



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.:05-563/6-20  
Ulcinj / Ulqin, 30.12.2020.godine

**Resulbegović A. Afrodita**

**Ulcinj**

Ul. Ćazima Resulbegovića, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-563/6-20 od 30.12.2020. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.49 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.građ.

**Dostravljeno:**

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



**MD. SEKRETAR-a,**  
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b>  <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-563/6-20          Ulcinj / Ulqin, 30.12.2020.godine</p>	<p><b>Crna Gora</b>  <b>Mali i Zi</b>  <b>OPŠTINA ULCINJ</b>  <b>KOMUNA E ULQINIT</b></p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 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.75/2019 od 30.12.2019. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-127/16-11 od 27.04.2016.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.22/16), na zahtjev <b>Resulbegović A. Afrodita</b> broj 05-563/20 od 07.12.2020. godine, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p><b>za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 49 zona B, koju čini dio katastarske parcele br. 3992/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju.</b></p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>Resulbegović A. Afrodita iz</b>  <b>Ulcinja</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	<p>Na karti br.5 "Analiza postojećeg stanja" katastarska parcela br. 3992 KO Ulcinj prikazana je kao poljoprivredna površina ( voćnjaci, livade, masljine i dr.).          Karta br.5 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p> <p><b>KARAKTERISTIKE PRIRODNOG OKRUŽENJA</b>  <b>– PREDNOSTI I OGRANIČENJA</b></p> <p><b>Inženjersko-geološke karakteristike – seizmika tla</b>          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.          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><b>Klimatske karakteristike</b>          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>Mediterska 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><b>Morfološke karakteristike</b></p> <p><b>Prednosti</b> : 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><b>Osnovni nedostaci</b> : veliki nagibi tla, i komunalna neopremljenost lokacije.</p>
7 .	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<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 i 11/19), 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"> <li>List 5 - Analiza postojećeg stanja</li> <li>List 6 - Namjena površina</li> <li>List 7 - Parcelacija, nivelacija i regulacija</li> </ul> <p>Grafički prilozi infrastrukture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>List 8 - Pejzažna arhitektura</li> <li>List 9 - Saobraćaj</li> <li>List 10 - Hidrotehnika</li> <li>List 11 - Elektroenergetika</li> <li>List 12 - Telekomunikaciona mreža</li> </ul> <p><b>USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA</b></p> <p>Planirana namjena data je za urbanističku parcelu.</p> <p>Detaljna namjena površina prikazana u grafičkom prilogu "<i>Namjena površina</i>".</p> <p><b>POVRŠINA ZA MJEŠOVITU NAMJENU - MN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indeks zauzetosti 0.40</li> <li>- indeks izgradjenosti 1.20</li> <li>- spratnost objekata maksimalno do P+2 (uz postovanje zadatih indeksa)</li> <li>- gradjevinska linija definisana ka saobraćajnicama.</li> </ul> <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 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 <b>podrumskih i suterenskih prostora</b>, 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><b>Pravila parcelacije</b></p>
	<p><b>Parcelacija</b></p> <p>Data su granice urbanističke parcele sa tabelarno definisanim tačkama preloma granice planirane urbanističke parcele.</p> <p>Urbanistička parcela ima kolski prilaz.</p> <p><b>Regulacija i nivelacija</b></p> <p>Urbanistička parcela definisana je grafički i koordinatama.</p> <p>Gabarit objekta definisan je gradjevinskom 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 nadogradnje 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 ugrozavaju 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> <p><b>USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU</b></p> <p>Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije.</p> <p>Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističke parcele.</p>

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

Površina urbanističke parcele 49 u zonu B iznosi 547,00m<sup>2</sup> 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 49 u zonu B su:

Br.	X	Y
1179	6599777.123	4643506.200
1180	6599775.987	4643509.438
1181	6599782.235	4643516.516
1182	6599784.569	4643518.462
1183	6599792.223	4643523.799
1184	6599796.750	4643526.600
1185	6599801.100	4643528.150
1186	6599807.090	4643530.600
1187	6599810.900	4643531.940
1188	6599818.810	4643541.590
1884	6599780.905	4643507.053
1885	6599784.772	4643507.340
1886	6599787.003	4643507.245
1887	6599789.219	4643506.960
1888	6599791.953	4643507.075
1889	6599794.383	4643508.331
1890	6599797.366	4643511.167
1891	6599800.079	4643513.629
1892	6599802.890	4643515.978
1893	6599806.332	4643518.558
1894	6599810.353	4643521.605
1895	6599814.365	4643524.664
1896	6599817.005	4643526.986
1897	6599819.560	4643529.400
1898	6599822.343	4643532.243
1899	6599822.680	4643534.260
1900	6599821.640	4643538.100

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 predmetne katastarske parcele koja formira **urbanističku parcelu 49 zona B**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

**Urbanistička parcela br.49 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. 49 **nalazi se** u zoni B.

Urbanističku parbelu br. 49 u zonu B, formira dio katastarske parcele br. 3992/1 KO Ulcinj.

**Planski pokazatelji za novoplanirane objekte:**

Urbanistička parcela (broj)	UP 49 zona B
Površina urbanističke parcele ( m2)	<b>547,00</b>
Max zauzetost parcele pod objektom ( površina prizemlja) (m2)	<b>219,00</b>

Max indeks zauzetosti	<b>0,40</b>
Max bruto građevinska površina( m2)	<b>657,00</b>
Max indeks izgrađenosti	<b>1,20</b>
Max spratnost objekta	<b>P+2</b>
Namjena	<b>mješovita</b>

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 219,00m<sup>2</sup> (indeks zauzeto. 0,40).**

**Max.bruto građevinska površina objekta 657,00m<sup>2</sup> ( 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.

Građevinske linije dogradnje postojećih objekata date su na grafičkom prilogu i u određenom broju slučajeva definišu već izvedene dogranje koje nisu snimljene u katastarsko - topografskoj podlozi.

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<sup>o</sup> doseže do prizemne tacke 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.

	<p>- Krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom do 23<sup>0</sup>, pogotovu kada su u pitanju potkrovne etaže (Pk). U slučaju kada objekat nema potkrovnu etažu projektant može da se odluči za projektovanje ravnog krova.</p> <p>- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.</p> <p>- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. <b>1,00</b> m do susjedne parcele.</p> <p><b>Preporuka:</b> Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za urbanističku parcelu.</p> <p><b>Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:</b>  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.</p> <p><b>Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:</b>  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.</p> <p><b>Uređenje urbanističke parcele</b>  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 <b>1, 50</b> m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do <b>2,00</b> m. Uređenje terena izvršiti na osnovu odgovarajućeg projekata uređenja terena.</p>																														
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>																														
	<p><b>Regulaciona linija</b>  Kordinatne tačke regulacione linije;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1179</td> <td>6599777.123</td> <td>4643506.200</td> </tr> <tr> <td>1188</td> <td>6599818.810</td> <td>4643541.590</td> </tr> <tr> <td>1884</td> <td>6599780.905</td> <td>4643507.053</td> </tr> <tr> <td>1885</td> <td>6599784.772</td> <td>4643507.340</td> </tr> <tr> <td>1886</td> <td>6599787.003</td> <td>4643507.245</td> </tr> <tr> <td>1887</td> <td>6599789.219</td> <td>4643506.960</td> </tr> <tr> <td>1888</td> <td>6599791.953</td> <td>4643507.075</td> </tr> <tr> <td>1889</td> <td>6599794.383</td> <td>4643508.331</td> </tr> <tr> <td>1890</td> <td>6599797.366</td> <td>4643511.167</td> </tr> </tbody> </table>	Br.	X	Y	1179	6599777.123	4643506.200	1188	6599818.810	4643541.590	1884	6599780.905	4643507.053	1885	6599784.772	4643507.340	1886	6599787.003	4643507.245	1887	6599789.219	4643506.960	1888	6599791.953	4643507.075	1889	6599794.383	4643508.331	1890	6599797.366	4643511.167
Br.	X	Y																													
1179	6599777.123	4643506.200																													
1188	6599818.810	4643541.590																													
1884	6599780.905	4643507.053																													
1885	6599784.772	4643507.340																													
1886	6599787.003	4643507.245																													
1887	6599789.219	4643506.960																													
1888	6599791.953	4643507.075																													
1889	6599794.383	4643508.331																													
1890	6599797.366	4643511.167																													

1891	6599800.079	4643513.629
1892	6599802.890	4643515.978
1893	6599806.332	4643518.558
1894	6599810.353	4643521.605
1895	6599814.365	4643524.664
1896	6599817.005	4643526.986
1897	6599819.560	4643529.400
1898	6599822.343	4643532.243
1899	6599822.680	4643534.260
1900	6599821.640	4643538.100

### **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.

Koordinatne tačke građevinske linije koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br. 7 "Parcelacija, regulacija i nivelacija":

Koordinatne tačke građevinske linije GLO=GL1

605	6599807.936	4643530.898
606	6599811.386	4643526.737
771	6599782.235	4643516.516
772	6599784.481	4643510.867
829	6599789.221	4643510.55
830	6599791.674	4643510.801
831	6599793.716	4643512.183
832	6599786.857	4643510.803
889	6599802.256	4643519.818

Koordinatne tačke građevinske linije GL2

606	6599811.386	4643526.737
606a	6599812.530	4643525.100
831	6599793.716	4643512.183
831a	6599794.870	4643510.520

### **2. Visinska regulacija**

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim urb.parcelarnim 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 građevinskom linijom GLO 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.



	<p><b>Nadzemna etaža</b> je dio zgrade koji u cijelini ili djelimično iznad zemlje.</p> <p><b>Suteren</b> je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom 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.</p> <p><b>Prizemlje</b> je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m a za poslovne objekte maksimalno 0.2m iznad kote konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.</p> <p><b>Sprat</b> je nadzemna etaža iznad prizemlja.</p> <p>Visinska regulacija objekta izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika prostora.</p> <p>Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4 - 5 m za prizemne etaže P, 5-6m za visoko prizelje PV i približno 3 do 3.5 m za etaže iznad prizemlja.</p> <p>Sve vrijednost bruto površina i površina pod objektom date su kao maksimalne, a mogu biti manje po potrebi investitora.</p>
8	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Preporuke za aseizmičko projektovanje</b></p> <p>Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primijeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.</p> <p>U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.</p> <p>Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbeđenju sigurnosti objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja.</li> <li>- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva.</li> <li>- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.</li> </ul> <p><b>Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:</b></p> <p>Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti <math>K_s = 0.10</math> (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.</p> <p>Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl., projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- 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 karateristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju</p>

	objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.
9 .	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b> <b>Mjere zaštite životne sredine</b> 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. 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 proceni 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.
10 .	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b> <b>Smjernice za urbanističke parcele koje su u kontaktu sa obalom</b> 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. "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.
11 .	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b> /
12 .	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b> Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).
13 .	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b> /
14 .	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b> /

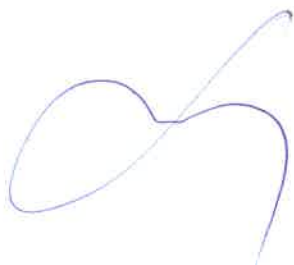
15 .	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16 .	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
17 .	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 ( II dopunjeno izdanje),</li> <li>- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta,</li> <li>- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja,</li> <li>- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST- CEDIS 10/0,4 kV.</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	<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.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	/
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),</li> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane</li> </ul>

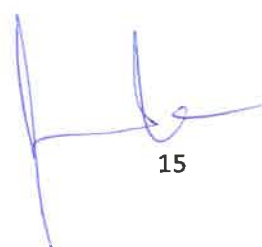
	<p>opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</p> <p><b>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 I 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>,</b></li> <li>- <b>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a>, kao i</b></li> <li>- <b>Adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> 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.</b></li> </ul>																					
18 .	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>																					
19 .	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>																					
20 .	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Oznaka urbanističke parcele</td> <td style="width: 50%; text-align: center;"><b>49 zona B</b></td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m<sup>2</sup>)</td> <td style="text-align: center;"><b>547,00</b></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td style="text-align: center;"><b>0,40</b></td> </tr> <tr> <td>Max. Površina prizemlja (m<sup>2</sup>)</td> <td style="text-align: center;"><b>219,00</b></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td style="text-align: center;"><b>1,20</b></td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td style="text-align: center;"><b>657,00</b></td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td style="text-align: center;"><b>P+2</b></td> </tr> <tr> <td>Namjena</td> <td style="text-align: center;"><b>mješovita</b></td> </tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td> <td> <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> </td> </tr> <tr> <td>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</td> <td> <p>Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena.</p> <p>Parkiranje planirano unutar urbanističkih parcela.</p> <p><b>Oblikovanje prostora i materijalizacija</b></p> <p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p> </td> </tr> </table>		Oznaka urbanističke parcele	<b>49 zona B</b>	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	<b>547,00</b>	Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0,40</b>	Max. Površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	<b>219,00</b>	Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>1,20</b>	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<b>657,00</b>	Maksimalna spratnost objekata	<b>P+2</b>	Namjena	<b>mješovita</b>	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><b>Oblikovanje prostora i materijalizacija</b></p> <p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p>
Oznaka urbanističke parcele	<b>49 zona B</b>																					
Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	<b>547,00</b>																					
Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0,40</b>																					
Max. Površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	<b>219,00</b>																					
Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>1,20</b>																					
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<b>657,00</b>																					
Maksimalna spratnost objekata	<b>P+2</b>																					
Namjena	<b>mješovita</b>																					
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><b>Oblikovanje prostora i materijalizacija</b></p> <p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p>																					

	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</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 nasljedjem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.</p> <p>Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.</p> <p>Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.</p> <p>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 izgrađeni 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"> <li>- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;</li> <li>- Energetsku efikasnost zgrada;</li> <li>- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata</li> <li>- Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.</li> <li>- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).</li> <li>- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema</li> <li>- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.</li> <li>- Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.</li> </ul>

<b>OSTALI USLOVI</b>		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijском 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 .	<p><b>DOSTAVLJENO:</b>  1 x Podnosiocu zahtjeva,  1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji  1 x Arhivi i  1 x U spise predmeta .</p>	
22 .	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<p><b>Sam. savjetnik I za urbanizam,</b>  Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;">  <b>potpis</b></p>
23 .	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<p><b>V.D. SEKRETAR-a,</b>  Mehmed Mila, spec.sci.arh.</p>
24		<p style="text-align: center;">  <b>potpis ovlašćenog službenog lica</b></p>
25	<b>PRILOZI</b>	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim popisom</p>	<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. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su: <b>Rješenje saobraćajnih uslova</b> (akt br.06-636/20 od 28.12.2020.godine) i <b>Mišljenje o nepotrebi</b> procjene uticaja na životnu sredinu (akt br.06-830/20-2 od 23.12.2020.godine), dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i</p> <p>2.1. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i</p>

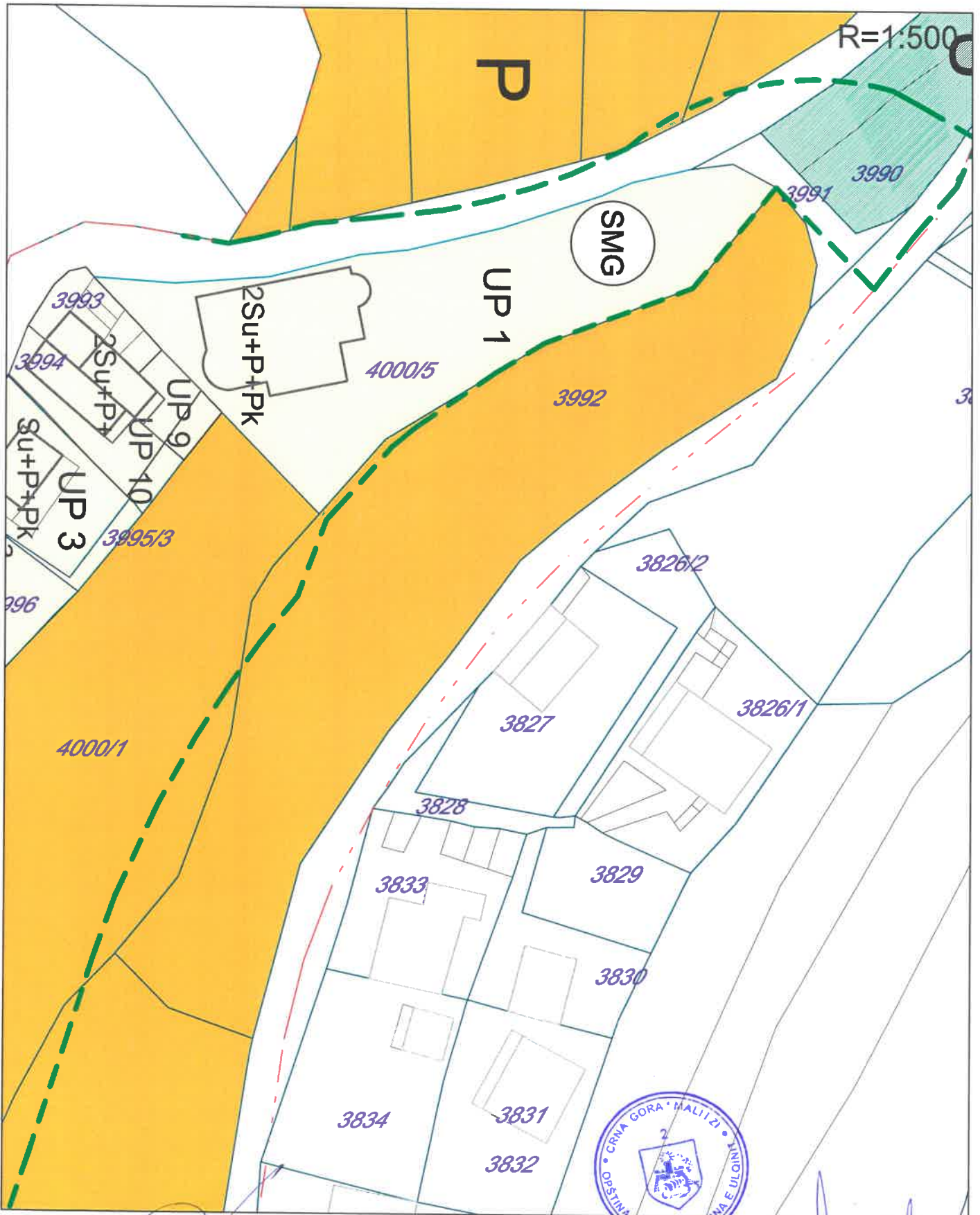
	3. List nepokretnosti sa kopijom katastarskog plana	<p>izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10. 2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 49 zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-563/2-20 od 18.12.2020. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju) i</li> <li>- Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-563/5-20 od 18.12.2020. godine (vodni uslovi ).</li> </ul>







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



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



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



## POSTOJEĆE STANJE NAMJENA POVRŠINA



stanovanje male gustine - do 120 stanovnika/ha



površina za vjerske objekte



površine za groblja



površine pejzažnog uređenja



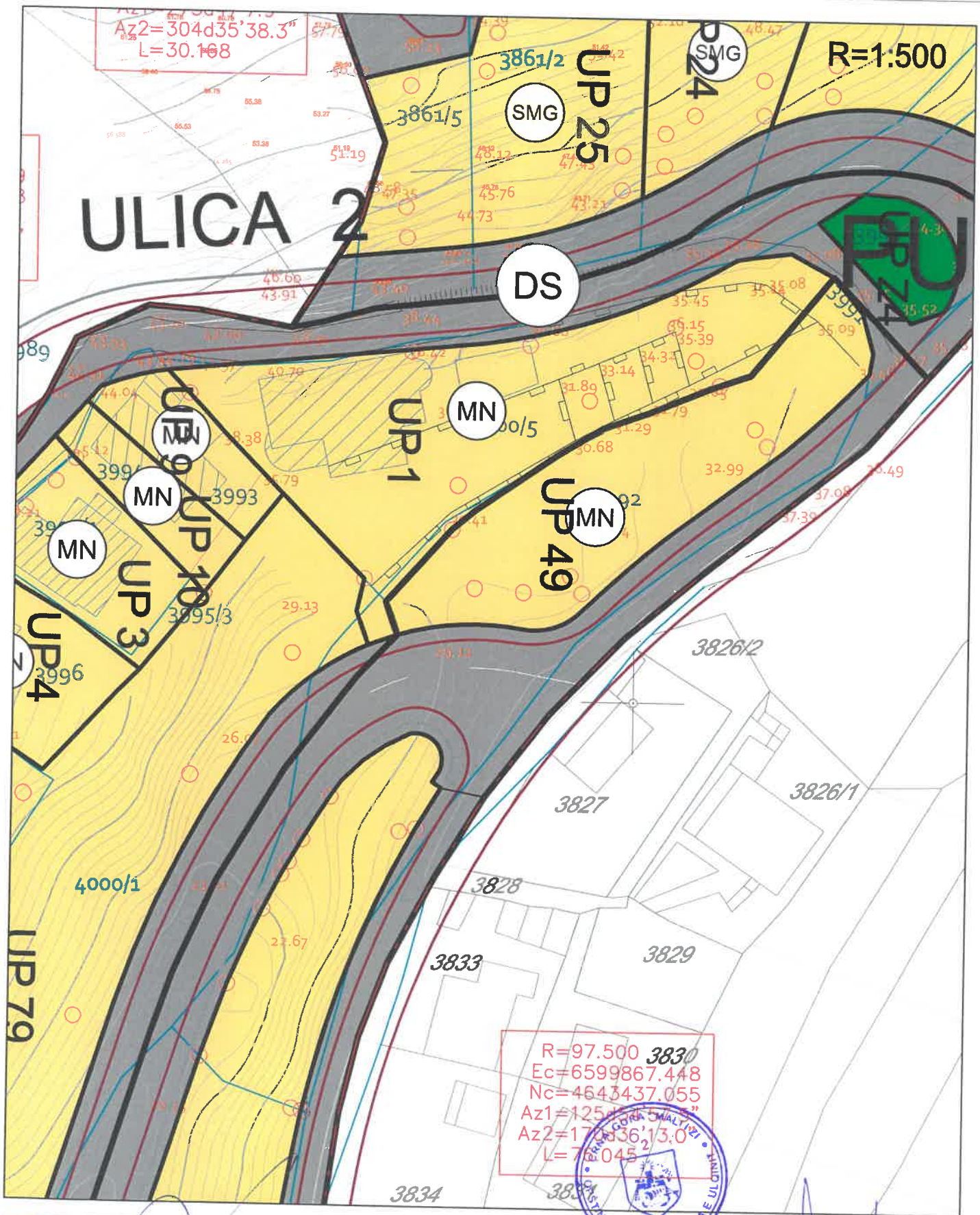
poljoprivredne površine (voćnjaci, livade, masline i dr.)



šumske površine



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



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

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

# PLAN NAMJENA POVRŠINA



stanovanje male gustine - do 120 stano



površina za mješovitu namjenu



površina za vjerske objekte



površine za groblja



površine za pejzažno uređenje



šumske površine



ostale prirodne površine



objekti elektoenergetske infrastukture



površine saobraćajne infrastrukture

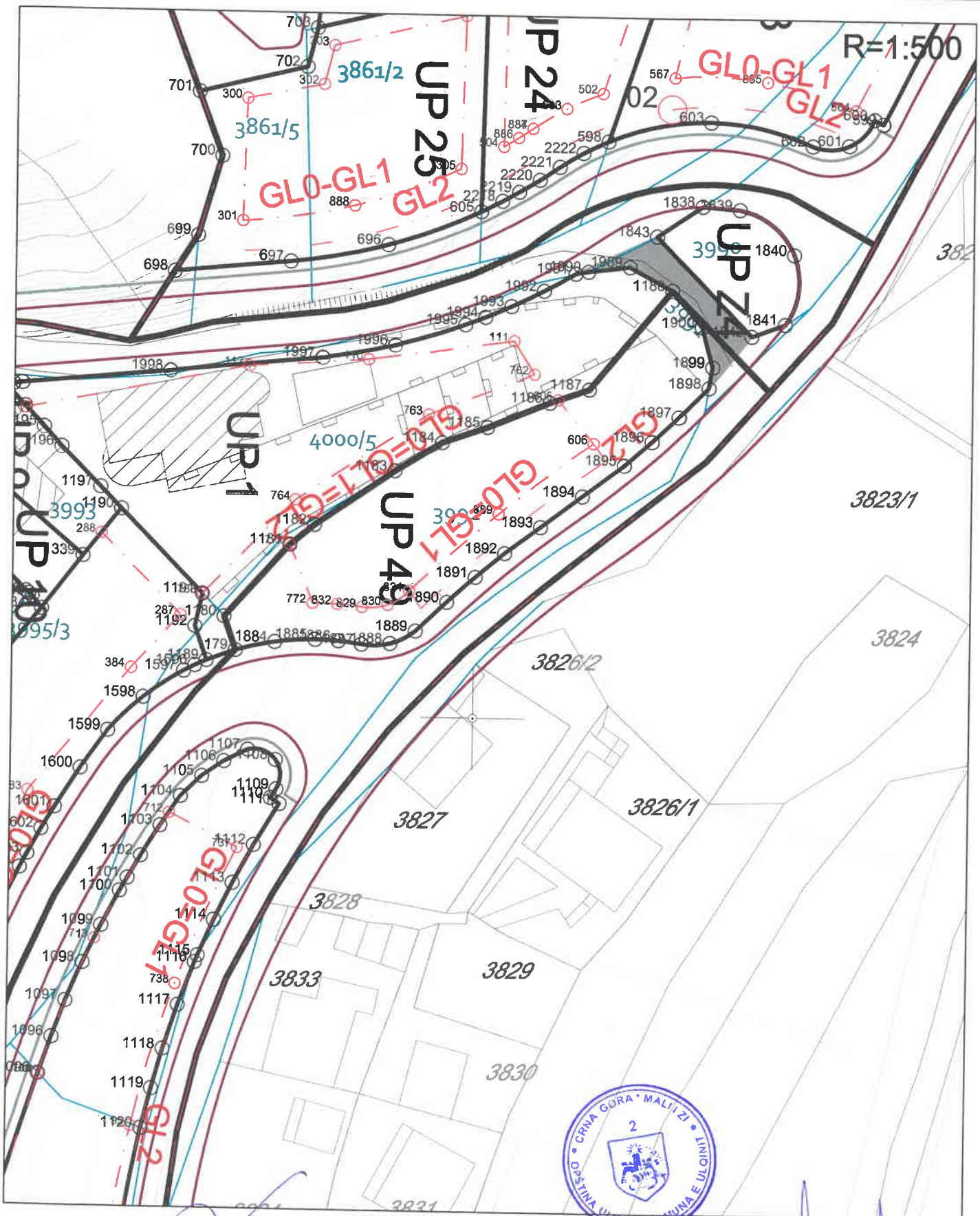
postojeći objekti (zatečeno stanje)

vidikovac














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

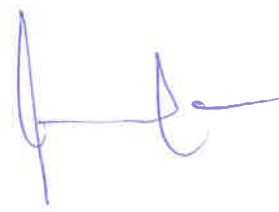



Savjetnik I za uređenje prostora  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

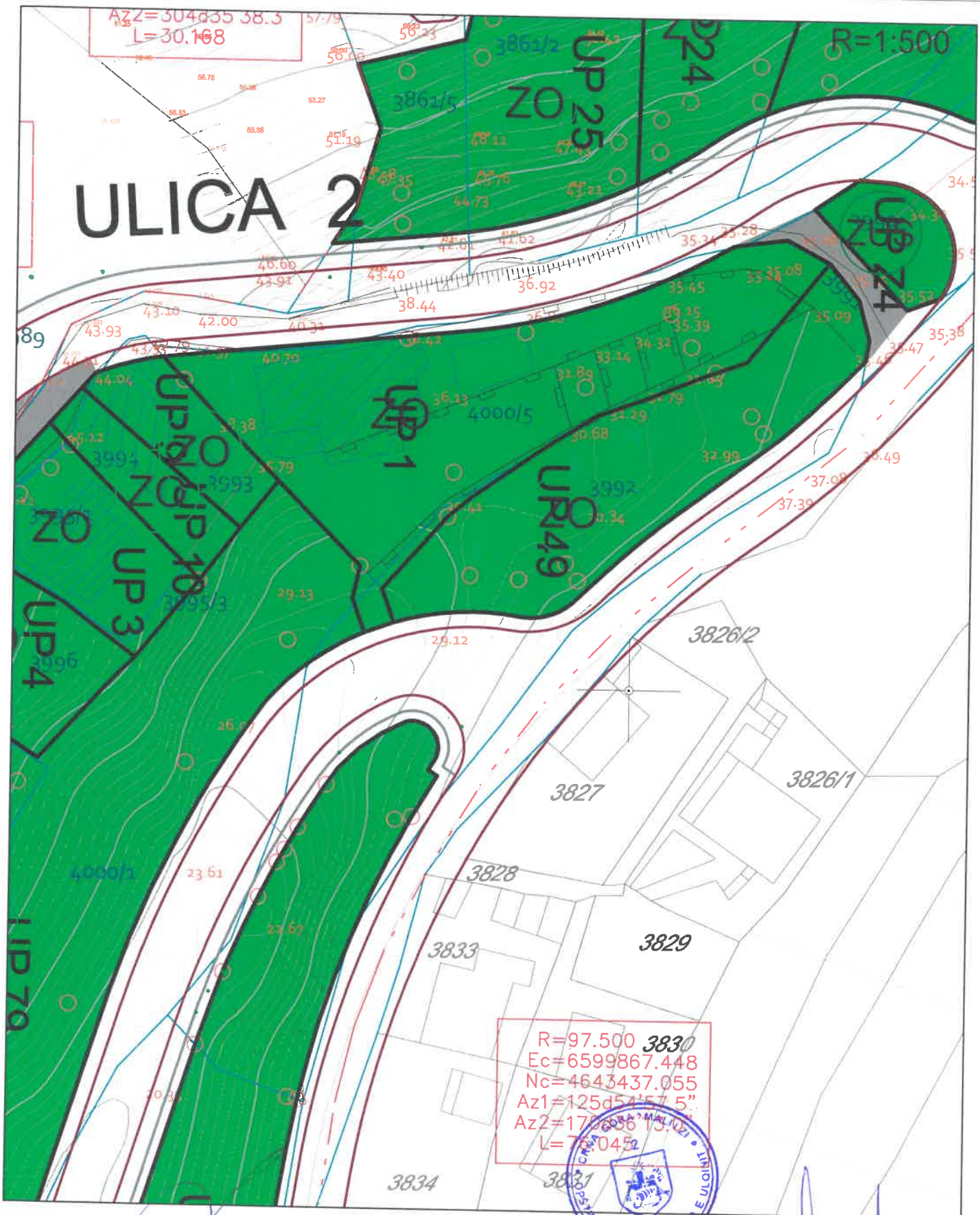
# PLAN PARCELACIJA, REG. I NIVELACIJA

-  granica zahvata DUP-a 15.8 ha
-  granica zone
-  br. katastarske parcele
-  oznaka zone
-  granica urbanističke parcele
- UP 123 broj urbanisticke parcele
- UP Z1 broj parcele za pejzažno uređenje
-  gradjevinska ispod zemlje
-  gradjevinska linija na zemlji
-  gradjevinska linija iznad zemlje
-  postojeći objekti (zatečeno stanje)





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



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

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



# PLAN PEJZAŽNA ARHITEKTURA

- DRVORED

## ZELENE POVRSINE JAVNE NAMJENE

-  ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
-  SKVER

## ZELENE POVRSINE OGRANICENE NAMJENE


-  ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
-  ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

## ZELENE POVRSINE SPECIJALNE NAMJENE

-  ZELENILO GROBLJA
-  ZAŠTITNE ŠUME

## OSTALE POVRSINE

-  OSTALE PRIRODNE POVRSINE

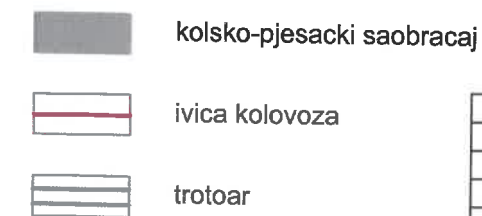




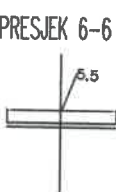
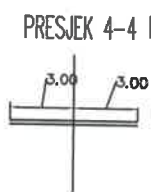
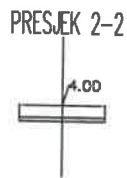
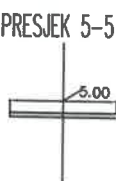
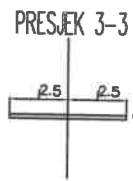




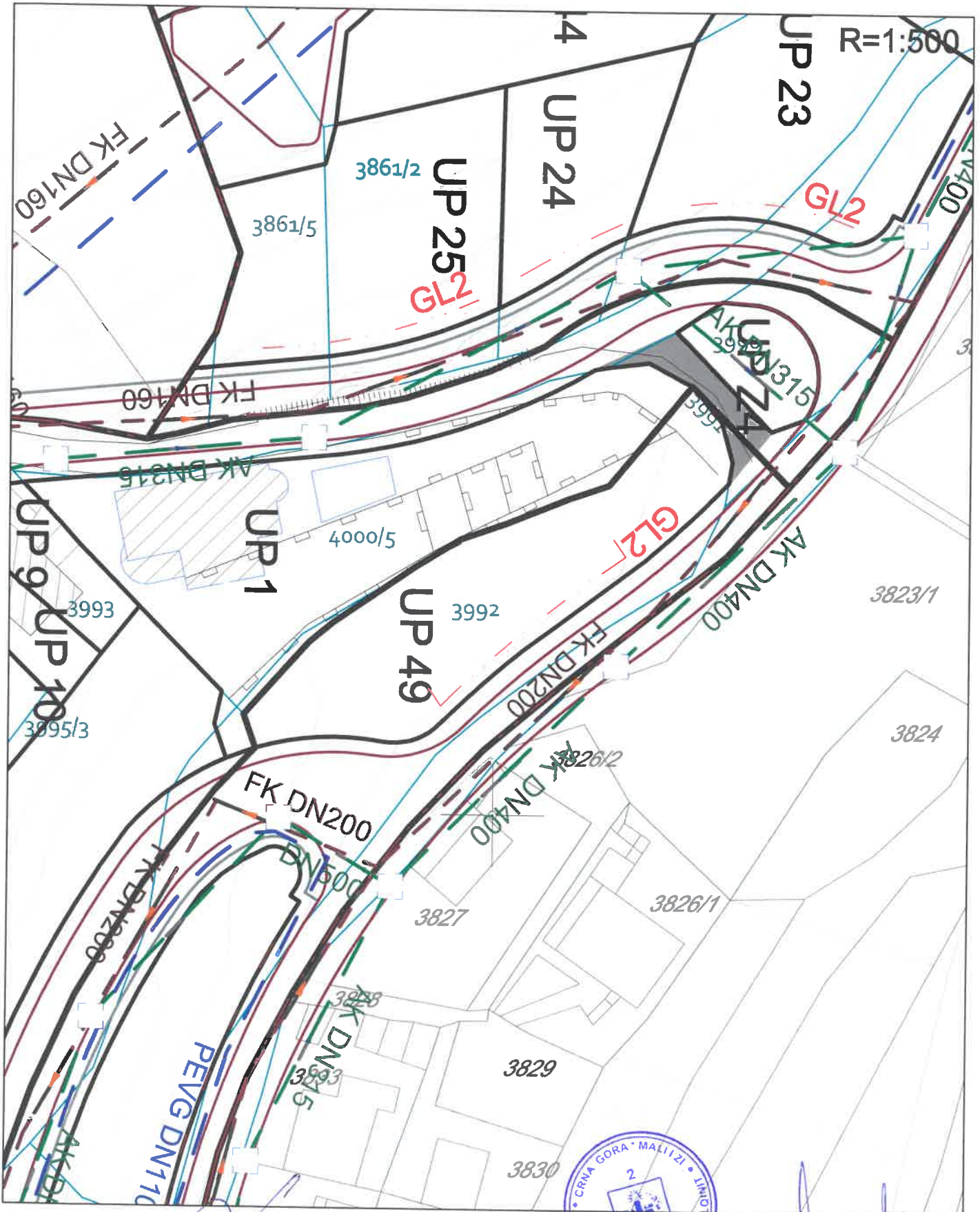
# PLAN SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



Koordinate tačaka - 0		
Point No	Easting	Northing
01	6599837.87	4643546.45
02	6599794.60	4643501.76
03	6599549.11	4643371.16
04	6599509.39	4643346.89
05	6599471.04	4643291.81
06	6599698.35	4643289.87
07	6599740.47	4643183.40
08	6600088.99	4643080.811
09	6599875.25	4643813.77
10	6599431.45	4643350.58




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











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



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

# 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

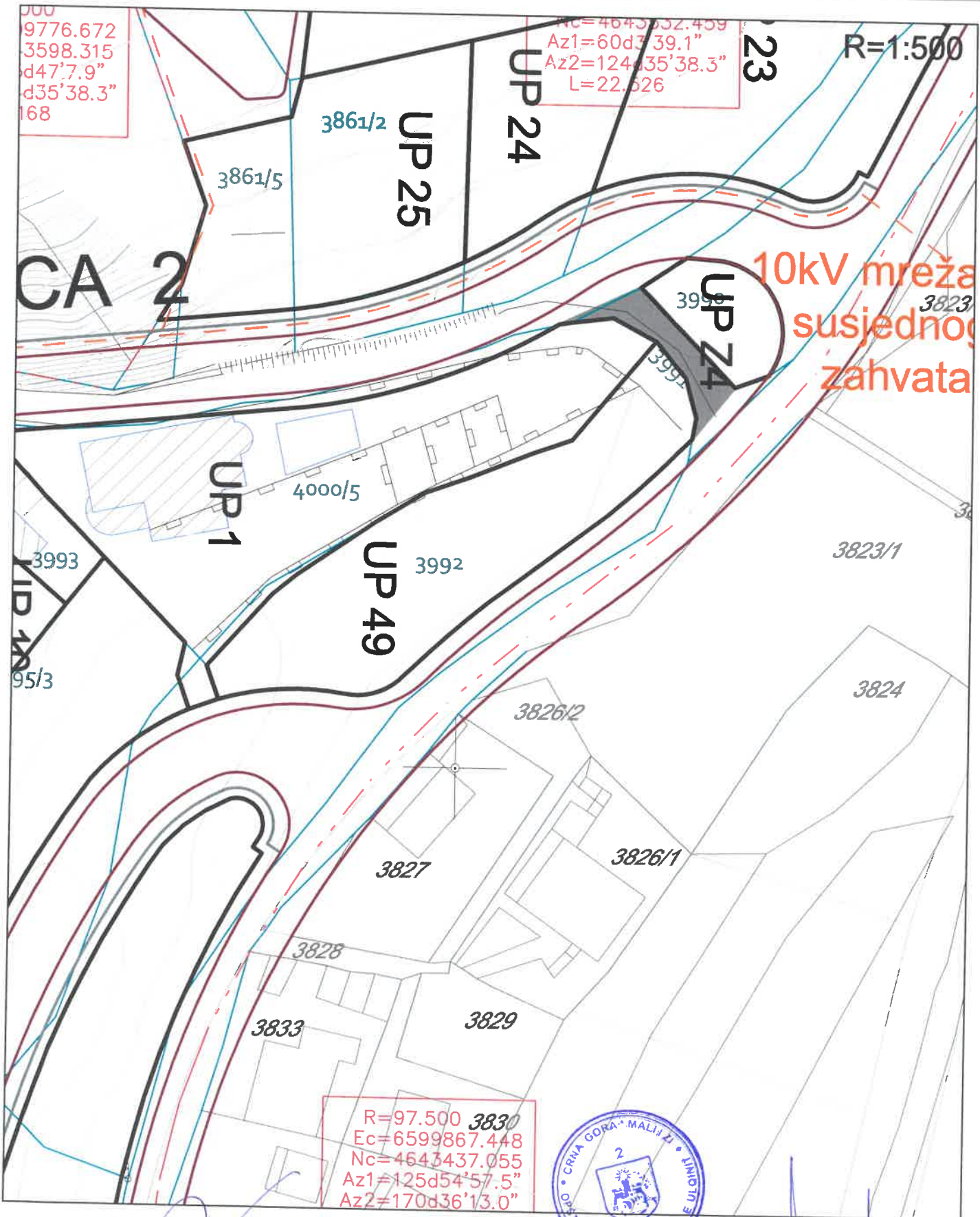
 pumpna stanica

 separator ulja i masti sa koalescentnim





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




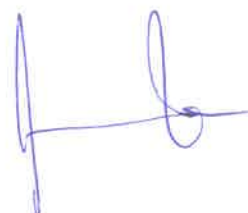
Savjetnik I za uređenje prostora  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



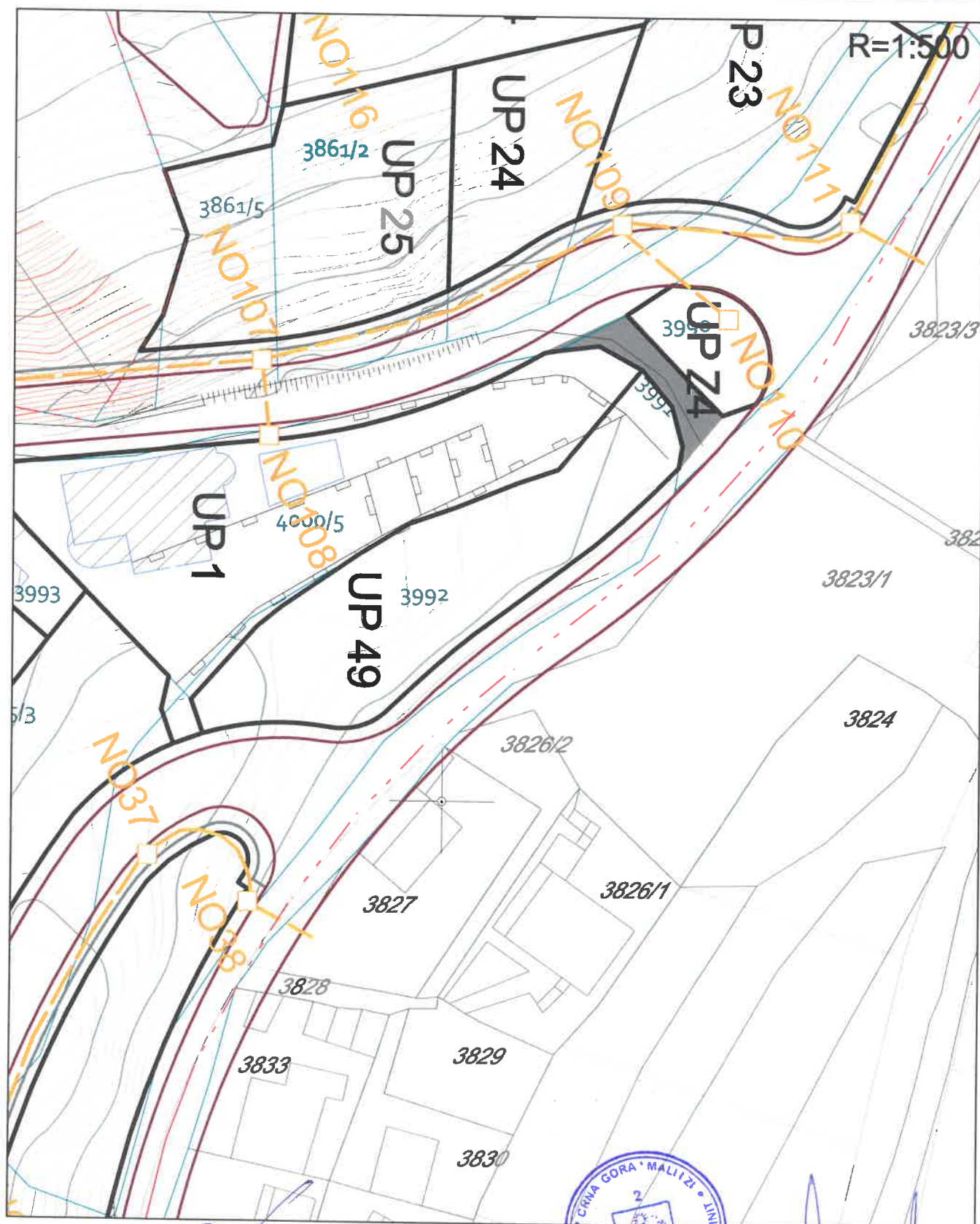
V.D. Sekretar, -a  
 Mehmed Mila spec.sci.arh.

PLAN  
**ELEKTROENERGETSKA  
INFRASTRUKTURA**

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



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






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



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



# PLAN TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

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



CRNA GORA

MALI I ZI

OPŠTINA ULCINJ

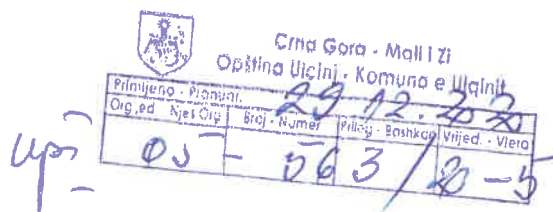
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti  
i zaštitu ambijenta

Sekretariati për veprimtari komunale  
dhe mbrojtjen e ambientit

Br/N: 06 – 636/20

Ulcinj – Ulqin 28.12.2020.g.-v.



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 **Resulbegović A. Afrodita Opštine Ulcinj**. 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 Resulbegović A. Afrodita – Ulcinj**, za izgradnju objekta **mješovite namjene**, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet Liman 1 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 06-636/20 od 21.12.2020 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na Urbanističkoj parceli br.49 Zona B, na dio kat. Parc. br: 3992/1, KO Ulcinj u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet Liman 1, 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 mješovite namjene.

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,  
gradsko zelenilo i gradska groblja

SEKRETAR,  
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.  
  


Dostavljeno:

- 1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
- 1x U spine,
- 1x arhivi



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./ Nr.06-830/20-2

Ulcinj / Ulqin, 23. 12. 2020.god./vj.



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

Primjeno - Prorubar	28. 12. 2020.		
Org jed. - Njes Org	Broj - Numer	Pril. - Bashkang	Vrijed - Vlera
05	563	20	4

## SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

### OVDJE

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list Crne Gore" br.075/18) i Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl list RCG"; br.20/07, "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14 i 37/18), Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta postupajući po aktu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, daje sljedeće:

### MIŠLJENJE

Nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta mješovite namjene, od investitora **Resulbegović A. Afrodita**, u zahvatu DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet Liman 1, na urbanističkoj parceli broj 49, zona "B", na dio katastarske parcele broj 3921/1 KO Ulcinj, u Ulcinju.

### Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom, broj 06-830/20, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta mješovite namjene, u zahvatu DUP- a "Ulcinj-grad" za lokalitet Liman 1, na urbanističkoj parceli broj 49, zona "B", na dio katastarske parcele broj 3921/1 KO Ulcinj, od investitora Resulbegović A. Afrodita iz Ulcinja.

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list Crne Gore" br. 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II).

Uvidom u spisak projekata, konstatuje se da izgradnja objekta mješovite namjene, površine koja ne prelazi 1000 m<sup>2</sup>, ne spada u spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu

Na osnovu naprijed iznijetog, daje se mišljenje da za navedeni projekat izgradnje objekta mješovite namjene, **nije potrebno** sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Pripremio,  
Tahir Tahiri,  
Samostalni savjetnik  
zaštite ambijenta



SEKRETAR,

Mustafa Gorana dipl.maš.ing.



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-4568/2020

Datum: 16.12.2020.

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 SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-214/2020 OD 16 12 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 765 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3992	1		19 15	23/11/2016	LIMAN	Šume 4. klase		579	3.01
Ukupno								579	3.01

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1408961226010	RESULBEGOVIĆ ALIJA AFRODITA ULCINJ ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3992	1			1	Šume 4. klase	09/01/2020 11:33	Hipoteka Resenje 060-2437/19 od 27.12.2019 god. - HIPOTEKA na osnovu Notarskog zapisa založne izjave UZZ.Br.1370/19 od 27.1.2019 god sačinjen pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja- u kor hipotekarnog povjerioca Lovcen Banke AD. Podgorica radi obezbedjenja potraživanja od kor kredita Resulbegovic A.Afrodita iz Ulcinja iz Ugovora o hipotekarnom kreditu Br.08-400-1900313.0 od 26.12.2019 god u iznosu od 100.000.00 eura rok vracanja 96 mjeseci i Ugovora o hipotekarnom kreditu Br.08-400-1900314.9 od 26.12.2019 god u iznosu od 40.000.00 eura rok vracanja 96 mjeseci.
3992	1			2	Šume 4. klase	09/01/2020 11:37	Zabranjena otuđenja i opterećenja Resenje 060-2437/19 od 27.12.2019 god. - NEPOSREDNA izvršenost na osnovu Notarskog zapisa založne izjave UZZ. Br.1370/19 od 27.1.2019 god sačinjen pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja- u kor hipotekarnog povjerioca Lovcen Banke AD.Podgorica radi obezbedjenja potraživanja od kor kredita Resulbegovic A.Afrodita iz Ulcinja iz Ugovora o hipotekarnom kreditu Br.08-400-1900313.0 od 26.12.2019 god u iznosu od 100.000.00 eura rok vracanja 96 mjeseci i Ugovora o hipotekarnom kreditu Br.08-400-1900314.9 od 26.12.2019 god u iznosu od 40.000.00 eura rok vracanja 96 mjeseci.
3992	1			3	Šume 4. klase	09/01/2020 11:38	Zabranjena neposredne izvršenosti notarskog zapisa Resenje 060-2437/19 od 27.12.2019 god. - NEPOSREDNA izvršenost na osnovu Notarskog zapisa založne izjave UZZ. Br.1370/19 od 27.1.2019 god sačinjen pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja- u kor hipotekarnog povjerioca Lovcen Banke AD.Podgorica radi obezbedjenja potraživanja od kor kredita Resulbegovic A.Afrodita iz Ulcinja iz Ugovora o hipotekarnom kreditu Br.08-400-1900313.0 od 26.12.2019 god u iznosu od 100.000.00 eura rok vracanja 96 mjeseci i Ugovora o hipotekarnom kreditu Br.08-400-1900314.9 od 26.12.2019 god u iznosu od 40.000.00 eura rok vracanja 96 mjeseci.

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: 

Čaprić Dževdet

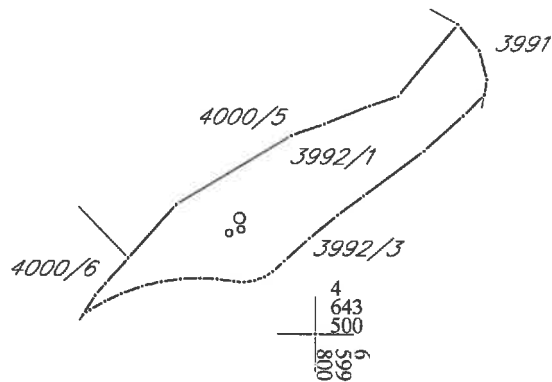
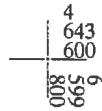
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ  
Broj: 956-1-214/2020  
Datum: 16.12.2020.



Katastarska opština: ULCINJ  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 19  
Parcela: 3992/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice: