

OBRAZAC 1

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

GEŠTENJA MNE DOO

INVESTITOR¹

OBJEKAT²

LOKACIJA³

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
– DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴

PROJEKTANT⁵

ODGOVORNO LICE⁶

GLAVNI INŽENJER⁷

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA

**Urb.parcela br. 31, Zona B5 sa
Dup-a Ulcinjsko polje – Opština
Ulcinj**

kat. parc. 30/104 sa Ko Ulcinjsko polje , Ulcinj

IDEJNO RJEŠENJE

„ PRO ARCH “ D.O.O. Ulcinj

Nermin Hodžić , d.i.a

Suela Tabaku , d.i.a - br.UPI 107/7-2608/2

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷ Ime i prezime glavnog inženjer

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Idejno rješenje:

1. Opšta dokumentacija:

- 1.1. Naslovna strana, Obrazac 1;
- 1.2. Sadržaj predmetne knjige;
- 1.4. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, za izradu dijela tehničke dokumentacije;
- 1.5. Licenca privrednog društva za izradu dijela tehničke dokumentacije;
- 1.6. Polisa osiguranja od odgovornosti;
- 1.7. Rješenje o imenovanju glavnog inženjera;
- 1.8. Licenca glavnog inženjera;
- 1.9. Potvrda inženjerske komore;
- 1.10 Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima – obrazac
- 1.11 Ugovor između investitora i privrednog društva za izradu tehničke dokumentacije;

2. Urbanističko tehnički uslovi

- 2.1. Urbanističko-tehnički uslovi;

3. Tekstualna dokumentacija:

- 3.1. Tehnički opis;

4. Grafička dokumentacija:

- Geodetska podloga
- Situacija šire lokacije
- Situacija sa Idejnim rješenjem uredjenja terena
- Osnova prizemlja
- Osnova prvog sprata
- Osnova drugog sprata
- Osnova trećeg
- Osnova četvrtog sprata
- Osnova krova
- Peta fasada
- Presjeci
- Fasade
- Perspektive

5. Prikaz tehničkih rjesenja za prilagodjavanje stambenih jedinica licima smanjene pokretljivosti I licima sa invaliditetom

- Tenicki opis
- Graficki priloz



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0643311 / 001

PIB: 02902656

Datum registracije: 23.10.2012.

"PRO ARCH" D.O.O. ULCINJ

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: PRO ARCH

Telefon:

eMail:

Datum zaključivanja ugovora: 22.10.2012.

Datum donošenja Statuta: 22.10.2012.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: PINJEŠ BB. ULCINJ

Adresa za prijem službene pošte: PINJEŠ BB. ULCINJ

Adresa sjedišta: PINJEŠ BB. ULCINJ

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

NERMIN HODŽIĆ 1012975223010

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: IVANA MILUTINOVIĆA BR. 109 ULCINJ CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

NERMIN HODŽIĆ 1012975223010

Adresa: IVANA MILUTINOVIĆA BR. 109 ULCINJ

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 24.08.2015 godine u 08:49h



[Signature] Načelnik

Milo Paunović

[Handwritten signature]

POLISA - RAČUN POL-00078280

Zastupnik:	MOLLABEQIRI PETRIT, 80-069		
Ugovarač			
Naziv	PRO ARCH DOO	MB	02902656
Adresa	PINJEŠ BB, 85360 ULCINJ_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	06.09.2018 (24:00) - 06.09.2019 (24:00)	Period obračuna	06.09.2018 - 06.09.2019

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanta: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, koji su posledica stručne greške osiguranika: pri izradi projektne dokumentacije, kod revidiranja, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona i ako takva stručna greška ima za posledicu: tjelesne povrede, oboljenje ili smrt lica (povredu lica), uništenje, oštećenje ili nestanak stvari (oštećenje stvari), oštećenje ili uništenje objekta ili opreme, koji su predmet projektovanja.

PS-ODPRK-IK - Osiguranje odgovornosti projekatanta za sve projekte (članovi Inženjerske komore)

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	PRO ARCH DOO	MB	02902656
Adresa	PINJEŠ BB, 85360 ULCINJ_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja		
Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza	
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR

Obračun za predmet	
Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje	-27,00
Komercijalni popust 10%	-24,30
Ukupna premija bez poreza	218,70
Porez na premiju	19,68
Ukupna premija sa porezom	238,38

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćenja premija a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćenja (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCG br.47/08))

Dodatna isključenja: Sve štete koje su posledica sajber napada (dopunjavanje klauzule iz tačke 29,(2) alineje 2. člana uslova OU-ODPRK-01 (prema odredbama klauzule "Cyber attack exclusion clause" – na engleskom jeziku)

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatanta koji su utvrđeni dana 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18).

Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, koji su posljedica stručne greške osiguranika (koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma) pri izradi projektne dokumentacije, pri tehničkom i građevinskom nadzoru i kod revidiranja projekata, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	218,70
Porez na premiju	19,68
Ukupna premija sa porezom	238,38
Način plaćanja	U cjelosti

POLISA: POL-00078280

Datum štampe: 06.09.2018 14:21

Sva prava po ovoj polisi pripadaju osiguraniku.

Ukoliko ugovarač/osiguranik ne plaća premiju u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Potpisom polise ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.


Pravo na raskid i uslovi za raskid ugovora odnosno odstupanju od ugovora određeni su uslovima osiguranja

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici

Na ugovor o osiguranju primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju prilikom zaključivanja ugovora o osiguranju ukoliko se premija plaća u cjelosti, odnosno prvu ratu ukoliko je ugovoreno plaćanje premije na rate, a ostale rate u ugovorenim rokovima. Za slučaj docnje jedne rate duže od 30 dana, sve rate dospijevaju odjednom i u cjelosti.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.


M.P. Osiguravač:




M.P. Osiguranik / Ugovarač:

(puno ime i prezime)

1Poslovnica Ulcinj, ULCINJ_GRAD, 06.09.2018



POLISA: POL-00078280

Datum štampe: 06.09.2018 14:21



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2719/2

Podgorica, 07.05.2018. godine

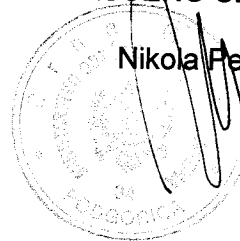
»PROARCH« d.o.o.

Pinješ bb
ULCINJ

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2719/2

Podgorica, 07.05.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »PROARCH« d.o.o. iz Ulcinja, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE »PROARCH« d.o.o. Ulcinj, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-2718/1 od 04.05.2018.godine, »PROARCH« d.o.o. Ulcinj, obratio se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu sledeće dokaze:

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-2608/2 od 04.05.2018.godine, kojim je Sueli Tabaku, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Ulcinja, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Ugovor o radu zaključen između »PROARCH« d.o.o. Ulcinj i Suele Tabaku, kojim je u čl.4 imenovana zasnovala radni odnos na neodređeno vrijeme sa punim radnim vremenom od 18.08.2015. godinem br.3/15 od 17.08.2015. godine;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0643311/001 od 23.10.2012.godine.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Članom 3 stav 1 tačka 3 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“ broj 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca projektanta i izvođača radova, koja se izdaje privrednom društvu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 5 stav 1 tač. 1-2. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence projektanta, odnosno izvođača radova, provjerava: da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera i licencu ovlašćenog inženjera.

Članom 137 stav 2 Zakona, propisano je da se licenca za privredno društvo, izdaje se na pet godina.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 122 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Retrović



Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl CG br 64/17 od 6.10.2017) i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije Službeni list Republike Crne Gore br.44/18 donosim:

RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG INŽENJERA

Za izradu sljedeće tehničke dokumentacije:

NAZIV DOKUMENTACIJE:	Idejno rješenje
OBJEKAT:	Stambeno poslovna zgrada
LOKACIJA:	UP br. 31, Zona B5 sa Dup-a Ulcinjsko polje -Ulcinj kat. parc. 30/104 sa Ko Ulcinjsko polje , Ulcinj
određuje se:	
GLAVNI INŽENJER:	arh. Suela Tabaku dipl.inž.

Ulcinj, XII 2018 .god.

„Pro Arch“ d.o.o.
Direktor

Nermin Hodžić



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-2608/2
Podgorica, 04.05.2018. godine

SUELA TABAKU

Voja Lakčevića 8
ULCINJ

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Nikola Petrović

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-2608/2
Podgorica, 04.05.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Suele Tabaku, diplomiranog inženjera arhitekture, iz Ulcinja, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE SUELI TABAKU, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Ulcinja, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI 107/7-2608/1 od 23.04.2018.godine, Suele Tabaku, diplomiranog inženjera arhitekture, iz Ulcinja, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Ministarstva prosvjete i nauke kojim se Sueli Tabaku priznaje Uvjerenje o stečenom visokom obrazovanju i stečenom stručnom nazivu – Diplomirani inženjer arhitekture, UPI br.05-1-67 od 13.04.2009. godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore kojim se Sueli A. Tabaku izdaje licenca za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekat uređenja terena, br.01-915/2 od 02.09.2015. godine;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerenje Ministarstva pravde da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VIII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci,

a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02-1481

Podgorica, 06.09.2018. god.

Na osnovu člana 143, čl.146 stav 1 tačka 2 i člana 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Sl. list CG“, br. 64/17),
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore,
a na lični zahtjev člana Komore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

SUELA A. TABAKU, diplomirani inženjer arhitekture iz Ulcinja,
član Inženjerske komore Crne Gore do **25.08.2019.** godine.

Obradila:

Aleksandra Gvozdenović, dipl. ing. metalurgije

A. Gvozdenović



Generalni sekretar

Mirjana Bučan
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA
IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT¹ Stambeno poslovna zgrada

LOKACIJA² Urb.parcela br.31 u zoni B „podzona 5 sa DUP-a„Ulcinjско polje“ -
Ulcinj
kat. parc. 30/104 sa KO Ulcinj

VRSTA I DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE³ **Idejno rjesenje**

ODGOVORNI INŽENJER⁴ Suela Tabaku , d.i.a - br.UPI 107/7-2608/2

I Z J A V L J U J E M,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- urbanističko-tehničkim uslovima.

(potpis odgovornog inženjera)

Ulcinj, I 2019 .god.

(mjesto I datum)

(potpis odgovornog lica)

¹ Naziv projektovanog objekta

² Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta

⁴ Ime i prezime odgovornog inženjera.

Na osnovu člana 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore" br. 64/17) i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list Crne Gore" br. 44/18), zaključuje se:

UGOVOR O IZRADI IDEJNOG I/ILI GLAVNOG PROJEKTA

Između:

1. **Geštenja MNE d.o.o.**, iz Ulcinja koga zastupa izvršni direktor **Kujtim Hadergjonaj** (dalje: **Naručilac**), i
2. **"Pro Arch" d.o.o.**, Ulcinj, koga zastupa izvršni direktor **Nermin Hodžić** . (dalje: **Projektant**)

I Predmet ugovora

Član 1

Naručilac ustupa, a Projektant se obavezuje da za Naručioca izvrši sledeće usluge:
Izrada Idejnog rjeenja I Glavnog projekta za svim fazama projektne dokumentacije za izgradnju Stambeno poslovne zgrade na UP 31 sa zone B5 sa Dup-a Ulcinjsko polje u Ulcinju.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana mora da bude izrađena tako da se na osnovu iste može dobiti građevinska dozvola i izvoditi građevinski radovi.

Član 2

Projektant je obavezan da usluge navedene u članu 1 ovog ugovora izvrši u svemu prema projektnom zadatku, usvojenom Idejno-programskom rješenju i urbanističkotehničkim uslovima koje je dobio od Naručioca.

II Projektni zadatak i njegove izmjene

Član 3

Projektant je dužan da blagovremeno i detaljno prouči projektni zadatak na osnovu kojeg se izrađuje Idejni projekat saobrazno ovom ugovoru, kao i da od Naručioca blagovremeno, pismeno, zatraži objašnjenje u vezi sa nedovoljno jasnim detaljima.

Naručilac je dužan da postupi po zahtjevima Projektanta i da mu u primjerenom roku, u pismenoj formi, pruži traženo objašnjenje o projektnom zadatku.

Ako uoči nedostatke u projektnom zadatku i smatra da tu dokumentaciju treba mijenjati u cilju poboljšanja ili iz drugih razloga, Projektant je dužan da o tome blagovremeno obavijesti Naručioca.

Član 4

Naručilac ima pravo da mijenja projektni zadatak na osnovu kojeg će se izraditi Idejni i/ili Glavni projekat.

Ako se izmjeni projektni zadatak, u skladu sa stavom 1 ovog člana, mijenjaju se na odgovarajući način i ugovorene cijene, rok za izradu Idejnog projekta i drugi djelovi ovog ugovora na koje utiču izmjene projektnog zadatka.

Ako se izmjenom projektnog zadatka bitno mijenjaju uslovi za izvršenje ovog ugovora, Projektant ima pravo da traži njegovu izmjenu ili da odustane od ovog ugovora.

Troškove i druge štete nastale izmjenom ili otklanjanjem nedostataka projektnog zadatka, snosi Naručilac.

Ako je projektni zadatak izradio Projektant, troškove i druge štete nastale otklanjanjem nedostataka u toj dokumentaciji snosi Projektant.

III Cijena

Član 5

Cijena za izradu Idejnog i Glavnog projekta je definisana ponudom koja je sastavni dio ovog Ugovora.

Cijena projektantske usluge za računa se za 1m² bruto građevinske površine objekta u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG" br. 47/2013) i crnogorskim standardom MEST EN 15221-6, a konačan obračun će se izvršiti prema površinama iz Idejnog i/ili Glavnog projekta, a u skladu sa ponudom.

Jedinične cijene su formirane u odnose na bruto površinu objekta, osim u slučaju uređenja terena kada su one formirane u odnosu na površinu urbanističke parcele, umanjenu za površinu objekta u prizemlju, slobodno uređene površine i saobraćajnice tj. ukupna površina koja se obrađuje projektom uređenja terena računa se kao neto-slobodna površina parcele NPP.

IV Pravo povećanja cijene

Član 6

Cijena usluga određena u ukupnom iznosu, mijenja se ako nastane potreba izrade naknadnih i nepredviđenih projekata.

Cijena izrade naknadnih i nepredviđenih projekata određuje se Aneksom ovog ugovora.

Član 7

Svaka ugovorna strana ima pravo da zahtjeva izmjenu ugovorene cijene u slučaju nastupanja vanrednih događaja koji utiču na njenu visinu.

Vanredni događaji su okolnosti koje se u vrijeme zaključenja ugovora nisu mogle predvidjeti, a čije se nastupanje nije moglo izbjeći, niti njihovo dejstvo ukloniti.

Član 8

Zbog promjena cijena na tržištu materijala za izradu Idejnog i/ili Glavnog projekta i usluga trećih lica, Projektant može tražiti izmjenu cijene:

1. ako se cijene pojedinih materijala za izradu Idejnog projekta, odnosno usluga promijene za više od 10%, i

2. ako ukupna promjena cijena za sve materijale za izradu Idejnog projekta iznosi više od 5%.

Član 9

Ugovorne strane ne mogu zahtijevati izmjenu cijene zbog promijenjenih okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njihove obaveze, izuzev ako je za kašnjenje kriva druga ugovorna strana.

Član 10

Ako je ugovoreno da se cijena radova ne mijenja, zbog nastupanja promijenjenih okolnosti, izmjena ugovorene cijene se ipak može zahtijevati ako se cijena zbog promijenjenih okolnosti poveća ili smanji za više od 10%.

V Ugovorni rokovi

Član 11

Predaja Idejnog, odnosno Glavnog projekta je definisana ponudom, u zavisnosti od uvođenja Projektanta u posao, odnosno dobijanja projektnog zadatka, urbanističkotehničkih uslova, uslova priključenja, usvojenog Idejno-programskog rješenja, usvajanja ponude za izradu Idejnog i/ili Glavnog projekta i potpisivanja ovog ugovora.

Član 12

Ukoliko Projektant ne započne izradu Idejnog, odnosno Glavnog projekta nakon potpisivanja ugovora, usvajanja idejno-programskog rješenja, dobijanja projektnog zadatka, urbanističko-tehničkih uslova i uslova priključenja, Naručilac može raskinuti ovaj ugovor.

Ukoliko Naručilac nakon potpisivanja ugovora odustane od njegove realizacije, Projektant ima pravo na naknadu štete iznosu od 10% od ugovorene vrijednosti, računajući bruto površine iz usvojenog Idejno-programskog rješenja.

Član 13

Ako se pojavi opravdana sumnja da izrada Idejnog projekta neće biti izrađena u ugovorenom roku, Naručilac ima pravo da zatraži od Projektanta da preuzme potrebne mjere kojima se obezbjeđuje odgovarajuće ubrzanje izrade Idejnog, odnosno Glavnog projekta.

Član 14

Projektant nije dužan da posao obavi isključivo preko svojih radnika, nego isti može povjeriti i drugim stručnim licima.

Projektant odgovara Naručiocu za izvršenje posla i kad posao obave lica koja nisu njegovi radnici, kao da ga je sam izvršio.

Član 15

Projektant ima pravo da zahtjeva produženje roka za izradu tehničke dokumentacije u slučaju kad je zbog promijenjenih okolnosti ili neispunjenja obaveza Naručioca bio u tome spriječen.

Produženje roka se određuje prema trajanju smetnje, s tim što se dodaje i potrebno vrijeme za ponovno otpočinjanje izrade odgovarajućih djelova tehničke dokumentacije.

VI Način plaćanja

Član 16

Način plaćanja Idejnog, odnosno Glavnog projekta, u svemu je definisan ponudom.

VII Zadržavanje dijela cijene

Član 17

Naručilac ima pravo da zadrži srazmjerni dio cijene za otklanjanje nedostataka utvrđenih prilikom primopredaje (ili koje se mogu naknadno pojaviti), u iznosu od 5% od preostalog neisplaćenog (ili ukupnog) dijela cijene.

Član 18

Zadržani dio cijene, Naručilac može upotrijebiti za otklanjanje nedostataka na primljenom Idejnom projektu, ako Projektant na pismeni poziv Naručioca ne otkloni nedostatke u određenom roku.

Zadržani dio cijene Naručilac isplaćuje Projektantu u roku od 8 dana po primopredaji Idejnog projekta i uklanjanju utvrđenih nedostataka.

VIII Obaveze naručioca

Član 19

Naručilac je obavezan da preda Projektantu projektni zadatak i sve druge neophodne podatke za izradu Idejnog projekta, kao što su ažurirana geodetska podloga, geomehanički elaborat, urbanističko-tehnički uslovi i uslovi priključenja.

IX Obaveze projektanta

Član 20

Projektant je obavezan da izradi Idejni, odnosno Glavni projekat, na način određen ovim ugovorom, propisima nadležnih organa i pravilima struke.

Ostale obaveze projektanta su:

- da saglasno propisima i pravilima struke provjeri pravilnost tehničkih rješenja i računskih radnji u Idejnom projektu koje je izradio i da iste ovjeri;
- da Idejni, odnosno Glavni projekat opremi prema zahtjevima organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole;

- da postupi po primjedbama revidenta i organa koji daju određene saglasnosti i odobrenja u smislu kojih Idejni projekat moraju biti urađeni.

Član 21

Projektant je u obavezi da izradi kompletnu projektnu dokumentaciju koja je sastavni dio ponude, dok ostale projekte, kao što su projekat marine i drugi, Naručilac posebno ugovara.

Član 22

Naručilac je dužan da obavljanje nepredviđenih ili naknadnih radova ustupi Projektantu, a trećem licu ih može ustupiti samo ako Projektant nije u mogućnosti da ih izvrši uopšte ili blagovremeno.

X Ugovorna kazna

Član 23

Ako Projektant svojom krivicom ne izvrši svoje ugovorne obaveze u roku, dužan je platiti Naručiocu ugovornu kaznu.

Ugovorna kazna iznosi 1‰ (promil) od ukupne vrijednosti ugovorenih radova na izradi Idejnog projekta, za svaki dan zakašnjenja u izvršenju obaveza, s tim što ukupan iznos ovako određene ugovorne kazne ne može da pređe 10% od ukupne ugovorene cijene za izradu Idejnog, odnosno Glavnog projekta.

Član 24

Ugovorna kazna se obračunava do dana primopredaje Idejnog, odnosno Glavnog projekta koji predstavljaju tehničku cjelinu i mogu se samostalno koristiti.

Zahtjev za ostvarivanje prava na ugovornu kaznu može se istaći najkasnije do dana završetka konačnog obračuna.

Član 25

Projektant se oslobađa od plaćanja ugovorne kazne, ako je do neispunjenja ili neurednog ispunjenja došlo zbog uzorka za koje nije odgovoran.

XI Autorska i imovinska prava projektanta

Član 26

Projektantu pripada autorsko pravo na cjelokupnu projektnu dokumentaciju, odnosno Idejni projekat koje je izradio na osnovu ovog ugovora.

Dokumentaciju iz stava 1 ovog člana, Naručilac ne može koristiti bez dozvole Projektanta za izgradnju drugih objekata, jer je ista izrađena samo za ugovoreni objekat.

Član 27

Autorska i imovinska prava Projektanta sastoje se u njegovom pravu na iskorišćavanje dijela – prerađivanjem, umnožavanjem i obrađivanjem projektne dokumentacije, odnosno Idejnog projekta, s tim što mu za svako iskorišćavanje autorskog dijela pripada odgovarajuća naknada.

Član 28

Naručilac je obavezan da označi ime, odnosno naziv Projektanta (autora) na izgrađenom objektu i ne smije da vrši nikakve izmjene niti prepravke urađene projektne dokumentacije, odnosno Idejnog projekta.

XII Kvalitet dokumentacije

Član 29

Idejni, odnosno Glavni projekat mora biti izrađena način određen ovim ugovorom, u skladu sa propisima i pravilima struke, odnosno svim Zakonskim i podzakonskim aktima koji se odnose na ovu vrstu objekata.

Projektant je dužan da saglasno propisima i pravilima struke provjeri pravilnost tehničkih rješenja i računskih radnji u izrađenoj projektnoj dokumentaciji, odnosno Idejnom projektu koje je izradio i da iste ovjeri.

Projektant je odgovoran za tehnička rješenja koja se predviđaju u izradi Idejnog odnosno Glavnog projekta.

Član 30

Projektant je dužan da pruži dokaze o funkcionalnosti objekta saglasno projektnom zadatku, kao i o kvalitetu predviđenog materijala za ugrađivanje opreme u izrađenoj projektnoj dokumentaciji, što će detaljno objasniti u tehničkom opisu i specifikaciji korišćenih standarda ili prilaganjem atesta.

Ako kontrola Naručioca uz podnošenje odgovarajućih dokaza, zahtjeva izmjenu pojedinih materijala ili opreme koju projektant predviđa u projektnoj dokumentaciji, projektant je dužan da ovu izmjenu omogući.

XIII Odgovornost za nedostatke

Član 31

Naručilac je dužan pregledati urađenu projektnu dokumentaciju, odnosno Idejni ili Glavni projekat, odmah nakon poziva Projektanta i o nađenim nedostacima bez odlaganja obavijesti Projektanta.

Posle pregleda i prijema ugovorene dokumentacije, Projektant više ne odgovara za nedostatke koji su se mogli opaziti običnim pregledom, sem za skrivene nedostatke.

Član 32

Naručilac, kada uredno obavijesti Projektanta da urađena projektna dokumentacija

ima neki nedostatak, može zahtjevati da se taj nedostatak otkloni i za to mu odredi primjereni rok.

Naručilac ima pravo i na naknadu štete u slučajevima utvrđenim stavovima 1 i 2 ovog člana.

Ukoliko Projektant ne otkloni nedostatke u datom roku, Naručilac će to učiniti na teret Projektanta, pri čemu se vrši isplata iz zadržanog dijela ugovorene cijene.

XIV Ostala prava i obaveze ugovornih strana

Član 33

Za nosioca projektnog zadatka (odgovornog projektanta) sa strane Projektanta i saradnju sa Naručiocem, određuje se izv. direktor Nermin Hodžić .. Za ovlašćenog predstavnika Naručioca za saradnju sa Projektantom, određuje se Emin Neziraj.

XVI Rješavanje eventualnih sporova

Član 34

Za eventualne sporove po ovom ugovoru, ukoliko se ne mogu riješiti sporazumno, nadležan je Opštinski sud u Ulcinju, koji će riješiti spor po postupku predviđenom za odlučivanje pred tom arbitražom.

XVII Zaključne odredbe

Član 35

Sastavni dio ovog ugovora sačinjava ponuda Projektanta.

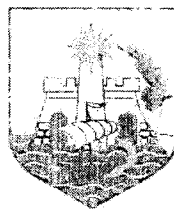
Član 36

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka na crnogorskom jeziku, od kojih svakoj ugovornoj strani pripadaju po 2 (dva) primjerka.

NARUČILAC
Geštenja MNE doo Ulcinj

PROJEKTANT
"Pro Arch" doo Ulcinj

2.URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI



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

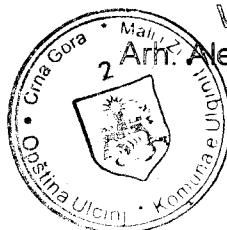
Br./ Nr.:05-1114/1-16
Ulcinj / Ulqin, 02.09.2016. god.

Išmić R. Vahidin

Ulcinj
Ul. I. Milutinovića, b.b.

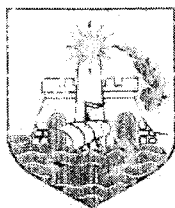
Dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističku parcelu br.31 zone „B“ podzone 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“, Opština Ulcinj

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



V.D. SEKRETAR-a,
Arn. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

Dostravljeno:
3x imenovanom
1x uz predemt
1x a/a



**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.:05-1114/1-16
Ulcinj / Ulqin, 02.09.2016. god.

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterjumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ br.15/12 – opštinski propisi), na zahtjev *Išmić R. Vahidin*, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističku parcelu br.31 zone „B“ podzone 5, koju čini dio katstarske parcele br.30/104 KO Ulcinjско polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“, Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE:

Katstarska parcela br.30/104 KO Ulcinjско polje, planom DUP-a "Ulcinjско Polje" kroz grafički prilog karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" opisana kao drugo poljoprivredno zemljište - agrumi i na njoj ne postoji izgrađeni objekat.

Karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

PLANIRANO STANJE

Na osnovu „Situacije urbanističke parcele br.31, urbanističku parcelu br.31 zone „B“, podzone „5“ površine od 1.228,00 m², formira dio katastarske parcele br.30/104 sa lista nepokretnosti br.345 KO Ulcinjsko polje, 1/1 svojina Išmić R. Vahidin iz Ulcinja.

„Situacija urbanističke parcele br. 31“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

Urbanistička parcela: Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjnsko polje“ formirana je urbanistička parcela br.31, zone „B“, podzone „5“ sa površinom od 1.228,00m² od dijela katastarske parcele br.30/104 KO Ulcinjsko polje.

NAMJENA PLANIRANOG OBJEKTA

Određena je **Mješovita namjena - MN** (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr.); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjnsko polje“, u okviru urbanističke parcele br.31 koja se nalazi u zoni „B“, podzoni „5“, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzetosti (lz)
Zona B				
MN	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	do P+4	1,50	0,30

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 368,40m² (indeks zauzetosti 0,30).

Max.bruto građevinska površina objekta 1.842,00m² (indeks izgrađenosti 1,50).

Indeks izgrađenosti odnosi se na urbanističku parcelu br.31.

Max. dozvoljeni koeficijent za parcelu je max. koeficijent izgrađenosti, dok se spratnost reguliše u odnosu na ovaj koeficijent zauzetosti pa može biti i manja od max. dozvoljene.

Gradnja podrumskih etaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničen broj podzemnih etaža.

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje posebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar urbanističke parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja njihove se površine ne računaju u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koje se obračunavaju za indeks izgrađenosti.

REGULACIJA I NIVELACIJA SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU

Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

REGULACIJA I NIVELACIJA

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanistička parcela graniči sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama: 85, 86, 87 i 88 u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“ i „Situacija urbanističke parcele br. 31“.

Gabarit objekta definisan je datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za zonu i podzonu, a njegova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih urbanističko tehničkih uslova.

Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno.

PARCELACIJA

Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.

Plan parcelacije dat je u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata.

Koordinate urbanističke parcele br.49. date su u grafičkom prilogu na "Situaciju urbanističke parcele br.31".

- Kordinatne tačke urbanističke parcele:

83	6603336,40	4642689,60
85	6603357,54	4642718,77
86	6603379,80	4642704,07
87	6603382,23	4642695,30
88	6603365,80	4642670,21
89	6603348,02	4642681,94

- Kordinatne tačke građevinske linije:

A.	6603354,01	4642713,88
B.	6603378,09	4642697,99
C.	6603361,60	4642672,99

Granicu parcele ka ulici formira ulična regulacija - ivica trotoara ili ulični ivičnjak ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar.

SPRATNOST OBJEKTA

Planom je definisana maksimalna spratnost do P+4 (prizemlje i četiri sprata).

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Opšta pravila regulacije za kolektivne, stambeno poslovne i posl. objekte (zone A, B i C)

- vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama
- međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje
- za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata

- minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa)

- visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.

- što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.

- ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemlja može biti i na 0.05m iznad kote trotoara

- u slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta

- **prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.**

Ostali opšti uslovi

- obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.

- na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa parametrima datim u tabeli.

INDEKSI IZGRAĐENOSTI PREMA NAMJENI

- TABELA 5

oznaka zone prema namjeni	namjena zona	maximalni indeks izgrađenosti (Ii)	maximalna dozvoljena spratnost
MN	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	1,50	do P+4

Indeksi izgrađenosti odnose se na urbanističku parcelu.

Max. dozvoljeni koeficijent za parcelu je max. koeficijent izgrađenosti, dok se spratnost reguliše u odnosu na ovaj koeficijent zauzetosti pa može biti i manja od max.dozvoljene

Postavljanje objekata na parceli

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom saobraćajnom matricom i tipovima objekata (definisanim kroz namjenu površina) a uz poštovanje osnovnih parametara i koeficijenata datih za svaku zonu i podzonu.

Orijentacija objekata

Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju kvalitetne insolacije, koristeći maksimalno postojeću morfologiju terena, uz uslov da se većini objekata obezbedi kolski prilaz, odnosno kolski prilaz parceli, i da se međusobnim rastojanjem ne ugroze uslovi za kvalitetnu insolaciju objekta na susjednoj parceli.

Postojeći padovi terena i neopterećenost lokacije izgrađenim objektima pružaju dobre uslove za ostvarivanje kvalitetnih vizura sa slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutim nizovima uz uklapanje u datu saobraćajnu matricu.

Materijalizacija objekata

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.

U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.

Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.

Krov objekta

Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.

Konstrukcija objekata

Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9o MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa.

Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje.

Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.

Za potrebe projektovanja (glavne i izvođačke projekte) izraditi geomehaničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.

MJERE ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone.

STANOVANJE

U skladu sa planiranom namjenom prostora stanovanje je distribuirano u zgradama tzv. kolektivnog stanovanja i u individualnim objektima tipa slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu. Što se zoniranja tiče, sjevero-istočni dio zahvata namjenjen je za individualno stanovanje, manjih gustina, dok je u ostalom dijelu zahvata uglavnom zastupljen mješoviti tip.

REŽIM ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE OKOLINE

U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:

- Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine,
- Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline,

- Zaštita od trustnih udara,
- Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti,
- Mjere zaštite od elementarnih nepogoda.

Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta voda, vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora, a sistem i praksa zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na principu prevencije (sprečavanja) zagađivanja.

Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.

U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05), za sve projekte koji se planiraju ili izvode na predmetnom prostoru, nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobije saglasnost na procjenu uticaja odnosno odluku o potrebi procjene uticaja, ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.

KRITERIJUMI ZA PRIMJENU ENERGETSKE EFIKASNOSTI

U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:

- Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.
- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.
- U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA I ZAŠTITA PEJZAŽNIH VREDNOSTI

Smjernice za pejzažno uređenje

Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma- predvidja se u zoni B, na mjestu bivšeg agrumara. Naime, i pored vidne zapuštenosti, degradacije i opšteg lošeg stanja agrumara intervencije za izgradnju objekata u ovoj zoni predviđaju:

- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje,
- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- max. sačuvati i uklopiti zdrava stabla agruma i vjetrozaštitne pojaseve čempresa,
- forsirati linearnu sadnju u okviru urb. parcela u pravcu pružanja saobraćajnica (prema grafičkom prilogu) i prema susjednim parcelama u slučaju različite namjene,
- intervencije na vjetrozaštitnom pojasu, nakon taksacije koja će utvrditi zdravstveno stanje, dekorativnost, kondiciju i td., moguće su samo na mjestima gdje je negativna ocjena jedinki. U slučajevima izrazito pozitivne ocjene pojasa uklanjanje pojedinačnih stabala je dozvoljeno samo radi obezbjedjena prilaza urb. parcelama ili radi lociranja objekta (presadjivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano),
- u kompozicionom smislu glavni ulaz u objekat treba da bude izrazito dekorativan, dok je u pročelju dozvoljen i voćnjak, povrtnjak itd.,
- min. 40% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 20% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.),

- za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti:
- za objekte sa 2*- 30m² zelenih i slobodnih površina po gostu,
- za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina po gostu,
- za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gostu
- za objekte sa 5*-100m² zelenih i slobodnih površina po gostu
- u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena,
- staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta,
- ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom,
- ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica,
- revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.

SAOBRAĆAJ

Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.

Na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa datim parametrima.

KARAKTERISTIKE PRIRODNIH USLOVA

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana.

Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini, a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni).

Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.

Relativna vlažnost je 69%

Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Lokalitet zahvata DUP-a Ulcinjsko polje nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom $k_s = 0,1$.

Takodje ovaj lokalitet pripada "zoni N - seizmički nestabilni tereni", uzan pojas oboda krečnjackih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.

Obaveza je naručioca ili investitora da, prije pristupanja izradi konačnog Idejnog rješenja i Glavnog projekta za izgradnju objekata, uradi i elaborira potrebna inženjersko - geološka istraživanja.

HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.

Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjnsko polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.

SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora, IX° MKS.

Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.

POSEBNI USLOVI:

- I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (sl.list RCG br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.
- II. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Pri izgradnji objekata potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva, shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04).
- III. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/93).
- IV. Projektom dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- V. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije – Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VI. Način priključenja predmetnog objekta na tk-mrežu biće određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“. Tk instalacije projektovati i izvršiti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća. Pri izradi tehničke dokumentacije za Tk instalacije obavezno poštovati:
 1. 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;
 2. 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;
 3. 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;
4. 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;
- VII. Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VIII. 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.
- IX. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG „ br. 48/08).
- X. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, noramativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:
- Pravilnik za beton i armirani beton (Sl.list SFRJ br. 11/87)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).
 - Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986-nacrt)
 - Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.
- XI. Investitor je obavezan da projekom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata.
- Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagodavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.
- XII. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.
- Održiva gradnja uključuje:
- Upotrebu građevinskih 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.
 - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).
 - Povećanju energetske efikasnosti termoeenergetskih sistema
 - Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
 - Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju sa Izvještajem o izvršenoj Reviziji u svemu u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih 3 (tri) u analognoj i 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ i „Situacija urbanističke parcele br.31“ u R=1/500.

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

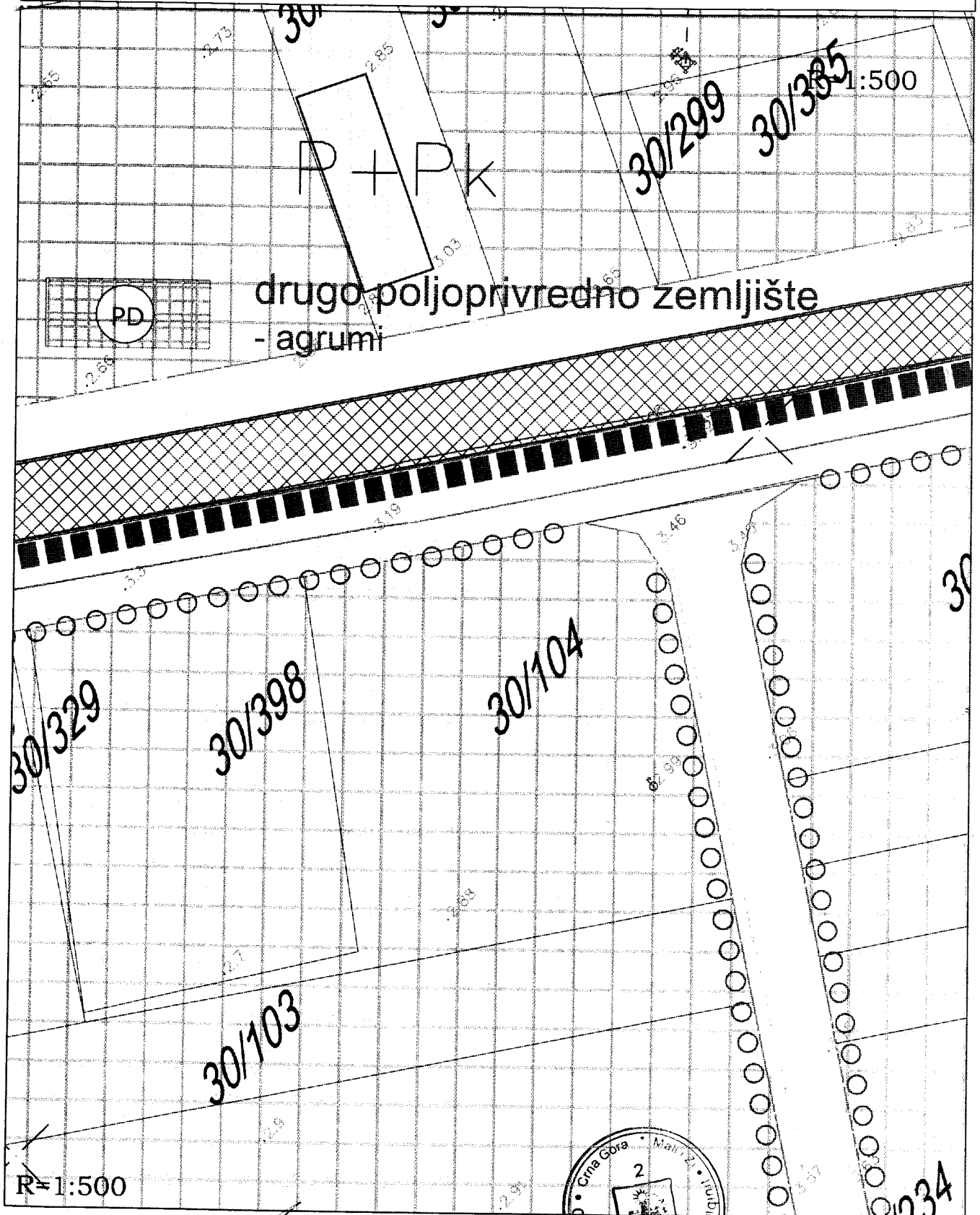
Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

V.D. SEKRETAR-a,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

Dostravljeno:
3x imenovanom
1x uz predmet
1x a/a



DUP "Ulcinjnsko polje"
Karta br.4 analiza postojećeg stanja



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

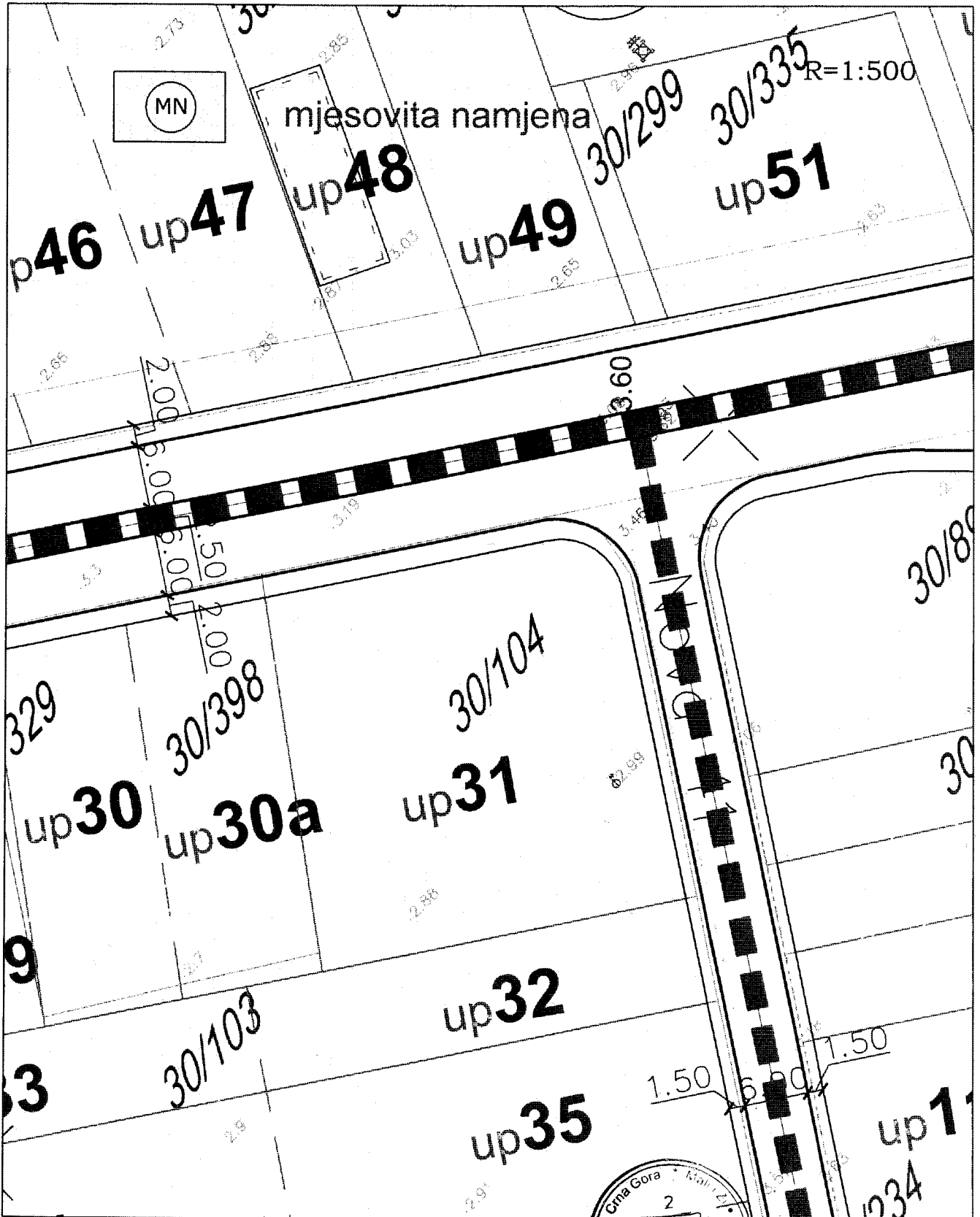
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a
Ing. Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje"
Karta br.5 namjena površina



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

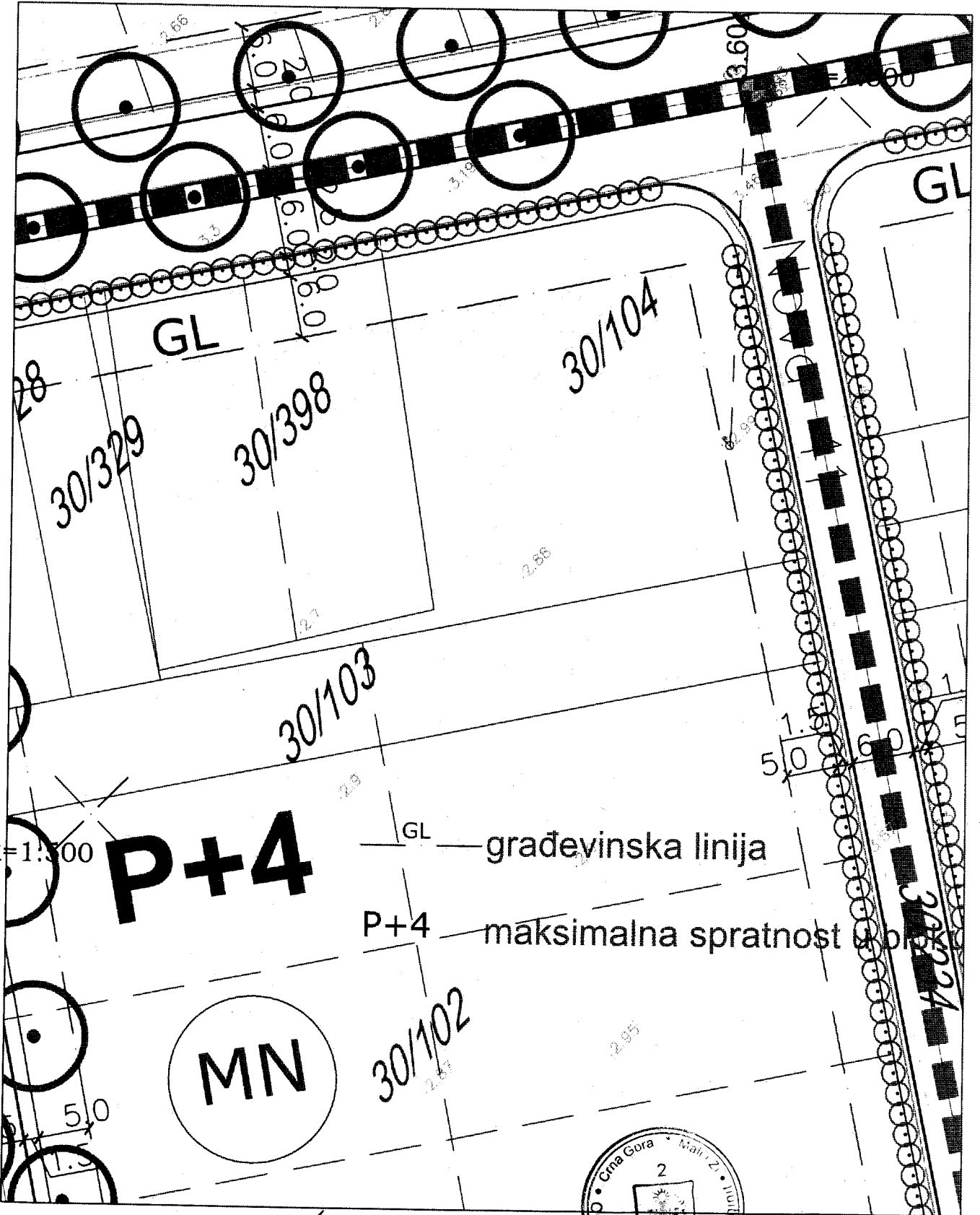
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a
Ivan Aleksandar Đabović dipl.ing.

DUP"Ulcinjnsko polje"
Karta br.6 urbanističko-arhitektonsko oblikovanja prostora



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

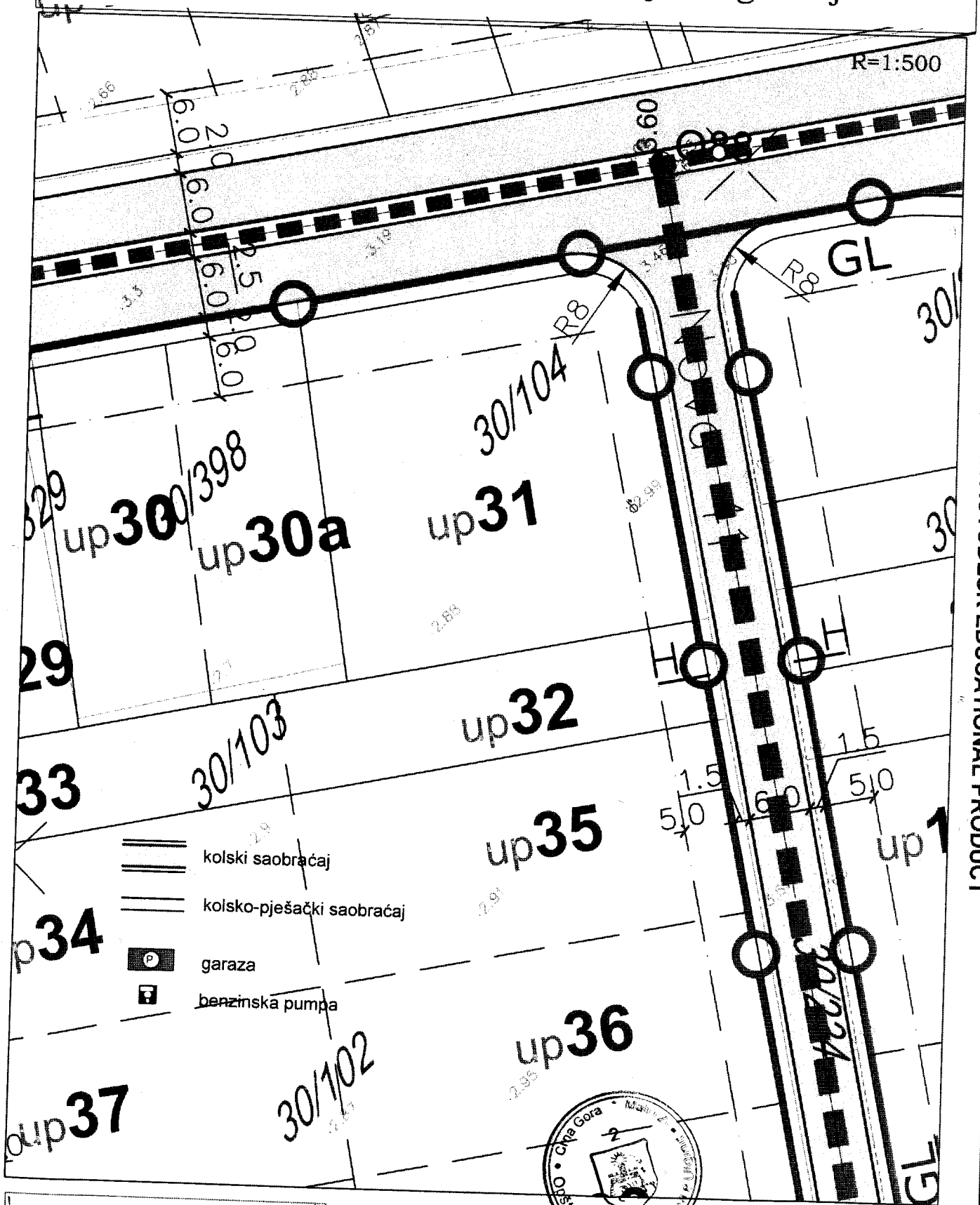
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT





Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

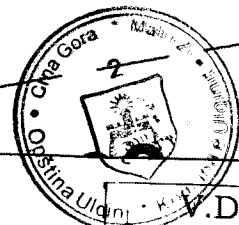


V.D. Sekretar-a
arch. Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje" Karta br.7 saobraćaja, nivelacije i regulacije



-  kolski saobraćaj
-  kolsko-pješački saobraćaj
-  garaza
-  benzinska pumpa



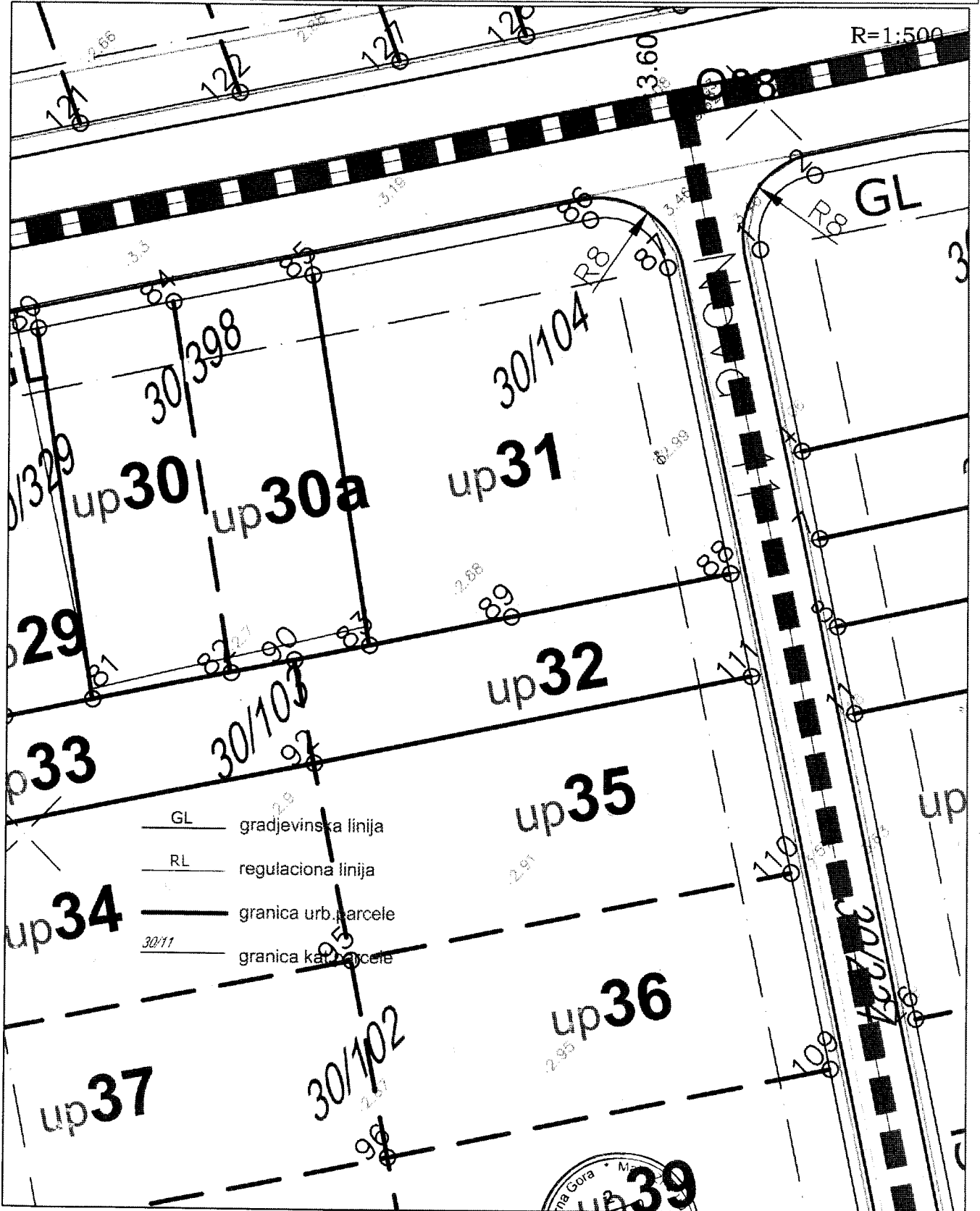
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

V.D. Sekretar-a
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DUP "Ulcinjsko polje"
Karta br.8 parcelacija

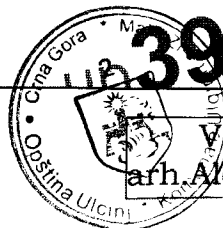


PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

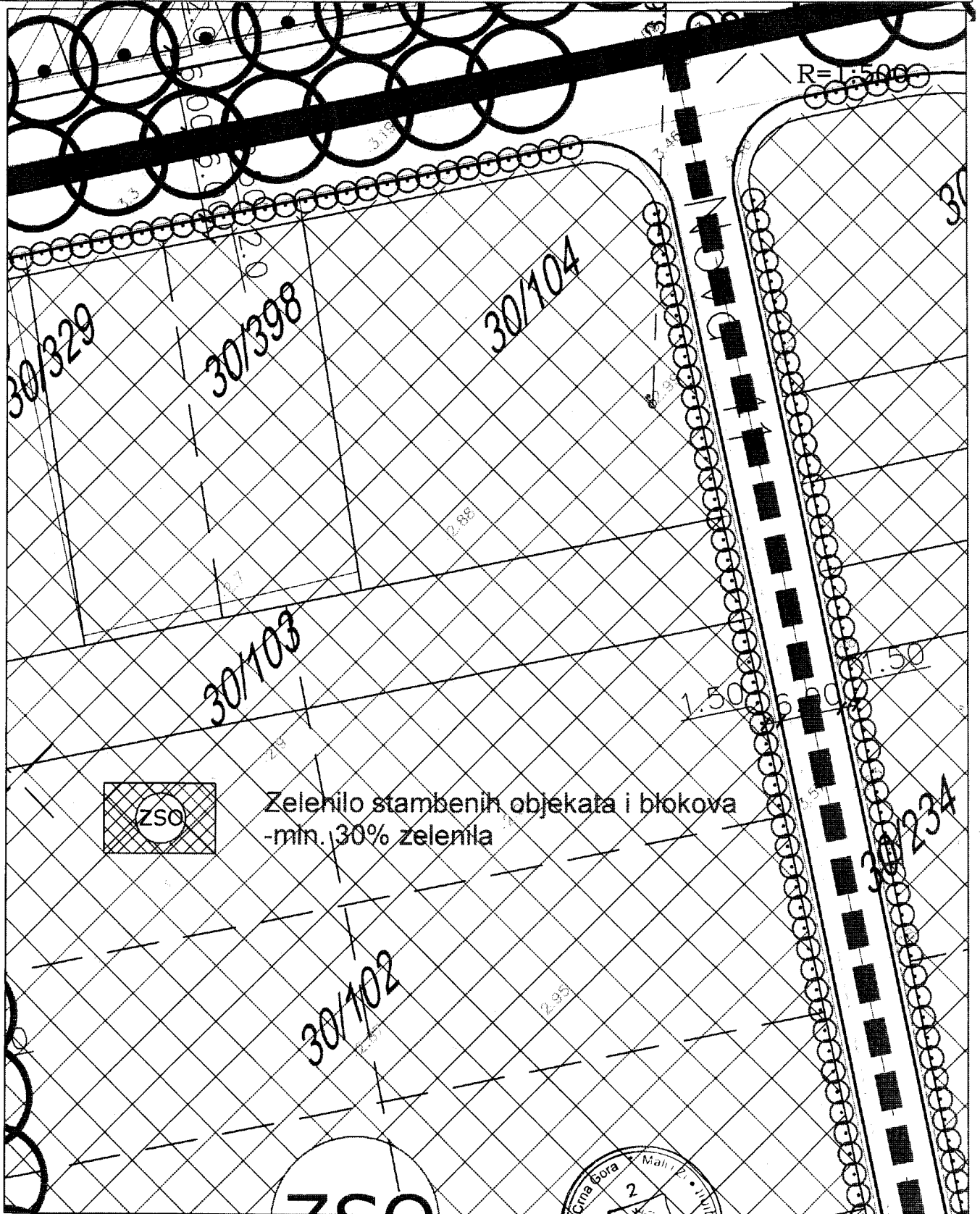
- GL — gradjevinska linija
- RL — regulaciona linija
- granica urb. parcele
- 30/11 — granica kat. parcele

Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

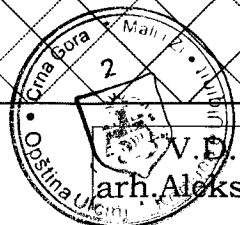
DUP "Ulcinjско polje"
Karta br.9 pejzažne arhitekture



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

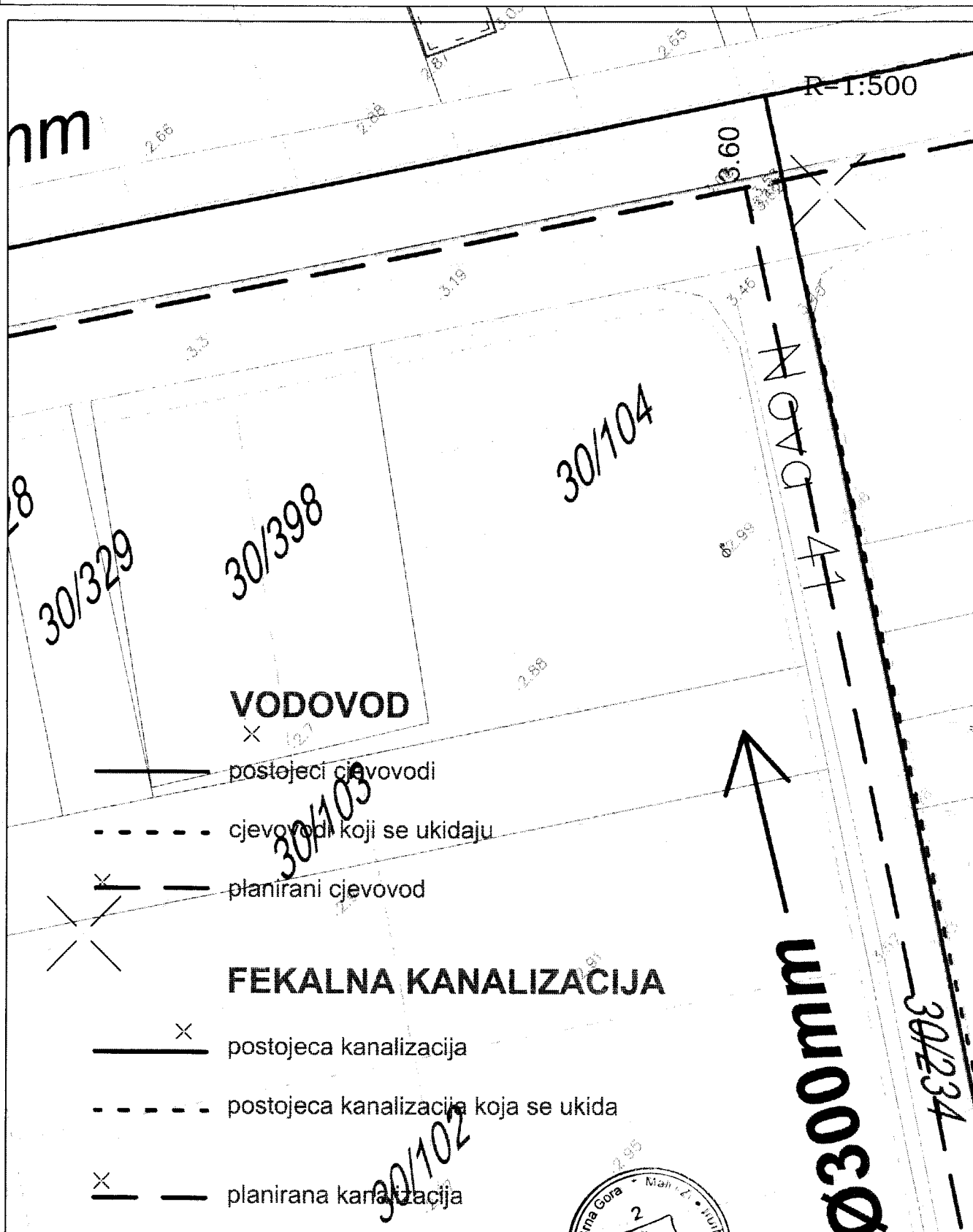
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing. grad.



W. D. Sekretar-a
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje"
Karta br.10 vodovoda i kanalizacije

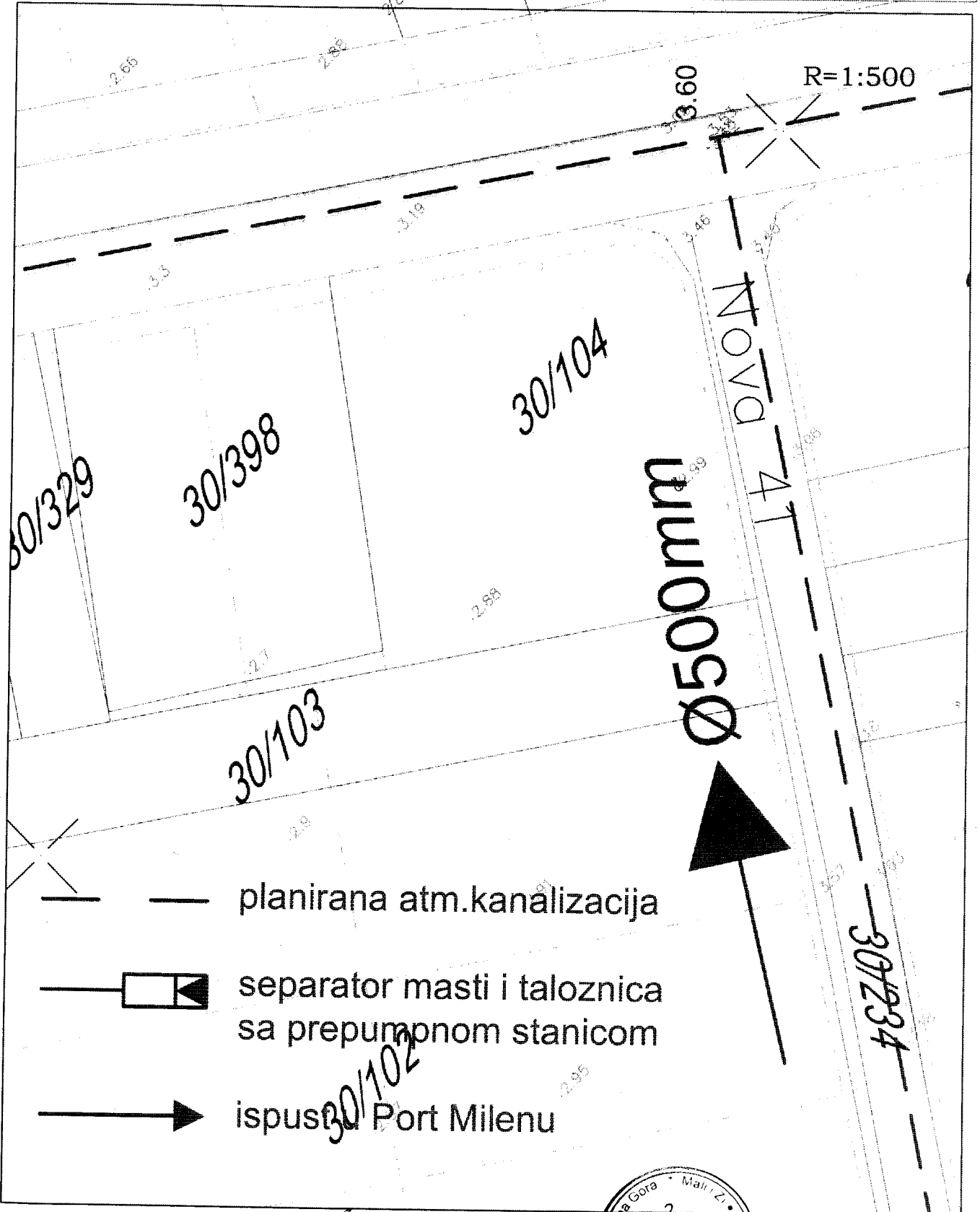


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje"
Karta br.11 atmosferska kanalizacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

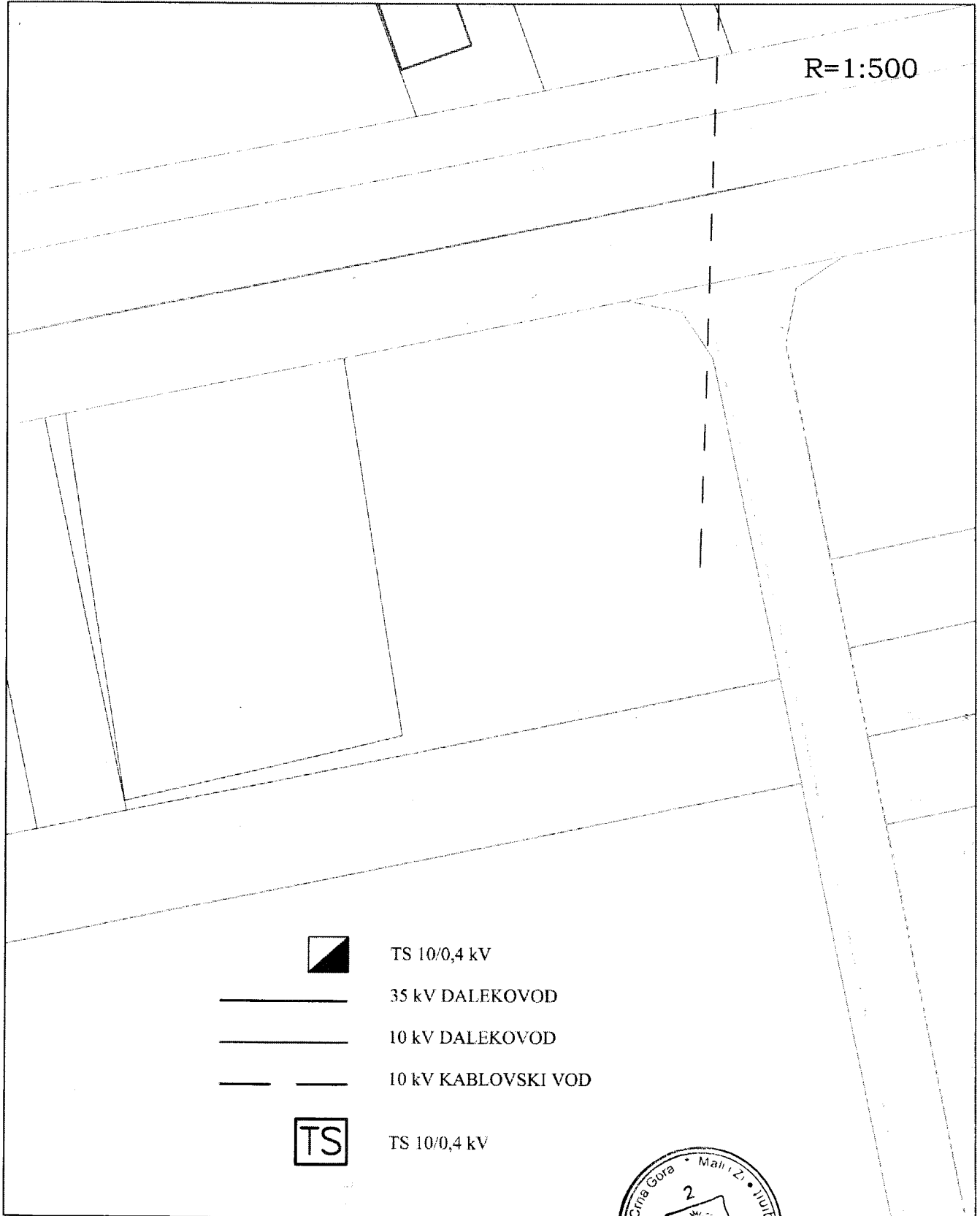
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar-a
Zeljko Aleksandar Babović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje" |
Karta elektroenergetike - postojeće stanje

R=1:500



TS 10/0,4 kV



35 kV DALEKOVOD



10 kV DALEKOVOD



10 kV KABLOVSKI VOD



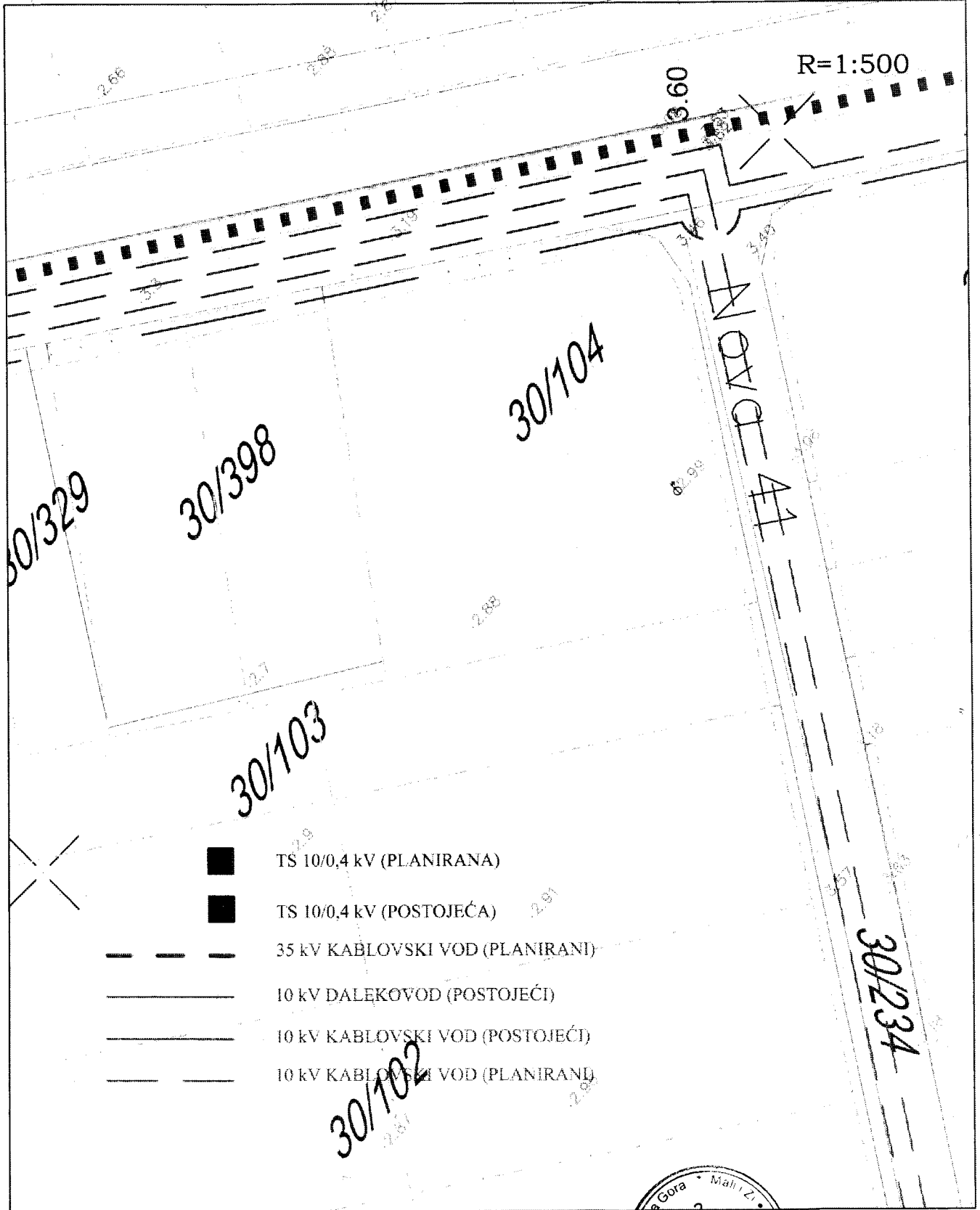
TS 10/0,4 kV

Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



2
V.D. Sekretar-a
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje" Karta br.13 elektroenergetike - planirano stanje



Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar-a
 arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DUP "Ulcinjско polje"
Karta br.15 telekomunikacije - planirano stanje

R=1:500

NO 157

3xPVC

4xPVC

NO 158

NO 159

141

4xPVC

3xPVC



planirano telekomunikaciono okno



planirana telekomunikaciona kanalizacija

NO 1... NO 330

broj planiranog telekomunikacionog okna

6 (1,3,2)xPVC

broj PVC cijevi prečnika 110mm u
planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



M.D. Sekretar-a
Marko Aleksandar Dabović dipl.ing.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN " ULCINJSKO POLJE" Situacija urbanističke parcele br.31 zona "B" podzona "5"

R=1:500

URBANISTIČKA PARCELA BR.31= 1228.00m²

-DIO KATASTARSKE PARCELE BR.30/104= 1228.00M², L.N.345 IŠMIĆ RAMAZAN VAHIDIN 1/1

LEGENDA:

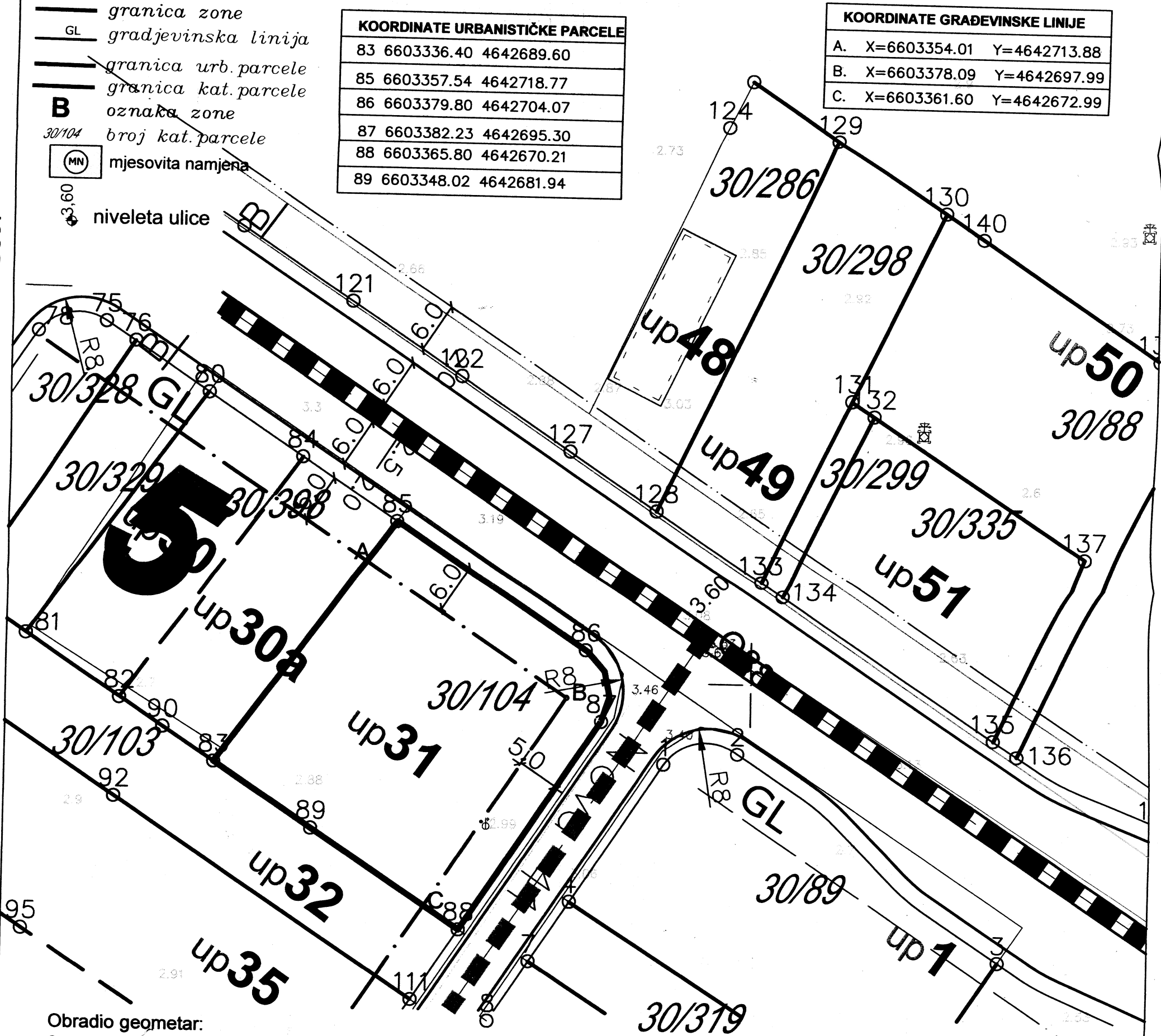
- granica zone
- gradjevinska linija
- granica urb. parcele
- granica kat. parcele
- B** oznaka zone
- 30/104 broj kat. parcele
- mjesovita namjena

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE	
83	6603336.40 4642689.60
85	6603357.54 4642718.77
86	6603379.80 4642704.07
87	6603382.23 4642695.30
88	6603365.80 4642670.21
89	6603348.02 4642681.94

KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE	
A.	X=6603354.01 Y=4642713.88
B.	X=6603378.09 Y=4642697.99
C.	X=6603361.60 Y=4642672.99

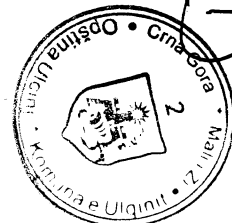
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



Obradio geometar:
Sulejman Ujkashi
Sulejman Ujkashi

VD SEKRETAR,
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.
Aleksandar Dabović



Ulcinj/2016

**PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-956-313/2019
Datum: 17.01.2019
KO: ULCINJSKO POLJE

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 IŠMIĆ VAHIDIN, UL.POLJE, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 345 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
30	104		9 67	26/11/2008	POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		1409	162.88
								1409	162.88

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0606971223036	IŠMIĆ RAMAZAN VAHIDIN ULIVANA MILUTINOVIĆA Ulcinj		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
30	104			1	Njiva 2. klase	16/01/2019 13:25	Zabilježba gradnje RJEŠENJE 954-3638/18 OD 20.12.2018.G. - ZAJEDNIČKA IZGRADNJA OBJEKTA - NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI STAMBENO OBJEKTA UZZ.BR.1026/18 OD 14.12.2018.G. SACINJEN PRED NOTARKOM ILIRIJANOM ISMAILAG IZ ULCINJA IZMEDJU „GESTENJA MNE,, DOO IZ ULCINJA I IŠMIĆ VAHIDINA IZ ULCINJA.

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i



Za Načelnik:

Čaprići Dževdet

3. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

3. Tehnički opis

U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (SI CG br 64/17 od 6.10.2017) , UT uslova br. 05-1114/1-16 od dana 02.09.2019 godine , izdatim od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj SO Ulcinj , projektnog zadatka , Rješenju br. 954-3638 od 20,12,2018 – zajednička izgradnja objekta – notarski zapis ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ br. 10265/18 od 14.12.2018 sačinjenog pred notarkom I. Ismialagom između Geštenja MNE doo i Išmić Vahidina, pristupilo se izradi Idejnog rješenja Stambeno poslovne zgrade na UP 31 , Zona B5 sa Dupa Ulcinjsko polje u Ulcinju .

3.1. OSNOVNI PODACI O OBJEKTU

Korisnik prostora/Investitor:

GEŠTENJA DOO iz Ulcinja

Shodno rješenju br. 954-3638 od 20,12,2018 – zajednička izgradnja objekta – notarski zapis ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ br. 10265/18 od 14.12.2018 sačinjenog pred notarkom I. Ismialagom između Geštenja MNE doo i Išmić Vahidina (prilog List nepokretnosti br. 345)

Objekat:

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA

Namjena objekta:

Mješovita namjena – MN (stanovanje , poslovanje , smještaj turista)

Lokacija:

Kat. parcela br. 30/104, sa lista nepokretnosti br.345 , Ko Ulcinj u Ulcinju , kao pripadajući dijo urbanističke parcele br. 31 , Zona B5 sa Dupa Ulcinjsko polje u Ulcinju .

3. 2. OPIS LOKACIJE I POSTOJEĆE STANJE

Novoplanirani objekat se nalazi u naselju Ulcinjsko polje u Ulcinju , tačnije na urbanističkoj parceli br. 31 u Zoni B podzoni 5 sa Dup-a Ulcinjsko polje u Ulcinju koja zahvata pripadajući dio katastarske parcele br. 30/104 sa KO Ulcinjsko Polje . Na pomenutoj lokaciji ne postoje izgradjeni građevinski niti infrastrukturni objekti . Teren je ravan i predstavlja prostor koji ima karakteristike mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvorenog ambijenta : osunčanje, široke vizure,. Jedna od najvećih prednosti ove lokacije je povoljna ekspozicija terena.

Područje na kojoj je planirana izgradnja objekta je devastirano obradivo poljoprivredno zemljište koje je ranije koristilo DP Agropogon iz Ulcinja. Na lokaciji je izvjesno da je postojao zasad mandarina koje su posječene u ranijoj fazi eksploatacije .

U geomorfološkom smislu sastav terena na široj lokaciji se sastoji od eocenskih, flišnih sedimenata koje čine slojeviti i pločasti pješčari, kalkareniti, konglomerati, laporci i glinci, a

sama lokacija pripada IX seizmičkoj zoni (IX MKS), te je u skladu sa tim izradjena i tehnička dokumentacija za konstrukciju objekata.

3. 3. ARHITEKTONSKO URBANISTIČKO RJEŠENJE

Predmetna urbanistička parcela ukupne površine 1 228,00 m², se nalazi na uglu novoplaniranih saobraćajnica " nova 41" I novoplaniranog bulevara " nova 5" sa Dup-a Ulcinjsko polje, planiranih upravno odnosno paralelno uz postojeći Bulevar Teuta.

U široj lokaciji novoplaniranog objekta, shodno terenskim podacima (graf. prilog šira lokacija) ne postoje izgradjeni građevinski niti infrastrukturni objekti.

Novoplanirani objekat je, razudjene osnove, te su gabariti objekta cca 15,40 x19,30, prošireni erkerima na nivou spratnih etaža objekta. Gabaritima, objekat u prizemlju zahvata brutto površinu od 266,25 m².

Spratnost objekta je P+4 dok je BGP novoplaniranog objekta iznosi 1839,20 m².

Shodno gore navedenom zaključuje se da su, shodno projektovanom površinom prizemlja i BGP novoplaniranog objekta na nivou parcele ostvareni sledeći urbanistički indikatori:

- a. Indeks zauzetosti $I_z = 0,21$
- b. Indeks izgradjenosti $I_i = 1,49$

Novoplanirani objekat je postavljen na parceli unutar prostora predviđenog za izgradnju uz poštovnje građevinskih linija, propisanim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za zonu i podzonu. Objekat je udaljen od susjednih parcela u skladu sa zahtjevima iz UT – uslova, odnosno 7,50 m (UP 32), odnosno 8,50 m na nivou stambenih etaža (UP 30a),

Objektu – poslovni dio se prilazi aksijalno u odnosu na trotoare novoplaniranih sa trotoara na koti 3,20 MNV (- 0,30), sa kojeg se, pristupa poslovnim prostorima u prizemlju na koti 3,50 MNV (0.00).

Stambenom dijelu objekta pristupa se sa dvorišta odnosno novoplaniranog internog parkinga preko internih prilaznih stepenica, odnosno rampe za invalide sa kojih se ulazi u u centralni hol stambenog dijela objekta na koti 4,10 MNV (+0,60) odakle se stepenišnom vertikalom vrši distribucija u planirane stambene sadržaja objekta.

Projektom je planirana izgradnja 30 parking mjesta što u skladu sa smjernicama iz UT Uslova (1,1 PM po stambenoj jedinici + 1 PM na svakih 70m² korisne površine parking prostora) čime se u potpunosti zadovoljava potreban parking prostor za korisnike ovog prostora

Gradjevinska visina prizemlja – poslovni dio je 3.60 m, dok je ostalih etaža – stambeni dio 3.00 m mjereno između gornjih kota međuetaznih konstrukcija.

Relativna visina visina slemena kosog krova objekta je na koti +16,50 m, dok je visina kućišta stepenišnog jezgra objekta planiranog u svrhu odimljavanja i prirodne ventilacije objekta je na koti 18,45 m.

3.3.1. Ispunjenost uslova propisanih UT-uslovima i osnovnih zahtjeva za objekat

Novoprojektovanim stanjem u odnosu na planirano stanje sa DUP-a "Ulcinjско polje", ispunjeni su svi zahtjevi iz UT – uslova, a objekat je u svemu projektovan u skladu sa zahtjevima za stambeno poslovne objekte.

Shodno izdatim UT – uslovima na UP 31 u okviru zone B5 - MN – zona za mješovitu namjenu, planirana je izgradnja poslovnih i stambenih sadržaja sa sledećim kapacitetima:

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	indeks zauzetosti	Max površina prizemlja parcele /m2/	indeks izgrađenosti	Max BrGP /m2/	Maksimalna spratnost	broj stambenih jedinica	Broj poslovnih prostora	broj parking mjesta
UP 31	1228,00	0,30	368,40	1,50	1842,00	P+4	/	/	1,1 PM po st. jedinici + 1PM na 70 m2 poslovnog prostora

Novoplaniranim stanjem na nivou lokacije za izgradnju ostvareni su sledeći urbanistički pokazatelji:

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	indeks zauzetosti	Površina prizemlja /m2/	indeks izgrađenosti	BrGP objekta/m2/	Maksimalna spratnost	broj stambenih jedinica	Broj poslovnih prostora	broj parking mjesta
UP 31	818,00	0,21	266,25	1,49	1839,20	P+4	24	4	30

Polazeći od pokazatelja prikazanih na tabelama, gore navedenog, kao i činjenice da je predmetni objekat u svemu projektovanu u skladu sa zahtjevima za ovu vrstu objekata, u smislu dispozicionog razmještaja pojedinih funkcija, organizacije i površina pojedinih prostorija, zaključuje se da je novoplanirani objekat na UP 31 u zoni B5 sa predmetnog

DUP-a u svemu projektovan u skladu sa izdatim UT – uslovima kao i drugim posebnim propisima za ovakvu vrstu objekata .

3.3.2. Funkcionalno rješenje

Shodno projektom zadatku objekat je planiran kao poslovno -stambeni objekat kolektivnog stanovanja odnosno kao jedinstvena funkcionalna cijelina sa jasno odvojenim sadržajima po etažama .

Povezivanje svih nivoa predviđeno je stepenišnom vertikalom I liftom putničke kabine 120/140 cm.

U prizemlju odnosno poslovnom dijelu objekta razlikujemo 4 poslovna prostora sa pratećim sadržajima kao I centralni hol stambenog dijela objekta odakle se vertikalnim komunikacijama vrši distribucija u planirane stambene sadržaja objekta.

U okviru stambenog dijela objekta smještenog na nivou prvog do četvrtog sprata ukupno je planirano 24 stambenih jedinica , od čega 20 jednosobnih I 4 dvosobnih stanova (6 stambenih jedinica na stubištu - 5 JS +1 DS)

Površinom, organizacijom, obradom i opremeom stambenih jedinica omogućen je kvalitetan nivo stanovanja .

Stambene jedinice su projektovane tako da su veoma racionalni u smislu kvadrature i organizacijski , što je i bio projektni zadatak investitora .

Namjena pojedinih prostorija u objektu po etažama kao i njihova velicina ,te bilans površina etaža i samog objekta u cjelini data je u sledecim tabelama:

3.3.3. OBRAČUN POVRŠINA I ZAPREMINA

3. 3.1 PRIZEMLJE

PRIZEMLJE		
OZN.	PROSTORIJA	NETTO (m ²)
1	ULAZNI TRIJEM	16.00
2	VJETROBRAN	4.20
3	HOL I STEPENISTE	15.95
4	POSLOVNI PROSTOR 01	59.30
5	POSLOVNI PROSTOR 02	60.90
6	POSLOVNI PROSTOR 03	60.90
7	POSLOVNI PROSTOR 04	49.00
NETTO POVRŠINA PRIZEMLJA		266.25 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		297.20 m²
ZAPREMINA PRIZEMLJA		1079.00 m³

3.3.2 PRVI SPRAT

I SPRAT		
OZN.	PROSTORIJA	NETTO m ²
1	HOL I STEPENISTE	18.50
2	LIFT	2.80
3	STAN 01	45.35
4	STAN 02	48.90
5	STAN 03	66.20
6	STAN 04	45.35
7	STAN 05	57.10
8	STAN 06	57.40
NETTO POVRSINA I SPRATA		341.60 m²
BRUTO POVRSINA I SPRATA		385.50 m²
ZAPREMINA I SPRATA		1156.50 m³

3.3.3 DRUGI SPRAT

II SPRAT		
OZN.	PROSTORIJA	NETTO m ²
1	HOL I STEPENISTE	18.50
2	LIFT	2.80
3	STAN 07	45.35
4	STAN 08	48.90
5	STAN 09	66.20
6	STAN 10	45.35
7	STAN 11	57.10
8	STAN 12	57.40
NETTO POVRSINA II SPRATA		341.60 m²
BRUTO POVRSINA II SPRATA		385.50 m²
ZAPREMINA II SPRATA		1156.50 m³

3.3.4 TREĆI SPRAT

III SPRAT		
OZN.	PROSTORIJA	NETTO m ²
1	HOL I STEPENISTE	18.50
2	LIFT	2.80
3	STAN 13	45.35
4	STAN 14	48.90
5	STAN 15	66.20
6	STAN 16	45.35
7	STAN 17	57.10
8	STAN 18	57.40
NETTO POVRŠINA III SPRATA		341.60 m²
BRUTO POVRŠINA III SPRATA		385.50 m²
ZAPREMINA III SPRATA		1156.50 m³

3.3.5 ČETVRTI SPRAT

IV SPRAT		
OZN.	PROSTORIJA	NETTO m ²
1	HOL I STEPENISTE	18.50
2	LIFT	2.80
3	STAN 19	45.35
4	STAN 20	48.90
5	STAN 21	66.20
6	STAN 22	45.35
7	STAN 23	57.10
8	STAN 24	57.40
NETTO POVRŠINA IV SPRATA		341.60 m²
BRUTO POVRŠINA IV SPRATA		385.50 m²
ZAPREMINA IV SPRATA		1156.50 m³

3.3.6 ZBIRNA REKAPITULACIJA POVRŠINA I ZAPREMINA

ETAZA	REKAPITULACIJA POVRŠINA I ZAPREMINA		
	netto pov. (NRA) (m ²)	brutto površina (GFA+NLA) (m ²)	zapremina (m ³)
PRIZEMLJE	266.25 m ²	297.20 m ²	1079.00 m ³
I SPRAT	341.60 m ²	385.50 m ²	1156.50 m ³
II SPRAT	341.60 m ²	385.50 m ²	1156.50 m ³
III SPRAT	341.60 m ²	385.50 m ²	1156.50 m ³
IV SPRAT	341.60 m ²	385.50 m ²	1156.50 m ³
UKUPNO	<u>1632.65 m²</u>	<u>1839.20 m²</u>	<u>5705,00 m³</u>

3. 4. OBLIKOVNO RJEŠENJE OBJEKTA

Prilikom postavke koncepcije gradjevine prvenstveno se vodilo računa o funkcionalnosti objekta s obzirom na specifičnosti sadržaja gradjevine, kao i o volumenu iste. Iz ova dva bitna dominirajuća faktora proizišao je i pristup oblikovnom rješenju i koncepciji gradjevine. Objekat je planiran u skladu sa ambijentom lokacije, mediteranskom podnebljem i namjenom objekta te predstavlja strukturu jedinstvenog volumena. U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao jednostavna forma čijom se supstrakcijom formira, i dalje jednostavna, ali ipak specifična kompozicija. Objekat teži da ne optereti ,ali svakako da do kraja definiše prostor.

Likovno I oblikovno rješenje gradjevinske strukture slijedi klimatske I druge endemske karakteristike , te je u tom smislu uskladjena sa postojećom fizionomijom sredine I svojim izrazom doprinosi opštoj slici.

Arhitektonski volumeni su pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja I grada .

Svi elementi arhitektonskog oblikovanja predvidjeni su da se izrade od kvalitetnih I trajnih materijala .

Predvidjeni materijali u obradi fasade su kombinacija potpuno savremenih materijala staklene površine, jednostavnih malterisanih i bojenih površina i autohtonih materijala - kamena , poštujući tradiciju gradjenja .

Prilikom odabira materijala vodilo se računa o njihovim ekološkim svojstvima pri čemu se vodilo računa o njihovim termoizolacionim svojstvima u smislu uštede energije za grijanje I vetrenje objekta .

3. 5. MATERJALIZACIJA OBJEKTA

SPOLJNA OBRADA

Fasadni zidovi su projektovani kao sendvič zidovi koji se sastoje od konstruktivnog (giter blok ili ab zid) i termoizolujućeg sloja od stiropora debljine $d=6$ cm završno obradjenog dekorativnim malterom tipa bavalit u bijelom i oker tonu (demit fasada).

Dio fasade objekta oblaže se kamenim pločama $d=2$ cm u horizontalnim redovima.

Krov je projektovan kao viševodan kosi krov na drvenoj konstrukciji dok je pokrivač ravni krovni sendvič panel u antracit sivoj boji .

Podovi balkona su obloženi keramičkim pločicama u sloju građevinskog lijepka , dok su podovi prilaznih stepenica i trijema obloženi pločama od paljenog granita $d=3$ cm za stepenice odnosno $d=2$ cm za podove .

Fasadnu stolariju na objektu čine prozori I vrata (sistem otvaranja krilo na krilo) i balkonska vrata (klizni sistem otvaranja) od standardnih aluminijumskih profila sa termoprekidom u sivoj antracit boji.

Pojedini transparentni dijelovi fasade koji se prostiru po dvije ili više etaža objekta planirani su kao zid zavjesa od aluminijumskih profila u boji fasadne stolarije uz otvaranje pojedinih polja .

Ulazna vrata u stambeni dio objekta su zastakljena aluminijumska snadbjevena sa električnom bravom.

Spoljne ograde na terasama su projektovane kao:

1. kombinacija pune betonske ograde, malterisane i završno obradjene tankoslojnim malterom – bavalitom i
2. staklene ograde od dvostrukog kaljenog stakla debljine 2×10 mm po sistemu Balardo.

UNUTRAŠNJA OBRADA

Pregradni zidovi objekta su planirani od pregradne opeke debljine $d=12$ cm malterisani , gletovanih i završno obradjenih posnom bojom , dok su konstruktivni zidovi od armirano betona $d=20$ cm , malterisani , gletovani i završno obradjeni jupolom .

Konstruktivni zidovi enterijera između stambenih jedinica kao i stambenih jedinica i stepenistnog prostora su zbog ojačane zaštite od udarnog zvuka i termodifuzionih zahtjeva sa obadvije strane obloženi tarolit kombi dvoslojnim pločama debljine $d=2.5$ cm u sloju građevinskog lijepka , završno gletovani fasadnim lijepkom u staklenoj mrežici i bojani jupolom .

Zidovi kuhinje su obloženi keramičkim pločicama u visini od 60 cm odnosno od relativne kote poda $+0.80$ do $+1.60$.

Zidovi sanitarnih čvorova su obloženi keramičkim pločicama ,a precizan plan postavljanja će se definisati projektom enterijera .

Podovi su predviđeni po sistemu plivajućih podova a zvučna zaštita podova između dva stana izvedena je plivajućim podom u sloju xps stirodura od 2 cm.U sanitarnim čvorovima predviđena je i izrada hidroizolacija istog uz izradu holkela u visini od 30 cm.

Svi podovi sanitarnih čvorova i kuhinja su obloženi keramičkim pločicama ,a precizan plan postavljanja će se definisati projektom enterijera .

Podovi hodnika stambenih jedinica oblažu se keramičkim pločicama u sloju građevinskog lijepka,a precizan plan postavljanja će se definisati projektom enterijera .

Stepeništa su obradjena pločama paljenog granita d=3 cm , odnosno pločama paljenog granita d=2 cm podesti kao i centralni hol objekta. **Stepenišna ograda** se izvodi od standardnih inoks profila ,kvaliteta AISI 304L, visine 90 cm.

Plafoni se malterišu i završno obraduju posnom bojom , dok se plafoni u kupatilima nakon postavljanja hidroinstalacija izvode kao spuštene plafoni od gips kartonskih ploča u konstrukciji od standardnih aluminijumskih profila bandažiraju , gletuju i završno obraduju posnom bojom.

Unutrašnju stolariju čine duplošperovana vrata standardne širine i visine. Dovratnik u zidovima će se raditi u širini zidova sa pokrivnim lajsnama , dok su ulazna u svim stambenim jedinicama predviđena kao sigurnosna vrata dekorativno završena drvenim furnirom.

Zaštita objekta od vlage i vode - podova na tlu planirana je da se radi od dvokomponentne polimerne hidroizolacije na bazi cementa Hidromal fleks, "Ading" Skoplje u tri sloja , uz zaštitu iste slojem XPS stiropora te je obradjena posebnim detaljom . Od dvokomponentne polimerne hidroizolacije na bazi cementa Hidromal fleks, "Ading" Skoplje u tri sloja takodje je predviđena da se radi i hidroizolacija ravnih prohodnih otvorenih površina kao i sanitarnih čvorova u objektu .

Termodifuziona zaštita kao i akustična zaštita objekta biće predmet obrade posebnih elaborata i kao takva , zadovoljiće minimalne uslove predviđene pripadajućim standardima za ovakvu vrste objekta .

OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA U OKVIRU UREDJENJA TERENA

Urbanistička parcela je uredjena u duhu tradicionalnog korišćenja prostora te su predviđeni radovi na uredjenju trotoara oko objekta I popločavanju istih , izrada površinskog parkinga u dvorištu objekta , izrada rampe za ulazak u objekat invalidnih lica , ozelenjavanje slobodnih površina uz maksimalno uklapanj postojećih biljnih vrsta – čempresa u novoprojektovano rješenje i nabavka urbanog mobilijara .

U obradi partera težilo se da materijalizacija istih odgovara namjeni istih i da se obezbjedi jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih parcela , pri čemu se težilo da se obezbjedi nesmetano kretanje invalidnih lica .

Trotoari oko objekta izvode se od lako armiranog betona na sloju tampona između objekta i slobodnih površina i završno obraduju pločama od stokovanog kamena 45/45/3 u cementnom malteru čime.

Novoplanirani površinski parking izvodi se od asfaltnog zastora u dva sloja - veznoga i habajućega , dok je veza istog sa zelenim površinama i trotoarom ostvarena betonskim ivičnjakom.

Pejzazno uređenje dvorista objekta uslovalo je arhitektonsko situaciono rješenje dvorista.

Prilikom projektovanja vodilo se računa da zelenilo ispuni sve predviđene funkcije za ovu kategoriju zelenila – sanitarno – higijensku , zaštitnu i dekorativnu.

Izborom biljnih vrsta , kao i uklapanjem postojećih stabala čempresa sa jugozapadne strane dvorišta formiran je zaštitni zid radi stvaranja povoljne mikroklimе i neophodna zasjena.

3.6. KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Objekat se nalazi u IX seizmickoj zoni. Konstruktivni sistem objekta je monolitni armirano betonski skeletni, ukrućen zidnim ab platnima.

Osnovni konstruktivni elementi su:

1. Temelji
Temeljna ploča u skladu sa statičkim proračunom
2. Stubovi
armirano betonska platna i stubovi različitih pravougaonih presjeka.
3. Grede
armirano betonske pravougaonog presjeka.
4. Medjuspratna konstrukcija
armirano betonska ploča skladu sa statičkim proračunom
5. Krovna konstrukcija
Drvena krovna konstrukcija
6. Seizmicko ukrućenje
armirano betonska platna i ramovi.

Opis konstrukcije detaljnije je obrazložen zasebnim projektnim elaboratom.

3.7. INSTALACIJE

U objektu su predviđene sve standardne instalacije koje podrazumeva ovaj tip objekata: instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacije jake i slabe struje , instalacija protivpožarne zaštite i predmet su zasebnih projektnih elaborata . Grijanje i klimatizacija unutrašnjeg prostora predviđena je klima uređajima po tzv. split sistemu .

3.8. USLOVI ZA NESMETAN PRISTUP KRETANJE I BORAVAK I RAD LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Objekat je projektovan na načina da je omogućen nesmetan pristup kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti do svih dijelova objekta . To je postignuto na način da je u objektu predviđen lift dimenzija kabine 120 /140 cm , dok su ulazi funkcionalnim cijelinama objekta projektovani tako da je omogućen direktan ulaz sa trotoara (pad max 3 %) , čime su zadovoljeni uslovi za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju lica smanjene pokretljivosti do i kroz objekat .

U skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti I lica sa invaliditetom na novoplaniranom parking u okviru parcele za potrebe korišćenja lica smanjene pokretljivosti planirana su dva mjesta u nizu dimenzija 590x500cm .

U skladu sa istim pravilnikom u sklopu investiciono tehničke dokumentacije kao poseban prilog biće dat prikaz tehničkih rješenja za prilagođavanje potrebnog broja stambenih jedinice licima smanjene pokretljivosti

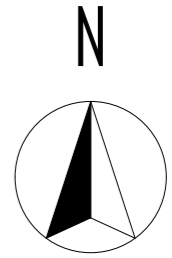
Odgovorni inženjer

4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

GEODETSKI SITUACIONI PLAN


CRNA GORA
OPSTINA ULCINJ
KO Ulcinjsko Polje

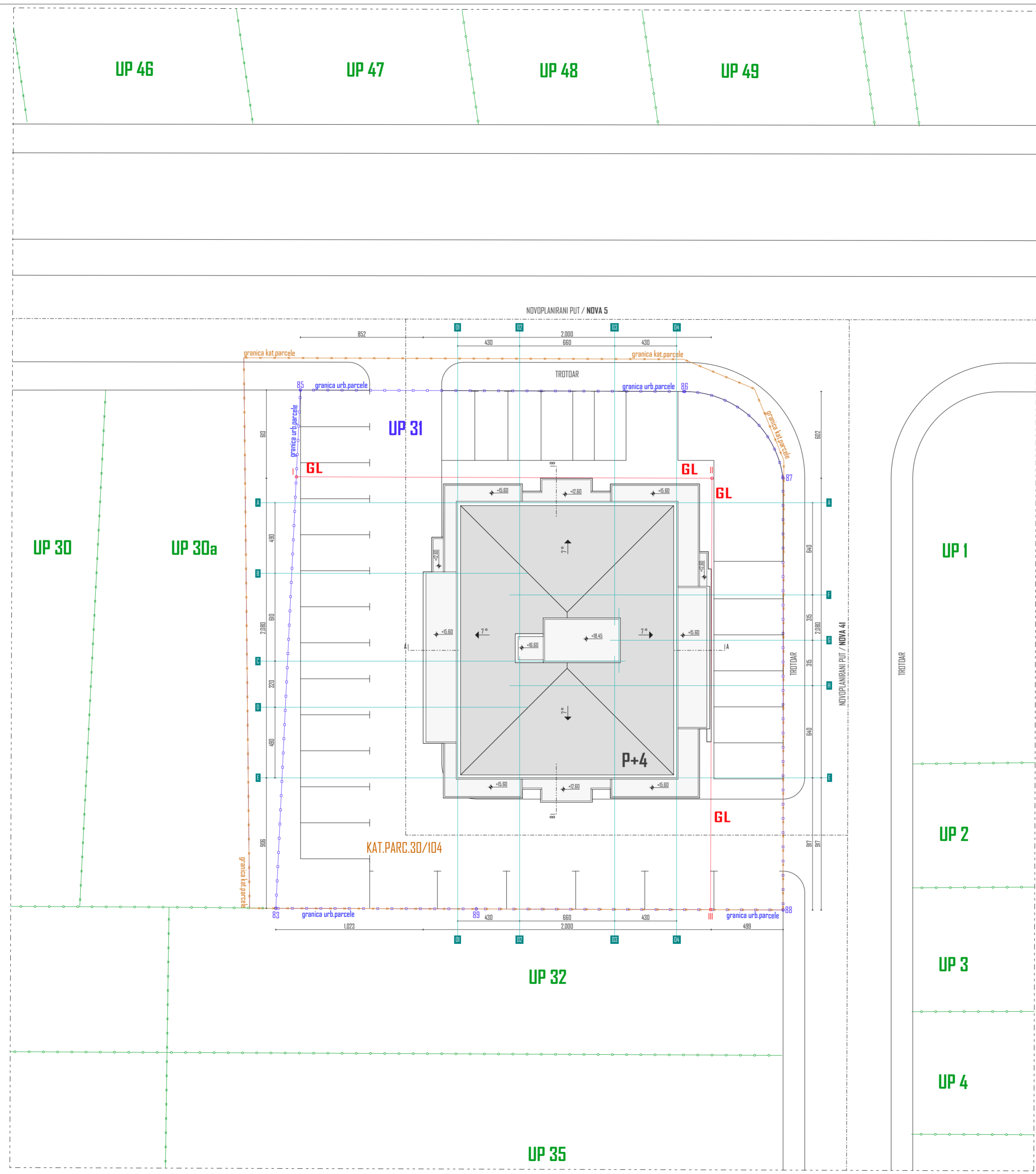
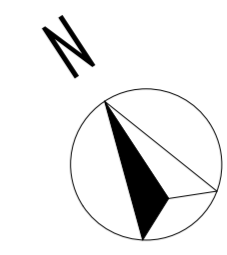
R=1:250




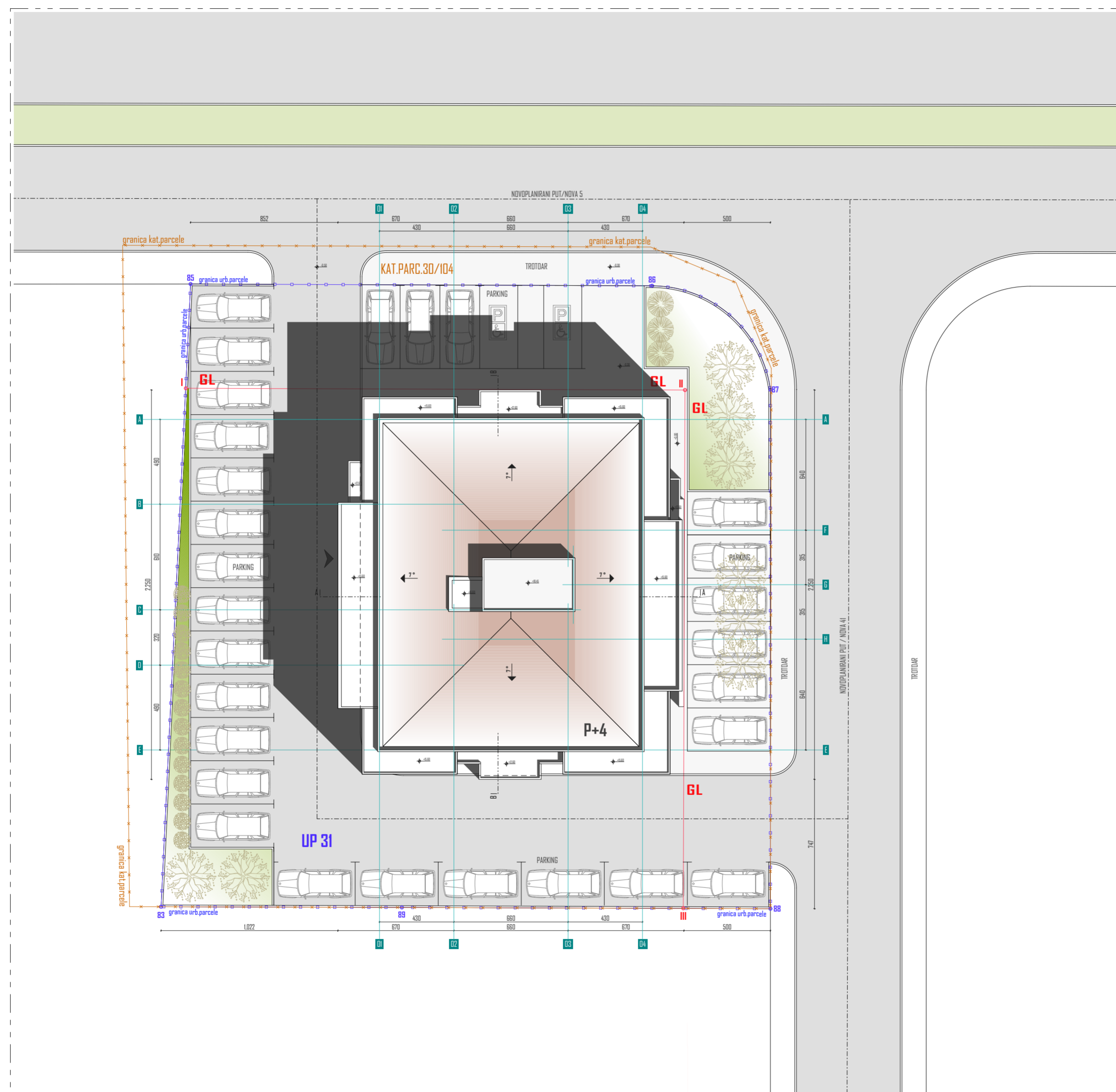
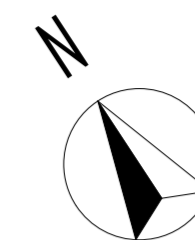
ULCINJ Decembar 2018 g

Skicu izradio:
ELIPSOID d.o.o. Ulcinj
Dmit Bejtovic dipl.ing.geod.

 „ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj		PROJEKTANT: INVESTITOR: "Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj	
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj	
vodeći projektant: Suela Tabaku , d.i.a	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
odgovorni projektant: Suela Tabaku , d.i.a	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:200	
saradnik:	prilog: GEODETSKA PODLOGA	br. priloga: 01	br. strane:
datum izrade i M.P. JANUAR, 2019		datum revizije i M.P.	



		PROJEKTANT: „ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj	INVESTITOR: "Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj	
vodeci projektant: Suela Tabaku, d.i.a	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
odgovorni projektant: Suela Tabaku, d.i.a	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:200	
saradnik:	prilog: SITUACIJA ŠIRE LOKACIJE	br. priloga: 02	br. strane:
datum izrade i M.P.: JANUAR, 2019		datum revizije i M.P.:	




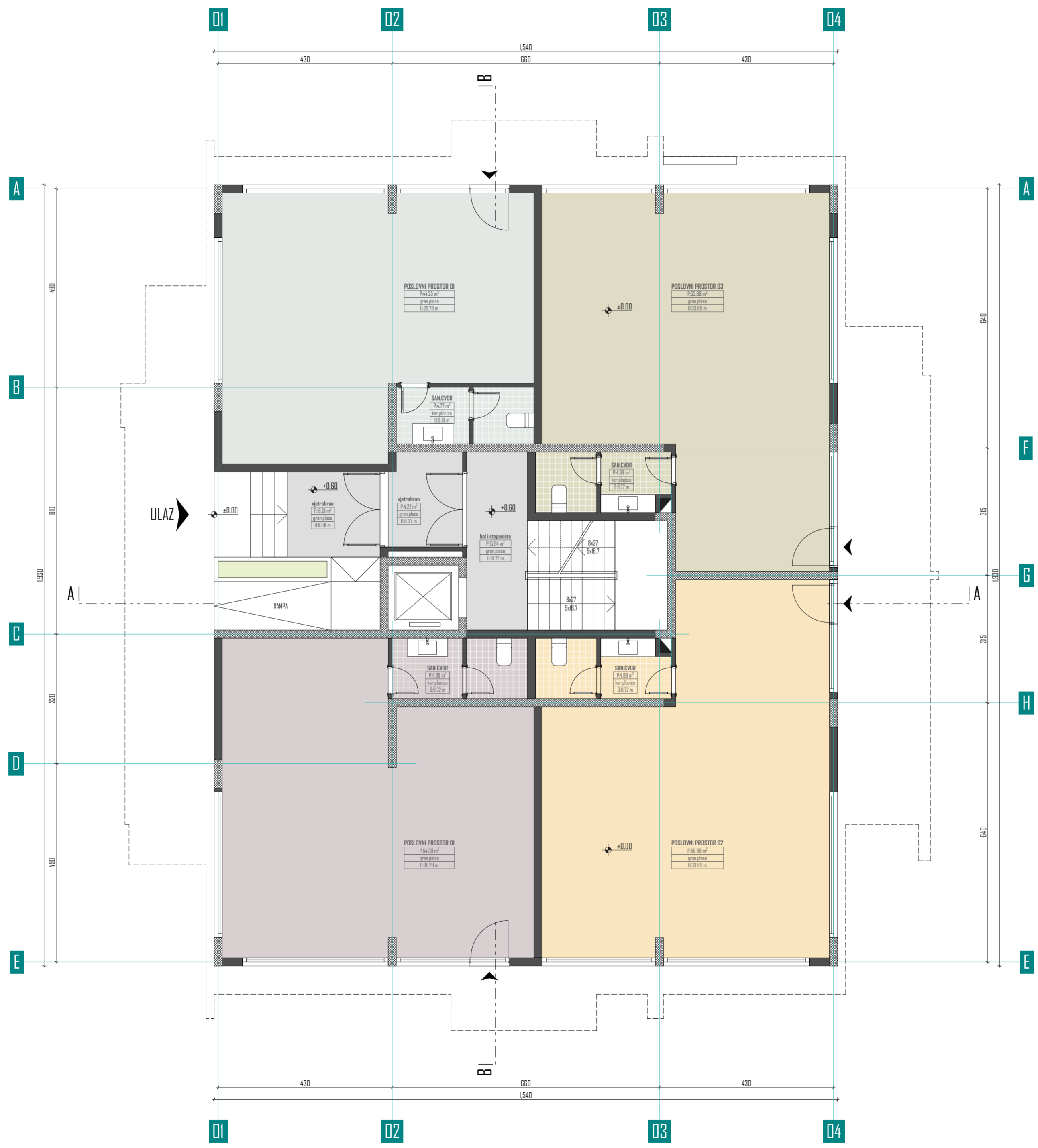
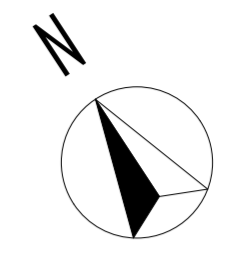
KOORDINATE TAČAKA UP 31

83	6603336.40	4642689.60
85	6603357.54	4642718.77
86	6603379.80	4642704.07
87	6603382.23	4642695.30
88	6603365.80	4642670.21
89	6603348.02	4642681.94


KOORDINATE TAČAKA GRADJEVINSKE LINIJE

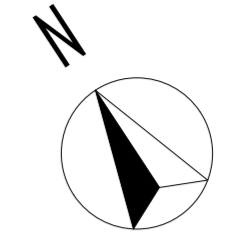
A	6603354.01	4642713.88
B	6603378.09	4642697.99
C	6603361.60	4642672.99

		PROJEKTANT:	INVESTITOR:	
„PRO ARCH“ D.O.O.Ulcinj		"Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj		
objekat:		lokacija:		
Stambeno-poslovna zgrada		UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj		
vodeci projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	vrsta teh. dokumentacije:		
		IDEJNO RJEŠENJE		
odgovorni projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	dio teh. dokumentacije:	ARHITEKTURA	razmjera:
				1:200
saradnik:		prilog:	SITUACIJA SA IDEJNIM RJESENJEM UREDJ.TERENA	br. priloga: 03
datum izrade i M.P.		datum revizije i M.P.		
JANUAR, 2019				




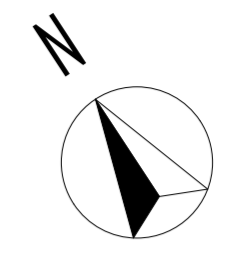
PRIZEMLJE	OZN.	PROSTORIJA	NETTO (m ²)
	1	ULAZNI TRIJEM	16.00
	2	VJETROBRAN	4.20
	3	HOL I STEPENISTE	15.95
	4	POSLOVNI PROSTOR 01	59.30
	5	POSLOVNI PROSTOR 02	60.90
	6	POSLOVNI PROSTOR 03	60.90
	7	POSLOVNI PROSTOR 04	49.00
NETTO PLOVRSINA PRIZEMLJA			266.25 m²
BRUTO PLOVRSINA PRIZEMLJA			297.20 m²
ZAPREMINA PRIZEMLJA			1079.00 m³

		PROJEKTANT:	INVESTITOR:	
„PRO ARCH“ D.O.O.Ulcinj		"Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj		
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj		
vodeci projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJESENJE		
odgovorni projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100	
saradnik:		prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	br. priloga: 04	br. strane:
datum izrade i M.P. JANUAR, 2019		datum revizije i M.P.		




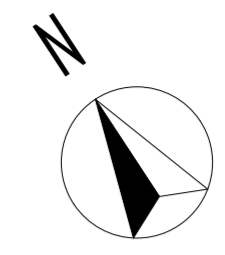
OZN.	PROSTORIJA	NETTO m ²
1	HOL I STEPENISTE	18.50
2	LIFT	2.80
3	STAN 01	45.35
4	STAN 02	48.90
5	STAN 03	66.20
6	STAN 04	45.35
7	STAN 05	57.10
8	STAN 06	57.40
NETTO PLOŠTINA I SPRATA		341.60 m ²
BRUTO PLOŠTINA I SPRATA		385.50 m ²
ZAPREMINA I SPRATA		1156.50 m ³

		PROJEKTANT: „PRO ARCH“ D.O.O.Ulcinj	INVESTITOR: "Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj	
objekt: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj		
vodeci projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
odgovorni projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100	
saradnik:		prilog: OSNOVA I SPRATA	br. priloga: 05	br. strane:
datum izrade i M.P. JANUAR, 2019		datum revizije i M.P.		



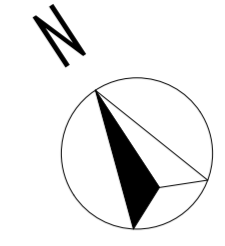
OZN.	PROSTORIJA	NETTO m ²
1	HOL I STEPENISTE	18.50
2	LIFT	2.80
3	STAN 07	45.35
4	STAN 08	48.90
5	STAN 09	66.20
6	STAN 10	45.35
7	STAN 11	57.10
8	STAN 12	57.40
NETTO PLOŠTINA II SPRATA		341.60 m²
BRUTO PLOŠTINA II SPRATA		385.50 m²
ZAPREMINA II SPRATA		1156.50 m³

		PROJEKTANT: „PRO ARCH“ D.O.O.Ulcinj INVESTITOR: "Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj
vodeci projektant: Suela Tabaku, d.i.a.	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
odgovorni projektant: Suela Tabaku, d.i.a.	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100
saradnik:	prilog: OSNOVA II SPRATA	br. priloga: 06 br. strane:
datum izrade i M.P.: JANUAR, 2019		datum revizije i M.P.:



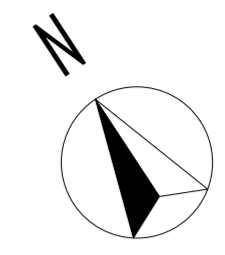
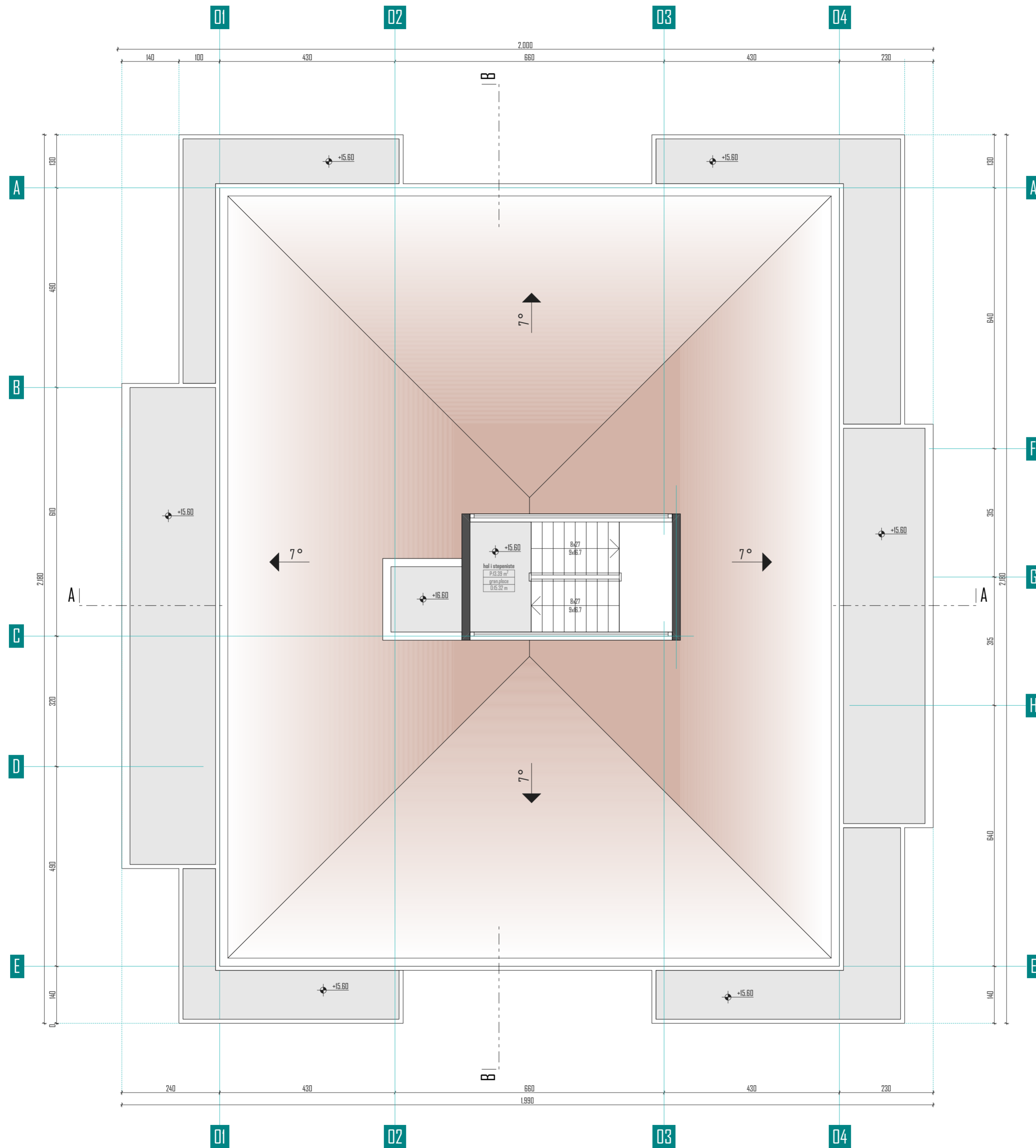
III SPRAT		
OZN.	PROSTORIJA	NETTO m ²
1	HOL I STEPENISTE	18.50
2	LIFT	2.80
3	STAN 13	45.35
4	STAN 14	48.90
5	STAN 15	66.20
6	STAN 16	45.35
7	STAN 17	57.10
8	STAN 18	57.40
NETTO PLOŠTINA III SPRATA		341.60 m²
BRUTO PLOŠTINA III SPRATA		385.50 m²
ZAPREMINA III SPRATA		1156.50 m³

		PROJEKTANT: „PRO ARCH“ D.O.O.Ulcinj INVESTITOR: "Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj
vodeci projektant: Suela Tabaku, d.i.a.	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
odgovorni projektant: Suela Tabaku, d.i.a.	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100
saradnik:	prilog: OSNOVA III SPRATA	br. priloga: 07 br. strane:
datum izrade i M.P.: JANUAR, 2019		datum revizije i M.P.:




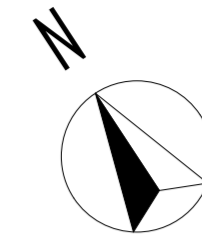
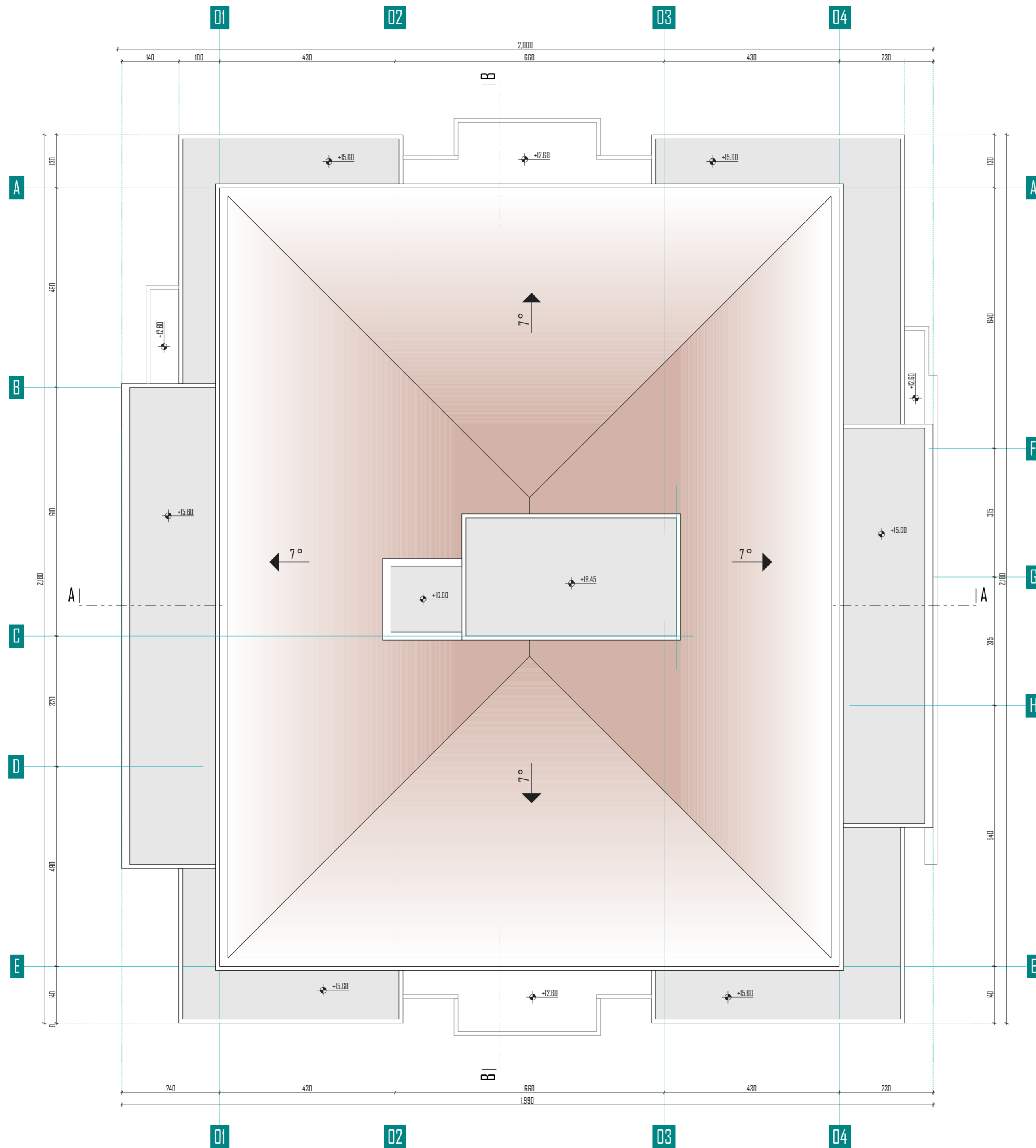
IV SPRAT		
OZN.	PROSTORIJA	NETTO m ²
1	HOL I STEPENISTE	18.50
2	LIFT	2.80
3	STAN 19	45.35
4	STAN 20	48.90
5	STAN 21	66.20
6	STAN 22	45.35
7	STAN 23	57.10
8	STAN 24	57.40
NETTO PLOŠTINA IV SPRATA		341.60 m ²
BRUTO PLOŠTINA IV SPRATA		385.50 m ²
ZAPREMINA IV SPRATA		1156.50 m ³


		PROJEKTANT:	INVESTITOR:	
„PRO ARCH“ D.O.O.Ulcinj		"Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj		
objekt: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj		
vodeci projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
odgovorni projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100	
saradnik:		prilog: OSNOVA IV SPRATA	br. priloga: 08	br. strane:
datum izrade i M.P.		datum revizije i M.P.		
JANUAR, 2019				

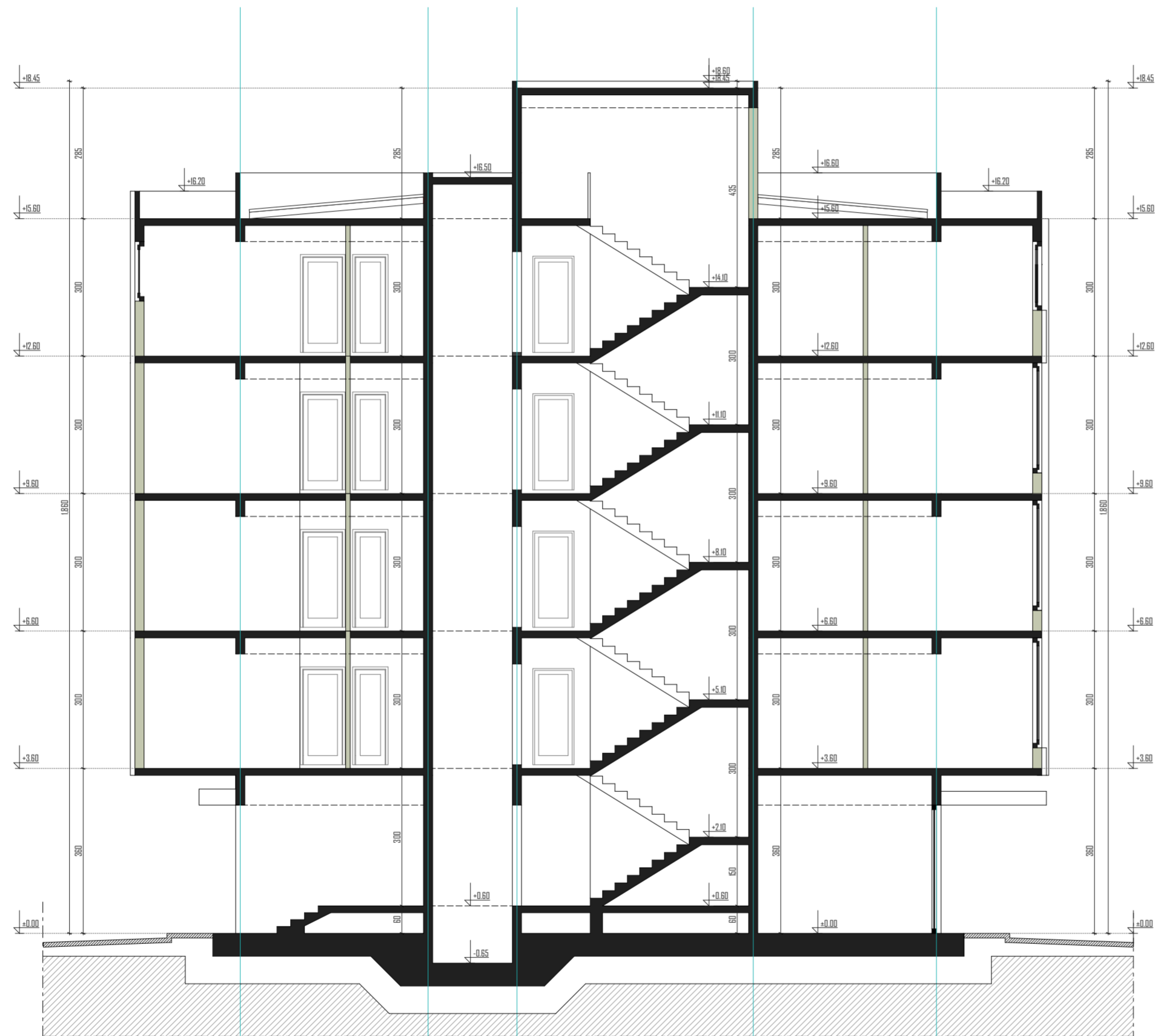



REKAPITULACIJA PLOŠTINA I ZAPREMINA			
ETAZA	netto povr. (NRA)(m ²)	brutto površina (GFA+NLA)(m ²)	zapremina (m ³)
PRIZEMLJE	266.25 m ²	297.20 m ²	1079.00 m ³
I SPRAT	341.60 m ²	385.50 m ²	1156.50 m ³
II SPRAT	341.60 m ²	385.50 m ²	1156.50 m ³
III SPRAT	341.60 m ²	385.50 m ²	1156.50 m ³
IV SPRAT	341.60 m ²	385.50 m ²	1156.50 m ³
UKUPNO	1632.65 m²	1839.20 m²	5705 m³

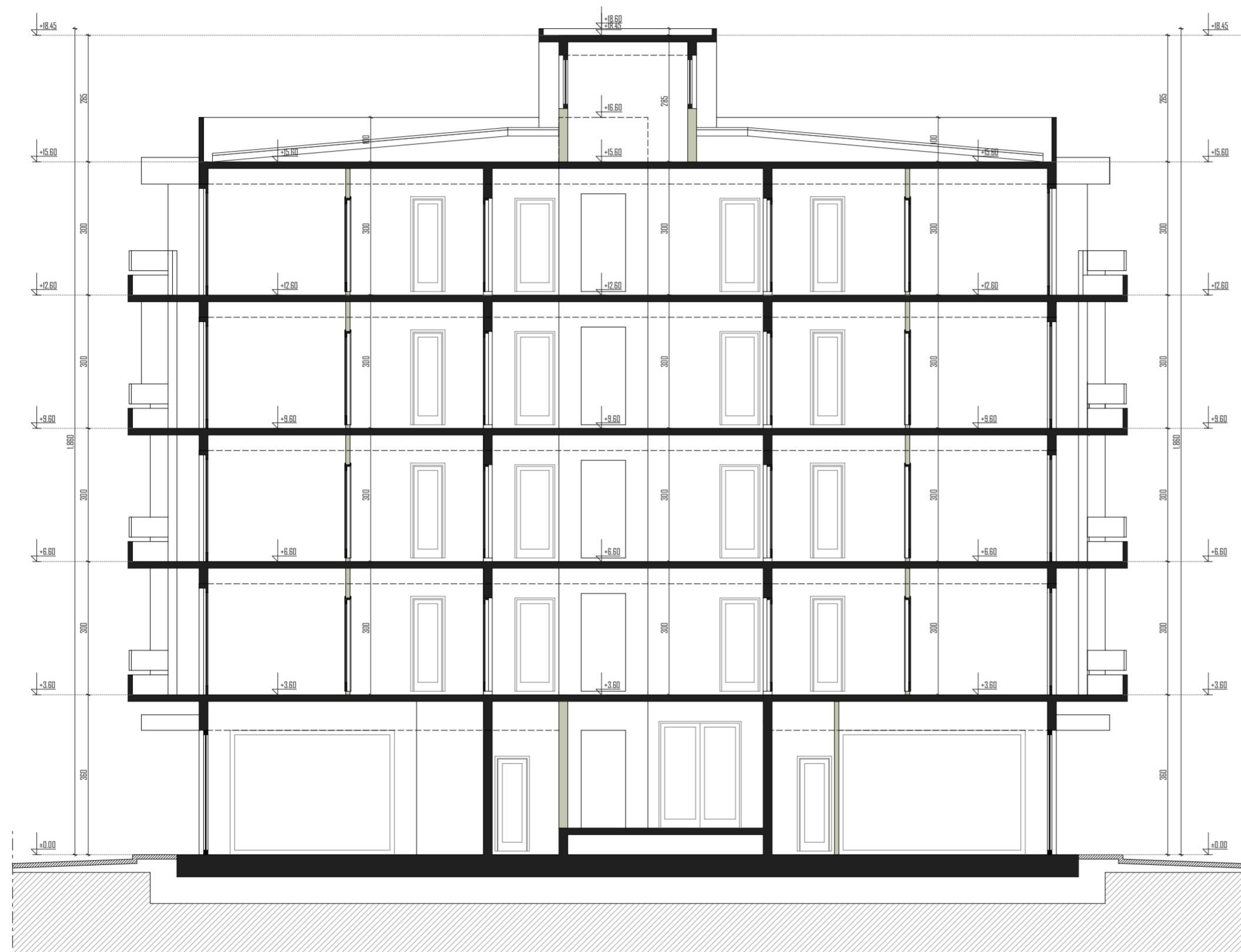
		PROJEKTANT:	INVESTITOR:	
„PRO ARCH“ D.O.O.Ulcinj		"Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj		
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj		
vodeci projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
odgovorni projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100	
saradnik:		prilog: OSNOVA KROVA	br. priloga: 09	br. strane:
datum izrade i M.P. JANUAR, 2019		datum revizije i M.P.		




		PROJEKTANT:	INVESTITOR:
„ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj		"Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj	
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj	
vodeci projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
odgovorni projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100
saradnik:		prilog: PETA FASADA	br. priloga: 10
datum izrade i M.P.		datum revizije i M.P.	
JANUAR, 2019			



		PROJEKTANT:	INVESTITOR:	
„ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj		"Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj		
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj		
vodeci projektant:	Suela Tabaku , d.i.a	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
odgovorni projektant:	Suela Tabaku , d.i.a	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100	
saradnik:		prilog: PRESJEK A-A	br. priloga: II	br. strane:
datum izrade i M.P. JANUAR, 2019		datum revizije i M.P.		



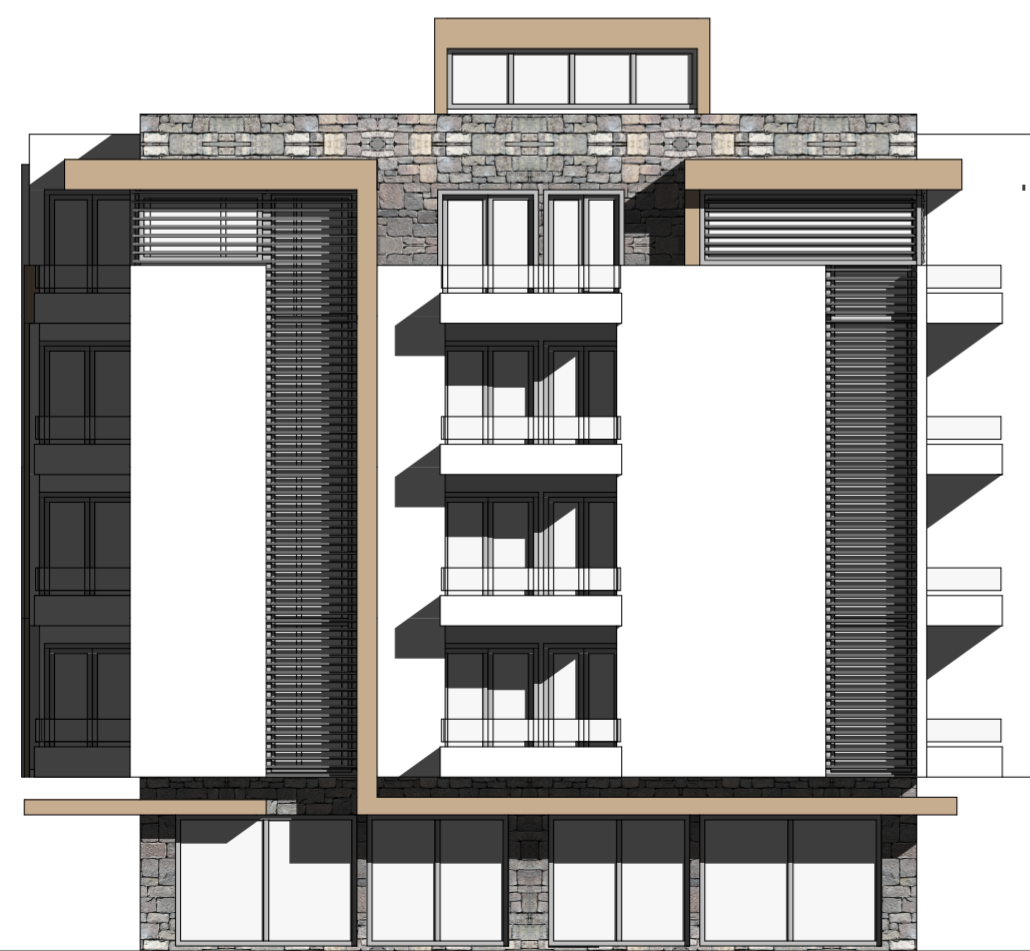
 „ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj		PROJEKTANT: „ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj	INVESTITOR: "Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj	
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj		
vodeci projektant: Suela Tabaku, d.i.a			vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
odgovorni projektant: Suela Tabaku, d.i.a			dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100
saradnik:			prilog: PRESJEK B-B	br. priloga: 12
datum izrade i M.P. JANUAR, 2019		datum revizije i M.P.		



jugozapadna fasada




jugoistocna fasada




sjeveroistocna fasada




sjeverozapadna fasada

 „ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj		PROJEKTANT: „ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj	INVESTITOR: "Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj	
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj		
vodeci projektant: Suela Tabaku , d.i.a	odgovorni projektant: Suela Tabaku , d.i.a		vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
saradnik:	datum izrade i M.P. JANUAR, 2019		dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100
datum revizije i M.P.		prilog: FASADE	br. priloga: 13	br. strane:




		PROJEKTANT:	INVESTITOR:		
„ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj		"Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj			
objekat:		lokacija:			
Stambeno-poslovna zgrada		UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj			
vodeci projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	vrsta teh. dokumentacije:			
		IDEJNO RJEŠENJE			
odgovorni projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	dio teh. dokumentacije:	razmjera:		
		ARHITEKTURA			
saradnik:		prilog:	br. priloga:	br. strane:	
		PERSPEKTIVE		4	
datum izrade i M.P.		datum revizije i M.P.			
JANUAR, 2019					




 „ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj		PROJEKTANT: „ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj	INVESTITOR: "Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj		
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj			
vodeci projektant: Suela Tabaku , d.i.a			vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
odgovorni projektant: Suela Tabaku , d.i.a			dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera:	
saradnik:			prilog: PERSPEKTIVE	br. priloga: 15	br. strane:
datum izrade i M.P. JANUAR, 2019			datum revizije i M.P.		



 „ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj		PROJEKTANT: „ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj	INVESTITOR: "Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj		
objekat: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj			
vodeci projektant: Suela Tabaku , d.i.a			vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
odgovorni projektant: Suela Tabaku , d.i.a			dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera:	
saradnik:			prilog: PERSPEKTIVE	br. priloga: 16	br. strane:
datum izrade i M.P. JANUAR, 2019			datum revizije i M.P.		



		PROJEKTANT:	INVESTITOR:		
„ PRO ARCH “D.O.O.Ulcinj		"Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj			
objekat:		lokacija:			
Stambeno-poslovna zgrada		UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj			
vodeci projektant:	Suela Tabaku , d.i.a	vrsta teh. dokumentacije:			
		IDEJNO RJEŠENJE			
odgovorni projektant:	Suela Tabaku , d.i.a	dio teh. dokumentacije:	razmjera:		
		ARHITEKTURA			
saradnik:		prilog:	br. priloga:	br. strane:	
		PERSPEKTIVE		17	
datum izrade i M.P.		datum revizije i M.P.			
JANUAR, 2019					

5. Prikaz tehnickih rjesenja za prilagodjavanje stambenih jedinica licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom

5.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

prikaza tehničkih rješenja za prilagođavanje stambene jedinice licima smanjene pokretljivosti

Glavnim projektom stambeno-poslovnog objekta na urb. parc. br. 31 , u zoni B 5, u zahvatu DUP- a "Ulcinjско polje " u Ulcinju , planirana je izgradnja 24 stambenih jedinice različite strukture i površine.

U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/18), i Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagodjavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 51/08...33/14), izradjen je Prilog sa prikazima tehničkih rješenja za jednostavno prilagođavanje 3 stana , tačnije stanova 01,07 i 13 , lociranih na prvom , drugom i trećem spratu objekta , licima smanjene pokretljivosti.

Prilagodjeni stan sadržava elemente nezavisnog života namijenjenih stanovanju i do njega je obezbjedjen pristup sa javne pješačke površine, kroz glavni ulaz u objekat primjenom najprikladnijih rješenja pristupačnosti za savladavanje visinskih razlika – liftom .

Na površinskom parking koji se nalazi u okviru lokacije , za ist su obezbjedjena dva pristupačna parking mjest.

Stanovi u skladu sa gore navedenim pravilnikom ispunjavaju sledeće uslove:

- 1. ulazna vrata širine korisnog prostora od 110 cm,**
- 2. preostala vrata širine korisnog prostora 81 cm,**
- 3. vrata i prozore sa pristupačnim kvakama**

Kvake na vratima i prozorima su adekvatno oblikovane, postavljene na visinu od 90 cm za vrata, a za prozor kvaka ili ručica mehanizma za otvaranje postavljeni u rasponu visina od 90 do 120 cm. Rukovanje kvakom za pokretanje mehanizma za otvaranje i zatvaranje vrata/prozora mora biti izvedeno tako da omogućava lagano otvaranje .

- 4. pragovi balkona su zaobljeni i ne viši od 2 cm,**
- 5. hodnikje širine 150 cm,**
- 6. odgovarajuće električne instalacije**

Električne instalacije omogućavaju odnosno ispunjavaju sljedeće uslove, odnosno sadrže :

- interfon postavljen na visinu od 120 cm, sa svjetlosnom oznakom,
- prekidači za svjetlo i zvonce postavljeni u rasponu visina od 90 do 120 cm,
- utičnicu u pristupačnoj kuhinji neposredno iznad radne ploče,
- ostale utičnice postavljene u rasponu visina od 90 do 120 cm,
- izvodnu ploču za električnu instalaciju postavljenu gornjom ivicom u rasponu visine od 90 do 120 cm,
- svu opremu električnih instalacija izvedenu u kontrastnoj boji od boje podloge zida.

7. kuhinju u skladu sa pomenutim pravilnikom

Kuhinja omogućava ispunjavanje sljedećih uslova, odnosno ima:

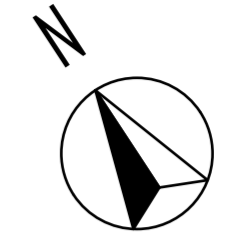
- slobodnu radnu ploču dužine 90 cm,
- radnu, grijaću ploču i sudoperu konzolno izvedene sa dubinom pristupa od najmanje 50 cm, gornjom pločom na visini od 85 cm, a podgled je na visini od 70 cm,
- viseće elemente postavljene donjom ivicom na visinu od 120 cm od površine poda,
- donje elemente na izvlačenje,
- slobodni upotrebni prostor za korištenje kuhinjskih elemenata i okretanje invalidskih kolica kruga presjeka od min. 150 cm;
- prostor za kretanje oko namještaja širine najmanje 120 cm,
- odgovarajuće električne instalacije kao pod 6.

8. kupatilo u skladu sa pomenutim pravilnikom

Kupatilo ispunjava sljede uslove, odnosno ima:

- prostor za tuširanje izveden bez pregrade, veličine 90×90 cm,
- držač uz prostor za tuširanje postavljen na visinu od 75 cm,
- u prostoru za tuširanje vodootporno preklopno sjedište postavljeno u rasponu visine od 45 cm,
- svu opremu dostupnu iz invalidskih kolica koja ne smeta kretanju, u čvršćenu na zid, izvedenu kontrastnim bojama od boja poda i zidova,
- opremu propisanu za pristupačni WC i to: umivaonik, ogledalo, slavina, vješalica, alarmni uređaj, WC šolja i uređaj za ispuštanje vode u WC šolju,
- širinu svijetlog otvora vrata od 81 cm,
- odgovarajuće električne instalacije ,

Odgovorni projektant



OZN.	PROSTORIJA	NETTO m ²
1	HOL I STEPENISTE	18.50
2	LIFT	2.80
3	STAN O1	45.35
4	STAN O2	48.90
5	STAN O3	66.20
6	STAN O4	45.35
7	STAN O5	57.10
8	STAN O6	57.40
NETTO PLOŠTINA I SPRATA		341.60 m ²
BRUTO PLOŠTINA I SPRATA		385.50 m ²
ZAPREMINA I SPRATA		1156.50 m ³

Prikaz tehničkih rješenja za prilagodjavanje stambenih jedinica licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom

		PROJEKTANT:	INVESTITOR:	
„PRO ARCH“ D.O.O.Ulcinj		"Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj		
objekt: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj		
vodeci projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
odgovorni projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100	
saradnik:		prilog: OSNOVA I SPRATA	br. priloga: 01	br. strane:
datum izrade i M.P.		datum revizije i M.P.		
JANUAR, 2019				



OZN.	PROSTORIJA	NETTO m ²
1	HOL I STEPENISTE	18.50
2	LIFT	2.80
3	STAN 07	45.35
4	STAN 08	48.90
5	STAN 09	66.20
6	STAN 10	45.35
7	STAN 11	57.10
8	STAN 12	57.40
NETTO PLOŠTINA II SPRATA		341.60 m ²
BRUTO PLOŠTINA II SPRATA		385.50 m ²
ZAPREMINA II SPRATA		1156.50 m ³

Prikaz tehničkih rješenja za prilagodjavanje stambenih jedinica licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom

		PROJEKTANT:	INVESTITOR:	
„PRO ARCH“ D.O.O.Ulcinj		"Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj		
objekat:		lokacija:		
Stambeno-poslovna zgrada		UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj		
vodeci projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	vrsta teh. dokumentacije:		
		IDEJNO RJEŠENJE		
odgovorni projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	dio teh. dokumentacije:	ARHITEKTURA	razmjera:
				1:100
saradnik:		prilog:	OSNOVA II SPRATA	br. priloga: 02
datum izrade i M.P.		datum revizije i M.P.		
JANUAR, 2019				



III SPRAT		
OZN.	PROSTORIJA	NETTO m ²
1	HOL I STEPENISTE	18.50
2	LIFT	2.80
3	STAN 13	45.35
4	STAN 14	48.90
5	STAN 15	66.20
6	STAN 16	45.35
7	STAN 17	57.10
8	STAN 18	57.40
NETTO PLOVRSINA III SPRATA		341.60 m ²
BRUTO PLOVRSINA III SPRATA		385.50 m ²
ZAPREMINA III SPRATA		1156.50 m ³

Prikaz tehnickih rjesenja za prilagodjavanje stambenih jedinica licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom

		PROJEKTANT:	INVESTITOR:	
„PRO ARCH“ D.O.O.Ulcinj		"Geštenja MNE" d.o.o. Ulcinj		
objekt: Stambeno-poslovna zgrada		lokacija: UP br. 31 u zoni B, podzona 5 sa DUP-a "Ulcinjsko polje" - Ulcinj kat. parc. 30/104 KO Ulcinj		
vodeci projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJESENJE		
odgovorni projektant:	Suela Tabaku, d.i.a	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera: 1:100	
saradnik:		prilog: OSNOVA III SPRATA	br. priloga: 03	br. strane:
datum izrade i M.P.		datum revizije i M.P.		
JANUAR, 2019				