

K

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

Br./ Nr.:05-332/22-573/7
Ulcinj / Ulqin, 28.10.2022. god.

Peku Dž. Sulelman

ULCINJ
Pristan, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/22-573/7 od 28.10.2022. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za turističko stanovanje i centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 178 u skladu sa smjernicama Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, Opština Ulcinj



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

Dostavljeno:

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm Br./ Nr.:05-332/22-573/7 Ulcinj / Uiqin, 28.10.2022. god.	Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT
2	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 76/21), 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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/3 od 19.01.2012. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.08/2012), na zahtjev Peku Dž. Sulejman broj 05-332/22-573/1 od 04.10.2022. godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta za turističko stanovanje i centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.178, koju čini dio katastarske parcele br.2396 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	<i>Peku Dž. Sulejman</i>
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Na grafičkom prilogu br.07 "Plan intervencije na postojećim objektima" na katstarsku parcelu br.2396 KO Ulcinj prikazan je izgrađeni objekat spratnosti Su+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata). Karta br.7. "Plan intervecija na postojećim objektima" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova. Klimatski uslovi: 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 prolječnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama. Temperature - Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori. 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. Oblačnost - zavisi od udaljenosti mjesta od mora, od nadmorske visine, i od temperature. Od oblačnosti zavisi zagrijavanje tla. Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.	

	<p>Osunčavanje - je važan element klime.</p> <p>Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.</p> <p>Padavine - njihovu količinu i raspored, uz reljef, određuje udaljenost mjesta od mora. Količina padavina i njihov raspored bitno utiče na klimatske karakteristike mjesta ili područja.</p> <p>Na području Ulcinja najsušniji mjesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.</p> <p>Vjetrovi - nastaju usled promjena u vazdušnom pritisku. Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini.</p> <p>Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom.</p>																																				
7	PLANIRANO STANJE																																				
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije																																				
	Namjena planiranog objekta, za urbanističku parcelu br.178 je: površina za stanovanje sa djelatnostima (turističko stanovanje i centralne djelatnosti) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.8. "namjene površina".																																				
7.2.	Pravila parcelacije																																				
	<p>Parcelacija i preparcelacija:</p> <p>Grafičkim prilogom na karti br.9. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.</p> <p>Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.</p> <p>Ukoliko postoji medjusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim parcelama.</p> <p>Urbanistička parcela br.178: Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.178 površine od 155,00 m² od dijela katastarske parcele br. 2396 KO Ulcinj, spratnosti Su+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata).</p> <p>Granica urbanističke parcele br.178 definisana je prelomnim tačkama:</p> <p>Koordinatne tačke urbanisticke parcele br.178:</p> <table border="1"> <tr><td>1444</td><td>6600212.32</td><td>4643010.26</td></tr> <tr><td>1445</td><td>6600214.89</td><td>4643008.49</td></tr> <tr><td>1446</td><td>6600216.92</td><td>4643010.22</td></tr> <tr><td>1447</td><td>6600217.47</td><td>4643009.83</td></tr> <tr><td>1448</td><td>6600224.73</td><td>4643016.04</td></tr> <tr><td>1452</td><td>6600232.53</td><td>4643023.29</td></tr> <tr><td>1453</td><td>6600228.86</td><td>4643023.20</td></tr> <tr><td>1454</td><td>6600223.09</td><td>4643017.98</td></tr> <tr><td>1455</td><td>6600233.59</td><td>4643024.81</td></tr> <tr><td>1456</td><td>6600231.15</td><td>4643025.24</td></tr> <tr><td>1466</td><td>6600224.06</td><td>4643030.15</td></tr> <tr><td>1467</td><td>6600220.33</td><td>4643024.77</td></tr> </table>	1444	6600212.32	4643010.26	1445	6600214.89	4643008.49	1446	6600216.92	4643010.22	1447	6600217.47	4643009.83	1448	6600224.73	4643016.04	1452	6600232.53	4643023.29	1453	6600228.86	4643023.20	1454	6600223.09	4643017.98	1455	6600233.59	4643024.81	1456	6600231.15	4643025.24	1466	6600224.06	4643030.15	1467	6600220.33	4643024.77
1444	6600212.32	4643010.26																																			
1445	6600214.89	4643008.49																																			
1446	6600216.92	4643010.22																																			
1447	6600217.47	4643009.83																																			
1448	6600224.73	4643016.04																																			
1452	6600232.53	4643023.29																																			
1453	6600228.86	4643023.20																																			
1454	6600223.09	4643017.98																																			
1455	6600233.59	4643024.81																																			
1456	6600231.15	4643025.24																																			
1466	6600224.06	4643030.15																																			
1467	6600220.33	4643024.77																																			

1468 6600214.15 4643011.98

1469 6600216.61 4643017.51

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 predmetne katastarske parcele koja formira **urbanističku parcelu 178**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, u okviru urbanističke parcele br.178, planirano je izgradnja objekta:

Planski parametri za UP 178;

urbanistička parcela (broj)	UP 178
površina urbanističke parcele (m2)	155,00
namjena	Turističko stanovanje sa centalnim djelatnostima
max indeks zauzetosti	0,63
max površina pod objektom (m2)	98,00
max indeks izgradjenosti	1,89
max bruto građevinska površina (m2)	294,00
površina za stanovanje (m2)	196,00
površina poslovnog prostora (m2)	98,00
max spratnost objekta	Su+P+2

Gabarit objekta: Planirani gabarit objekta je prikazan na karti br.10. "Regulacija i nivelacija" u razmjeri 1/500.

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 98,00m² (indeks zauzeto. 0,63).

Max.bruto građevinska površina objekta 294,00m² (indeks izgrađenost. 1,89).

Shodno izjašnjenju obrađivača plana RZUP-a iz Podgorice – Izjašnjenje o planskoj dokumentaciji DUP-ovi „Ulcinj grad“ za lokalitete Pristan, Pinješ 1, Pinješ 2, Meraja 1, Meraja 2, Meterizi 1, Meterizi 2 i Meterizi 3, br.05-5964/12 od 03.08.2012.godine, gdje je navedeno: „Površina poslovnog prostora, koja je određena u objektima namjene „turističko stanovanje sa djelatnostima“ je definisana kao maksimalna površina a ista može biti i manja. Minimalna površina poslovnog prostora u objektima treba da iznosi 30m². Ostali dio prostora u prizemlju, može se planirati za komunikacije, tehničke prostorije i sl. (isključuje se mogućnost apartmana sa turističkom namjenom i stambenog prostora), a na lokacijama na kojima je obezbijeđen pristup sa javne saobraćajnice i za parkiranje i /ili garažiranje“, površina za poslovni prostor može biti i manja od 98,00 m².

Spratnost planiranog objekta: max. spratnost objekata je; Su+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata), prikazan u grafičkom prilogu kroz kartu br.10. "Regulacija i nivelacija".

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

SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Opšti uslovi za izgradnju

- Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;

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

Turističko stanovanje sa centralnim djelatnostima

- objekti su organizovani kao slobodnostojeći objekti na parceli ili objekti u nizu;
 - kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, uz saglasnost susjeda;
 - poslovna namjena planirana je u prizemlju objekata;
 - namjena poslovnog prostora mora biti kompatibilna osnovnoj namjeni – stanovanju i turističkom stanovanju,
 - ako za to postoji interes Investitora poslovna namjena se može planirati i u više etaža planiranog objekta;
 - predvidjena zauzetost urbanističke parcele je **63%**;
 - predvidjena spratnost objekata je **do Su+P+2** ;
 - koeficijent izgradjenosti parcele je **1,89**;
 - parkiranje vozila planirano je na parceli;
- Planirane objekte turističkog stanovanja sa djelatnostima raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisanim za pojedine urbanističke parcele i prezentiranim u tabelarnom prikazu;

Uređenje urbanističke parcele

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

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

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

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

Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

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

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

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

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

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija i nivelacija

Regulacija

Regulaciona linija je definisana je kordinatnim tačkama.

Kordinatne tačke regulacione linije:

1452 6600232.53 4643023.29

1455 6600233.59 4643024.81

Građevinske linije planiranog objekta utvrđuju se u odnosu na granicu urbanističke parcele, regulacionu liniju i osovину saobraćajnice, a predstavljaju liniju granice zone dozvoljene za gradnju.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje ili to konfiguracija terena zahtijeva, može biti do granice urbanističke parcele.

Nivelacija, spratnost objekta

Kapacitet planiranog objekta, kao i indeksi zauzetosti i izgradjenosti urbanisticke parcele definisane su u tabeli koja čini sastavni dio UTU.

Predložena visinska regulacija planirana je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite okolnih objekata, kao i u odnosu na uskladjenost sa opstom slikom naselja, vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

S obzirom da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:

	<ul style="list-style-type: none"> - U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja predvidjeti na donjem nivou. - Ukoliko su kolski prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj, a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena). <p>Stvarni gabariti planiranih objekata odrediće se tokom izrade projektne dokumentacije, tj. rasporeda dozvoljenih bruto građevinskih površina u okviru pojedinih lokacija i sadržaja.</p>
8	<p align="center">PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:</p> <p>Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$. (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.</p> <p>Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl., projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.</p> <p>Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.</p> <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>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993).</p> <p>Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.</p> <p>Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uredjenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.</p> <p>Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.</p> <p>Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnivati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa srašunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.</p> <p>Komunalana infrastruktura je planirana tako da vodovi budu dostupni i poslije rušenja objekata, o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama i postavljanju novih u kasnijem periodu.</p> <p>Pri planiranju saobraćajne mreže i objekta koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.</p>

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intervencije komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

Mjere zaštite od požara

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja u najvećoj mogućoj mjeri objektima je obezbijeđen kolski ili kolsko-pješački pristup za vatrogasna vozila. Zbog specifične izgradnje i položaja pojedinih objekata i sklopova objekata, kao i velike izgradjenosti, za dio objekata nije bilo moguće obezbijediti kolski pristup, već će se gašenje u slučaju požara organizovati sa određene udaljenosti.

Širine glavnih saobraćajnica, izvan starog jezgra carsije, prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem nije bilo moguće obezbijediti potrebnu udaljenost između pojedinih objekata, tako da je područje zahvata Plana veoma rizično u slučaju pojave požara.

U cijeloj zoni zahvata obezbijeđeni su uslovi za evakuaciju građana, preko kolsko-pješačkih i pješačkih puteva do najbližih saobraćajnica i zelenih površina.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte hotela i većih objekata turističkog stanovanja potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.

Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.

9

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita životne sredine

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže.

Ključni problemi su otpadne vode, zagadjivanje tla i aerzagadjivanja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštita tla od zagadjivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),

- zaštitu vazduha od zagađivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Za sve novoplanirane objekte u zahvatu ovog plana shodno čl. 17. Zakona o zaštiti životne sredine (Sl. List RCG br. 12/96) koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;

- predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.

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

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Zelenilo individualnih stambenih objekata sa funkcijom turizma i djelatnostima

Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata, i predstavlja najznačajnije površine u zahvatu plana na kojima se formiraju zeleni zasadi.

Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma...

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlana*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

Smjernice za projektovanje zelenih površina:

- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima. Ovaj vid ozelenjavanja posebno je koristan za ozelenjavanje velikog broja podzida koje su zbog nagiba terena neizbježne na ovoj lokaciji.

Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

Smjernice za krovno ozelenjavanje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opšti predlog sadnog materijala



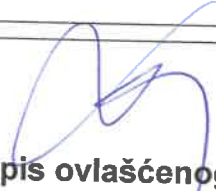
Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat. Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su slijedeći:

	<p>Ukrasno drveće: Eucaliptus cinereo (Eukaliptus), Laurus nobilis (Lovorika), Quercus ilex (Česmina), Pinus halepensis (Alepski bor), Pinus pinea (Bor pinjol), Pinus maritime (Primorski bor), Ginkgo biloba (Ginko), Cupressus sp. (Primorski čempres), Cupressus arizonica (Arizonski čempres), Cedrus atlantica (Atlantski kedar), Cedrus libanii (Libanski kedar), Magnolia purpurea (Purpurna magnolija) i Prunus pisardi (Ukrasna šljiva).</p> <p>Ukrasno grmlje: Pittosporum tobira (Pitospor), Tamarix sp. (Tamaris), Viburnum</p> <p>Tinus (Lemprika), Taxus baccata (Tisa), Juniperus sp. (Juniperus), Camellia japonica (Kamelija), Pyracantha coccinea (Ognjeni trn), Lagerstroemia indica (Indijski jorgovan) i Prunus laurocerasus (Lovor višnja).</p> <p>Ljekovito bilje: Salvia officinalis (Kadulja), Origanum vulgare (Vranilova trava), Hypericum perforatum (Kantarion), Satureia Montana (Vrijesak), Achillea millefolium (Hajdučka trava), Mentha piperita (Nana), Lavanda officinalis (Lavanda), Melissa officinalis (Matičnjak) i Valeriana officinalis (Valerijana).</p> <p>Kao bilošku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala promenade, pored već predloženih biljaka, posebno koristiti vrste koje podnose i posolicu i to: Pittosporum tobira – Pitospor; Tamarix sp. – Tamaris; Nerium oleander – Oleander; Myrtus communis – Mirta; Vitex agnus castus – Konopljika; Pistacia lentiscus – Tršlja; Atriplex hallimus – Slana pepeljuga; Arbutus unedo – Maginja; Viburnum tinus – Lemprika; i dr.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p style="text-align: center;">/</p>
12	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica</p> <p>Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.</p> <p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način .</p> <p><i>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).</i></p>
13	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>Pomoćni objekti</p> <p>U cilju stvaranja slobodnog i uređenog prostora ukupne zone zahvata DUP-a, planira se postepeno uklanjanje pomoćnih objekata. Predvidjeno je da se prostor za sve potrebe stanovanja i djelatnosti obezbjedjuje u sklopu objekata.</p> <p>Pomoćni objekti mogu se graditi na urbanističkim parcelama isključivo kao privremeni objekti, namjene garaža. Smjernice za izgradnju pomoćnih objekata definisaće odlukom nadležna opštinska služba.</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>

	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	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.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a. 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
	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
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<u>Telekomunikaciona mreža:</u> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati: - 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 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;

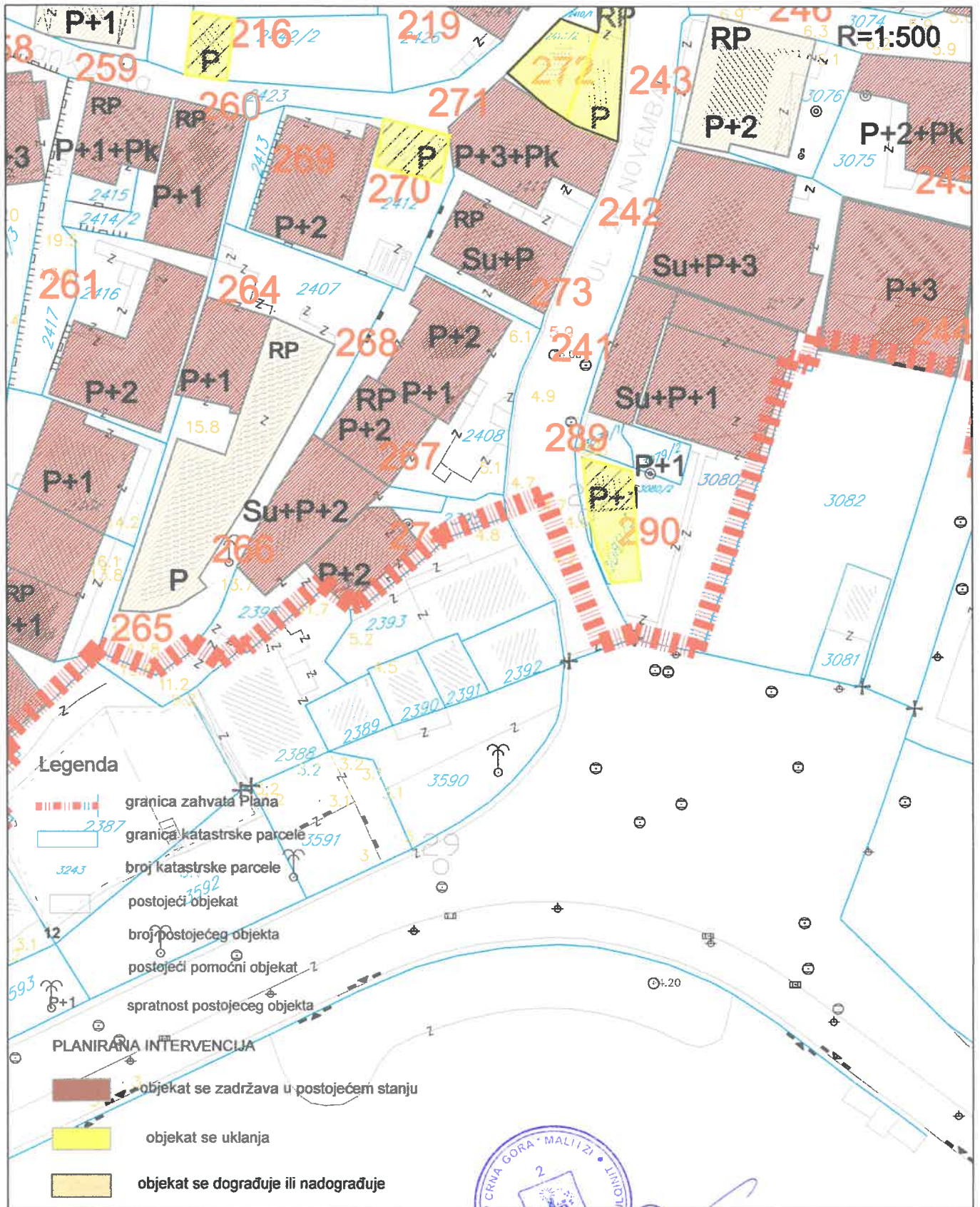
	<p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</p> <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://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me, kao i - Adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. 																									
18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p style="text-align: center;">/</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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Oznaka urbanističke parcele</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">178</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td style="text-align: center;">155,00</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td style="text-align: center;">0,63</td> </tr> <tr> <td>Max.površina prizemlja (m²)</td> <td style="text-align: center;">98,00</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td style="text-align: center;">1,89</td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td style="text-align: center;">294,00</td> </tr> <tr> <td>površina za stanovanje (m2)</td> <td style="text-align: center;">196,00</td> </tr> <tr> <td>površina poslovnog prostora(m2)</td> <td style="text-align: center;">98,00</td> </tr> <tr> <td>Namjena</td> <td style="text-align: center;">Turističko stanovanje sa centalnim djelatnostima</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td style="text-align: center;">Su+P+2</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</td> <td> <p>Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m2 poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa</p> </td> </tr> </table>		Oznaka urbanističke parcele	178	Površina urbanističke parcele	155,00	Maksimalni indeks zauzetosti	0,63	Max.površina prizemlja (m ²)	98,00	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,89	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	294,00	površina za stanovanje (m2)	196,00	površina poslovnog prostora(m2)	98,00	Namjena	Turističko stanovanje sa centalnim djelatnostima	Maksimalna spratnost objekata	Su+P+2	Maksimalna visinska kota objekta	/	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m2 poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa</p>
Oznaka urbanističke parcele	178																									
Površina urbanističke parcele	155,00																									
Maksimalni indeks zauzetosti	0,63																									
Max.površina prizemlja (m ²)	98,00																									
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,89																									
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	294,00																									
površina za stanovanje (m2)	196,00																									
površina poslovnog prostora(m2)	98,00																									
Namjena	Turističko stanovanje sa centalnim djelatnostima																									
Maksimalna spratnost objekata	Su+P+2																									
Maksimalna visinska kota objekta	/																									
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m2 poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa</p>																									

		<p>pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.</p> <p>Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.</p> <p>Prilikom projektovanja garaže projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“).</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Oblikovanje i uređenje prostora</p> <ul style="list-style-type: none"> - oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata; - likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada; - obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta; - projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora; - preporučuje se da se u zoni izgradnje objekata u skladu sa ambijentalnom arhitekturom čaršije planiraju kosi, dvovodni i viševodni krovovi; - na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent; kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente; - obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni;
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>/</p>
<p>OSTALI USLOVI</p>		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 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	DOSTAVLJENO: 1 x Imenovanom 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi 1 x U spise predmeta	
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		 potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
24		 potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. List nepokretnosti sa kopijom plana</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju u R=1/500.</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je Rješenje saobraćajnih uslova (akt br.06-335/22-111/2 od 26.10.2022.godine), 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 objekta objekta za turističko stanovanje i centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.178, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/22-573/3 od 17.10.2022. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/22-573/5 od 17.10.2022. godine (mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/22-573/6 od 17.10.2022. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavili tehničke uslove.

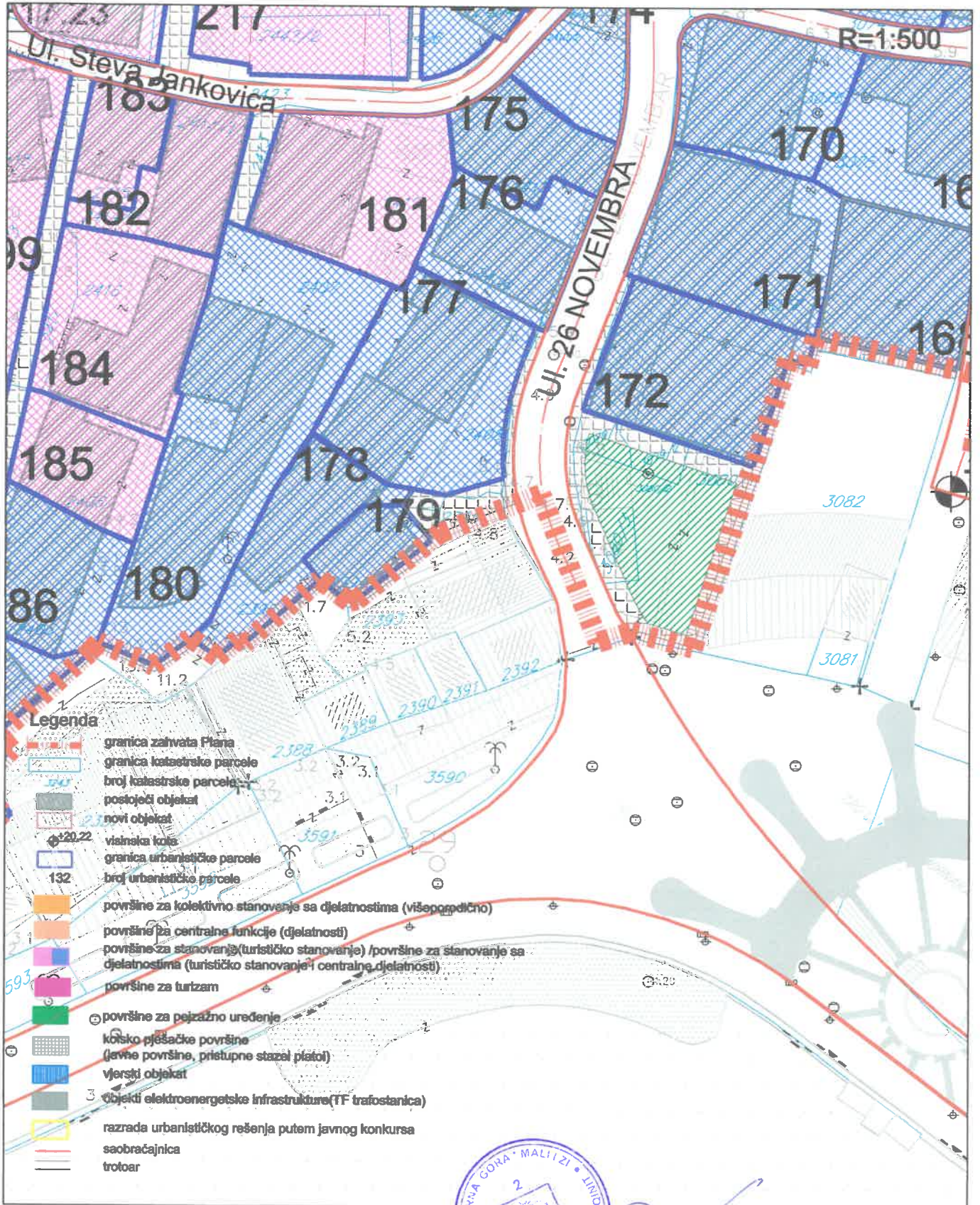
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan"

Karta br.07.plan intrvencije



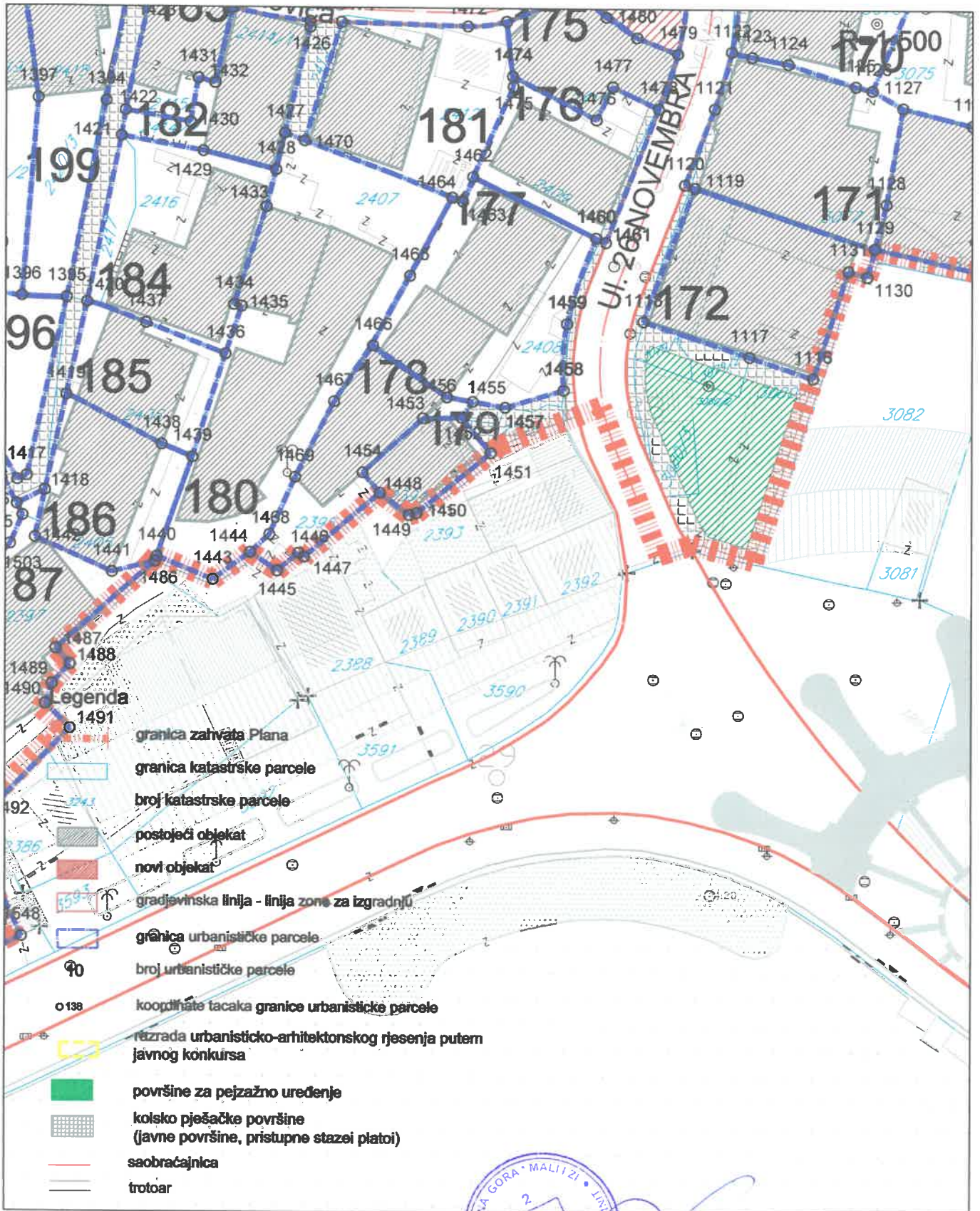
Sam. Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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



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

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



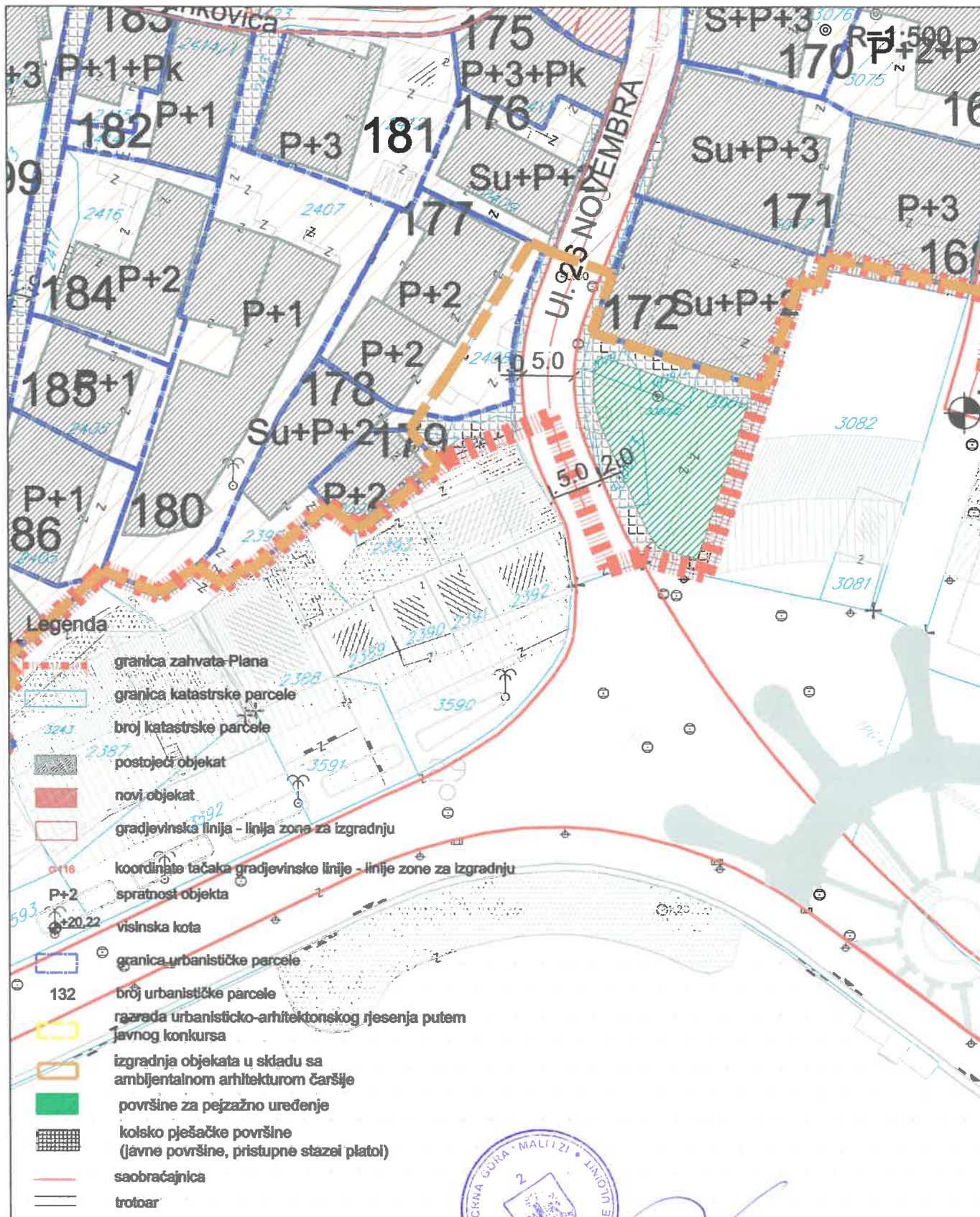
- Legenda**
-  granica zahvata Plana
 -  granica katastrske parcele
 -  broj katastrske parcele
 -  postojeći objekat
 -  novi objekat
 -  gradjevinska linija - linija zone za izgradnju
 -  granica urbanističke parcele
 -  broj urbanističke parcele
 -  koordinate tacaka granice urbanističke parcele
 -  razrada urbanističko-arhitektonskog rjesenja putem javnog konkursa
 -  površine za pejzažno uređenje
 -  košisko pješačke površine (javne površine, pristupne staze i platoi)
 -  saobraćajnica
 -  trottoar



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

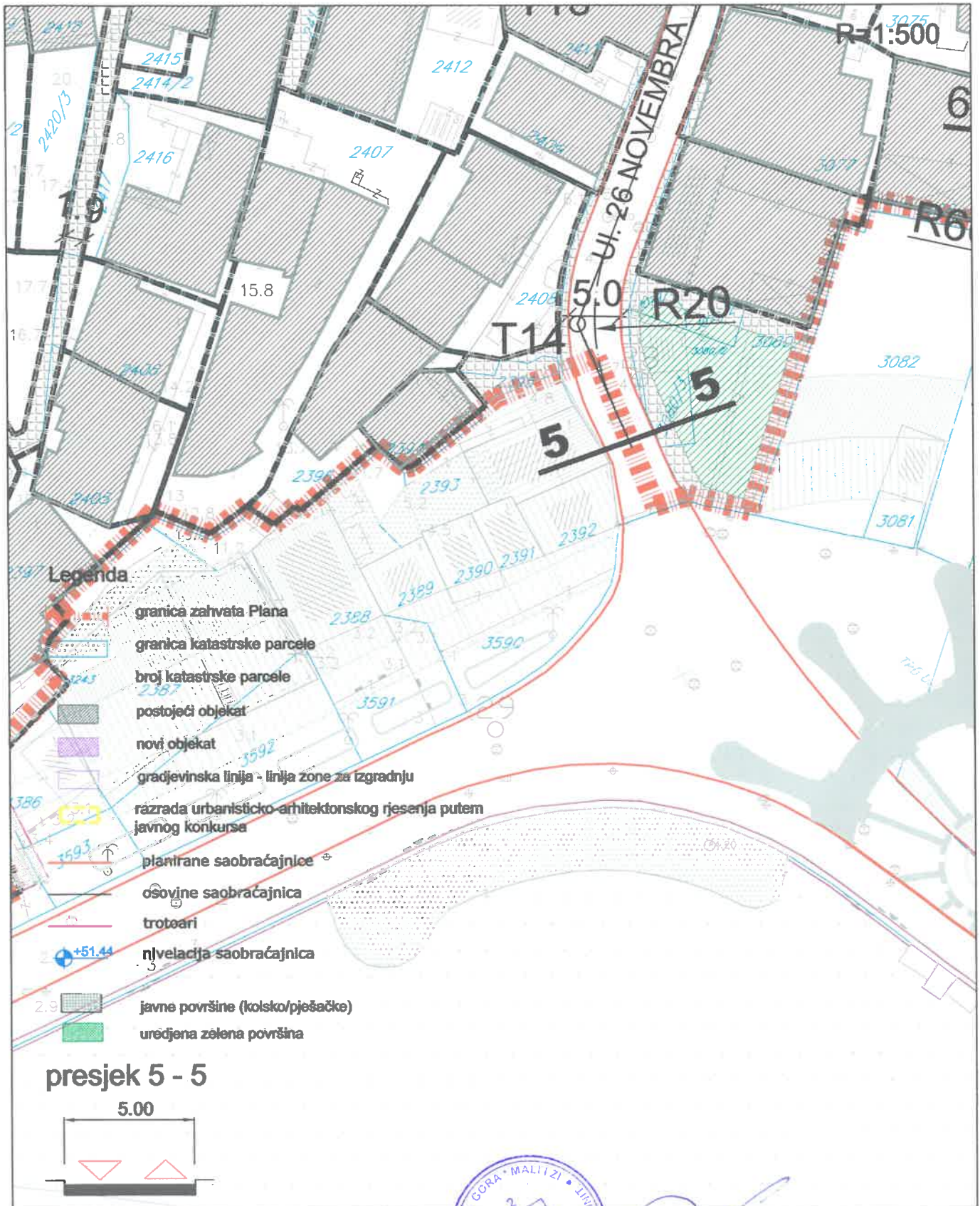
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan"

Karta br.10 regulacija,nivelacija



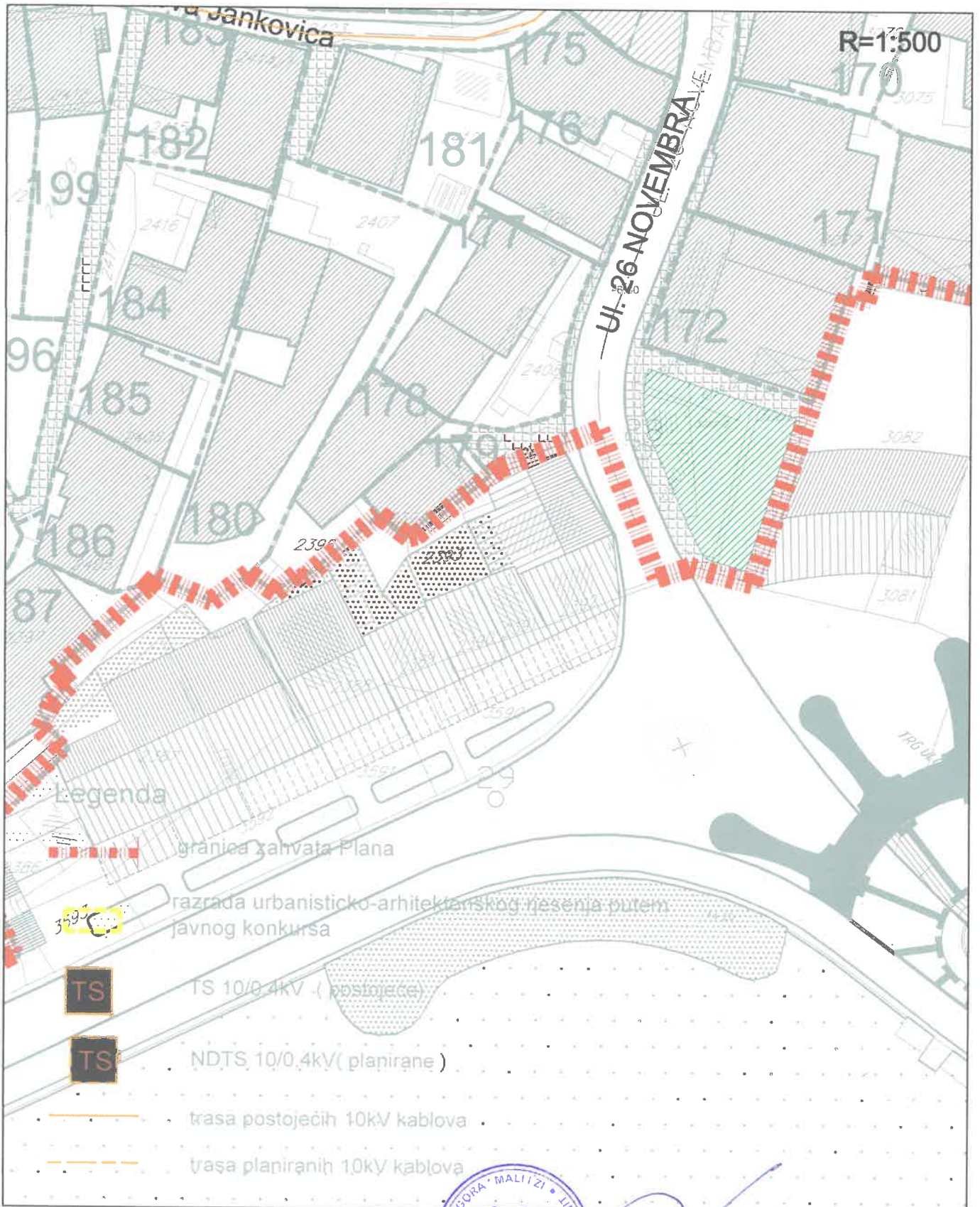
Sam. Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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



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

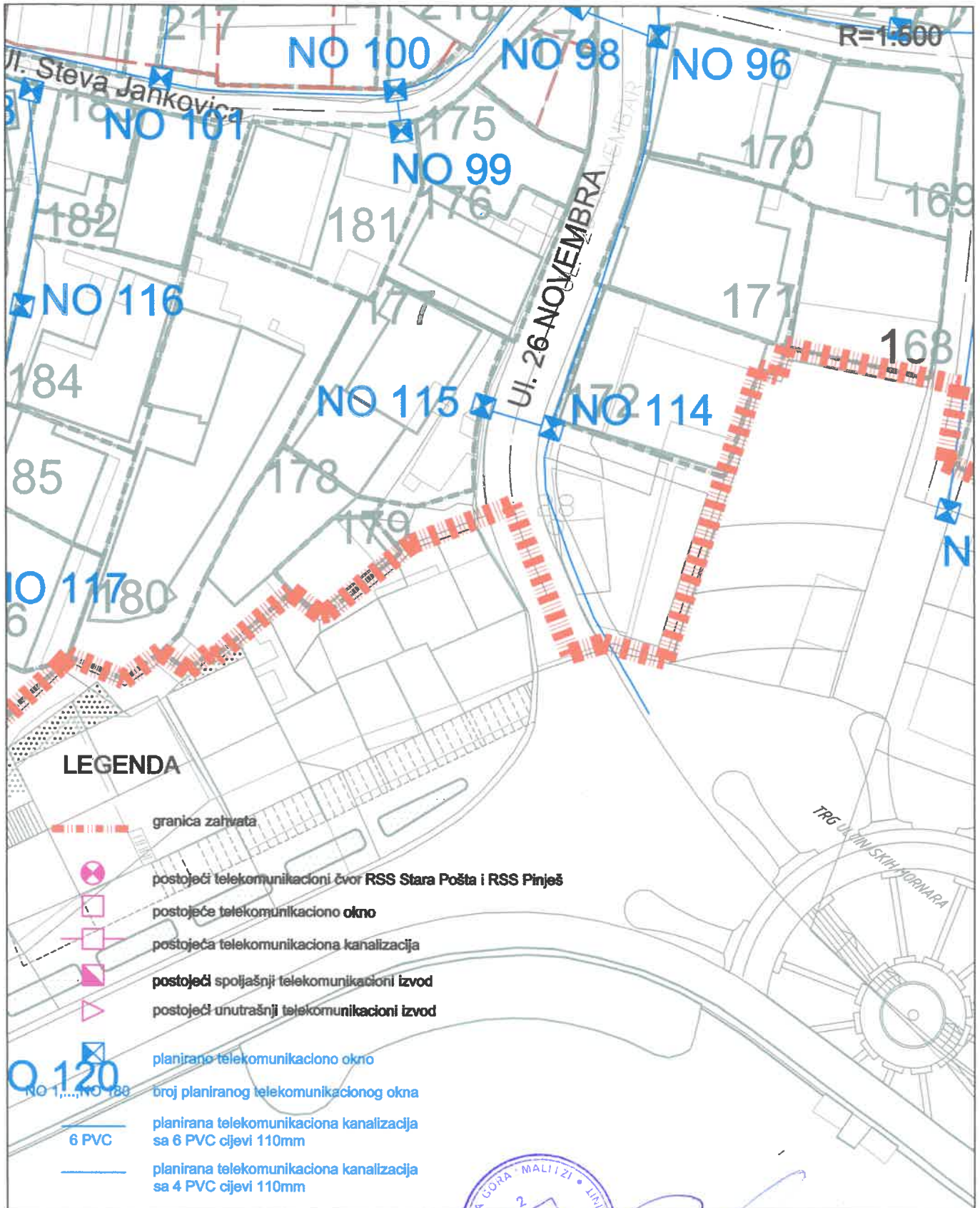
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pristan" Karta br.12.elektro infrastruktura



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

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

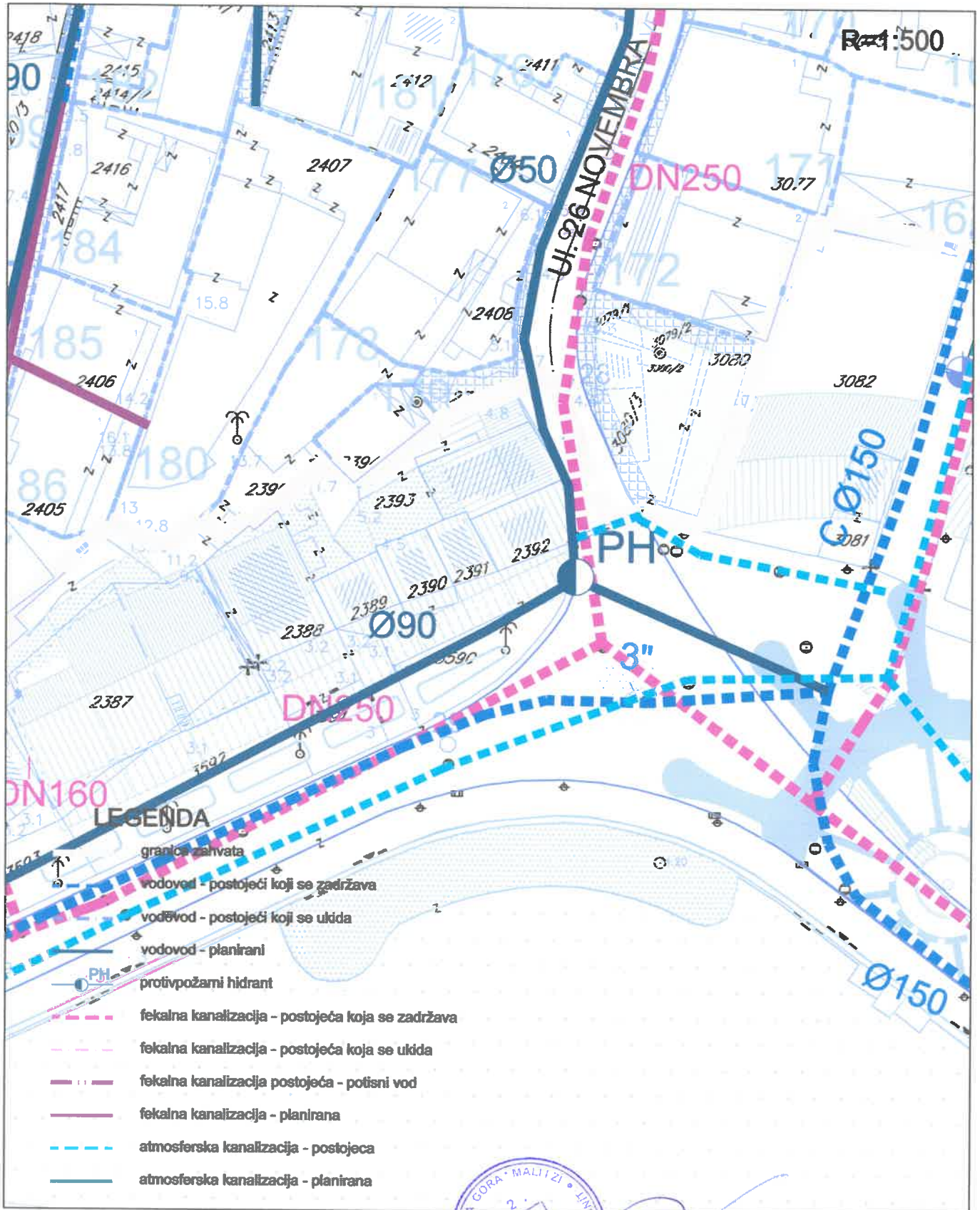
Karta br.13.Telekomunikaciona infrastruktura



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

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

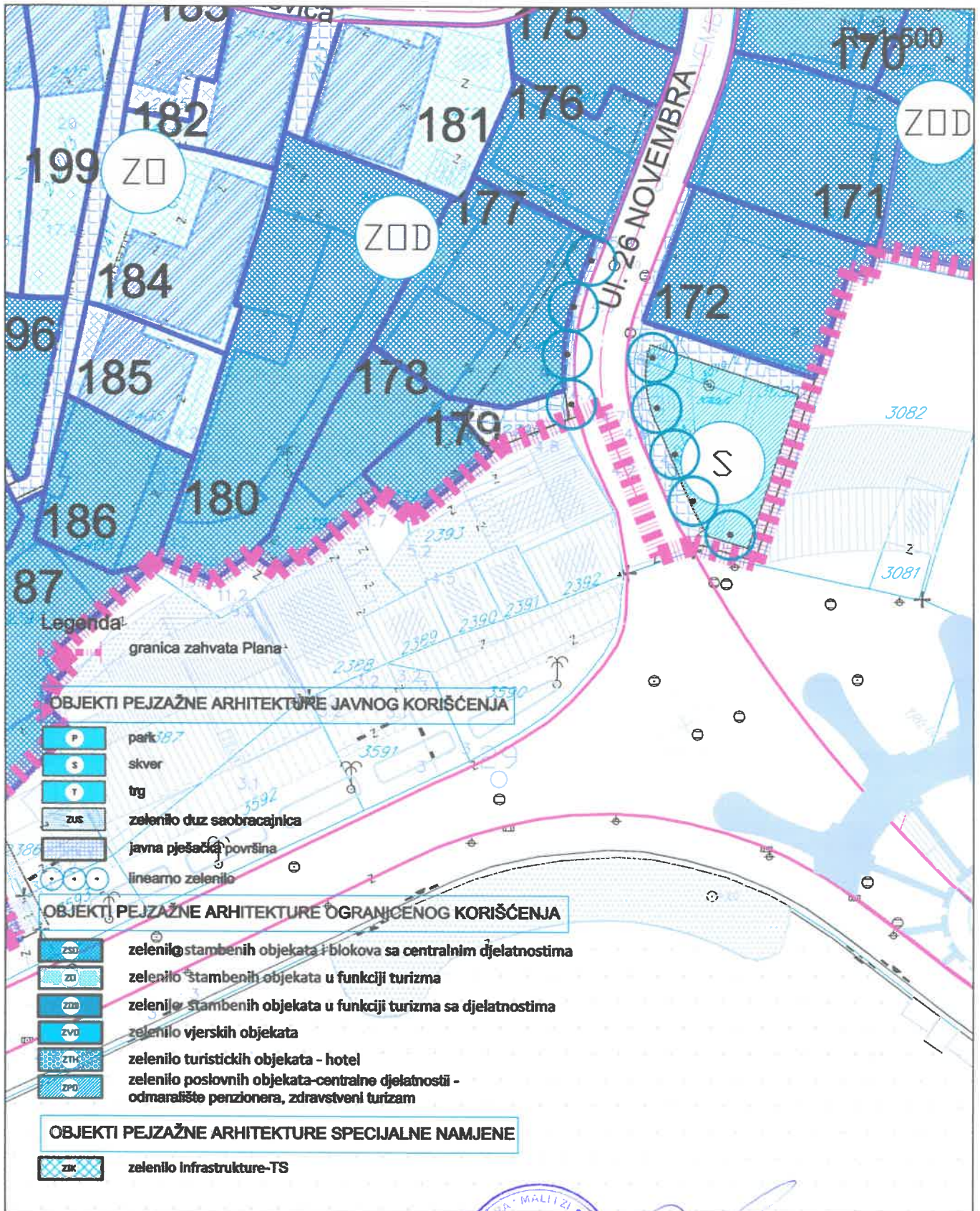
Karta br.14.Hidrotehnika



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

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

Karta br.15.Pejsazna arhitektura



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 – 335/22-111/2

Adresa: Bul. "Đ.K.Skenderbeg" b.b
85360 Ulcinj, Crna Gora
tel: +382 30 412 - 050
+382 30 412 - 956
fax: +382 30 412 - 413

Ulcinj, 26.10.2022g./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 PEKU DŽ. SULEJMANU hodno članu 74. stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. 44/18,63/18,11/2019,82/2020 i 86/22), donosi:

RJEŠENJE

Opština Ulcinj - Mali I Zi	
Komuna e Ulqinit	
Datum: 25.10.2022	
Opis: 05-332/22-573/2	

Izdaju se saobraćajni uslovi podnosiocu zahtjeva PEKU DŽ. SULEJMANU, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za turističko stanovanje i centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.178 u zahvatu zahvatu Izmjena i Dopuna Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinj-Grad za Lokalitet Pristan u Ulcinju (sl list CG – opštinski propisi br.08/2012) na dio katastarske parcela br. 2396 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 06-335/22-111 od 17.10.2022 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosiocu zahtjeva PEKU DŽ. SULEJMANU, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za turističko stanovanje i centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.178 u zahvatu zahvatu Izmjena i Dopuna Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinj-Grad za Lokalitet Pristan u Ulcinju na dio katastarske parcela br. 2396 Ulcinj.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova br.05-332/22-573/4

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim ID DUP-a Ulcinj – Grad za lokalitet Pristan

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 i stambene djelatnosti 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

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



VD SEKRETAR,
Leart Tajpi dipl. pravnik



18400000008



108-919-5873/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-5873/2022

Datum: 14.10.2022.

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 917-3-246/2022 OD 06 10 222 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3229 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2396			21 46	16/03/2020	ULCINJ	Dvorište PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		94	0.00
2396		1	21 46	16/03/2020	ULCINJ	Porodična stambena zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		98	0.00
								192	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2007944223012	PEKU DŽELADIN SULEJMAN 26.NOVEMBAR BR.190 Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2396		1	Porodična stambena zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	988	P1 98	Svojina PEKU DŽELADIN SULEJMAN 2007944223012 26.NOVEMBAR BR.190 Ulcinj
2396		1	Stambeni prostor PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA Dvije sobe	1	1P 38	Svojina PEKU DŽELADIN SULEJMAN 2007944223012 26.NOVEMBAR BR.190 Ulcinj
2396		1	Stambeni prostor PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA Dvosoban stan	2	P 58	Svojina PEKU DŽELADIN SULEJMAN 2007944223012 26.NOVEMBAR BR.190 Ulcinj
2396		1	Stambeni prostor PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA Dvosoban stan	3	P1 58	Svojina PEKU DŽELADIN SULEJMAN 2007944223012 26.NOVEMBAR BR.190 Ulcinj

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2396		1		1	Porodična stambena zgrada	09/11/2001	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju

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: *a*

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-3-246/2022

Datum: 14.10.2022.



Katastarska opština: ULCINJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 23

Parcela: 2396

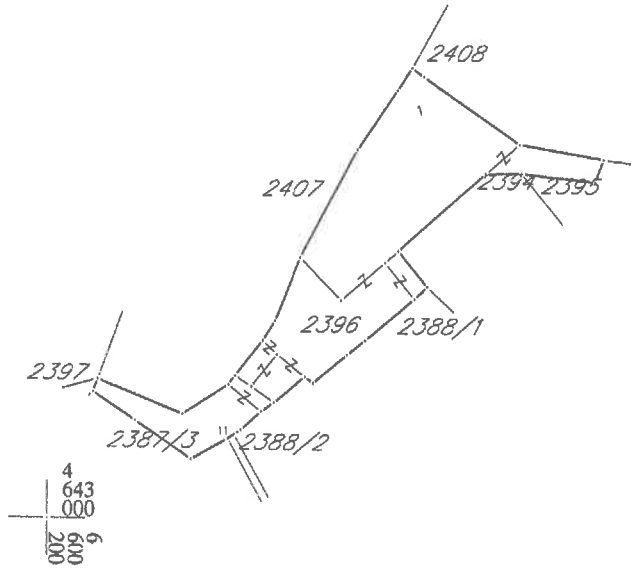
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



4
643
050
6
600
200

4
643
050
6
600
250



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA



Ovjerava
Službeno lice: