



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.:05-562/6-18  
Ulcinj / Ulqin, 23.10.2018. god.

**Kočović Z. Dušanka**

**ULCINJ**  
Pristan, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-562/6-18 od 23.10.2018. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 176 u skladu sa smjericama Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju i Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

**Dostravljeno:**

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



V.D. SEKRETAR-a,  
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;"><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b> <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-562/6-18 Ulcinj / Ulqin, 23.10. 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>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, Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/3 od 19.01.2012. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.08/2012) i Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-199/18-3 od 10.09.2018.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.33/2018 od 25.09.2018.godine), na zahtjev broj 05-562/18 od 24.05.2018.godine <i>Kočović Mićo</i>, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 176, koju čine katstarske parcele odnosno dijelovi katstarskih parcela br. 2409 i 3052/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ i Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><i>Kočović Mićo iz Ulcinja</i></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	<p>Na grafičkom prilogu br.07 "Plan intervencije na postojećim objektima" na katstarsku parcelu br.2409 KO Ulcinj prikazan je izgrađeni objekat, spratnosti Su+P(suteren i prizemlje). Planom intervecija objekat se dograđuje i nadgrađuje. Karta br.7. "Plan intervecija na postojećim objektima" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>	
	<p><b>Namjena planiranog objekta je:</b> površina za <b>centralne djelatnosti</b> - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.04.1. "Namjena površina". Prema Izmjenama i dopunama za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, u okviru urbanističke parcele br.176, planirano je izgradnja objekta.</p>	

Planski parametri za postojeći objekat;

urbanistička parcela (broj)	UP 176
Površina urbanističke parcele ( m2)	159,00
max indeks zauzetosti	0,60
max površina pod objektom (m2)	106,00
max indeks izgradjenosti	2,00
max bruto građevinska površina ( m2)	318,00
površina za stanovanje ( m2)	/
površina poslovnog prostora ( m2)	/
max spratnost objekta	S+P+2
namjena	Centalne djelatnosti

**Gabarit objekta:** Planirani gabarit objekta je prikazan na karti br.5. "Parcelacija, regulacija i nivelacija" u razmjeri 1/500.

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 106,00m<sup>2</sup> (indeks zauzeto. 0,60).**

**Max.bruto građevinska površina objekta 318,00m<sup>2</sup> (indeks izgrađenost. 2,00).**

**Spratnost planiranog objekta:** U tekstualnom dijelu plana, max. spratnost objekata je S+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata), prikazano u tabeli " **Tabelarni pregled urbanističkih parcela sa indikatorima**" u zahvatu Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju.

**Krov:** Kosi krov na objektu raditi kao dvovodni ili četvorovodni, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa.

**SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKTA**

**Opšti uslovi za izgradnju**

- Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;
- Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;
- Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;
- Gabarit objekta projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteran – prizemlje - sprat);
- U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;
- Kose krovove na objektima raditi kao dvovodne ili četvorovodne, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa
- Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu , ispuste predvidjeti do 1.2m van građevinske linije objekta,
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbedjenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;

- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;
- Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.
- Objekat planiran na urbanističku parcelu mora biti projektovan u skladu sa vežećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

#### **Intervencije na postojećim objektima**

U zonama izgrađenih objekata stanovanja i turističkog stanovanja, Planom se predviđa rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja odredjenog broja postojećih objekata.

Planirane intervencije raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisano za urbanističku parcelu i prezentirano u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio UTU;

- planirane intervencije usloviće provjera konstruktivnog sistema objekta, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.

- intervencije dogradnje na postojećem objektu, raditi u okviru zone za izgradnju definisane u prilogu Plan nivelacije i regulacije grafičkog dijela UTU;

- prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekta voditi računa o vizurama; nije dozvoljeno planirati objekat tako da bi se mogla ugroziti vizura susjednih objekata prema obali i moru;

- krov objekta na kojim je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta;

- prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekta voditi računa o orijentaciji otvora; nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

- na urbanističku parcelu na kojoj je predviđena dogradnja objekata, za dogradnju do granice parcele, ili udaljenosti manjoj od 2m od granice parcele, obavezno obezbijediti saglasnost susjeda, koja će predstavljati sastavni dio dokumentacije za izdavanje građevinske dozvole,

- prilikom intervencija na objektu sugerise se uredjenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.

- prilikom intervencija na stambenim objektima dozvoljava se pretvaranje postojećih tavanskih prostora u stambene, pri čemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore;

- ukoliko za to postoji zainteresovanost Investitora, Planom se predviđa mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indexima zauzetosti i izgrađenosti definisanim za predmetnu parcelu.

#### **Turističko stanovanje**

- Objekti su organizovani kao slobodnostojeći objekti na parceli ili objekti u nizu;

- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, uz saglasnost susjeda;

- Predviđena zauzetost urbanističke parcele je do 60%;

- Predviđena spratnost objekata je Su+P+2 (suteren, prizemlje i dva sprata);

- Koeficijent izgrađenosti parcele je 2.00;

- Parkiranje vozila planirano je na urbanističkoj parceli.

Planirane objekte turističkog stanovanja raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisano za urbanističku parcelu i prezentirano u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio UTU.

### **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 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 raspoložu 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 njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

### **Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:**

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima 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 međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.

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

7.2.

### **Pravila parcelacije**

**Urbanistička parcela br.176:** Izmjenama i dopunama za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br. 176 površine od 159,00 m<sup>2</sup> od katstarskih parcela odnosno dijelova katstarskih parcela br. 2409 i 3052/1 KO Ulcinj i na njima je planiran objekat spratnosti Su+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata).

### **Parcelacija i preparcelacija:**

Grafičkim prilogom na karti br.5. "Parcelacija, regulacija i nivelacija", dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

Ukoliko postoji medjusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim parcelama.

Granica **urbanističke parcele 176** definisana je prelomnim tačkama.

Koordinate urbanisticke parcele br.176:

160 6600251.25 4643052.83

161 6600246.23 4643040.07

162 6600245.67 4643040.29

163 6600233.58 4643046.27

164 6600237.44 4643054.90

165 6600237.37 4643055.88

166 6600245.33 4643051.76

167 6600246.88 4643054.91

168 6600251.10 4643052.89

	<p>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 <b>urbanističku parcelu 176</b>. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.</p>																								
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p><b>Regulacija i nivelacija</b></p> <p><b>Regulacija</b></p> <p>Sve saobraćajnice unutar prostora zahvata plana prostorno su definisane koordinatnim tačkama na osovina raskrsnica. Na bazi osovina navedenih saobraćajnica izvršena je prostorna definicija planom predviđenih sadržaja u prostoru.</p> <p>Građevinske linije planiranih objekata utvrđuju se u odnosu na granicu urbanističke parcele, regulacionu liniju i osovina saobraćajnice, a predstavljaju liniju granice zone dozvoljene za gradnju.</p> <p>Gradjevinske linije su prikazane u grafičkom prilogu, iste su definisane sa kordinatnim tačkama 55, 56, 57, 58, 59 i 60.</p> <p>Koordinate tacaka gradjevinskih linija-zone za izgradnju</p> <table data-bbox="391 806 861 1030"> <tr><td>55</td><td>6600250.47</td><td>4643051.64</td></tr> <tr><td>56</td><td>6600247.70</td><td>4643053.09</td></tr> <tr><td>57</td><td>6600246.02</td><td>4643049.49</td></tr> <tr><td>58</td><td>6600238.39</td><td>4643053.47</td></tr> <tr><td>59</td><td>6600235.23</td><td>4643047.42</td></tr> <tr><td>60</td><td>6600246.06</td><td>4643041.76</td></tr> </table> <p>Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje ili to konfiguracija terena zahtijeva, može biti do granice urbanističke parcele.</p> <p>Gradjevinske linije novoplaniranih objekata, definisane su tačkama sa koordinatama, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.</p> <p><b>Nivelacija, spratnost objekta</b></p> <p>Kapacitet planiranog objekta, kao i indeksi zauzetosti i izgradjenosti urbanisticke parcele definisane su u tabeli koja čini sastavni dio UTU.</p> <p>Predložena visinska regulacija planirana je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite okolnih objekata, kao i u odnosu na uskladenost sa opstom slikom naselja, vizurama i ekonomičnošću gradnje.</p> <p>Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.</p> <p>Visinske kote koje su date u nivelacionom planu su uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana.</p> <p>Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.</p> <p>Regulaciona linija je definisana je sa kordinatnim tačkama broj 37 i 38.</p> <p>Koordinatne tačkea regulacione linije</p> <table data-bbox="391 1792 774 1870"> <tr><td>37</td><td>6600251.25</td><td>4643052.83</td></tr> <tr><td>38</td><td>6600246.23</td><td>4643040.07</td></tr> </table> <p>S obzirom da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja predvidjeti na donjem nivou.</li> </ul>	55	6600250.47	4643051.64	56	6600247.70	4643053.09	57	6600246.02	4643049.49	58	6600238.39	4643053.47	59	6600235.23	4643047.42	60	6600246.06	4643041.76	37	6600251.25	4643052.83	38	6600246.23	4643040.07
55	6600250.47	4643051.64																							
56	6600247.70	4643053.09																							
57	6600246.02	4643049.49																							
58	6600238.39	4643053.47																							
59	6600235.23	4643047.42																							
60	6600246.06	4643041.76																							
37	6600251.25	4643052.83																							
38	6600246.23	4643040.07																							

	<p>- Ukoliko su kolski prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj, a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena). Stvarni gabariti planiranih objekata odrediće se tokom izrade projektne dokumentacije, tj. rasporeda dozvoljenih bruto građevinskih površina u okviru pojedinih lokacija i sadržaja.</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 koje se tiču seizmičnosti zone:</b>      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.      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 istraživanjima 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><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>Zaštita životne sredine</b>      Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže.      Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerzagadjenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:      - zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),      - zaštitu tla od zagađivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),      - zaštitu vazduha od zagađivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).      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.  <b>Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine</b>      - u cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potročnja toplotne energije;      - predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;</p>

- kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
  - suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.
- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).

10 .

## USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

### PEJZAŽNA ARHITEKTURA

#### Zelenilo individualnih stambenih objekata sa funkcijom turizma i djelatnostima

Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata, i predstavlja najznačajnije površine u zahvatu plana na kojima se formiraju zeleni zasadi. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma...

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

#### Smjernice za projektovanje zelenih površina:

- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz kategorije Linearno zelenilo i zelenilo u regulaciji saobraćaja)
- površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- na pojedinim objektima ako je planirano **krovno ozelenjavanje** posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima. Ovaj vid ozelenjavanja posebno je koristan za ozelenjavanje velikog broja podzida koje su zbog nagiba terena neizbježne na ovoj lokaciji.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,



Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

### **Smjernice za krovno ozelenjavanje**

Obzirom na veliku zauzetost površine pod objektima i veoma ograničen prostor za ozelenjavanje, u svim onim slučajevima gdje nije moguće zadovoljiti pomenute normative za ozelenjavanje poželjno bi bilo planiranje zelenih krovova.

Širenje ekstenzivnih krovnih vrtova rezultat je značajne promene u stavovima tokom poslednjih desetak godina. Ekološki aspekti dizajna imaju sve veći uticaj. Zahtev za nižom cenom i popularnost krovova male nosivosti išao je u pravcu ekstenzivnih zelenih krovova manje debljine, specifičnog sastava, jeftinije ugradnje i održavanja.

Mikroklima oko objekta se poboljšava, jer se krov prekriven zelenilom manje zagreva. Veliki deo kišnice prvo se zadržava na krovu a zatim postepeno isparava, za razliku od ostalih krovova koji svu vodu odmah sprovode u kanalizaciju, a isparavanje preostale vode je brzo (što u kratkom vremenskom periodu stvara previsok stepen zasićenja vlagom – zaparu).

Pored toga, biljni pokrivač produžava vek trajanja krovne izolacije jer štiti od velikih temperaturnih kolebanja.

Međutim, zeleni krovovi jesu privilegija stanovništva zemalja sa razvijenom ekološkom svešću, kao i kulturom negovanja zelenih površina.

Pravilno postavljen zeleni krov traje duže od neozelenjenog, proizvodeći uz to dodatne ekonomske povoljnosti koje se manifestuju smanjenjem troškova za odvođenje padavinskih voda i smanjenjem potrošnje energije.

Zeleni krovovi se koriste kao prirodna izolacija zgrada. Istraživanja su pokazala da zasenjivanje spoljne površine zgrada ima više efekta nego unutrašnja izolacija. Zeleni krovovi izoluju zgrade na taj način što onemogućavaju da toplota prodiere kroz krov zagrevajući ga. Opšte je poznato da se površina tradicionalnih krovova prekrivena betonom ili asfaltom brzo zagreva, a sporo hladi, dok zeleni krovovi onemogućavaju jako zagrevanje.

Estetska funkcija je dovoljan razlog za formiranje zelenog krova, jer kao efekat oplemenjivanja gradskog pejzaža umnogome utiče na poboljšanje kvaliteta života u urbanim uslovima.

Da bismo ispitali mogućnosti konstrukcije moramo znati njenu nosivost i nagib. Od nosivosti krovne konstrukcije zavisi i tip ozelenjavanja krovne površine. Ekstenzivni zeleni krovovi su u znatnoj meri lakši od intenzivnih (pa su u praksi primenjivi na daleko većem broju postojećih objekata).

Najveći problem pri postavljanju zelenog krova, kada su u pitanju krovne konstrukcije pod nagibom – takozvani kosi krovovi, predstavlja klizanje. Bez dodatne stabilizacije, neracionalno je projektovati zeleni krov na kosinama većim od 1:6 – 17%.

Problem sa klizanjem može se rešiti na više načina i to:

- postavljanjem pragova – horizontalno postavljanje letvi
- postavljanjem mreže sa vegetacijom – u ovom slučaju vegetacija može biti i na nagibima od 7:12 (58%).

### **Opšti predlog sadnog materijala**


Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat. Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su slijedeći:

**Ukrasno drveće:** Eucaliptus cinereo (Eukaliptus), Laurus nobilis (Lovorika), Quercus ilex (Česmina), Pinus halepensis (Alepski bor), Pinus pinea (Bor pinjol), Pinus maritime (Primorski bor), Ginkgo biloba (Ginko), Cupressus sp. (Primorski čempres).

	<p>Cupressus arizonica (Arizonski čempres), Cedrus atlantica (Atlantski kedar), Cedrus libanii (Libanski kedar), Magnolia purpurea (Purpurna magnolija) i Prunus pisardi (Ukrasna šljiva).</p> <p><b>Ukrasno grmlje:</b> Pittosporum tobira (Pitospor), Tamarix sp. (Tamaris), Viburnum Tinus (Lemprika), Taxus baccata (Tisa), Juniperus sp. (Juniperus), Camellia japonica (Kamelija), Pyracantha coccinea (Ognjeni trn), Lagerstroemia indica (Indijski jorgovan) i Prunus laurecerasus (Lovor višnja).</p> <p><b>Ljekovito bilje:</b> Salvia officinalis (Kadulja), Origanum vulgare (Vranilova trava), Hypericum perforatum (Kantarion), Satureia Montana (Vrijesak), Achillea millefolium (Hajdučka trava), Mentha piperita (Nana), Lavanda officinalis (Lavanda), Melissa officinalis (Matičnjak) i Valeriana officinalis (Valerijana).</p> <p>Kao bilošku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala promenade, pored već predloženih biljaka, posebno koristiti vrste koje podnose i posolicu i to: Pittosporum tobira – Pitospor; Tamarix sp. – Tamaris; Nerium oleander – Oleander; Myrtus communis – Mirta; Vitex agnus castus – Konopljika; Pistacia lentiscus – Tršlja; Atriplex hallimus – Slana pepeljuga; Arbutus unedo – Maginja; Vuburnum tinus – Lemprika; i dr.</p>
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>
	<p><b>Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica</b></p> <p>Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.</p> <p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način .</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti 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).</p>
13 .	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14 .	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15 .	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16 .	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	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 .	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektroprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.

	<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.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>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.</p>
17.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
17.4.	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),</li> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugi objekata;</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</li> </ul>
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, <b>poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m<sup>2</sup> i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža</b>, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških</p>

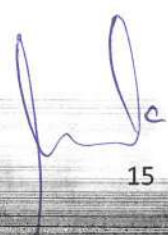
	istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19 .	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20 .	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	<b>176</b>
	Površina urbanističke parcele	<b>159,00</b>
	Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0,60</b>
	Max.površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	<b>106,00</b>
	Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>2,00</b>
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<b>318,00</b>
	Namjena	<b>Centalne djelatnosti</b>
	Maksimalna spratnost objekata	<b>S+P+2</b>
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje u zoni zahvata Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" – lokalitet "Pristan" rješavano je u funkciji planiranih namjena.</p> <p>Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m<sup>2</sup> poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.</p> <p>Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.</p>
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p><b>Oblikovanje i uređenje prostora</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata;</li> <li>- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada;</li> <li>- obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta;</li> <li>- projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora;</li> <li>- preporučuje se da se u zoni izgradnje objekata u skladu sa ambijentalnom arhitekturom čaršije planiraju kosi, dvovodni i viševodni krovovi;</li> <li>- na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent; kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente;</li> </ul>

		<p>- obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni;  ograda oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala, kamena, metala uz ozelenjavanje u što većoj mogućoj mjeri  - prostore između zgrada planirati maksimalno ozelenjene, kako bi se omogućila prijatna šetnja pješačkim stazama kroz naselje.</p>
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/
<b>OSTALI USLOVI</b>		
<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> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspeksijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17 od 06.10.2017.god.).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21.	<b>DOSTAVLJENO:</b> 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x u spise predmeta i 1 x arhivi.	
22.	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<p><b>Sam. savjetnik I za urbanizam,</b>  <b>Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</b></p> <p style="text-align: center;"><i>potpis</i></p>
23.	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<p><b>V.D. SEKRE TAR-a,</b>  <b>Mehmed Mila, spec.sci.arh.</b></p>
24.	<b>M.P.</b>	 <p><b>potpis ovlašćenog službenog lica</b></p>
25.	<b>PRILOZI</b>	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju i Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun</p>

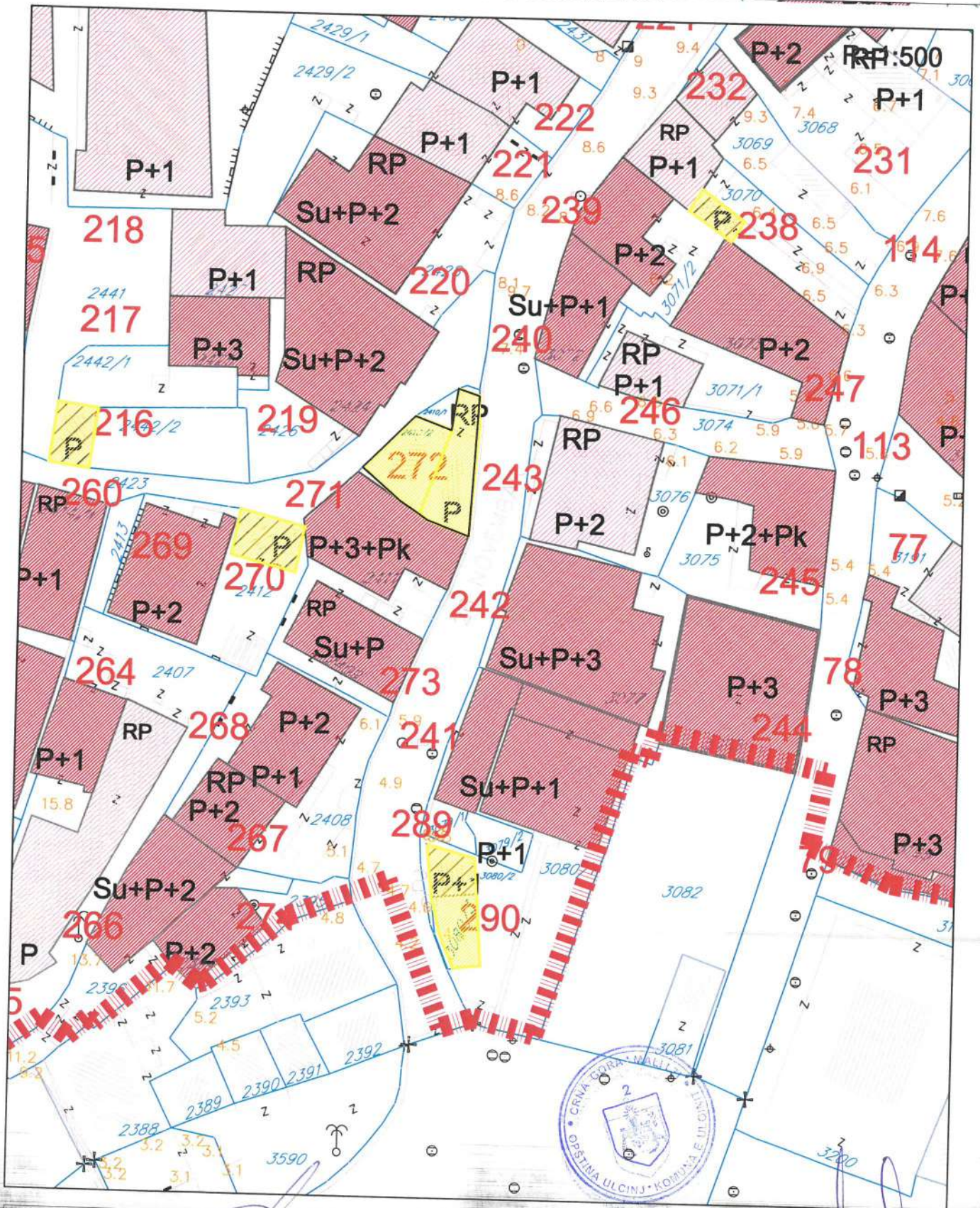
	<p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. List nepokretnosti</p>	<p>Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju u R=1/500.</p> <p>2. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list 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. 176 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju i Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-562/2-18 od 11.10.2018. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju),</li> <li>- Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-562/3-18 i broj 05-562/4-18 od 11.10.2018. godine (saobraćajne uslove I mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu ) i</li> <li>- Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-562/5-18 od 11.10.2018. godine (vodni uslovi).</li> </ul>
--	--	--



**Grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana  
„Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju za UP 176**



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" Karta br.07.plan intervencije

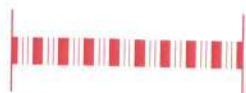


Savjetnik I za urbanizam  
met Tafica, dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar,-a  
Mehmed Mila spec.sci.arh.



# Legenda



granica zahvata Plana



granica katastrske parcele

3243

broj katastrske parcele



postojeći objekat

12

broj postojećeg objekta

postojeći pomoćni objekat

P+1

spratnost postojećeg objekta

## PLANIRANA INTERVENCIJA



objekat se zadržava u postojećem stanju



objekat se uklanja



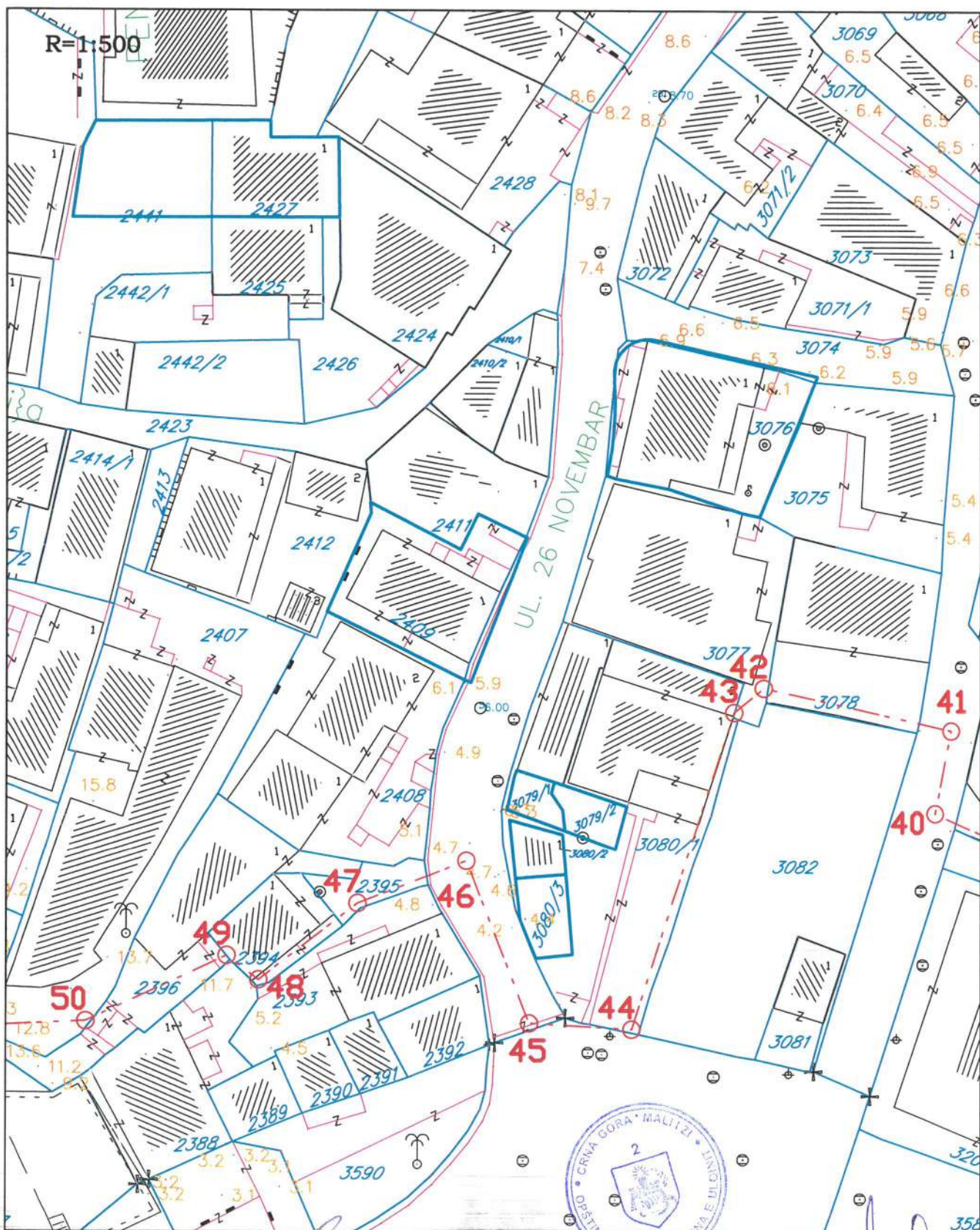
objekat se dograđuje ili nadograđuje



**Grafički prilozi iz Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopun Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju za UP 176.**



ID Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet ":Pristan"  
Karta br.1 Geodetska podloga



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



V.D. Sekretar  
Mehmed Mila spec.sci.arh

# Legenda



granica zahvata Plana



granica katastrske parcele

3243

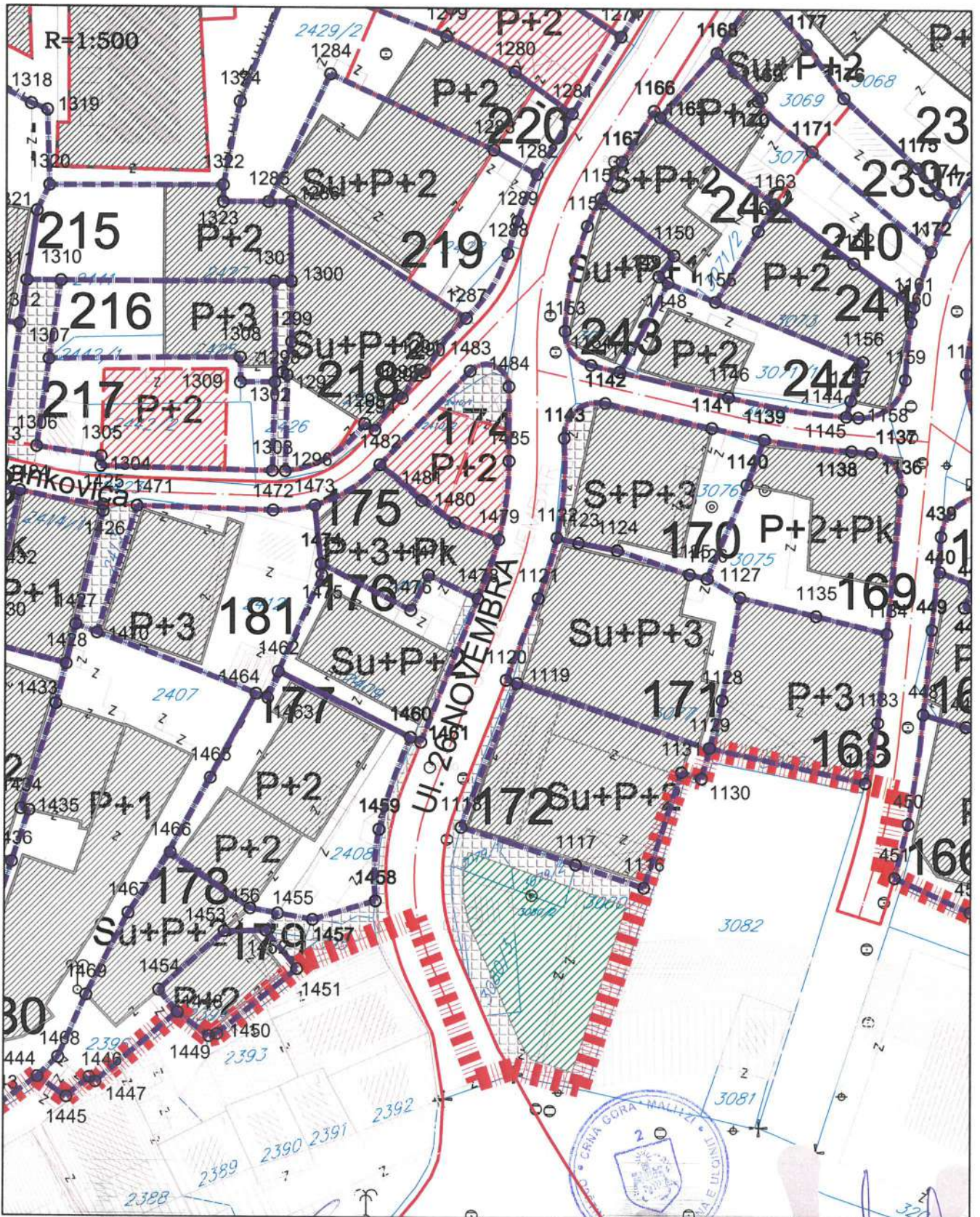
broj katastrske parcele

01

koordinate tacaka granice zahvata Plana



ID Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet ":Pristan"  
Karta br.2 Izvod iz postojećeg DUP-a














Savjetnik za urbanizam  
Mehmed [signature] dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar,  
Med Mila spec.sci.arh.

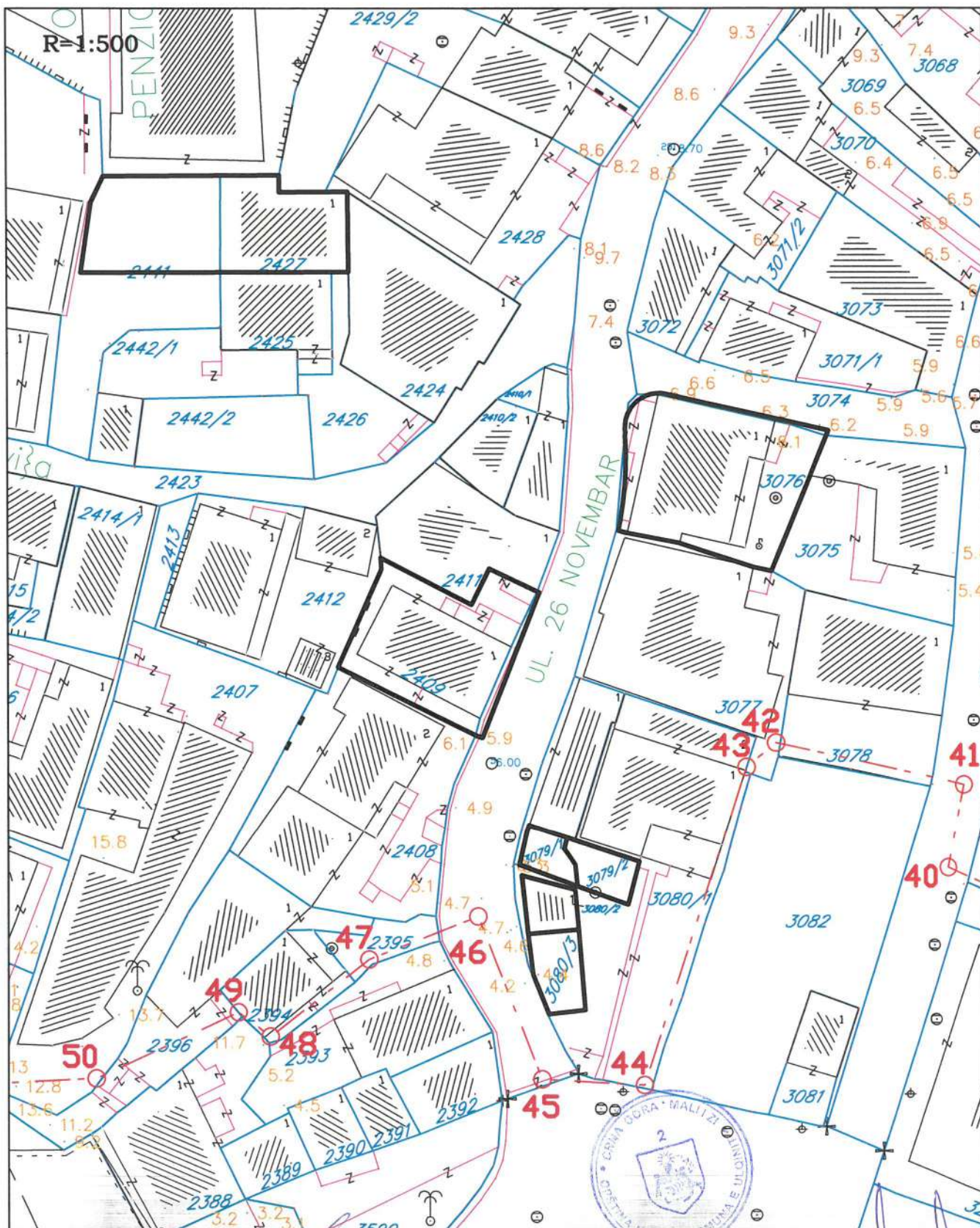
# IZVOD IZ POSTOJEĆEG DUP-a

## Legenda

-  granica zahvata Plana
-  granica katastrske parcele
- 3243* broj katastrske parcele
-  postojeći objekat
-  novi objekat
- P+2** planirana spratnost
-  gradjevinska linija - linija zone za izgradnju
-  granica urbanističke parcele
- 10** broj urbanističke parcele
- o 138** koordinate tacaka granice urbanisticke parcele
-  razrada urbanisticko-arhitektonskog rjesenja putem javnog konkursa
-  površine za pejzažno uređenje
-  kolsko pješačke površine  
(javne površine, pristupne staze i platoi)
-  saobraćajnica
-  trotoar



ID Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan"  
Karta br.3 Analiza postojećeg stanja









Savjetnik za urbanizam  
Mehmed [illegible] dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar,  
[illegible] spec.sci.arh.

# ANALIZA POSTOJECEG STANJA

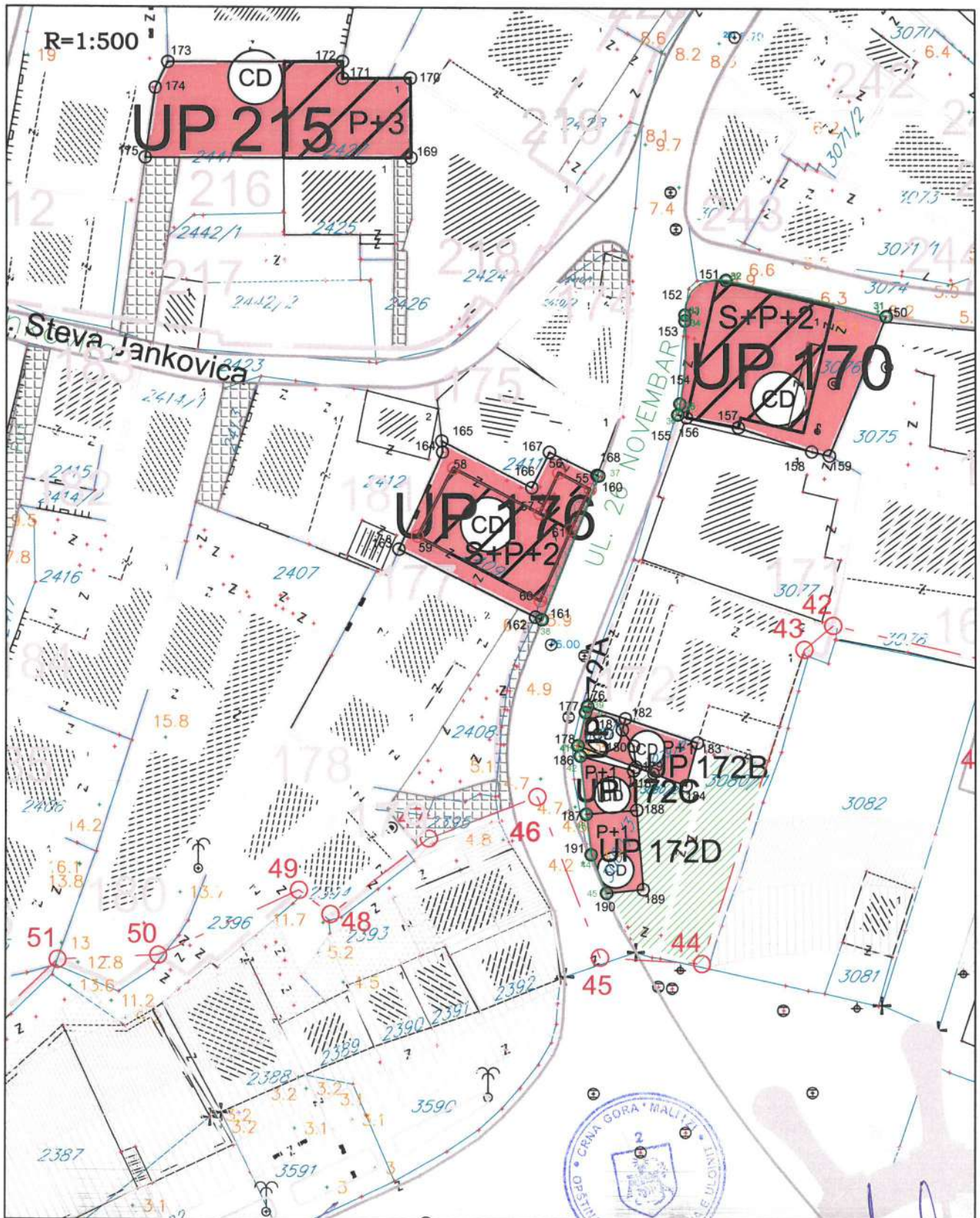
## Legenda

-  granica zahvata Plana
-  granica katastrske parcele
-  broj katastrske parcele
-  postojeci objekti
-  koordinate tacaka granice zahvata Plana
-  zone intervencija u liD Plana














ID Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet ":Pristan"  
Karta br.04.1. Namjena površina



Savjetnik I za urbanizam  
Meh. dipl.ing.grad.

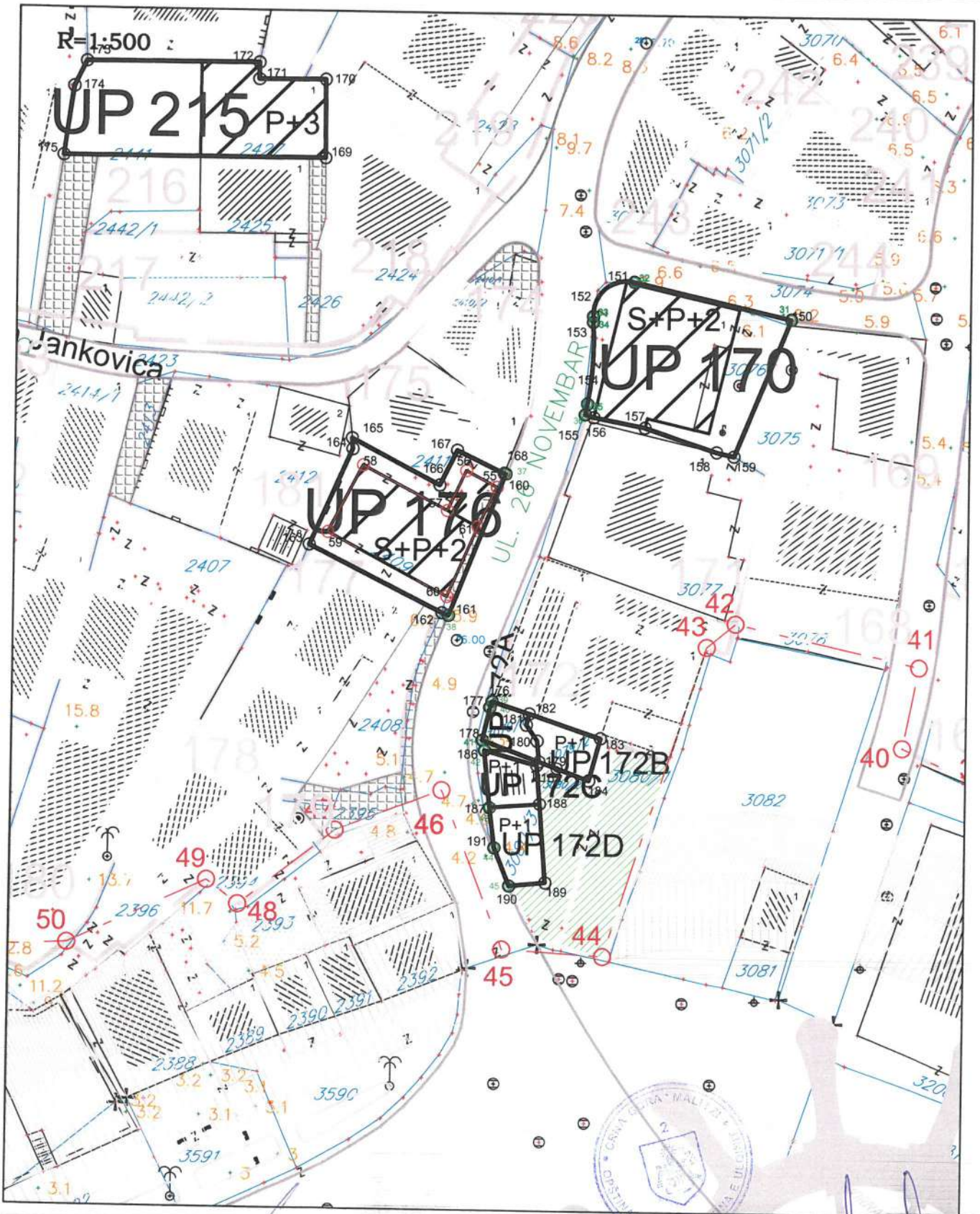
V.D. Sekretar,  
med Mila spec.sci.arh.

Plan  
NAMJENE POVRSINA  
UP 167, 170, 172a, 172b, 172c, 172d, 176

	granica UP		postojeci objekat		tacka koordinate UP
UP 181	oznaka urb. parcele		planirani objekat		tacka koordinate GL
	gradjevinska linija	S+P+1+Pk	spratnost objekta		tacka koordinate RL
	regulaciona linija		CD centralne djelatnosti		



**ID Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet ":Pristan"  
Karta br.5 Parcelacija,regulacija i nivelacija**



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














V.D. Sekretar  
Mehmed Mila spec.

Izmjene i dopune DUP-a

# "Ulcinj-grad"-lokalitet "PRISTAN"

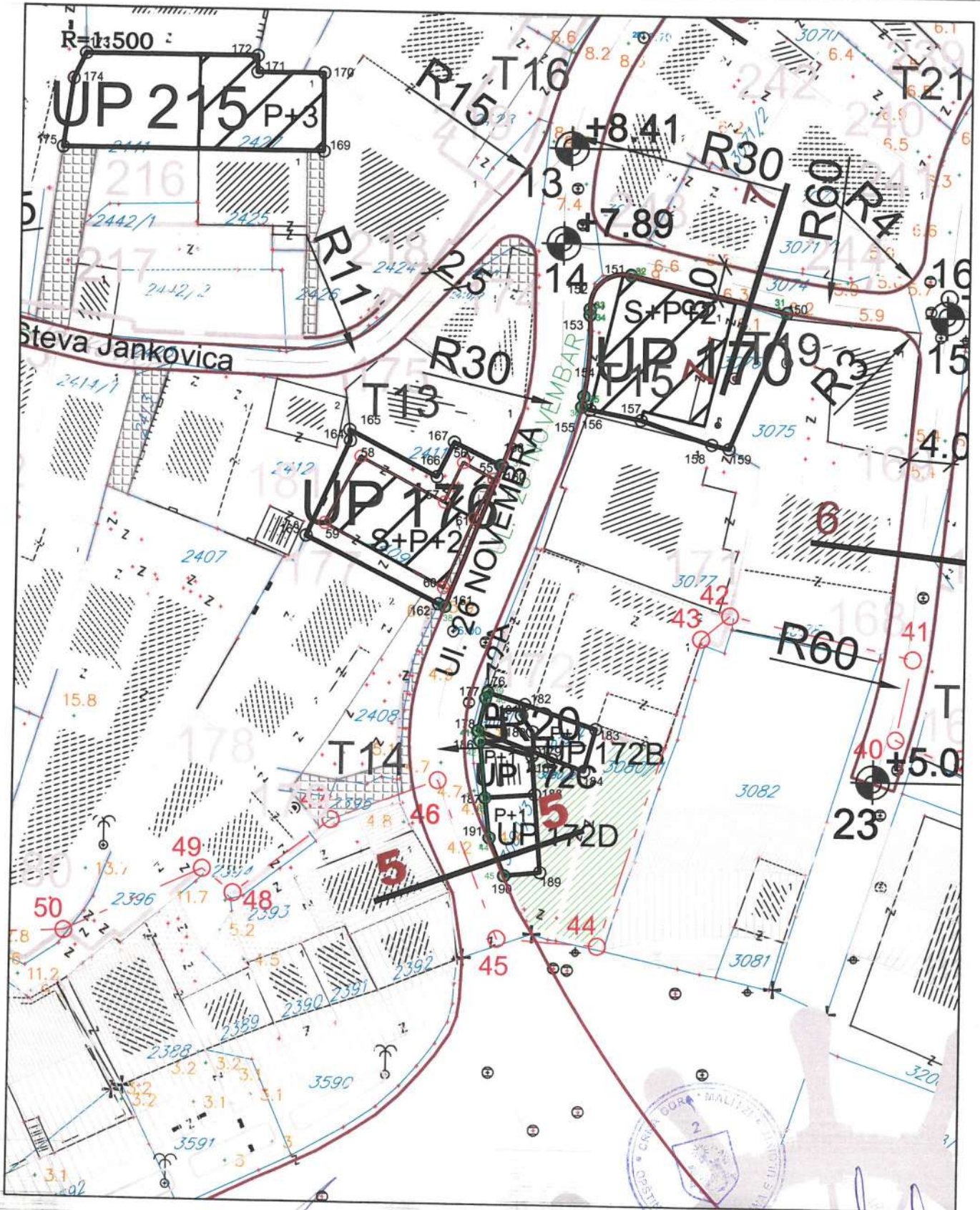
## PARCELACIJA I URBANISTICKO TEHNICKI USLOVI

R=1:1000

-  granica zahvata Plana
-  granica katastrske parcele
-  broj katastrske parcele
-  koordinate tacaka granice zahvata Plana
-  granica urbanisticke parcele
-  gradjevinska linija **GL0, GL1, GL2**
-  regulaciona linija
-  tacka koordinate UP
-  tacka koordinate **GL**
- UP 51** oznaka urbanisticke parcele
-  postojeci objekat
-  planirani objekat
- S+P+1+Pk** spratnost objekta
-  linija slobodnih vizura
-  linija ograničenih vizura



ID Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet ":Pristan"  
Karta br.6 saobracajna infrastruktura

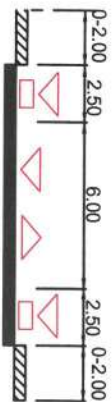


Savjetnik I za urbanizam  
Tafica, dipl.ing.grad.

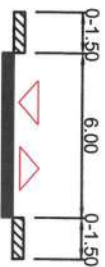
V.D. Sekretar,  
Mehmed Mila spec.sci.arh.

POPREČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA

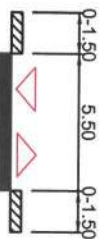
presjek 1 - 1



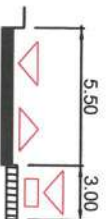
presjek 2 - 2



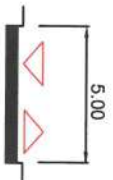
presjek 3 - 3



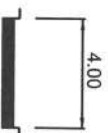
presjek 4 - 4



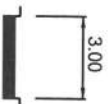
presjek 5 - 5



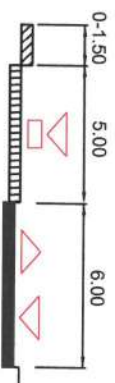
presjek 6 - 6



presjek 7 - 7



presjek 8 - 8



Izmjene i dopune DUP-a

"Ulcinj-grad"-lokalitet "PRISTAN

Saobraćajna  
infrastruktura

Legenda:

— granica zahvata Plana

— granica katastrske parcele  
— broj katastrske parcele

— granica urbanističke parcele  
— gradjevinska linija GL0, GL1, GL2

UP 51 oznaka urbanističke parcele

▨ postojeći objekat

▨ planirani objekat

S+P+1+Pk spratnost objekta

— planirane saobraćajnice

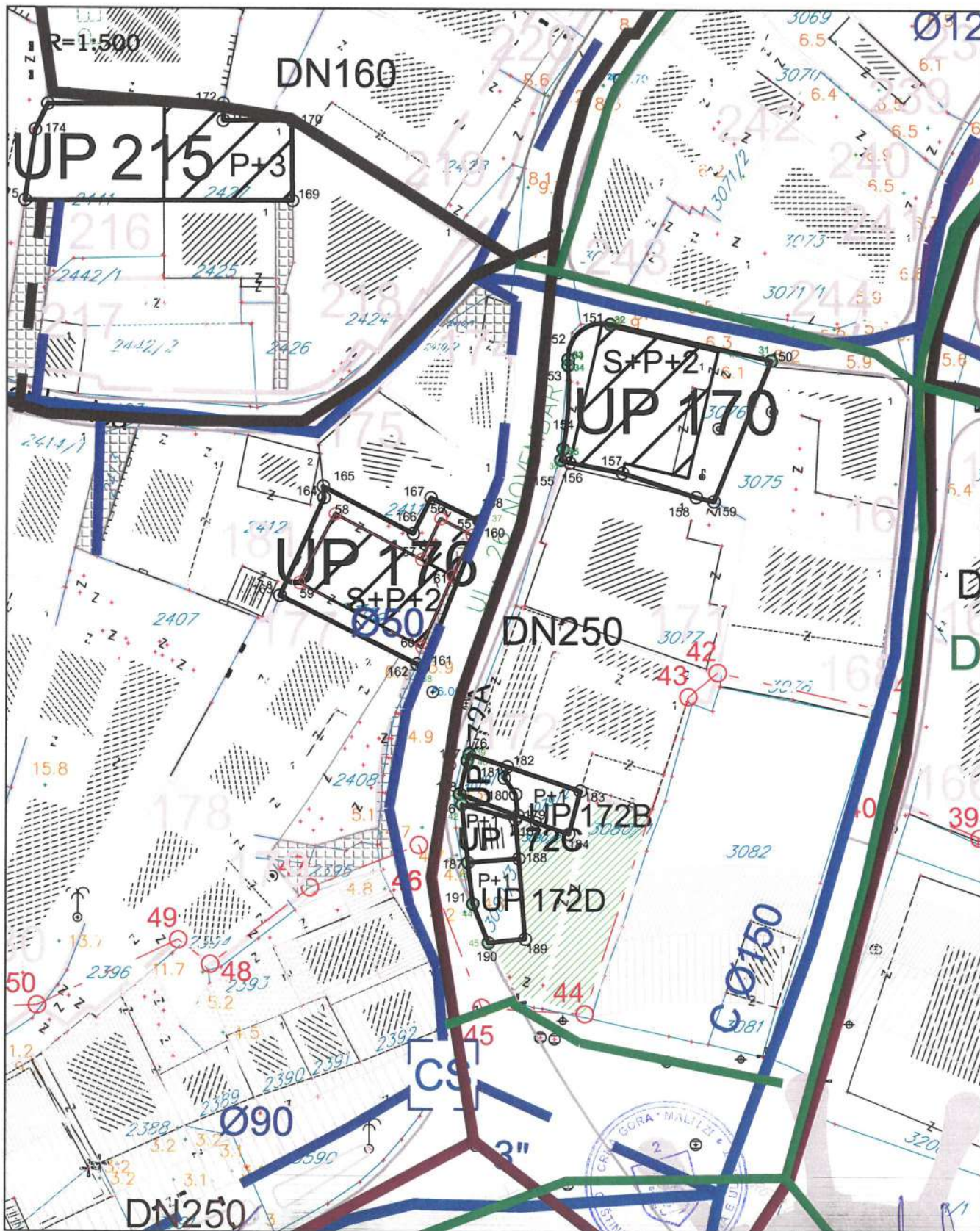
— osovine saobraćajnice  
— tangente osovine saobraćajnice

Ø22.80 nivoelacija saobraćajnica

R30 radijusi krivina

— linija slobodnih vizura  
— linija ograničenih vizura

ID Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan"  
Karta br.07.1.Hidrotehnicke instalacije



Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.inj.

V.D. Sekretar  
Mehmed Milić, inž. arh.

## Legenda:

———— vodovod - postojeći koji se zadržava

—— — vodovod - postojeći koji se ukida

— — — vodovod - planirani

[CS] protivpožarni hidrant

———— fekalna kanalizacija - postojeća koja se zadržava

. . . . fekalna kanalizacija - postojeća koja se ukida

———— fekalna kanalizacija postojeća - potisni vod

— — — fekalna kanalizacija - planirana

—▶— smjer odvodjenja fekalne kan.

———— atmosferska kanalizacija - postojeća

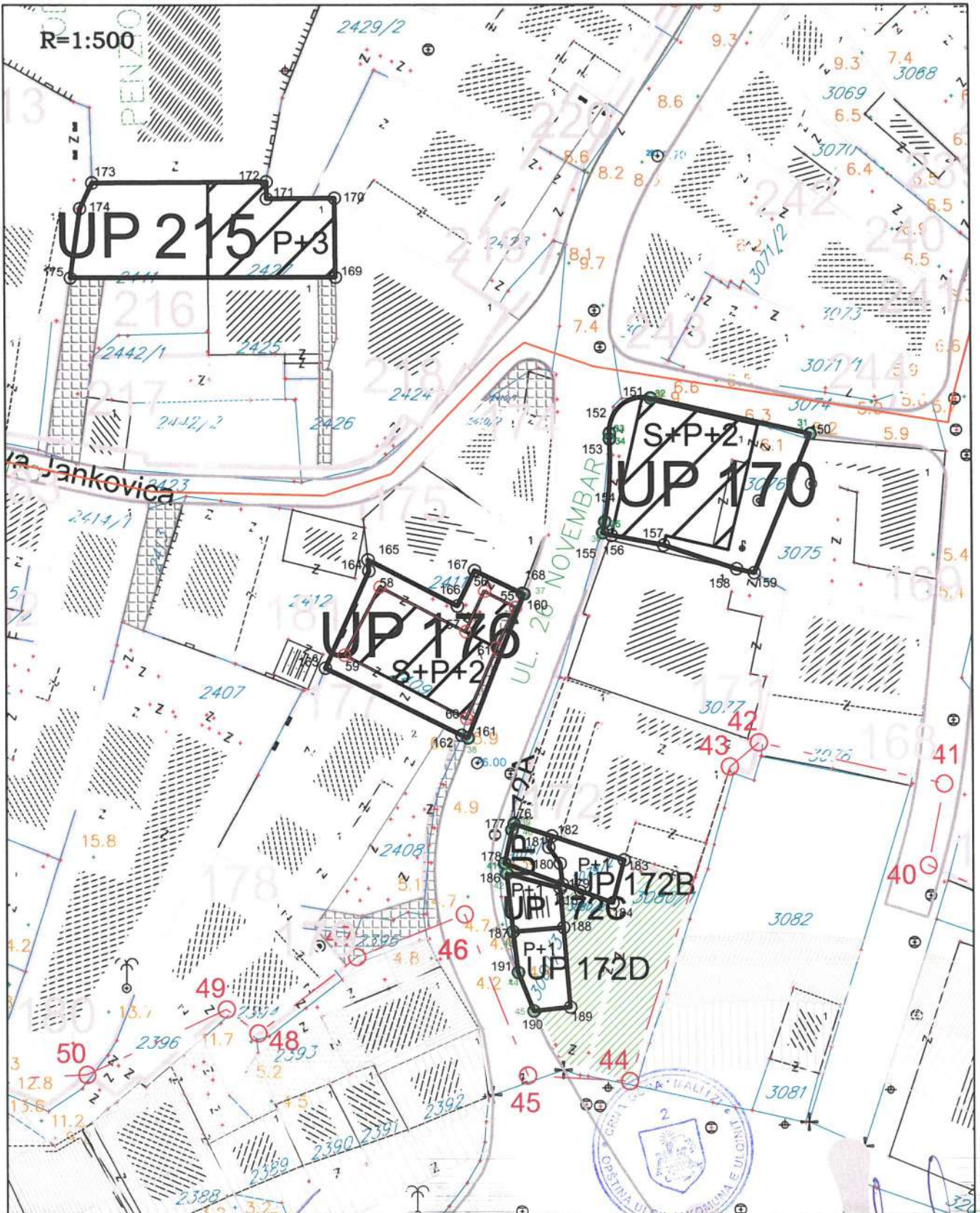
— — — atmosferska kanalizacija - planirana

—▶— smjer odvodjenja atm. kanalizacije









ID Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet ":Pristan"  
Karta br.08.1.Elektrika



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

V.D. Sekretar,  
Mehmed Mila spec.sc. arh.

	granica zahvata Plana		
	granica katastrske parcele		
<i>3243</i>	broj katastrske parcele		
<i>01</i> ○	koordinate tacaka granice zahvata Plana		
	granica urbanisticke parcele		
<u>GL1</u>	gradjevinska linija <b>GL0, GL1, GL2</b>		
<u>RL</u>	regulaciona linija		
<i>27</i> ○	tacka koordinate UP		
<i>4</i> ○	tacka koordinate <b>GL</b>		
<b>UP 51</b>	oznaka urbanisticke parcele		TS 10/0,4kV ( postojeće )
	postojeci objekat		NDTS 10/0,4kV( planirane )
	planirani objekat		trasa postojećih 10kV kablova
			trasa planiranih 10kV kablova
<b>S+P+1+Pk</b>	spratnost objekta		







## PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-956-9395/2018

Datum: 18.10.2018

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu KOCOVIĆ DUSANKA, ULCINJ, izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 4541 - 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
2409			21 46	18/10/2001	ULCINJ	Dvorište		69	0.00
2409	1		21 46	18/10/2001	ULCINJ	Porodična stambena zgrada		82	0.00
								151	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0407950228019 0	KOČOVIĆ ZLATOMIR DUŠANKA PRISTAN Ulcinj 0		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
2409		1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	981	P 82	/
2409		1	Stambeni prostor GRADENJE 30	1	P 78	Svojina KOČOVIĆ ZLATOMIR DUŠANKA PRISTAN Ulcinj 0 1/1 0407950228019 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik:

*D. V. Čaprić*

Čaprić Dževdet