



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.:05-332/21-7/7
Ulcinj / Ulqin, 03.02. 2021. god.

Salja R. Fadilj

ULCINJ
Štodra, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/21-7/7 od 03.02.2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 22 u skladu sa smjernicama 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.

Dostravljeno:

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



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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/21-7/7 Ulcinj / Ulqin, 03.02. 2021. 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, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.116/2019 od 04.12.2020.godine), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, br. 24/10 i 33/14) i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/6 od 28.03.2012. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.14/2012), na zahtjev Salja R. Fadil broj 05-332/21-7/1 od 11.01.2021. godine, , izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.22, koju čine katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela br. 1525/2, 1525/3 i 1524 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>Salja R. Fadil iz Ulcinja</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Na grafičkom prilogu br.6 „Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije“ prikazana je katastarska parcela br.1525 KO Ulcinj kao površina na osnovu koje je formirana urbanistička parcela br.22. Na katastarsku parcelu br. 1525 KO Ulcinj odnosno na urbanističkoj parceli br.22 nema izgrađenog objekta.</p> <p>Karta br.6 „Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.</p> <p>Inženjersko-geološke karakteristike terena Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije: -gornje-kredni krečnjaci i dolomiti i -srednje eocenski krečnjaci -gudvasti i kvrgavi krečnjaci -eoceni fliš-pokriven deluvijalnim glinovitim sedimentima</p> <p>Krečnjaci su osnovna stijenska masa, dok su dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti redje zastupljeni.Deluvijalni glinoviti sediment je prisutan u ravanskim dijelovima područja DUP-ova.</p> <p>Prema vodopropusnosti krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti.</p> <p>Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju pretežno V-VI kategoriji iskopa (razbijanje se vrši trnokopom,ćuskijama,klinovima uz povremenu upotrebu eksploziva).</p>	

	<p>Teren područja pokrivenog DUP-ovim je prema postojećim studijama je uglavnom karakterisan kao stabilan i uslovno stabilan teren.</p> <p>Stabilan teren je teren na kome prirodni činioci i djelatnost čovjeka ne mogu izazvati poemećaj stabilnosti. U ovu kategoriju spadaju krečnjačke i dolomitične krede i eocenski krečnjaci, izuzev neposrednog oboda prema moru. Nestabilni teren je teren koji je stabilan u prirodnim uslovima, ali pri izvođenju inženjersko geoloških radova, ili pri izrazitim promjenama prirodnih činilaca može da postane nestabilan.</p> <p>Klimatski uslovi:</p> <p>Temperature - Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori.</p> <p>Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.</p> <p>Oblačnost - zavisi od udaljenosti mjesta od mora, od nadmorske visine, i od temperature. Od oblačnosti zavisi zagrijavanje tla.</p> <p>Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.</p> <p>Osunčavanje - Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.</p> <p>Padavine - Na području Ulcinja najsušniji mjesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.</p> <p>Vjetrovi - nastaju usled promjena u vazдушnom pritisku. Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini. Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom.</p>
7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Namjena planiranog objekta je površina za stanovanje srednjih gustina (125 - 250 st/ha) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.7a. „Namjena površina“.</p>
7.2.	Pravila parcelacije
	<p>U skladu sa Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge.</p> <p>Urbanistička parcela br.22: Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.22 površine od 445,00 m2 od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela br. 1525/2, 1525/3 i 1524 KO Ulcinj.</p> <p>Urbanistička parcela br 22 ima direktan pristup sa saobraćajnice.</p> <p>Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" predstavljene urbanističke parcele, građevinske linije i površine na kojima se može planirati objekat.</p> <p>Na grafičkom prilogu, karta br.9 "Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele", prikazana je granica urbanističke parcele.</p>

Koordinatne tačke UP 22 su:

374	6601164.74	4643410.76
375	6601169.54	4643386.93
377	6601177.91	4643387.09
378	6601185.22	4643386.85
379	6601189.79	4643399.97
380	6601189.77	4643403.83
381	6601183.78	4643407.17
382	6601177.40	4643408.50
383	6601174.59	4643409.28
384	6601171.32	4643409.18

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističku parcelu 22**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat je u grafičkim prilogom. Takođe, na ovom grafičkom prilogu su prikazana i odstojanja građevinskih linija od osovina saobraćajnica.

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

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.

Planirani programski pokazatelji za parcele sa novoplaniranim objektom

Urbanistička parcela (broj)	22
Površina urbanističke parcele (m2)	445,00
Max površina prizemlja (m2)	178,00
Max bruto građevinska površina(m2)	534,00
Max spratnost objekta	P+1+Pk
namjena	stanovanje / poslovanje / turizam

Gabariti objekata: Planirani gabariti objekta je prikazan na karti br.8 „Parcelacija“ – grafički prilog ovih uslova.

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 178,00 m2.

Max. bruto građevinska površina objekta 534,00 m2.

Spratnost planiranog objekta: max. spratnost objekta je P+1+Pk (prizemlje, sprat i podkrovlje), u grafičkom prilogu prikazane su kroz kartu br.8 „Parcelacija“.

Grafički prikaz maksimalne spratnosti je P+1+Pk. Ostavlja se mogućnost investitora da ukoliko se odluči, umjesto predviđenog potkrovlja izgradi sprat. Ovo posebno iz razloga što specifičnost klimatskih i vizuelnih karakteristika primorskog grada Ulcinja daje takvu mogućnost.

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

Planirani objekat

Na novoformiranoj urbanističkoj parceli moguća je izgradnja objekta pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje i dijelova objekata za turizam.

- Horizontalni gabarit je dat tabelarno. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi, indeks zauzetosti je max. **0, 40**.

- Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.

- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum **2,0** m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.

- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.

- Kota prizemlja dozvoljena je do **1, 20** m od kote terena.

- Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do **2, 20** m.

- Krovove raditi kose, dvovodne, viševodne ili ravne. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.

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

- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. **1,50** m do susjedne parcele.

- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. **0,40**. Ostali parametri su iz prethodnog teksta.

- Ukoliko je širina urbanističke parcele manja od 10,00m obaveza je izgradnja dvojnog objekta.

Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu, a sve u skladu sa planskim parametrima i gradjevinskim linijama. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz medjusobnu saglasnost suseda s tim što se na fasadi prema susedu ne mogu postavljati otvori. Na parcelama čija je širina fronta prema ulici manja od 12m objekti se moraju postavljati kao dvojni ili u nizu ali bez otvora na fasadi koja leži na granici parcele.

Preporuka: Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za parcelu.

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 gradjevinskog 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.

	<p>Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:</p> <p>Na području koje pokrivaju DUP-ovi moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.</p> <p>Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.</p> <p>Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)</p> <p>Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.</p> <p>Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.</p> <p>Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.</p>																																										
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>																																										
	<p>Građevinske linije objekata na urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovinu 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.</p> <p>Na grafičkom prilogu, karta br.9a "Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija i dogradnje", prikazana su građevinske linije i dogradnje.</p> <p>Kordinate tačke građevinske linije</p> <table border="0"> <tr><td>512</td><td>6601165.17</td><td>4643408.60</td></tr> <tr><td>513</td><td>6601189.78</td><td>4643402.03</td></tr> <tr><td>514</td><td>6601186.85</td><td>4643390.78</td></tr> <tr><td>515</td><td>6601168.75</td><td>4643390.88</td></tr> </table> <p>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.</p> <p>Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.</p> <p>Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.</p> <p>Kordinate regulacione linije</p> <table border="0"> <tr><td>374</td><td>6601164.74</td><td>4643410.76</td></tr> <tr><td>375</td><td>6601169.54</td><td>4643386.93</td></tr> <tr><td>377</td><td>6601177.91</td><td>4643387.09</td></tr> <tr><td>378</td><td>6601185.22</td><td>4643386.85</td></tr> <tr><td>379</td><td>6601189.79</td><td>4643399.97</td></tr> <tr><td>380</td><td>6601189.77</td><td>4643403.83</td></tr> <tr><td>381</td><td>6601183.78</td><td>4643407.17</td></tr> <tr><td>382</td><td>6601177.40</td><td>4643408.50</td></tr> <tr><td>383</td><td>6601174.59</td><td>4643409.28</td></tr> <tr><td>384</td><td>6601171.32</td><td>4643409.18</td></tr> </table> <p>Napomena: Budući da se radi o prostoru koji je jednim dijelom sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:</p>	512	6601165.17	4643408.60	513	6601189.78	4643402.03	514	6601186.85	4643390.78	515	6601168.75	4643390.88	374	6601164.74	4643410.76	375	6601169.54	4643386.93	377	6601177.91	4643387.09	378	6601185.22	4643386.85	379	6601189.79	4643399.97	380	6601189.77	4643403.83	381	6601183.78	4643407.17	382	6601177.40	4643408.50	383	6601174.59	4643409.28	384	6601171.32	4643409.18
512	6601165.17	4643408.60																																									
513	6601189.78	4643402.03																																									
514	6601186.85	4643390.78																																									
515	6601168.75	4643390.88																																									
374	6601164.74	4643410.76																																									
375	6601169.54	4643386.93																																									
377	6601177.91	4643387.09																																									
378	6601185.22	4643386.85																																									
379	6601189.79	4643399.97																																									
380	6601189.77	4643403.83																																									
381	6601183.78	4643407.17																																									
382	6601177.40	4643408.50																																									
383	6601174.59	4643409.28																																									
384	6601171.32	4643409.18																																									

	<ul style="list-style-type: none"> - U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati sa donje saobraćajnice/pristupnog puta-staze. - Ukoliko je kolski-pjesacki 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), i u zavisnosti od namjene istih izvršiti preraspodjelu planom zadate max. BGP. U slučaju kada se suterenski prostor koristi za garaziranje i tehnicke prostorije ne racuna se u planom dozvoljenu max. BGP.
8	<p align="center">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</p> <p>Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primjeniti 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.</p> <p>Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbedjenju 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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p>
9	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Zaštita životne sredine</p> <p>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),

	<p>- zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).</p> <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>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Zelenilo individualnih stambenih objekata</p> <p>Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata i predstavlja najznačajnije površine na kojima se formiraju zeleni zasadi. Bilo da se radi o zelenilu stambenog prostora kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), turističkih apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom, neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.</p> <p>Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na "tuđem posjedu", te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okruženja, kao i prema stvarnim potrebama korisnika. Tako će, na primjer uz ugostiteljski objekat vrt biti većim dijelom "žrtvovan" za terasu restorana ili kafane, no i u takvom slučaju bi trebalo barem jedan kutak ostaviti i izdvojiti za porodični boravak u vrtu.</p> <p>Najčešće se problem razdvojenosti vrtnog prostora javlja kod stambenih objekata s apartmanima za turizam. Kod prizemnih razvedenih objekata s većim vrtom, uz dobro osmišljeno uređenje prilaznih puteva i staza, korisnici mogu biti gotovo potpuno razdvojeni. Kod višeetažnih objekata, apartmanski boravak na otvorenom vezan je uz balkone i terase (koji se uz nekoliko pažljivo odabranih i zasađenih žardinjera mogu pretvoriti u male vrtove), dok se vrtom uglavnom koriste vlasnici. Ali, i tu ima iznimaka pa se često nailazi na potpuno neriješene odnose u korištenju vrta, te se po sistemu "ko će prvi" bori za jedini sto u vrtu, najčešće s posljedicom naizmjeničnog nezadovoljstva kako domaćina tako i gostiju. Tome se može doskočiti postavljanjem nekoliko izdvojenih sjedećih garnitura u vrtu koje pripadaju pojedinim apartmanima, međusobno razdvojenih ili ograđenih živicom, grmljem ili drugim vrtnim elementima (kameni zidići, pregradni pano, pergole i „kreveti“ sa penjačicama.).</p> <p>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. (<i>Magnolia grandiflora</i>, <i>Magnolia liliflora</i>, <i>Gardenia jasminoides</i>, <i>Juniperus horisontalis</i> var. <i>Glauca</i>, <i>Rosa Marlana</i>, <i>Pinus mugo</i> var. <i>mugus</i>, <i>Pittosporum tobira</i> itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Prunus laurocerasus</i>, <i>Lavandula sp.</i>, <i>Thuja orientalis</i> 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.</p>

	<p>Smjernice za projektovanje zelenih površina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da kuća bude u 1/3 parcele, bliže prilaznoj ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. - uz sami objekta sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka. - prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl. - staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna. - građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl. - ovdje se radi o objektima gdje osim klasičnog vida stanovanja imamo i prodaju i usluge koje idu uz marinu. Imajući to u vidu, oblik i namjenu zelenih površina poželjno je prilagoditi planiranoj namjeni samih objekata. - naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. - ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima. <p>Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.</p> <ul style="list-style-type: none"> - obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi - tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati vertikalno i krovno zelenilo, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovodi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
11 .	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12 .	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	/
13 .	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
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
	/
17 .	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>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> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
	<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.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p><u>Telekomunikaciona mreža:</u></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, eletronske 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, eletronske 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 eletronskih komunkacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju eletronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja eletronske komunikacione

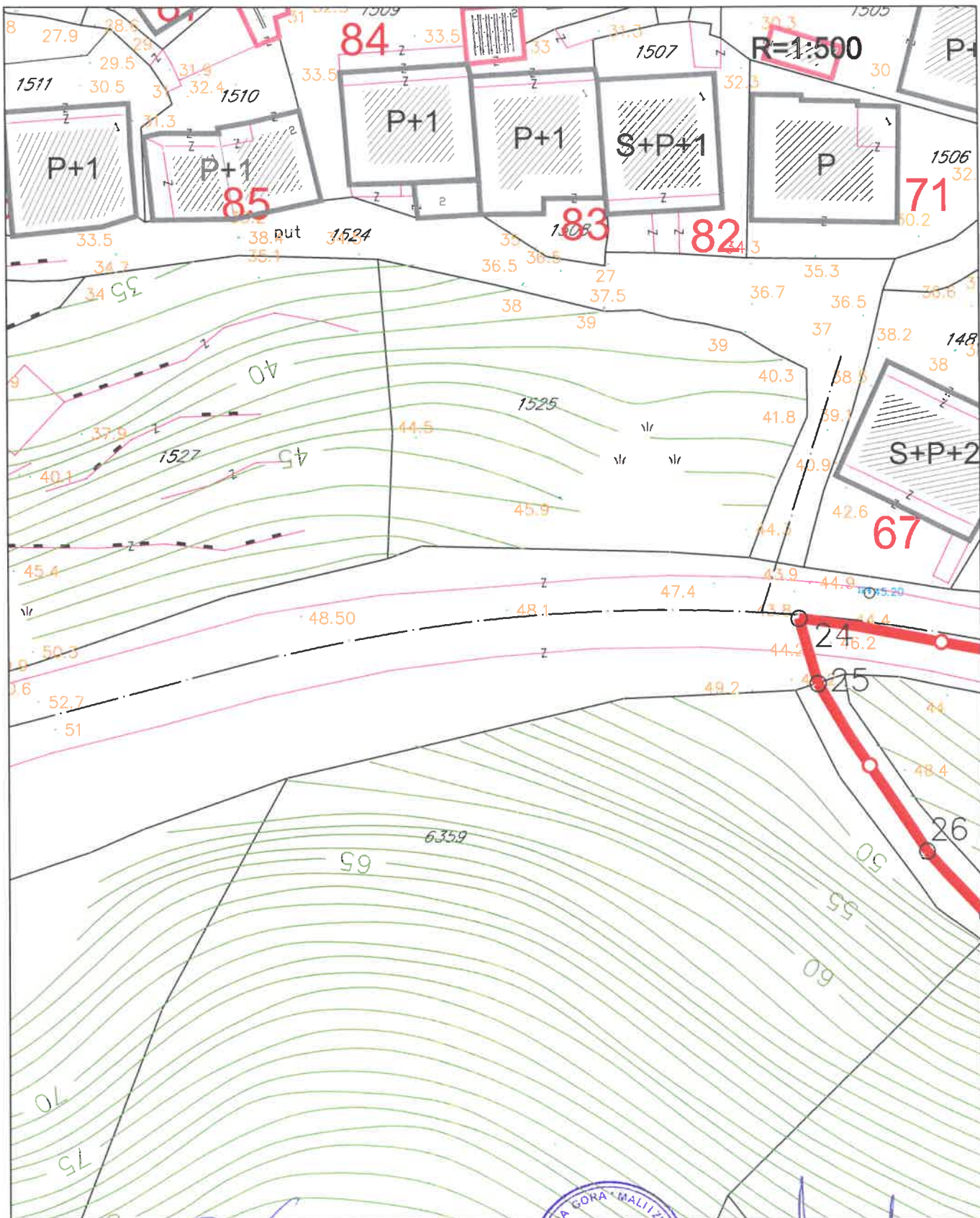
	<p>infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</p> <p>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/, - Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i - Adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. 	
18 .	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
	/	
19 .	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
	/	
20 .	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
	Oznaka urbanističke parcele	22
	Površina urbanističke parcele	445,00
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Max.površina prizemlja (m ²)	178,00
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	534,00
	Namjena	Stanovanje - poslovanje - turizam
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<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) m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).</p> <p>Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.</p>

	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Oblikovanje prostora i materijalizacija Opšti uslovi za izgradnju</p> <p>Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;</p> <p>Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;</p> <p>Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;</p> <p>Gabarit objekta projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;</p> <p>Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža;</p> <p>Ostavlja se mogućnost planiranja podruma;</p> <p>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);</p> <p>U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;</p> <p>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;</p> <p>Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu, ispuste predvidjeti do 1.2 m van građevinske linije objekta;</p> <p>Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;</p> <p>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;</p> <p>Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;</p> <p>Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;</p> <p>Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.</p>
--	--	--

		<p>Objekat planiran na urbanističku parcelu mora biti projektovan u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.</p> <p>Sve priključke raditi prema UTU iz UTU i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</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>OSTALI USLOVI</p>		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <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 inspekcijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
<p>21 .</p>	<p>DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta .</p>	

22	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.  potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.
24		 potpis ovlaštenog službenog lica
25	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. List nepokretnosti sa kopijom katastarsarskog plana</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju u R=1/500.</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju (akt br.3-15 od 26.01.2021.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane DOO JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, - Rješenje saobraćajnih uslova (akt br.06-335/21-19/2 od 21.01.2021.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i - Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova (akt br.08-319/21-10-1 od 29.01.2021.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za privredu i ekonomski razvoj. <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, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-298/2-20 od 15.06.2020. godine, dostavljen je Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 22 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“, za mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu.</p>

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2" Karta br.6 analiza postojećeg stanja i oblici intervencija



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

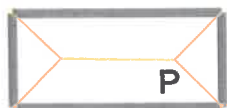


V.D.Sekretar-a,
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA



granica zahvata



postojeći objekat



postojeći pomoćni objekat

P+1

spratnost objekta

1, 12

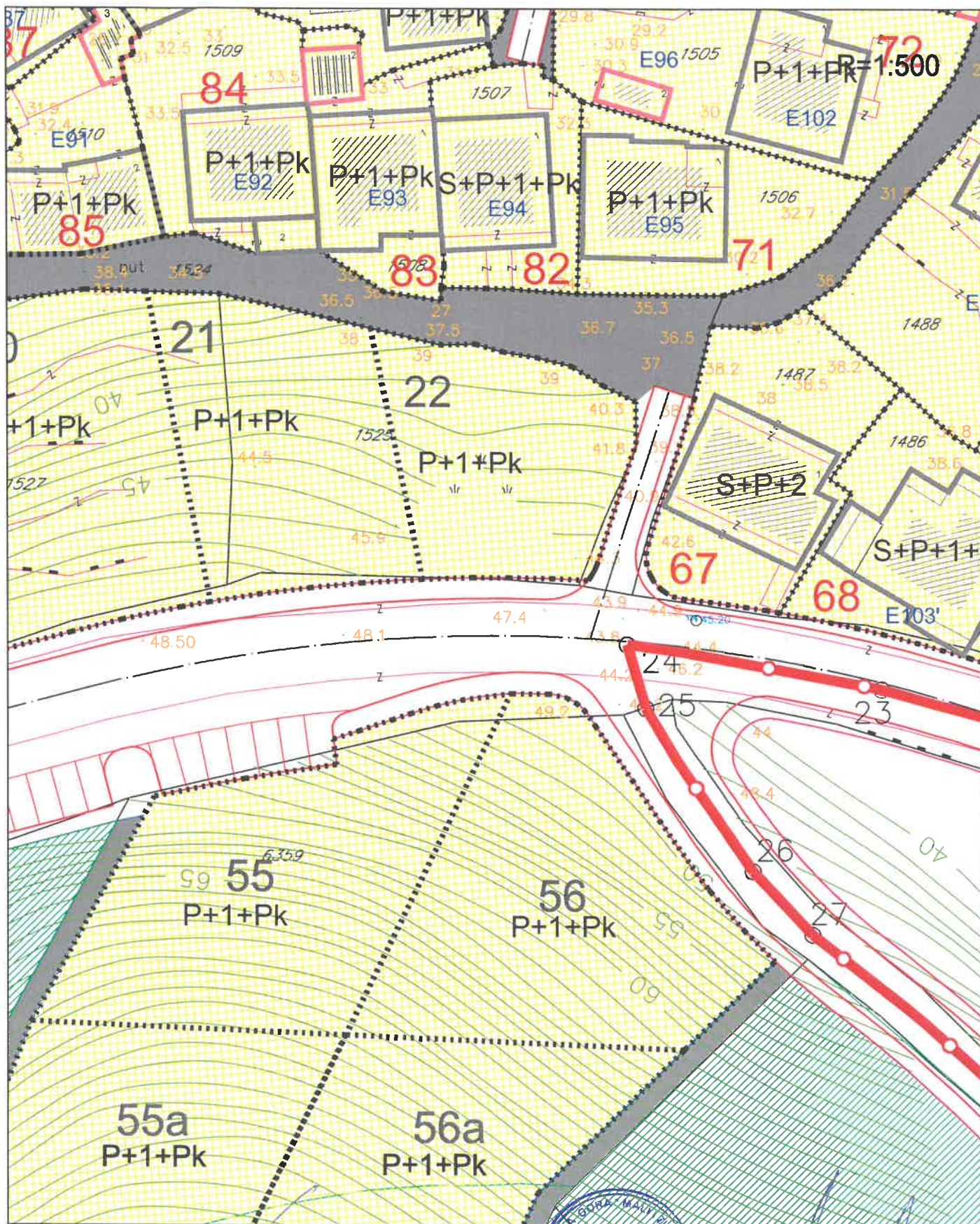
broj objekta



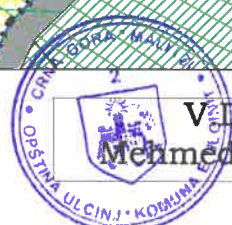
objekti koji se ruše



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 2"
Karta br. 07 "namjene površina"



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



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

LEGENDA



granica zahvata



postojeći objekat



površine za stanovanje srednjih gustina (125-250 st/ha)



površine za centralne djelatnosti



površine za kulturu



kolsko pješačke površine
(javne površine, pristupne staze i platoi)



površine za pejzažno uređenje



vjerski objekti



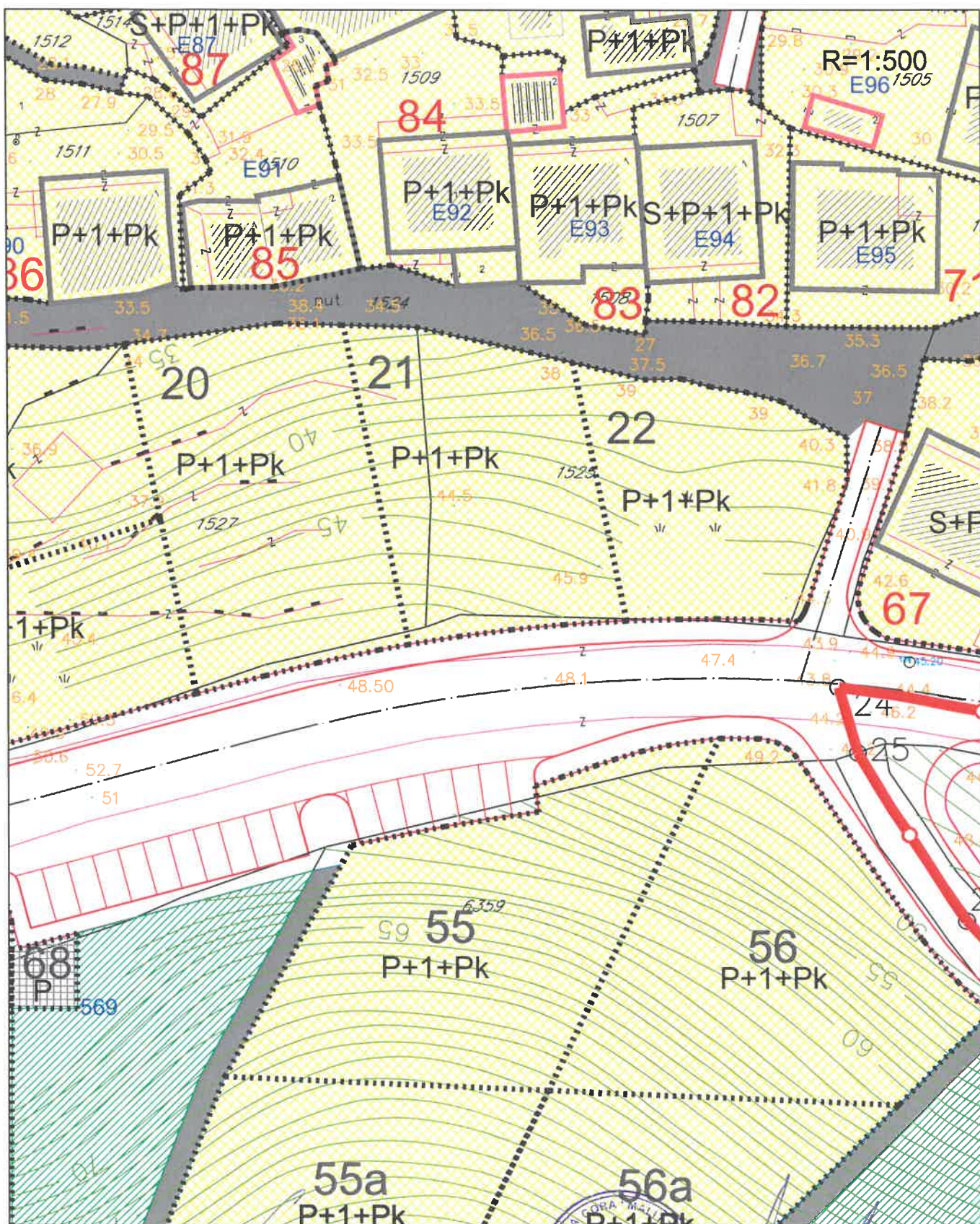
objekti elektroenergetske infrastrukture(TF trafostanica)



razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursc



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"
 Karta br.7 namjene površina



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



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

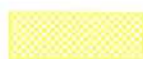
LEGENDA



granica zahvata



postojeći objekat



površine za individualno stanovanje (porodično)



površine za kolektivno stanovanje (višeporodično)



površine za centralne djelatnosti



površine za kulturu



kolsko pješačke površine
(javne površine, pristupne staze i platoi)



površine za pejzažno uređenje



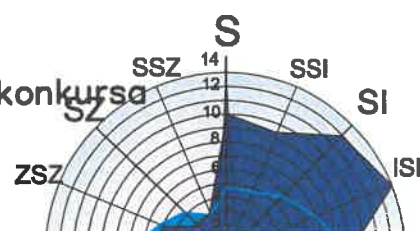
vjerski objekti



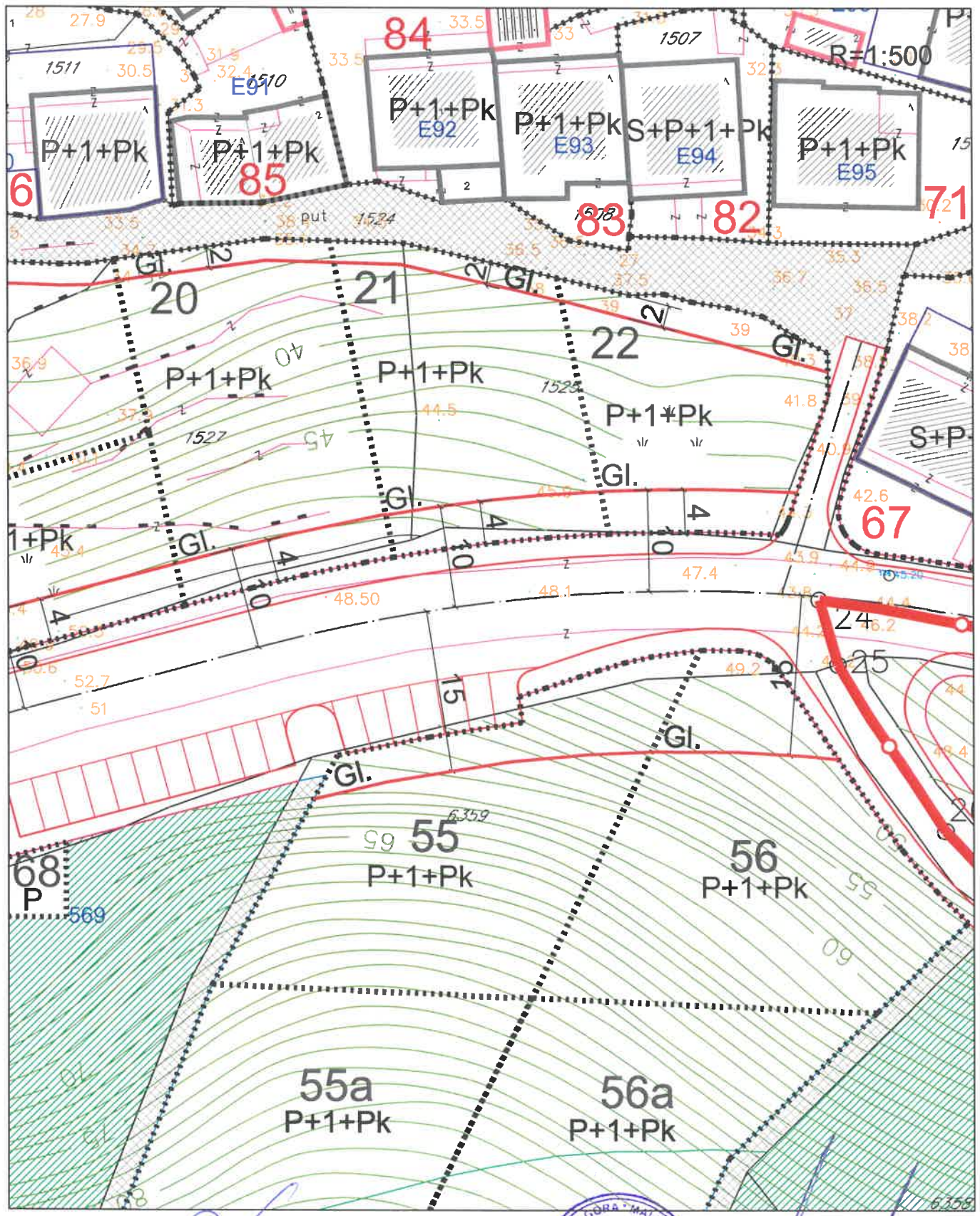
objekti elektroenergetske infrastrukture (TF trafostanica)



razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"
 Karta br.8 parcelacija













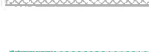


Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



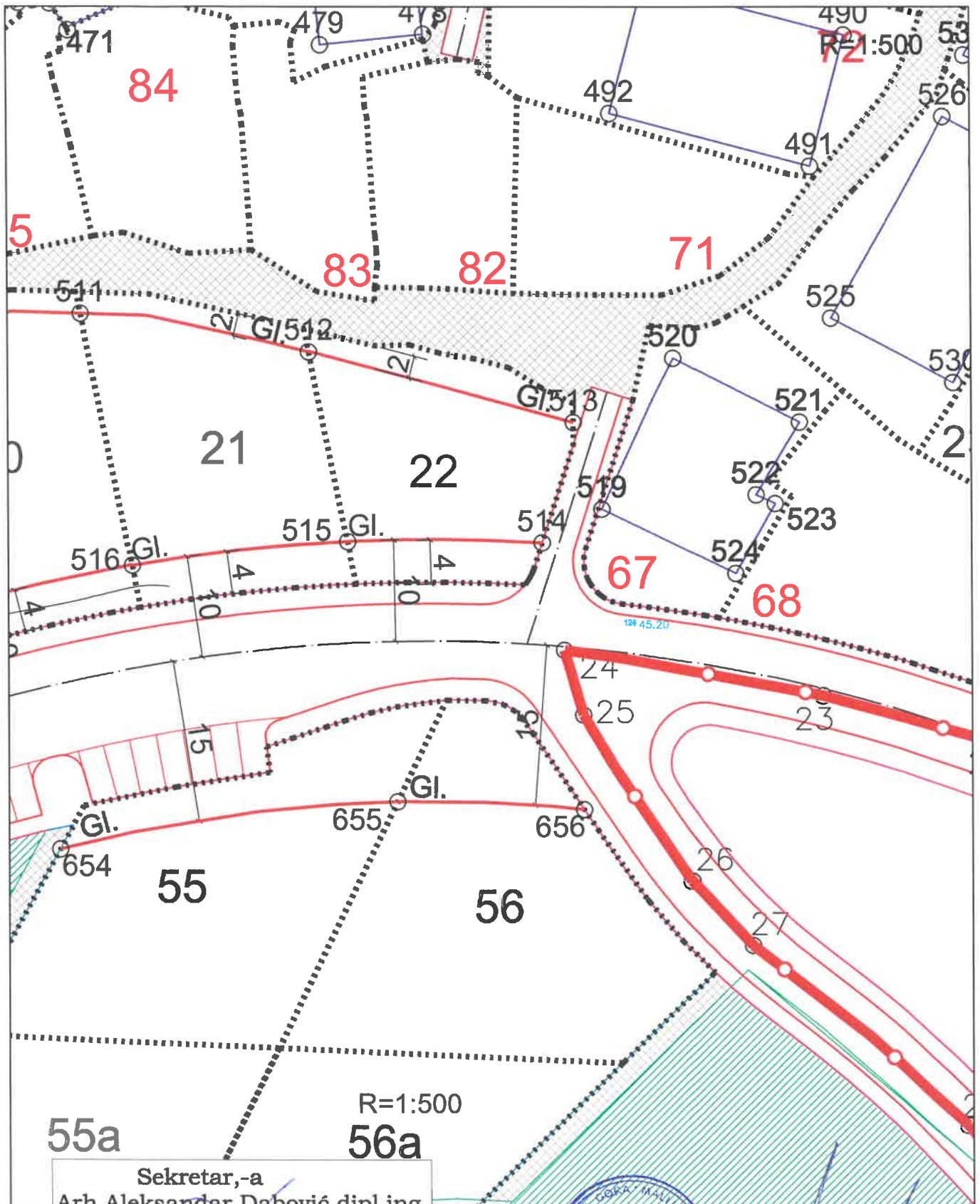
V.D. Sekretar-a,
 Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

	granica zahvata
	urbanistička parcela
	postojeći objekat
	postojeći pomoćni objekat
	razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa
	građevinska linija novoplaniranih objekata
	građevinska linija - dogradnji
	planirana spratnost objekta
	broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
	broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
	broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj-grad"
	javne površine (kolsko pješačke)
	povrsine za pejzazno uredjenje



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"
 Karta br.9a koordinate prelomnih tačaka
 građevinskih linija i dogradnje











Sekretar,-a
 Arh Aleksandar Dabović dipl.ing.

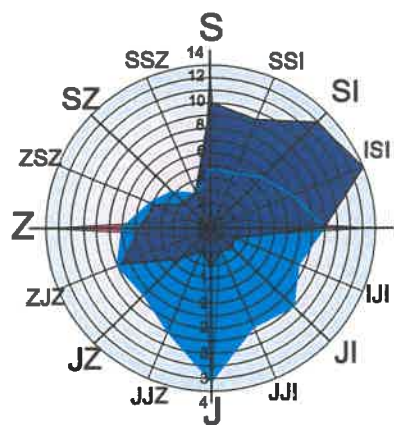
Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



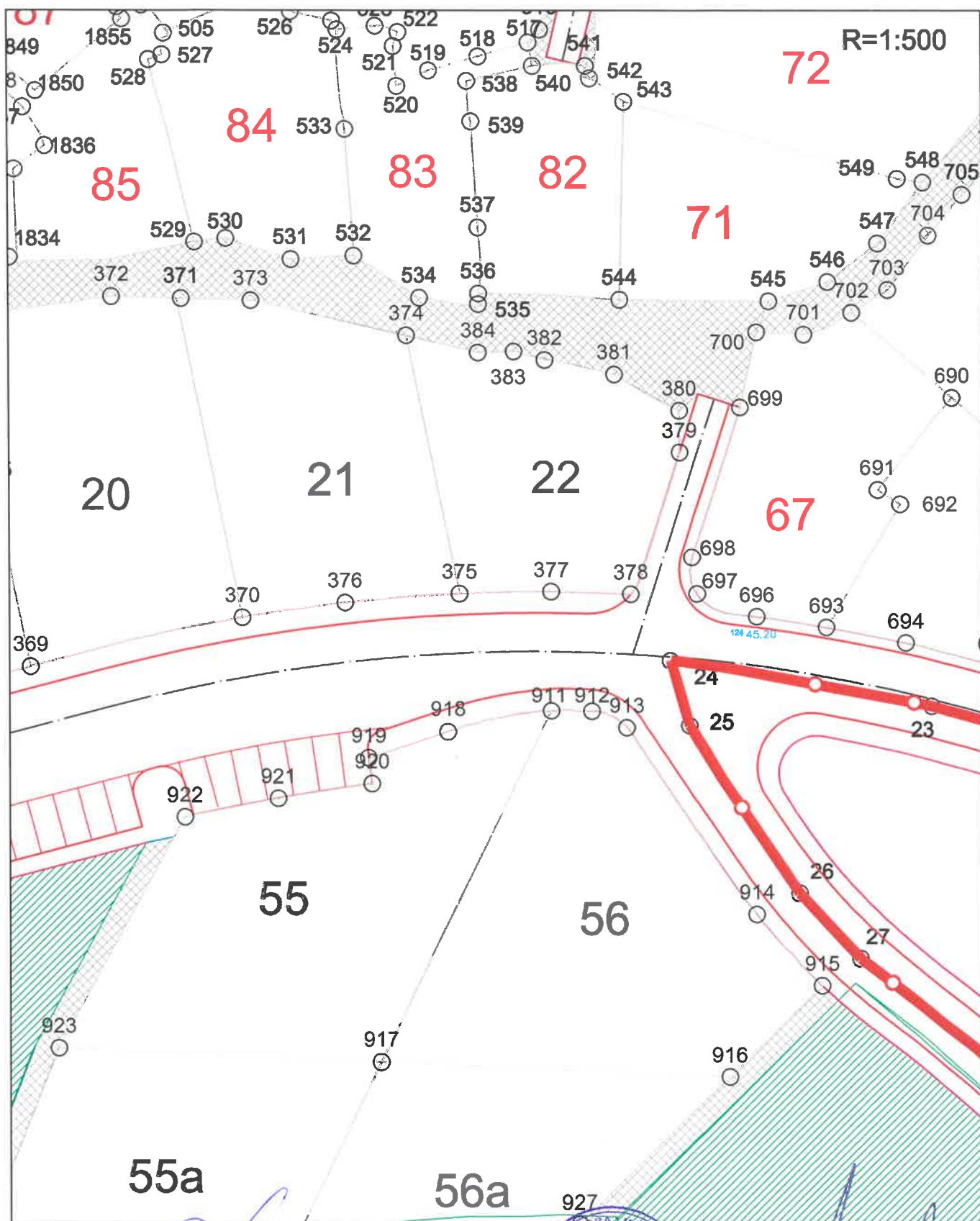
V.D. Sekretar,-a
 Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

-  granica zahvata
-  građevinska linija novoplaniranih objekata
-  građevinska linija – dogradnji
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela
-  (javne površine) kolisko pješačke
-  razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"
Karta br.9 koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele





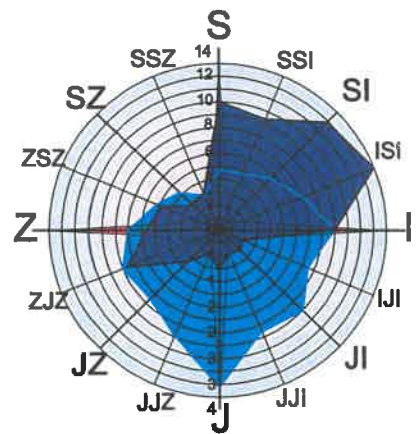
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



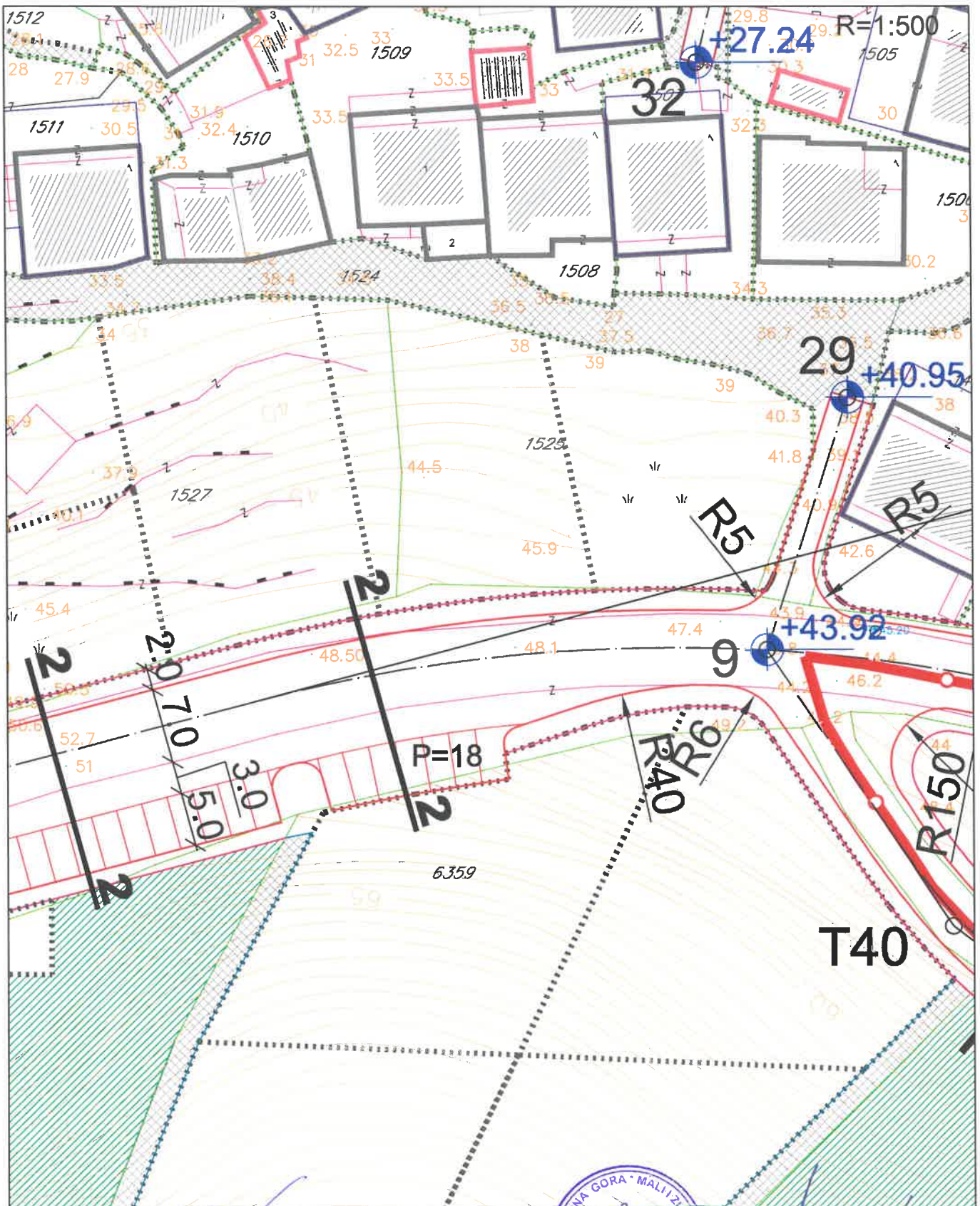
V.D.Sekretar-a,
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

-  granica zahvata
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- 1299, 1230... koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela
-  (javne površine) kolsko pješačke



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"
Karta br.10 saobraćaj


















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

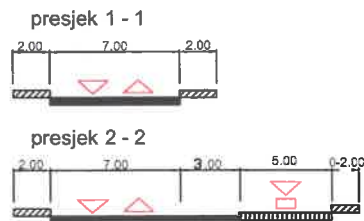


Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

-  granica zahvata
-  urbanistička parcela
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa
-  građevinska linija novoplaniranih objekata
-  građevinska linija - dogradnji
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotoari
-  nivelacija saobraćajnica
-  javne površine (kolsko pješačke)
-  površine za pejzažno uređenje

POPREČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA

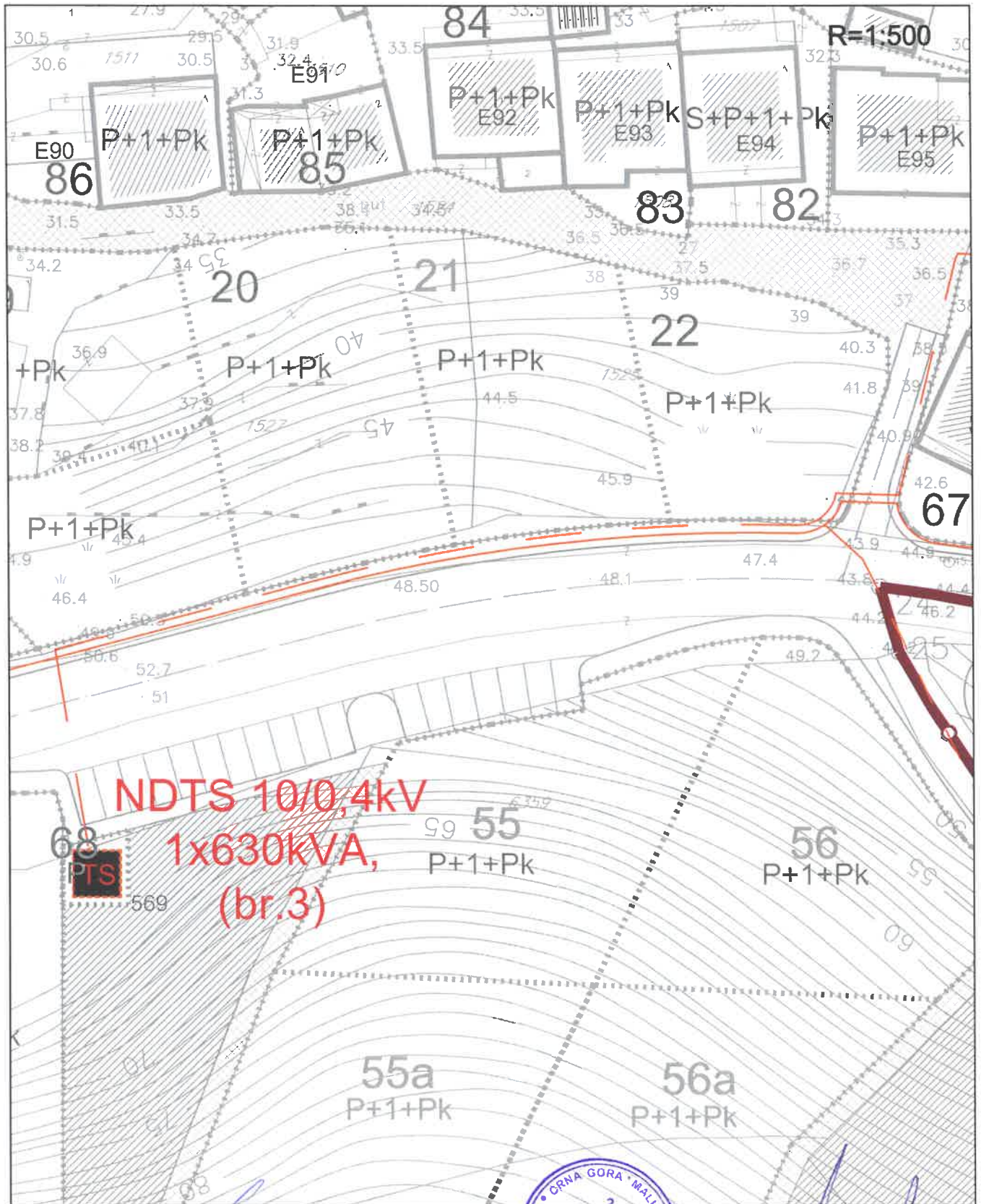


[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"
Karta br.11 elektroenergetika-planirano stanje



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



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

LEGENDA



granica zahvata



trasa postojećih 10kV kablova



trasa planiranih 10kV kablova



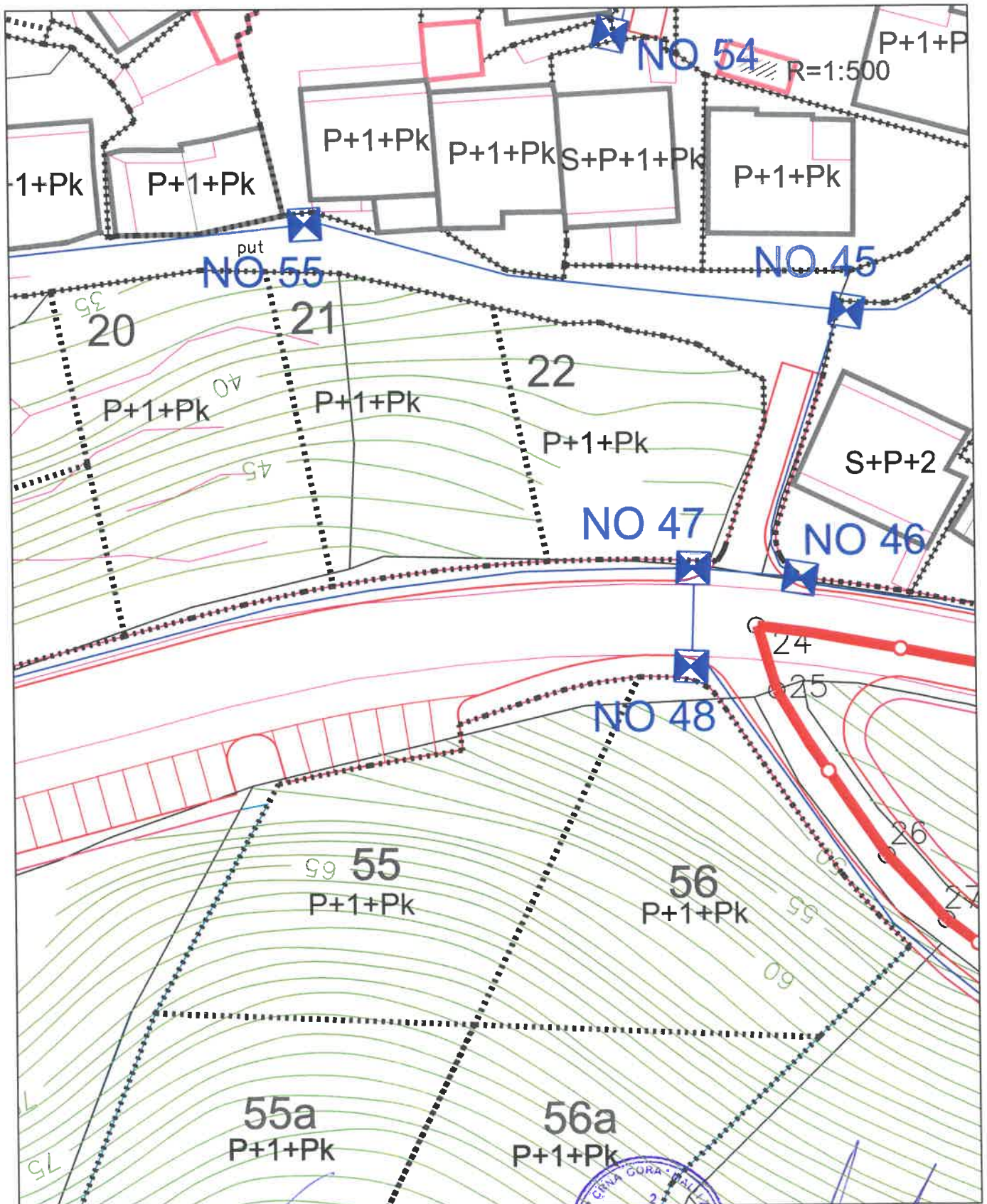
TS 10/0,4kV (postojeća)



NDTS 10/0,4kV (planirane)



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"
Karta br.12a telekomunikaciona infrastruktura-plan



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



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

LEGENDA



granica zahvata



postojece telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



postojeci untrasnji telekomunikacioni izvod



planirano telekomunikaciono okno

NO 1, ..., NO 157

broj planiranog telekomunikacionog okna

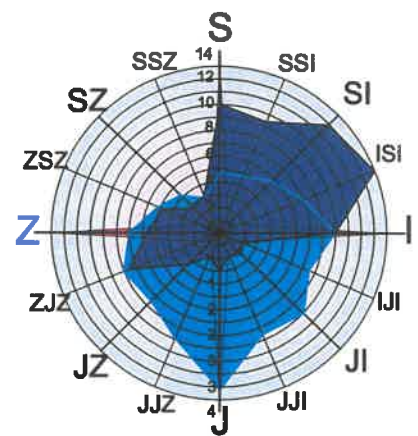


6 PVC

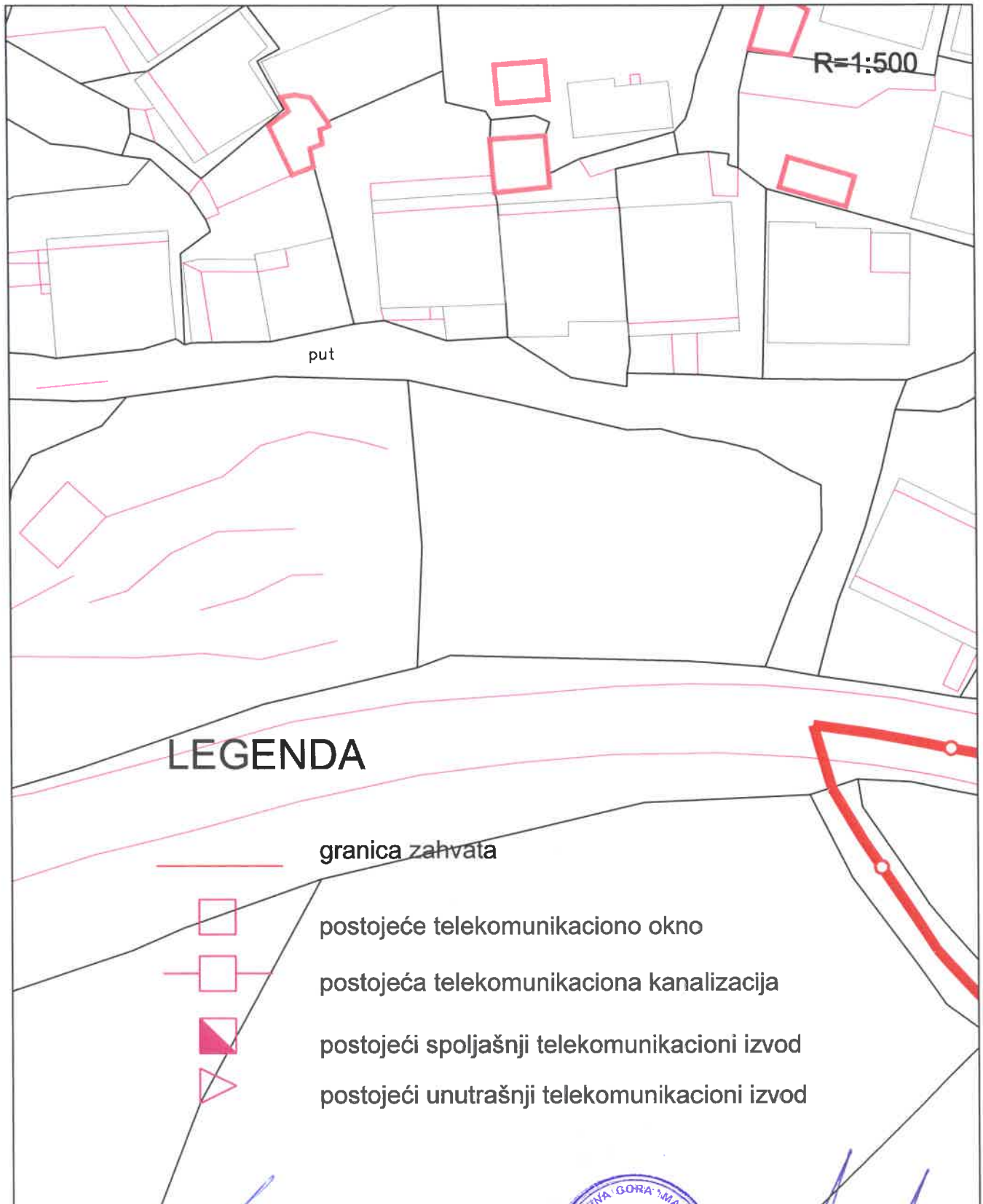
planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 6 PVC cijevi 110mm



planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"
Karta br.12 telekomunikaciona infrastruktura-postojeće

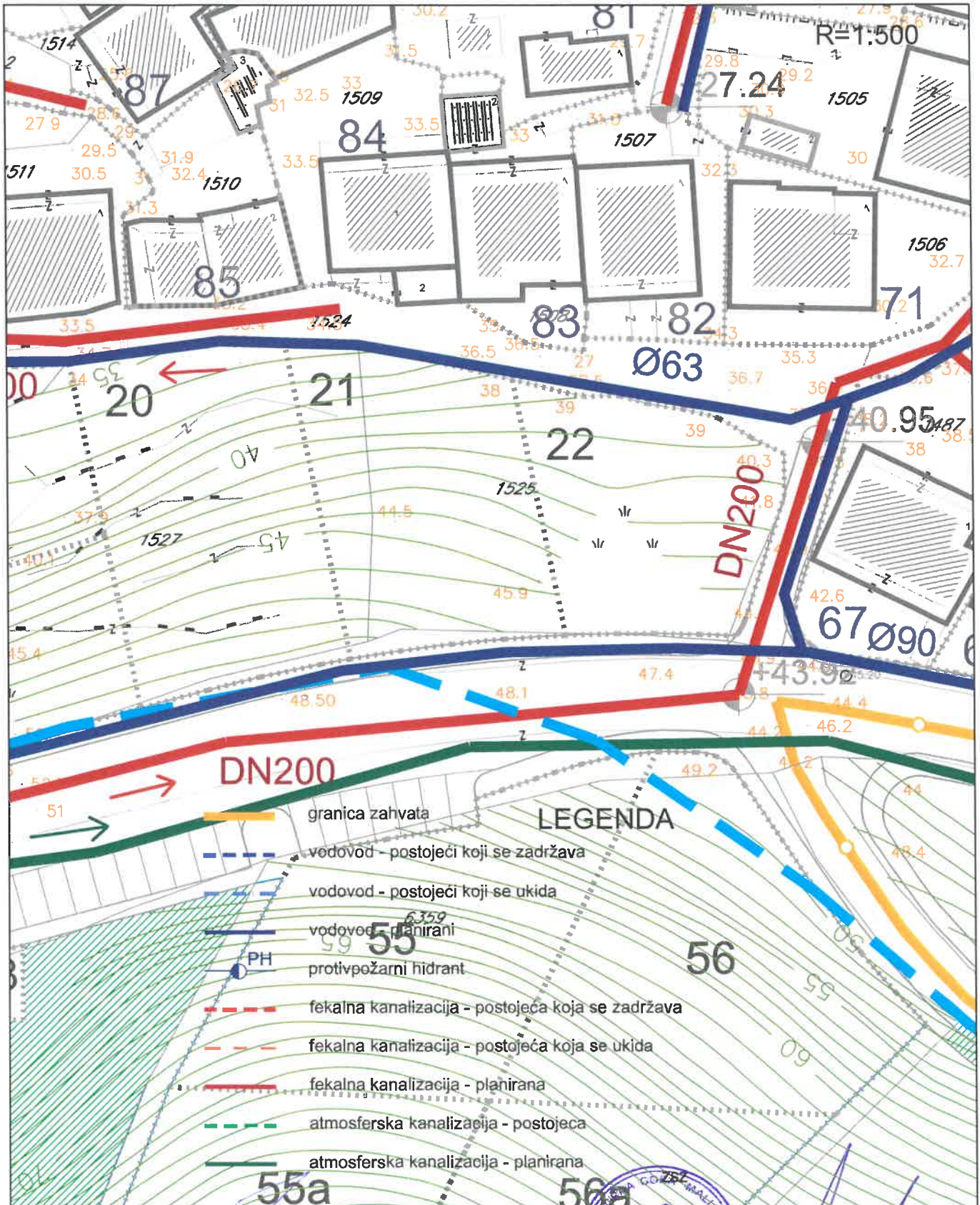


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



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

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2" Karta br.13 hidrotehnička infrastruktura



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

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







LEGENDA

-  granica zahvata
-  kolsko pješačke površine
-  trafo stanica
-  prirodni predio

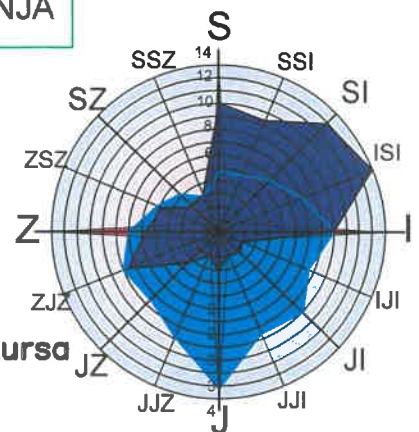
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNOG KORIŠĆENJA

-  park
-  skver
-  spomenici kulture
-  linearno zelenilo

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANICENOG KORIŠĆENJA

-  zelenilo stambenih objekata i blokova
-  zelenilo individualnih stambenih objekata
-  zelenilo vjerskih objekata
-  zelenilo poslovnih i administrativnih objekata

-  razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa



D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj
SH.P.K „Ujësjetllës dhe Kanalizim“ - Ulqin
BR/Nr 3-15
Ulcinj 26.01.2021 godine/viti

Crna Gora - Mali i Zi			
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinjt			
Primjeno - Pranu	28.01.2021		
Orgjed - Njësiti	Broj - Numër	Prilog - Bashkëngjed	Shënim - Vërejtje
	05-332/21-7/3		5

Na osnovu člana 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) na zahtjev br. 152 od strane opštine Ulcinj, Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj UTU br. 05-332/21-7/3 kome se obratio **Salja R. Fadil** izdaje se:

Tehničko mišljenje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj dostavio je zahtjev br. 152 sa urbanističko tehničkim uslovima br: 05-332/21-7/3, za izgradnju objekata za stanovanje na urbanističkoj parceli broj 22, na dijelovima kat. parc. Br. 1525/2, 1525/3 i 1524 KO Ulcinj, opština Ulcinj. Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanalizacione mreže utvrđuje se sljedeće:

1. Na tom dijelu opštine Ulcinj izgrađen je tranzitni cjevovod Ø32, te rješavanje potrebe za sanitarnu vodu riješiti vezivanjem na postojeći cjevovod.
2. Kanalizaciona kolektorska mreža izgrađena je na tom dijelu opštine Ulcinj te projektovanje odvodnje kanalizacije se mora riješiti vezivanjem na postojeću kanalizacionu mrežu.
3. Atmosferske vode predvideti transportovati do najbližeg recipijenta koji se nalazi na tom rejonu ili slivno područje uz korišćenje postojeće kote terena sa ciljem da ne dođe do mješanja atmosferskih i fekalnih voda.
4. Prilikom izrade Glavnog projekta Hidrotehnike, predvidjeti – projektovati postavljanje **vodomjera** van gabarita objekta.

NAPOMENA: Dodatni detaljniji tehnički uslovi i saglasnosti na osnovu člana 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) razmotriće se nakom izrade tehničke dokumentacije, kao i izlaskom na teren od strane stručne službe D.O.O. ViK Ulcinj.



Direktor

Mr Fuad Hadžipeti, dipl.ing.hid.

CRNA GORA
MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta

Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit

Br/N: 06 – 335/21-19/2

Ulcinj – Ulqin 21.01.2021.g.-v.

Crna Gora - Mali I Zi
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Prijmljeno - Prilavur	25.01.2021
Org.jed. - Rje. Org.	05-332/21-7/4
Broj - Numer	
Priloz. - Boshkurt	
Vrijed. - Vlerë	

Upi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – **Opština Ulcinj**, za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **Salja R. Fadil**. Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. i 44/18, donosi;

RJEŠENJE

Izdaju se saobraćajni uslovi Salja R. Fadil, za izgradnju **objekata za stanovanje**, u zhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinj-Grad” za lokalitet “Meraja 2” u Ulcinju.

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i date karte saobraćaja potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na saobraćajnicu u okviru lokacije.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-335/21-19-1 od 19.01.2021 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju **objekata za stanovanje** na urbanističkoj parceli br. 22, na djelovima kat. Parc. br: 1525/2, 1525/3 i 1524 KO Ulcinj, u zhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinj-Grad” za lokalitet “Meraja 2” u Ulcinju, (“Sl. list CG – opštinski propisi” br. 33/18), od 25.09.2018.godine).

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova za izgradnju objekta za stanovanje.

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa propisanim urbanističkim uslovima.

Na osnovu naprijed izloženog, a na osnovu citiranih propisa, riješeno je u skraćenom postupku kao u dispozitivu rješenja, shodno članu 74 stav 5 Zakona.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama (“Sl. list RCG- opštinski propisi» br. 22/07). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 535-82567770-43

Obradio,
Đorđe Dabović, Savjetnik I za opštinske puteve,
gradske zelenilo i gradska groblja



SEKRETAR,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

Dostavljeno:
1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
1x U spise,
1x arhivi



Crna Gora / Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
-Sekretarijat za privredu i
ekonomski razvoj
- Sekretariati per ekonomi
dhe zhvillim ekonomik

Br./Nr.08-319/21-10-1

Ulcinj/Ulqin,29.01.2021.god/vit

Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj Opštine Ulcinj, na osnovu čl.117 st.2 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“) i 18 i 22 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG br:56/14, 20/15, 40/16, 37/17“), riješavajući po zahtijevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, donosi

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Utvrdjuju se investitoru Salja R. Fadilu iz Ulcinja u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.22, koju čine katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela br.1525/2 i 1525/3 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, sljedeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat uraditi u skladu s važećim tehničkim i zakonskim normativima za ovu vrstu radova;
2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži:
 - Opšte podatke o projektu;
 - Podloge za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri (geodetske, hidrološke, geotehničke, geološke i dr);
 - U pogodnoj razmjeri na situacionom planu i u drugim grafičkim priložima ucrtani predviđeni objekat;
 - Tehničke uslove izvođenja radova, mjere zaštite na radu, uslove zaštite u eksploataciji;
 - Predmjer i predračun radova, specifikaciju predviđene opreme;
 - Eventualnu faznost izgradnje;
 - Potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju i ovlašćenje odgovornog projektanta;
 - Naziv investitora i njegovo sjedište.
 - Predvidjeti odgovarajuće radove i mjere kojima će se spriječiti oštećenje komunalne infrastrukture (sistemi fekalne kanalizacije, vodovod i sl.) uslijed izvođenja radova.
 - Za sve druge aktivnosti, mora se predvidjeti adekvatno tehničko rješenje u cilju sprečavanja zagađenja površinskih i podzemnih voda.
3. Tehničke karakteristike projektovanog rješenja moraju biti takve da se zadovolji sledeće:
 - Za potrebe vodosnabdijevanja čitavog objekta obraditi
 - Potrebe za vodom (za potrošače, za komunalnu upotrebu, za gašenje požara, za navodnjavanje itd)
 - Režim korišćenja vode (i njegovu neravnomjernost) s obzirom na karakter i namjenu predviđenog objekta;
 - Konkretni predlog rješenja za obezbjeđivanje dovoljnih količina vode u svakom trenutku, urađen za ciljni kapacitet kompletnog objekta;
 - Ako nema mogućnosti za priključivanjem na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za snabdijevanje vodom iz vlastitih izvora (i pravo na zahvatanje vode za potrebe pravnog lica rješavati u skladu sa važećom zakonskom regulativom);

- U slučaju da postoji mogućnost i saglasnost javnog preduzeća za vodosnabdijevanje, tehničko rješenje mora da poštuje i uslove dobijene od tog preduzeća;
- Predlog fazne realizacije predviđenih investicija.
- Kod potencijalnih izvorišta izbjegavati građevinske poduhvate u slivu izvorišta, te maksimalno izbjegavati bilo kakve intervencije u zonama, koje bi hidrogeološka analiza identifikovala kao užu zonu sanitarne zaštite budućeg izvorišta.
- Za potrebe prikupljanja, odvođenja i tretmana otpadnih voda iz objekta obraditi:
- Produkcija otpadnih voda za sve vrste, po pojedinim dijelovima sistema i dimenzionisanje kompletnog sistema uzimajući u obzir sezonsku i dnevnu neravnomjernost;
- Konkretni predlog rješenja za tretman i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda;
- Ukoliko nema mogućnosti za priključivanjem na javnu kanalizacionu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za prikupljanje, tretman do propisanog kvaliteta i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda, u skladu sa važećom zakonskom regulativom;
- Predlog fazne realizacije predviđenih rješenja.
- U pogledu odvođenja atmosferskih voda potrebno je obraditi
- Obezbeđenje urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontaktnih (uzvodnih) slivnih površina;
- Sprečavanje zagađivanja atmosferskih voda ili eventualni tretman zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prirodni recipijent

Nakon izrade i revizije Glavnog projekta investitor će podnijeti ovom organu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa članom 118 i 119 Zakona o vodama, uz koji treba priložiti Glavni projekat, Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Glavnog projekta i mišljenje ministarstva nadležnog za poslove zaštite životne sredine, odnosno saglasnost na Ekološki elaborat.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podniet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj je u ime investitora Salja R. Fadila iz Ulcinja, podnio ovom organu zahtjev za izdavanje vodnih uslova, broj zahtjeva 08-319/21-10-1 od 19.01.2021.godine.

Uz zahtjev je priložen: Nacrt Urbanističko-tehnički uslovi, izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj. Predmet urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.22, koju čine katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela br.1525/2 i 1525/3 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, za investitora Salja R. Fadila iz Ulcinja.

Shodno članovima 114,115,116 i 117 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“) i čl.3 i 13 Pravilnika o sadržaju zahtjeva za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl. list CG br:7/08, 14/16), riješeno je kao u dispozitivu.

Pravna pouka: Protiv ovog Rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja , a taksira se sa 5 € administrativne takse.

Dostaviti:

1. Sekretarijatu za planiranje i održivi razvoj
2. Arhivi

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I
ZA POSLOVE VODOPRIVREDE**
2 Arta Malohodžić





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-98/2021

Datum: 15.01.2021.

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 SEKREATRIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 917-1-2/2021 OD 14 01 2021 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6395 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1525	2		16 107		UL.MIRKA SRZENTIĆA	Livada 1. klase KUPOVINA		428	27.91
1525	3		16 107	16/05/2016	UL.MIRKA SRZENTIĆA	Livada 1. klase RAZMJENA		13	0.85
Ukupno								441	28.75

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0602948223015	SALJA RAMAZAN FADILJ ŠTODRA Štodra	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Načelnik:

Čaprići Dževdet

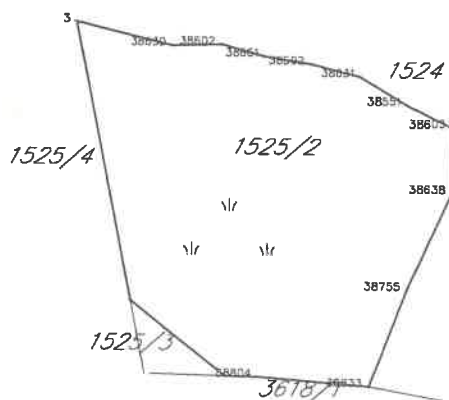
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 917-1-2-2021
Datum: 15.01.2021.



Katastarska opština: ULCINJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 17
Parcela: 1525/2

SKICA PARCELA

Razmjera 1:500



Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

917-1-2-2021

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE ***

PODRUCNA JEDINICA: ULCINJ

KO: ULCINJ, R 1:500

Po zahjevu broj: 917-1-2-2021, od: 15.01.2021. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2020.12.25 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.01.2021 09:40

	6601168.56	4643392.00	0.00
1	6601174.87	4643387.00	0.00
3	6601164.93	4643410.72	0.00
38551	6601186.77	4643405.31	38.70
38602	6601174.59	4643409.28	39.40
38603	6601189.77	4643403.83	39.40
38630	6601171.32	4643409.18	39.30
38631	6601183.71	4643407.19	39.30
38638	6601189.79	4643399.43	41.10
38661	6601177.40	4643408.50	39.70
38692	6601180.47	4643408.01	39.60
38755	6601186.84	4643392.88	43.00
38804	6601177.08	4643386.95	46.20
38833	6601184.35	4643386.37	45.30

Parcela: 1525/2 (P=426)

Frontovi:

od do dužina(m)

38661-38692 3.11

38692-38631 3.34

38631-38551 3.59

38551-38603 3.35

38603-38638 4.40

38638-38755 7.18

38755-38833 6.97

38833-38804 7.29

38804-1 2.21

3-38630 6.57

38630-38602 3.27

38602-38661 2.92

Obradio:



Pregledao:

