



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.:05-730/6-18

Ulcinj / Ulqin, 31.07. 2018. god.

- 1. Ismailaga Ećrem,**
- 2. Ismailaga Suada,**
- 3. Dragovoja Isat,**
- 4. Myrtja Xhelal,**
- 5. Kastrati Albert,**
- 6. Ujkashi Blerim i**
- 7. Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta**

ULCINJ

Meraja, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-730/6-18 od 31.07.2018. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 6 u skladu sa smjericama Izmjena i dopuna za određene urbanističke parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

SEKRETAR,

Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



Dostravljeno:

- 1 x Ismailaga Ećrem,
- 1 x Ismailaga Suada,
- 1 x Dragovoja Isat,
- 1 x Myrtja Xhelal,
- 1 x Kastrati Albert,
- 1 x Ujkashi Blerim i
- 1 x Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta
- 1x Urbanističko-građevinskoj inspekciji

1x U-spise predmeta

1x Arhivi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</p> <p style="text-align: center;">Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-730/6-18 Ulcinj / Ulqin, 31.07. 2018. god.</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>														
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 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 Izmjena i dopuna za određene urbanističke parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plan „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Meraja 2“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-179/16-4 od 08.06.2016. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.31/2016), na zahtjev <i>Ismailaga Ećrem, Ismailaga Suada, Dragovoja Isat, Myrtja Xhelal, Kastrati Albert i Ujkashi Blerim</i>, izdaje:</p>															
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>															
4	<p>za izgradnju objekata centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 6, koje čine katstarske parcele odnosno dijelovi katstarskih parcela br.1446/5, 1446/10, 1446/11, 1446/12, 1446/8, 1446/4, 1446/13 i 1446 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna za određene urbanističke parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju.</p>															
5	<p>PODNOŠIOCI ZAHTEVA:</p>	<p><i>Ismailaga Ećrem, Ismailaga Suada, Dragovoja Isat, Myrtja Xhelal, Kastrati Albert i Ujkashi Blerim iz Ulcinja</i></p>														
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>															
	<p>Na planu br.1. "Geodetska podloga" na katstarsku parcelu br. 1446/5 KO Ulcinj prikazan je izgrađeni objekat spratnosti P (prizemlje). Plan „Geodetska podloga“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova</p> <p>Analitički podaci postojećeg stanja objekta iz tektuanog dijela Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“;</p>															
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Broj urbanističke parcele,</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">6</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Postojeća površina prizemlja (m2)</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">115,00</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Bruto gradjevinska površina(m2)</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">115,00</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Spratnost objekta</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">P</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">broj stanova</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">/</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">broj stanovnika</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">/</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Namjena</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">poslovanje</td> </tr> </table>	Broj urbanističke parcele,	6	Postojeća površina prizemlja (m2)	115,00	Bruto gradjevinska površina(m2)	115,00	Spratnost objekta	P	broj stanova	/	broj stanovnika	/	Namjena	poslovanje	
Broj urbanističke parcele,	6															
Postojeća površina prizemlja (m2)	115,00															
Bruto gradjevinska površina(m2)	115,00															
Spratnost objekta	P															
broj stanova	/															
broj stanovnika	/															
Namjena	poslovanje															

7 .	PLANIRANO STANJE																
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</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 priložima a naročito u sledećem:</p> <p>Grafički prilozi uz plan fizičkih struktura:</p> <p>Plan - Geodetska podloga Plan - Namjena površina Plan - Parcelacija</p> <p>Grafički prilozi infrastrukture :</p> <p>Plan - Saobraćaj Plan - Hidrotehnika infrastruktura Plan - Elektroenergetska infrastruktura Plan - Telekomunikaciona infrastruktura Plan - Pejzažna arhitektura</p> <p>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.6 je površina za centralne djelatnosti (CD) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.2. „Namjena površina“.</p> <p>Prema Izmjenamm i dopunama za određene urbanističke parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Meraja 2“, u okviru urbanističke parcele br.6, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:</p> <p>Planirani programski pokazatelji za parcelu sa postojećim objektom</p> <table border="1"> <tr> <td>Urbanistička parcela (broj)</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m2)</td> <td>229,00</td> </tr> <tr> <td>Max spratnost objekta</td> <td>P</td> </tr> <tr> <td>Max površina prizemlja (m2)</td> <td>125,00</td> </tr> <tr> <td>Max bruto građevinska površina(m2)</td> <td>125,00</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>0,54</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0,54</td> </tr> <tr> <td>namjena</td> <td>Centralne djelatnosti</td> </tr> </table> <p>Gabariti objekata: Planirani gabarit objekta (u kome se nalazi i postojeći objekat) je prikazan na planu br.1. "Geodetska podloga" – grafički prilog ovih uslova.. Max. bruto građevinska površina prizemlja je 125,00m2 (indeks zauzetosti 0.54) Max. bruto građevinska površina objekta 125,00 m2 (indeks izgrađenosti 0,54)</p> <p>Spratnost planiranog objekta: max. spratnost objekta je; P (prizemlje), u grafičkom prilogu prikazan je kroz planu br.3. "Parcelacija, regulacija i nivelacija".</p> <p>Krov: krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom ili ravan. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.</p> <p>Postojeći objekat - UP 6 Predmetni objekat planiran za rekonstrukciju u smislu dogradnje i nadgradnje prema parametrima datim u tabeli. U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.</p> <p>Osnovni objekat na urbanističkoj parceli Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:</p> <p>- Namjena objekta je za centralne djelatnosti.</p>	Urbanistička parcela (broj)	6	Površina urbanističke parcele (m2)	229,00	Max spratnost objekta	P	Max površina prizemlja (m2)	125,00	Max bruto građevinska površina(m2)	125,00	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,54	Maksimalni indeks zauzetosti	0,54	namjena	Centralne djelatnosti
Urbanistička parcela (broj)	6																
Površina urbanističke parcele (m2)	229,00																
Max spratnost objekta	P																
Max površina prizemlja (m2)	125,00																
Max bruto građevinska površina(m2)	125,00																
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,54																
Maksimalni indeks zauzetosti	0,54																
namjena	Centralne djelatnosti																

- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Ukoliko je građevinska linija na odstojanju manjem od 2,0m od granice susjedne UP obavezno je u postupku izdavanja odobrenja za građenje pribaviti saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom ili ravan. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama za izgradnju novih objekata.

Uređenje urbanističke parcele

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

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od **1, 50 m**. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do **2, 00 m**.

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.

Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

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

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)

Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.

Obavezna primjena krutih medjuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.

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

7.2.

Pravila parcelacije

USLOVI ZA PARCELACIJU

Urbanistička parcela br.6: Izmjenama i dopunama za određene urbanističke parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plan „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Meraja 2“, formirana je urbanistička parcela br. 6 površine od 229,00 m² od katstarskih

parcela odnosno dijelovi katstarskih parcela br.1446/5, 1446/10, 1446/11, 1446/12, 1446/8, 1446/4, 1446/13 i 1446 KO Ulcinj.

Urbanistička parcela ima direktan pristup sa saobraćajnice.

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

Spisak koordinata prelomnih tačaka urbanističke parcele dat je u grafičkom prilogu " Parcelacija "

Koordinatne tačke UP 6 su:

105 6601173.08 4643523.49

106 6601178.50 4643548.24

107 6601187.04 4643546.81

108 6601183.33 4643526.65

109 6601182.61 4643526.78

110 6601181.77 4643521.58

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

Kod objekata kojima se građevinska na zemlji (GL 1) i građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapaju sa regulacionom linijom (RL) , dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m.

Kordinate tačke građevinske linije UP 6:

26 6601176.07 4643524.80

27 6601175.70 4643522.91

28 6601180.64 4643521.83

29 6601181.02 4643523.79

Urbanističke parcele date u grafičkom prilogu mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora. 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 6**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinske linije objekata na urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovina saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Takođe, na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" su date i površine za izgradnju koje predstavljaju orijentir u kojim granicama se može planirati objekat. Karakteristične prelomne tačke ovih građevinskih linija date su u grafičkom prilogu sa spiskom koordinata. Ove građevinske linije su građevinske linije na zemlji.

Građevinske linije iznad zemlje, građevinske linije erkera, balkona i sl. ispusta, za ulične nizove može biti izuzetno do max 1,2 m preko urbanističkih parcela.

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

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije

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.


	<p>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.</p> <p>2. Visinska regulacija Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na objektu. Vertikalni gabarit se definiše brojem etaža i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Visinska regulacija objekta izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika prostora. Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4 -5 m za prizemne etaže P, 5-7m za visoko prizelje PV i približno 3 do 3.5 m za etaže iznad prizemlja. Sve vrijednost bruto površina i površina pod objektom date su kao maksimalne, a mogu biti manje po potrebi investitora.</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Preporuke za aseizmičko projektovanje Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primjenti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-gradjevinskim projektovanjem. U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko projektovanje. Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbjedjenju sigurnosti objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja - Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenjakonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i - Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva. <p>Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone: Za objekte individualnog stanovanja(porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$.(IX stepeni MCS).Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g. Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl.projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja. Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima.Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Zaštita životne sredine Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.), - zaštita tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća), - zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh). <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).</p>
10 .	<p align="center">USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p><u>Zelenilo poslovno - administrativnih i uslužnih objekata</u></p> <p>Predviđeno je oko svih poslovnih i uslužnih objekata na području DUP -a. U zahvatu se nalaze veoma značajni gradski objekti SO Ulcinj, Dom Kulture, Centar bezbjednosti itd, a zelenilom je potrebno istaći reprezentativnost ovih objekata. Stoga je neophodno uraditi rekonstrukciju postojećih zelenih površina. Obavezna je izrada pejzažne taksacije prije početka izrade projekta pejzažne arhitekture.</p> <p>Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom...</p> <p>Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina-reprezentativne površine oko ulaza.</p> <p>Oko poslovnih i administrativnih objekata predvidjeti sadnju većeg broja vrsta iz širokog asortimana mediteranskih vrsta biljaka, koje se po raznolikosti boja, oblika i veličine cvijeta, s pravom po ljepoti i atraktivnosti habitusa, smatraju najdekorativnijim. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama. Na sličan način tretirati površine oko objekata trgovine i usluga. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.</p> <p>Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.</p> <p>Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.</p> <p>Predviđeno je oko svih poslovnih, ugostiteljskih, trgovačkih i zanatskih objekata na prostoru DUP -a.</p> <p>Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.</p>
11 .	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p align="center">/</p>

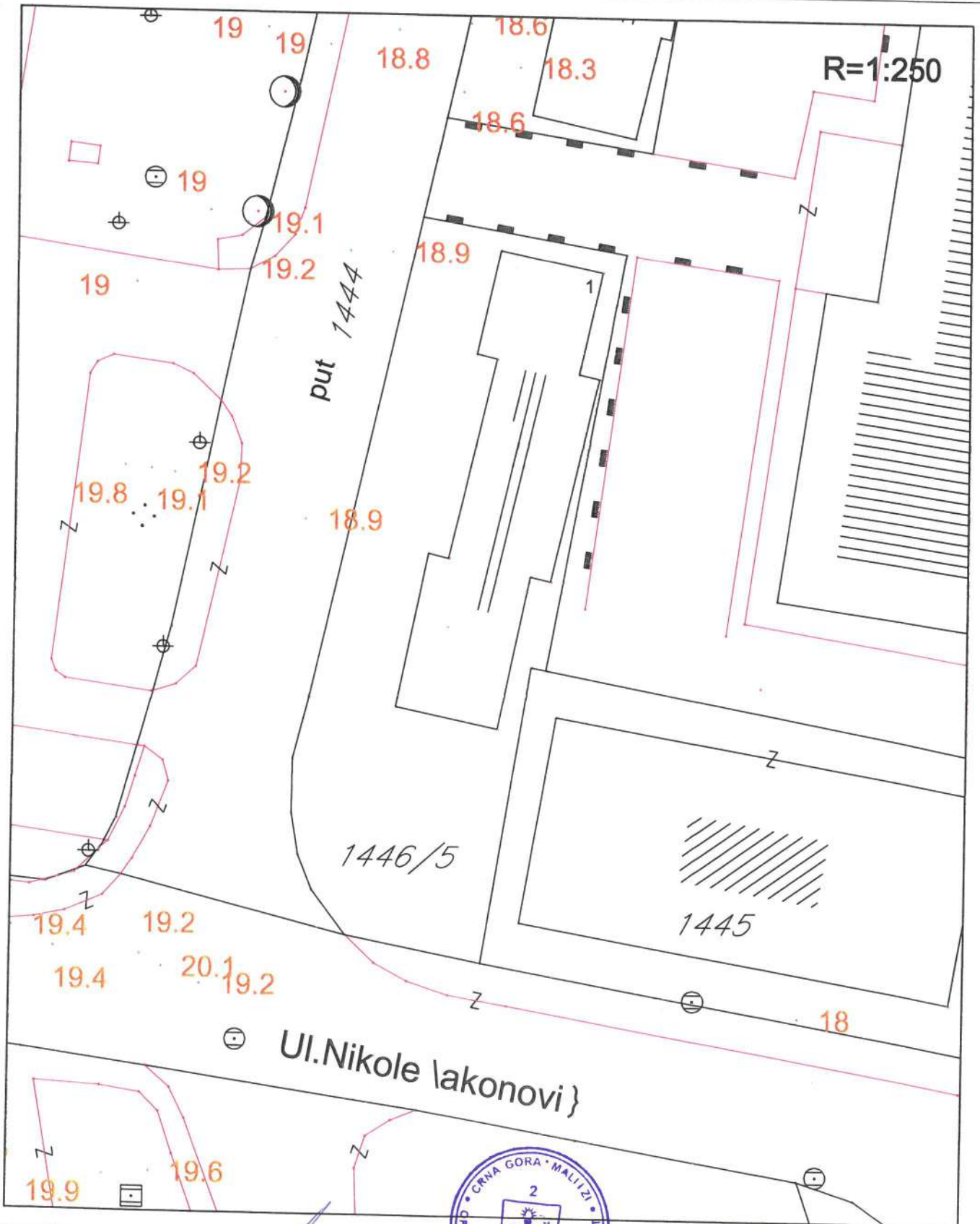
12 .	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).
13 .	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Prateći objekat na urbanističkoj parceli 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. Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne ili projektovati ravan krov. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni Napomena: 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.
14 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16 .	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom.
17 .	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	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.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/

17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	<p><u>Telekomunikaciona mreža:</u> 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 drugi objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</p>	
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	6
	Površina urbanističke parcele	229,00
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,54
	Max.površina prizemlja (m ²)	125,00
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,54
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	125,00
	Namjena	Centralne djelatnosti
	Maksimalna spratnost objekata	P
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za poslovanje 1 PM- na (50-100) m ² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumu ili suterenu. Garaže u

		<p>suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).</p> <p>Oblikovanje prostora i materijalizacija Arhitektonske volumen objekta potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p> <p>Visina objekta je data na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.</p> <p>Fasadu objekta kao i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.</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 mogućnošću primjenjivanja 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>Ogradu oko stambenog objekta raditi od prirodnih materijala.</p> <p>Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.</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 izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Smjernice za racionalnu potrošnju energije i energetska efikasnost</p> <p>Upotreba solarne energije i energije vjetra, kiše, čak i otpadnih voda može da se integriše u manji ili viši zatvoren sistem.</p> <p>U fazi projektovanja objekata, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn biće od ključnog značaja za uspjeh i podrazumijevaće sljedeće mjere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redukovanje energije (lokalni građevinski materijali); - energetska efikasna plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina; - korišćenje dnevne svjetlosti za osvetljavanje prostora, djelotvorna ventilacija, hlađenje; - prirodni sistemi za ventilaciju na pogon vjetra; - efikasna zaštita od sunca; - inovativni sistemi niske energije, male buke; - fleksibilnost i prilagodljivost za buduće promjene.
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	

21 .	DOSTAVLJENO: 1 x 1 x <i>Ismailaga Ećrem</i> , 1 x <i>Ismailaga Suada</i> , 1 x <i>Dragovoja Isat</i> , 1 x <i>Myrtja Xhelal</i> , 1 x <i>Kastrati Albert</i> , 1 x <i>Ujkashi Blerim,i</i> 1 x Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x U spise predmeta i 1 x Arhivi.	
22 .	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		<p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i> potpis</p>
23 .	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETAR, Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.
24		<p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i> potpis ovlašćenog službenog lica</p>
25	PRILOZI	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom 3. List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna za određene urbanističke parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plan „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju u R=1/250. 2. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 6, u zahvatu ID za određene urbanističke parcele u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Meraja 2“, i to: - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-730/2-18 od 31.07.2018. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Dva puta Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-730/3-18 i broj 05-730/4-18 od 31.07.2018. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-730/5-18 od 31.07.2018. godine (vodni uslovi).

**ID za određene urbanističke parcele u zahvatu DUP-a "Ulcinj-grad"
za lokalitet "Meraja 2" Plan 1 Geodetska podloga**



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



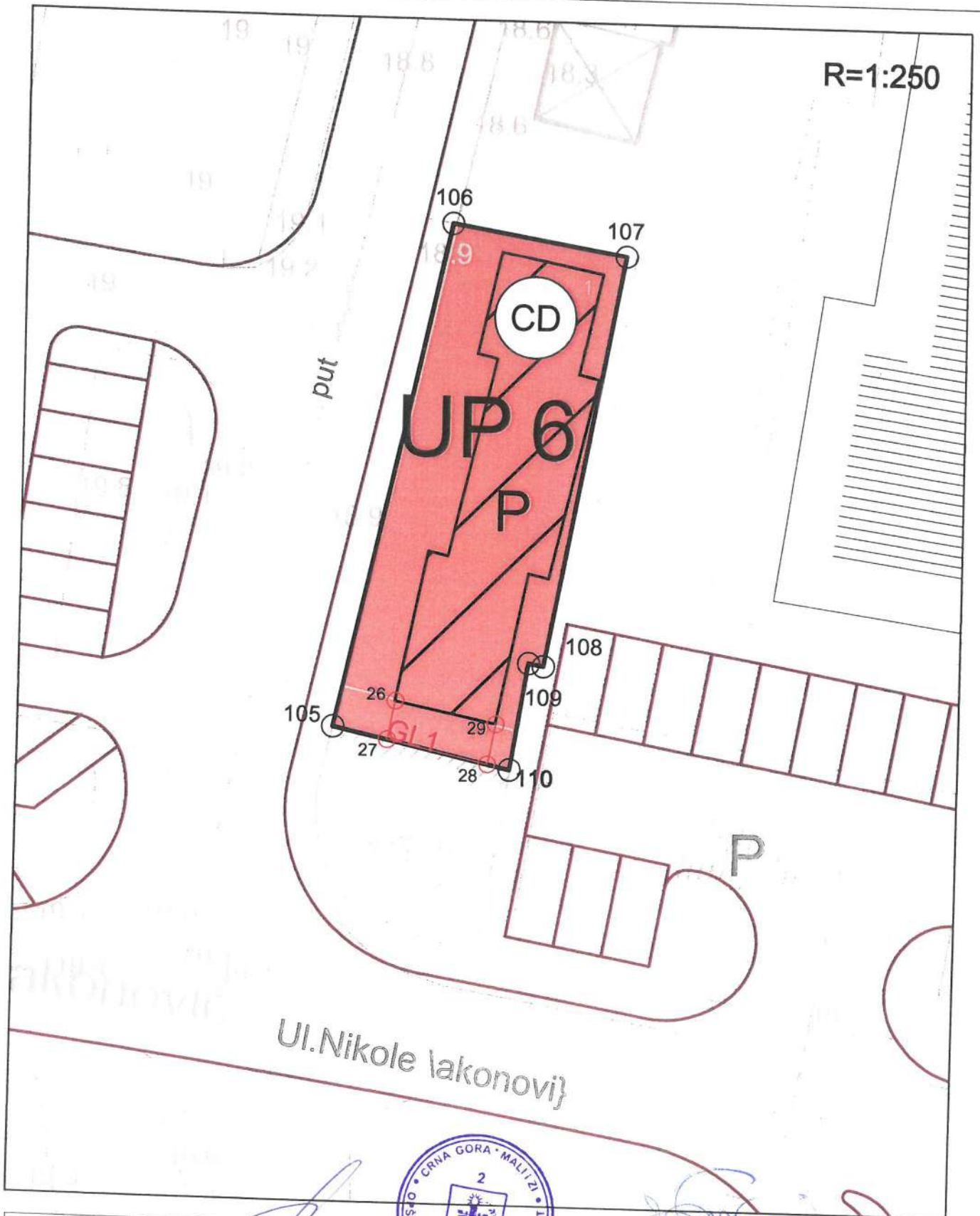
Sekretar
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA

granica zahvata



ID za određene urbanističke parcele u zahvatu DUP-a "Ulcinj-grad"
za lokalitet "Meraja 2" Karta br.2 namjena površina



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



Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Plan

NAMJENA POVRŠINA

LEGENDA:



mješovita namjena



povrsine za centralne djelatnosti

GL1



kolsko pješačka površina

27 ○

oznaka urb. parcele

4 ○

gradjevinska linija

RL 01 ○

regulaciona linija

tacka koordinate UP

tacka koordinate GL

01 ○

tacka koordinate RL



postojeci objekat



konzolni ispust (erkeri ili balkoni)

S+P+1+Pk

spratnost objekta

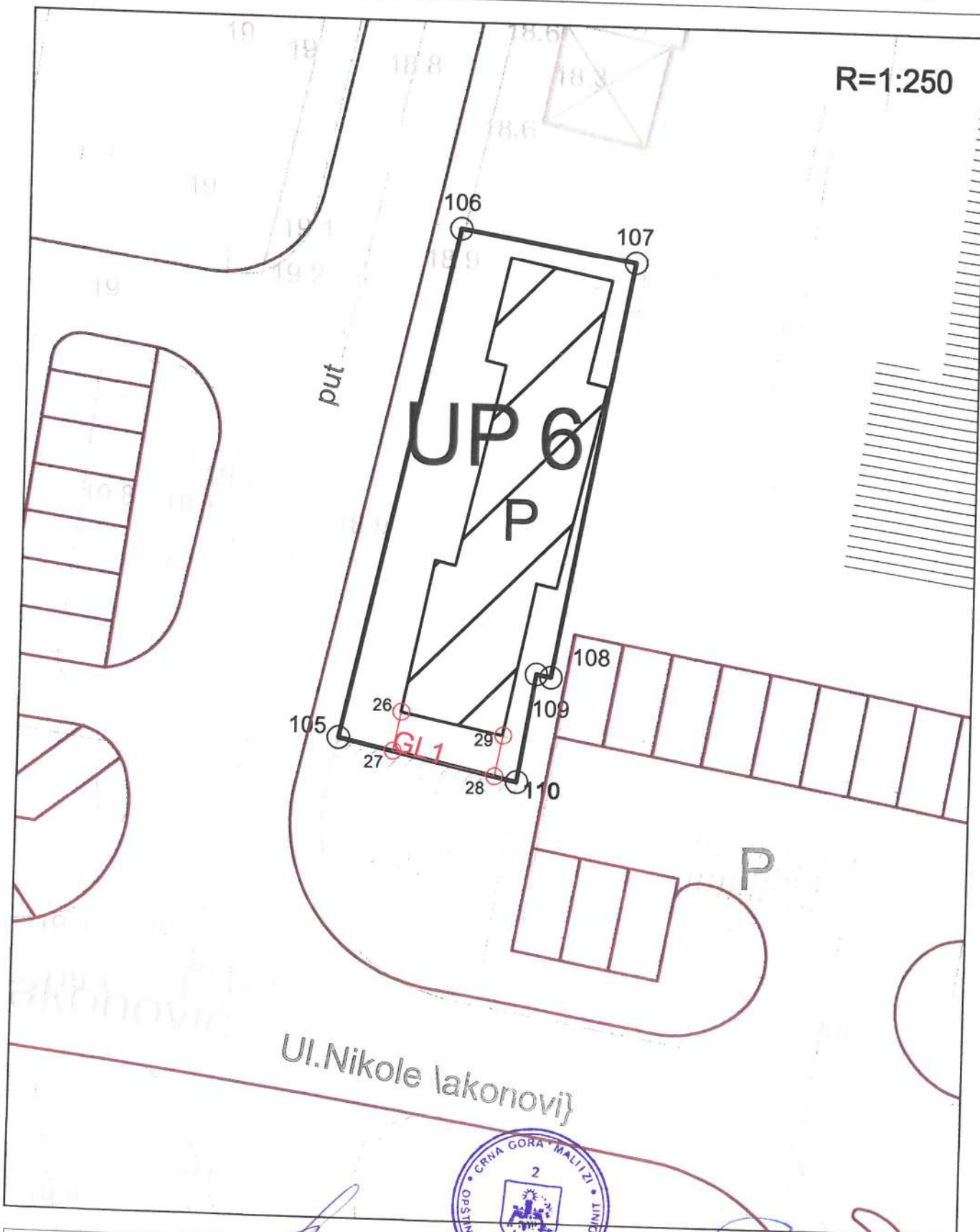


tačke pristupa urbanističkoj parceli



ID za određene urbanističke i kataswarske parcele DUP "Ulcinj-grad"
za lokalitet "Meraja 2" Karta br.3 parcelacija, regulacija i nivelacija

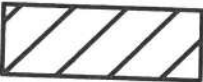

R=1:250



Plan PARCELACIJA , REGULACIJA I NIVELACIJA

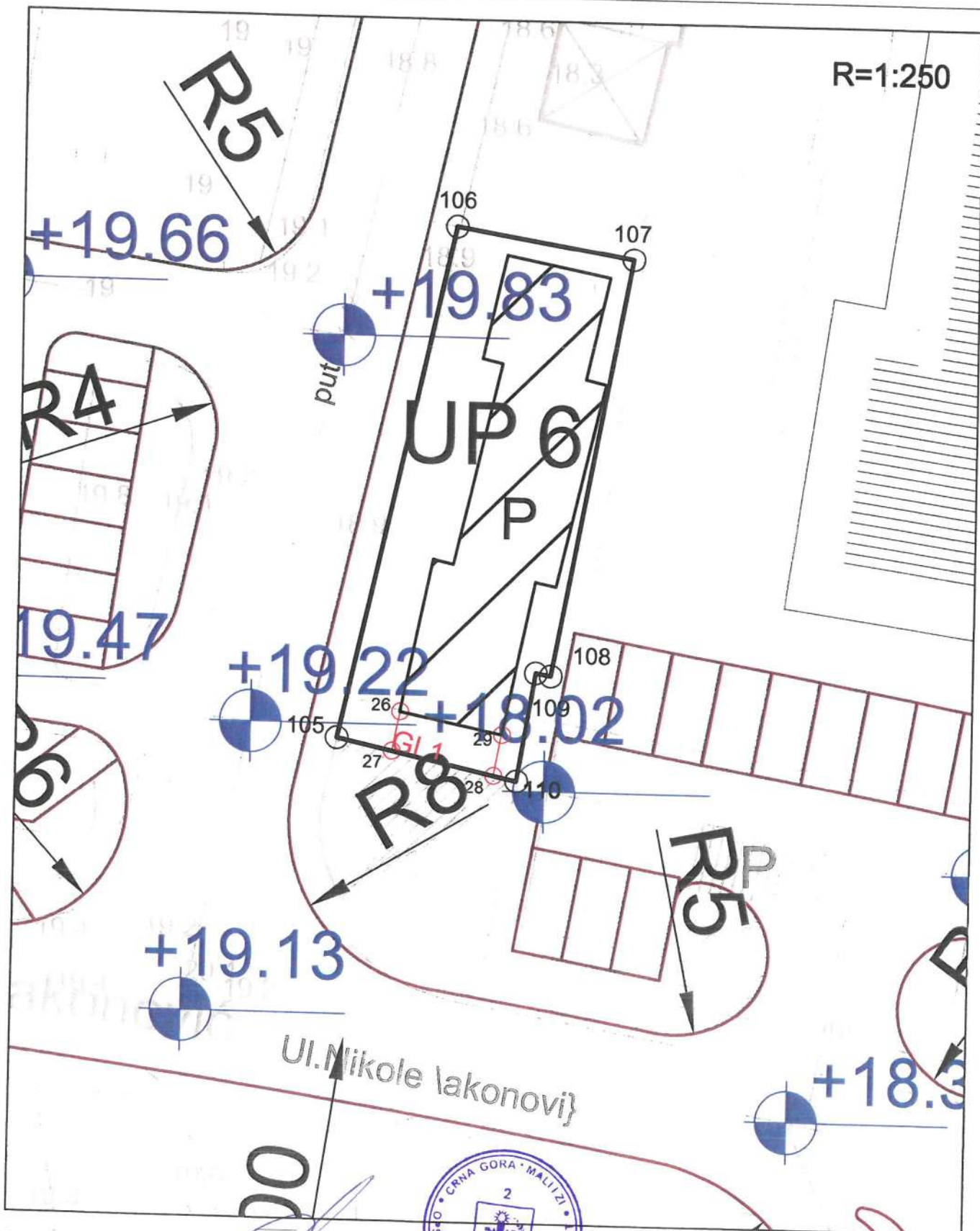
LEGENDA:

R=1:1000

- | | |
|---|--------------------------------------|
| UP 181 | oznaka urb. parcele |
| <u>GL1</u> — — | gradjevinska linija |
| <u>RL</u> — — | regulaciona linija |
| 27 ○ | tacka koordinate UP |
| 4 ○ | tacka koordinate GL |
| 01 ○ | tacka koordinate RL |
|  | postojeci objekat |
| ----- | konzolni ispust (erkeri ili balkoni) |
| S+P+1+Pk | spratnost objekta |
|  | tačke pristupa urbanističkoj parceli |



ID za određene urbanističke parcele u zahvatu DUP-a "Ulcinj-grad"
za lokalitet "Meraja 2" Plan 4 Saobraćaja



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



Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Plan SAOBRAĆAJ

LEGENDA:

UP 181

oznaka urb. parcele



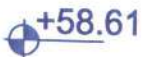
postojeci objekat



konzolni ispust (erkeri ili balkoni)

S+P+1+Pk

spratnost objekta



nivelacija saobraćajnica



kolsko pješačka površina



ivicnjak



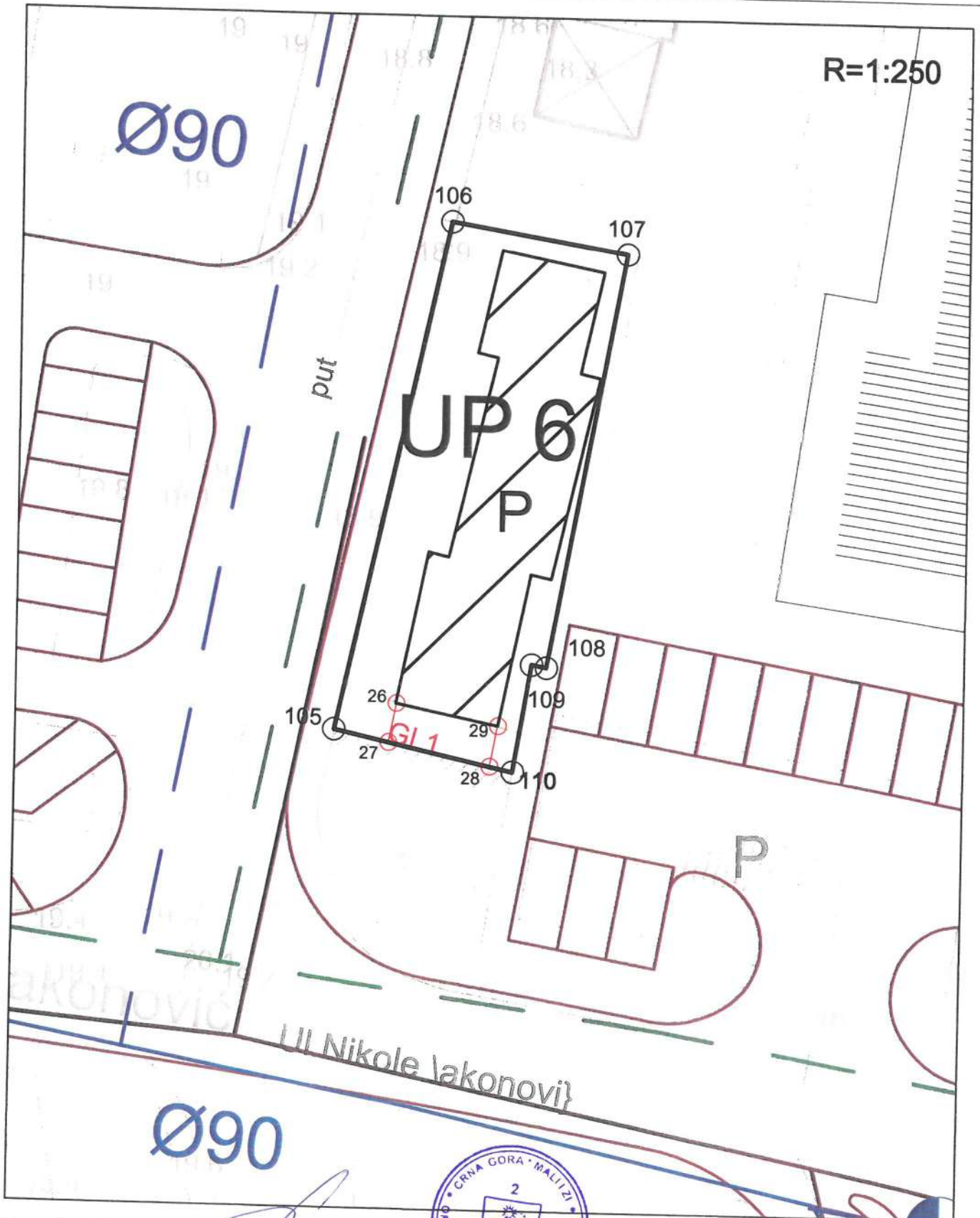
radius skretnice



tačke pristupa urbanističkoj parceli



ID za određene urbanističke parcele u zahvatu DUP-a "Ulcinj-grad"
za lokalitet "Meraja 2" Plan 5 Hidrotehnička infrastruktura









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



Sekretar
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

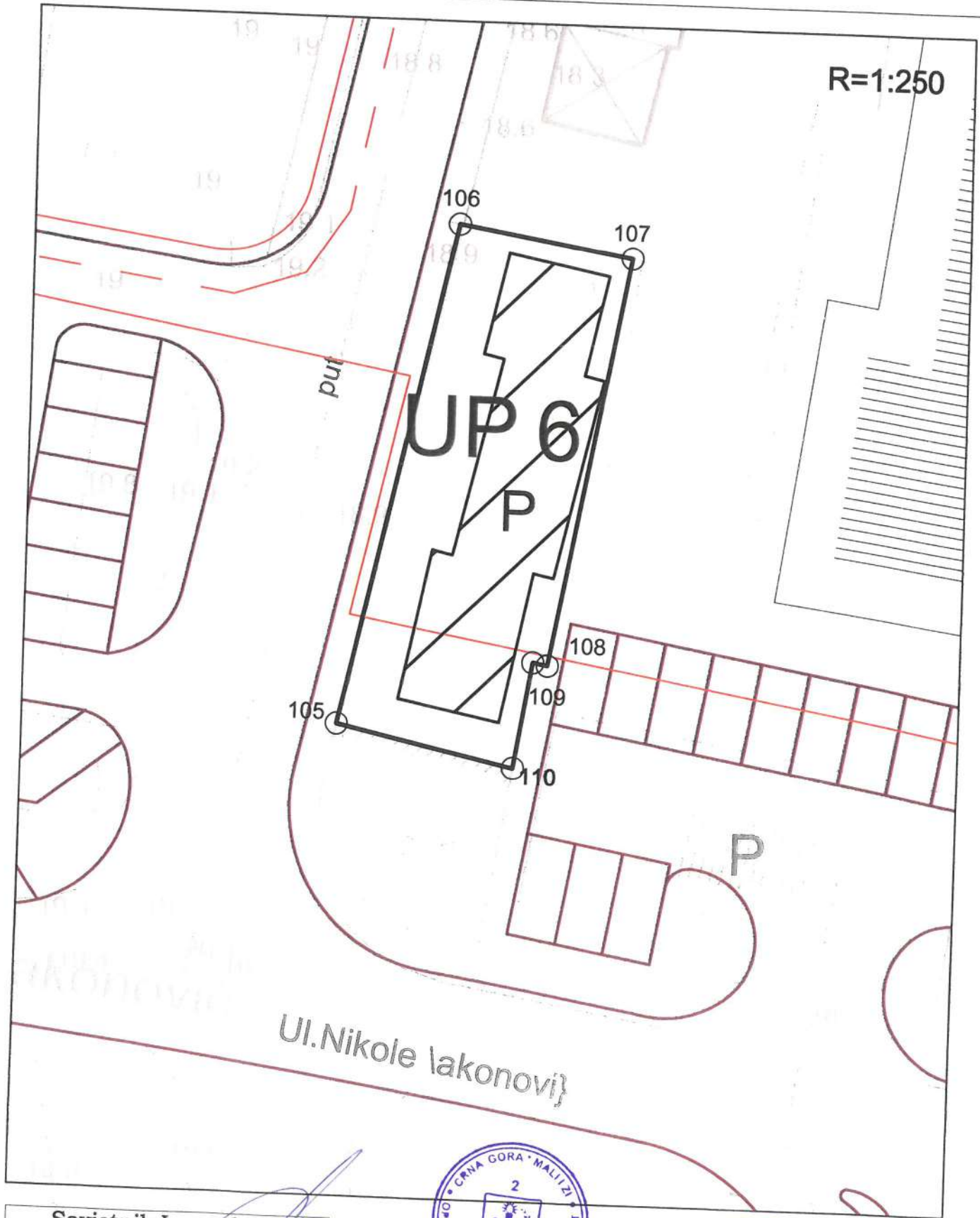
Plan HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

F

	vodovod - postojeći koji se zadržava
	vodovod - postojeći koji se ukida
	vodovod - planirani
	protivpožarni hidrant
	fekalna kanalizacija - postojeća koja se zadržava
	fekalna kanalizacija - postojeća koja se ukida
	fekalna kanalizacija - planirana
	atmosferska kanalizacija - postojeća
	atmosferska kanalizacija - planirana



ID za određene urbanističke parcele u zahvatu DUP-a "Ulcinj-grad"
za lokalitet "Meraja 2" Plan 6 Elektroenergetska infrastruktura







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



Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

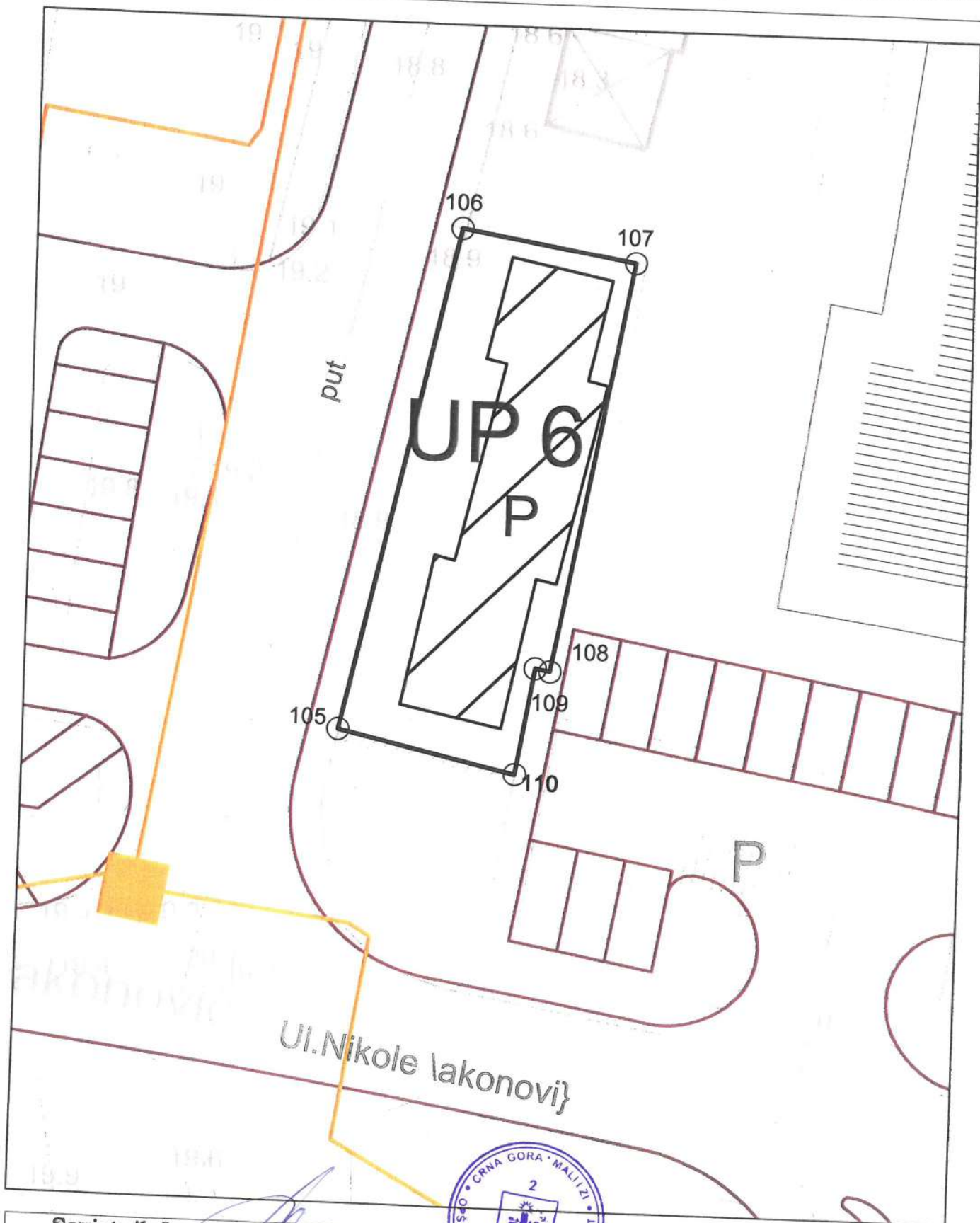
Plan ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

LEGENDA:

-  trasa postojećih 10 kV kablova
-  trasa planiranih 10 kV kablova
-  TS 10/0,4kV (postojeća)
-  NDTS 10/0,4kV (planirane)



ID za određene urbanističke parcele u zahvatu DUP-a "Ulcinj-grad"
za lokalitet "Meraja 2" Karta br.7 Telekomunikaciona infrastruktura








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



Sekretar
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

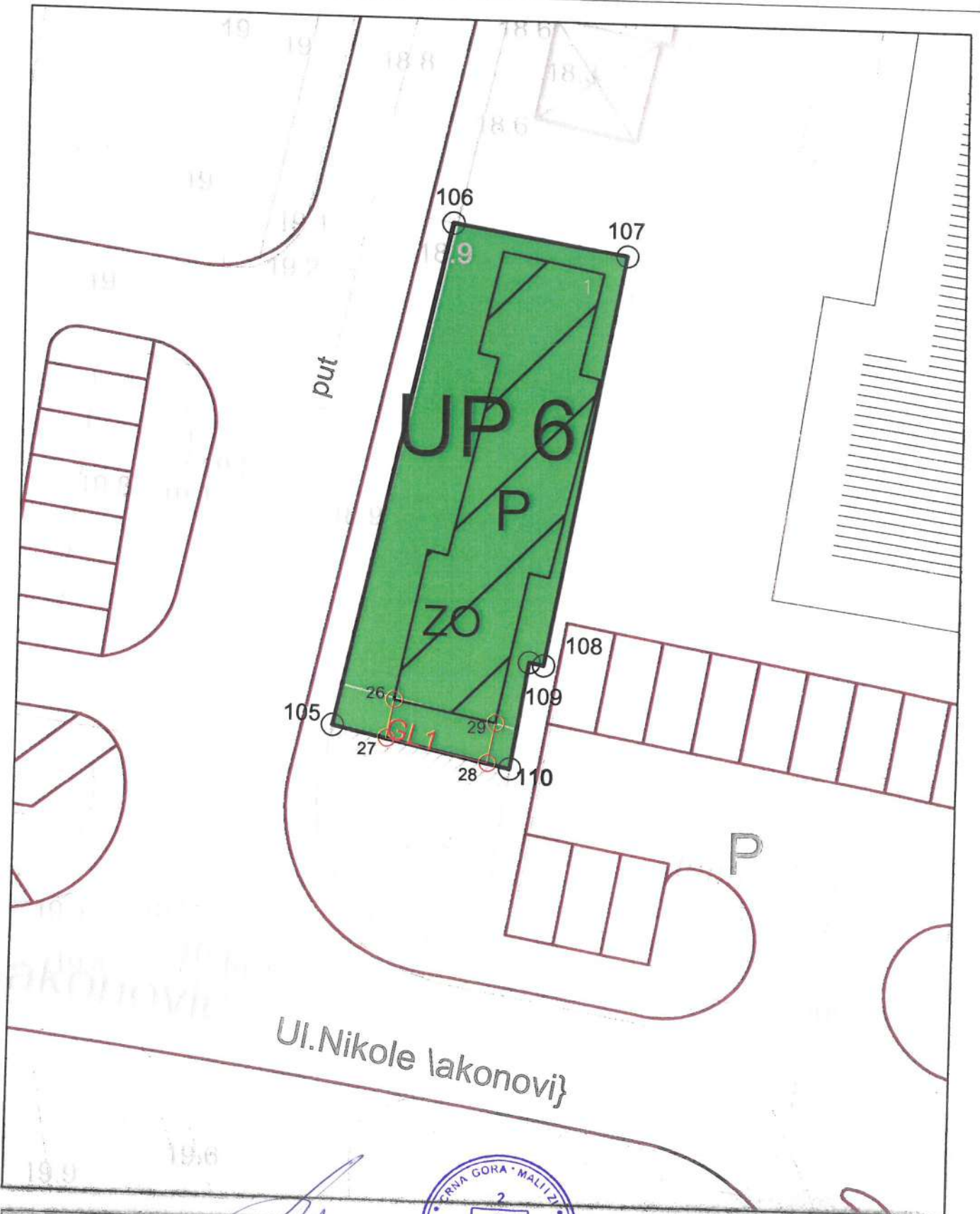
Plan TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

LEGENDA:

-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod
-  postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod
-  TK nadzemni vod



ID za određene urbanističke parcele u zahvatu DUP-a "Ulcinj-grad"
za lokalitet "Meraja 2" Plan 8 Pejzažna arhitektura



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



Sekretar
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

Plan

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

LEGENDA:

GL1 — 4



UP 181

zelenilo individualnih stambenih obj.
oznaka urb. parcele

RL 01

regulaciona linija



postojeci objekat



konzolni ispust (erkeri ili balkoni)

S+P+1+Pk

spratnost objekta





PODRUČNA JEDINICA

ULCINJ

Broj: 108-956-4036/2018

Datum: 18.06.2018

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 956-1-451/2018 OD 18 06 2018 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 607 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1446	5		13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Dvorište		27	0.00
1446	5	1	13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Poslovne zgrade u vanprivredi		26	0.00
1446	10		13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Dvorište		20	0.00
1446	10	1	13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Poslovne zgrade u vanprivredi		25	0.00
1446	11		13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Dvorište		20	0.00
1446	11	1	13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Poslovne zgrade u vanprivredi		25	0.00
1446	12		13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Dvorište		20	0.00
1446	12	1	13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Poslovne zgrade u vanprivredi		25	0.00
								188	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002006235	-- Svojina CG-Subjekt raspolaganja Opština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1446	5	1	Poslovne zgrade u vanprivredi	0	p 26	Svojina 1/1 -- Svojina CG-Subjekt raspolaganja Op ština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj 0000002006235
1446	5	1	Poslovni prostor u privredi 1	1	22	Svojina 1/1 -- Svojina CG-Subjekt raspolaganja Op ština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj 0000002006235
1446	10	1	Poslovne zgrade u vanprivredi	0	P 25	Svojina 1/1 -- Svojina CG-Subjekt raspolaganja Op ština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj 0000002006235
1446	10	1	Poslovni prostor u privredi 1	1	21	Svojina 1/1 -- Svojina CG-Subjekt raspolaganja Op ština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj 0000002006235
1446	11	1	Poslovne zgrade u vanprivredi	0	P 25	Svojina 1/1 -- Svojina CG-Subjekt raspolaganja Op ština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj 0000002006235

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1446	11	1	Poslovni prostor u privredi 1	1	21	Svojina 1/1 - Svojina CG-Subjekt raspolaganja Op 0000002006235 Ština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj
1446	12	1	Poslovne zgrade u vanprivredi -	0	P	Svojina 1/1 - Svojina CG-Subjekt raspolaganja Op 0000002006235 Ština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj
1446	12	1	Poslovni prostor u privredi 1	1	21	Svojina 1/1 - Svojina CG-Subjekt raspolaganja Op 0000002006235 Ština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj

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).

Čaprić Dževdet

Čaprić Dževdet

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 956-1-451/2018
Datum: 19.06.2018.



Katastarska opština: ULCINJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 13
Parcele: 1446/5, 1446/10, 1446/11, 1446/12

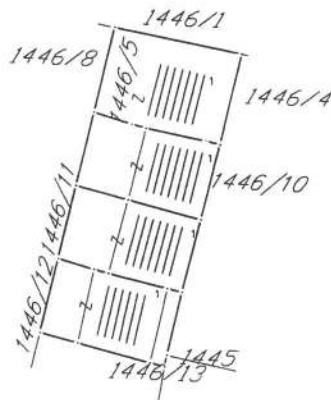
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



4
643
550
159
9

4
643
550
200
6



4
643
500
6
601
150

4
643
500
6
601
200

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: 

