



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.:05-900/6-18  
Ulcinj / Ulqin, 30.07.2018. god.

**D.O.O. „MONTELUMI“**  
*Izv.dir. Aleksei Daumann*

Ulcinj  
Liman 2, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-900/6-18 od 30.07.2018. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.25 zona C u skladu sa smjernicama Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

**Dostravljen:**

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



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

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b>  <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-900/6-18  Ulcinj / Ulqin, 30.07.2018. god.</p>	<p><b>Crna Gora</b>  <b>Mali i Zi</b>  <b>OPŠTINA ULCINJ</b>  <b>KOMUNA E ULQINIT</b></p>
2	<p>Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10. 2017. god.), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.68/17 od 20.10.2017. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-127/16-11 od 27.04.2016.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.22/16), na zahtjev D.O.O. „MONTELUMI“, Izv.dir. Aleksei Daumann, izdaje:</p>	
3	<p style="text-align: center;"><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.25 zona C, koju čine dijelovi katstarskih parcela br.3861/2 i 3861/5 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>D.O.O. „MONTELUMI“,  Izv.dir. Aleksei Daumann</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Na karti br.5 "Analiza postojećeg stanja" katstarske parcele br.3861/2 i 3861/5 KO Ulcinj, koje formiraju urbanističku parcelu br.25 u zoni C, prikazane su kao poljoprivredne površine ( voćnjaci, livade, masljine i dr. ).</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p> <p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), urbanističko-tehnički uslovi dati u tekstualnim i grafičkim prilozima a naročito u sledećem:</p> <p>Grafički prilozi fizičkih struktura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>List 4 - Geodetska podloga sa granicom zahvata</li> <li>List 5 - Analiza postojećeg stanja</li> <li>List 6 - Namjena površina</li> <li>List 7 - Parcelacija, nivelacija i regulacija</li> </ul> <p>Grafički prilozi infrastrukture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>List 8 - Pejsažna arhitektura</li> <li>List 9 - Saobraćaj</li> <li>List 10 - Hidrotehnika</li> </ul>	

List 11  
List 12

Elektroenergetika

Telekomunikaciona mreža

## USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Planirana namjena data je za urbanističku parcelu.

Detaljna namjena površina prikazana u grafičkom prilogu "Namjena površina".

### STANOVANJE MALE GUSTINE - SMG

- indeks zauzetosti za urbanističku parcelu br.25 zona C; **0,25**

- indeks izgradjenosti za urbanističku parcelu br. 25 zona C; **0,60**

(uz poštovanje zadatih indeksa)

- gradjevinska linija definisana ka saobraćajnici i javnoj površini.

Urbanistička parcela planirana za stanovanje male gustine, prikazane su na grafičkom prilogu list 6 - Namjena površina – Planirano stanje.

Stanovanje male gustine, kao dominantna namjena prostora, planira se kroz strukture karakteristične za terene u nagibu (do 30%), sa maksimalnim poštovanjem prirodnih uslova i topografije terena.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Pravila parcelacije

#### Parcelacija

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

Urbanistička parcela ima kolski prilaz.

#### Urbanistička parcela br.25 u zonu C:

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

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, urbanistička parcela br. 25 nalazi se u zoni C.

Urbanističku parbelu br. 25 zona C, formiraju dijelovi katastarskih parcela br. 3861/2 i 3861/5 sa lista nepokretnosti broj 5255 KO Ulcinj.

7.2.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:	
urbanistička parcela (broj)	UP 25 zona C
površina urbanističke parcele ( m <sup>2</sup> )	548,00
max indeks zauzetosti	0,25
max zauzetost parcele pod objektom ( površina gabarita) (m <sup>2</sup> )	137,00
max indeks izgradjenosti	0,60
max bruto gradjevinska površina( m <sup>2</sup> )	329,00
max spratnost objekta namjena	P+1+Pk  stanovanje

### PLANIRANI OBJEKAT - UP.25 zona C

Na novoformiranom urbanističkom parcelom moguća je izgradnja objekat sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je u skladu sa datom namjenom u grafičkom prilogu "Namjena objekta je u skladu sa datom namjenom u grafičkom prilogu "Na površina" i u tabelama.
- Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno.
- Spratnost je data tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavod konfiguracije terena.

ugлом od  $45^{\circ}$  doseže do prizemne tacke gabarita objekta susjeda, računajući prizemlje na koti  $+0.00$ . Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz pre saglasnost susjeda.

- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao užidani, samo uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati kota prizemlja dozvoljena je do 1, 00 m od kote terena.
- Krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom do  $23^{\circ}$ , pogotovo kada su u potkrovne etaže (Pk). U slučaju kada objekat nema potkrovnu etažu projektant m se odluči za projektovanje ravnog krova.

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

**Preporuka:** Izrada idejnog rješenja za objekat u cijelini. Idejnim rješenjen predviđeni faze realizacije i parterni uređenje jedinstveno za urbanističku parcelu.

**Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:**

Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje razdobljenom čvrstoćom, žilavčušću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotreses Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne po žilavost srazmjeru njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

**Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:**

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

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim konstrukcijama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 s zidnim platnima).

Preporučuju se ramovske armirano-betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa dовоđnjom krutošć ortogonalna pravca.

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

#### Uređenje urbanističke parcele

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

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele saglasnost susjeda. Nove ograde mogu postaviti do visine od 1,50 m.

Postojeće ograde mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do 2,00 m. Uređenje terena uzvršiti na osnovu odgovarajućeg projekata uređenja terena.

7.3.

#### Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

##### Regulacija i niveličacija

##### Urbanistička parcela definisana je grafički i koordinatama.

Gabarit objekta definisan je gradjevinskom linijom prema ulici i odstojanjem od granice susjeda.

Ukoliko se u susjedstvu novoplaniranog objekta već nalaze izgradjeni objekti, v računa dimenzionisanju volumena i gabarita, na način da se ne ugrožavaju zate objekti. Ovaj uslov se odnosi i na dogradnje i nadgradnje postojećih objekata prizadatim urb indikatorima. Ukoliko je nemoguce postići uslov odstojanja medju gabaritom starog i novog ili 2 postojeca objekta koji se dogradjuju ili nadogradjuju, treba računa prilikom projektovanja objekata, da se na nepovoljnoj strani objekta raspoređuju prostorije koje mogu da funkcionišu u takvom položaju (ulazi, holovi, pomoćne prostorije, kupatila, stepenište, kuhinja).

Takodje je vrlo bitno, da se izgradnjom novih ili nadogradnjom i rekonstrukcijom postojećih objekata, ne ugrožavaju vizure, makar 50% fasade objekta treba orijentisano ka kvalitetnim vizurama.

U vertikalnoj ravni treba takođe težiti maksimalnom uklapanju objekata u posebni teren.

#### USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističke parcele.

Granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat uz grafički prilog.

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

Urbanističke parcele date u grafičkom prilogu mogu se udruživati ukolikozahvat investitora.

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

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

- Ukoliko je kolski prizemnu etažu planirati suterenskih etaža zavisi na istoj a etaže na kosom terenu računati kao suterene prilaz urbanističkoj parseli i ulaz u objekat na goru (na denivelacije terena).

Površina urbanističke parcele 25 u zonu C iznosi 548,00m<sup>2</sup> i definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br. 7 "Parcelacija, regulacija i niveličacija".

Koordinatne tačke kojima je definisana UP 25 u zonu CA su:

Br.	X	Y
604	6599800.720	4643570.161
605	6599800.257	4643548.904
696	6599791.364	4643545.572
697	6599782.030	4643543.827
698	6599770.853	4643542.695
699	6599773.060	4643546.180
700	6599775.320	4643553.840
701	6599773.077	4643559.968
702	6599783.420	4643562.515
703	6599784.377	4643566.268

Koordinatne tačake građevinske linije:

Br.	X	Y
300	6599777.733	4643559.392
301	6599777.383	4643547.673
302	6599785.062	4643560.860
303	6599786.016	4643564.602
304	6599798.664	4643567.615
305	6599798.293	4643552.984
888	6599788.101	4643549.294

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br.23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističku parcelu 25 u zoni C**. Elaborat izrađuje ovlašćena feodetska organizacija.

### **1. Građevinska linija**

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

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

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

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

### **2. Visinska regulacija**

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

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

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

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

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

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

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

**Suteren** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelišanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani gradjevinskom linijom GL 1. Suteren može biti na ravnom ili na denivelisanom terenu. Kod

	<p>suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kota terena više od 1.00m konačno nivelišanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denielisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.</p> <p><b>Prizemlje</b> je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m a za poslovne objekte maksimalno 0.2m iznad kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta.</p> <p><b>Sprat</b> je nadzemna etaža iznad prizemlja.</p> <p><b>Potkrovље</b> ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkrovljia ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se gradjevinska linija potkrovljia i spratova poklapaju.</p> <p>Visinska regulacija objekta izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika prostora.</p> <p>Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4 - 5 m za prizemne etaže P, 5-6m za visoko prizelje PV i približno 3 do 3.5 m za etaže iznad prizemlja.</p> <p>Sve vrijednost bruto površina i površina pod objektom date su kao maksimalne, a mogu biti manje po potrebi investitora.</p>
8 .	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p><b>Preporuke za aseizmičko projektovanje</b></p> <p>Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primijeniti mјere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.</p> <p>U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.</p> <p>Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbeđenju sigurnosti objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja.</li> <li>- Zaštita od djelimičnog ili kompletног rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva.</li> <li>- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.</li> </ul> <p><b>Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:</b></p> <p>Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti <math>K_s = 0.10</math>.(IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.</p> <p>Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl., projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seismološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.</p> <p>Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p>

9 .	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p><b>Mjere zaštite životne sredine</b></p> <p>Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mera zaštite životne sredine utiče na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>
10 .	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Zelenilo individualnih stambenih objekata</b></p> <p>Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata, i predstavlja najznačajnije površine u zahvatu plana na kojima se formiraju zeleni zasadi.</p> <p><b>Smjernice za projektovanje zelenih površina:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da kuća bude u 1/3 parcele, bliže prilaznoj ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.</li> <li>- uz sami objekta sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevног boravka.</li> <li>- prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.</li> <li>- staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.</li> <li>- građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl</li> <li>- naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina.</li> </ul> <p>Na tim površinama predviđeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima.</li> <li>- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi</li> <li>- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati <b>vertikalno i krovno zelenilo</b>, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portalata na ulazima u objekat i primjenom pergola.</li> <li>- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.</li> <li>- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predviđeti sadnju patuljastog zbunja u kombinaciji sa cvjetnicama.</li> <li>- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina.</li> </ul> <p>Na tim površinama predviđjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom</p>

	pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
11 .	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b> /
12 .	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b> /
13 .	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p><b>Prateći objekat na urbanističkoj parceli</b>            Prateći objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.            Za prateće objekte po zahtjevu Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.            Krov raditi kosi, dvovodni ili jednovodni ili projektovati ravan krov.  <b>Napomena:</b> Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu. Površina pratećeg objekta zajedno sa površinom osnovnog objekta ne smije biti veća od maksimalne BGP date u tabeli.</p>
14 .	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b> /
15 .	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b> /
16 .	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b> /
17 .	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće odredjen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 ( II dopunjeno izdanje),</li> <li>- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta,</li> <li>- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja,</li> <li>- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 KV.</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	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.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b> /
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>

**Telekomunikaciona mreža:**

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje

i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;

- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;

- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;

- 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 mјere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;

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

19 .	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/

20 .	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE
Oznaka urbanističke parcele	25 zona C
Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	548,00
Maksimalni indeks zauzetosti	0,25
Max. Površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	137,00
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,60
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	329,00
Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk
Namjena	stanovanje
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Parkiranje planirano unutar urbanističke parcele.
	Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i

	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se prito uskladi sa postojećom fizičnom sredine.</p> <p>Arhitektonske volumene objekta potrebno je pažljiv projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja grada.</p> <p>Visina objekta je data na grafičkim prilozima kai spratnost objekata uz prepostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.</p> <p>Fasadu objekta kao i krovne pokrivače predviđeti oc kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.</p> <p>Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojecom arhitekturom i kulturnim nasledjem, sa mogućnoscu primenjivanja i ravnih krovova.</p> <p>Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.</p> <p>Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.</p> <p>Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.</p> <p>Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.</p> <p>Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.</p> <p>Projektom predviđjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.</p> <p>Održiva gradnja uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Upotrebu gradjevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;</li> <li>- Eneregetsku efikasnost zgrada;</li> <li>- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata</li> <li>- Smanjenju gubitaka toplote iz objekata povećanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.</li> <li>- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).</li> <li>- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema</li> <li>- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.</li> <li>- Predviđeti mogućnosti korišćenja solarne energije.</li> </ul>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti		
<p><b>OSTALI USLOVI</b></p> <p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p>		

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

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijskom organu u skladu sa člomon 92 Zakona planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17 od 06.10.2017.god.).

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

**DOSTAVLJENO:**

21. 1 x Podnosiocu zahtjeva,  
1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji  
1 x u spise predmeta i  
1 x arhivi.

22. **OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:**

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

*(Handwritten signature)*  
potpis

23. **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

SEKRETAR,  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



24. **PRILOZI**

**potpis ovlašćenog službenog lica**

1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta  
2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom

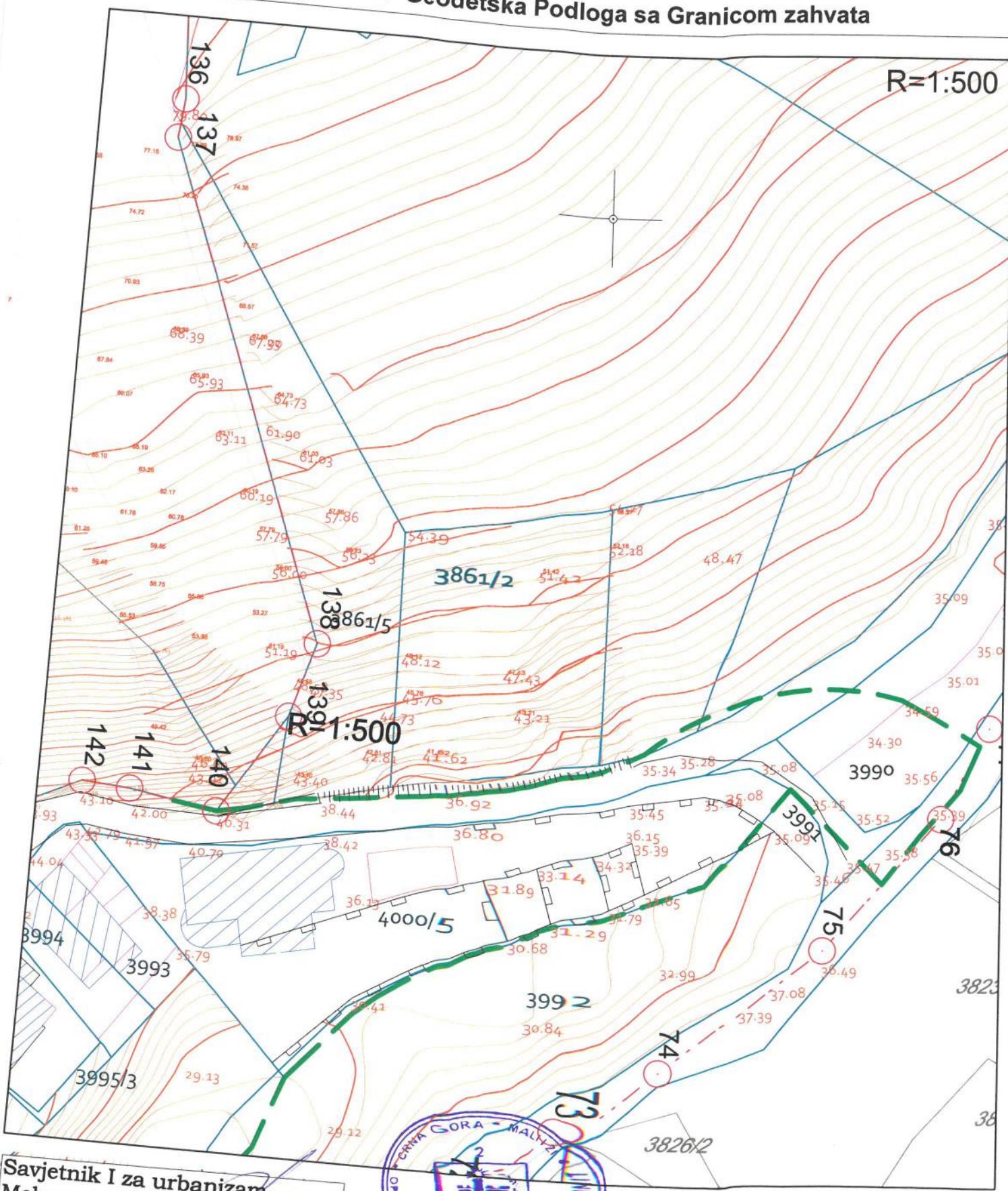
1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju u R=1/500 .

2. S'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), u zaknskom utvrđenom roku od 10 dana od dana urednog prijema zahtjeva, nijesu dostavljeni tehnički uslovi, sledećih nadležnih organa:

- Dopisom broj 05-900/2-18 od 19.07.2018. godine, postupajući u smislu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovaj Sekretarijat je od JP "Vodovod i kanalizacija"
- Ulcinj, tražio izdavanje tehničkih uslova za vodovod i kanalizaciju, za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.25 zona C.
- Dopisima broj 05-900/3-18 od 19.07.2018. godine i broj 05-900/4-18 od 19.07.2018. godine, postupajući u smislu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovaj Sekretarijat je od Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, Opštine Ulcinj, tražio izdavanje saobraćajnih uslova i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu, za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 25 zona C.
- Dopisom broj 05-900/5-18 od 19.07.2018. godine, postupajući u smislu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovaj Sekretarijat je od Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, tražio vodne uslove, za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 25 zona C.

3. List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

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



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

Sekretar,  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

# **GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA**

----- granica zahvata DUP-a 15.8 ha

----- granica zone

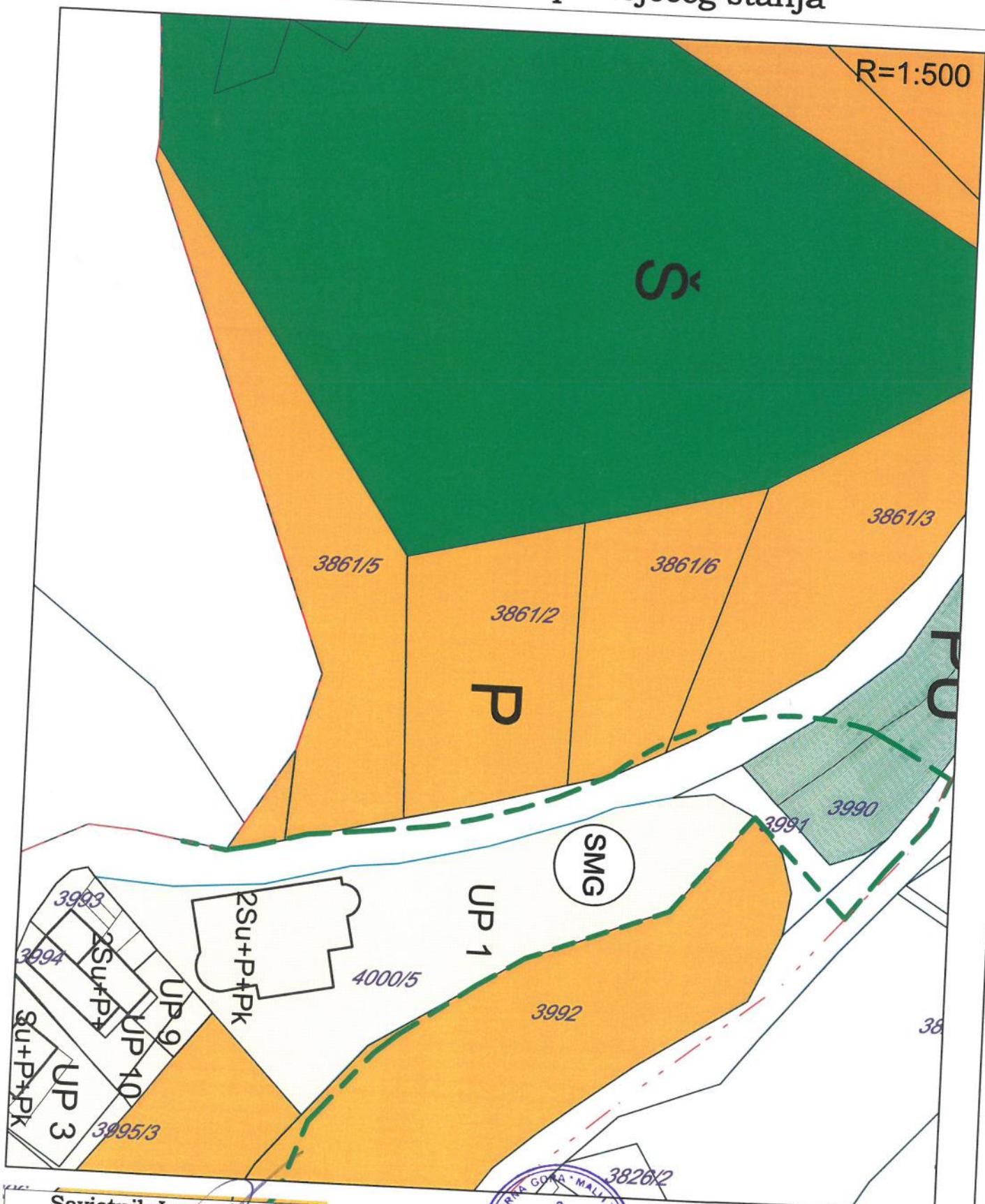
**A**

oznaka zone



*[Handwritten signatures]*

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

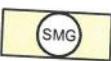


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



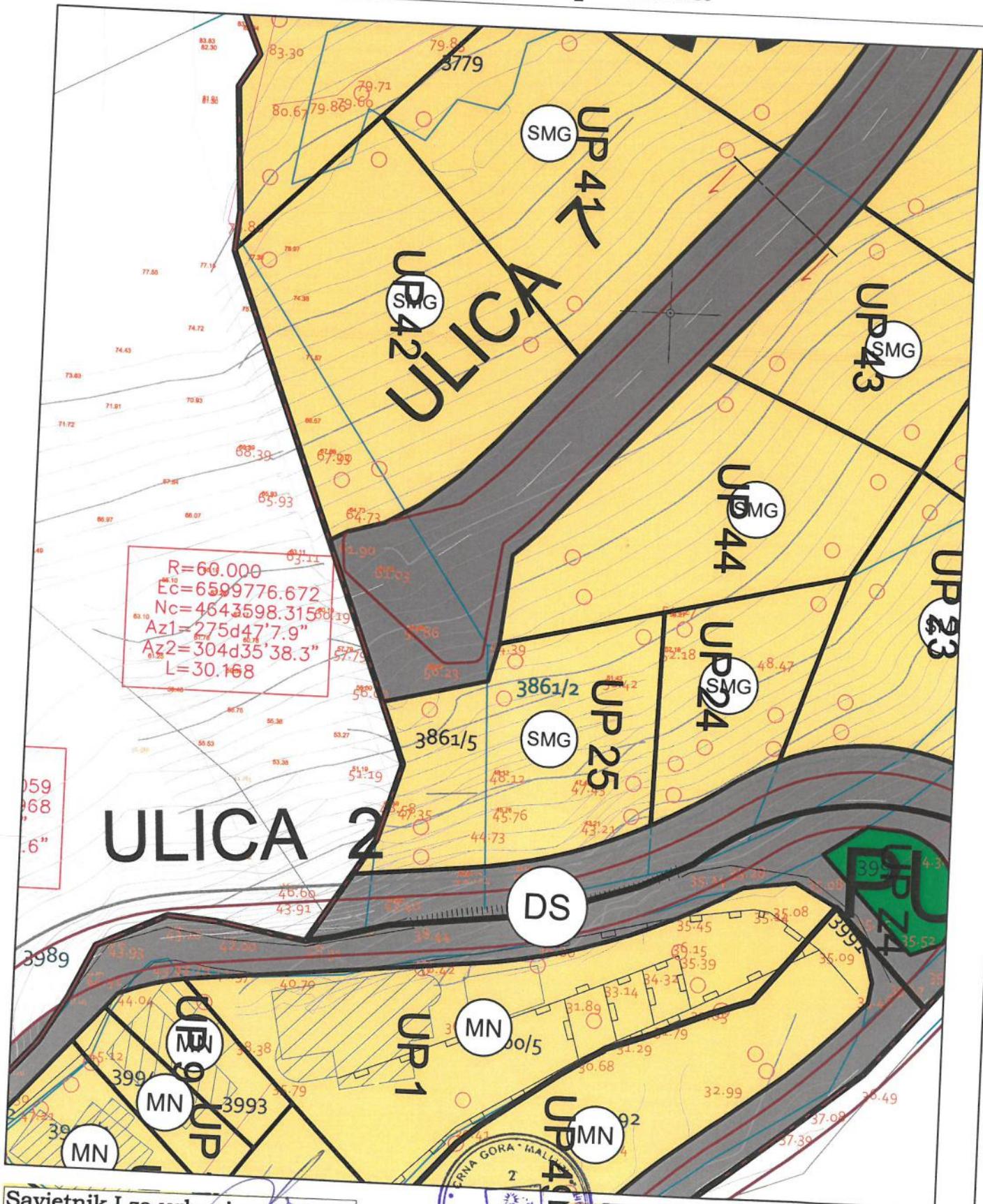
Sekretar,  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.  
*[Signature]*

## **POSTOJEĆE STANJE NAMJENA POVRŠINA**

-  stanovanje male gustine - do 120 stanovnika/ha
-  površina za vjerske objekte
-  površine za groblja
-  površine pejzažnog uređenja
-  poljoprivredne površine (voćnjaci, livade, masline i dr.)
-  šumske površine



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



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



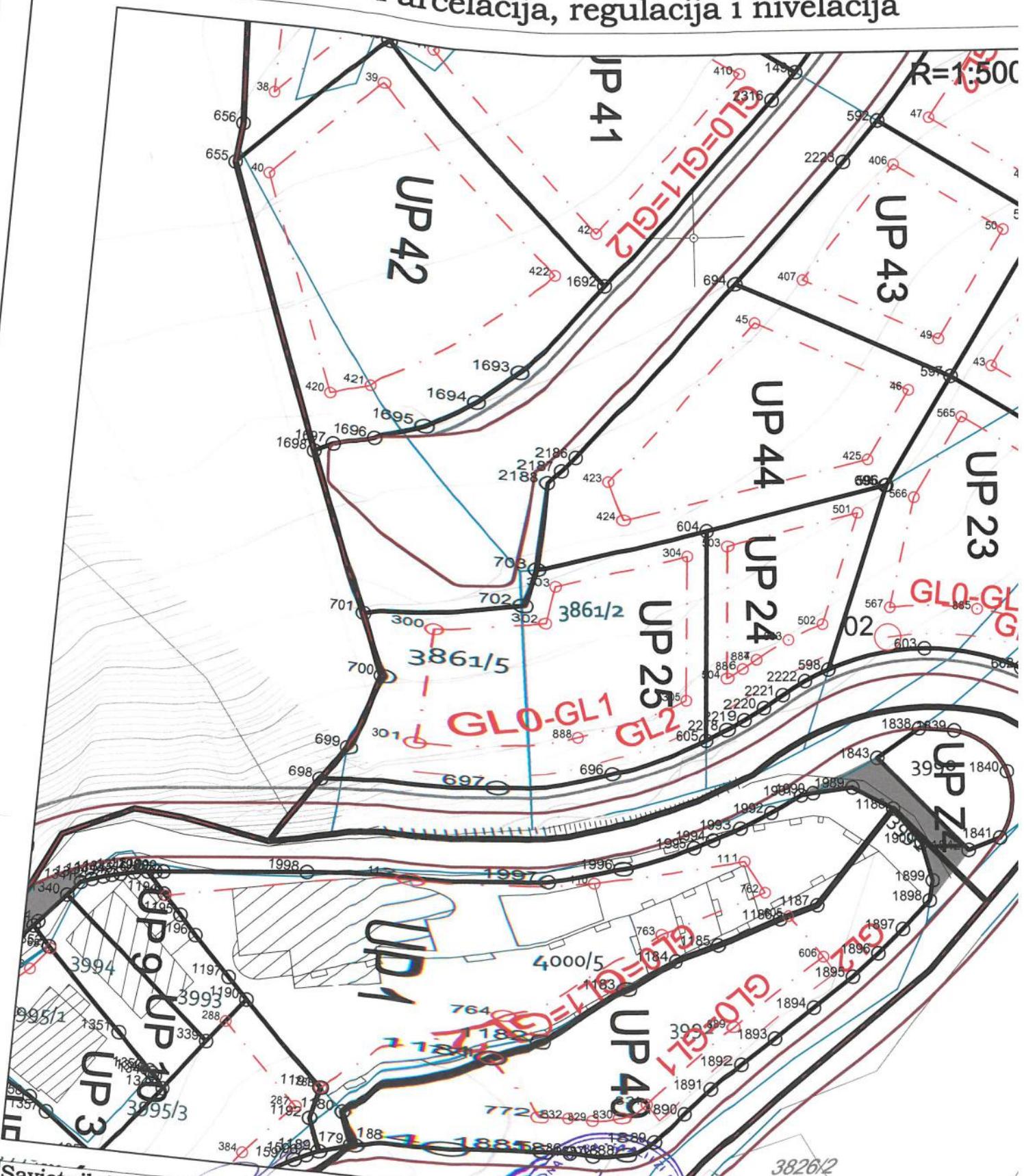
Sekretar,  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# PLAN **NAMJENA POVRŠINA**

-  stanovanje male gustine - do 120 stanovnika/t
-  površina za mješovitu namjenu
-  površina za vjerske objekte
-  površine za groblja
-  površine za pejzažno uređenje
-  šumske površine
-  ostale prirodne povrsine
-  objekti elektroenergetske infrastrukture
-  površine saobraćajne infrastrukture
-  postojeći objekti (zatečeno stanje)  
vidikovac

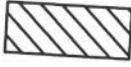


Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
Karta br.7 Parcelacija, regulacija i nivелација



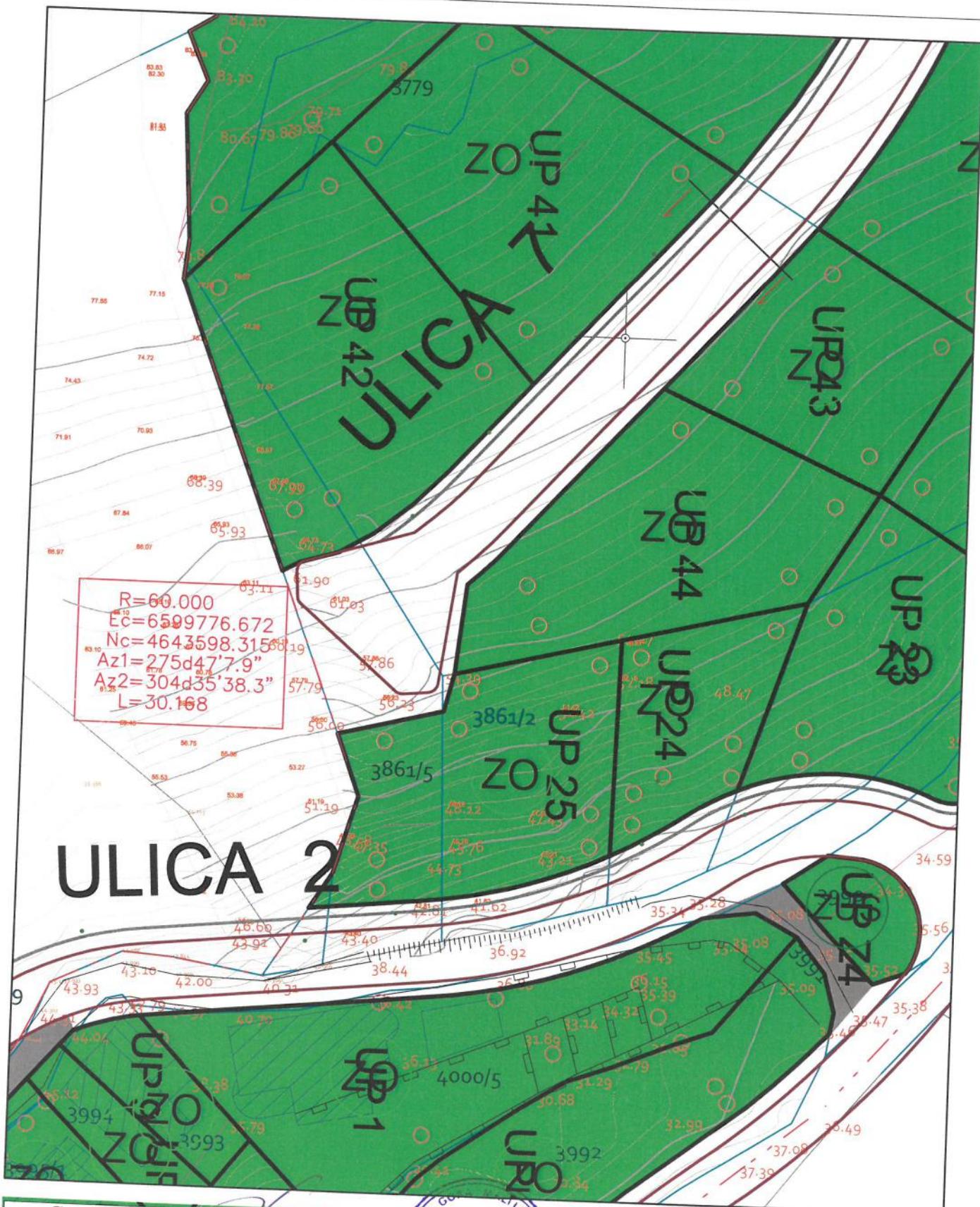
Sekretar,  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ir

# PLAN PARCELACIJA, REG. I NIVELACIJA

- granica zahvata DUP-a 15.8 ha
- granica zone
- <sup>7492</sup> br. katastarske parcele
- A** oznaka zone
- granica urbanističke parcele
- UP 123** broj urbanisticke parcele
- UP Z1** broj parcele za pejzažno uređenje
- GL0 --- gradjevinska ispod zemlje
- GL1 --- gradjevinska linija na zemlji
- GL2 --- gradjevinska linija iznad zemlje
-  postojeći objekti (zatečeno stanje)



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



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



Sekretar,  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# PLAN PEJZAŽNA ARHITEKTURA

• DRVORED

## ZELENE POVRSINE JAVNE NAMJENE

-  ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
-  SKVER

## ZELENE POVRSINE OGRANICENE NAMJENE

-  ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
-  ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

## ZELENE POVRSINE SPECIJALNE NAMJENE

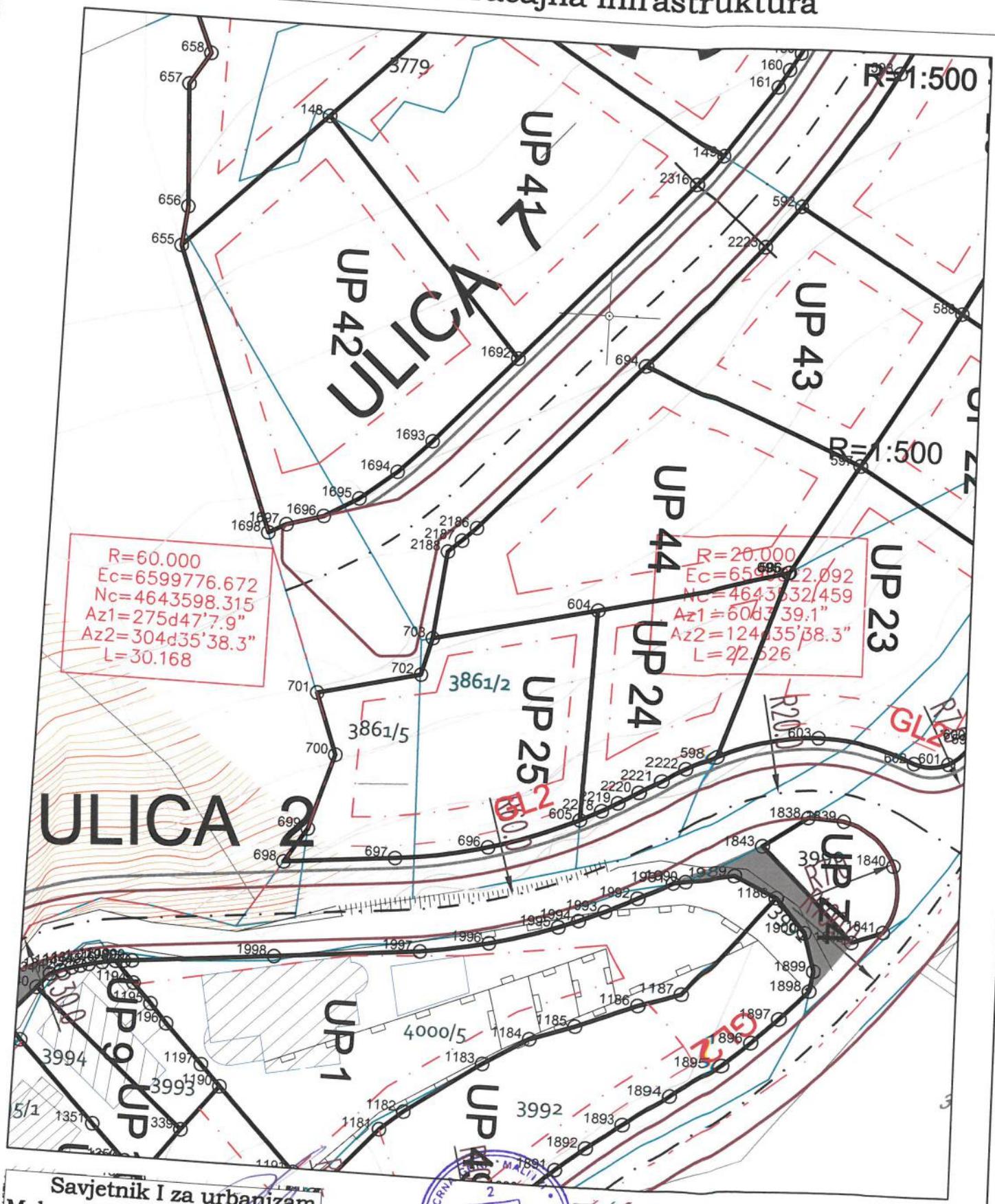
-  ZELENILO GROBLJA
-  ZAŠTITNE ŠUME

## OSTALE POVRSINE

-  OSTALE PRIRODNE POVRSINE



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



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



Sekretar,  
Zdravko Dabović dipl.ing.

# PLAN

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



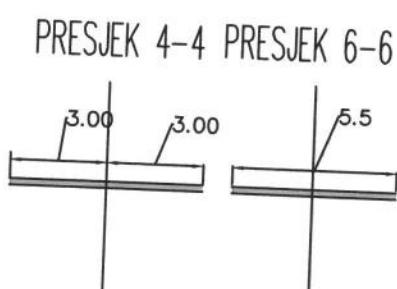
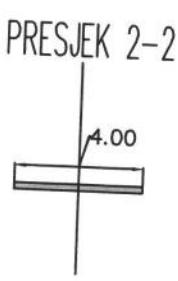
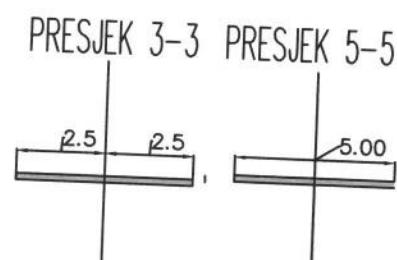
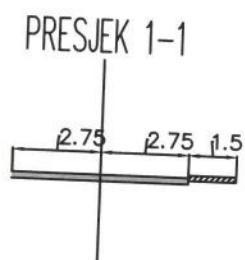
kolsko-pjesacki saobracaj



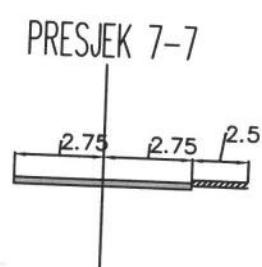
ivica kolovoza



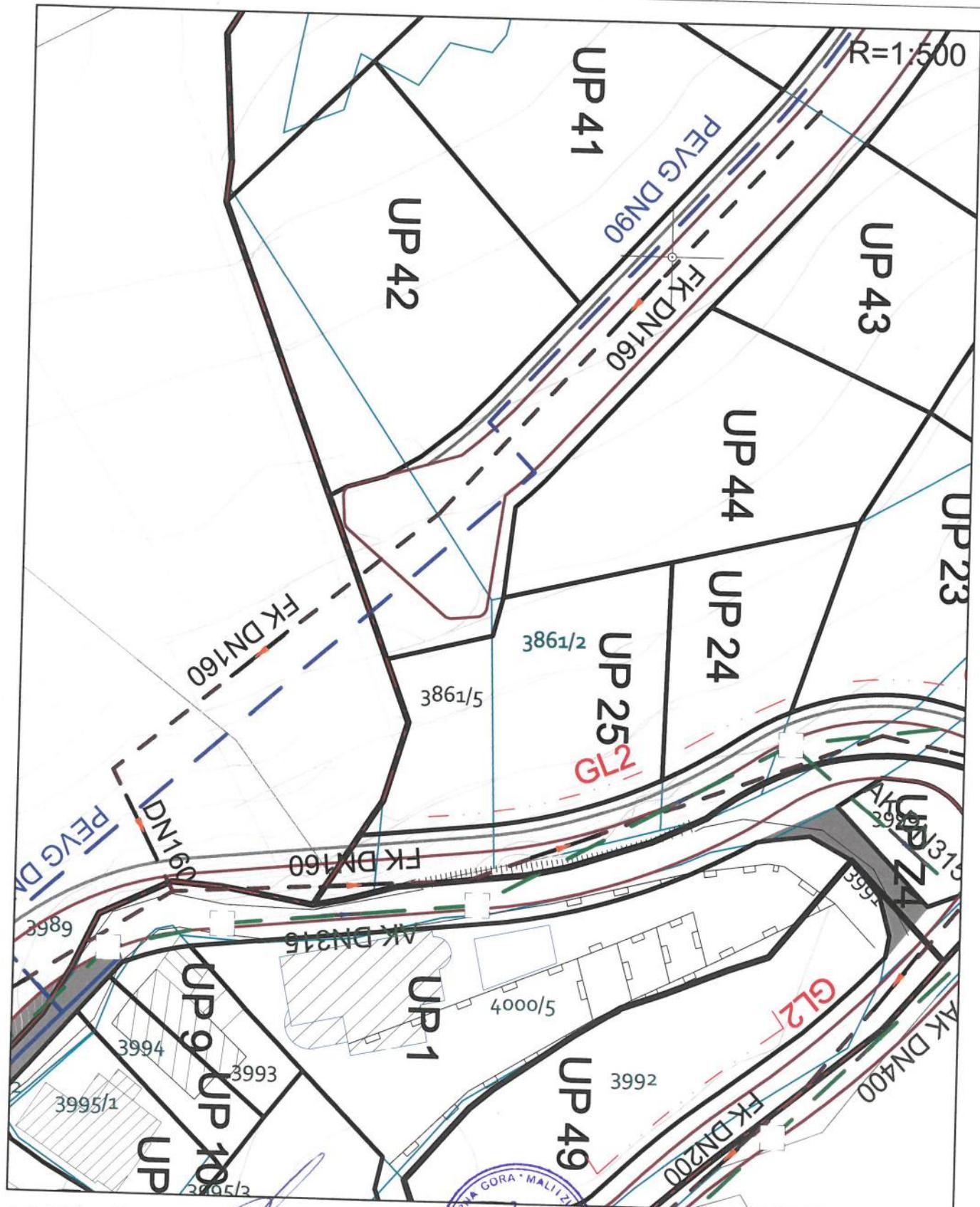
trotoar



Koordinate tačaka - 0		
Point No	Easting	Northing
01	6599837.87	4643546.45
02	6599794.60	4643501.76
03	6599549.11	4643371.16
04	6599509.39	4643346.89
05	6599471.04	4643291.81
06	6599698.35	4643289.87
07	6599740.47	4643183.40
08	6600088.99	4643090.811
09	6599875.25	4643813.77
10	6599431.45	4643350.58



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



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



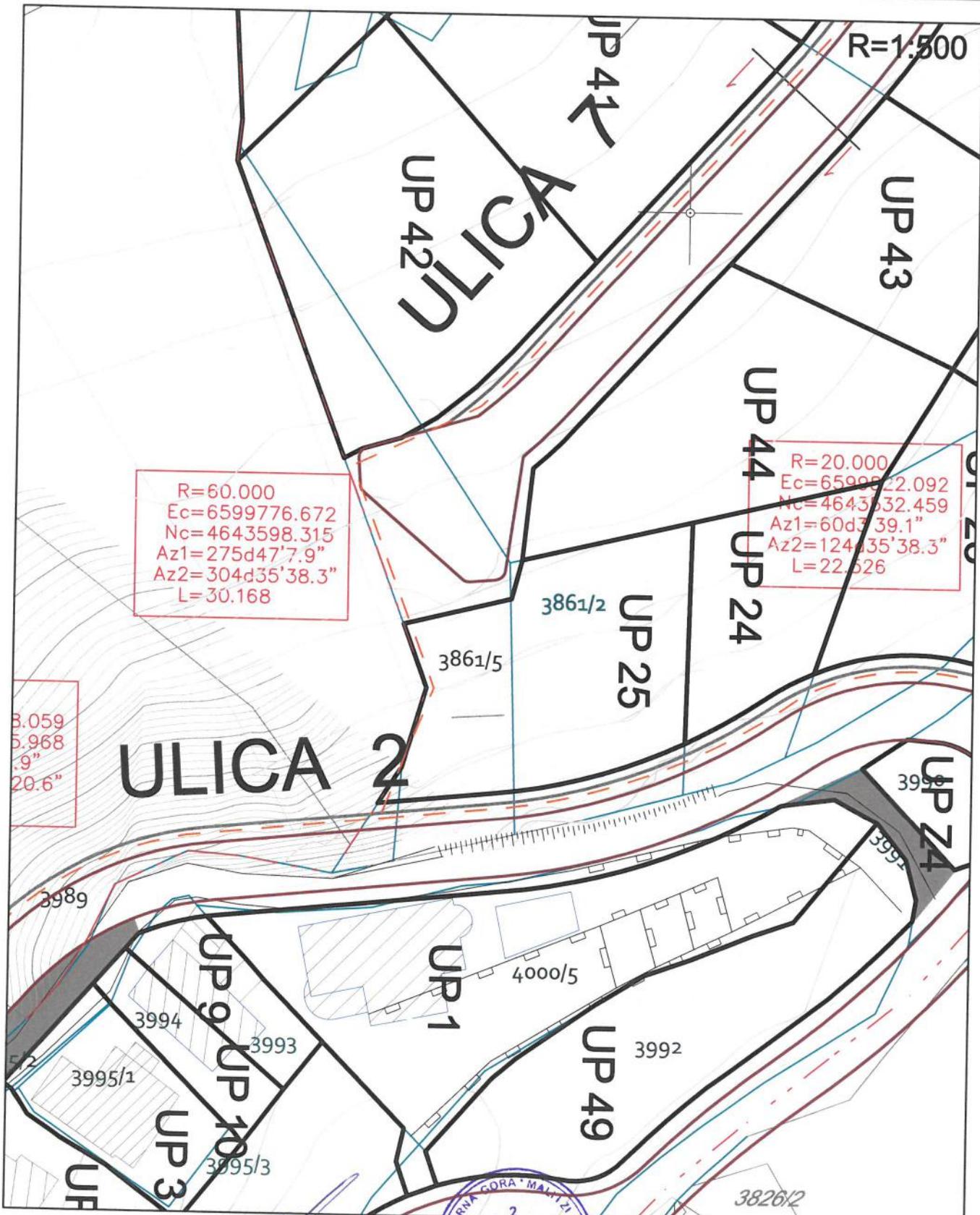
Sekretar,  
arch.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# HIDROTEHNIKA INFRASTRUKTURA

- cjevovod niska zona
- - - cjevovod niska zona
- cjevovod visoka zona
- - - planirani cjevovod
- fekalna kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija
- - - - planirana atmosferska kanalizacija
- potisni cjevovod fekalne kanalizacije
  
- [CS] pumpna stanica
- [OO] separator ulja i masti sa koalescentnim



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



Savjetnik I za uređenje prostora  
Mehmet Tafica, dipl.ing. grad.



Sekretar,  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# PLAN ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- Planirana trasa kablova 10 kV kablova
-  Planirana trafostanica DTS 10/0,4 kV



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



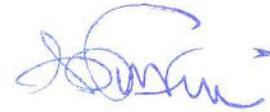
Savjetnik I za uređenje prostora  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar,  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# PLAN TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- granica zahvata DUP-a 15.8 ha
- Telekomunikaciono okno planirano NO1,...,NO 135
- Telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm planirana



**PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ**

Broj: 108-956-6072/2018

Datum: 24.07.2018

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-215/18 OD 24 07 2018 GOD, ULCINJ, izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 5255 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
3861	2		19 12,15		BAŠBULJUK	Sume 4. klase		441	2.29
3861	5		19 12,15		BAŠBULJUK	Sume 4. klase		546	2.84
									987 5.13

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0243222600000	DOO „MONTELUMI“, ULCINJ ULCINJ Ulcinj	Korišćenje	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 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 i 26/11).



Čaprići Dževdet

Naćelnik:

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ  
Broj: 956-1-215/2018  
Datum: 24.07.2018.

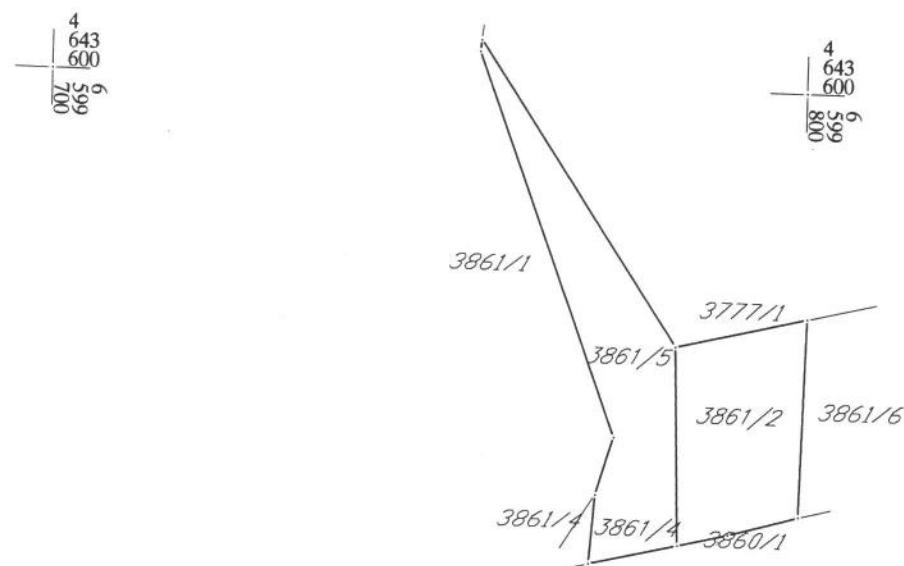


Katastarska opština: ULCINJ  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 19  
Parcele: 3861/2, 3861/5

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

↑  
S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice: