



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.:05-332/23-153/7  
Ulcinj / Ulqin, 29.03.2023.godine

## Resuljović C. Nuho

ULCINJ  
Boško Strugar ,78.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-153/7 od 29.03.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 431 u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana „Đerane 1“ u Ulcinju, Opština Ulcinj

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



**Dostravljeno:**

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

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b> <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b>  Br./ Nr.:05-332/23-153/7 Ulcinj / Ulqin, 29.03.2023.godine.	<b>Crna Gora</b> <b>Mali i Zi</b> <b>OPŠTINA ULCINJ</b> <b>KOMUNA E ULQINIT</b>
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, 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, 76/21 i 151/22), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ , br. 24/10 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana „Đerane 1“ u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-362/18-12 od 28.12.2018. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.09/2019 od 28.02.2019.godine), na zahtjev <b>Resuljović C. Nuho</b> broj 05-332/23-153/1 od 07.03.2023.godine, izdaje:	
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4	<b>za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 431, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.6038/1 i 6039/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đerane 1“ u Ulcinju.</b>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Resuljović C. Nuho iz Ulcinja</b>
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	<p>Po karti br.3. "Plan postojeća namjena-način korišćenja", postojeća namjena za dio katstarske parcele br. 6039/1 KO Ulcinj je, „autohtono zelenilo“.</p> <p>Po karti br.4. "Fizičke strukture" – postojeće stanje i karti br.5. " Valorizacija objekta" – postojeće stanje, na dio katstarske parcele br. 6039/1 KO Ulcinj, nema izgrađenog objekta.</p> <p>Po karti br.6. "Hidrotehnička infrastruktura" – postojeće stanje, na dio katastarske parcele br. 6039/1 Ulcinj, nije prikazano da postoji izgrađena hidrotehničke infrastruktura,</p> <p>Po karti br.7. "Elektroenergetska infrastruktura" – postojeće stanje, na dio katastarske parcele br. 6039/1 Ulcinj, nije prikazano da postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura i</p> <p>Po karti br.8. "TK infrastruktura" – postojeće stanje, na dio katastarske parcele br. 6039/1 Ulcinj, nije prikazano da postoji izgrađena TK infrastruktura.</p> <p><b>Meteorološki podaci:</b></p> <p>Klimatske prilike u području Ulcinja su specifične i imaju raznovrsna klimatska obeležja, što je posljedica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim letnjim periodima, umjerenim jesenjim i prolećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.</p>	

	Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b> <p><b>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.431:</b> je <b>SMG - Površina za stanovanje male gustine</b>, grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.1 „Plan namjena površina“.</p> <p><b>Namena parcele</b> definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati.</p> <p><b>Osnovna namjena objekta:</b> Stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha.</p> <p><b>Prateća namjena objekta:</b></p> <p>Pored stanovanja kao pretežne namjene u okviru stanovanja malih gustina moguća je organizacija i djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja kao što su: trgovina, usluge i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima stambenih objekata; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca i slično.</p> <p>U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.</p> <p><b>Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta:</b></p> <p>Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, i to isključivo jedan osnovni objekat na parceli. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12m.</p> <p>Na parcelama užim od 12 m objekte postavljati u nizu ili kao dvojne.</p>
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b> <p><b>Parcelacija</b></p> <p>Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline.</p> <p>Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozima „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije” i “Plan parcelacije, regulacije i UTU” na kojima su prikazane granice parcela. Osnov za parcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, parcelacija koja je prikazana kroz podatke dobijene od korisnika prostora i koja je sprovedena kod Nekretnina Crne Gore ali nije prikazana na podlogama na kojima je plan rađen; vlasništvo u okviru predmetnog prostora, zahtjevi korisnika prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Postojeće katastarske parcele su maksimalno zadržane, a parcelacija je uglavnom vršena u cilju obezbeđenja pripadajuće površine svakom postojećem objektu ili na izuzetno vijelikim parcelama u cilju stvaranja uslova za novu gradnju. Urbanistička parcela se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.</p> <p>Minimalna širina parcele za postavljanje slobodnostojećeg objekta je 12m, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susjednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta. Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele. U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljane slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m bez saglasnosti suseda (to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili</p>

objekat u nizu). Ukoliko parcela u unutrašnjosti pruža bolje mogućnosti za gradnju (šira je od uličnog fronta) objekat se može povući unutra, iza građevinske linije i graditi prema uslovima parcele u tom dijelu.

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

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

- Granica urbanističke parcele sa svim potrebnim elementima za obeležavanje data je u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“
- Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza ili površine koja je opredeljena za zelenilo ili nije planirana za izgradnju je 1,5m.

**Urbanistička parcela br.431:** Detaljnim urbanističkim planom Đerane 1 u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.431 površine od 1.105,16 m<sup>2</sup> od dijelova katastarskih parcela br.6038/1 i 6039/1 KO Ulcinj.

Urbanistička parcela 431 definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br.03 "Plan parcelacije, regulacije i UTU".

Koordinatne tačke kojima je definisana UP 431 su:

Br.	X	Y
1749	6602288.84	4642917.67
1749/1	6602294.15	4642911.19
1749/2	6602301.68	4642903.66
1749/3	6602309.08	4642897.72
1750	6602315.24	4642893.51
1751	6602318.39	4642891.56
1752	6602320.00	4642892.50
1753	6602338.86	4642903.51
1754	6602316.07	4642920.92
1755	6602314.82	4642921.82
1762	6602284.11	4642923.98
1763	6602289.22	4642929.08
1764	6602292.04	4642932.39
1765	6602296.99	4642938.22

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

Prema Detaljnom urbanističkom planu Đerane 1, na urbanističku parcelu br. 431 planirana je izgradnja objekata sa sledećim planskim pokazateljima:

**Parametri gradnje za urbanističku parcelu broj 431:**

Urbanistička parcela (broj)	<b>UP 431</b>
Površina urbanističke parcele ( m <sup>2</sup> )	<b>1.105,16</b>
Max spratnost objekta	<b>P+2</b>
Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	<b>331,55</b>
Bruto građevinska površina (m <sup>2</sup> )	<b>500,00</b>
Indeks zauzetosti	<b>0,30</b>
Indeks izgradjenosti	<b>0,45</b>
Dozvoljene vrste građenja	<b>Nova gradnja</b>

Broj stambenih jedinica	4
Broj stanovnika	15
Namjena	SMG - Površina za stanovanje male gustine

**Spratnost objekta:**

Parametri gradnje:

- maksimalna spratnost objekta – tri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podrumске etaže
- maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.30
- maksimalni indeks izgrađenosti je 0.45

Maksimalna BRGP objekta je **500,00 m<sup>2</sup>**

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

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

**Fasade (vrsta materijala):**

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

**Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):**

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

**Orijentacija objekta:**

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

**Uslovi za izgradnju objekata - Stanovanje male gustine**

- Pored stanovanja kao pretežne namjene u okviru stanovanja malih gustina moguća je organizacija i djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja kao što su: trgovina, usluge i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima stambenih objekata; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca i slično. (Preciznu kategoriju turističkog smještaja definisaće se u skladu sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, u skladu sa preporukama *Priručnika za planiranje i uređenje javnih prostora u Crnoj Gori*, kao i *Priručnika za planiranje i projektovanje površina za turizam u Crnoj Gori*). Preporuka je da minimalna kategorija bude 3\*.
- U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.
- Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje. Ukoliko se organizuje stanovanje sa

djelatnostima, površinu stambenog prostora organizovati do 70%, a nestambenog prostora do 30%.

- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, i to isključivo jedan osnovni objekat na parceli. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12m.
- Prilikom organizacije moraju se zadovoljiti svi planom zadati uslovi (potreban broj parking, procenat zelenila idr.)
- Na parcelama užim od 12 m objekte postavljati u nizu ili kao dvojne.
- Maksimalna visina nadzitka podkrovlja mora biti 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju.
- U objektu je moguća izgradnja podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije.
- Tavanski prostor u okviru objekta se može koristiti za stanovanje ukoliko visina zbog raspona krovne konstrukcije dozvoljava organizaciju stambenih prostorija, pri čemu se za potrebno osvjjetljenje prostorija mogu formirati isključivo krovni prozori ili uvučene lođe. U slučaju angazovanja tavanskog prostora angažovana površina ulazi u bruto razvijnu površinu objekta.
- Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza ili površine koja je opredeljena za zelenilo ili nije planirana za izgradnju je 1,5m.
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 1.5 m. Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 5m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija, a ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 7 m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija
- Planom definisana minimalna rastojanja od granice parcele i susjednog objekta mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m.
- Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gdje su već izgrađeni objekti ili gdje oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent uz primjenu savremenih arhitektonskih pristupa i postupaka.
- Pejzažno uređenje slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnoj poglavlju ovog plana pri čemu je poželjno rukovoditi se savremenim tendencijama, kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Minimalan procenat ozelenjenosti je 30%.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje u okviru objekta ili je za potrebe parkiranja moguće graditi pomoćne objekte(garaže) koji su maksimalne spratnosti P i ne mogu imati drugu namjenu. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj.
- Ograđivanje parcela je moguće transparentnim ogradama visine do 1.4m ili živom zelenom ogradom, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika. Ukoliko se u prizemljima objekata obavljaju djelatnosti nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama.



**Regulacija i nivelacija**

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

**Građevinska linija:**

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

Kordinatne tačke građevinske linije

Br.	X	Y
323	6602316.82	4642896.06
324	6602321.33	4642893.27
328	6602291.24	4642919.47
328/1	6602286.22	4642296.09

- Građevinska linija ispod zemlje (GL0 ) nije definisana grafički, a moguće je postaviti na 1m od granice susjedne parcele i javne površine stim da površina podzemne etaže ne zauzima više od 80% parcele.

Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr)** koja je definisana zonom zaštite koridora postojećeg dalekovoda. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja dalekovoda. U slučaju gradnje pre izmještanja dalekovoda potrebno je pribaviti posebne uslove i saglasnosti nadležnog elektroprivrednog preduzeća.

Nakon izmještanja dalekovoda, objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.

**Regulaciona linija:**

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

- Kordinatne tačke regulacione linije

Br.	X	Y
1749	6602288.84	4642917.67
1749/1	6602294.15	4642911.19
1749/2	6602301.68	4642903.66
1749/3	6602309.08	4642897.72
1750	6602315.24	4642893.51
1751	6602318.39	4642891.56

- Rastojanje izmjeđu dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.
- Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

**Nivelacione kote objekata:**

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

**Vertikalni gabarit**, određen je kroz dva parametra.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

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

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

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

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

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

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

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

	<p>Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maks.0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.</p> <p>Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekta može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.</p>
8	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p><b>Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</li> <li>- Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.</li> </ul> <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><b>Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoških nesreća:</b></p> <p>Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.</p>
9	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p><b>Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:</b></p> <p>U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, („Sl.list CG”, br. 52/16), Zakon o zaštiti prirode („Sl.list CG”, br. 54/16), kao i Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.list RCG”, br.28/11, 1/14, 2/18), Zakon o inspeksijskom nadzoru („Sl.list RCG”, br.39/03 i „Sl.list CG 76/09, 52/16), Zakon o zaštiti od nejonizujućeg zračenja („Sl.list CG” br. 35/13), Zakon o zaštiti vazduha („Sl.list CG”, br. 25/10,40/11,43/15), Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 64/17), Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05 i „Sl.list CG”,</p>

br.40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05 i „Sl.list CG”, br. 73/10, 40/11 i 59/11, 52/16), Pravilnik o kvalitetu ui sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu postupka ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list CG”, br. 45/08), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivača životne sredine („Sl.list RCG”, br. 80/05 i „Sl.list CG”, br.54/09 i 40/11, 42/15, 51/16) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru treba se rukovoditi slijedećim:

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

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

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).

10

## USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

### Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

#### **Zelenilo individualnih stambenih objekata**

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti lociranih u prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Zadnji dio okućnice se može koristiti i za voćnjake ili povrtnjake.

Umjesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju zelenila, ne može se značajno uticati, ali je preporuka da to budu autohtone vrste prilagođene datim uslovima i organizovane u tradicionalnom stilu.

Prilikom organizovanja slobodnih zelenih površina objekata individualnog stanovanja koji su locirani na brdovitom terenu u zoni autohtone vegetacije, potrebno je slobodni prostor prilagoditi datoj lokaciji. Preporučuje se formiranje terasastih zelenih platoa ovičenih kamenim podzidima, građevinsko-arhitekstionskim elementom autentičnim za primorsko brdovito zaleđe. Platoi se mogu uređivati kao voćnjaci, povrtnjaci, maslinjaci ili kao vrtovi, u zavisnosti od potreba korisnika.

Za ograđivanje parcela umjesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju zelenila, ne može se značajno uticati, ali je preporuka da to budu autohtone vrste prilagođene datim uslovima i organizovane u tradicionalnom stilu.

	Dobro organizovanim zelenim površinama sa podzidima, živim ogradama, pergolama i ostalim vrtno-arhitektonskim elementima ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Minimalan procenat ozelenjenosti ovih površina je 30%.
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<b>Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:</b> U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10, 40/11, 44/17“, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaza nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<b>Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak, i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:</b> Potrebno je obezbijediti pristup svakom objektu koji će koristiti lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“, br.48/13 i 44/15).
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	<b>Fazna gradnja objekta:</b> Realizacija sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja cjelinu.
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<b>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektroinfrastrukturnu mrežu:</b> Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormari sa mernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormari sa mernim uređajima. Za priključak objekata predvidjeti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormara sa opremom za mjerenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazдушna mreža priključne mjerne ormara objekta postaviti na betonske NN stubove. Način priključenja objekta kao i tip i presjek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavnim projektima koji će se izrađivati za ove objekte.  Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje),</li> <li>- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta,</li> <li>- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja,</li> <li>- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.</li> </ul>
17.2	<p align="center"><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p><b>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na vodovodnu infrastrukturnu mrežu:</b> Prečnik priključka treba da je prema hidrauličkom proračunu i on obično iznosi kod objekata porodičnog stanovanja 20 ili 25mm. Na mjestu priključka predvidjeti vodomerni šaht koji će osim odgovarajućeg vodomera imati propusni i ispusni ventil. Vodomerni šaht se postavlja maksimalno na dva metra od regulacione linije. Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvidjeti još jedan vodomerni kao i vodovodnu armaturu. Ako se u objektima nalaze lokali, svaki lokal mora imati posebno vodomerni.</p> <p><b>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na kanalizacionu infrastrukturnu mrežu:</b> Priključiti se na uličnu fekalnu kanalizaciju 30cm iznad ulične cijevi. Prečnik priključka je 150mm. Ako se radi o većim objektima hidrauličkim proračunom će se doći do odgovarajućeg prečnika. Pad kanalizacionih cijevi je najmanji 2% a najveći 5%. Predvidjeti revizioni silaz kod samog objekta. Priključiti se na revizioni silaz na ulici.</p> <p><b>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na atmosfersku infrastrukturnu mrežu:</b> Atmosferska se voda preko slivnika upušta u atmosfersku kanalizaciju. Kod objekata odnosno olučnih vertikalna potrebni su olučnjaci. Presjek priključka atmosferske kanalizacije zavisi od hidrauličkog proračuna. Priključak treba da je 30cm iznad ulične cijevi. Pad kanalizacionih cijevi je različit zavisno od prečnika a najveći 5%. Priključiti se na revizioni silaz na ulici.</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 align="center"><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p><b>Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:</b> Svakoj parceli je obezbijeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu</p>
17.4	<p align="center"><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu:</b> Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormara ili direktno do TK ormara postavljenih u samom objektu. Da bi se pomenuti objekti priključili na TK infrastrukturu predviđena je izgradnja nove TK kanalizacije koja se sastoji od četiri PVC cijevi prečnika 110mm i odgovarajućeg broja TK okna. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom.</p>

	<p><b>Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa:</b>  Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cev do unutrašnjeg priključka ( KDS distributivni orman ili direktan priključak za individualni objekat).</p> <p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b>  Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul> <p><b>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:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>,</b></li> <li>- <b>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a>, kao i</b></li> <li>- <b>Adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> 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.</b></li> </ul>
18	<p><b>POTREBA IZRADA GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p>
	<p><b>Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:</b>  Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja.</p>
19	<p><b>POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p>
	<p style="text-align: center;">/</p>

20	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>													
	Oznaka urbanističke parcele	<b>431</b>												
	Površina urbanističke parcele	<b>1.105,16</b>												
	Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0,30</b>												
	max zauzetost parcele pod objektom ( površina gabarita) (m <sup>2</sup> )	<b>331,55</b>												
	Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>0,45</b>												
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<b>500,00</b>												
	Maksimalna spratnost objekata	<b>P+2</b>												
	Namjena	<b>SMG - Površina za stanovanje male gustine</b>												
	Maksimalna visinska kota objekta	<p><b>Najveća visina etaže</b> za obračun visine građevine, mjerena izmjeđu gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;</li> <li>- za stambene etaže do 3,5 m;</li> <li>- za poslovne etaže do 4,5 m;</li> <li>- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.</li> </ul>												
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p><b>Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila:</b> Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje normative i to:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>namjena</i></th> <th style="text-align: right;"><i>optimalan broj parking mjesta</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- stanovanje</td> <td style="text-align: right;">(1000m<sup>2</sup>) 11</td> </tr> <tr> <td>- poslovanje</td> <td style="text-align: right;">(1000m<sup>2</sup>) 22</td> </tr> <tr> <td>- trgovina</td> <td style="text-align: right;">(1000m<sup>2</sup>) 44</td> </tr> <tr> <td>- hoteli</td> <td style="text-align: right;">(1000m<sup>2</sup>) 8</td> </tr> <tr> <td>- restorani</td> <td style="text-align: right;">(1000m<sup>2</sup>) 85</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Uslovi za izgradnju garaža:</b> Opšti uslovi građenja i smeštaja garaža / garažnih građevina koji se moraju poštovati prilikom izrade projekata su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garaža mora imati osiguran pristup sa ulice nižeg i/ili višeg ranga;</li> <li>- dozvoljava se gradnja garaže kao montažne građevine, a način građenja nije ograničen;</li> <li>- građevina mora osiguravati zaštitu od buke i svetlosti u odnosu na susedne stambene površine i građevine;</li> <li>- prilikom dimenzioniranja parkirnih mesta potrebno je svako parkirno mesto proširiti za 0,3 m na strani gde se uz parkirno mesto nalazi zid ili stub;</li> <li>- treba poštovati sve važeće standarde i tehničke propise i norme koji definišu ovu oblast.</li> </ul>	<i>namjena</i>	<i>optimalan broj parking mjesta</i>	- stanovanje	(1000m <sup>2</sup> ) 11	- poslovanje	(1000m <sup>2</sup> ) 22	- trgovina	(1000m <sup>2</sup> ) 44	- hoteli	(1000m <sup>2</sup> ) 8	- restorani	(1000m <sup>2</sup> ) 85
<i>namjena</i>	<i>optimalan broj parking mjesta</i>													
- stanovanje	(1000m <sup>2</sup> ) 11													
- poslovanje	(1000m <sup>2</sup> ) 22													
- trgovina	(1000m <sup>2</sup> ) 44													
- hoteli	(1000m <sup>2</sup> ) 8													
- restorani	(1000m <sup>2</sup> ) 85													
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u	<p><b>Oblikovanje prostora i materijalizacija</b> Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu</p>												

<p>odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.</p> <p>Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu održavanja, a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni dio i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu cjelinu kao i cjelinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.</p> <p>U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.</p> <p>Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.</p> <p>Urbana opriema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.</p> <p>Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.</p> <p>Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu cjelinu.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.</p>
	<p><b>Uslovi za energetske efikasnost:</b></p> <p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade</li> <li>- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije</li> <li>- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)</li> <li>- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji</li> </ul>



Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m<sup>2</sup> energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostorija ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Применiti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti

		<p>uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije</li> <li>- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu</li> <li>- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće</li> <li>- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.</li> <li>- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</li> </ul>
--	--	--

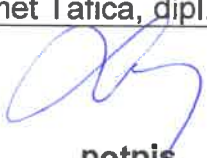

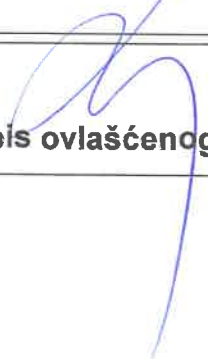
### OSTALI USLOVI

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.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 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 inspekcijском 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).

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

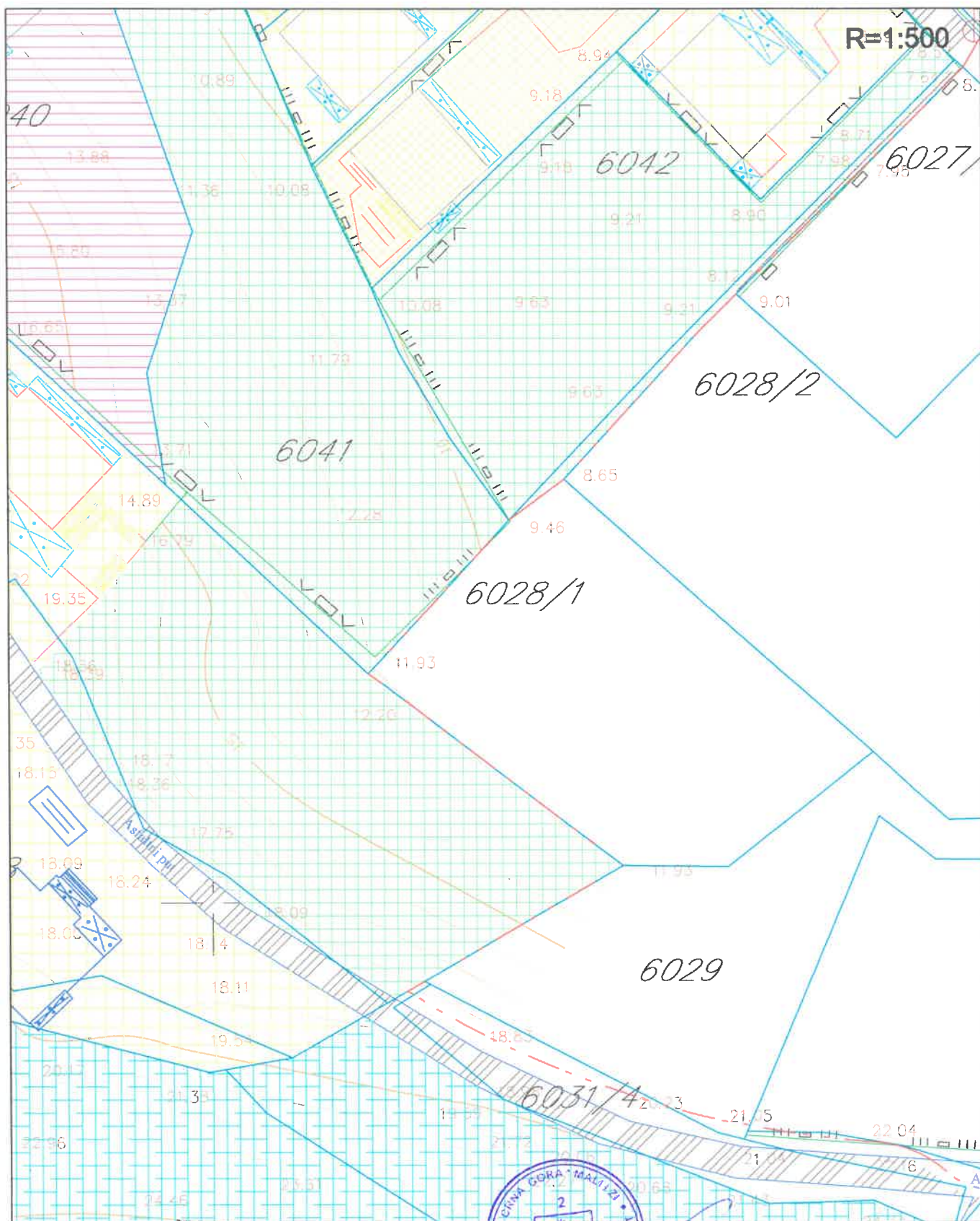
21	<p><b>DOSTAVLJENO:</b>  1 x Podnosiocu zahtjeva,  1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji  1 x Arhivi i  1 x U spise predmeta.</p>	
22	<p><b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>	<p><b>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,</b>  Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;">  <b>potpis</b></p>
23	<p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p>	<p>Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
24		<p><b>potpis ovlašćenog službenog lica</b></p> <p style="text-align: center;"></p>

25	<b>PRILOZI</b>	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. List nepokretnosti i kopijom katastarskog plana</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana Đerane 1 u Ulcinju u R=1/500</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je <b>Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova</b> br.17-319/23-27/2 od 22.03.2023.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju.</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, 82/2020 i 86/2022), nadležnim organima, dostavljeni su. Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.431 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đerane 1“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/23-153/3 od 17.03.2023. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju),</li> <li>- 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/23-153/4 i 05-332/23-153/5 od 17.03.2023. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu), a koji još nijesu dostavili tehničke uslove.</li> </ul>





**Detalni urbanistički plan " Djerane 1"**  
**Karta br.PS 03.Plan postojeća namjena-nacin koriscenja**



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



LEGENDA:

STANOVANJE



porodično stanovanje



porodično stanovanje sa djelatnostima



stanovanje sa turizmom

CENTRALNE DJELATNOSTI



poslovanje



usluge



stovarišta



auto otpad

JAVNE FUNKCIJE



pošta



sud



ZDRAVSTVENA ZAŠTITA



TURIZAM

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI



objekti elektroenergetske infrastrukture



groblje

SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE



livade, bašte i voćnjaci



maslinjaci



autohtono zelenilo



autohtono zelenilo devastiranog karaktera

POVRŠINSKE VODE



potok

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



ulice u naselju sa asfaltnim zastorom



ulice u naselju sa betonskim zastorom



ulice u naselju sa makadamskim zastorom



kolsko-pješački prilazi



ostale površine u funkciji saobraćaja



POVRŠINE SA OBJEKTIMA U IZGRADNJI



NEIZGRAĐENE POVRŠINE



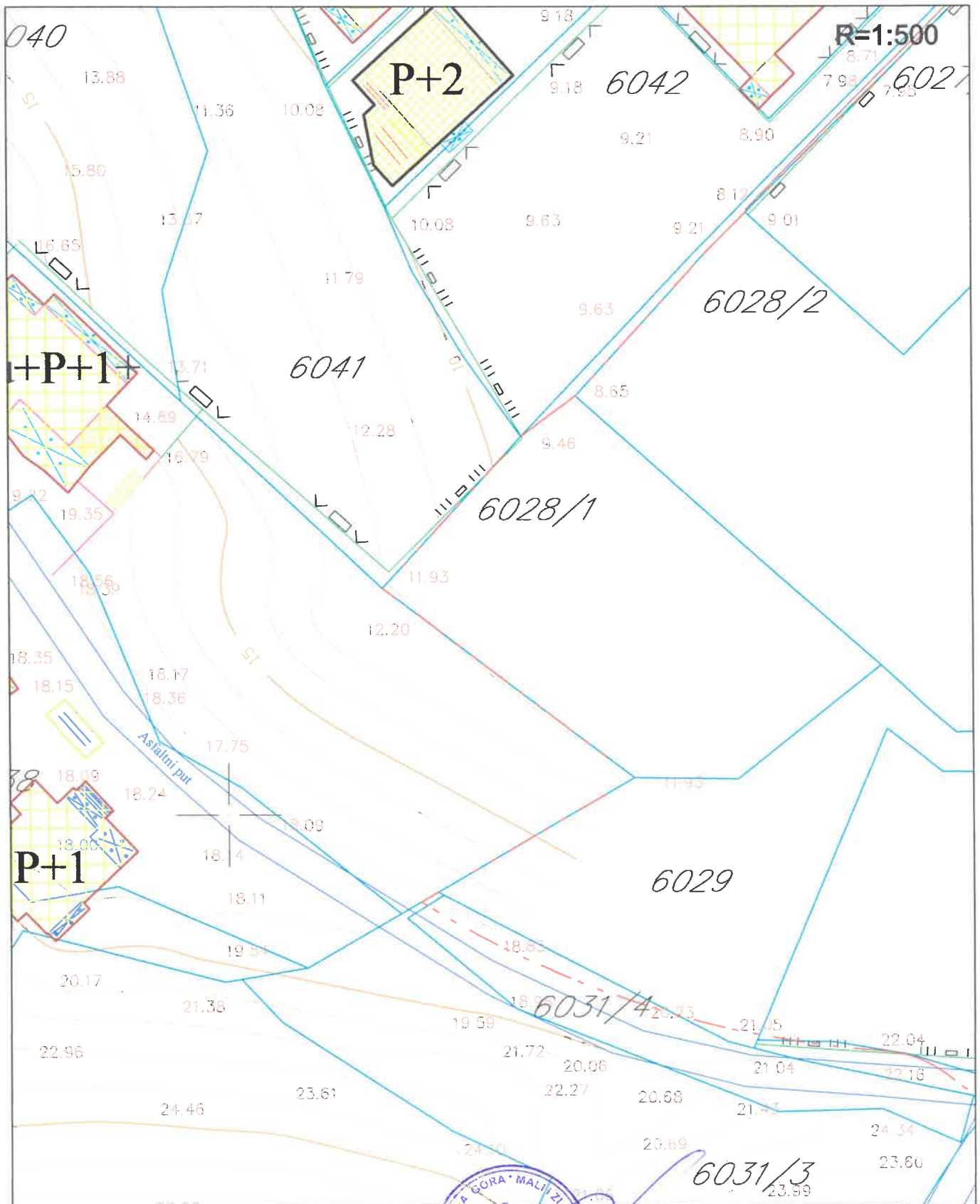
granica DUP-a



ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/postojeća namjena - način korišćenja/

# Detalni urbanistički plan " Djerane 1" Karta br.PS 04.analiza postojećeg stanja



2  
Ruководilac sektora za urbanizam i građenje  
Melmet Tafica, dipl.ing.građ.



## LEGENDA:

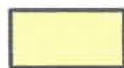
### STANOVANJE



porodično stanovanje

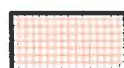


porodično stanovanje sa djelatnostima



stanovanje sa turizmom

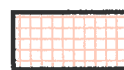
### CENTRALNE DJELATNOSTI



poslovanje

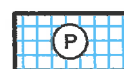


trgovina



usluge

### JAVNE FUNKCIJE



pošta



sud

### ZDRAVSTVENA ZAŠTITA



dom zdravlja

### TURIZAM



hotel



apartmani



vila

### KOMUNALNA INFRASTRUKTURA



objekti elektroenergetske infrastrukture



pomoćni objekti



objekti u izgradnji

P+1

spratnost objekata

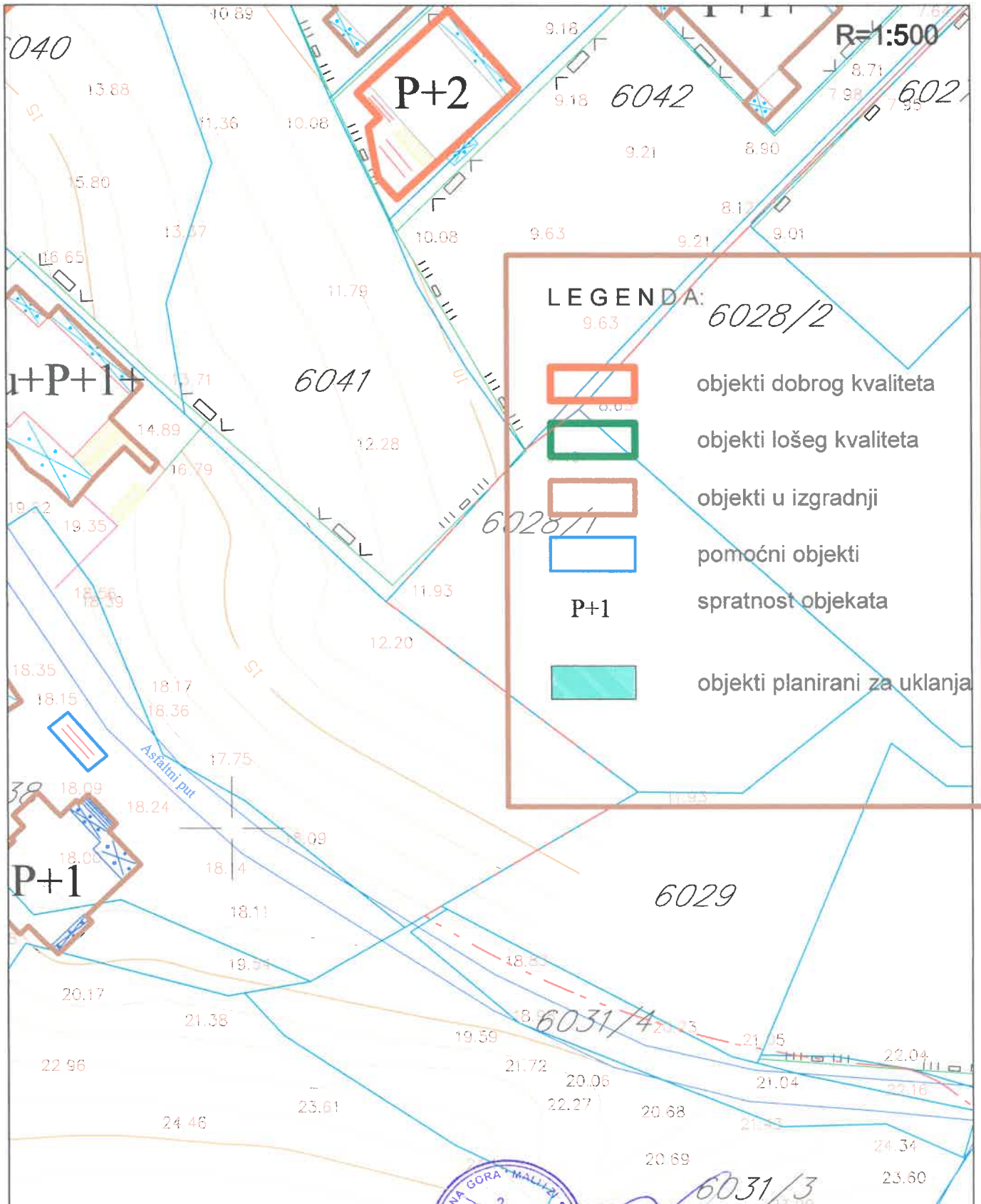


granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA  
/fizičke strukture/



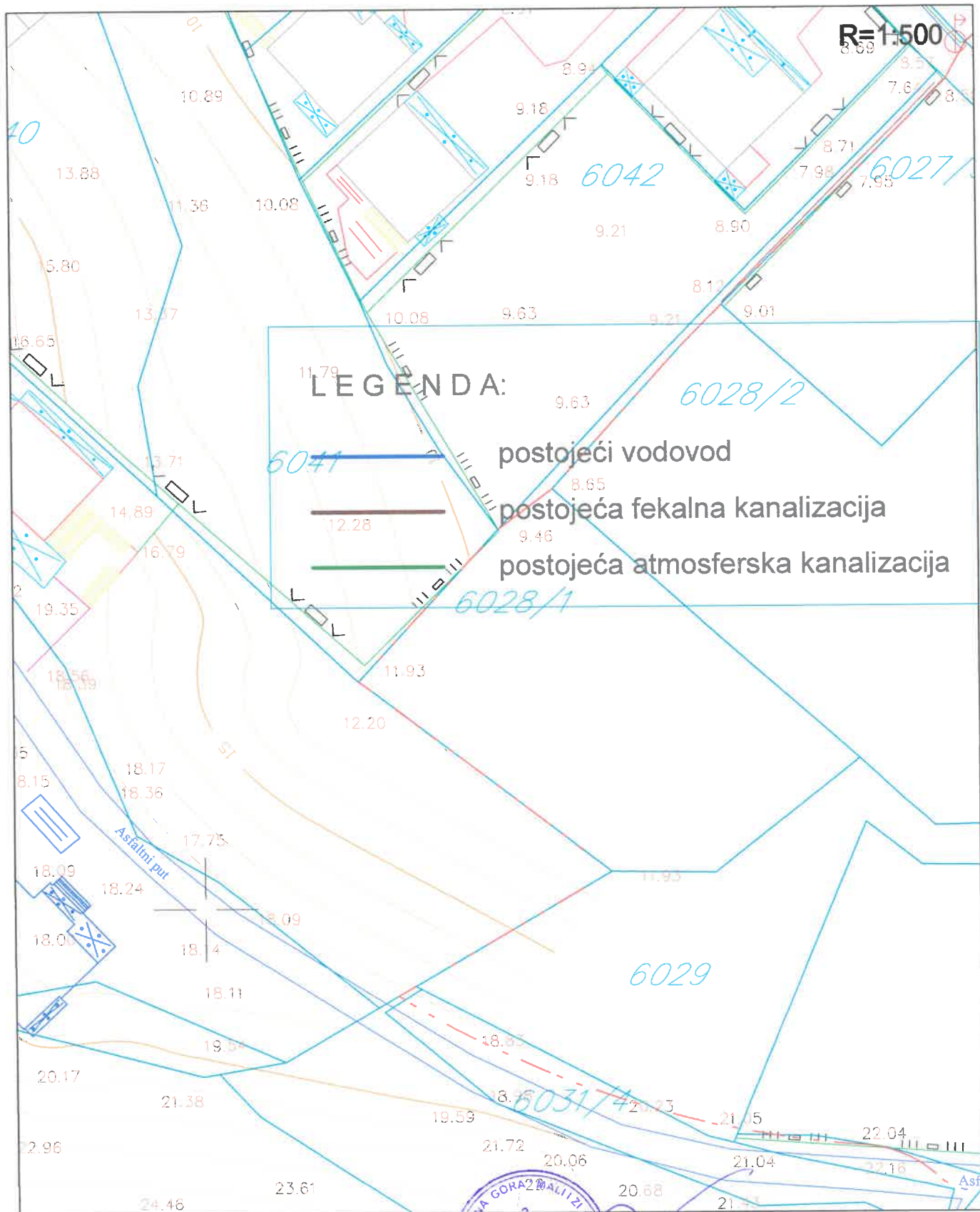
# Detalni urbanistički plan " Djerane 1" Karta br.PS 05.Valorizacija objekta



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

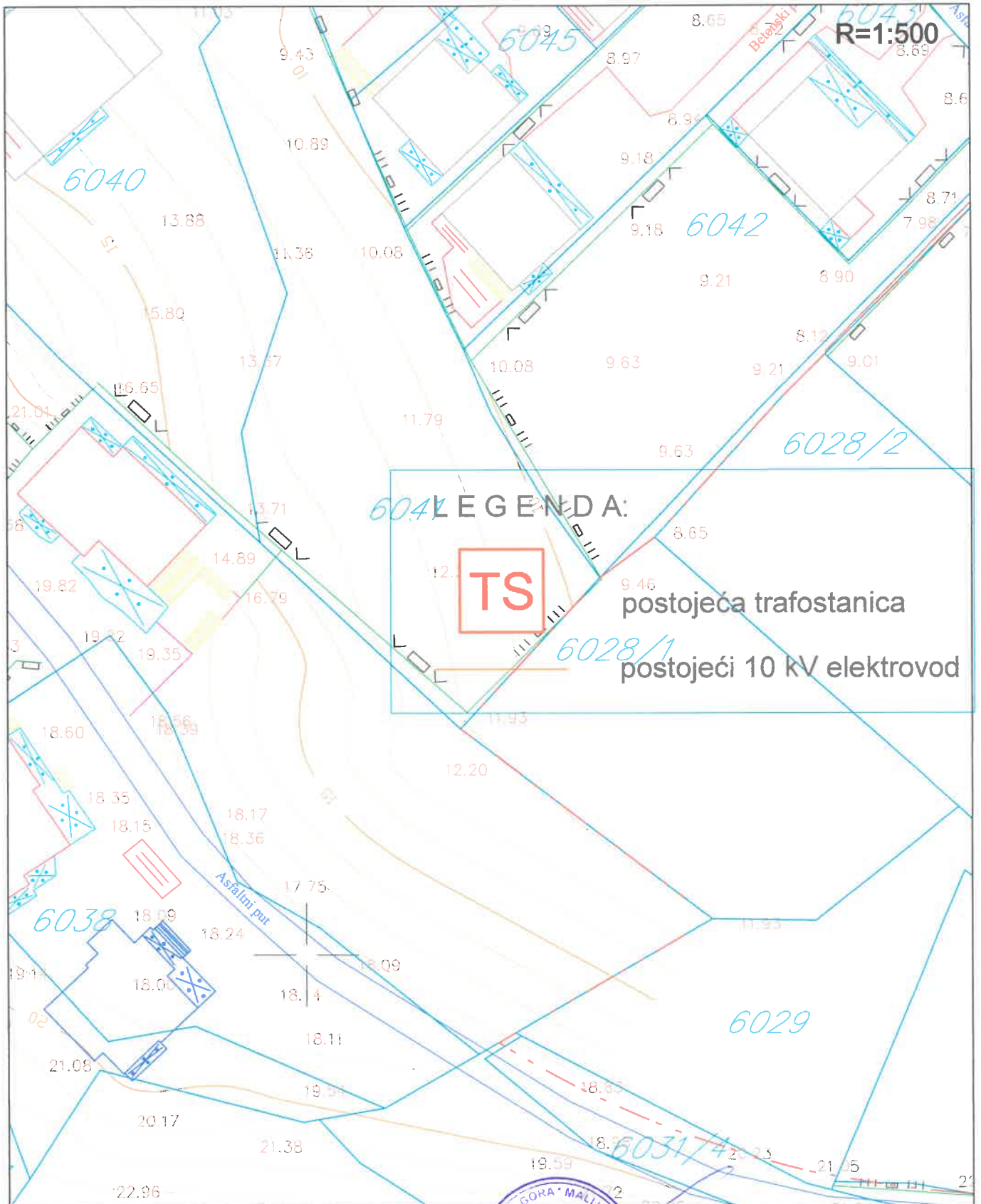


# Detalni urbanistički plan " Djerane 1" Karta br.PS 06.Hidrotehnicka infrastruktura



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

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

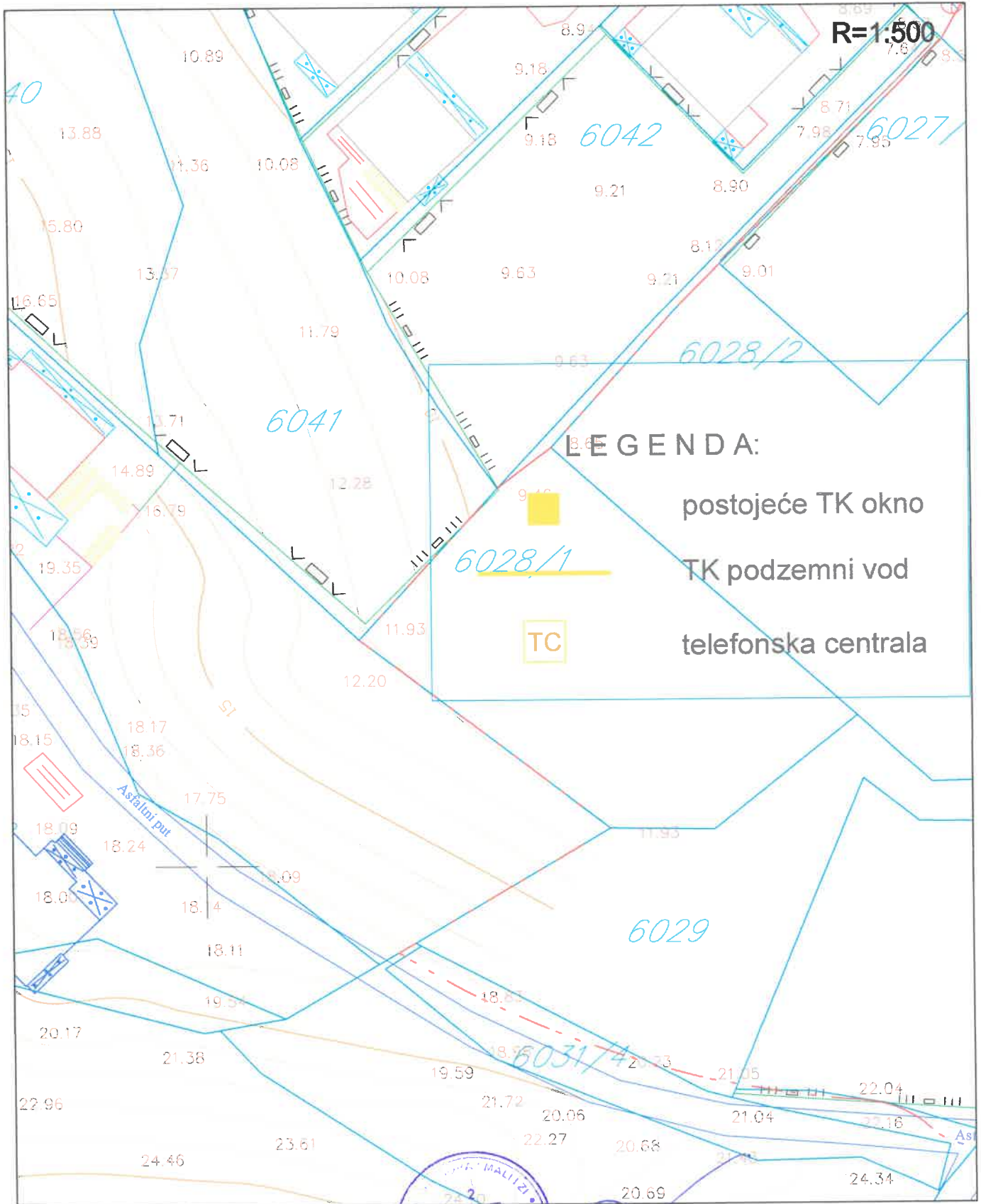


Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.





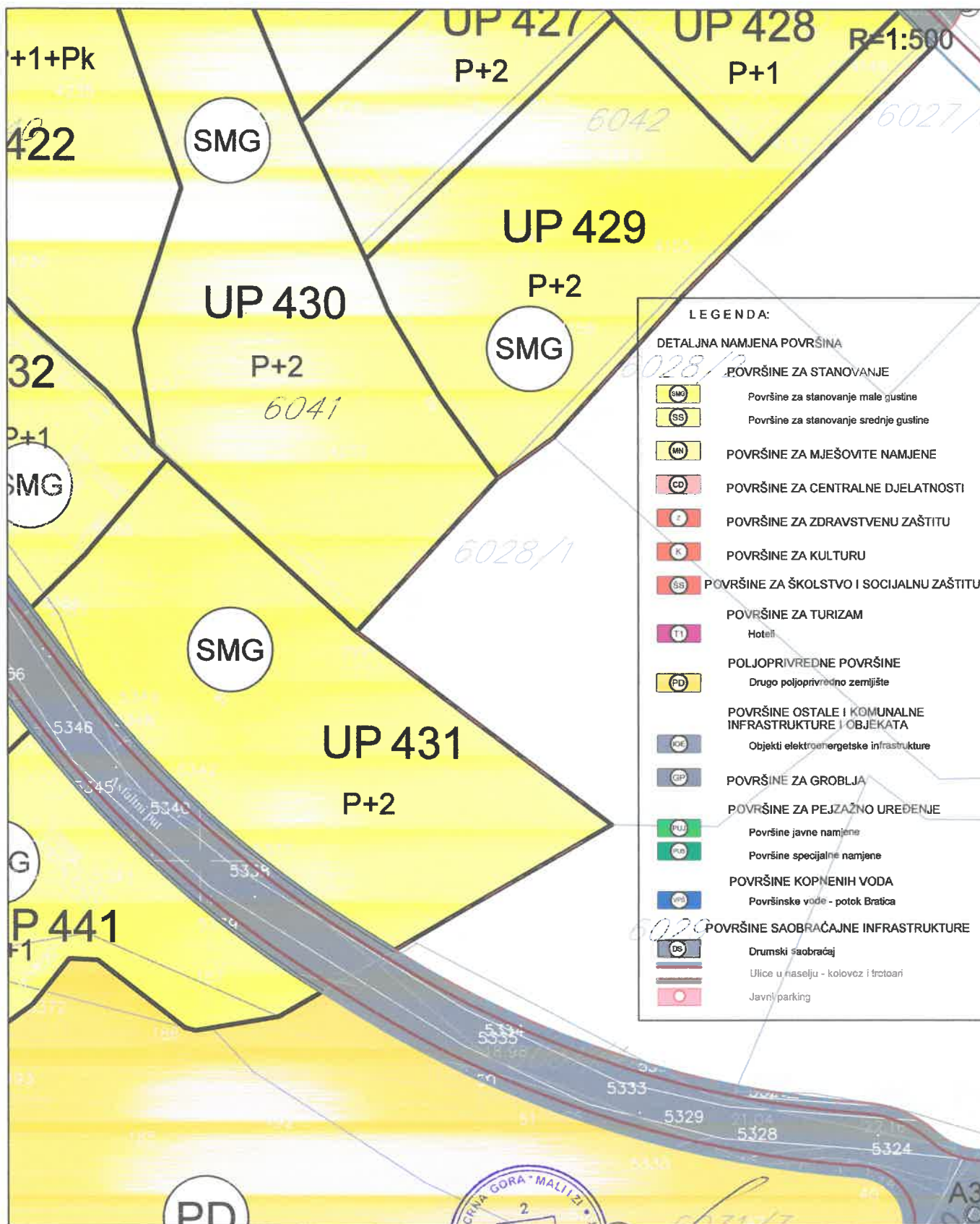
# Detalni urbanistički plan " Djerane 1" Karta br.PS 08. TK infrastruktura



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

# Detalni urbanistički plan " Djerane 1"

## Karta br.PL. 1.Namjena površina



**LEGENDA:**

**DETALJNA NAMJENA POVRŠINA**

	<b>POVRŠINE ZA STANOVANJE</b>
	Površine za stanovanje male gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
	<b>POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE</b>
	<b>POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI</b>
	<b>POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU</b>
	<b>POVRŠINE ZA KULTURU</b>
	<b>POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU</b>
	<b>POVRŠINE ZA TURIZAM</b>
	Hoteli
	<b>POLJOPRIVREDNE POVRŠINE</b>
	Drugo poljoprivredno zemljište
	<b>POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA</b>
	Objekti elektroenergetske infrastrukture
	<b>POVRŠINE ZA GROBLJA</b>
	<b>POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE</b>
	Površine javne namjene
	Površine specijalne namjene
	<b>POVRŠINE KOPNENIH VODA</b>
	Površinske vode - potok Bratica
	<b>POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE</b>
	Drumski saobraćaj
	Ulice u naselju - kolovoz i trotoari
	Javni parking

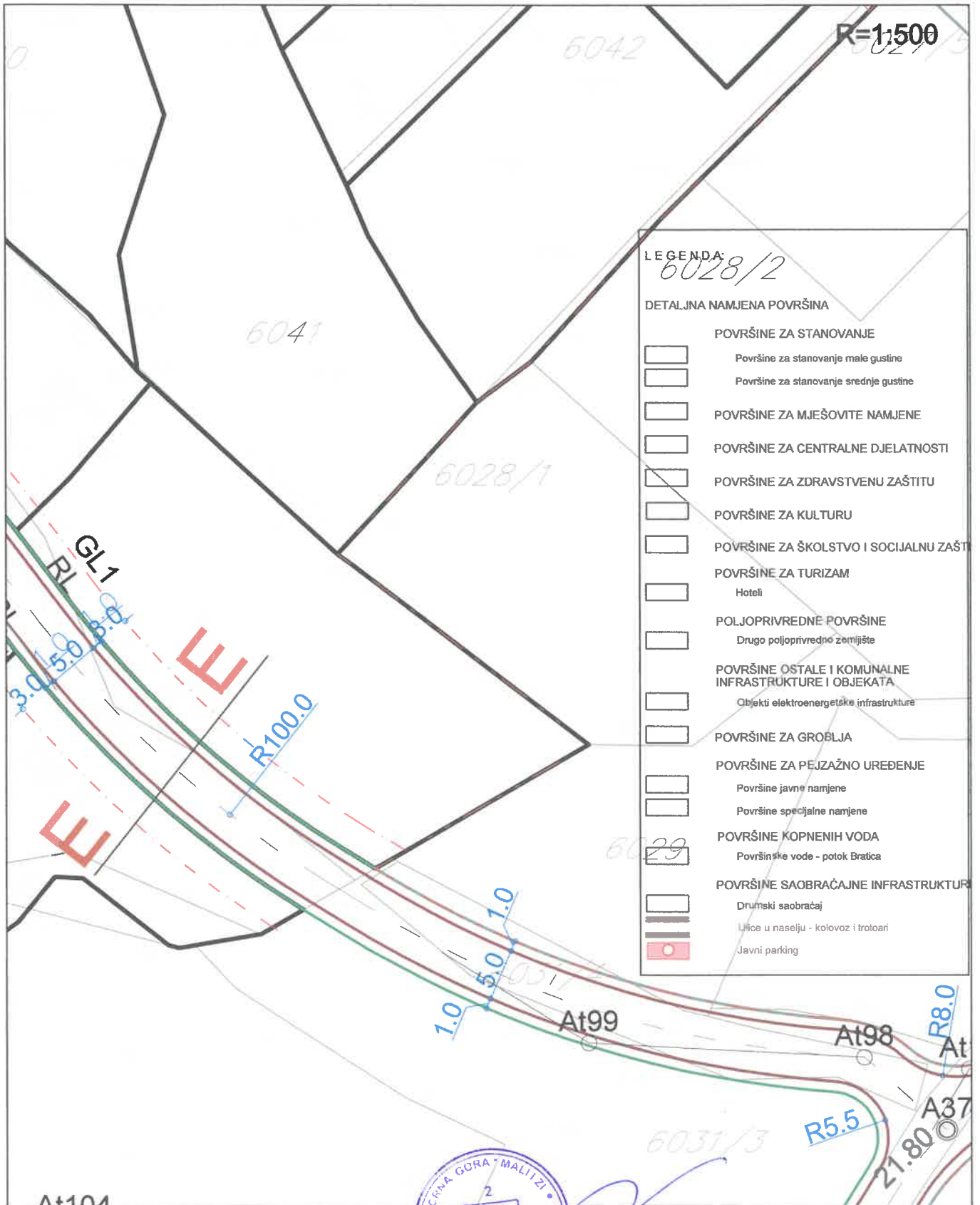


Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
**Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.**



# Detalni urbanistički plan " Djerane 1"

## Karta br.PL. 2.Saobraćaj.nivelacija i regulacija



LEGENDA:  
6028/2

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

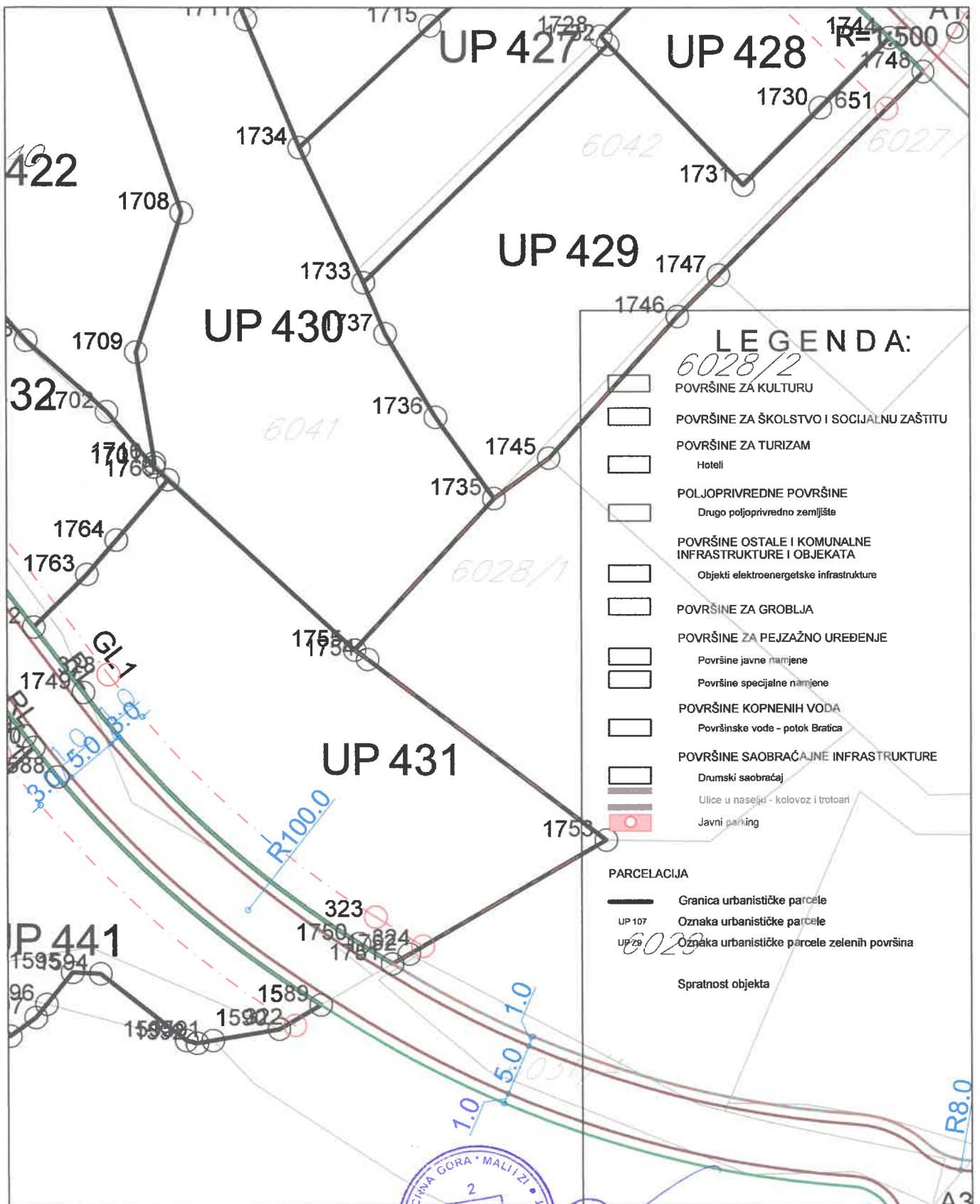
	POVRŠINE ZA STANOVANJE
	Površine za stanovanje male gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA TURIZAM
	Hoteli
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	Drugo poljoprivredno zemljište
	POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
	Objekti elektroenergetike i infrastrukture
	POVRŠINE ZA GROBLJA
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
	Površine javne namjene
	Površine specijalne namjene
	POVRŠINE KOPNENIH VODA
	Površine vode - potok Bratica
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
	Drumski saobraćaj
	Ljice u naselju - kolovoz i trotoari
	Javni parking



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

# Detalni urbanistički plan "Djerane 1"

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



- LEGENDA:**
- 6028/2  
POVRŠINE ZA KULTURU
  - POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
  - POVRŠINE ZA TURIZAM  
Hoteli
  - POLJOPRIVREDNE POVRŠINE  
Drugo poljoprivredno zemljište
  - POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE  
INFRASTRUKTURE I OBJEKATA  
Objekti elektroenergetske infrastrukture
  - POVRŠINE ZA GROBLJA
  - POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE  
Površine javne namjene  
Površine specijalne namjene
  - POVRŠINE KOPNENIH VODA  
Površinske vode - potok Bratica
  - POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE  
Drumski saobraćaj  
Ulice u naselju - kolovoz i trotoari  
Javni parking

- PARCELACIJA**
- Granica urbanističke parcele
  - UP 107 Oznaka urbanističke parcele
  - UP 29 Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
  - Spratnost objekta

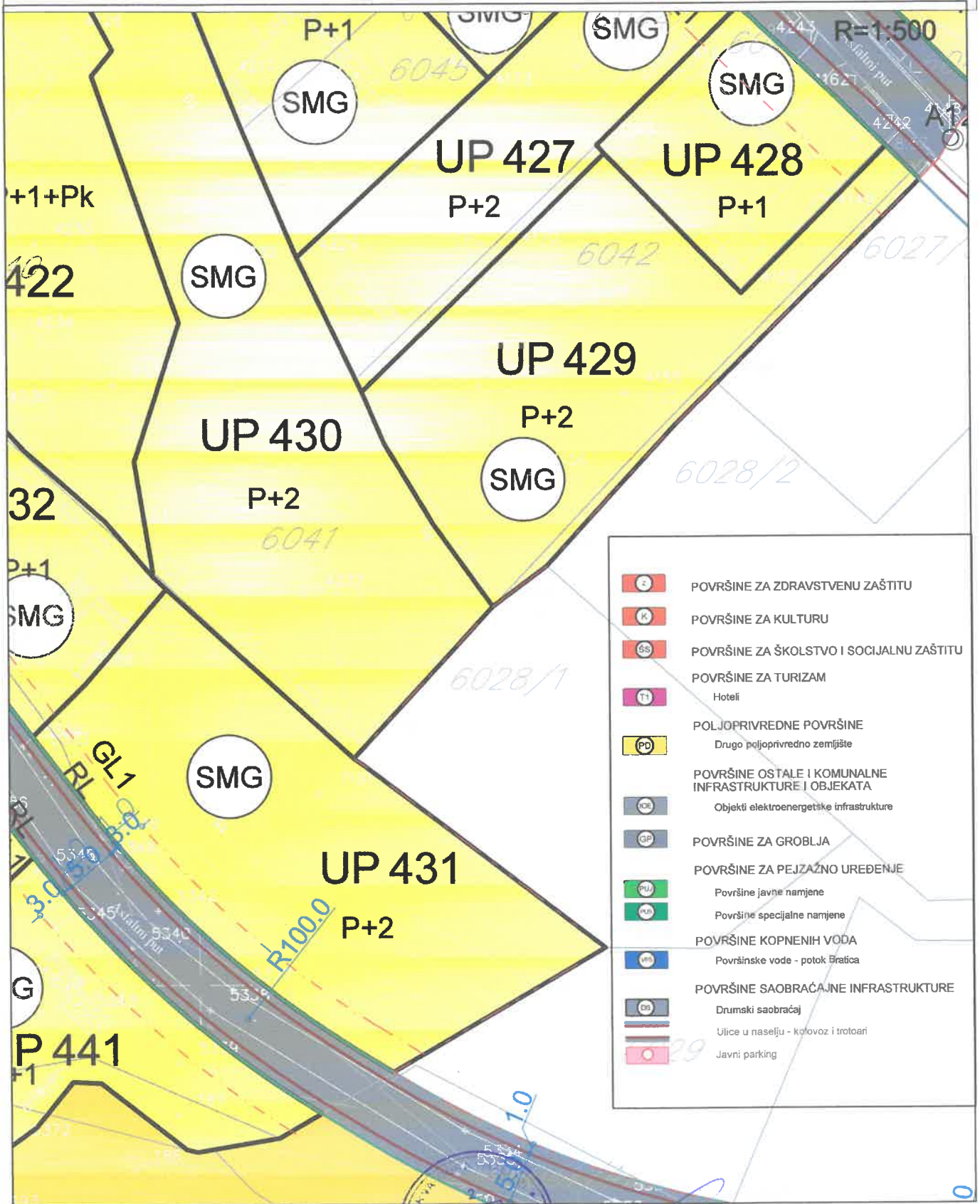


Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
**Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.**



# Detalni urbanistički plan " Djerane 1"

## Karta br.04. Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta

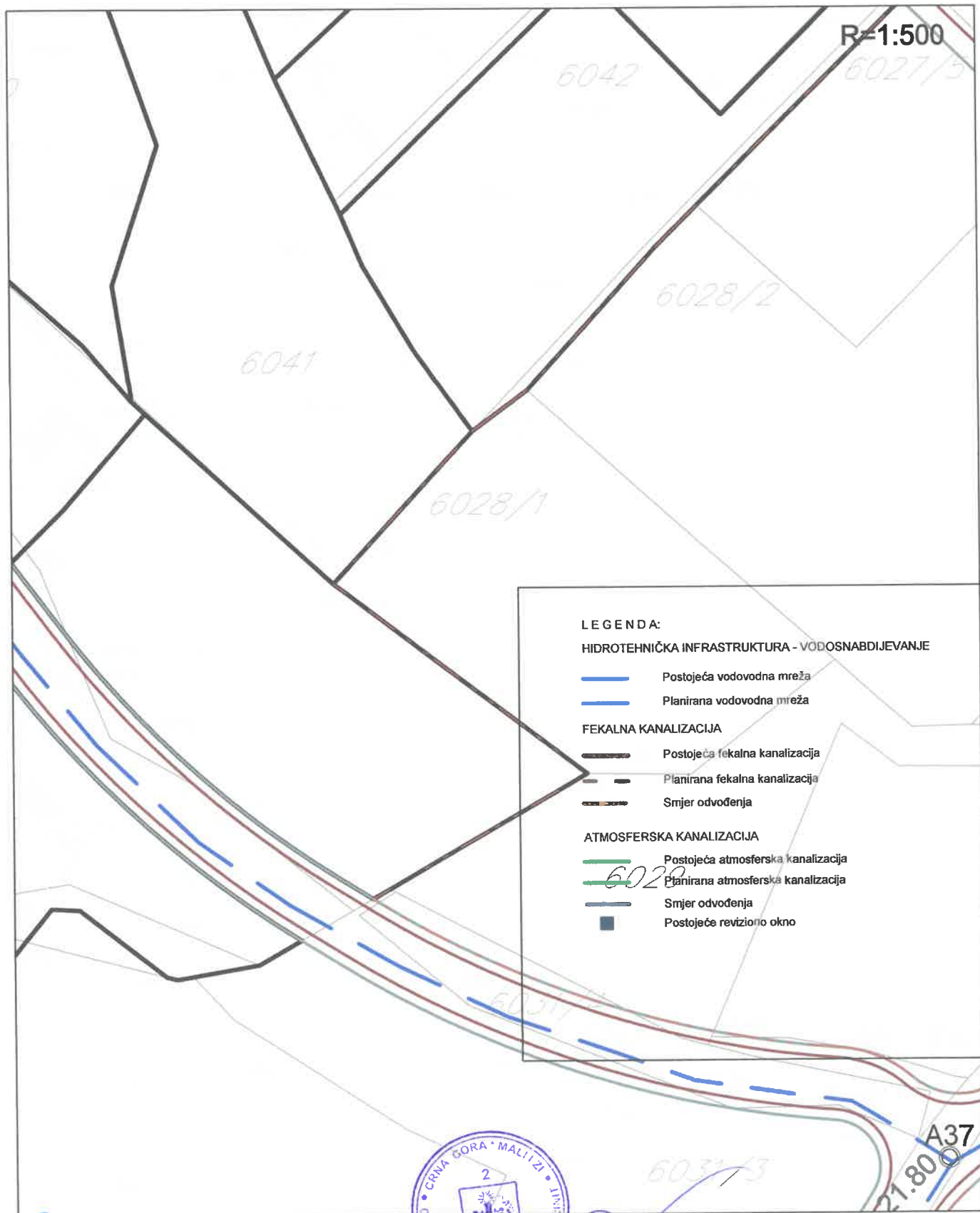


	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA TURIZAM Hoteli
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE Drugo poljoprivredno zemljište
	POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA Objekti elektroenergetičke infrastrukture
	POVRŠINE ZA GROBLJA
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE Površine javne namjene
	Površine specijalne namjene
	POVRŠINE KOPNENIH VODA Površinske vode - potok Bratca
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE Drumski saobraćaj
	Ulice u naselju - kolovoz i trotoari
	Javni parking



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

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



## LEGENDA:

### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDIJEVANJE

- Postojeća vodovodna mreža
- - - Planirana vodovodna mreža

### FEKALNA KANALIZACIJA

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

### ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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



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



# Detalni urbanistički plan "Djerane 1"

## Karta br.06. Plan energetske infrastrukture



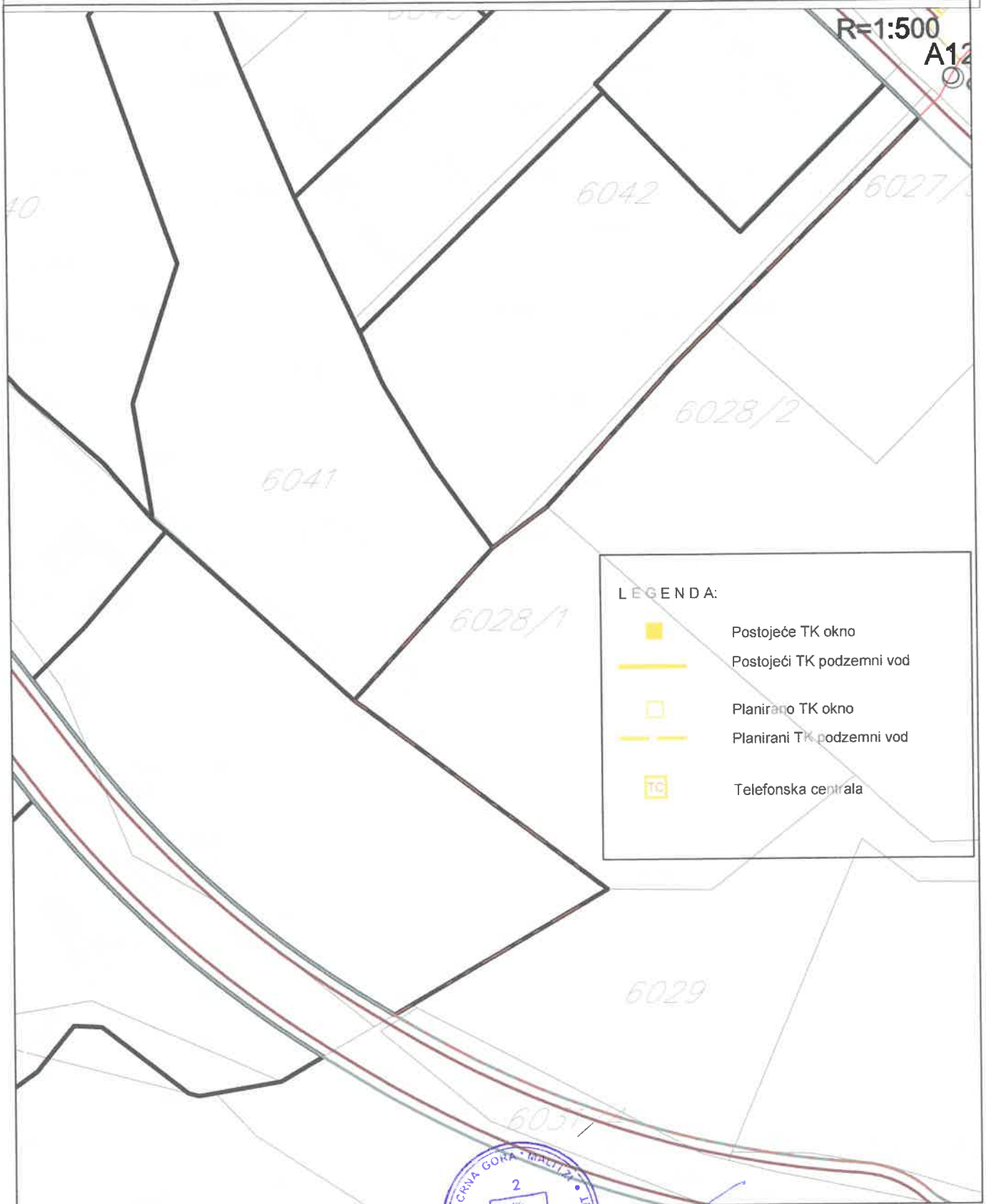
LEGENDA	
	Postojeća TS
	Postojeći elektrovod 10 kV
	Postojeći elektrovod 10 kV koji se ukida
	Planirana TS
	Planirani elektrovod 35 kV
	Planirani elektrovod 10 kV
	Planirani električni vod 0.4 kV
	Grana traforeona
	Oznaka traforeona
	Zona zaštite dalekovoda



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

# Detalni urbanistički plan " Djerane 1"

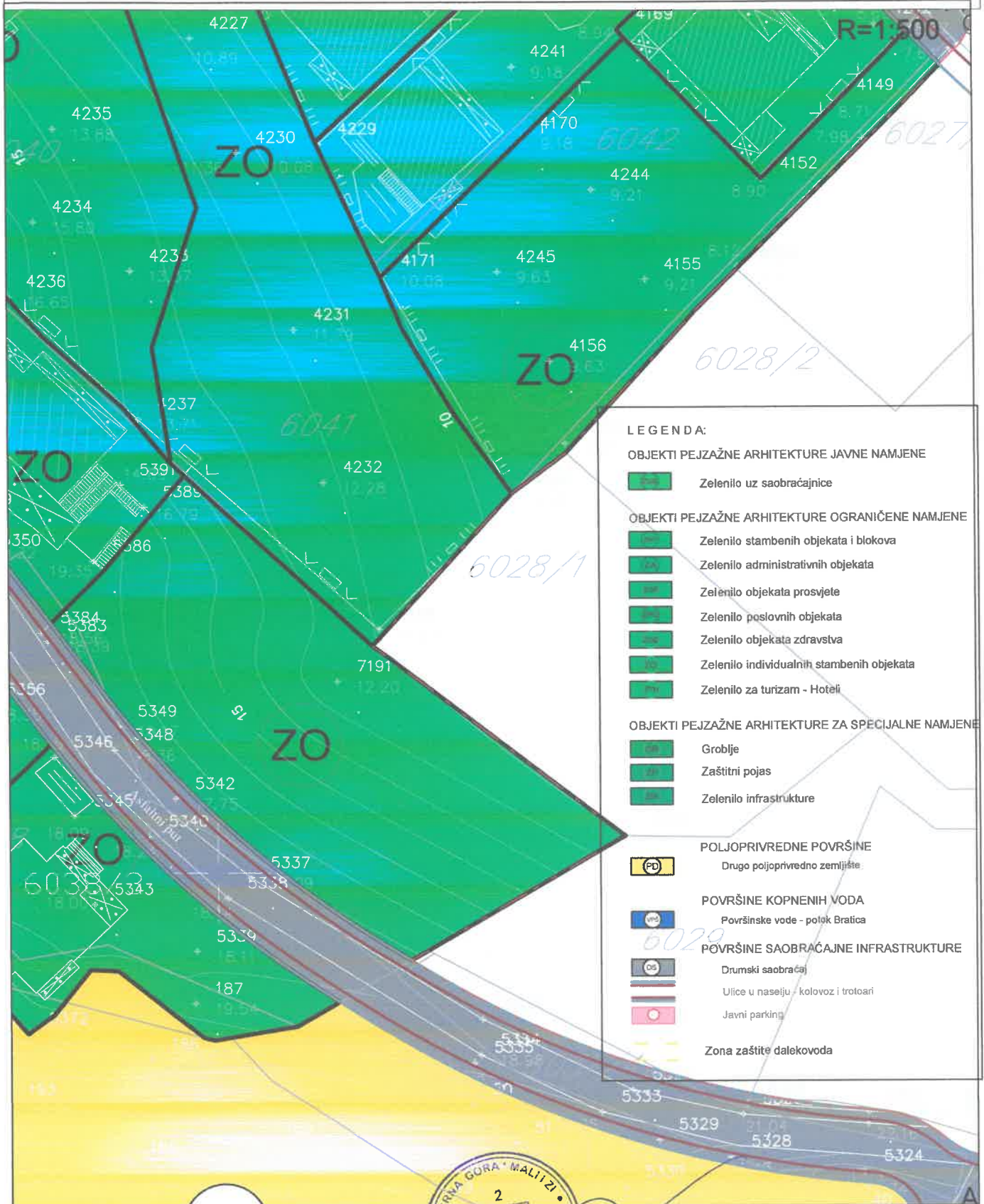
Karta br.07. Plan elektronske komunikacione infrastrukture



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

# Detalni urbanistički plan "Djerane 1"

## Karta br.08.Plan zelenih i slobodnih površina



**LEGENDA:**

**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE**

- Zelenilo uz saobraćajnice

**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE**

- Zelenilo stambenih objekata i blokova
- Zelenilo administrativnih objekata
- Zelenilo objekata prosvjete
- Zelenilo poslovnih objekata
- Zelenilo objekata zdravstva
- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Zelenilo za turizam - Hoteli

**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE ZA SPECIJALNE NAMJENE**

- Groblje
- Zaštitni pojas
- Zelenilo infrastrukture

**POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**

- Drugo poljoprivredno zemljište

**POVRŠINE KOPNENIH VODA**

- Površinske vode - polok Bratica

**POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE**

- Drumski saobraćaj
- Ulice u naselju - kolovoz i trotoari
- Javni parking
- Zona zaštite dalekovoda



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





Crna Gora / Mali i Zi

OPŠTINA ULCINJ

KOMUNA E ULQINIT

-Sekretarijat za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju

- Sekretariati për bujqësi, zhvillim rural dhe ekologji

Br./Nr.17-319/23-27/2

Ulcinj/Ulqin,22.03.2023.god/vit

Sekretarijat za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju Opštine Ulcinj, na osnovu čl.117 st.2 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“) i 18 i 22 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG br:56/14, 20/15, 40/16, 37/17“) , riješavajući po zahtijevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, donosi

### **RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA**

Utvrđuju se investitoru Resuljović C. Nuhu u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli broj 431, na djelovima katastarskih parcela br.6038/1 i 6039/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Đerane 1 u Ulcinju, sljedeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat uraditi u skladu s važećim tehničkim i zakonskim normativima za ovu vrstu radova;
2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži:
  - Opšte podatke o projektu;
  - Podloge za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri (geodetske, hidrološke, geotehničke, geološke i dr);
  - U pogodnoj razmjeri na situacionom planu i u drugim grafičkim priložima ucrtani predviđeni objekat;
  - Tehničke uslove izvođenja radova, mjere zaštite na radu, uslove zaštite u eksploataciji;
  - Predmjer i predračun radova, specifikaciju predviđene opreme;
  - Eventualnu faznost izgradnje;
  - Potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju i ovlašćenje odgovornog projektanta;
  - Naziv investitora i njegovo sjedište.
  - Predvidjeti odgovarajuće radove i mjere kojima će se spriječiti oštećenje komunalne infrastrukture (sistemi fekalne kanalizacije, vodovod i sl.) uslijed izvođenja radova.
    - Za sve druge aktivnosti, mora se predvidjeti adekvatno tehničko rješenje u cilju sprečavanja zagađenja površinskih i podzemnih voda.
3. Tehničke karakteristike projektovanog rješenja moraju biti takve da se zadovolji sledeće:
  - Za potrebe vodosnabdijevanja čitavog objekta obraditi

- Potrebe za vodom (za potrošače, za komunalnu upotrebu, za gašenje požara, za navodnjavanje itd)
- Režim korišćenja vode ( i njegovu neravnomjernost) s obzirom na karakter i namjenu predviđenog objekta;
- Konkretni predlog rješenja za obezbjeđivanje dovoljnih količina vode u svakom trenutku, urađen za ciljni kapacitet kompletnog objekta;
- Ako nema mogućnosti za priključivanjem na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za snabdijevanje vodom iz vlastitih izvora (i pravo na zahvatanje vode za potrebe pravnog lica rješavati u skladu sa važećom zakonskom regulativom);
- U slučaju da postoji mogućnost i saglasnost javnog preduzeća za vodosnabdijevanje, tehničko rješenje mora da poštuje i uslove dobijene od tog preduzeća;
- Predlog fazne realizacije predviđenih investicija.
- Kod potencijalnih izvorišta izbjegavati građevinske poduhvate u slivu izvorišta, te maksimalno izbjegavati bilo kakve intervencije u zonama, koje bi hidrogeološka analiza identifikovala kao užu zonu sanitarne zaštite budućeg izvorišta.
- Za potrebe prikupljanja, odvođenja i tretmana otpadnih voda iz objekta obraditi:
  - Produkcija otpadnih voda za sve vrste, po pojedinim dijelovima sistema i dimenzionisanje kompletnog sistema uzimajući u obzir sezonsku i dnevnu neravnomjernost;
  - Konkretni predlog rješenja za tretman i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda;
  - Ukoliko nema mogućnosti za priključivanjem na javnu kanalizacionu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za prikupljanje, tretman do propisanog kvaliteta i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda, u skladu sa važećom zakonskom regulativom;
  - Predlog fazne realizacije predviđenih rješenja.
- U pogledu odvođenja atmosferskih voda potrebno je obraditi
- Obezbjeđenje urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontaktnih (uzvodnih) slivnih površina;
- Sprečavanje zagađivanja atmosferskih voda ili eventualni tretman zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prirodni recipijent.
- U obalnoj zoni:
- Eventualna ispusna građevina kanalizacionog sistema mora biti izgrađena i locirana tako da obezbjeđuje što kvalitetnije miješanje vode, koja se ispušta sa vodom recipijent, i ne smije narušavati morfologiju dna i odvijanje prirodnih morskih procesa.

Nakon izrade i revizije Glavnog projekta investitor će podnijeti ovom organu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa članom 118 i 119 Zakona o vodama, uz koji treba priložiti Glavni projekat, Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Glavnog projekta i mišljenje organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine, odnosno saglasnost na Ekološki elaborat.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

## Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj je u ime investitora Resuljović C. Nuho, podnio ovom organu zahtjev za izdavanje vodnih uslova, broj zahtjeva 17-319/23-27/1 od 20.03.2023.godine.

Uz zahtjev je priložen:

-Nacrt Urbanističko-tehnički uslovi, izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj. Predmet urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata za stanovanje na urbanističkoj parceli br.431 koju čini dio katastarskih parcela br.6038/1 i 6039/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Đerane 1, u Ulcinju, za investitora Resuljović Nuho.

Shodno članovima 114,115,116 i 117 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“) i čl.3 i 13 Pravilnika o sadržaju zahtjeva za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl. list CG br:7/08, 14/16) i čl.32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama(„Sl. List CG br:66/9“) riješeno je kao u dispozitivu.

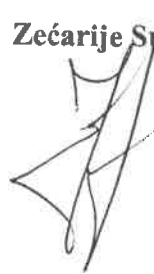
*Pravna pouka:* Protiv ovog Rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja , a taksira se sa 5 € administrativne takse.

Dostaviti:

1. Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj
2. Arhivi

V.D./U.D. SEKRETAR,

**Zećarije Sulejmanović**





UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-1682/2023

Datum: 22.03.2023.

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 917-1-64/2023 OD 15 03 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

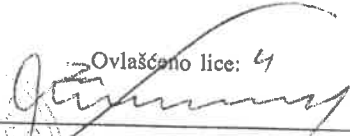
LIST NEPOKRETNOSTI 3577 - IZVOD

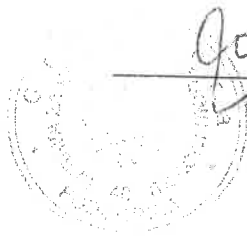
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
6038	1		28 181		DJERANE	Njiva 1. klase		251	34,34
								251	34.34

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
2102936223014	RESULJOVIĆ ČAFO NUHO UL.B.STRUGARA BB ULCINJ Ulcinj		Svojina i/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:   
Čaprići Dževdet



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-64/2023

Datum: 22.03.2023.



Katastarska opština: ULCINJ

Broj lista nepokretnosti:

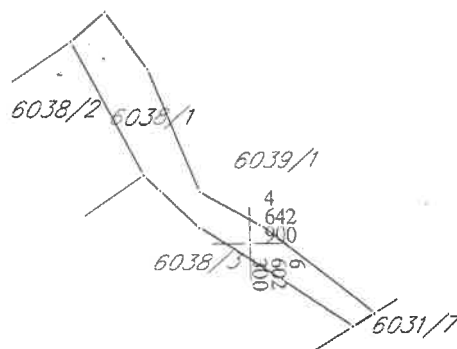
Broj plana: 28

Parcela: 6038/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4  
643  
000  
—  
6  
602  
300



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA



Ovjerava  
Službeno lice: