

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	CRNA GORA Opštine Gusinje Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 04 - 5277 (Broj) 28.11.2024 (Datum)	Opština Gusinje 
2.	Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Odluke o donošenju Prostorno-urbanističkog plana opštine Gusinje („Službeni list Crne Gore“ br.124/21), i podnijetog zahtjeva na ime Ministarstvo unutrašnjih poslova zavedenog kod ovog organa pod brojem 04-2244 od dana 16.05.2023. godine, izdaje :	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE	
	za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za rekonstrukciju graničnog prelaza „Grnčar“ na kat.parceli br: 1/97/1, 1/97/10 i 1/97/11 Posjedovni List broj: 98 KO Grnčar u zahvatu PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA opštine GUSINJE ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21 od 30.11.2021)	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Ministarstvo unutrašnjih poslova-(MUP)
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Opis lokacije - U grafičkom prilogu Postojeća namjena površina u važećem planskom dokumentu („Službeni list Crne Gore“ br.124/21) U Posjedovnom listu br: 98 KO Grnčar , na parceli br: Blok 1, broj 97/1, RB 3 P.L 98 upisana je Grnčar stanica dvorište površine 154 m2, na parceli br: Blok 1, broj 97/10, RB 1 P.L 98 upisana je Grnčar stanica kuća I zgrada površine 200 m2, Na parceli br: Blok 1, broj 97/11, RB 2 P.L 98 upisana je Grnčar stanica kuća I zgrada površine 1500 m2. - Posjedovni list br: 98 upisan je na ime Crna Gora subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore kao posjednik, I MUP RCG – OB Plav kao Ploduživalac	

7.	PLANIRANO STANJE
7.1	Namjena parcele odnosno lokacije
	7.11.28. PRAVILA ZA IZGRADNJU UPRAVE I ADMINISTRACIJE – GRANIČNI PRELAZ 1. Planiran je granični prelaz na lokalitetu Čafa Bor; 2. Minimalna veličina urbanističke parcele je 10000 m2;

	3. U kompleksu graničnog prelaza moguća je izgradnja pomoćnih i drugih objekata koji su u funkciji graničnog prelaza (nadstrešnice, ostave za ogrjev, poslovni prostori špeditera, fito-sanitarne i veterinarske kontrole i sl.); 4. Objekti su isključivo samostojeći; 5. Minimalno rastojanje od susjednih objekata je 5,0 m, a može biti i drugačije u zavisnosti od potreba bezbjednosti i nesmetanog odvijanja poslova granične policije, a u skladu sa propisima; 6. Maksimalna spratnost objekta graničnog prelaza je 2 nadzemne etaže, pri čemu je najviša potkrovlje. Potkrovlje ne može imati nazidak; 7. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata je 1 nadzemna etaža; 8. Maksimalna visina objekta sa 2 nadzemne etaže je 7,5 m, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova; 9. Arhitektura ovih objekata je stilski-oblikovno prilagođena tradicionalnoj arhitekturi Plavsko-gusinjskog regiona; 10. Horizontalni gabarit ovih objekata je pravougaoni, sa odnosom strana od 1:1,5 do 1:2; 11. Maksimalna površina pod objektima graničnog prelaza je 240 m²; 12. Maksimalna BGP objektima graničnog prelaza je 480 m²; 13. Maksimalna površina pod pojedinačnim pomoćnim objektom je 24 m²; 14. Maksimalna BGP pojedinačnog pomoćnog objekta je 24 m². 15. Krov je četvorovodni nagiba 30 – 55°, a krovni pokrivač je poželjno od drveta (drvena šindra ili drugi tradicionalni krovni pokrivač od drveta), bitumenske šindre (tegola) ili profilisanog lima; 16. Sokle i zidovi nadzemne etaže su od okolnog kamena, a mogu biti i od drveta; 17. Na prozorima kao zaštitu od atmosferskih uticaja koristiti drvene kapke. 18. Snabdijevanje električnom energijom je moguće i iz fotonaponskih panela, tamo gdje nije racionalna izgradnja elektroenergetske mreže. Fotonaponski paneli se mogu postavljati na objektu i na tlu; 19. Snabdijevanje vodom za piće mora biti na Zakonom propisan način; 20. Tretman fekalnih voda se vrši bioprečišćima čiji kapacitet mora odgovarati broju korisnika, odnosno planiranoj količini otpadnih voda; 21. Spoljašnje osvijetljene primjenjivati u mjeri u kojoj je neophodno radi bezbjednosti i nesmetanog odvijanja poslova granične policije, a napajanje planiranog spoljašnjeg osvijetljenja električnom energijom je moguće izvesti i preko fotonaponskih panela, dok za osvijetljavanje treba koristiti energetske efikasne sijalice; 22. Dozvoljeno je ograđivanje urbanističke parcele transparentnom drvenom ogradom visine do 1,6 m; 23. Ozelenjavanje vršiti jedino sadnicama okolnog autohtonog zelenila, a da se pri tom ne narušava bezbjednost i nesmetano odvijanje poslova granične policije; 24. Na graničnom prelazu predvidjeti potreban broj saobraćajnih traka i drugih saobraćajnih površina, a u skladu sa posebnim propisima i projektnim zadatkom; 25. Parkiranje motornih vozila je na posebno uređenom parkingu u okviru sopstvene urbanističke parcele; 26. Svi radovi na objektima i uređenju terena se izvode isključivo na osnovu projektne dokumentacije u skladu sa zakonom, posebnim propisima, standardima i normativima.
7.2	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcelacija se radi na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela, a sa ciljem obezbjeđenja što boljih preduslova za veću sprovodivost Plana - to znači da postojeće katastarske parcele mogu postati urbanističke ukoliko ispunjavaju sljedeće uslove: - ne nalaze se na saobraćajnim i drugim infrastrukturnim koridorima, - imaju obezbijeđen direktan pristup sa javne kolske površine, - imaju obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski propisan način,

	- imaju obezbijeđen sopstveni, adekvatan uređaj za biološko prečišćavanje otpadnih voda prije njihovog ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnostima recipijenta (tlo, vodotok i dr.);
7.3	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može izgraditi objekat; Minimalno rastojanje slobodnostojećeg stambenog objekta od granice susjedne parcele je 1,5 m . (moguća je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda); Regulaciona linija utvrđuje se u odnosu na osovину javnog puta ili na graničnu liniju (trasa saobraćajnice ili nožica nasipa, regulacija vodotoka i sl.) i obilježava se za sve postojeće i planirane javne saobraćajne površine. Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 1,5 m; (moguća je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda);
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Proračune raditi na VIII (osmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Zaštita o zemljotresa: Situacija na području zahvata Plana je, i pored značajne seizmičnosti, u izvjesnoj mjeri povoljna, jer se radi o prostoru koji sa stanovišta pogodnosti za izgradnju najvećim dijelom čine stabilni tereni, uglavnom sa neznatnim ograničenjima Mjere zaštite od požara Požar predstavlja najopasniju elementarnu nepogodu koja može zahvatiti veoma širok prostor na području Opštine. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG br. 8/93).
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Zaštita životne sredine – urbanizacija. Tendencija ka većoj urbanizaciji Gusinja i drugih naselja, ali bez rješavanja tretmana otpadnih voda i adekvatnog deponovanja komunalnog otpada. Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđeni h zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: ■ Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 52/16); ■ Zakona o efikasnom korišćenju energije (“Službeni list Crne Gore”, br. 57/14, 03/15 i 25/19); ■ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18); ■ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list RCG”, br. 80/05, “Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ■ Zakona o vodama (“Službeni list RCG”, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ■ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11 i 43/15); ■ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14 i 02/18); ■ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“, br. 64/11 i 39/16); i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

1. Dosljedna i pažljiva primjena i dalja razrada planskog dokumenta, kroz izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata i uređenja terena i pejzažno oblikovanje, u skladu s odredbama ovog planskog dokumenta;
2. Posebno voditi računa da se obezbijedi monitoring onih elemenata životne sredine koji će biti izloženi stalnom pritisku, (*DPRS7 model monitoringa*) kako bi se obezbijedila povratna sprega između pritiska na životnu sredinu i blagovremenog odgovora onih koji su odgovorni za realizaciju pojedinih projekta i aktivnosti;
3. Kako bi se monitoring životne sredine mogao u potpunosti sprovesti, potrebno je da istovremeno obuhvati monitoring na samom izvoru zagađivanja, na mjestima gdje se vrši ispuštanje štetnih ili zagađujućih materija, ali i praćenje dalje sudbine zagađujućih materija poslije ispuštanja u životnu sredinu;
4. Pri izradi projekata saobraćajnih površina i objekata potrebno je poštovati uslove iz planskog dokumenta;
5. U okviru uređenja područja treba uraditi projekte hidrotehničkih instalacija, vodovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije, radi obezbjeđenja vodosnabdjevanja, prečišćavanja otpadnih voda i odvođenja atmosferskih voda sa krovova, saobraćajnih i drugih uređenih površina;
6. Za otpadne vode *Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG”, broj 56/19)*, precizno je definisano koji kvalitet otpadnih voda mora da ima, da bi se nakon određenog tretmana mogla ispuštati u prirodni recipijent;
7. Nije dozvoljena upotreba septičkih jama i upojnih bunara;
8. U sklopu infrastrukturnog rješenja, pored rješavanja odvođenja fekalnih voda neophodno je i kanalisanje atmosferskih voda sa saobraćajnica;
9. Zabranjeno je hidrotehničkim i drugim radovima vršiti sužavanje korita vodotoka i zagušivanje propusta;
10. Kolektore i separatore naftnih derivata, masti i ulja i taložnike suspendovanih materija u okviru sistema za odvođenje i tretman otpadnih voda objekata, kao i mjesta kod kojih postoji rizik od ispuštanja zagađujućih materija, projektovati i graditi u skladu sa propisima, a odlaganje opasnog otpada iz ovih postrojenja vršiti na način predviđen propisima;
11. Treba uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada, od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, nikl i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta;
12. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada;
13. Medicinski otpad, njegov tretman (čuvanje i odlaganje) obavezno sprovesti u skladu sa važećim propisima;
14. Veterinarski otpad, njegov tretman (čuvanje i odlaganje) obavezno sprovesti u skladu sa važećim propisima;
15. Ostali opasan otpad (akumulatori, upotrebljena motorna ulja, elektronske komponente i dr.) čuvati i odlagati u skladu sa važećim propisima;
16. Sve postojeća neuređena odlagališta zemlje, građevinskog otpada, kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr., ukloniti;
17. Sprječiti paljenje ovih neuređenih odlagališta;
18. Potreban broj kontejnera i drugih sudova za odlaganje otpada, dinamiku i vrijeme njihovog pražnjenja, proračunati na osnovu ukupnog broja mogućih korisnika prostora i procijenjene produkcije otpada;
19. Raznovrsni nesortirani otpad koji nastane tokom rušenja postojećih objekata odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ;
20. Na gradilištu obavezno postaviti posebne sudove (kontejnere) za: šut i ostali sličan otpad, za opasan otpad (ambalaža od maziva i goriva, građevinske hemije i sl.), za komunalni otpad;

21. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja građevinskih radova (šut i ostali otpad) odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ;
22. Svi javni objekti i objekti sa javnim korišćenjem moraju biti snabdjeveni posudama za prikupljanje otpada u okviru sopstvene urbanističke parcele;
23. Na gradilištu obavezno postaviti hemijski toalet;
24. Ostale negativne uticaje prilikom rušenja (buka, prašina, usporavanje saobraćaja, oštećenje saobraćajnica i dr.) na stanovništvo i korisnike obrazovnih, zdravstvenih i socijalnih ustanova svesti na najmanju moguću mjeru;
25. Pri izgradnji novih objekata, kao i pri rušenju postojećih, predvidjeti mjere zaštite postojećih vrijednih primjeraka drveća (zaštita korijena, stabala i krošnji) koja nijesu predviđena za uklanjanje;
26. Podzemne rezervoare goriva koji služe kao gorivo u sistemima za grijanje prostorija, projektovati i graditi sa dvostrukim plaštom, obaveznim tankvanama i svim propisima predviđenim mjerama spriječiti isticanje naftnih derivata iz ovih rezervoara i spriječiti druge rizike od zagađivanja životne sredine;
27. Građenjem i korišćenjem objekta ne smije se ugroziti stabilnost susjednih objekata, tla na susjednim zemljištima, kao ni saobraćajne površine, vodotoci, instalacije, životna sredina i sl.;
28. Izgradnja i korišćenje objekata moraju biti u svemu u skladu sa važećim propisima i principima za aseizmičko projektovanje i građenje, u cilju svođenja seizmičkog rizika na prihvatljivi nivo;
29. Pri projektovanju, građenju i korišćenju objekata moraju se, u skladu sa tehničkim i ostalim propisima, osigurati mjere za zaštitu od klizanja terena, poplava, udara groma i drugih nepogoda;
30. Objekti moraju biti projektovani, građeni i korišćeni tako, da se spriječi nastajanje i širenje požara i eksplozija, a u slučaju požara i eksplozija, da ispunjavaju uslove za njihovo efikasno gašenje i spašavanje ljudi i materijalnih dobara;
31. Objekti moraju biti projektovani, izgrađeni i korišćeni tako da se omogući zaštita od djelovanja površinskih i podzemnih voda, vlage, agresivnog tla, vode i vazduha, štetnih hemikalija, pare, temperaturnih promjena, kao i drugih nepovoljnih dejstava;
32. Objekti se moraju graditi tako da se u odnosu na klimatske uslove, lokaciju objekta i njegovu namjenu smanji gubitak toplote na najmanju mjeru, odnosno spriječi zagrijavanje prostorija uslijed spoljnog uticaja;
33. Objekti moraju biti zaštićeni od unutrašnje i spoljne buke, a okolina objekata od buke koja u objektima nastaje uslijed tehnološkog procesa ili iz drugih razloga;
34. Objekti se moraju graditi tako da smanjuju vibraciju i buku od postrojenja ugrađenih u objektima, sa svrhom sprječavanja njihovog prenosa;
35. Građevinski proizvodi moraju kod uobičajenog održavanja, u ekonomski prihvatljivom vremenskom periodu, podnositi bez većih šteta sve uticaje normalne upotrebe i uticaje okoline, tako da objekat u koji su ugrađeni sve vrijeme svoje upotrebe ispunjava sve zahtjeve u pogledu stabilnosti, zaštite od požara i eksplozija, higijenske i zdravstvene zaštite, očuvanja okoline, sigurnosti upotrebe objekta, zaštite od buke, uštede energije i dr., prema tehničkim propisima za pojedinačne vrste objekata;
36. Osmišljenom sadnjom zelenila umanjiti efekte saobraćajne buke, nepovoljnih vibracija i obezbijediti apsorpciju štetnih gasova i prašine;
37. Pri projektovanju objekata planirati posebne arhitektonsko-građevinske mjere za zaštitu od pretjerane insolacije i od vjetra;
38. Za podzemne garaže potrebno je obezbijediti prirodnu ili prinudnu ventilaciju, i to po mogućstvu takvu da se zagađujuće materije ne zadržavaju u unutrašnjosti bloka;
39. Podzemne garaže projektovati i graditi prema zakonima, pravilnicima i drugim

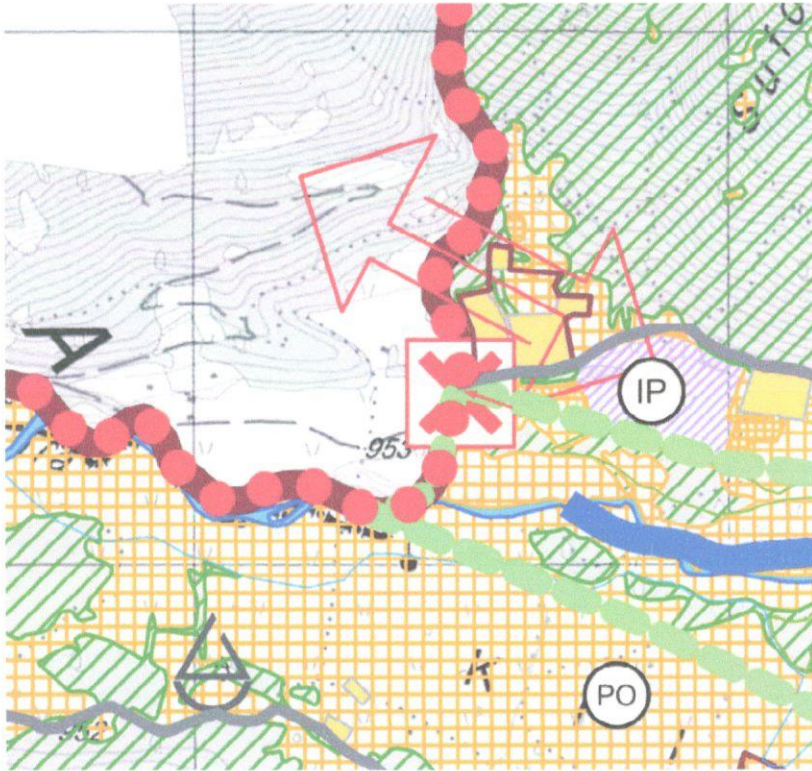
	akatima koja se regulišu ovu oblast.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	-Nema evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline na tu lokaciju. Nepokretna kulturna dobra na teritoriji Opštine Gusinje su: 1. Vezirova džamija, Gusinje - nacionalni značaj, II kategorija zaštite, Rješenje o uvođenju u Registar br. 08-1141/1 od 10.10.1988.; 2. Kuća Balića, Gusinje - nacionalni značaj, II kategorija zaštite, Rješenje o uvođenju u Registar br. 08-1142/1 od 10.10.1988.; 3. Crkva Sv. Đorđa, Gusinje – lokalni značaj, III kategorija zaštite, Rješenje o stavljanju pod zaštitu br. 08-1143/1 od 10.10.1988.; 4. Spomen ploča na mjestu pogibije Beća Bašića i drugova, Dolja, opština Gusinje
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Neophodno je na svim javnim površinama, objektima i djelovima objekata objezbediti nesmetan pristup i kretanje lica sa smanjenom pokretljivošću, projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i obradom površina. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5 %), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3 %). Sve komunikacije izvan i unutar objekata projektovati u skladu sa važećim <i>Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.</i>
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-Moguća je izgradnja slobodnostojećih stambenih objekata, kao i ekonomskih i poljoprivrednih objekata koji čine sastavni dio domaćinstva (štale, mljekari, torovi, magacini, ljetnje kuhinje, garaže i dr.); ekonomski i poljoprivredni objekti ne mogu se graditi na stambenom dijelu parcele i moraju biti postavljeni u ekonomskom dijelu parcele na higijenskoj udaljenosti od stambenog objekta
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Vazdušni saobraćaj Ta teritoriji opštine Gusinje ne postoje aerodrom ni helidrom. Najbliži aerodromi zoni zahvata Plana su aerodrom Berane, koji nije u funkciji i udaljen je oko 40 km i aerodrom Podgorica udaljen oko 190km.
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Vodne površine (VPŠ) u ovoj detaljnoj razradi čine djelovi vodotoka rijeka Grnčar i Vruja, kao i vodno zemljište, a u skladu sa <i>Zakonom o vodama</i>. Na ovim površinama mogu se planirati građevinski i drugi objekti ili skup objekata, sa pripadajućim uređajima, koji čine tehničku, odnosno tehnološku cjelinu, a služe za obavljanje vodne djelatnosti, u skladu sa posebnim zakonom, i to: vodni objekti i sistemi, infrastruktura (objekti namijenjeni za uređenje vodotoka i zaštitu od štetnog dejstva voda), objekti koji služe za monitoring voda, kao i prirodni i vještački vodotoci uključeni u vodni sistem. Korita obje rijeke su kroz zahvat Plana planirana za uređene kroz regulaciju, za koju je

	urađeno <i>Idejno rješenje</i> . Preko uređenog priobalja uspostavlja se veza sa rijekama, a preko rijeke Grnčar i sa sadržajima koji se razvijaju u okviru DR Privredna zona.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Hidrotehničke, elektroenergetske i TK instalacije u objektima i izvan njega projektovati u skladu sa uslovima definisanim u PUP Gusinje i važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih organa za tehničke uslove i operatera. Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih organa za tehničke uslove i operatera. Ukoliko se ukaže potreba za izmještanjem elektroenergetskih objekata, investitor je dužan da podnese zahtjev vlasniku elektroenergetskih objekata za izdavanje tehničkih uslova za izmještanje elektroenergetskog objekta (ukoliko za to postoji mogućnost), kao i da zaključi ugovor o finansiranju i drugim međusobnim pravima i obavezama u vezi eventualnog izmještanja elektroenergetskog objekta. U slučaju izmještanja postojećih elektroenergetskih objekata potrebno je pridržavati se odredbi člana 220 Zakona o energetici (Službeni list CG, br. 5/16, 51/17 i 82/20).
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu prema saglasnosti D.o.o Komunalna djelatnost Gusinje. Vodovod 1. Da bi se obezbjedili higijenski uslovi stanovništva, turista i zaposlenih, kao i funkcionisanje pratećih sadržaja potrebno je izgraditi osnovnu hidrotehničku infrastrukturu za obezbeđenje potreba za vodom i distributivnih vodova do svih objekata; 2. Vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom duž planiranih saobraćajnica, cjevovode hidraulički dimenzionisati prema časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata; Fekalna kanalizacija 3. Za sistem kanalizacije prihvaćen je razdjelni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosferske kanalizacije; 4. Sistem mreže fekalne kanalizacije takođe je neophodno voditi duž svih saobraćajnica i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih planiranih objekata na najnižim tačkama na kojima je obezbeđen dovoljan prostor; 5. Podrazumeva se prikupljanje kompletnih količina otpadnih voda, i njihovo prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, (kuhinje restorana trebaju imati instaliran predtretman otpadnih voda u separatorima masti, perionice trebaju imati predviđen predtretman u separatoru sapunice), a oba tipa separatora su neophodna da rasterete uređaj za prečišćavanje otpadnih voda); 6. U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja fekalnih i atmosferskih voda koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju

	ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG”, br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13); 7. Kote dna cijevi date su orijentacione, a stvarne kote će se odrediti glavnim projektima;
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Lokacija se priključuje na Magistralni put.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Usluge fiksne telefonije Usluge fiksne telefonije na teritoriji plana pruža samo <i>Crnogorski Telekom</i>, koji putem aktivnih fiksnih telefonskih priključaka usluge pruža fizičkim i pravnim licima.
18.	GEODETSKU PODLOGU – GEODETSKE ELABORATE
	/
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/
20.	SMJERNICE ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU
	1. Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim principima uz upotrebu lokalnih materijala. Objekti svojom organizacijom i oblikovnim karakteristikama treba da budu ukomponovani u ambijent u kome se nalaze. 2. Sljedeći principe po kojima su nastale tradicionalne kuće osmisliti nove savremene kuće (interpretirati tradicionalnu autentičnu kuću). 3. Arhitektonska rješenja osmisliti prema sljedećim principima: zgrade su autentične fizionomije i arhitektonskog izraza (krovovi, vijenci, balkoni, plastika vrata i prozora i sl.). 4. Forma objekta mora imati karakteristike lokalne tradicionalne arhitekture. 5. Postići kompaktnu i jednostavnu formu objekta uz što manju površinu fasada. 6. Kompozicija fasade i otvora na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i si.). 7. Poželjna je upotreba kamena i drveta kao fasadnog materijala ili u kombinaciji ova dva materiala. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti kamenom ujednačenih dimenzija i isključivo pravilnog sloga, po uzoru na tradicionalne principe građenja. 8. Fasada može biti i malterisana u bež, bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. 9. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. 10. Kapci i roletne na prozorima treba da budu u prirodnoj boji drveta ili bijeloj. 11. Ograde na balkonima, lođama i terasama treba da bude od kovanog gvožđa, transparentna ili puna zidana, odnosno od drveta. 12. Krov je kos, nagiba nagiba 30° do 55°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. 13. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. 14. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa” sa prepustima.

15. Dozvoljavaju se krovni prozori. 16. Dozvoljeni krovni pokrivači su: crijep (žlijebljeni ili ravni), šindra (drvena ili bitumenska-tegola), talasasti lim. 17. Dozvoljene boje krovnog pokrivača su: terakota (cigla), sivozelena, zelena, u svim tamnijim tonaliteta 18. Zabranjuje se upotreba valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina. 19. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionirati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. 20. Za terase, balkone i lođe nije dozvoljena upotreba ogradnih „baroknih” stubića („balustrada”). 21. Nije dozvoljena upotreba gipsanih i betonskih dekorativnih aplikacija i figura na fasadama (lavovi, patuljci, ptice, grbovi i sl.) koji materijalizacijom i estetskim vrijednostima narušavaju arhitektonski izraz područja, tj. zone u kojoj se objekat nalazi. 22. Posebnu pažnju posvetiti elementima zelenila i zaštite od Sunca koji imaju značajnu ulogu, kako u ambijentalnom tako i u smislu energetske efikasnosti. 23. Gdje je moguće koristiti obnovljive izvore energije (Sunca, vjetra, geotermalnu i biomase). 24. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za likovno-vizuelnu korekciju arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, primjena puzavica i sl. 25. Eventualne solarne kolektore i druga manja tehnička postrojenja moguće je postaviti na dijelu urbanističke parcele koji je manje vidljiv, prije svega kada zbog potrebnih većih dimenzija ovih instalacija nije moguće njihovo integriranje u krovove, fasade ili urbani mobilijar		
21.	USLOVI ZA PARKIRANJE ODNOSNO GARAZIRANJE VOZILA	
	Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadgradnju postojećih objekata, obezbijediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema definisanim normativima;	
22.	USLOVI ZA UNAPREĐENJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI	
	Za unapređenje energetske efikasnosti koristiti smjernice definisane u PUP. Prilikom primjene mjera energetske efikasnosti pri izboru odgovarajućeg oblika, orijentacije i položaja objekta, kao i odgovarajućeg izbora konstruktivnih i zaštitnih materijala, treba voditi računa o zaštiti od radioaktivnog gasa radona, kao i o primjeni građevinskih materijala sa aspekta radioaktivnosti.	
23.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka Kat. parcele br:	K.P 1/97/1, 1/97/10 i 1/97/11 KO Grnčar
	Planirana namjena	
	Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je	
	Maksimalna površina pod objektom	/
	Maksimalna BGP nadzemnih etaža	m2
	Indeks zauzetosti urbanističke parcele je do:	
	Indeks izgrađenosti je do:	
	Objekti su isključivo samostojeći.	

24.	SMJERNICE ZA IMPLEMENTACIJU DEFINISANE SPRATNOSTI	
	U tekstualnom djelu PUP, kao i u tabelama sa urbanističkim parametrima u okviru detaljnih razrada, za svaku urbanističku parcelu je određen maksimalni broj nadzemnih etaža. Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Dozvoljava se i manji broj etaža. Planirana spratnost može biti iskazana kao broj nazemnih etaža ili kombinacijom slovnih oznaka i broja spratova, pri čemu: - Jedna (1) nazemna etaža podrazumjeva spratnost objekta: Su ili P; - Dvije (2) nazemne etaže podrazumjeva spratnost objekta: Su+P, P+1 ili P+Pk; - Tri (3) nazemne etaže podrazumjevaju spratnost objekta: Su+P+Pk, Su+P+1, P+1+Pk ili P+2. - Četiri (4) nazemne etaže podrazumjevaju spratnost objekta: Su+P+1+Pk, Su+P+2, P+2+Pk ili P+3. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3m - za stambene etaže do 3.5m - za poslovne etaže do 4.5m - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m. Spratne visine mogu biti veće ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa.	
25.	Prilozi: - Grafički prilozi iz planskog dokumenta, - Skicu sa Geo-portala, - List nepokretnosti, - Situacioni plan,	
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Samostalni Savjetnik I : Enes Radončić
	Potpis obrađivača urbanističko-tehničkih uslova:	
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Sekretar Sekretarijata: Irfan H.Dervišević
	Potpis ovlašćenog službenog lica:	 
	- DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta ,na sajtu organa uprave urbanističko-građevinskoj inspekciji, arhivi.	



LEGENDA

Granica

- Granica PUP Opštine Gusinje
- Granica PPPN NP Prokletije /Granica NP Prokletije/
- Državna granica
- Opštinska granica

Mreža naselja

- Centar opštinskog značaja / Gusinje /
- Naselje
- Turistički lokaliteti

Namjena površina

Naselja

- Granica naselja ili zaseoka
- Površina gradskog naselja Gusinje
- Građevinsko zemljište ruralnog područja
- Turistička zona
- Biznis zona
- Sportsko-rekreativna zona (skijalište)
- Područje katuna

Ostale prirodne površine

- Šitlje, šikara
- Stijene, sipari

Simboli

- Vjerski objekat
- Centar za posjetioce
- Groblje
- Privremena deponija

Zaštićena područja

- ekološki značajni lokaliteti
- NP "Prokletije"

Saobraćaj

- Regionalna saobraćajnica
- Lokalni put
- Ulice u naseljima
- Autobuska stanica
- Benzinska stanica

Poljoprivredne površine

- Obradive površine (oranice, bašte i voćnjaci)
- Obradive površine (livade)
- Ostale poljoprivredne površine (pašnjaci)

Šumske površine

- Šume i šumsko zemljište

Vodne površine i izvorišta

- Rijeke
- Jezera
- Malo bielo
- Močvare
- Regulacija riječnog korita
- Izvorište vode veće od 1000 l/s
- Izvorište vode od 10-100 l/s

Režimi zaštite vodoizvorišta

- Zaštitno područje vodoizvorišta i slivovi prihranjivanja vodoizvorišta

- Planirana ili rekonstruisana saobraćajnica
- Saobraćajni infrastrukturni koridor - obilaznica oko Gusinja
- Planirana raskrsnica - kružni tok
- Stalni granični prelaz
- Planirana žičara
- Prekogranična saradnja

PLAN NAMJENE POVRŠINA

razmjera:
1:25000

broj karte:

1.2

rukovodilac izrade plana:

Dragana Acimović
Dragana Acimović, dipl.inž.arh

Sadržaj Mape

Pretraga geografskih naziva

Pretraga podataka (metapodataka)

Pretraga parcela

Politička opština: Izaberite opštinu

Katastarska opština: Izaberite opštinu

Broj parcele:

Podbroj parcele:

Pronađi parcelu Ukloni pin

Pronađi parcelu na eKatastru

Alati

Merjenje

Izvor Podataka

Temelje

Autentifikacija

1: 4265

Trenutni jezik brauzera

K.O. GRNČAR
Plav

E: 19°46'17.23" N: 42°35'1.2"



27300000281



273-919-3165/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
GUSINJE

Broj: 273-919-3165/2024

Datum: 28.11.2024.

KO: GRNČAR

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 273-917/24----244-DJ, GUSINJE GUSINJE, za potrebe SL., izdaje se

POSJEDOVNI LIST 98 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
0000002016010	MUP CRNA GORA MUP GUSINJE Gusinje	PLODUŽIVALAC	1/1
0000002010666	SVOJINA C G - SUBJEKAT RASPOLAGANJA VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj	Plan	Potes	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP	Primjedba
		RB	Skica	Kultura				Pripis	
1	97	1 3		GRNČAR STANICA DVORIŠTE	0	154	0.00	9/2020 98/4	
	97	10 1		GRNČAR STANICA KUĆA I ZGRADA	0	200	0.00	9/2020 98/4	
	97	11 2		GRNČAR STANICA KUĆA I ZGRADA	0	1500	0.00	9/2020 98/4	
25	34	1		GRNČAR BUCELJ KUĆA I ZGRADA	0	2700	0.00	9/2020 98/4	
	34	2		GRNČAR BUCELJ KUĆA I ZGRADA	0	104	0.00	9/2020 98/4	
	34	3		GRNČAR BUCELJ DVORIŠTE	0	500	0.00	9/2020 98/4	
	34	4		GRNČAR BUCELJ NIJVA	4	500	3.60	9/2020 98/4	
Ukupno						5658	3.60		

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnik:


NIKOČEVIĆ SEMIH, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 28.11.2024. 08:49:01

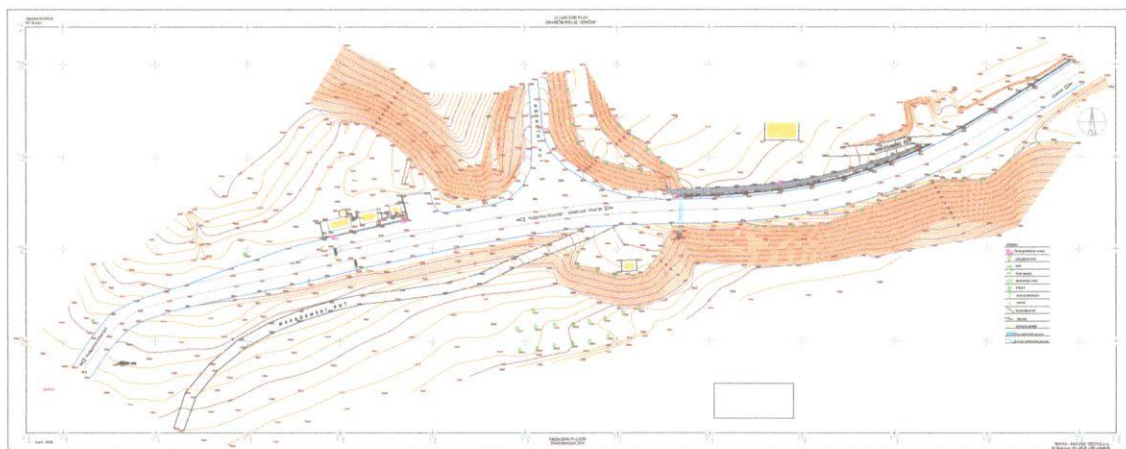
1 / 1

Investitor: Vlada Crne Gore
Ministarstvo unutrašnjih poslova

Projektant: GEOS d.o.o.
Podgorica

***Granični prelaz „Grnčar“
KO Grnčar – Opština Gusinje
Situacioni plan 1:250***

**Katastarske parcele popisnog katastra:
Blok 1 parcela 98 i blok 1 parcele 97/1, 97/10 i 97/11
Upisane u Posjedovne listove 98 i 101**



April, 2023.

