



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.:05-332/23-8/7
Ulcinj / Ulqin, 14.02.2023. god.

Resulbegović R. Selim

Ulcinj
Liman I, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-8/7 od 14.02.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.106 zona A u skladu sa smjericama Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj

Dostravljeno:

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

**Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.**



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/23-8/7 Ulcinj / Ulqin, 14.02.2023. 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, 82/2020 i 86/2022), 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 Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-127/16-11 od 27.04.2016.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.22/16), na zahtjev Resulbegović R. Selim broj 05-332/23-8/1 od 09.01.2023.godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.106 zona A, koju čine katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela br.3904/2, 3904/4, 3906/4, 3906/1 i 3905 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p><i>Resulbegović R. Selim</i></p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Na karti br.5 "Analiza postojećeg stanja" katastarske parcele br. 3904/2, 3904/4, 3906/4 KO Ulcinj, koje formiraju urbanističku parcelu br.106 u zoni A, prikazane kao poljoprivredne površine (voćnjaci, livade, masljine i dr.).</p> <p>Karta br.5 "Analiza postojećeg stanja" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p> <p style="text-align: center;">KARAKTERISTIKE PRIRODNOG OKRUŽENJA – PREDNOSTI I OGRANIČENJA</p> <p style="text-align: center;">Inženjersko-geološke karakteristike – seizmika tla</p> <p>Geološki sastav terena na široj lokaciji je uglavnom krečnjački i flišni, što ga čini uglavnom stabilnim, ali potrebno je pre izrade projektne dokumentacije izvršiti inženjersko-geološka ispitivanja na lokaciji radi utvrđivanja tačnih uslova za gradnju – fundiranje objekata.</p> <p>Takođe, potrebno je konstatantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti na području čitave opštine, i obzirom da prostor pripada VIII seizmičkoj zoni (VIII° MKS za ovu lokaciju, iako na prostoru opštine ima i terena sa IX° MKS), i u skladu sa tim izrada odgovarajuće tehničke dokumentacije za konstrukciju objekata.</p>	

	<p>Klimatske karakteristike Cijela teritoija opštine Ulcinj karakteriše se izuzetno povoljnim klimatom, SMT je 15.6° a broj osunčanih sati iznosi 2256 h godišnje, uz povoljno strujanje maestrala sa 1383 mm vodenog taloga godišnje.</p> <p>Mediterranska klima, blago izmijenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 9 mjeseci. U ljetnjim mjesecima, strujanje iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčanih dana, mali broj oblačnih dana i dana sa jačim vjetrom čine prostor opštine turistički atraktivnim i van ljetnjih mjeseci.</p> <p>Morfološke karakteristike Prednosti : Pojas zone Liman 1, bez obzira na velike padove terena od 15% do 30% i više, svrstava se u red najkvalitetnijih prostora koji imaju izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvorenog ambijenta : osunčanje, široke vizure, vizuelni kontakt sa morem s jedne strane i zaleđe brda s druge strane, relativno dobru saobraćajnu povezanost (postojeći put vodi do ulaza u lokaciju).U kontaktnim zonama su zeleni fondovi starih maslina, postojeća vikend naselja i drugo.</p> <p>Jedna od najvećih prednosti ove lokacije je izuzetno povoljna južna ekspozicija terena.</p> <p>Osnovni nedostaci : veliki nagibi tla, i komunalna neopremljenost lokacije.</p>
7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022), urbanističko-tehnički uslovi dati u tekstualnim i grafičkim priložima a naročito u sledećem:</p> <p>Grafički prilozi fizičkih struktura:</p> <ul style="list-style-type: none"> List 4 - Geodetska podloga sa granicom zahvata List 5 - Analiza postojećeg stanja List 6 - Namjena površina List 7 - Parcelacija, nivelacija i regulacija <p>Grafički prilozi infrastrukture :</p> <ul style="list-style-type: none"> List 8 - Pejzažna arhitektura List 9 - Saobraćaj List 10 - Hidrotehnika List 11 - Elektroenergetika List 12 - Telekomunikaciona mreža <p>USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA Planirana namjena data je za urbanističku parcelu. Detaljna namjena površina prikazana u grafičkom prilogu "Namjena površina".</p> <p>STANOVANJE MALE GUSTINE - SMG</p> <ul style="list-style-type: none"> - indeks zauzetosti za urbanističku parcelu br.106 zona A; 0,25 - indeks izgradjenosti za urbanističku parcelu br.106 zona A; 0,75 - spratnost objekta maksimalno za urbanističku parcelu br.106 zona A; P+2 (uz poštovanje zadatih indeksa) - gradjevinska linija definisana ka saobraćajnici i javnoj površini. <p>Urbanistička parcela planirana za stanovanje male gustine, prikazane su na grafičkom prilogu list 6 - <i>Namjena površina – Planirano stanje</i>.</p> <p>Stanovanje male gustine, kao dominantna namjena prostora, planira se kroz strukture karakteristične za terene u nagibu (<i>do 30%</i>), sa maksimalnim poštovanjem prirodnih uslova i topografije terena.</p>

Gradjevinske linije su date u grafičkom prilogu list 7 - *Parcelacija, regulacija i nivelacija*.

Planom se predviđa gustina stanovanja do 120st/ha, sa formiranjem kaskadnih rješenja i valorizacijom postojećeg bogatog fonda zelenila, koje je jedna od glavnih odlika predmetne lokacije.

Visinske razlike terena omogućavaju formiranje **podrumskih i suterenskih prostora**, koji se u najvećem broju slučajeva planiraju za garažiranje vozila i tehničke prostorije, a kao takvi, ne ulaze u obračun BRGP-a. Ukoliko se suterenske etaže koriste za stanovanje, turizam, poslovanje i sl., onda se njihove površine moraju obračunati u ukupnu bruto gradjevinsku površinu.

Gradjevinska linija podzemne etaže (oznaka GL0) se poklapa prema ulici sa građevinskom linijom nadzemnih etaža - suterena i prizemlja (GL1).

U okviru namjene stanovanja dozvoljeno je raditi prostore za smještaj turista tokom sezone, kao komplementarni sadržaj osnovnoj namjeni - stanovanju.

Neophodno je ostvariti kvalitetnu sintezu funkcije stanovanja i ostalih komplementarnih sadržaja i funkcija, u skladu sa Pravilnikom i u *kontekstu održivog razvoja i energetske efikasnosti*.

Arhitektura objekata treba da bude u skladu sa identitetom mjesta (*genius loci*), kroz koriscenje tradicionalnih elemenata oblikovanja (*nagibi krovova, izbor materijala - drvo, kamen, ciglarski materijali za pokrivanje, proporcije otvora, trijemovi*) a u savremenom duhu.

Posebnu pažnju treba obratiti na projekte uređenja terena koji na ovom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.

7.2.

Pravila parcelacije

Parcelacija

Data je granica urbanističke parcele sa tabelarno definisanim tačkama preloma granice urbanističke parcele.

Urbanistička parcela ima direktan pristup sa saobraćajnice.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat uz grafički prilog i kao poseban prilog uz ovaj separat.

Površina urbanističke parcele 106 u zonu A iznosi 1.121,00m² i definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br.7 "Parcelacija, regulacija i nivelacija".

Koordinatne tačke kojima je definisana UP 106 u zonu A su:

Br.	X	Y
249	6599365.433	4643277.216
250	6599373.970	4643289.450
251	6599378.735	4643296.430
252	6599383.500	4643308.410
253	6599384.777	4643305.484
254	6599386.220	4643307.820
273	6599412.761	4643290.683
274	6599406.445	4643295.071
275	6599400.684	4643299.074
276	6599400.000	4643299.582
277	6599397.617	4643301.336
278	6599393.627	4643304.197
279	6599387.006	4643308.410

280 6599386.380 4643308.270
 281 6599369.153 4643275.438
 282 6599378.400 4643271.020
 283 6599385.705 4643266.745
 284 6599393.010 4643262.470

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

Urbanistička parcela br.106 u zonu A:

U okviru zahvata plana definisane su tri zone (A, B i C).

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, urbanistička parcela br. 107 **nalazi se** u zoni A.

Urbanističku parbelu br. 106 u zonu A površine od 1.121,00m², formiraju katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela br. 3904/2, 3904/4, 3906/4, 3906/1 i 3905 KO Ulcinj.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela (broj)	UP 106 zona A
površina urbanističke parcele (m2)	1.121,00
max indeks zauzetosti	0,25
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	280,00
max indeks izgradjenosti	0,75
max bruto građevinska površina(m2)	841,00
max spratnost objekta	P+2
namjena	stanovanje

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 280,00m² (indeks zauzetosti 0,25).

Max.bruto građevinska površina objekta 841,00m² (indeks izgrađenosti 0,75).

Građevinske linije dogradnje postojećih objekata date su na grafičkom prilogu i u određenom broju slučajeva definišu već izvedene dogranje koje nisu snimljene u katastarsko - topografskoj podlozi.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.

Građevinske linije iznad zemlje koje utvrđuju gabarit za nadzemni dio izvedenih objekata iznad prizemlja, nisu date u grafičkom prilogu.

Urbanističke parcele date u grafičkom prilogu mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Napomena: Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:

- U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati na donjoj.

- Ukoliko je 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).

PLANIRANI OBJEKAT - UP.106 zona A

Na novoformiranom urbanističkom parcelom moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je u skladu sa datom namjenom u grafičkom prilogu "Namjena površina" i u tabelama. U zoni namjene stanovanja malih gustina SMG primarna namjena objekata je stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje i dijelova objekata za turizam

- Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno.

- Spratnost je data tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.

- Udaljenje objekta na parceli od susjednog objekta je tolika da sjenke objekta pod uglom od 45° doseže do prizemne tacke gabarita objekta susjeda, računajući pri tom prizemlje na koti ± 0.00 . Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.

- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.

- Kota prizemlja dozvoljena je do **1, 00** m od kote terena.

- Visina nadzotka potkrovlja može biti maksimalno do **1, 20** m.

- Krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom do 23° , pogotovu kada su u pitanju potkrovnne etaže (Pk). U slučaju kada objekat nema potkrovnnu etažu projektant može da se odluči za projektovanje ravnog krova.

- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. **1,00** m do susjedne parcele.

Preporuka: Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za urbanističku parcelu.

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:

Na području koje pokriva DUP moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.

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.

	<p>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 iste 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. Uređenje terena uzvršiti na osnovu odgovarajućeg projekata uređenja terena.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Regulacija i nivelacija Urbanistička parcela definisana je grafički i koordinatama. Gabarit objekta definisan je građevinskom linijom prema ulici i odstojanjem objekta od granice susjeda. Ukoliko se u susjedstvu novoplaniranog objekta već nalaze izgrađeni objekti, voditi računa o dimenzionisanju volumena i gabarita, na način da se ne ugrožavaju zatečeni objekti. Ovaj uslov se odnosi i na dogradnje i nadogradnje postojećih objekata prema zadatim urb indikatorima. Ukoliko je nemoguće postići uslov odstojanja među gabaritima objekta starog i novog ili 2 postojeća objekta koji se dograđuju ili nadograđuju, treba voditi računa prilikom projektovanja objekata, da se na nepovoljnoj strani objekta rasporede prostorije koje mogu da funkcionisu u takvom položaju (ulazi, holovi, pomoćne prostorije, kupatila, stepenište, kuhinja). Takodje je vrlo bitno, da se izgradnjom novih ili nadogradnjom i rekonstrukcijom postojećih objekata, ne ugrožavaju vizure, makar 50% fasade objekta treba da je orijentisano ka kvalitetnim vizurama. U vertikalnoj ravni treba takođe težiti maksimalnom uklapanju objekata u postojeći teren.</p> <p>USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. Granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat uz grafički prilog. Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele. Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispuste-erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m, u skladu sa smjernicama iz "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta" Urbanističke parcele date u grafičkom prilogu mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora. 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. Napomena: Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:</p>

- U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati na donjoj.

- Ukoliko je 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).

1. Građevinska linija

Građevinska linija definisana je grafički i numerički na, iznad i ispod površine zemlje, i predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinske linije su date u grafičkom prilogu list 7 - Parcelacija, regulacija i nivelacija.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu.

Koordinatne tačkica građevinskih linija:

Koordinatne tačke građevinske linije GL 2:

381 6599409.503 4643286.03

381/1 6599385.510 4643307.82

Koordinatne tačke građevinske linije GL 0=GL 1=GL 2

601 6599393.010 4643262.470

603 6599378.400 4643271.020

604 6599365.433 4643277.216

Koordinatne tačke građevinske linije GL 1

722 6599392.717 4643302.998

723 6599385.919 4643307.333

725 6599396.270 4643300.461

Koordinatne tačke regulacione linije:

249 6599365.433 4643277.216

254 6599386.220 4643307.820

273 6599412.761 4643290.683

274 6599406.445 4643295.071

275 6599400.684 4643299.074

276 6599400.000 4643299.582

277 6599397.617 4643301.336

278 6599393.627 4643304.197

279 6599387.006 4643308.410

280 6599386.380 4643308.270

281 6599369.153 4643275.438

282 6599378.400 4643271.020

283 6599385.705 4643266.745

284 6599393.010 4643262.470

2. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim urb.parcelar objektima.

Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je **podrum**, a nadzemne etaže su **suteren, prizemlje, spratovi i potkrovlje**.

Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cijelini ispod zemlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele na kojoj se nalazi. Ako se radi o denivelisanom terenu, relativnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

Nadzemna etaža je dio zgrade koji u cijelini ili djelimično iznad zemlje.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1. Suteren može biti na ravnom ili na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m a za poslovne objekte maksimalno 0.2m iznad kote konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.

Visinska regulacija objekta izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika prostora.

Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4 - 5 m za prizemne etaže P, 5-6m za visoko prizemlje PV i približno 3 do 3.5 m za etaže iznad prizemlja.

Sve vrijednost bruto površina i površina pod objektom date su kao maksimalne, a mogu biti manje po potrebi investitora.

8

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

Preporuke za aseizmičko projektovanje

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primijeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbeđenju sigurnosti objekata:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja.
- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva.
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:

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.

Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl., projektne seizmičke parametre obavezno definisati

	<p>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>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Mjere zaštite životne sredine</p> <p>Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mera zaštite životne sredine utićaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>
10	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Zelenilo individualnih stambenih objekata</p> <p>Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata, i predstavlja najznačajnije površine u zahvatu plana na kojima se formiraju zeleni zasadi.</p> <p>Smjernice za projektovanje zelenih površina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da kuća bude u 1/3 parcele, bliže prilaznoj ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. - uz sami objekta sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka. - prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl. - staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna. - građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl - naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. - ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima. - obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi

	<p>- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati vertikalno i krovno zelenilo, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.</p> <p>- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.</p> <p>- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama.</p> <p>- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.</p>
11 .	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12 .	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	/
13 .	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16 .	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17 .	<p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p> <p>ELEKTROENERGETIKA</p> <p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Na području obuhvaćeno ovim DUP-om ne postoji ni jedna trafostanica TS 10/0,4 kV. Svi postojeći objekti napajaju se sa trafostanica iz susjednih zahvata. Niskonaponska mreža je urađena djelimično kao vazдушna, a djelimično kablovski preko kablovskih priključnih ormara (KPO).</p> <p>PLANIRANO STANJE</p> <p>Vršno opterećenje kompleksa</p> <p>Uzimajući u obzir sva vršna opterećenja koja se predviđaju u ovom kompleksu , može se izračunati ukupno vršno opterećenje uz faktor jednovremenost $k=0,9$:</p> $P_v = k \times (P_{va} + P_{vb}) = 0,95 \times (1.976.389,85 + 1.619.033,39 + 511.011,82) = 0,95 \times 4.106.435,06 = 3.901.113,31 \text{ (VA)} = 3.901,11 \text{ (kVA)}.$ <p>Određivanje potrebnog broja TS 10/0,4 kV</p> <p>Na osnovu podataka o vršnom opterećenju kompleksa određen je broj novih TS 10/0,4 kV kao i njihova snaga.</p> <p>Obzirom na naprijed navedeno, kao i na vršna opterećenja, planira se izgradnja tri, i to: dvije trafostanice NDTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA (oznake na crtežu br.1 i 2) i jedna NDTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA (oznake na crtežu br.3).</p>

	<p>Napajanje planiranih NDTs 10/0,4kV, (br.1,2 i 3) predviđeno da se izvrši sa ove trafostanice, mada radi dvostanog napajanja planiranih trafostanica predviđeno je i njihovo povezivanje na postojeću 10kV mrežu susjednih zahvata, kako je prikazano u grafičkom prilogu elektroenergetike.</p> <p>Za ovaj zahvat se kao što je naprijed navedeno, predviđene su dvije nove trafostanice snage 2x1000 kVA (br.1 i 2) i jedna snage 1x630kVA (br.3), a ukoliko se ukaže potreba u trafostanici br.3 ostavlja se mogućnost zamjene transformatora sa transformatorima snage 1000 kVA ili ugradnje još jednog transformatora.</p>
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p>
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
	<p><u>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA</u></p> <p>Vodosnabdevanje</p> <p>Postojeće stanje</p> <p>Prostor u zoni zahvata DUP-a "Liman 1" je stari sa velikim visinskim razlikama između najnižih i najviših objekata što znatno usložava način vodosnabdijevanja ovog prostora.</p> <p>Vodosnabdijevanje je riješeno u dvije visinske zone, niska i visoka zona. Vodosnabdijevanje niske zone je riješeno preko dva cjevovoda i to cjevovod PEVG DN90mm i livenogvozdeni pocinčani cjevovod Ø3".</p> <p>Osim ovih cjevovoda postoje i cjevovodi manjih prečnika cijevi na koje su priključeni postojeći objekti. Vodosnabdijevanje objekata na višim kotama vrši se iz cjevovoda urađenog od PEVG cijevi prečnika DN90mm. Postojeće stanje vodosnabdijevanja ne može se smatrati zadovoljavajućim, jer se radi uglavnom o starim cjevovodima malog prečnika cijevi i neophodne su intervencije koje će biti predložene kod planiranja budućeg stanja</p> <p>Plan</p> <p>U planskoj dokumentaciji u zoni zahvata Liman 1 ukupne površine (zone A, B i C) 15,80ha planiran je maksimalan broj korisnika u sezoni 2920. Novija razmišljanja u vodoprivrednom planiranju na evropskom i svjetskom planu upućuju na neophodnu pažnju i štednju vodnih resursa. Ovako opšte prihvaćen stav u vodoprivrednom planiranju upućuju na manje norme potrošnje vode. Uvažavajući navedene preporuke o štednji vode za izradu ove planske dokumentacija usvojili smo normu potrošnje od 250lit/korisnika/dan.</p> <p>Za planirani broj korisnika 2920 i usvojenu potrošnju vode od 250.00 lit za buduće potrebe naselja treba obezbijediti:</p> <p>$Q = 2920.00 \times 250.00 = 730000.00\text{lit} = 730.00\text{m}^3/\text{dan}$</p> <p>$Q_{\text{max}} = 8.45 \text{ lit/sec}$</p> <p>$K\check{c} = 2.00$</p> <p>$Q_{\text{max}\check{c}\text{as}} = 19.90 \text{ lit/sec.}$</p>

Detaljno je analizirano postojeće stanje i konstatovano je da postojeće stanje ne može zadovoljiti budućim potrebama naselja i da je potrebno raditi nove cjevovode većeg kapaciteta od postojećih. U prilog potrebi za izgradnju novog cjevovoda je i činjenica da je dio postojećih cjevovoda star i da su urađeni neplanski.

Za obezbjeđenje kvalitetnog vodosnabdijevanja niske zone planiran je cjevovod od PEVG cijevi DN110mm u planiranoj saobraćajnici i izvršeno je povezivanje sa postojećim cjevovodom PEVG DN90mm. Povezivanje planiranog cjevovoda DN110mm izvršeno na postojeći azbestcementni cjevovod.

Za vodosnabdijevanje objekata na prostoru visoke zone planirano je da se postojeći cjevovod PEVG DN90mm nastavi do kraja naselja.

FEKALNA KANALIZACIJA

Postojeće stanje

Sakupljanje i odvođenje otpadnih voda je izuzetno važna faza za urbanizaciju i razvoj naselja, gradova i čitavog područja. Naselje Liman 1 nema izgrađenu fekalnu kanalizaciju izuzev na manjem prostoru u ulici koja vodi pored crkve. Urađena je kanalizacija prečnika cijevi DN160mm. Otpadne vode iz postojećih objekata su uvedene u sopstveni sistem – septičke jame sa upojnim bunarima od kojih je veći dio urađen neuslovno. Strm teren, struktura zemljišta i gustina objekata prčinjavaju veliki teret za rješavanje odvođenja otpadnih voda.

Plan

Za rješenje odvođenja otpadnih voda sa prostora u zoni zahvata Liman 1 planirano je da se u svim planiranim saobraćajnicama uradi fekalna kanalizacija. Položaj postojećih i planiranih objekata u odnosu na postojeću kanalizaciju ne omogućava gravitaciono odvođenje otpadnih voda iz objekata u postojeću kanalizaciju već je neophodno pumpanje. U svim planiranim saobraćajnicama i prilaznim stazama planirana je fekalna kanalizacija. Padovi kanala su dati prema mjestu gdje je planirana pumpna stanica na koti oko 5mnv. Kanali su planirani od PVC cijevi prečnika DN160mm i DN200mm sa padovima koji prate padove saobraćajnica.

Osnovni koncept ovog plana je da se otpadne vode sa prostora u zahvatu DUP-a "Liman 1" priključi na gradsku kanalizaciju Ulcinja.

Hidraulički proračun planirane kanalizacije i pumpnog postrojenja urađen je za maksimalno planiran broj korisnika na ovom prostoru 2920. Da bi se što kvalitetnije mogao sagledati cjelokupan planirani kanalizacioni sistem Liman 1, hidraulički proračun čiji su rezultati i komentar dati u nastavku je izvršen u dvije varijante:

varijanta 1 - za maksimalnu časovnu potrošnju od 11,80 lit/sec/1000 stanovnika,

varijanta 2 - za maksimalnu časovnu potrošnju od 6,94 lit/sec/1000 stanovnika.

Rezultati sprovedenog hidrauličkog proračuna su :

varijanta 1 $Q = 2920.00 \times 0.0118 = 34.50 \text{ lit/sec}$

varijanta 2 $Q = 2920.00 \times 0.00694 = 20.26 \text{ lit/sec}$

Maksimalna časovna protoka od 0,0118lit/sec/korisniku je velika i primjenjivana je za dimenzionisanje fekalne kanalizacije u većim gradovima sa većom gustinom naseljenosti a maksimalna časovna od 0,00694lit/sec/korisniku je niža vrijednost maksimalne protoke koji se preporučuju literaturom. Od planirane pumpne stanice do revizionog okna u kojem je predviđeno priključenje na postojeću fekalnu kanalizaciju planiran je potisni cjevovod od PEVG cijevi DN160mm.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Postojeće stanje

Na prostoru zahvaćenom DUP-om "Liman 1" odvođenje atmosferskih voda nije rješavano. Odvodnjavanje se obavlja samooticanjem i upijanjem u teren.

	<p>Plan</p> <p>Obzirom na planiranu gustinju naseljenosti i da su u naselju planirane saobraćajnice sa ivičnjacima i trotoarima, sakupljanje i odvođenje atmosferskih voda mora se rješavati kontrolisano. Odvodnjavanje je planirano zatvorenim cjevastim kanalima sa slivnicima i rigolama. Vode sa krovova i uređenih betonskih površina sakupljače se i putem slivničkih okana, uvoditi u sabirne kanale i odvoditi u recipijent. Plan atmosferske kanalizacije prati plan za saobraćajnice i namjenu površina po DUP-u.</p> <p>Obzirom da se naselje nalazi neposredno uz morsku obalu a imajući u vidu kvalitet vode i namjenu recipijenta u koji se ove vode ulivaju planirano je da prije ispuštanja u more vode prođu kroz taložnike i sakupljač ulja i masti. Ovo se može tretirati kao polazna osnova za dalje rješavanje odvođenja kišnih voda, a u fazi izrade glavnih projekata preporučuje se detaljna analiza svih faktora potrebnih za kvalitetno rješenje odvodnjavanja.</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p>
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p>
	<p><u>SAOBRAĆAJ</u></p> <p>Saobraćajno rješenje unutar zone prilagođeno je namjeni površina i stanju na terenu. Ograničenje za planiranje saobraćajnice predstavlja veoma strm teren i raspored objekata koji onemogućava razvijanje trasa saobraćajnica sa povoljnijim podužnim nagibima. Planirano je osam saobraćajnica koje su uglavnom pristupne. Za sve saobraćajnice izvršena je provjera podužnog nagiba i on se kreće do max 18%.</p> <p>U grafičkom prilogu koji se odnosi na saobraćajnice, date su ose i orijentacione kote presječnih tačaka osa pojedinih saobraćajnica. Kod projektovanja, planirane trase i kote je moguće pomjerati u smislu postizanja najracionalnijih rješenja.</p> <p>Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica predvidjeti u skladu sa rangom saobraćajnice, opterećenjem i strukturom vozila koja će se njima kretati.</p> <p>Odvodnjavanje saobraćajnih površina rješavati atmosferskom kanalizacijom.</p> <p>Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su na prilogu "PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE".</p> <p><u>Tehničko regulisanje saobraćaja</u></p> <p>Sve ulice unutar kompleksa su pod režimom dvosmjernog kretanja vozila, sa zabranom parkiranja na kolovoznoj traci. Parkiranje se obavlja unutar urbanističkih parcela.</p> <p>Sve saobraćajnice i njihovo ukrštanje regulisati odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom saobraćajnom signalizacijom uz određivanje i obilježavanje nailaska na put sa pravom prvenstva prolaza. Brzinu kretanja vozilima ograničiti na 30 km/h unutar cijelog zahvata na ulaznim krakovima.</p> <p><u>Parkiranje</u></p> <p>Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Tako je planirano parkiranje unutar svake urbanističke parcele.</p> <p><u>Pješački saobraćaj</u></p> <p>Pješačke staze predviđene su uz saobraćajnice. Pješački saobraćaj se djelimično odvija i kolsko pješačkim saobraćajnicama. Prelaze preko ulica unutar kompleksa obezbijediti odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom (vertikalnom i horizontalnom).</p>

	<p><u>Javni masovni prevoz putnika</u> S obzirom na geometrijske karakteristike saobraćajnica (podužni nagibi, radijusi u raskrsnicama), predmetnom zonom nije moguće obavljanje javnog masovnog prevoza putnika autobusima.</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p><u>TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA</u></p> <p>Postojeće stanje Područje koje obuhvata DUP "Ulcinj-grad za lokalitet Liman 1" u Ulcinju, nije na kvalitetan način opskrbljeno adekvatnom elektronskom komunikacionom infrastrukturom iz razloga što je postojeća infrastruktura, koja je u vlasništvu Crnogorskog Telekoma, rađena direktnim polaganjem telekomunikacionih kablova u zemlju, a njen kapacitet i kvalitet su na graničnim vrijednostima.</p> <p>Na posmatranom području prisutni su signalom mobilne telefonije i sva tri mobilna operatera, a područje je pokriveno i TV signalom koji distribuira BBM Montenegro i Total TV.</p> <p>Planirano rješenje Jedan od ciljeva izrade ovog DUP jeste da se želi obezbjediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatera elektronskih komunikacija, koji će ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.</p> <p>Treba voditi računa o slijedećem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture - da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica, - da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima, <p>Akt kojeg se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jeste Pravilnik o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore" broj 83/09).</p> <p>Pri planiranju broja PVC cijevi u novoj tk kanalizaciji, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama i aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije i dr.</p> <p>U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.</p> <p>Trase planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se telekomunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana, što bi bilo neekonomično.</p>
	<p><u>Telekomunikaciona mreža:</u> 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;

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:

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

/

19 . POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

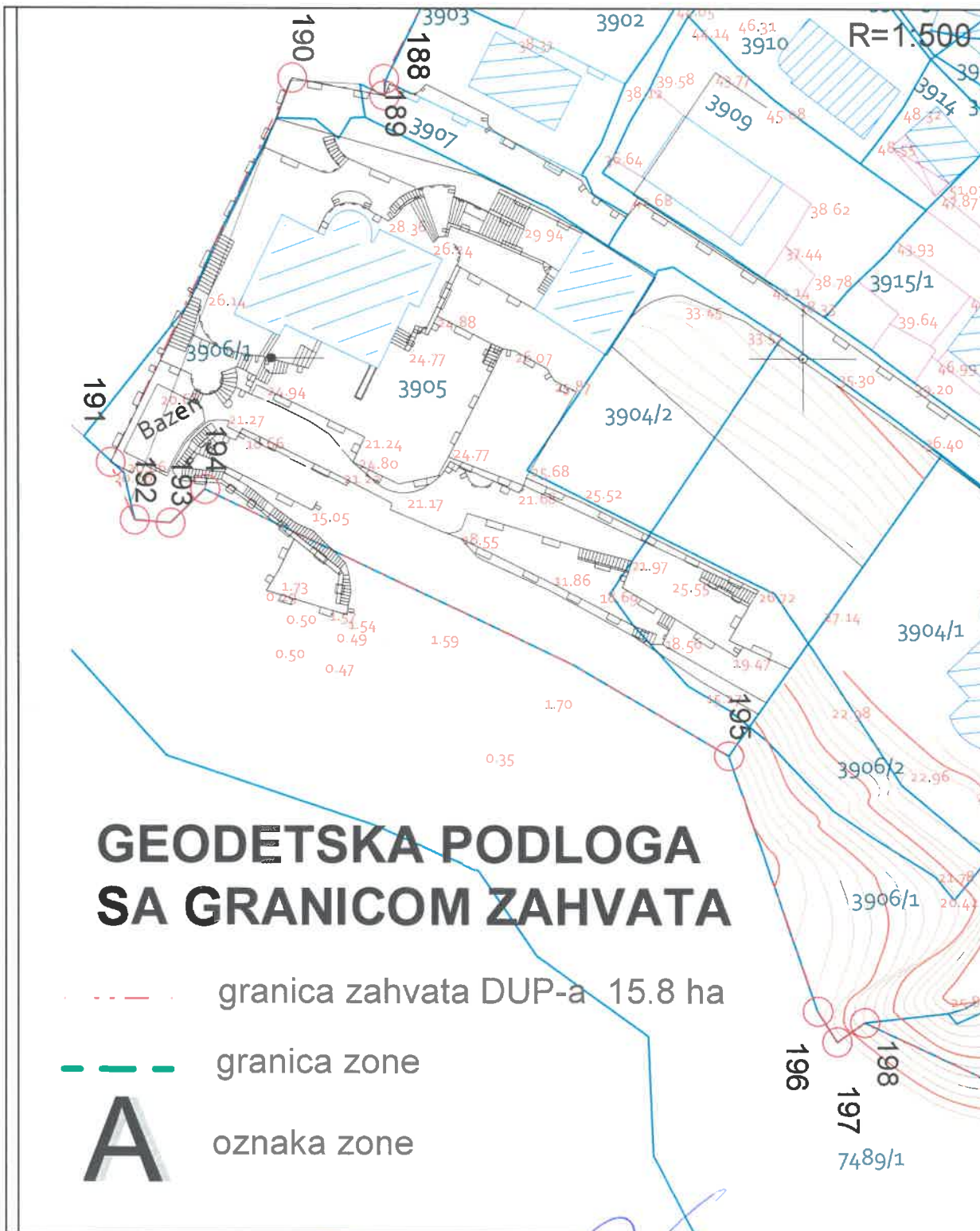
20 . **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	106 zona A
Površina urbanističke parcele (m ²)	1.121,00
Maksimalni indeks zauzetosti	0,25
Max. Površina prizemlja (m ²)	280,00
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,75
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	841,00
Maksimalna spratnost objekata	P+2
Namjena	Stanovanje malje gustine
Maksimalna visinska kota objekta	/

	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Parkiranje planirano unutar urbanističke parcele.</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Oblikovanje prostora i materijalizacija Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Arhitektonske volumene objekta potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visina objekta je data na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasadu objekta kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima. Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojecom arhitekturom i kulturnim nasledjem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala. Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća. Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje: - Upotrebu gradjevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; - Energetsku efikasnost zgrada; - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata - Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.</p>

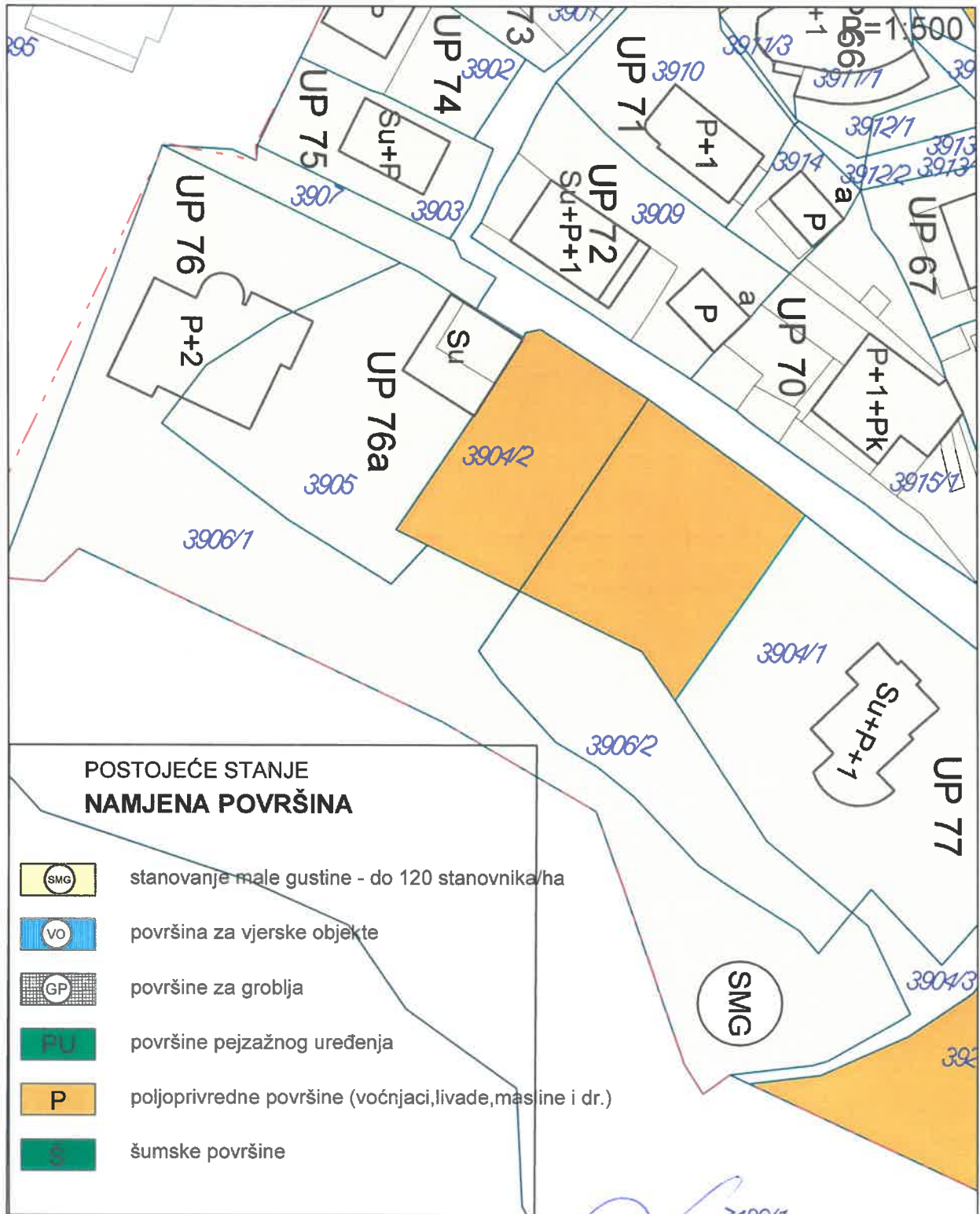
		<ul style="list-style-type: none"> - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd). - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema - Pri izgradnju objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.
OSTALI USLOVI		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022) 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, 82/2020 i 86/2022).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
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:	Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje, Mehmet 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	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju u R=1/500

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"
 Karta br.4 Geodetska Podloga sa Granicom zahvata



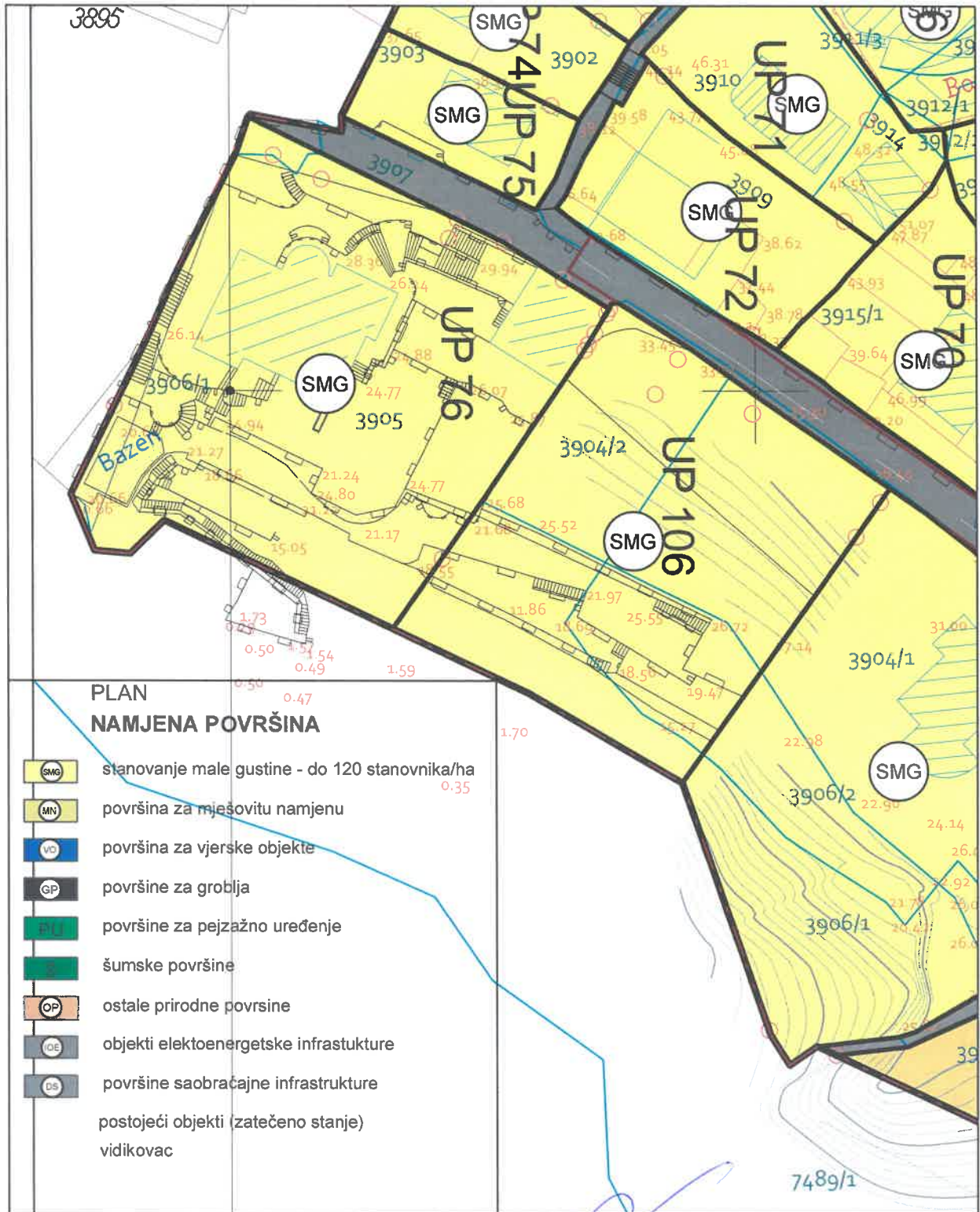
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"
 Karta br.5 Analiza postojećeg stanja



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

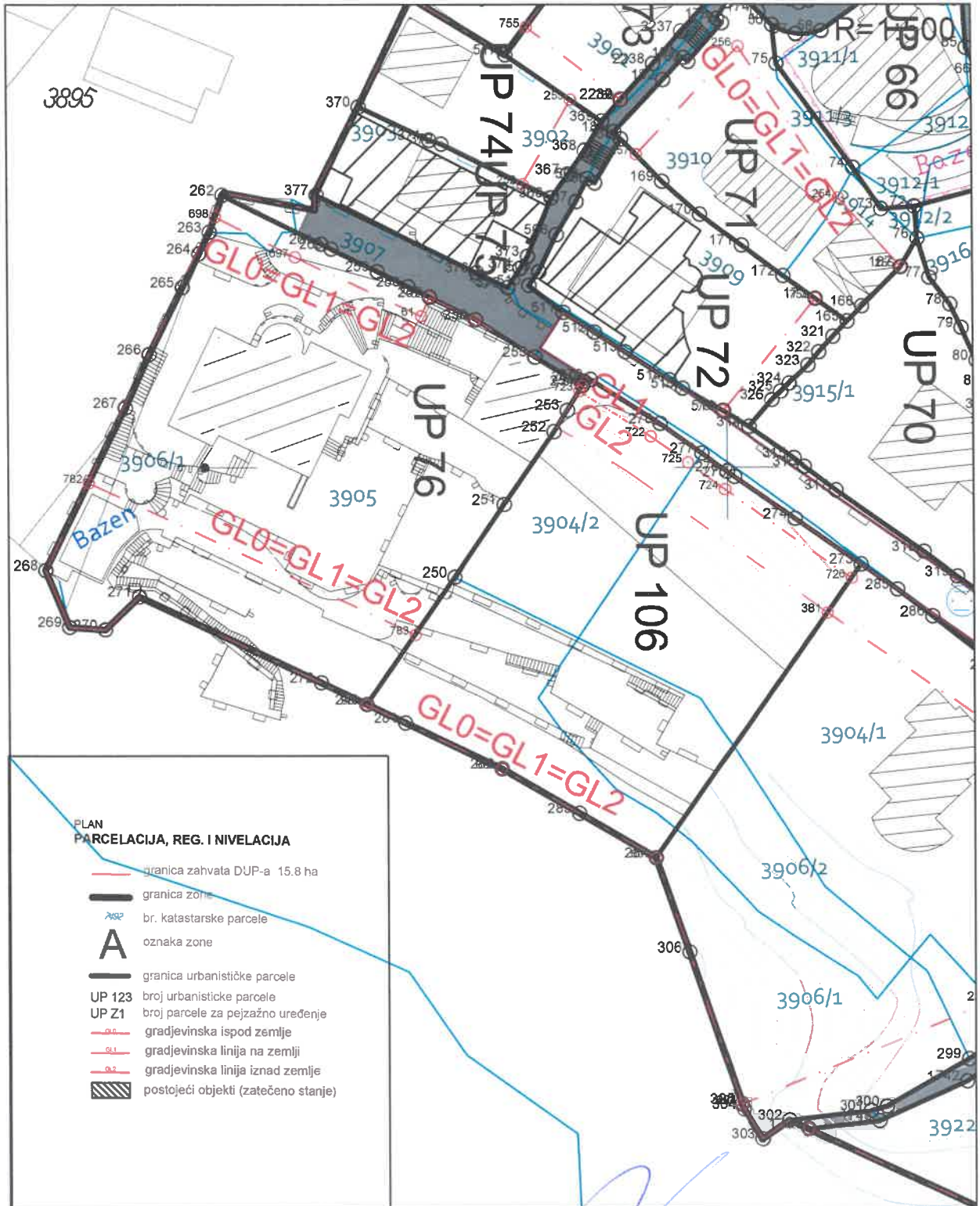
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1" Karta br.6 Namjena površina



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



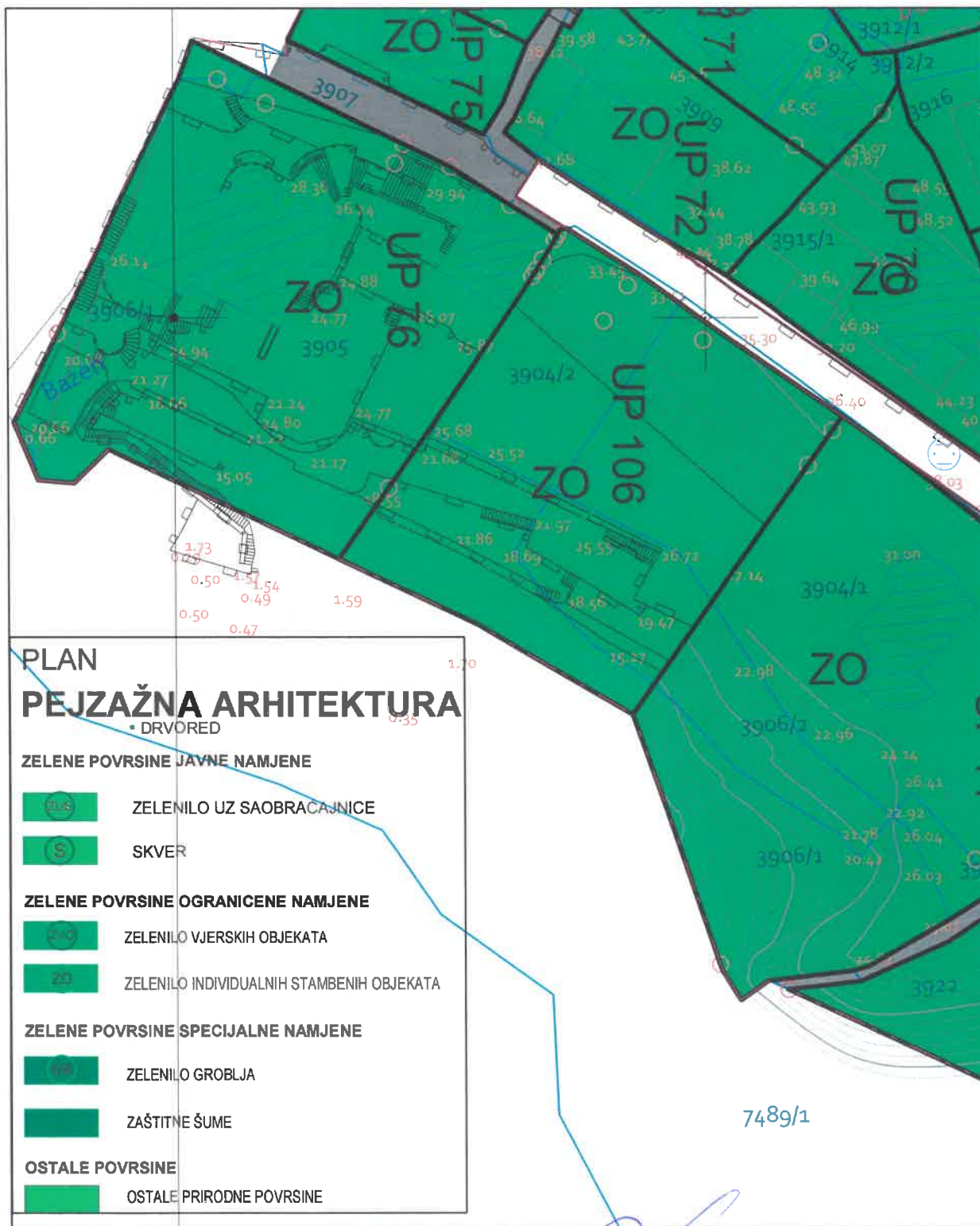
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1" Karta br.7 Parcelacija, regulacija i nivelacija



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

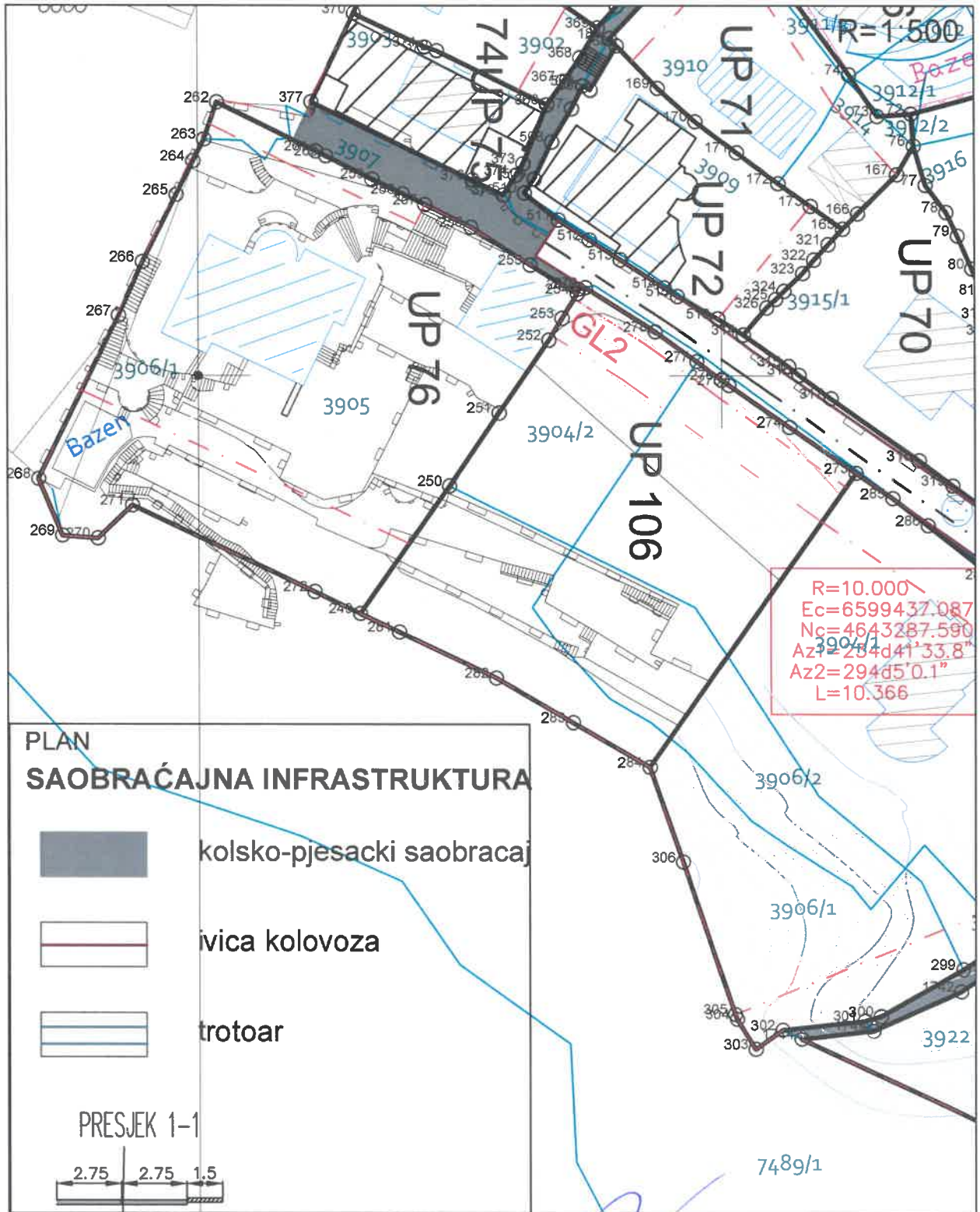


Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"
Karta br.8 Pejzažna arhitektura






Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"
 Karta br.9 Saobraćajna infrastruktura



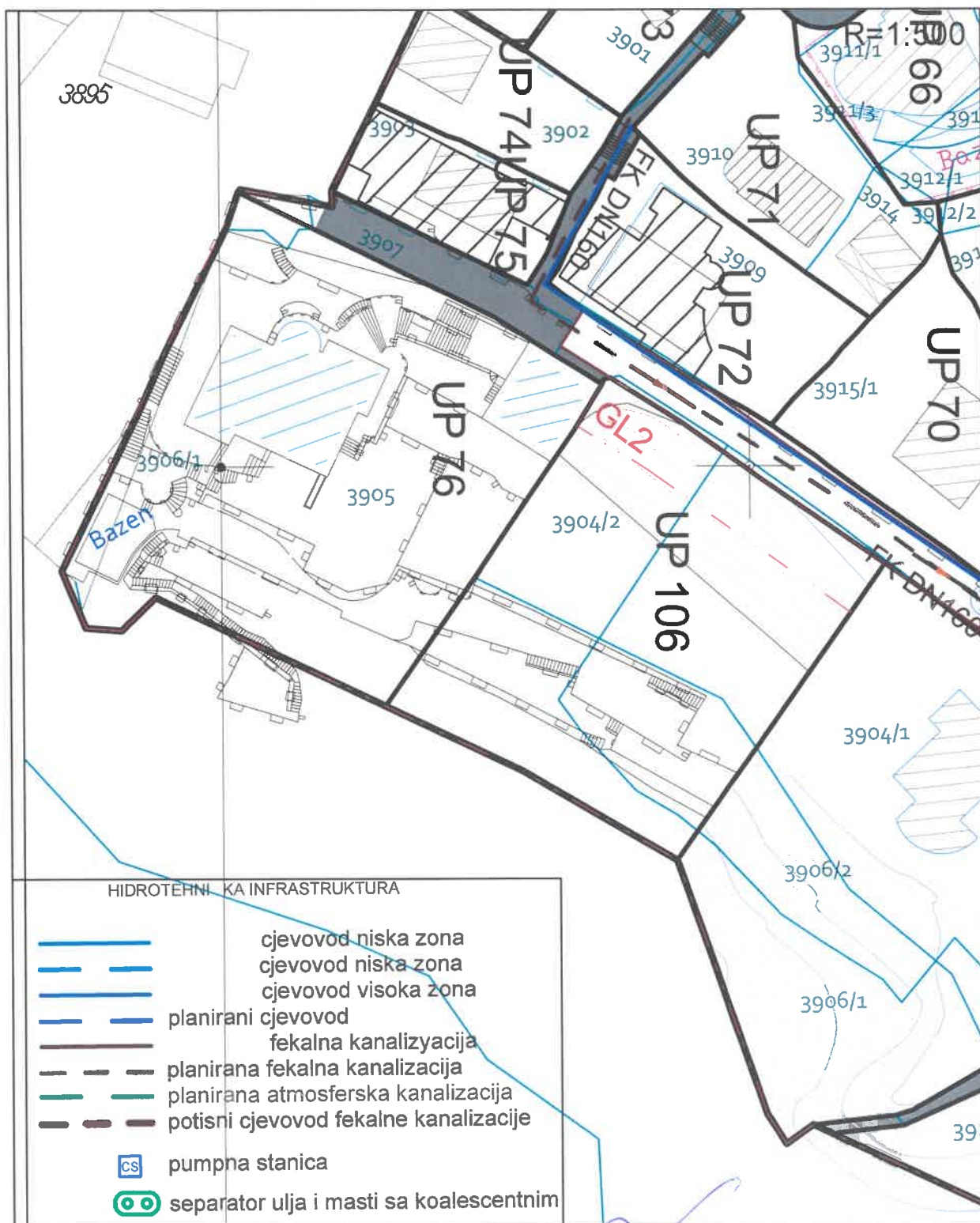
PLAN
 SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

-  kolsko-pjesacki saobracaj
-  dvicica kolovoza
-  trotoar



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

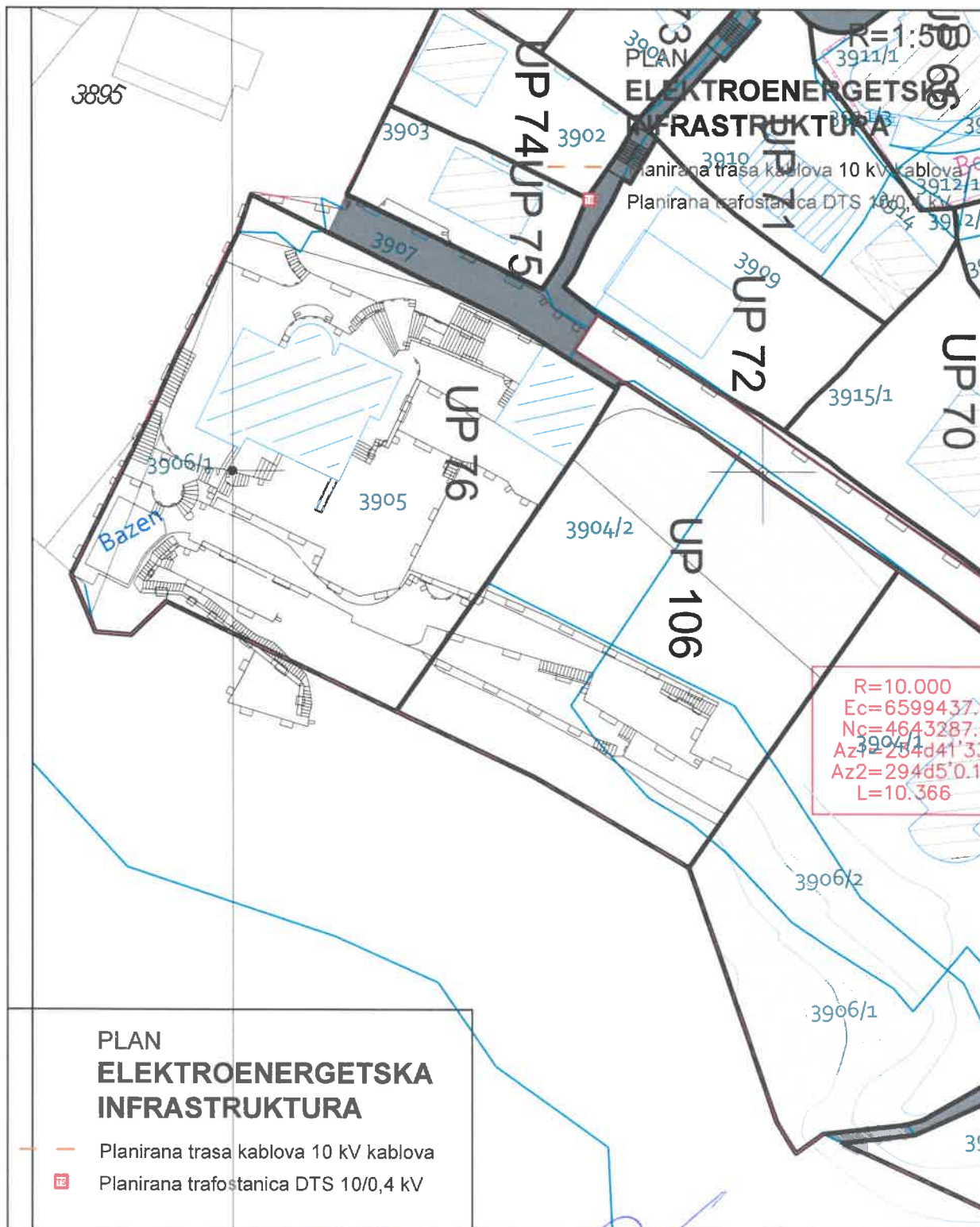
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"
Karta br.10 Hidrotehnika



Rukovodilac sektora za urbanizam i gradenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

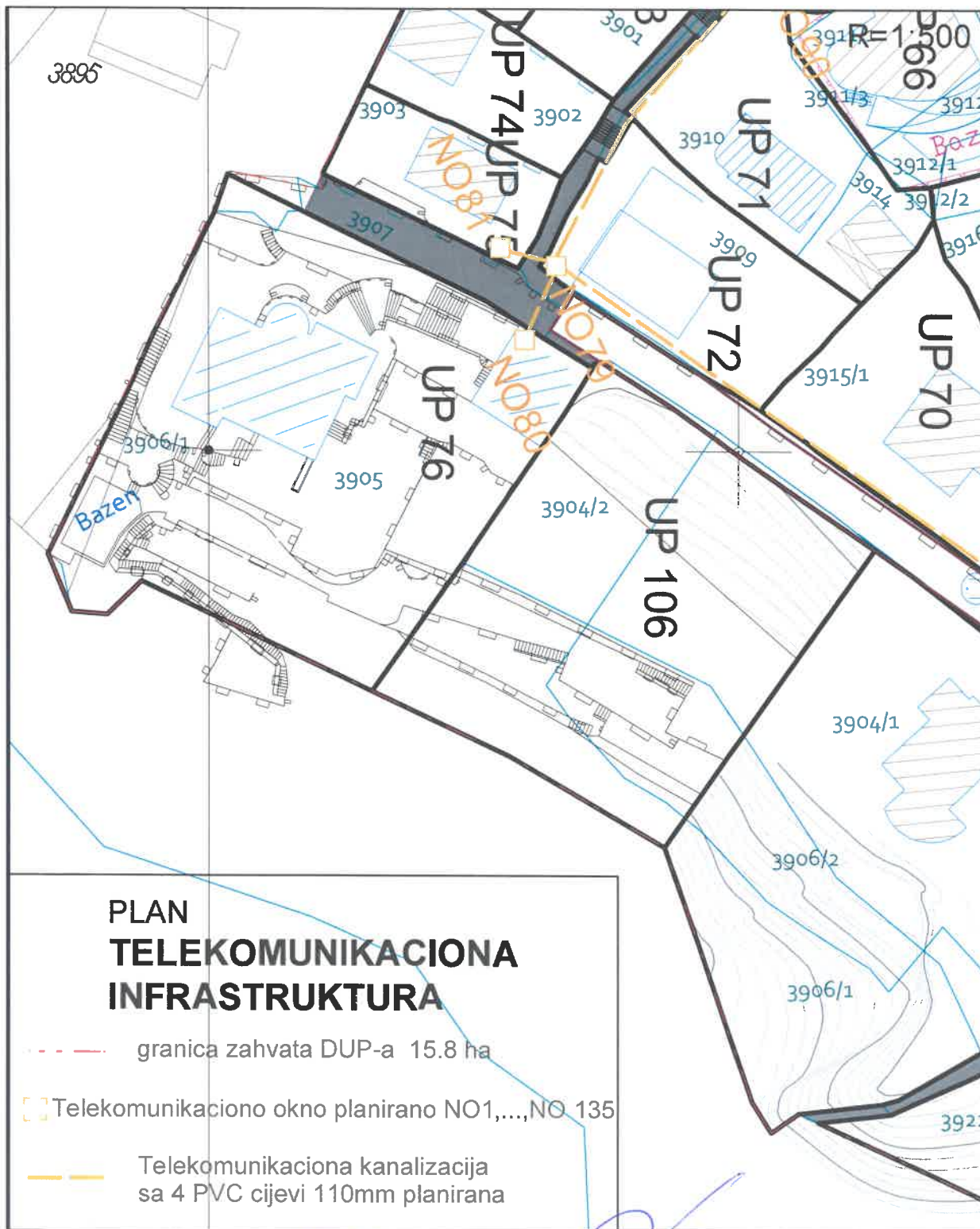


Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"
Karta br.11 Elektroenergetska infrastruktura



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"
Karta br.12 Telekomunikaciona infrastruktura



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
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 – 355/23- 18/2

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

Ulcinj, 08.02.2023g./v.

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

RJEŠENJE

Broj: 05-332/23-R/13
Opština: Ulcinj
Općina: Komuna e Ulqinit

Izdaju se saobraćajni uslovi podnosiocu zahtjeva **RESULBEGOVIĆ R. SELIMU** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta **ZA STANOVANJE na urbanističkoj parceli br.106 zona A** u zahvatu izmjena i dopuna **detaljnog urbanističkog plana Ulcinj-Grad za lokalitet Liman 1 u Ulcinju** (sl list CG –opštinski propisi br.22/2016) na djelovima kat. Parcela br.3904/2,3904/4,3906/4,3906/1 i 3905 KO Ulcinj

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

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj **06-332/23-8/4** od **03.02.2023** godine, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosiocu zahtjeva **RESULBEGOVIĆ R. SELIMU** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 106 zona A u zahvatu izmjena i dopuna **detaljnog urbanističkog plana Ulcinj-Grad za lokalitet Liman 1 u Ulcinju** na djelovima kat. Parcela br.3904/2,3904/4,3906/4,3906/1 i 3905 KO Ulcinj

Uz zahtjev dostavljen je na uvid **Nacrt urbanističkih uslova br.05-332/23-8/4**.

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim izmjenama i dopunaama **detaljnog urbanističkog plana Ulcinj-Grad za lokalitet Liman 1 u Ulcinju**.

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

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

Obradio,

Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:

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



VD SEKRETAR,
Leart Taipi, dipl.pravnik



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-204/2023

Datum: 16.01.2023.

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 917-1-13/2023 OD 13 01 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3548 - 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
3905		21 8	11/02/2016	BAŠBULJUK	Dvorište		363	0.00
3905	1	21 8		BAŠBULJUK	Pomoćna zgrada		34	0.00
3906	1	21 8	11/02/2016	BAŠBULJUK	Dvorište		500	0.00
3906	1	21 8	11/02/2016	BAŠBULJUK	Pašnjak 4. klase		554	4.82
3906	1	21 8	11/02/2016	BAŠBULJUK	Porodična stambena zgrada		169	0.00
3906	4	21 8		BAŠBULJUK	Pašnjak 4. klase		179	1.56
							1799	6.38

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2711952223012	RESULBEGOVIĆ REŠIT SELIM UL VIDA MATANOVIĆA BR.2 ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
3905	1	Pomoćna zgrada NASLJEDE	980	P 34	Držalac RESULBEGOVIĆ REŠIT SELIM UL VIDA MATANOVIĆA BR.2	1/1 2711952223012
3906	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	1989	1P1 169	Držalac RESULBEGOVIĆ REŠIT SELIM UL VIDA MATANOVIĆA BR.2	1/1 2711952223012
3906	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Tri sobe	1	SU 94	Držalac RESULBEGOVIĆ REŠIT SELIM UL VIDA MATANOVIĆA BR.2	1/1 2711952223012
3906	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Četiri sobe	2	P 136	Držalac RESULBEGOVIĆ REŠIT SELIM UL VIDA MATANOVIĆA BR.2	1/1 2711952223012
3906	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Tri sobe	3	P1 136	Držalac RESULBEGOVIĆ REŠIT SELIM UL VIDA MATANOVIĆA BR.2	1/1 2711952223012

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava	

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3906	1			1	Pašnjak 4. klase	04/06/2002 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja
3906	1	1	1	1	Stambeni prostor	11/02/2016 13:45	Zabilježba gradnje Objekat izgrađen po osnovu odobrenja za izgradnju Br.03-1034/1 od 28.9.1989 god izdata od Sekretarijata za urbanizam stambeno komunalne poslove i katastar kao i rešenje Br.05-1253/1-15 od 25.12.2015 god upotrebna dozvola za stambeni objekat za spratnost S+P+1 stuteren, prizemlje i sprat ukupne BGP367,06 m.-Resenje 953-107/16 od 2.2.2016 god.
3906	1	1	2	1	Stambeni prostor	11/02/2016 13:45	Zabilježba gradnje Objekat izgrađen po osnovu odobrenja za izgradnju Br.03-1034/1 od 28.9.1989 god izdata od Sekretarijata za urbanizam stambeno komunalne poslove i katastar kao i rešenje Br.05-1253/1-15 od 25.12.2015 god upotrebna dozvola za stambeni objekat za spratnost S+P+1 stuteren, prizemlje i sprat ukupne BGP367,06 m.-Resenje 953-107/16 od 2.2.2016 god.
3906	1	1	3	1	Stambeni prostor	11/02/2016 13:45	Zabilježba gradnje Objekat izgrađen po osnovu odobrenja za izgradnju Br.03-1034/1 od 28.9.1989 god izdata od Sekretarijata za urbanizam stambeno komunalne poslove i katastar kao i rešenje Br.05-1253/1-15 od 25.12.2015 god upotrebna dozvola za stambeni objekat za spratnost S+P+1 stuteren, prizemlje i sprat ukupne BGP367,06 m.-Resenje 953-107/16 od 2.2.2016 god.
3906	1	1		1	Porodična stambena zgrada	11/02/2016 13:45	Zabilježba gradnje Objekat izgrađen po osnovu odobrenja za izgradnju Br.03-1034/1 od 28.9.1989 god izdata od Sekretarijata za urbanizam stambeno komunalne poslove i katastar kao i rešenje Br.05-1253/1-15 od 25.12.2015 god upotrebna dozvola za stambeni objekat za spratnost S+P+1 stuteren, prizemlje i sprat ukupne BGP367,06 m.-Resenje 953-107/16 od 2.2.2016 god.
3906	1	1		1	Porodična stambena zgrada	11/02/2016 13:45	Zabilježba gradnje Objekat izgrađen po osnovu odobrenja za izgradnju Br.03-1034/1 od 28.9.1989 god izdata od Sekretarijata za urbanizam stambeno komunalne poslove i katastar kao i rešenje Br.05-1253/1-15 od 25.12.2015 god upotrebna dozvola za stambeni objekat za spratnost S+P+1 stuteren, prizemlje i sprat ukupne BGP367,06 m.-Resenje 953-107/16 od 2.2.2016 god.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Ovlašćeno lice: 9

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-13/2023

Datum: 16.01.2023.



Katastarska opština: ULCINJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 21

Parcele: 3905, 3906/1

KOPIJA PLANA

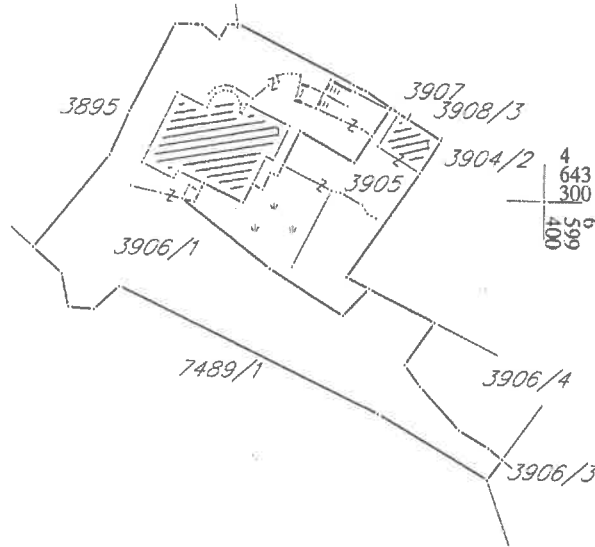
Razmjera 1:1000

4
643
400
599
009

4
643
400
599
400



4
643
300
665
669



4
643
300
599
400

4
643
200
665
300

4
643
200
565
400

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice: