



**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.:05-332/21-275/7
Ulcinj / Ulqin, 08.07.2021. god.

Nikqi Z. Besnik

Ulcinj
Liman 1, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/21-275/7 od 08.07.2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.48 zona B u skladu sa smjernicama izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

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

V.D. SEKRETAR-a,
Muhammed Muharemović, spec.sci.arh.



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm Br./ Nr.:05-332/21-275/7 Ulcinj / Ulqin, 08.07.2021. god.	Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT
2	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.87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-127/16-11 od 27.04.2016.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.22/16), na zahtjev Nikqi Z. Besnik broj 05-332/21-275/1 od 15.06.2021.godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 48 zona B, koju čini dijelovi katastarskih parcela br.3992/2 i 3999/2 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	<i>Nikqi Z. Besnik</i>
6	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Na karti br.5 "Analiza postojećeg stanja" katastarska parcela br. 3992 KO Ulcinj prikazana je kao poljoprivredna površina (voćnjaci, livade, masline i dr.).</p> <p>Karta br.5 "Analiza postojećeg stanja" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p> <p style="text-align: center;">KARAKTERISTIKE PRIRODNOG OKRUŽENJA – PREDNOSTI I OGRANIČENJA</p> <p style="text-align: center;">Inženjersko-geološke karakteristike – seizmika tla</p> <p>Geološki sastav terena na široj lokaciji je uglavnom krečnjački i flišni, što ga čini uglavnom stabilnim, ali potrebno je pre izrade projektne dokumentacije izvršiti inženjersko-geološka ispitivanja na lokaciji radi utvrđivanja tačnih uslova za gradnju – fundiranje objekata.</p> <p>Takođe, potrebno je konstatantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti na području čitave opštine, i obzirom da prostor pripada VIII seizmičkoj zoni (VIII° MKS za ovu lokaciju, iako na prostoru opštine ima i terena sa IX° MKS), i u skladu sa tim izrada odgovarajuće tehničke dokumentacije za konstrukciju objekata.</p> <p style="text-align: center;">Klimatske karakteristike</p> <p>Cijela teritoija opštine Ulcinj karakteriše se izuzetno povoljnim klimatom, SMT je 15.6° a broj osunčanih sati iznosi 2256 h godišnje, uz povoljno strujanje maestrala sa 1383 mm vodenog taloga godišnje.</p>	

	<p>Mediterranska klima, blago izmijenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 9 mjeseci. U ljetnjim mjesecima, strujanje iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčanih dana, mali broj oblačnih dana i dana sa jačim vjetrom čine prostor opštine turistički atraktivnim i van ljetnjih mjeseci.</p> <p>Morfološke karakteristike</p> <p>Prednosti : Pojas zone Liman 1, bez obzira na velike padove terena od 15% do 30% i više, svrstava se u red najkvalitetnijih prostora koji imaju izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvorenog ambijenta : osunčanje, široke vizure, vizuelni kontakt sa morem s jedne strane i zaleđe brda s druge strane, relativno dobru saobraćajnu povezanost (postojeći put vodi do ulaza u lokaciju). U kontaktnim zonama su zeleni fondovi starih maslina, postojeća vikend naselja i drugo.</p> <p>Jedna od najvećih prednosti ove lokacije je izuzetno povoljna južna ekspozicija terena.</p> <p>Osnovni nedostaci : veliki nagibi tla, i komunalna neopremljenost lokacije.</p>
7 .	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Urbanistička parcela na kojoj je planirana mješovita namjena, prikazana na grafičom prilogu list 6 - <i>Namjena površina – Planirano stanje</i>.</p> <p>U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), urbanističko-tehnički uslovi dati u tekstualnim i grafičkim priložima a naročito u sledećem:</p> <p>Grafički prilozi fizičkih struktura:</p> <ul style="list-style-type: none"> List 5 - Analiza postojećeg stanja List 6 - Namjena površina List 7 - Parcelacija, nivelacija i regulacija <p>Grafički prilozi infrastrukture :</p> <ul style="list-style-type: none"> List 8 - Pejzažna arhitektura List 9 - Saobraćaj List 10 - Hidrotehnika List 11 - Elektroenergetika List 12 - Telekomunikaciona mreža <p>USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA</p> <p>Planirana namjena data je za urbanističku parcelu.</p> <p>Detaljna namjena površina prikazana u grafičkom prilogu "<i>Namjena površina</i>".</p> <p>POVRŠINA ZA MJEŠOVITU NAMJENU - MN</p> <ul style="list-style-type: none"> - indeks zauzetosti 0.40 - indeks izgradjenosti 1.20 - spratnost objekata maksimalno do P+2 (uz postovanje zadatih indeksa) - gradjevinska linija definisana ka saobraćajnicama. <p>Urbanistička parcela na kojoj je planirana mješovita namjena, prikazana na grafičom prilogu list 6 - <i>Namjena površina – Planirano stanje</i>.</p> <p>Gradjevinske linije date u grafickom prilogu list 7 - <i>Parcelacija, regulacija i nivelacija</i>.</p> <p>U okviru zone mješovite namjene, predviđena je izgradnja stambenih objekata, kao i objekata drugih namjena, koje ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju.</p> <p>Osim stambenih objekata, dozvoljena je gradnja objekata za trgovinu, upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, ugostiteljske</p>

	<p>objekte i objekte za smještaj turista, privredne objekte, objekte komunalnih servisa, parkinge i garaže za smještaj vozila korisnika.</p> <p>Visinske razlike terena omogućavaju formiranje podrumskih i suterenskih prostora, koji se u najvećem broju slučajeva planiraju za garažiranje vozila i tehničke prostorije, a kao takvi, ne ulaze u obračun BRGP-a. Ukoliko se suterenske etaže koriste za stanovanje, turizam, poslovanje i sl, onda se njihove površine moraju obračunati u ukupnu bruto građevinsku površinu.</p> <p>Gradjevinska linija podzemne etaže (oznaka GL0) se poklapa prema ulici sa građevinskom linijom nadzemnih etaža - suterena i prizemlja (GL1).</p> <p>Objekti imaju direktne kolske pristupe sa jedne strane parcele i maksimalno ispoštovane vizure na more.</p> <p>Spratnost objekata u okviru zone površina za mješovitu namjenu iznosi 1 podzemnu etažu, i do 4 nadzemne etaže uključujući suteran i prizemlje, a u skladu sa BRGP datim u tabeli za svaku pojedinačnu parcelu. Broj etaža će zavisiti i od položaja lokacije i uslova da novi objekti ne ometaju vizuru.</p> <p>Neophodno je ostvariti kvalitetnu sintezu funkcije stanovanja i ostalih komplementarnih sadržaja i funkcija, u skladu sa Pravilnikom i u kontekstu održivog razvoja i energetske efikasnosti.</p> <p>Arhitektura objekata treba da bude u skladu sa identitetom mjesta (<i>genius loci</i>), kroz koriscenje tradicionalnih elemenata oblikovanja (<i>nagibi krovova, izbor materijala - drvo, kamen, ciglarski materijali za pokrivanje, proporcije otvora, trijemovi</i>) a u savremenom duhu.</p> <p>Materijalizacija objekta treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.</p> <p>Posebnu pažnju treba obratiti na projekte uređenja terena koji na ovom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Parcelacija</p> <p>Data su granice urbanističke parcele sa tabelarno definisanim tačkama preloma granice planirane urbanističke parcele.</p> <p>Urbanistička parcela imaju kolski prilaz.</p> <p>Regulacija i nivelacija</p> <p>Urbanistička parcela definisana je grafički i koordinatama.</p> <p>Gabarit objekta definisan je građevinskom linijom prema ulici i odstojanjem objekta od granice susjeda.</p> <p>Ukoliko se u susjedstvu novoplaniranog objekta već nalaze izgradjeni objekti, voditi računa o dimenzionisanju volumena i gabarita, na način da se ne ugrožavaju zatečeni objekti. Ovaj uslov se odnosi i na dogradnje i nadgradnje postojećih objekata prema zadatim urb indikatorima. Ukoliko je nemoguće postići uslov odstojanja medju gabaritima objekta starog i novog ili 2 postojeća objekta koji se dograđuju ili nadograđuju, treba voditi računa prilikom projektovanja objekata, da se na nepovoljnoj strani objekta rasporede prostorije koje mogu da funkcionisu u takvom položaju (ulazi, holovi, pomoćne prostorije, kupatila, stepenište, kuhinja).</p> <p>Takodje je vrlo bitno, da se izgradnjom novih ili nadogradnjom i rekonstrukcijom postojećih objekata, ne ugrožavaju vizure, makar 50% fasade objekta treba da je orijentisano ka kvalitetnim vizurama.</p> <p>U vertikalnoj ravni treba takođe težiti maksimalnom uklapanju objekata u postojeći teren.</p>

USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije.

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

Granica urbanističke parcele definisana je prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat uz grafički prilog.

Površina urbanističke parcele 48 u zonu B iznosi 926,00m² i definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br.7 "Parcelacija, regulacija i nivelacija".

Koordinatne tačke kojima je definisana UP 48 u zonu B su:

Br.	X	Y
1089	6599763.577	4643422.233
1088	6599743.589	4643423.341
1092	6599744.403	4643424.947
1093	6599748.039	4643432.781
1094	6599749.915	4643437.72
1095	6599758.642	4643464.927
1096	6599759.873	4643468.482
1097	6599761.156	4643472.019
1098	6599762.751	4643475.718
1099	6599764.485	4643479.354
1100	6599766.238	4643482.736
1101	6599766.951	4643483.989
1102	6599768.214	4643486.165
1103	6599770.046	4643489.11
1104	6599771.999	4643491.976
1105	6599774.044	4643493.957
1106	6599776.159	4643495.424
1107	6599778.456	4643496.592
1108	6599781.128	4643495.641
1109	6599781.224	4643492.807
1110	6599780.692	4643491.96
1111	6599781.546	4643491.398
1112	6599779.128	4643487.387
1113	6599777.134	4643483.674
1114	6599775.383	4643480.074
1115	6599773.859	4643476.605
1116	6599773.589	4643475.952
1117	6599771.993	4643471.795
1118	6599770.569	4643467.53
1119	6599769.514	4643463.687
1120	6599768.541	4643459.823
1121	6599766.815	4643450.725
1122	6599765.504	4643441.558
1123	6599764.396	4643431.909

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 48 zona B**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Urbanistička parcela br.48 u zonu B:

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

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, urbanistička parcela br. 48 **nalazi se** u zoni B.

Urbanističku parbelu br. 48 u zonu B, formiraju dijelovi katastarskih parcela br. 3992/2 i 3999/2 sa lista nepokretnosti 6668 KO Ulcinj.

Planski pokazatelji za novoplanirane objekte:

urbanistička parcela (broj)	UP 48 zona B
Površina urbanističke parcele (m2)	926,00
max zauzetost parcele pod objektom (površina prizemlja) (m2)	370,00
max indeks zauzetosti	0,40
max bruto građevinska površina(m2)	1.111,00
max indeks izgradjenosti	1,20
max spratnost objekta	P+2
namjena	mješovita

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 370,00m² (indeks zauzeto. 0,40).

Max.bruto građevinska površina objekta 1.111,00m² (indeks izgrađenosti 1,20).

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

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

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

Građevinske linije iznad zemlje koje utvrđuju gabarit za nadzemni dio izvedenih objekata iznad prizemlja, nisu date u grafičkom prilogu.

Urbanističke parcele date u grafičkom prilogu mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

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 atmosfere kanalizacije i dalje do recipijenta.

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

- 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 na donjoj.

- Ukoliko je 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).

PLANIRANI OBJEKAT

Na novoformirom urbanističkom parcelom moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je u skladu sa datom namjenom u grafičkom prilogu "Namjena površina" i u tabelama. U zoni mješovite namjene MN dozvoljena je gradnja stambenih objekata, kao i objekata drugih namjena, koje ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju kao i objekata isključivo turističke namjene u okviru navedene zone.

- Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno.

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

- Udaljenje objekta na parceli od susjednog objekta je tolika da sjenke objekta pod uglom od 45° doseže do prizemne tačke gabarita objekta susjeda, računajući pri tom prizemlje na koti +/- 0.00. 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 1,00 m od kote terena.

- Krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom do 23°, pogotovu kada su u pitanju potkrovnne etaže (Pk). U slučaju kada objekat nema potkrovnnu etažu projektant može da se odluči za projektovanje ravnog krova.

- 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. 1,00 m do susjedne parcele.

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

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

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

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

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

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

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.

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.

Uređenje terena uzvršiti na osnovu odgovarajućeg projekata uređenja terena.

7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama																																																																																																						
	<p>Regulaciona linija Kordinatne tačke regulacione linije;</p> <table border="0"> <tr><td>1089</td><td>6599763.577</td><td>4643422.233</td></tr> <tr><td>1088</td><td>6599743.589</td><td>4643423.341</td></tr> <tr><td>1092</td><td>6599744.403</td><td>4643424.947</td></tr> <tr><td>1093</td><td>6599748.039</td><td>4643432.781</td></tr> <tr><td>1094</td><td>6599749.915</td><td>4643437.72</td></tr> <tr><td>1095</td><td>6599758.642</td><td>4643464.927</td></tr> <tr><td>1096</td><td>6599759.873</td><td>4643468.482</td></tr> <tr><td>1097</td><td>6599761.156</td><td>4643472.019</td></tr> <tr><td>1098</td><td>6599762.751</td><td>4643475.718</td></tr> <tr><td>1099</td><td>6599764.485</td><td>4643479.354</td></tr> <tr><td>1100</td><td>6599766.238</td><td>4643482.736</td></tr> <tr><td>1101</td><td>6599766.951</td><td>4643483.989</td></tr> <tr><td>1102</td><td>6599768.214</td><td>4643486.165</td></tr> <tr><td>1103</td><td>6599770.046</td><td>4643489.11</td></tr> <tr><td>1104</td><td>6599771.999</td><td>4643491.976</td></tr> <tr><td>1105</td><td>6599774.044</td><td>4643493.957</td></tr> <tr><td>1106</td><td>6599776.159</td><td>4643495.424</td></tr> <tr><td>1107</td><td>6599778.456</td><td>4643496.592</td></tr> <tr><td>1108</td><td>6599781.128</td><td>4643495.641</td></tr> <tr><td>1109</td><td>6599781.224</td><td>4643492.807</td></tr> <tr><td>1110</td><td>6599780.692</td><td>4643491.96</td></tr> <tr><td>1111</td><td>6599781.546</td><td>4643491.398</td></tr> <tr><td>1112</td><td>6599779.128</td><td>4643487.387</td></tr> <tr><td>1113</td><td>6599777.134</td><td>4643483.674</td></tr> <tr><td>1114</td><td>6599775.383</td><td>4643480.074</td></tr> <tr><td>1115</td><td>6599773.859</td><td>4643476.605</td></tr> <tr><td>1116</td><td>6599773.589</td><td>4643475.952</td></tr> <tr><td>1117</td><td>6599771.993</td><td>4643471.795</td></tr> <tr><td>1118</td><td>6599770.569</td><td>4643467.53</td></tr> <tr><td>1119</td><td>6599769.514</td><td>4643463.687</td></tr> <tr><td>1120</td><td>6599768.541</td><td>4643459.823</td></tr> <tr><td>1121</td><td>6599766.815</td><td>4643450.725</td></tr> <tr><td>1122</td><td>6599765.504</td><td>4643441.558</td></tr> <tr><td>1123</td><td>6599764.396</td><td>4643431.909</td></tr> </table> <p>1. Građevinska linija Građevinska linija definisana je grafički i numerički na, iznad i ispod površine zemlje, i predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu. Kordinatne tačke građevinske linije koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br. 7 "Parcelacija, regulacija i nivelacija": Kordinatne tačke građevinske linije GLO=GL1 712 6599770.894 4643490.363</p>	1089	6599763.577	4643422.233	1088	6599743.589	4643423.341	1092	6599744.403	4643424.947	1093	6599748.039	4643432.781	1094	6599749.915	4643437.72	1095	6599758.642	4643464.927	1096	6599759.873	4643468.482	1097	6599761.156	4643472.019	1098	6599762.751	4643475.718	1099	6599764.485	4643479.354	1100	6599766.238	4643482.736	1101	6599766.951	4643483.989	1102	6599768.214	4643486.165	1103	6599770.046	4643489.11	1104	6599771.999	4643491.976	1105	6599774.044	4643493.957	1106	6599776.159	4643495.424	1107	6599778.456	4643496.592	1108	6599781.128	4643495.641	1109	6599781.224	4643492.807	1110	6599780.692	4643491.96	1111	6599781.546	4643491.398	1112	6599779.128	4643487.387	1113	6599777.134	4643483.674	1114	6599775.383	4643480.074	1115	6599773.859	4643476.605	1116	6599773.589	4643475.952	1117	6599771.993	4643471.795	1118	6599770.569	4643467.53	1119	6599769.514	4643463.687	1120	6599768.541	4643459.823	1121	6599766.815	4643450.725	1122	6599765.504	4643441.558	1123	6599764.396	4643431.909
1089	6599763.577	4643422.233																																																																																																					
1088	6599743.589	4643423.341																																																																																																					
1092	6599744.403	4643424.947																																																																																																					
1093	6599748.039	4643432.781																																																																																																					
1094	6599749.915	4643437.72																																																																																																					
1095	6599758.642	4643464.927																																																																																																					
1096	6599759.873	4643468.482																																																																																																					
1097	6599761.156	4643472.019																																																																																																					
1098	6599762.751	4643475.718																																																																																																					
1099	6599764.485	4643479.354																																																																																																					
1100	6599766.238	4643482.736																																																																																																					
1101	6599766.951	4643483.989																																																																																																					
1102	6599768.214	4643486.165																																																																																																					
1103	6599770.046	4643489.11																																																																																																					
1104	6599771.999	4643491.976																																																																																																					
1105	6599774.044	4643493.957																																																																																																					
1106	6599776.159	4643495.424																																																																																																					
1107	6599778.456	4643496.592																																																																																																					
1108	6599781.128	4643495.641																																																																																																					
1109	6599781.224	4643492.807																																																																																																					
1110	6599780.692	4643491.96																																																																																																					
1111	6599781.546	4643491.398																																																																																																					
1112	6599779.128	4643487.387																																																																																																					
1113	6599777.134	4643483.674																																																																																																					
1114	6599775.383	4643480.074																																																																																																					
1115	6599773.859	4643476.605																																																																																																					
1116	6599773.589	4643475.952																																																																																																					
1117	6599771.993	4643471.795																																																																																																					
1118	6599770.569	4643467.53																																																																																																					
1119	6599769.514	4643463.687																																																																																																					
1120	6599768.541	4643459.823																																																																																																					
1121	6599766.815	4643450.725																																																																																																					
1122	6599765.504	4643441.558																																																																																																					
1123	6599764.396	4643431.909																																																																																																					

737	6599777.522	4643487.103
738	6599771.715	4643473.877
95	6599767.565	4643460.042
96	6599764.415	4643442.764
97	6599762.677	4643425.287
98	6599747.016	4643426.156
99	6599748.598	4643431.571
714	6599758.646	4643464.933
713	6599763.863	4643478.085

2. Visinska regulacija

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

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

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

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

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

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

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

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani gradjevinskom linijom GL 1. Suteren može biti na ravnom ili na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta. Suteren na denielisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m a za poslovne objekte maksimalno 0.2m iznad kote konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.

Visinska regulacija objekta izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika prostora.

Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4 - 5 m za prizemne etaže P, 5-6m za visoko prizelje PV i približno 3 do 3.5 m za etaže iznad prizemlja.

Sve vrijednost bruto površina i površina pod objektom date su kao maksimalne, a mogu biti manje po potrebi investitora.

8 . PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Preporuke za aseizmičko projektovanje

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primijeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova i one predstavljaju samo dalju-detaljniju

	<p>razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.</p> <p>Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbeđenju sigurnosti objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja. - Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva. - 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 istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.</p> <p>Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p>
9 .	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Mjere zaštite životne sredine</p> <p>Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovedenje mera zaštite životne sredine uticaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>
10 .	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Smjernice za urbanističke parcele koje su u kontaktu sa obalom</p> <p>Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz.</p>

	<p>"halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu Imajući u vidu karakter (mora, prirodnog pejzaža ili izgrađenog okruženja) i namjenu prostora a sa ciljem uspostavljanja prepoznatih potencijala, posebno ističući raznovrsnost tj. osobenost svake mikro lokacije Crnogorskog primorja, planiraju se intervencije na formiranju, uređenju i korišćenju slobodnih površina uz more i stjenovitu obalu.</p>
11 .	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p style="text-align: center;">/</p>
12 .	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).</p>
13 .	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>Pored osnovnog objekta u okviru urbanističke parcele može se planirati i pomoćni objekat, maksimalne površine do 30 m², maksimalne svjetle visine 2,60 m, u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br.24/2016). Ovom Odlukom propisuju se vrste pomoćnih objekata, koji služe korišćenju stambenog ili drugog objekta, a postavljaju se odnosno grade na istoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli, kao i uslovi i postupak za njihovo postavljanje, odnosno građenje i uklanjanje.</p> <p><i>„... Pomoćni objekti, svrstavaju se u tri tipa:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat: prizemne i nadzemne garaže, ostave, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu i slični objekti;</i> - <i>Tip 2 pomoćni objekti infrastrukture: septičke bio jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi i slični objekti;</i> - <i>Tip 3 pomoćni objekti uređenja terena: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i slični objekti.</i> <p><i>Na jednoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i više pomoćnih objekata tipa 2 i 3.</i></p> <p><i><u>Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni objekat.</u></i></p> <p><i>Pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom.</i></p> <p><i>Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2 i 3 se ne primjenjuju.</i></p> <p><i>Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1 metra od njene granice, tako da građevinska linija pomoćnog objekta ne može biti ispred građevinske linije prema glavnoj saobraćajnici osnovnog objekta, izuzev portirnica i stražara koje se predviđaju uz poslovne objekte.</i></p>

Izuzetno, pomoćni objekat, osim ograde se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele.

Pomoćni objekat tipa 1, osim garaža, može biti maksimalne spratnosti prizemlje (P), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti suteran (S).

Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se po granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde.

Izuzetno, mogu se postavljati privremene žičane ograde (pletena žičana mreža i sl.) granicom katastarske parcele u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.

Žičane ograde ne smiju se postavljati od bodljikave žice.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.

Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti visočije od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.

Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,6 m.

Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.

Pomoćni objekti tipa 1 i mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 1 duž saobraćajnice uz ivicu kolovoza.

Na teritoriji Opštine Ulcinj, na kojoj nije izgrađena komunalna infrastruktura (vodovodna i kanalizaciona) u okviru urbanističke odnosno katastarske parcele, mogu se graditi pomoćni objekti tipa 2.

Septičke jame su sa bioprečišćivačem ili moraju biti vodonepropusne sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo zacrpjenje iste.

Za osnovne objekte površine veće od 250 m², pored kojih se gradi i postavlja pomoćni objekat septička jama, kapacitet septičke jame predvidjeti u skladu sa hidrauličnim proračunom otpadnih voda i specifične potrošnje, čiji proračun izrađuje ovlašćeni hidroinženjer.

Bunari se mogu graditi i u zonama u kojima je komunalna infrastruktura izgrađena, a za potrebe poljoprivredne proizvodnje.

Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Visina potpornog zida ne može biti viša od 2 m.

U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.50 m, a teren svake terase ozeleniti.

Ukupna visina ograde sa potpornim zidom ne može biti viša od 2 m.

Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom.

Nagib terena između dva susjedna kaskadna podzida ne može biti veći od 30°...

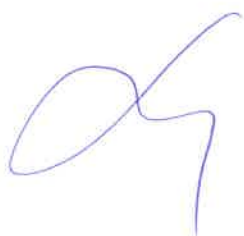
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a.</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 kanizacionu infrastrukturu
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „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, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i

	<p>način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione 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	48 zona B
	Površina urbanističke parcele (m ²)	926,00
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40
	Max. Površina prizemlja (m ²)	370,00
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,20
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1.111,00
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Namjena	mješovita
	Maksimalna visinska kota objekta	<p>Visinska regulacija objekta izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika prostora.</p> <p>Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4 - 5 m za prizemne etaže P, 5-6m za visoko prizelje PV i približno 3 do 3.5 m za etaže iznad prizemlja.</p>
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena.</p> <p>Parkiranje planirano unutar urbanističkih parcela.</p>
		<p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici</p>

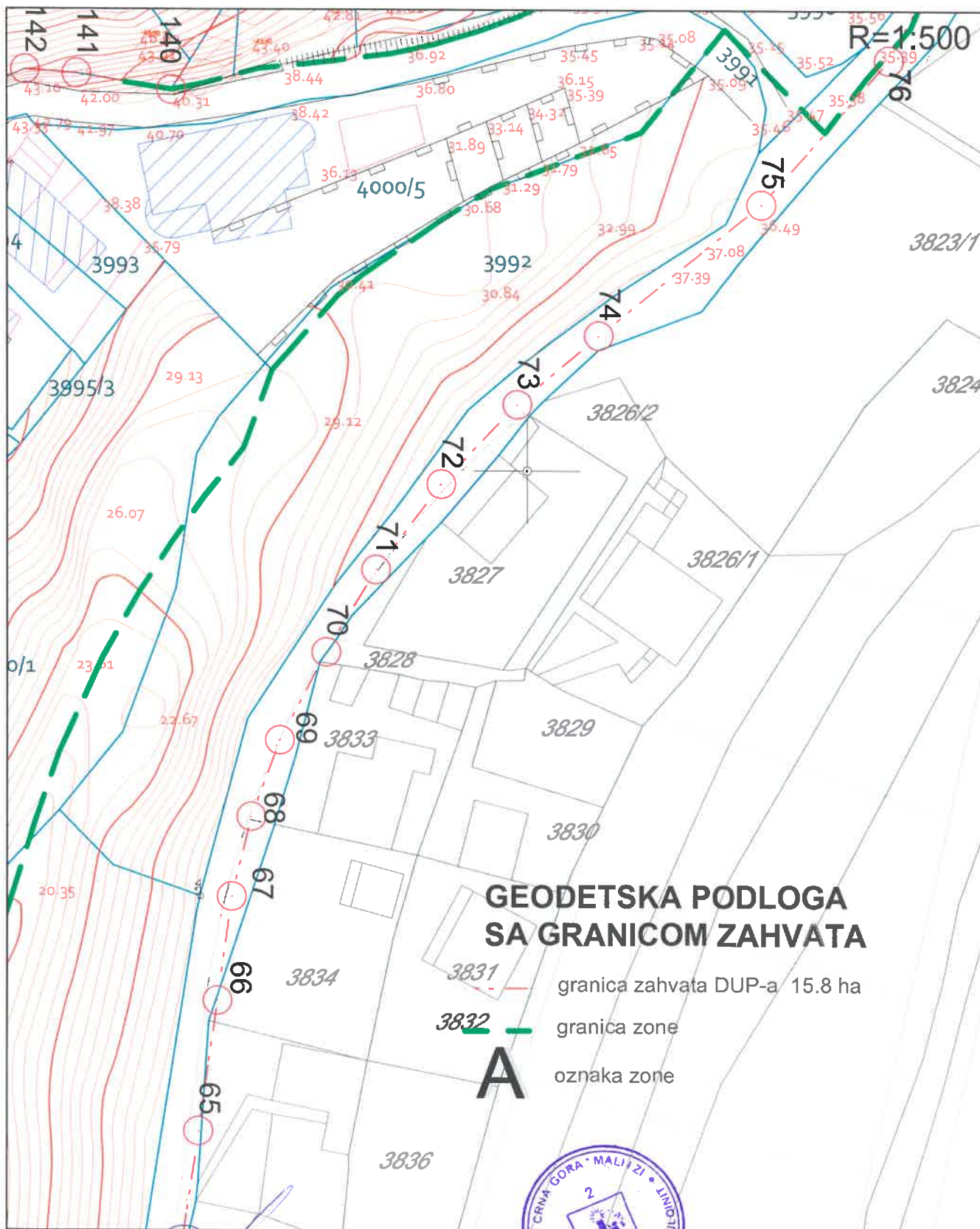
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p> <p>Arhitektonske volumene objekta potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p> <p>Visina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

		- Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.
OSTALI USLOVI		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objekta(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, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020) 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 od 06.10.2017.god.).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21 .	DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta .	
22 .	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.  potpis
23 .	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.
24		 potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI 1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju u R=1/500 .</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 rekonstrukciju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 48 zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1, i to:</p>

	3. List nepokretnosti sa kopijom katastarskog plana	<ul style="list-style-type: none">- DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/21-275/3 od 26.06.2021. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju),- 2 x Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-332/21-1275/4 05-332/21-275/5 od 26.06.2021. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i- Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-332/21-275/6 od 26.06.2021. godine (vodni uslovi).
--	---	--



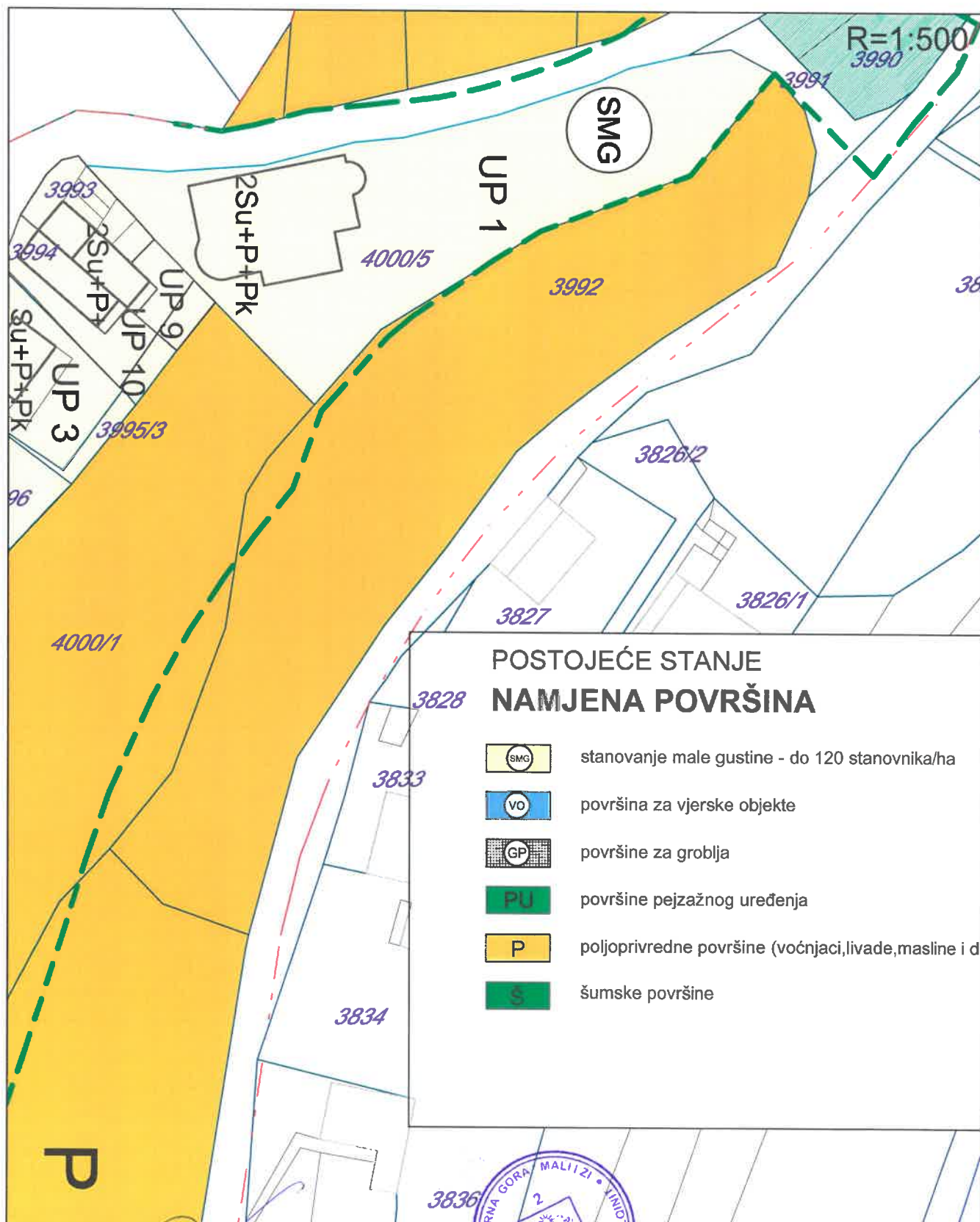
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1" Karta br.4 Geodetska Podloga sa Granicom zahvata









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

V.D. Sekretar,-a
Muhammed Muharemović, spec.sci.arh.

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



POSTOJEĆE STANJE
 NAMJENA POVRŠINA

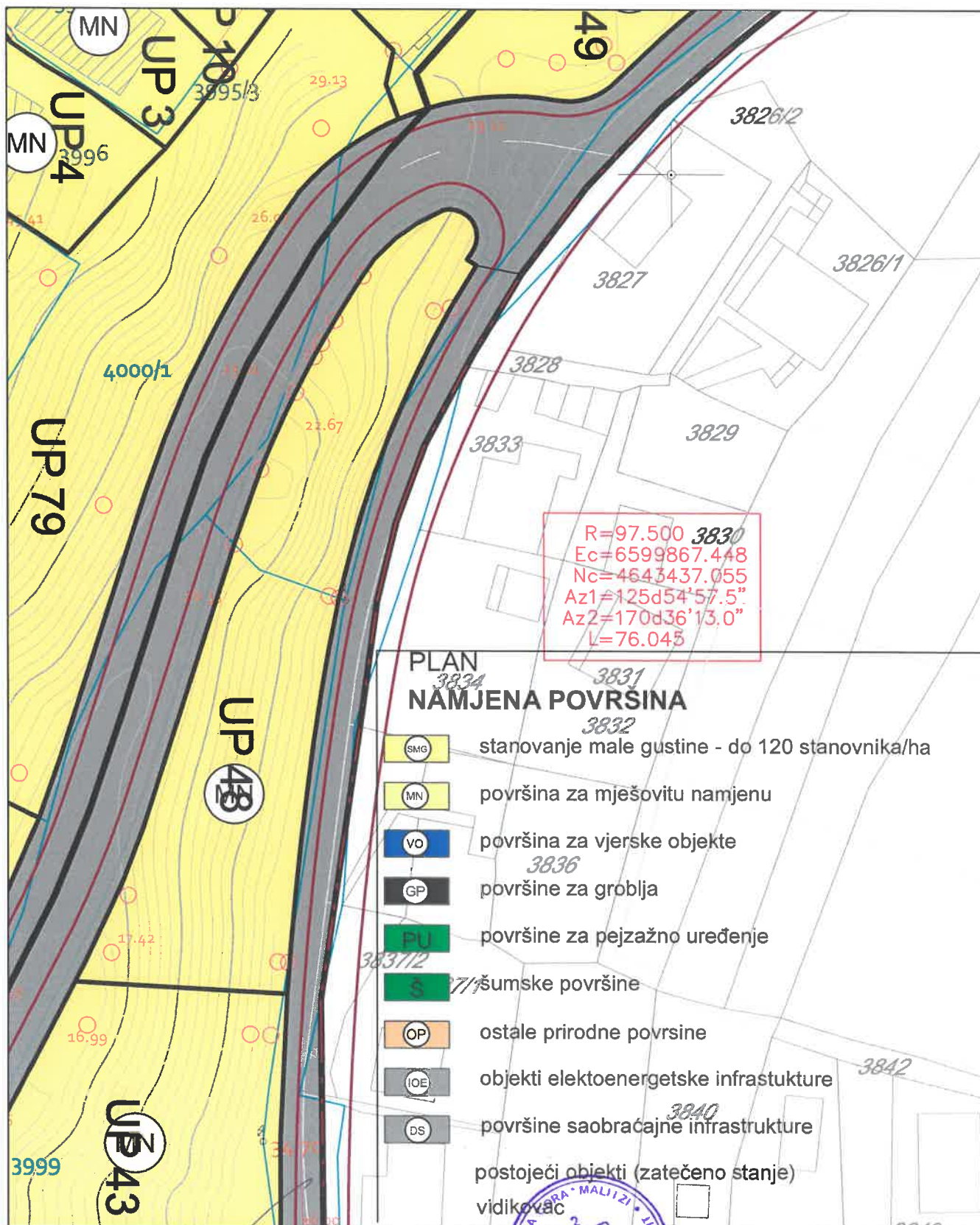
-  stanovanje male gustine - do 120 stanovnika/ha
-  površina za vjerske objekte
-  površine za groblja
-  površine pejzažnog uređenja
-  poljoprivredne površine (voćnjaci, livade, masline i dr.)
-  šumske površine

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



V.D. Sekretar,-a
 Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

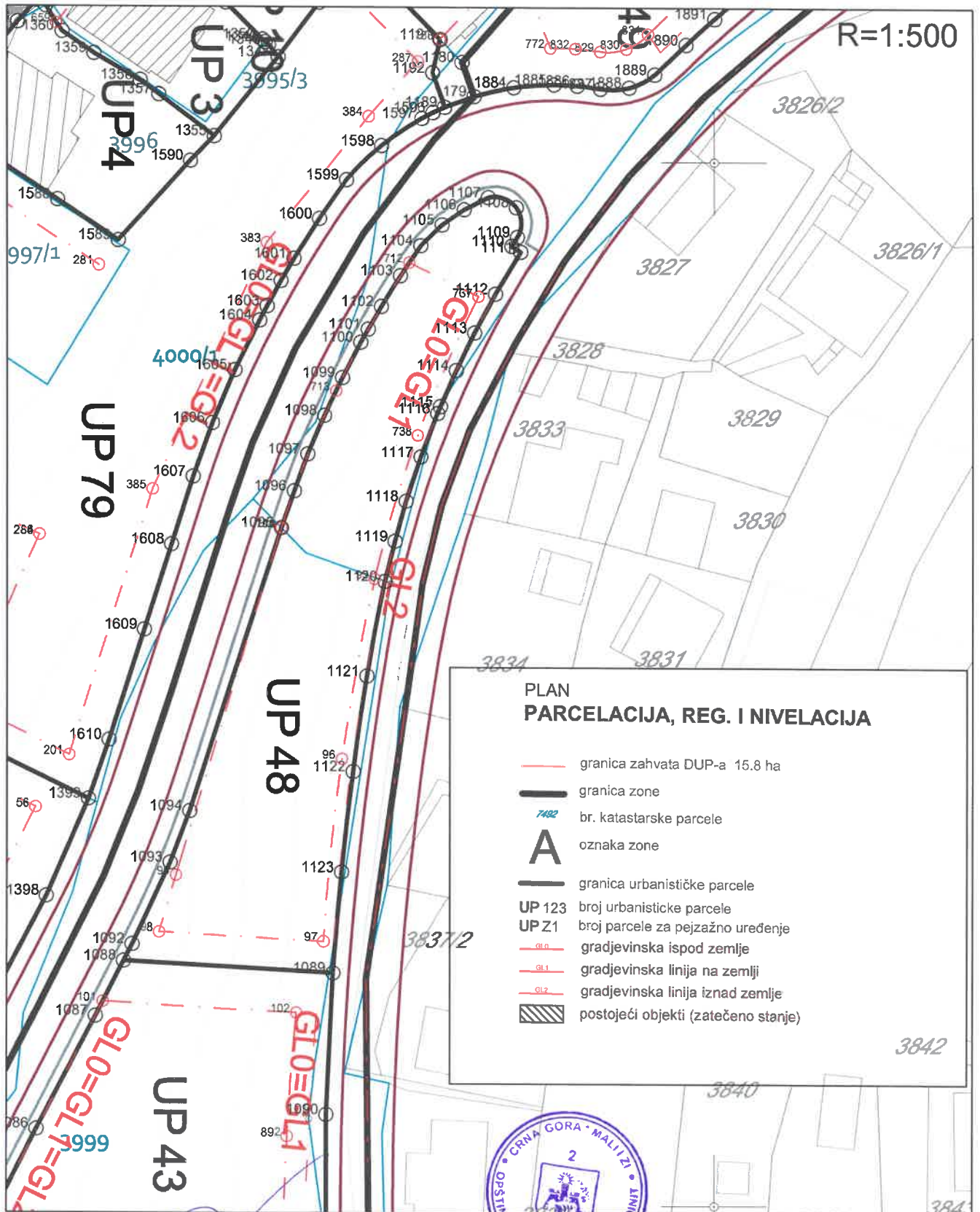
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1" Karta br.6 Namjena površina



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

V.D. Sekretar,-a
Muhammed Muharemović, spec.sci.arh.

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

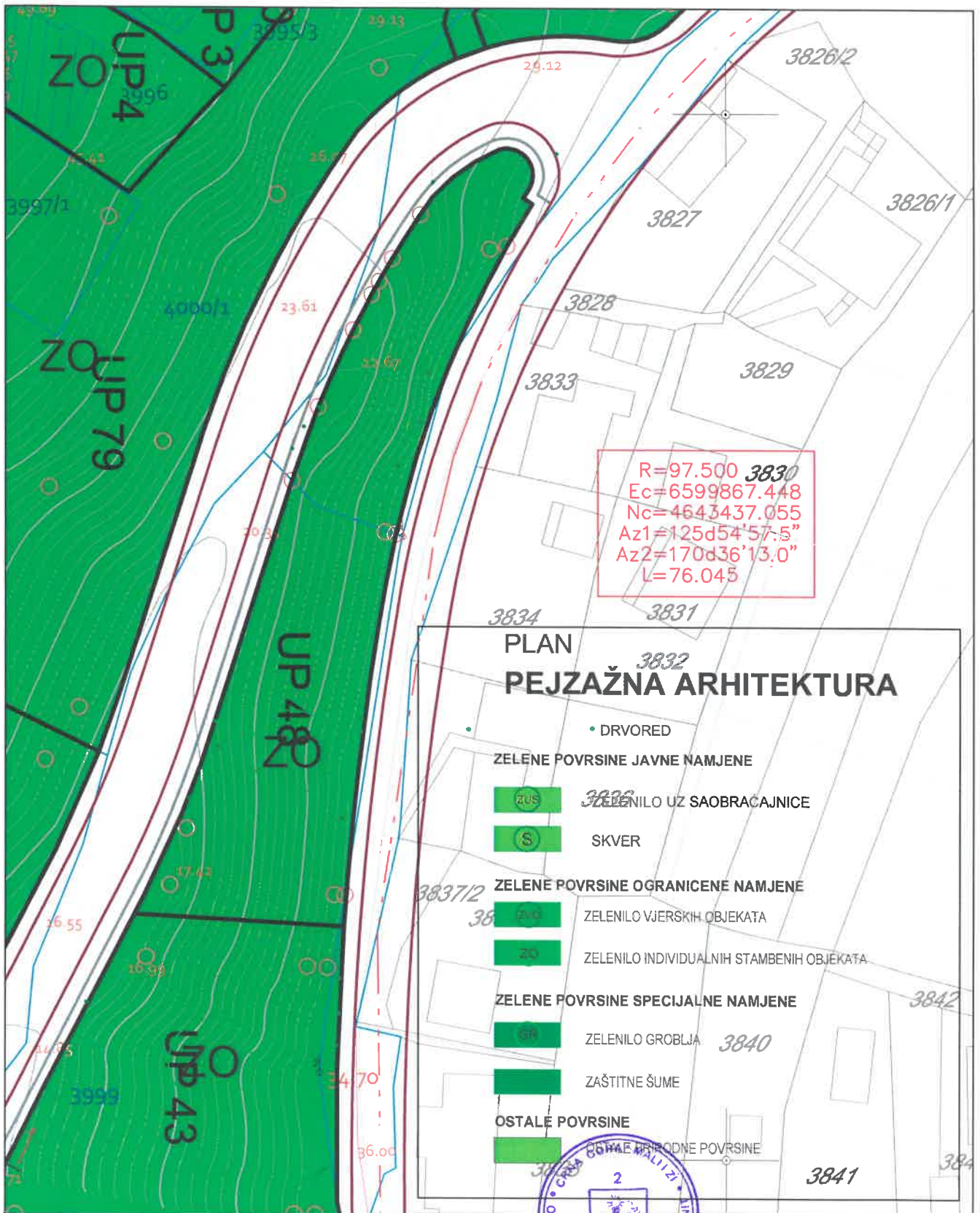


Savjetnik I za uređenje prostora
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D. Sekretar,-a
Muhammed Muharemović, spec.sci.arh.

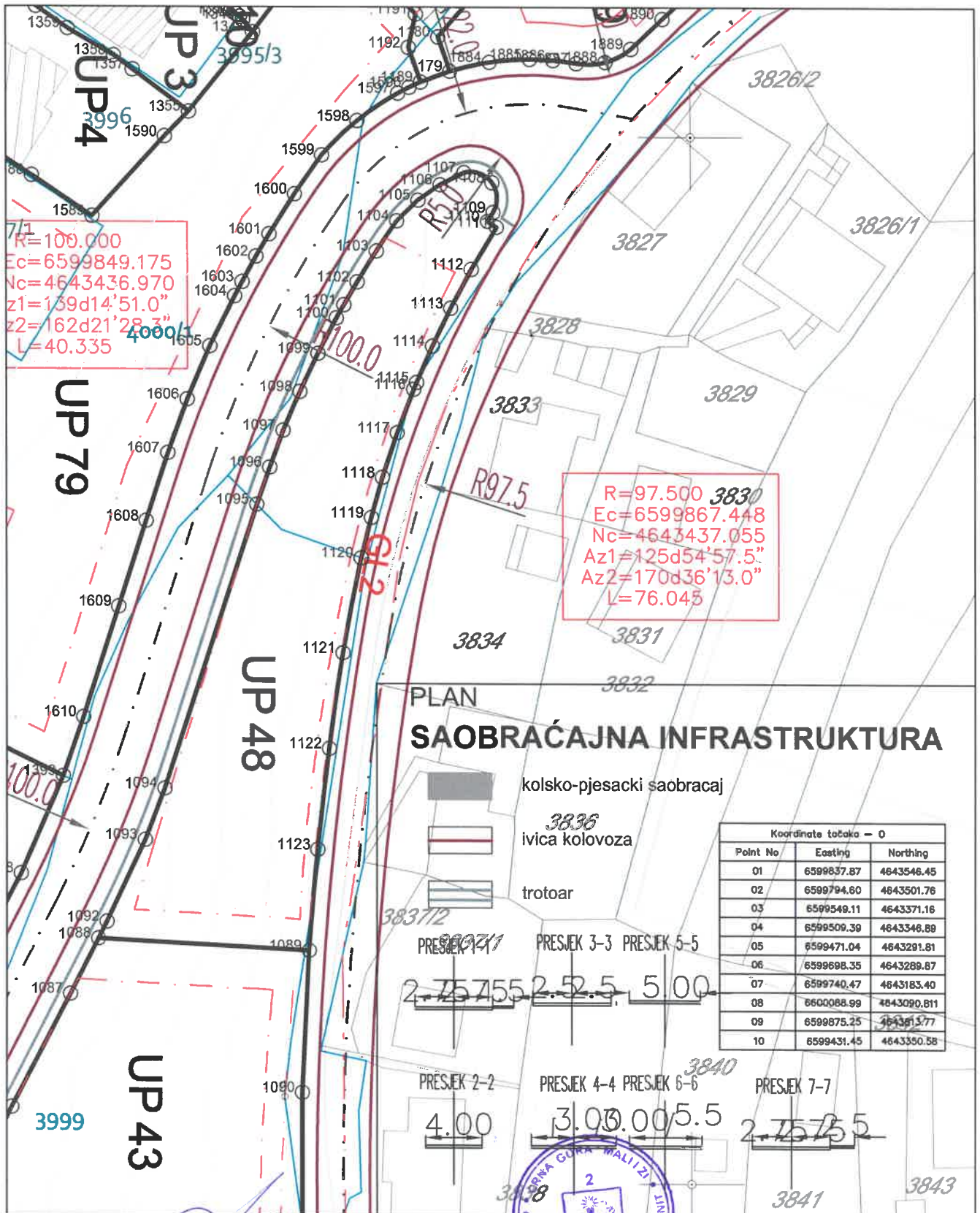
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1" Karta br.8 Pejzažna arhitektura



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

V. D. Sekretar, -a
Muhammed Muharemović, spec. sci. arh.

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

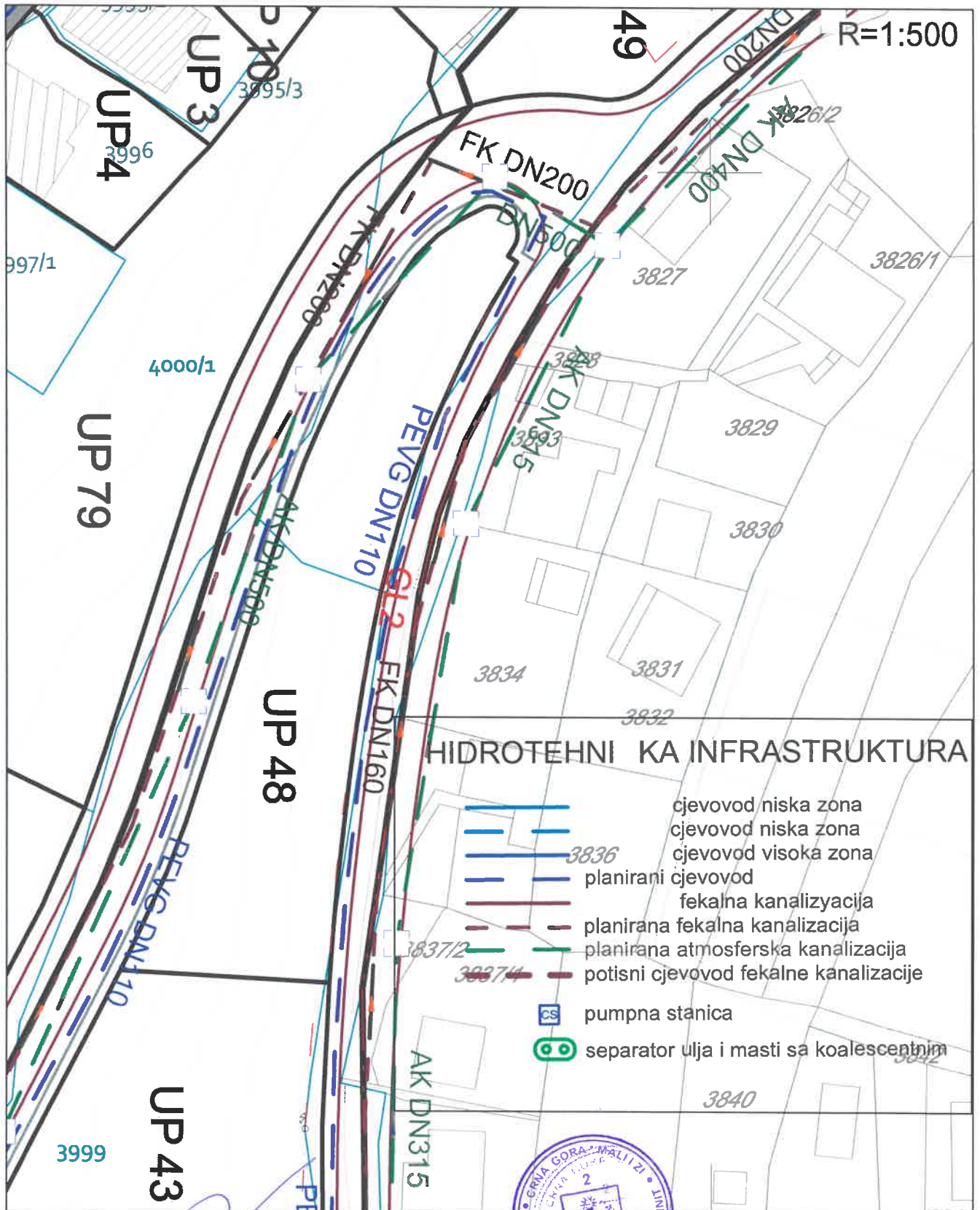


Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D.Sekretar,-a
 Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

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



HIDROTEHNI KA INFRASTRUKTURA

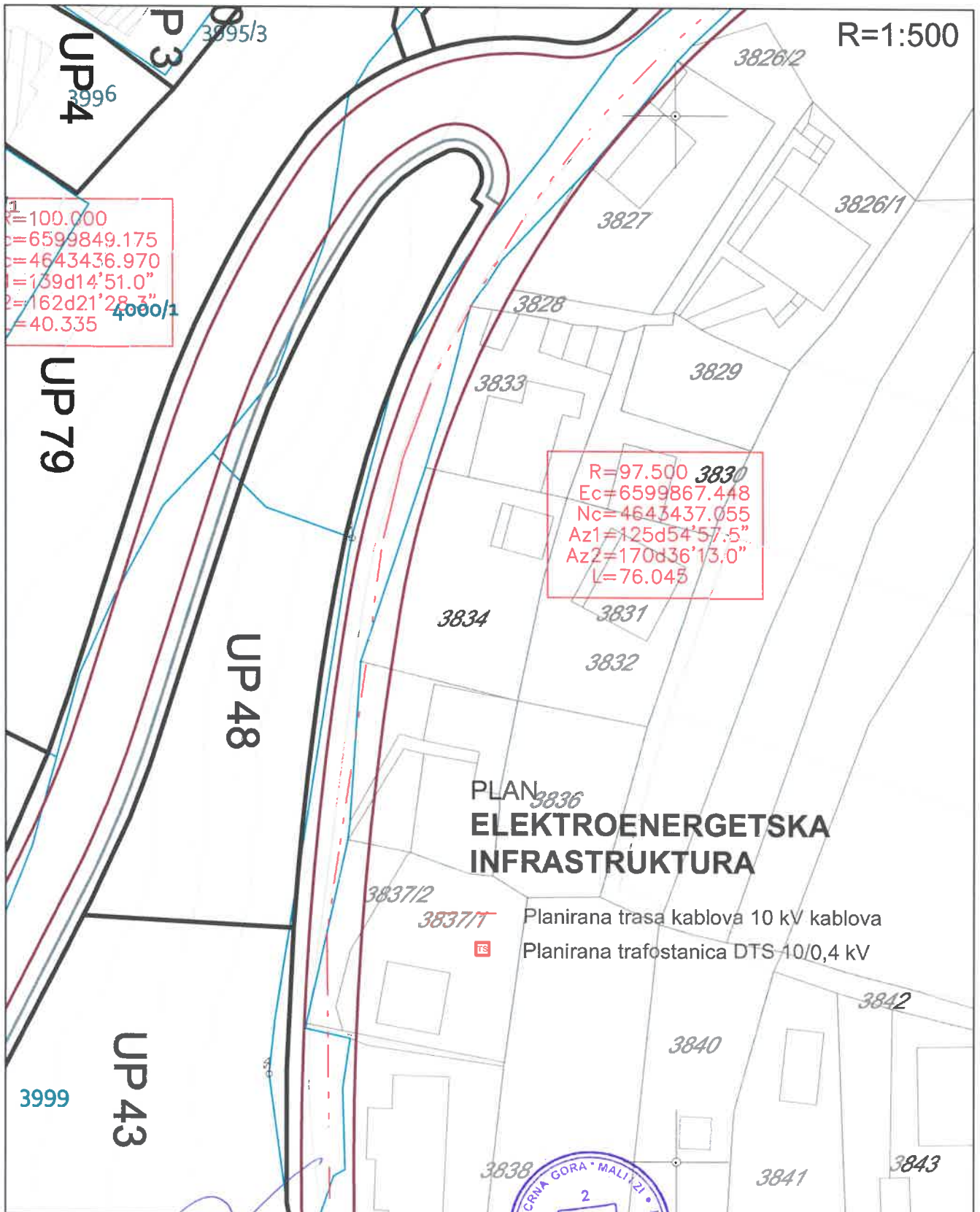
- cjevovod niska zona
- cjevovod niska zona
- cjevovod visoka zona
- planirani cjevovod
- fekalna kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija
- planirana atmosferska kanalizacija
- potisni cjevovod fekalne kanalizacije
- pumpna stanica
- separator ulja i masti sa koalescentnim

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



V.D. Sekretar,-a
 Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

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

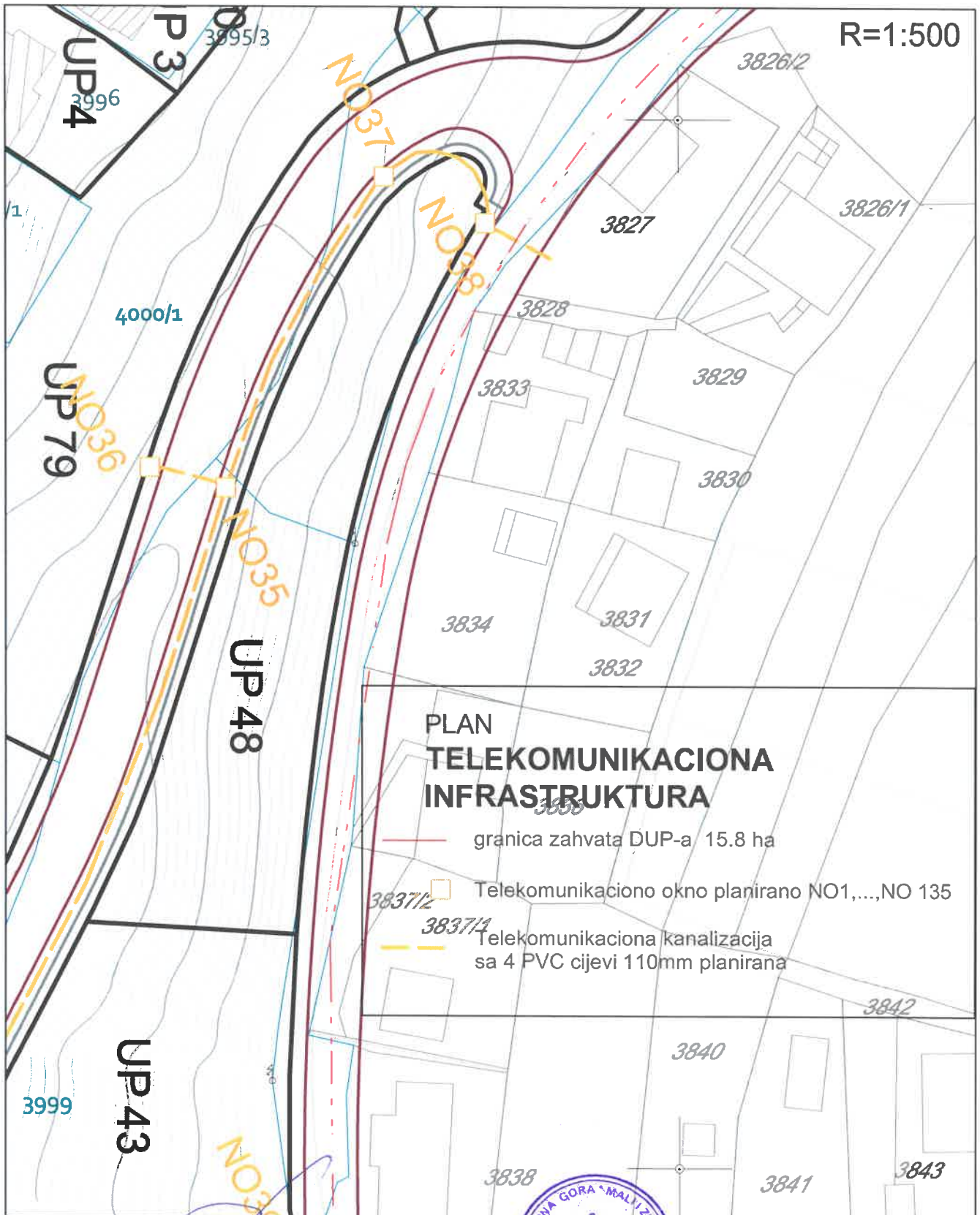


Savjetnik I za uređenje prostora
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D. Sekretar,-a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

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



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



V.D. Sekretar,-a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-2677/2021

Datum: 25.06.2021.

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 SEK.ZA PROST.PLAN I ODRZ.RAZVOJ, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6668 - 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
3992	2		19 15	10/02/2020	LIMAN	Sume 4. klase NASLJEĐE		585	3.04
3999	2		21 14	10/02/2020	LIMAN	Sume 4. klase NASLJEĐE		957	4.98
Ukupno								1542	8.02

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0001001167983 0	NIKQI ZENEL BESNIK INTERNATIONAL VILLAGE STR C17- PRIŠTINA PRIŠTINA 0	Susvojina	1/3
0001015789235 0	NIKQI BESNIK DRITERO INTERNATIONAL VILLAGE STR C17- PRIŠTINA PRIŠTINA 0	Susvojina	1/3
0001001148369 0	NIKQI BESNIK RINA INTERNATIONAL VILLAGE STR C17- PRIŠTINA PRIŠTINA 0	Susvojina	1/3

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 0 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 0 eura.



Načelnik:

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-112

Datum: 24.06.2021.



Katastarska opština: ULCINJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 19,21,22

Parcele: 3992/2, 3999/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
643
500
665
700
9

4
643
500
665
800
9



4
643
400
665
700
9

4
643
400
665
800
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice: