnim urbanističkim planom Đerane 1 u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.380 površine od 1.896,97 m² od dijelova katastarskih parcela br. 6111, 6113/2, 6113/1, 6113/3, 6091/1, 6090/14, 6112/2 i 6110 KO Ulcinj.

Urbanistička parcela 380 definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br.03 "Plan parcelacije, regulacije i UTU".

Koordinatne tačke kojima je definisana UP 380 su:

| Br. | X | Y |
|------|------------|------------|
| 1376 | 6602009.15 | 4643002.43 |
| 1377 | 6602007.83 | 4642994.24 |
| 1378 | 6602013.53 | 4642984.77 |
| 1379 | 6602005.21 | 4643007.58 |
| 1382 | 6602004.54 | 4643034.76 |
| 1383 | 6601989.66 | 4643036.40 |
| 1384 | 6601995.02 | 4643037.00 |
| 1385 | 6601981.39 | 4643039.19 |
| 1386 | 6602028.14 | 4642972.89 |
| 1394 | 6602010.40 | 4642971.95 |
| 1395 | 6601976.44 | 4642978.71 |
| 2616 | 6602007.65 | 4643004.39 |

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

Prema Detaljnom urbanističkom planu Đerane 1, na urbanističku parcelu br. 380 planirana je izgradnja objekata sa sledećim planskim pokazateljima:

Parametri gradnje za urbanističku parcelu broj 380:

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Urbanistička parcela (broj) | UP 380 |
| Površina urbanističke parcele (m2) | 1.896,97 |
| Max spratnost objekta | P+3 |
| Površina pod objektom (m2) | 569,09 |
| Bruto građevinska površina (m2) | 960,00 |
| Indeks zauzetosti | 0,30 |

| | |
|---------------------------|---------------------------------|
| Indeks izgrađenosti | 0,51 |
| Dozvoljene vrste građenja | Nova gradnja |
| Broj stambenih jedinica | 2 |
| Broj stanovnika | 19 |
| Namjena | SS - Stanovanje srednje gustine |

Spratnost objekta:

Parametri gradnje:

- maksimalna spratnost objekta – tri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podrumске etaže
- maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.30
- maksimalni indeks izgrađenosti je 0.51

Maksimalna BRGP objekata je **960,00 m²**

Za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

Fasade (vrsta materijala):

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.
- Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):

- Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. Kose krovne ravni projektovati propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.
- Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Orijentacija objekta:

Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju severozaoad – jugoistok. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

Uslovi za izgradnju objekata - Stanovanje srednje gustine

- Ovaj tip stanovanja je zastupljeno u središnjoj zoni zahvata gdje je po smjernicama PUP-a Ulcinja poželjno ostvariti veće gustine izgrađenosti. Pored stanovanja kao pretežne namjene u okviru stanovanja srednjih gustina moguća je organizacija i djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja kao što su: trgovina i ugostiteljski objekti, sadržaja koji su u funkciji turizma i to blok vile – apart hoteli sa 3 zvjezdice, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima stambenih objekata; objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca i slično. (Preciznu kategoriju turističkog smještaja definisaće se u skladu sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, u skladu sa preporukama *Priručnika za planiranje i uređenje javnih prostora u*

Crnoj Gori, kao i Priručnika za planiranje i projektovanje površina za turizam u Crnoj Gori). Preporuka je da minimalna kategorija bude 3.*

- U okviru objekta je moguće organizovati samo stanovanje ili stanovanje i djelatnosti u kombinaciji. Ukoliko se u objektu organizuju stanovanje i djelatnosti u kombinaciji površinu stambenog prostora organizovati do 70%, a nestambenog prostora do 30%
- U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.
- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, i to isključivo jedan osnovni objekat na parceli. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12m.
- Na parcelama užim od 12 m objekte postavljati u nizu ili kao dvojne.
- Prilikom organizacije moraju se zadovoljiti svi planom zadati uslovi (potreban broj parking, procenat zelenila idr.)
- Maksimalna visina nadzitka podkrovlja mora biti 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju.

Parametri gradnje:

- U objektu je moguća izgradnja podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije.
- Tavanski prostor u okviru objekta se može koristiti za stanovanje ukoliko visina zbog raspona krovne konstrukcije dozvoljava organizaciju stambenih prostorija, pri čemu se za potrebno osvjjetljenje prostorija mogu formirati isključivo krovni prozori ili uvučene lođe. U slučaju angazovanja tavanskog prostora angažovana površina ulazi u bruto razvijnu površinu objekta.
- Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza ili površine koja je opredjeljena za zelenilo ili nije planirana za izgradnju je 1,5m.
- Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gdje su već izgrađeni objekti ili gdje oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.
- Pejzažno uređenje slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu je poželjno rukovoditi se savremenim tendencijama, kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Minimalan procenat ozelenjenosti je 30%.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje u okviru objekta ili je za potrebe parkiranja moguće graditi pomoćne objekte(garaže) koji su maksimalne spratnosti P i ne mogu imati drugu namjenu. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj.
- Ograđivanje parcela je moguće transparentnim ogradama visine do 1.4m ili živom zelenom ogradom, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika. Ukoliko se u prizemljima objekata obavljaju delatnosti nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija i nivelacija

Namjena parcele definiše namjenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati, a što je detaljnije opisano u okviru urbanističkih uslova za svaku namjenu ponaosob.

Građevinska linija:

- Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obelježavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.

- Koordinatne tačke građevinske linije za UP.380:

| Br. | X | Y |
|-------|------------|------------|
| 568/1 | 6602976.85 | 4642983.73 |
| 568 | 6602011.37 | 4642976.86 |
| 572/1 | 6601023.00 | 4642976.74 |

- Građevinska linija ispod zemlje (GL0) nije definisana grafički, a moguće je postaviti na 1m od granice susjedne parcele i javne površine stim da površina podzemne etaže ne zauzima više od 80% parcele.
- Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gdje su već izgrađeni objekti ili gdje oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.

Regulaciona linija:

- Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

- Koordinatne tačke regulacione linije za UP.380:

| | | |
|------|------------|------------|
| 1386 | 6602028.14 | 4642972.89 |
| 1394 | 6602010.40 | 4642971.95 |
| 1395 | 6601976.44 | 4642978.71 |

- Rastojanje izmjeđu dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

- Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

Nivelacione kote objekata:

Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maksimalno 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

Vertikalni gabarit, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili venca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteran samo jednu. Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kота konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Suteran je etaža koja može biti na ravnom i denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kота poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Maksimalna visina nadzotka potkrovlja mora biti 1.2m na mjestu gde se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena izmjeđu gornjih kота međuetražnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suteranske, podrumске i potkrovne etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kота poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maks.0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekta može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži

| | |
|---|--|
| | objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta. |
| 8 | <p align="center">PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. - Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti. <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p> <p>Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:</p> <p>Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.</p> |
| 9 | <p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:</p> <p>U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, („Sl.list CG”, br. 52/16), Zakon o zaštiti prirode („Sl.list CG”, br. 54/16), kao i Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.list RCG”, br.28/11, 1/14, 2/18), Zakon o inspekcijском nadzoru („Sl.list RCG”, br.39/03 i „Sl.list CG 76/09, 52/16), Zakon o zaštiti od nejonizujućeg zračenja („Sl.list CG” br. 35/13), Zakon o zaštiti vazduha („Sl.list CG”, br. 25/10,40/11,43/15), Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 64/17), Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05 i „Sl.list CG”, br.40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05 i „Sl.list CG”, br. 73/10, 40/11 i 59/11, 52/16), Pravilnik o kvalitetu ui sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu postupka ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list CG”, br. 45/08),</p> |

Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivača životne sredine („Sl.list RCG”, br. 80/05 i „Sl.list CG”, br.54/09 i 40/11, 42/15, 51/16) i dr.

- Prilikom odobravanja intervencije u prostoru treba se rukovoditi slijedećim:
- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbijedne sa aspekta zagađenja životne sredine
 - Poštovati sve propise i parametre date u planu , naročito principe pejzažnog uređenja prostora
 - Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje
 - Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije
 - Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetske svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

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.

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).

10

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Ova kategorija zelenila javlja se u okviru parcela opredeljenih za mješovite namjene. U skladu sa tim i organizaciju slobodnog prostora potrebno je prilagoditi pretežnoj namjeni konkretne parcele. Minimalan procenat ozelenjenosti ovih površina je 30%.

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. U tom smislu neophodno je dobrom organizacijom prostora učiniti ga prijatnim mjestom, kako za igru dece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora.

Kako je u okviru ove kategorije planirano stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima, trgovina, ugostiteljstvo, turizam i ostale mješovite namjene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila.

Kod stambenih objekata gde je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinarara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korenem. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje

| | |
|------|---|
| | <p>ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.</p> <p>Zelenilo u okviru ostalih kategorija mješovite namjene (poslovanje, apartmani) potrebno je organizovati na takav način da ističe ostale namjene u okviru stambenog bloka.</p> <p>Preporučuje se upotreba izrazito dekorativnih vrsta koje treba dodatno da oplemene prostor, a koje su istovremeno prilagođene na date uslove sredine i stvaraju prijatan ambijent za boravak korisnika.</p> <p>Ova kategorija zelenila treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta. Prema položaju i okolnim namjenama moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanjem grupnih aranžmana od lišćara i četinara, dok su i cvetni aranžmani tipa perenjaka vrlo efektni za male prostore, ulaze u objekte i sl.</p> <p>Što se tiče florističkog sastava preporuka je da to budu autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o namjeni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji.</p> |
| 11 | <p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore: U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10, 40/11, 44/17“, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.</p> |
| 12 | <p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak, i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom: Potrebno je obezbijediti pristup svakom objektu koji će koristiti lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“, br.48/13 i 44/15).</p> |
| 13 | <p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p> |
| 14 | <p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p> |
| 15 | <p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>/</p> |
| 16 | <p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Fazna gradnja objekta: Realizacija sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja cjelinu.</p> |
| 17 | <p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p> |
| 17.1 | <p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> |

Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro infrastrukturnu mrežu:

Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormari sa mernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormari sa mernim uređajima. Za priključak objekata predvidjeti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormara sa opremom za mjerenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazдушna mreža priključne mjerne ormara objekta postaviti na betonske NN stubove. Način priključenja objekta kao i tip i presjek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavnim projektima koji će se izrađivati za ove objekte.

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.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje),
- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta,
- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja,
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.

17.2

Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na vodovodnu infrastrukturnu mrežu:

Prečnik priključka treba da je prema hidrauličkom proračunu i on obično iznosi kod objekata porodičnog stanovanja 20 ili 25mm. Na mjestu priključka predvidjeti vodomerni šaht koji će osim odgovarajućeg vodomera imati propusni i ispusni ventil. Vodomerni šaht se postavlja maksimalno na dva metra od regulacione linije. Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvidjeti još jedan vodomerni kao i vodovodnu armaturu. Ako se u objektima nalaze lokali, svaki lokal mora imati posebno vodomerni.

Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na kanalizacionu infrastrukturnu mrežu:

Priključiti se na uličnu fekalnu kanalizaciju 30cm iznad ulične cijevi. Prečnik priključka je 150mm. Ako se radi o većim objektima hidrauličkim proračunom će se doći do odgovarajućeg prečnika. Pad kanalizacionih cijevi je najmanji 2% a najveći 5%. Predvidjeti revizioni silaz kod samog objekta. Priključiti se na revizioni silaz na ulici.

Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na atmosfersku infrastrukturnu mrežu:

Atmosferska se voda preko slivnika upušta u atmosfersku kanalizaciju. Kod objekata odnosno olučnih vertikalna potrebni su olučnjaci. Presjek priključka atmosferske kanalizacije zavisi od hidrauličkog proračuna. Priključak treba da je 30cm iznad ulične cijevi. Pad kanalizacionih cijevi je različit zavisno od prečnika a najveći 5%. Priključiti se na revizioni silaz na ulici.

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.

| | |
|------|--|
| 17.3 | Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu |
| | Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put: Svako parceli je obezbijeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu |
| 17.4 | Ostali infrastrukturni uslovi |
| | <p>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu:</p> <p>Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormana ili direktno do TK ormana postavljenih u samom objektu.</p> <p>Da bi se pomenuti objekti priključili na TK infrastrukturu predviđena je izgradnja nove TK kanalizacije koja se sastoji od četiri PVC cijevi prečnika 110mm i odgovarajućeg broja TK okna. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom.</p> <p>Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa:</p> <p>Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktan priključak za individualni objekat).</p> <p><u>Telekomunikaciona mreža:</u></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugi objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi; <p>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/, - Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i |

- Adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18 **POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:
Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja.

19 **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20 **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

| | |
|---|----------|
| Oznaka urbanističke parcele | 380 |
| Površina urbanističke parcele | 1.896,97 |
| Maksimalni indeks zauzetosti | 0,30 |
| max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita)(m2) | 569,09 |
| Maksimalni indeks izgrađenosti | 0,51 |
| Bruto građevinska površina objekata (max BGP) | 960,00 |
| Maksimalna spratnost objekata | P+3 |

Namjena **SS - Stanovanje srednje gustine**

Maksimalna visinska kota objekta

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena izmjeđu gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila:
Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje normative i to:

| <i>namjena</i> | <i>optimalan broj parking mjesta</i> |
|-----------------------|---|
| - stanovanje | (1000m2) 11 |
| - poslovanje | (1000m2) 22 |
| - trgovina | (1000m2) 44 |
| - hoteli | (1000m2) 8 |
| - restorani | (1000m2) 85 |

Uslovi za izgradnju garaža:
Opšti uslovi građenja i smještaja garaža / garažnih građevina koji se moraju poštovati prilikom izrade projekata su:

- garaža mora imati osiguran pristup sa ulice nižeg i/ili višeg ranga;
- dozvoljava se gradnja garaže kao montažne građevine, a način građenja nije ograničen;
- građevina mora osiguravati zaštitu od buke i svetlosti u odnosu na susedne stambene površine i građevine;
- prilikom dimenzioniranja parkirnih mesta potrebno je svako parkirno mesto proširiti za 0,3 m na strani gde se uz parkirno mesto nalazi zid ili stub;
- treba poštovati sve važeće standarde i tehničke propise i norme koji definišu ovu oblast.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.

Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu održavanja, a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni dio i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu cjelinu kao i cjelinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprijema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu cjelinu.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

| | |
|---|--|
| | <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.</p> |
| <p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> | <p>Uslovi za energetske efikasnosti: U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:</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 (biomasa, sunce, vjetar itd) - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima <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. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.</p> <p>Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostorija ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih</p> |

prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

OSTALI USLOVI

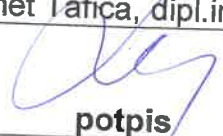


Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za

projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

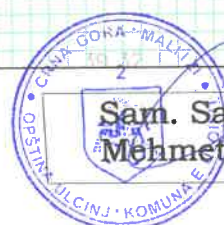
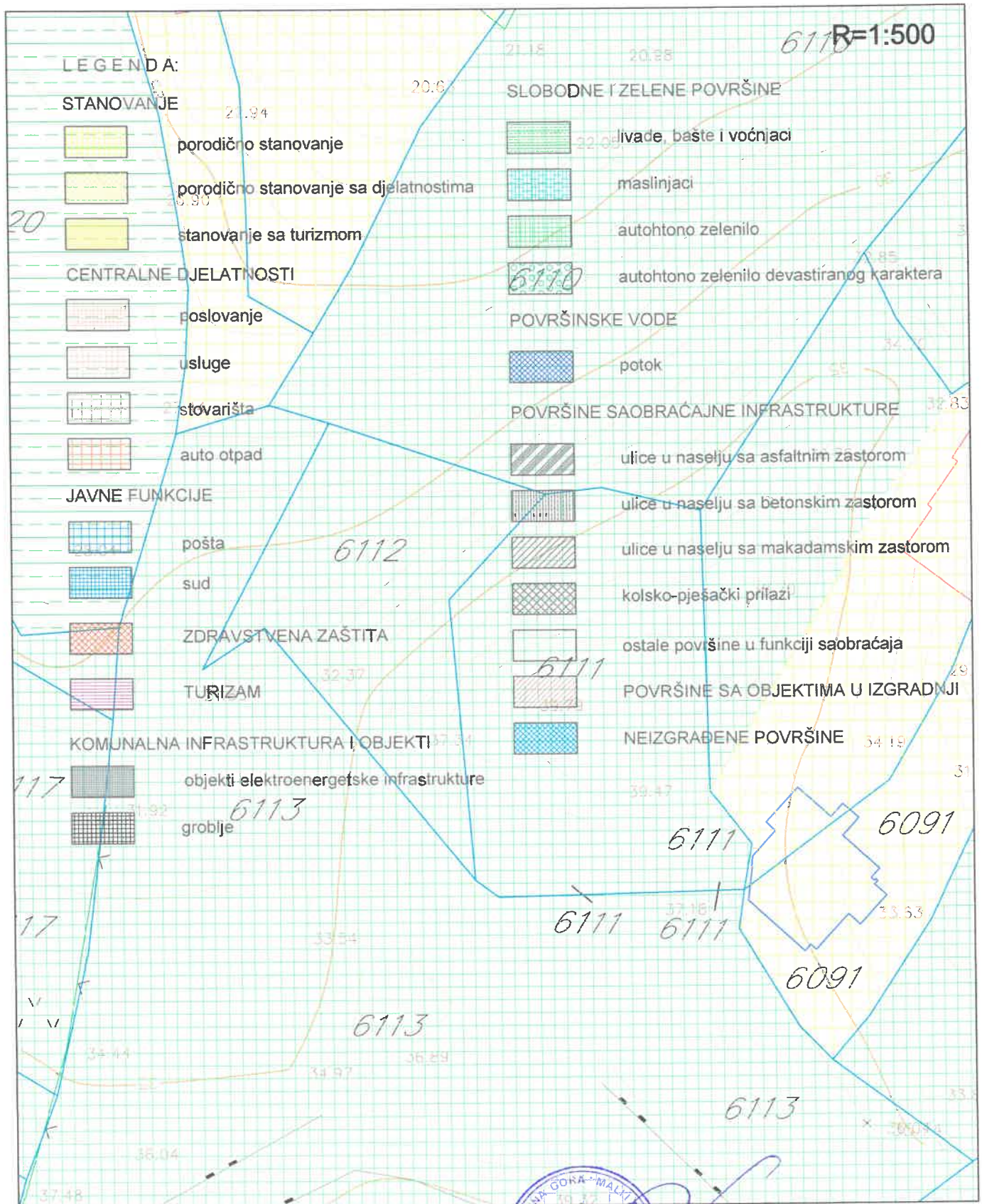
Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) 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).

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

| | | |
|----|--|---|
| 21 | DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta. | |
| 22 | OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA: | Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehtmet Tafica, dipl.ing.građ.  potpis |
| 23 | OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: | Mehmet Tafica, dipl.ing.građ. |
| 24 |  |  potpis ovlašćenog službenog lica |
| 25 | PRILOZI 1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom 3. List nepokretnosti i kopija katastarskog plana | 1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana Đerane 1 u Ulcinju u R=1/500 2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je Mišljane o nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu (akt br.06-082/22-265/2 od 2.11.2022.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti. 2. 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 za stanovanje na urbanističkoj parceli br.380 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đerane 1“, i to: - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/22-546/3 od 26.10.2022. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/22-546/4 od 26.10.2022. godine (saobraćajni uslovi) i - Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/22-546/6 od 26.10.2022. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavili tehničke uslove. |

Detalni urbanistički plan " Djerane 1"

Karta br.PS 03.Plan postojeca namjena-nacin koriscenja



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

Detalni urbanistički plan "Djerane 1"

Karta br. PS 04. Fizičke strukture

LEGENDA:

6120
STANOVANJE



porodično stanovanje



porodično stanovanje sa djelatnostima



stanovanje sa turizmom

CENTRALNE DJELATNOSTI



poslovanje



trgovina



usluge

JAVNE FUNKCIJE



pošta



sud

ZDRAVSTVENA ZAŠTITA



dom zdravlja

TURIZAM



hotel



apartmani



vila

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA



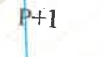
objekti elektroenergetske infrastrukture



pomoćni objekti

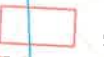


objekti u izgradnji



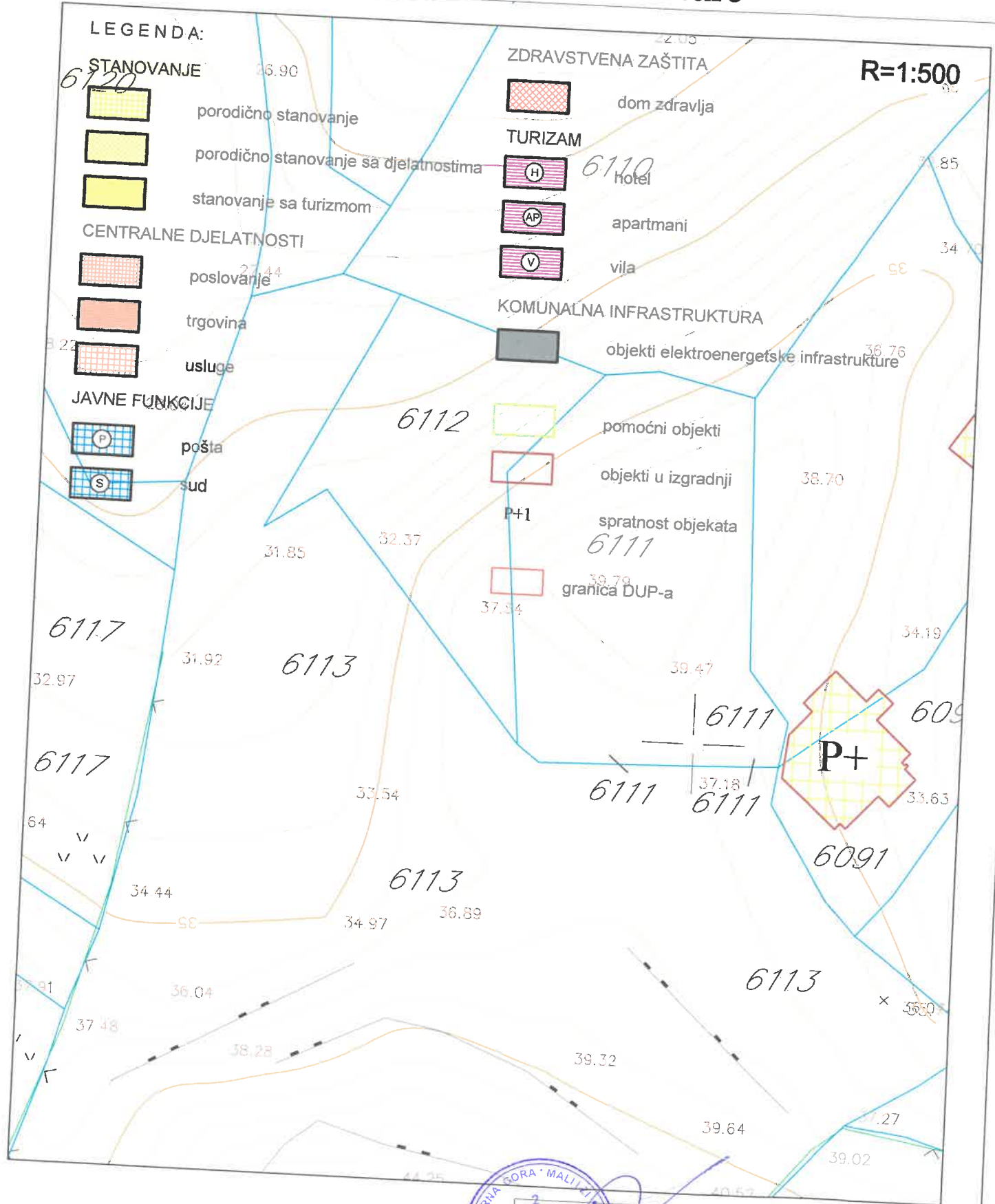
spratnost objekata

6111



granica DUP-a

R=1:500

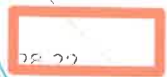


Sam. Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Detalni urbanistički plan " Djerane 1" Karta br.PS 05.Valorizacija objekta

R=1:500

LEGENDA:



objekti dobrog kvaliteta



objekti lošeg kvaliteta



objekti u izgradnji

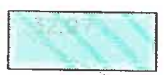


pomoćni objekti

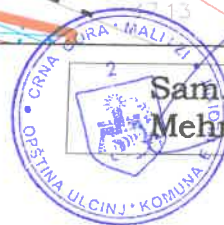
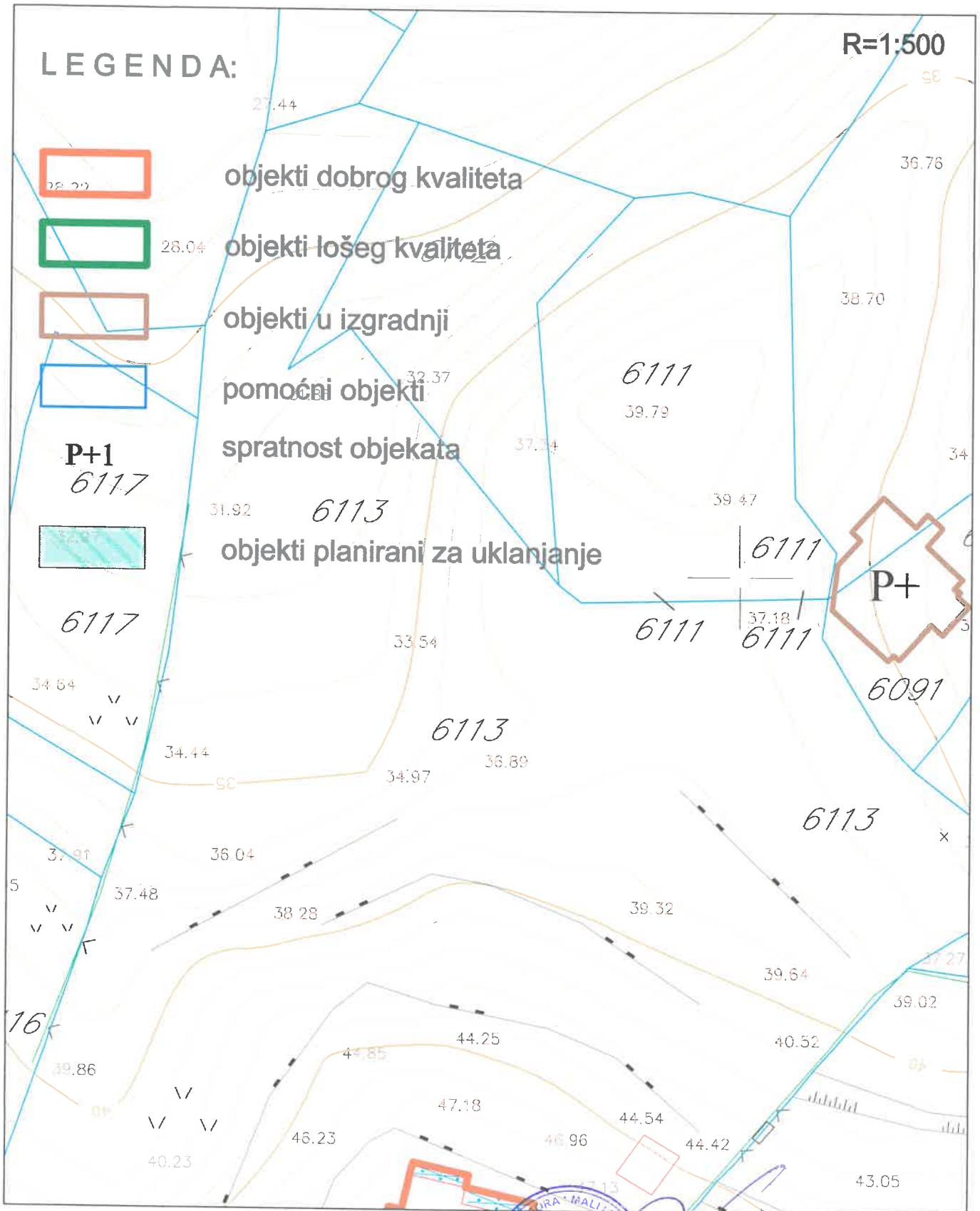
P+1

6117

spratnost objekata



objekti planirani za uklanjanje



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

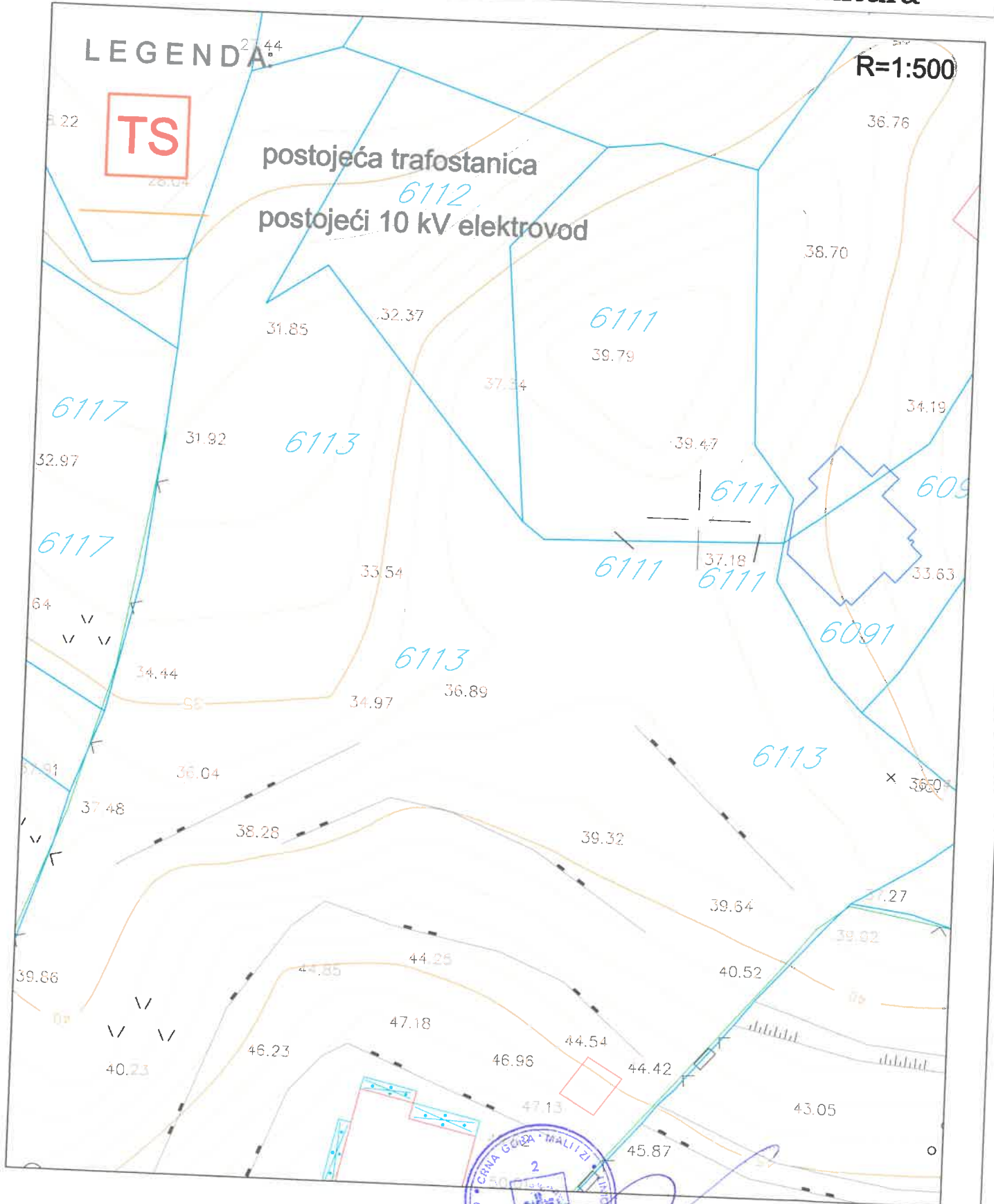
Detalni urbanistički plan " Djerane 1"
Karta br.PS 07 Elektroenergetska infrastruktura

LEGENDA



postojeća trafostanica
6112
postojeći 10 kV elektrovod

R=1:500



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

Detalni urbanistički plan "Djerane 1"

Karta br.PS 08. TK infrastruktura

LEGENDA:

22



postojeće TK okno

20.07

TK podzemni vod

TC

telefonska centrala

R=1:500

36.76

38.70

31.85

32.37

6111

39.79

37.34

34.19

6117

31.92

6113

39.47

2.97

6111

609

6117

6111

6111

33.63

6091

33.54

6113

34.97

36.89

6113

35.07

34.44

36.04

38.28

39.32

39.64

39.02

9.86

44.85

44.25

40.52

40.23

46.23

47.18

46.96

44.54

44.42

43.05

47.15

49.62

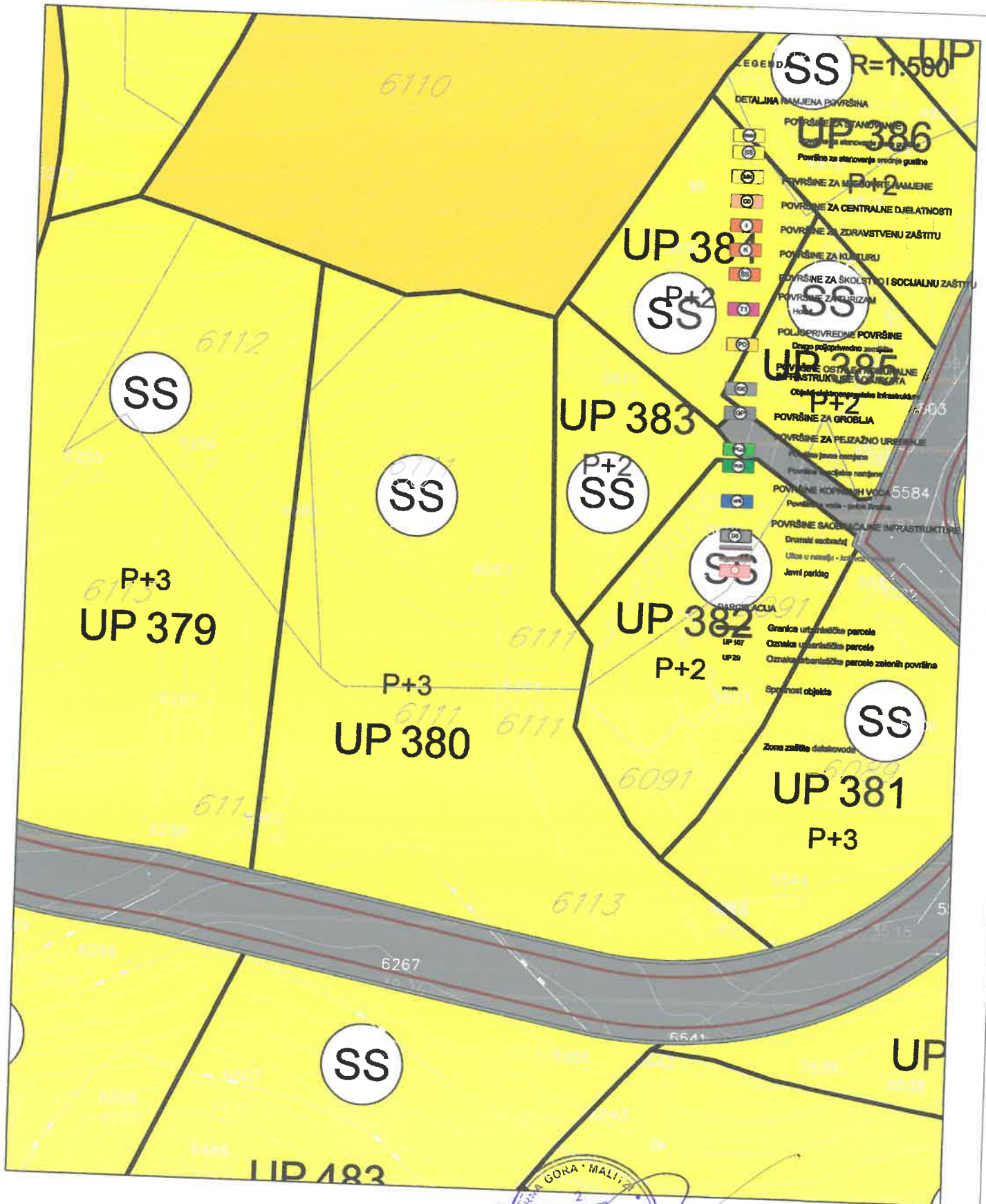
45.87



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

Detalni urbanistički plan "Djerane 1"

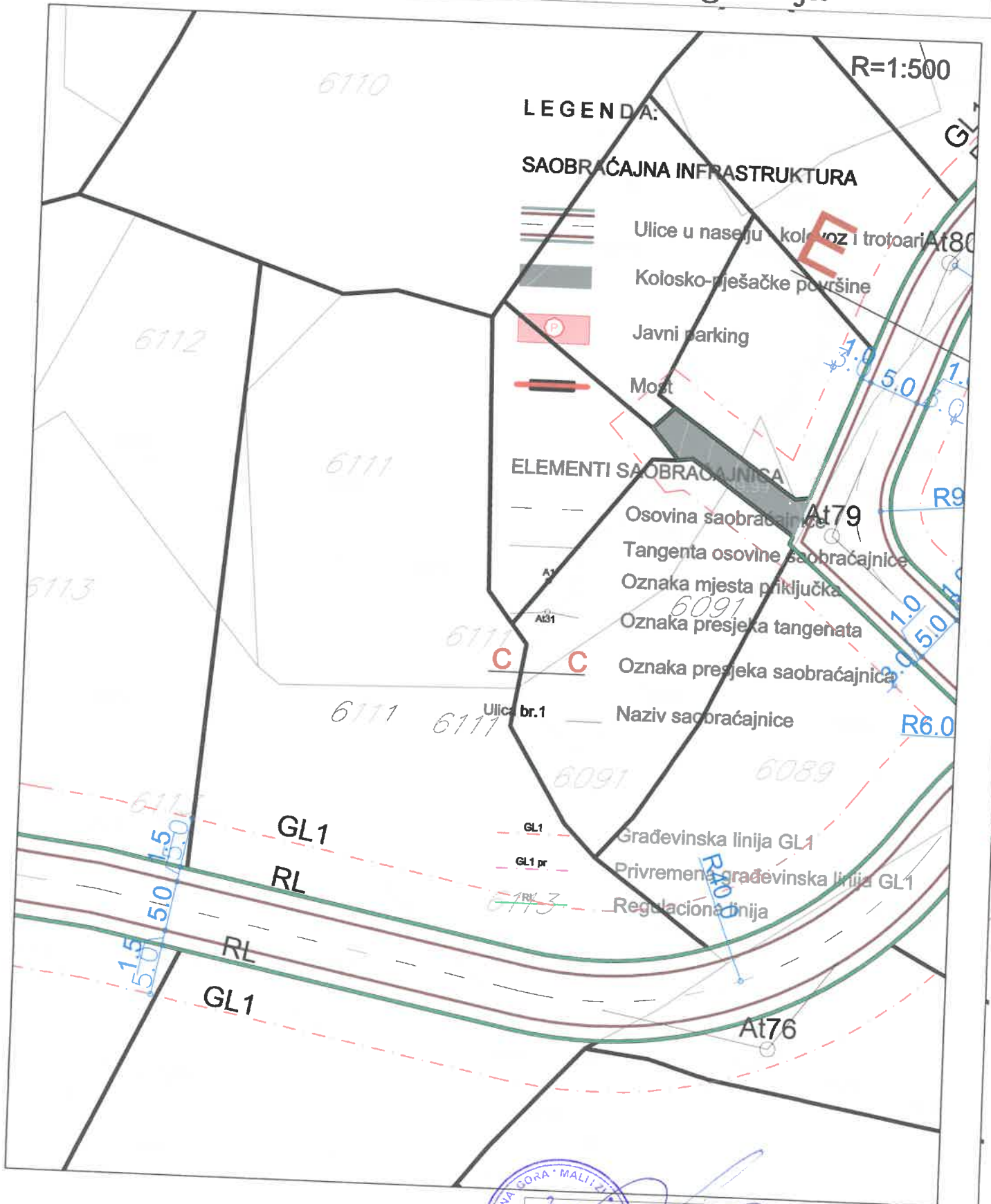
Karta br.PL. 1.Namjena površina



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



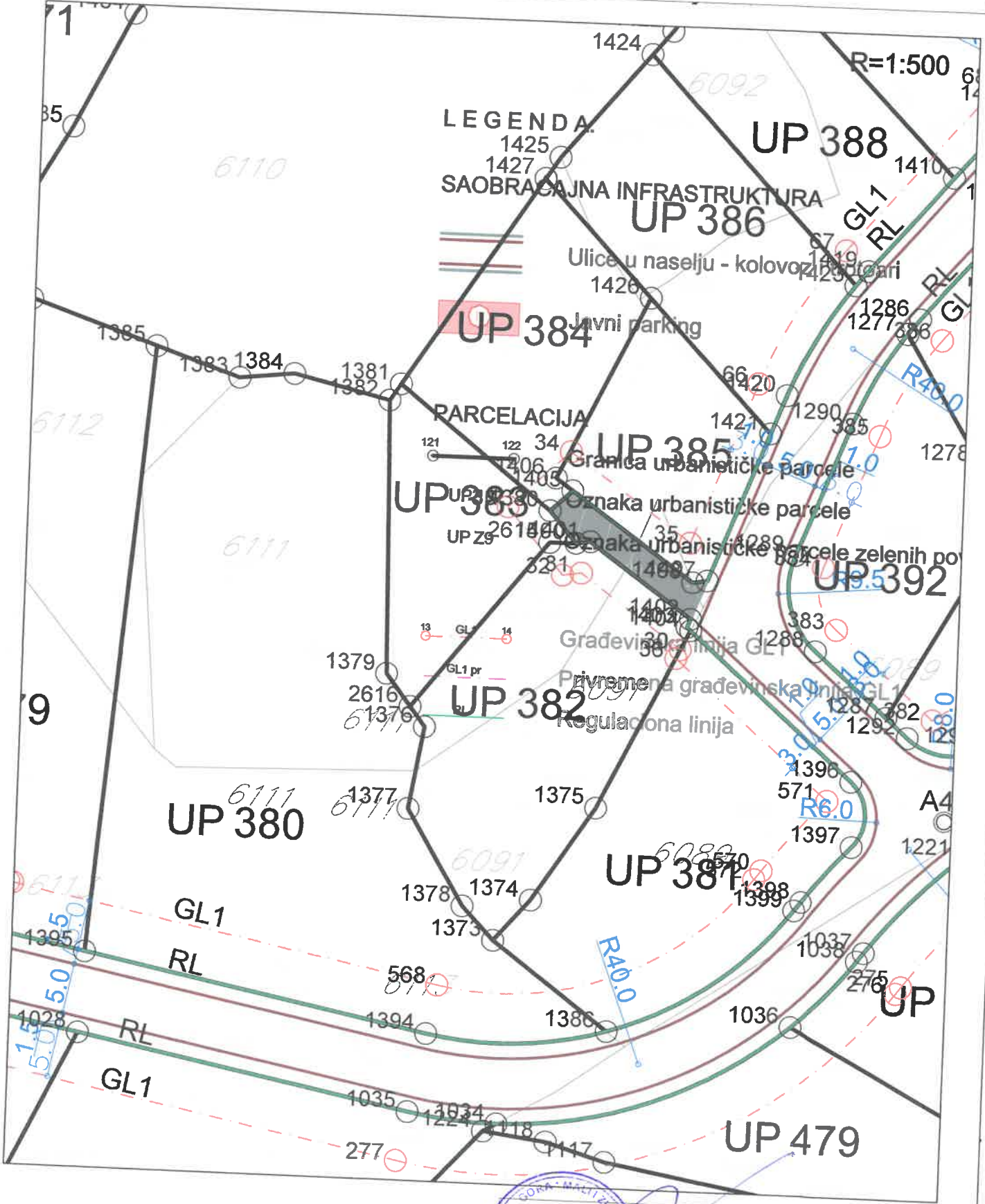
Detalni urbanistički plan " Djerane 1"
Karta br.PL. 2.Saobraćaj.nivelacija i regulacija



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

Detalni urbanistički plan "Djerane 1"

Karta br.PL. 3.Parcelacija,regulacija i UTU



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

Detalni urbanistički plan "Djerane 1"

Karta br.04. Plan smjernice za sprovođenje planskog dokumenta

LEGENDA:

UP 371

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA



POVRŠINE ZA STANOVANJE

Površine za stanovanje male gustine

Površine za stanovanje srednje gustine

POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU

POVRŠINE ZA KULTURU

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

POVRŠINE ZA TURIZAM

Hoteli

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

Drugo poljoprivredno zemljište

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE

INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

Objekti elektroenergetske infrastrukture



PD

POVRŠINE ZA GROBLJA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Površine javne namjene

Površine specijalne namjene

POVRŠINE KOPNENIH VODA

Površinske vode - potok Bratstvo

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Drumski saobraćaj

Ulice u naselju - kolovoz i trotoari

Javni parking

R=1:500

PARCELACIJA

UP 107

UP 29

P+Pk

Granica urbanističke parcele

Oznaka urbanističke parcele

Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

Spratnost objekta

UP 384

UP 383

Gradovinska linija

Privremena gradovinska linija GL1

Regulaciona linija

Zona zaštite dalekovoda

P+3

UP 379

P+3

UP 380

P+2

UP 382

P+2

GL1

RL

GL1

RL



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

Detalni urbanistički plan " Djerane 1" Karta br.PL. 5.Hidrotehnička infrastruktura

R=1:500

LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABDIJEVANJE

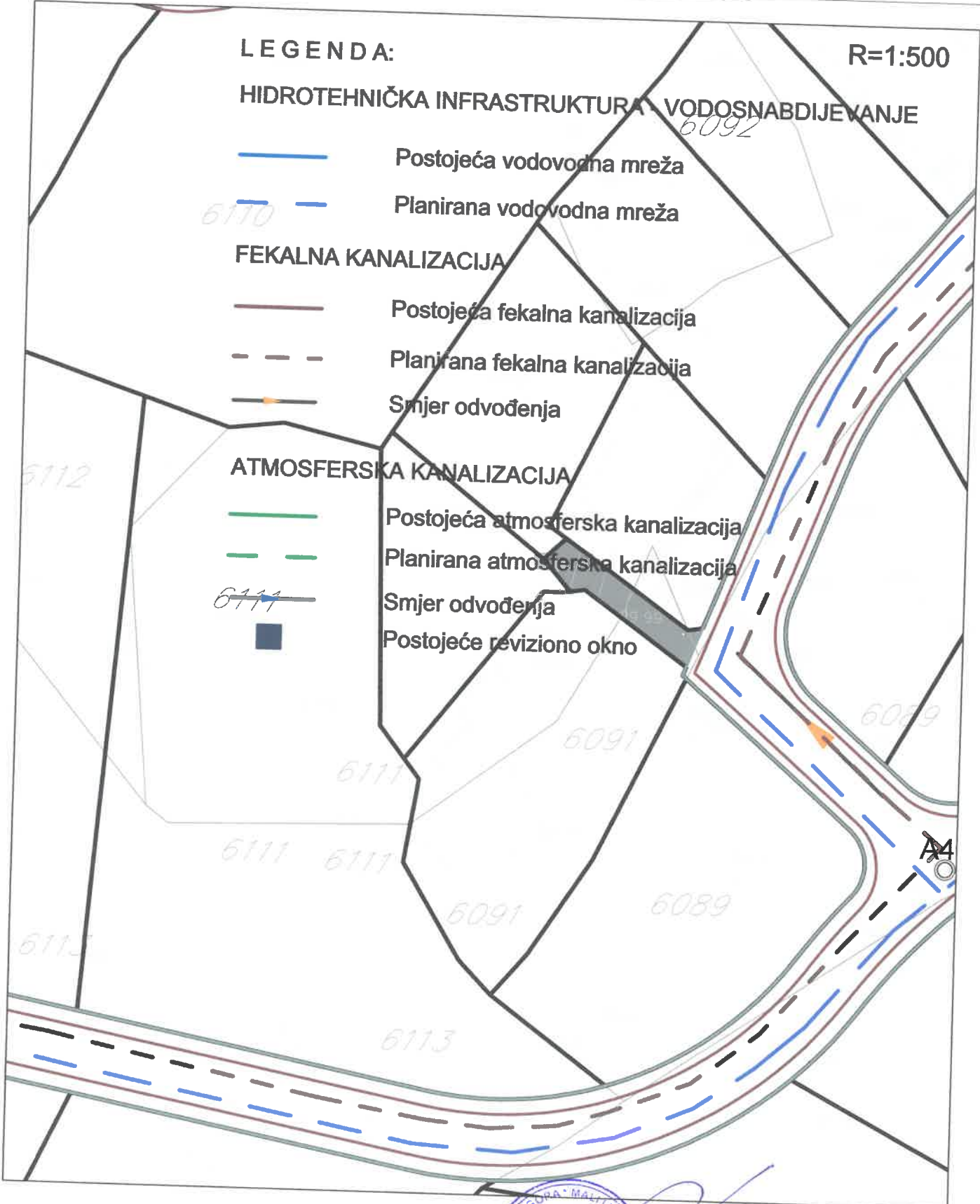
- Postojeća vodovodna mreža
- - - Planirana vodovodna mreža

FEKALNA KANALIZACIJA

- Postojeća fekalna kanalizacija
- - - Planirana fekalna kanalizacija
- Smjer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- Postojeća atmosferska kanalizacija
- - - Planirana atmosferska kanalizacija
- Smjer odvođenja
- Postojeće reviziono okno








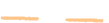




2
Sanj. Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Detalni urbanistički plan "Djerane 1"

Karta br.06.Plan elektroenergetske infrastrukture

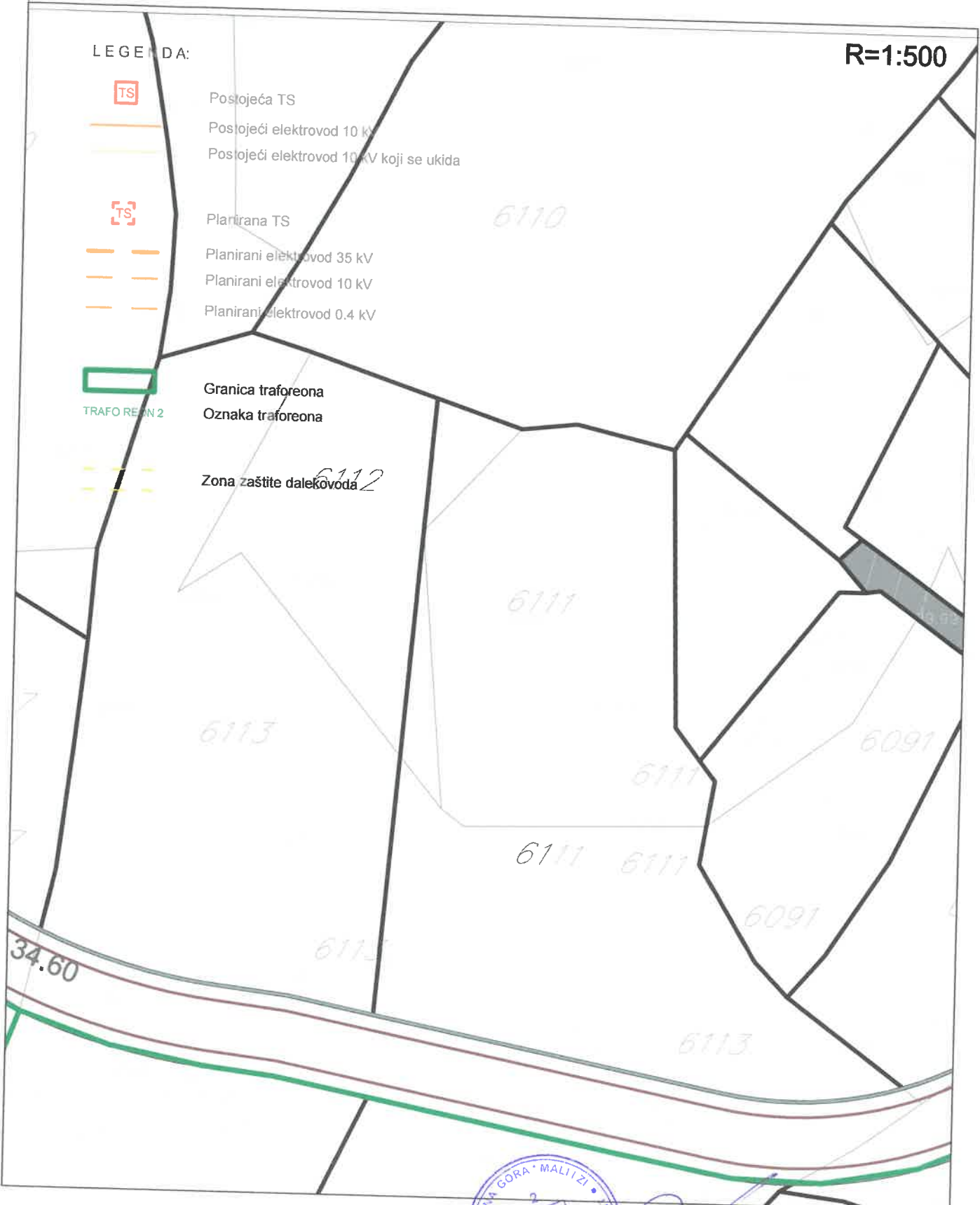
R=1:500

LEGENDA:

-  Postojeća TS
-  Postojeći elektrovod 10 kV
-  Postojeći elektrovod 10 kV koji se ukida
-  Planirana TS
-  Planirani elektrovod 35 kV
-  Planirani elektrovod 10 kV
-  Planirani elektrovod 0.4 kV
-  Granica traforeona
-  Oznaka traforeona
-  Zona zaštite dalekovoda

TRAFOREON 2

Zona zaštite dalekovoda



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

Detalni urbanistički plan " Djerane 1"

Karta br.07.Plan elektroenske komunikacione (telekomunikacije)infrastrukture

LEGENDA:

R=1:500



Postojeće TK okno



Postojeći TK podzemni vod



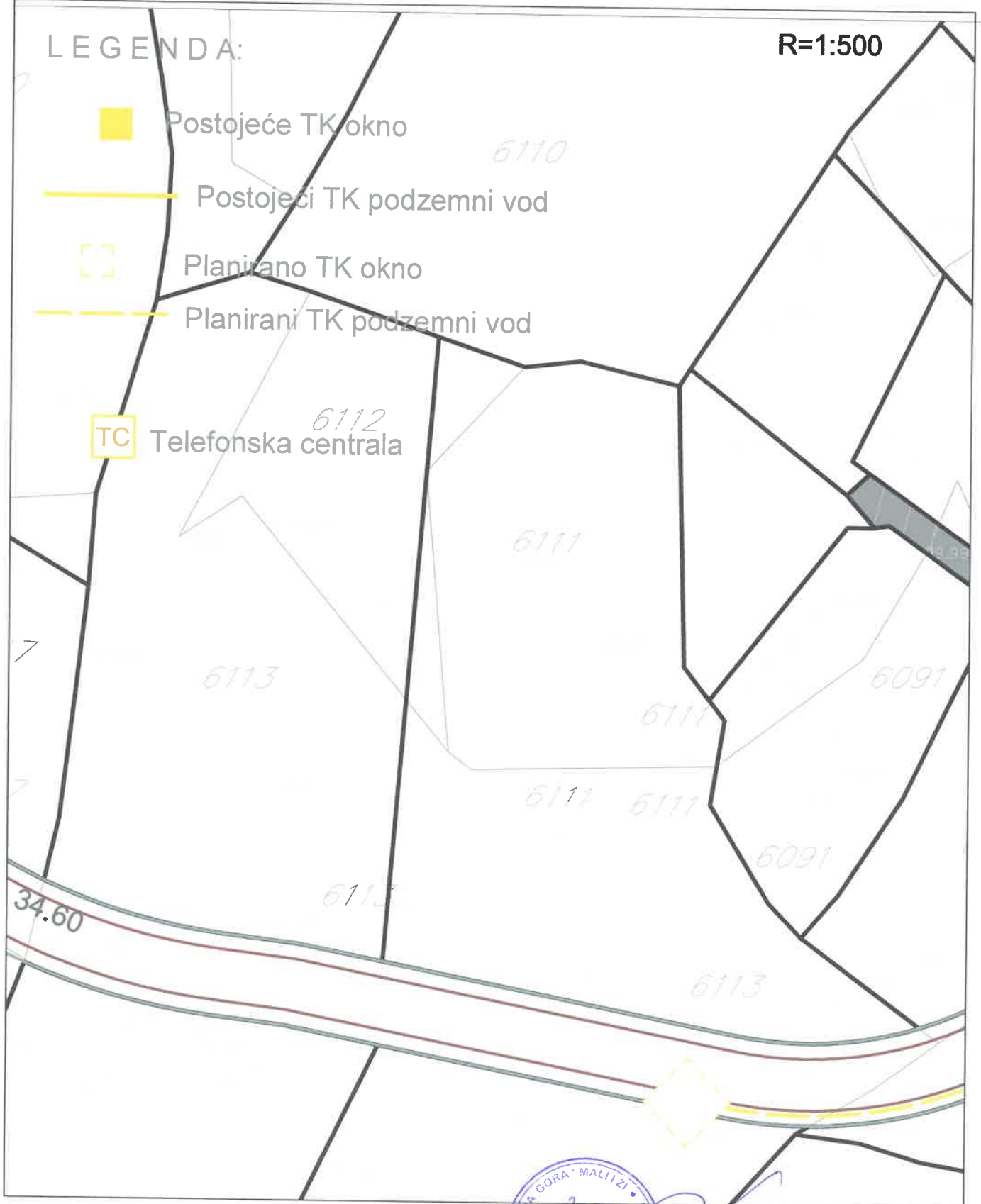
Planirano TK okno



Planirani TK podzemni vod



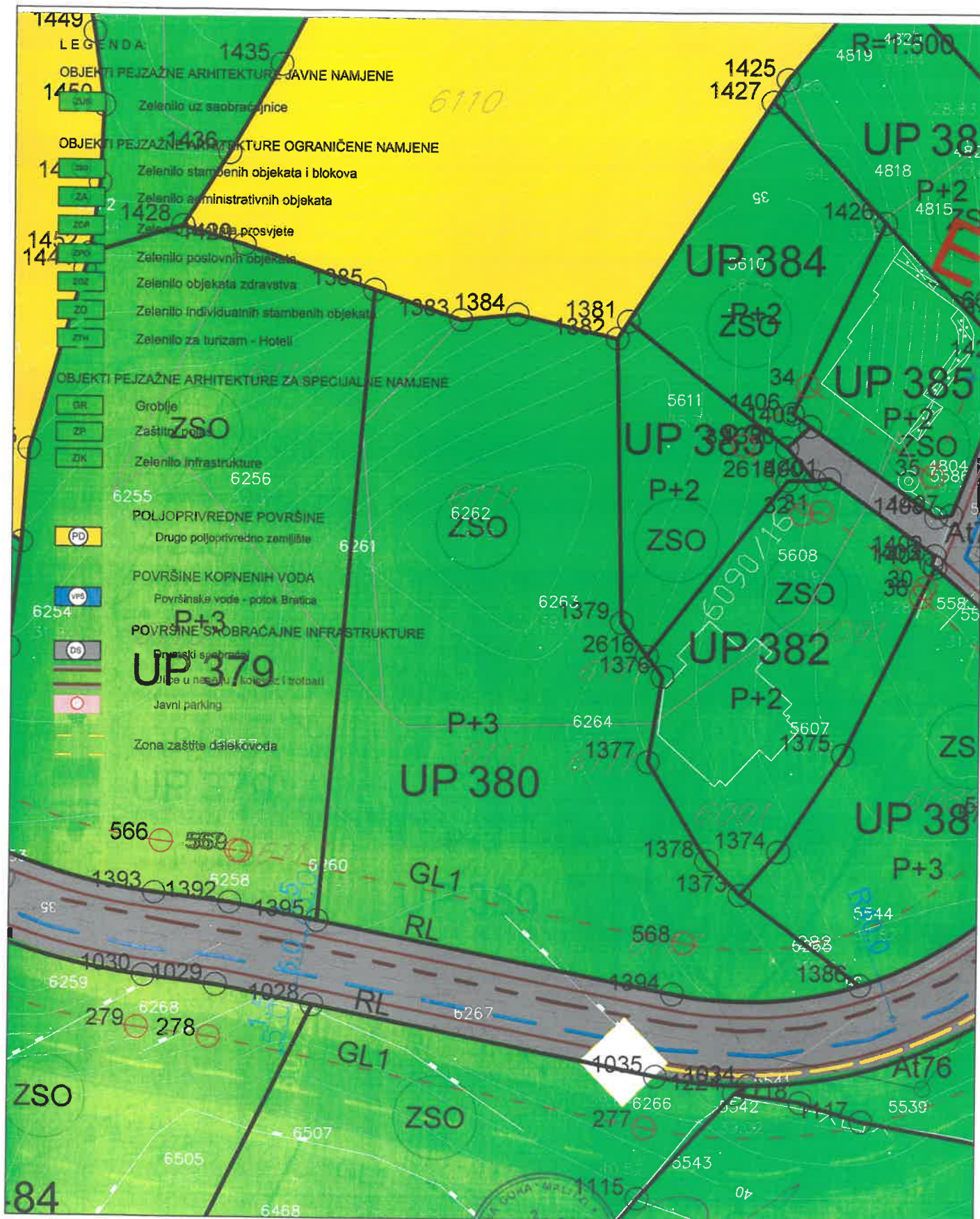
6112
Telefonska centrala



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

Detalni urbanistički plan " Djerane 1"

Karta br.08.Plan zelenih i slobodnih površina



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

Crna Gora

Mali i Zi

OPŠTINA ULCINJ

KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti

Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore

Br./ Nr.06-082/22-265/2

Ulcinj / Ulqin, 02. 11. 2022.god./vj.

| | | | |
|-----------------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| Crna Gora - Mali i Zi | | | |
| Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit | | | |
| Datum: 03.11.2022 | | | |
| Opština - Komuna | Broj - Numer | Prilog - Bashkang | Vrijed - Vlera |
| 05 | 332 | 22 | 546/2 |

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVDJE

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("SI.list Crne Gore" br.075/18) i Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("SI list RCG"; br.20/07, "SI.list Crne Gore" br.47/13, 53/14 i 37/18), Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti postupajući po aktu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta za stanovanje, od investitora **Selena Investment d.o.o.-Bar**, na urb. parc. br. 380, na dijelovima kat. parcela broj, 6111, 6113/2, 6113/1, 6113/3, 6091/1, 6090/14, 6112/2 i 6110 KO Ulcinj, u zahvatu DUP-a "Đerane 1", Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br.05-332/22-546/5 za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja, za projekat izgradnje objekta za stanovanje, na urb. parc. br. 380, na dijelovima kat. parcela broj, 6111, 6113/2, 6113/1, 6113/3, 6091/1, 6090/14, 6112/2 i 6110 KO Ulcinj, u zahvatu DUP-a "Đerane 1", od investitora **Selena Investment -Bar d.o.o.**

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("SI.list RCG" br.20/07 i "SI.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 za stanovanje, 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 I
zaštite životne sredine.



V.D. SEKRETAR-a,
Leart Tahiri, dipl. pravnik





UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-5332/2022

Datum: 21.09.2022.

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 917-3-229/2022 OD 21 09 2022 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 996 - IZVOD

| Podaci o parcelama | | | | | | | | | |
|--------------------|---------|-------------|--------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m ² | Prihod |
| 6111 | | | 24,25 172 | 04/02/2021 | DJERANE | Pašnjak 1. klase KUPOVINA | | 894 | 15.02 |
| 6113 | 2 | | 29 172 | 04/02/2021 | DJERANE | Livada 1. klase KUPOVINA | | 1126 | 73.42 |
| | | | | | | | | 2020 | 88.43 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | |
|-------------------------------|---|--|----------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | | Obim prava |
| 0000003284018 0 | D.O.O. - „SELENA INVESTMENTS“, BAR TOMBA B.B-BAR BAR 0 | | Svojina 1/1 |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-3-229/2022

Datum: 21.09.2022.



Katastarska opština: ULCINJ

Broj lista nepokretnosti:

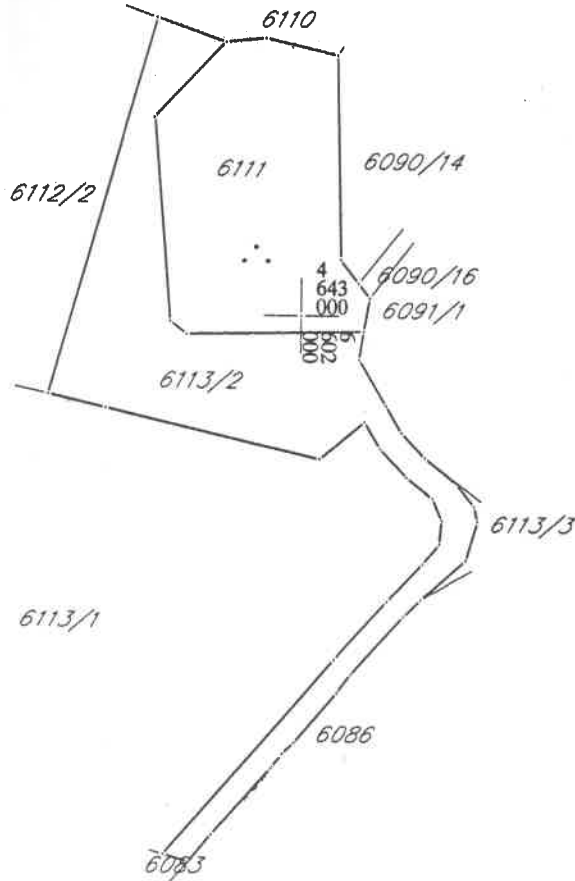
Broj plana: 24,25,28,29

Parcele: 6111, 6113/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

6



4
642
900
000 9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA



Ovjerava
Službeno lice: