

NACRT URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

1	NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije	
2	za izgradnju objekta za individualno stanovanje na urbanističkoj parceli br.95 zona "B", koju čine katastarske parcele br.3377/1, 3377/2, 2967/3 i dio katastarske parcele br.3377/3 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“ u Ulcinju.	
3	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	<i>Adović K. Nurije iz Ulcinja</i>
4	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Na grafičkom prilogu br.05 "Postojeće stanje" prikazana je katastarska parcela br. 3377 KO Ulcinj kao površina na osnovu koje je formirana urbanistička parcela br.95 zone "B" i po ovoj karti na katastarsku parcelu br. 3377 KO Ulcinj nema izgrađenog objekta.</p> <p>Karta br.5 "Postojeće stanje" u R=1/500 je sastavni dio nacrtu urbanističko tehničkih uslova.</p> <p>Klimatski uslovi:</p> <p>Temperature - Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori.</p> <p>Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.</p> <p>Oblačnost - zavisi od udaljenosti mjesta od mora, od nadmorske visine, i od temperature. Od oblačnosti zavisi zagrijavanje tla.</p> <p>Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.</p> <p>Osunčavanje - Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.</p> <p>Padavine - Na području Ulcinja najsušniji mjesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.</p> <p>Vjetrovi - nastaju usled promjena u vazдушnom pritisku. Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini.</p> <p>Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom.</p>	
5	PLANIRANO STANJE	
5.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	<p>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.95 zona B: je površina za individualno stanovanje (porodično) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 „Namjena površina“.</p> <p>Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati.</p>	

5.2.

Pravila parcelacije**Parcelacija i regulacija:**

Grafičkim prilogom na karti br.7. „Parcelacija i UTU-i“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

Urbanistička parcele br.95 zona "B": Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br. 95 zona "B" površine od 361,00 m² od katastarskih parcela br.3377/1, 3377/2, 2967/3 i dijela katastarske parcele br.3377/3 KO Ulcinj.

Urbanistička parcela ima direktan pristup sa saobraćajnice. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističke parcele.

Urbanistička parcela 95 zona B, definisana je koordinatnim tačkama, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br.8 "Koordinate urbanističkih parcela".

Koordinatne tačke UP 95 zona B, su:

Br.	X	Y
496	6600723.51	4643165.77
497	6600725.99	4643170.42
498	6600730.38	4643171.51
499	6600741.17	4643167.39
500	6600739.18	4643148.37
501	6600723.00	4643149.18

Članom 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističku parcelu 95 zona B.** Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“, u okviru urbanističke parcele br. 95 u zoni B, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

Zona B – Planski parametri za novoplanirani objekat:

Urbanistička parcela (broj)	95
Površina urbanističke parcele (m ²)	361,00
max indeks zauzetosti	0,40
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m ²)	144,40
max indeks izgrađenosti	1,20
max bruto građevinska površina(m ²)	433,20
max spratnost objekta	P+1+Pk
namjena	stanovanje – poslovanje - turizam

Gabariti objekata: Planirani gabarit objekta je prikazan na karti br.7. „Parcelacija i UTU“ u razmjeri 1/500.

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 144,40m² (indeks zauzeto. 0,40).

Max.bruto građevinska površina objekta 433,20m² (indeks izgrađenost. 1,20).

Spratnost planiranih objekata: max. spratnost objekata je; P+1+Pk (prizemlje, sprat i potkrovlje), u grafičkom prilogu prikazana kroz plan regulacije, u grafičkom prilogu prikazana kroz plan regulacije.

Visina potkrovlja može biti maksimalno do **1, 20** m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Krov: Krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom ili projektovati ravan krov. U slučaju da se projektant odluči za projektovanje ravnog krova, dozvoljava se da se umjesto potkrovne etaže predvidi sprat.

PLANIRANI OBJEKAT

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

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje i dijelova objekata za turizam.
- Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno.
- Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 00 m od kote terena.
- Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 1, 20 m.
- Krov raditi kosi, dvovodni ili viševodni sa blagim nagibom ili projektovati ravan krov. U slučaju projektovanja ravnog krova daje se mogućnost da se umjesto potkrovne etaže predvidi sprat.
- 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 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:

	<p>popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.</p> <p>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.</p>																											
5.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulacija i nivelacija Regulaciona linija je prikazana u grafičkom prilogu, ista je definisana sa kordinatama tačaka. Koordinatne tačke regulacione linije, su:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>496</td> <td>6600723.51</td> <td>4643165.77</td> </tr> <tr> <td>497</td> <td>6600725.99</td> <td>4643170.42</td> </tr> <tr> <td>498</td> <td>6600730.38</td> <td>4643171.51</td> </tr> <tr> <td>499</td> <td>6600741.17</td> <td>4643167.39</td> </tr> <tr> <td>501</td> <td>6600723.00</td> <td>4643149.18</td> </tr> </tbody> </table> <p>Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.</p> <p>Gradjevine linije su prikazane u grafičkom prilogu, iste su definisane sa kordinatnim tačkama. Koordinatne tačke građevinske linije:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>GL393</td> <td>6600728.51</td> <td>4643166.96</td> </tr> <tr> <td>GL394</td> <td>6600740.67</td> <td>4643162.20</td> </tr> <tr> <td>GL395</td> <td>6600728.01</td> <td>4643149.16</td> </tr> </tbody> </table> <p>Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.</p> <p>Građevinske linije iznad zemlje koje utvrđuju gabarit za nadzemni dio izvedenih objekata iznad prizemlja, nisu date u grafičkom prilogu Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispuste-erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m.</p> <p>Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.</p> <p>Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.</p> <p>Napomena: Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati 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). 	Br.	X	Y	496	6600723.51	4643165.77	497	6600725.99	4643170.42	498	6600730.38	4643171.51	499	6600741.17	4643167.39	501	6600723.00	4643149.18	GL393	6600728.51	4643166.96	GL394	6600740.67	4643162.20	GL395	6600728.01	4643149.16
Br.	X	Y																										
496	6600723.51	4643165.77																										
497	6600725.99	4643170.42																										
498	6600730.38	4643171.51																										
499	6600741.17	4643167.39																										
501	6600723.00	4643149.18																										
GL393	6600728.51	4643166.96																										
GL394	6600740.67	4643162.20																										
GL395	6600728.01	4643149.16																										
6	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone: Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se</p>																											

	<p>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>
7	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Mjere zaštite životne sredine Prilikom izrade DUP-a vodilo se računa o sljedećim parametrima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - postići optimalan odnos izgrađenih površina i slobodnog prostora; - dati prostorna rješenja koja u najvećoj mogućoj mjeri štite postojeće zelenilo. <p>Smjernice za preduzimanje mjera zaštite</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture; - isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu; - za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta utvrditi obavezu izrade Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu. <p>Zaštita od požara Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.</p> <p>Takođe, je planiran i obezbijeđen prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.</p> <p>Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).</p> <p>Na nivou DUP-a rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).</p>
8	<p align="center">USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>PEJZAŽNA ARHITEKTURA Zelenilo individualnih stambenih objekata Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.</p>

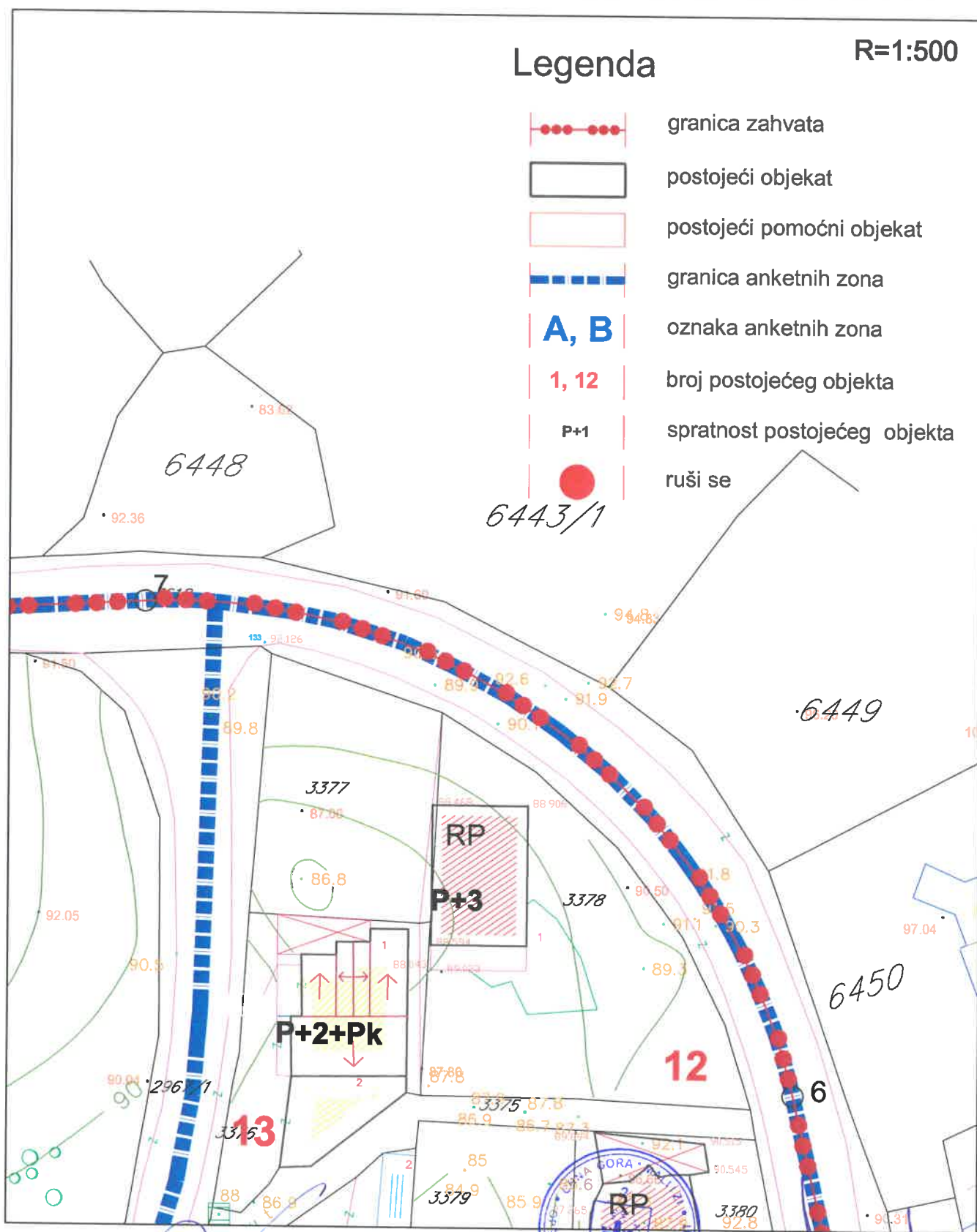
	<p>Smjernice za uređenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 40% zelenih, nezastrih površina - maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo - prostor organizovati na principu dvije funkcionalne cjeline: prednji dio prema ulici (predvrt) i unutrašnji dio (vrt) - predvrt reprezentativno urediti kao dekorativnu površinu sa živom ogradom, soliternim stablima, parternim grupacijama žbunastih vrsta, cvijetnim gredicama, njegovanim travnjakom i zelenim fasadama (puzavice) - u vrtu planirati prostor za intimni odmor, igru djece, pergole sa dekorativnim puzavicama, odrine, zasade voćnih vrsta (masline, agrumi, nar, smokva) i manje gredice sa povrćem - fasada i terasa objekata ukrasiti pergolama sa dekorativnim puzavicama - preporučuje se izgradnja "zelenih krovova" - satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem - rubne djelove parcele izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela - za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote - očuvati prirodnu konfiguraciju terena, denivelaciju riješiti terasasto sa podzidama i stepenicama - podzide graditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suvozdil ili sa upuštenim spojnica) - zastrite površine (staze, stepenice, platoe, terase) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima - ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste.
9 .	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
10 .	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	/
11 .	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
12 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
13 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
14 .	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela: Kod urbanističkih parcela koje imaju više objekata nakon izdavanja UTU obavezno je priložiti idejno rješenje sa urbanističkom postavkom svih elemenata u okviru urbanističkih parcela, na osnovu koga se tačno određuju parametri i lokacija za izgradnju objekata, a na osnovu člana 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), Zakona o turizmu („Sl.list CG“ br.61/10 od 22.10.2010. god., br.40/11 od 08.08.2011. god., br.53/11 od 11.11.2011. god.,) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu („Sl.list CG“ br.31/14 od 24.07.2014. god.).</p> <p>Idejna rješenja su sastavni dio projektne dokumentacije.</p>

	Na urbanističkim parcelama gdje je predviđen jedan objekat nema fazne izgradnje.
15 .	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1.	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 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"> - 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.
15.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
15.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
15.4.	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 drugi objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;

16 .	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	/	
17 .	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
18 .	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	95 zona B
	Površina urbanističke parcele	361,00
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40
	Max.površina prizemlja (m ²)	144,40
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,20
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	433,20
	Namjena	Stanovanje - poslovanje - turizam
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističke parcele uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svakih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.</p> <p>Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.</p>
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p> <p>Visina objekta je data na grafičkim prilogima kao spratnost objekta uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.</p> <p>Fasada objekta kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.</p> <p>Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojecom arhitekturom i kulturnim nasledjem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.</p> <p>Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.</p>






		<p>Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.</p> <p>Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.</p> <p>Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.</p> <p>Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.</p>
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije</p> <p>U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.</p> <p>Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.</p>
19	<p>DOSTAVLJENO:</p> <p>1 x JP "Vodovod i kanalizacija"-Ulcinj, 2 x Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i 1 x Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj. 1 x U spise predmeta i 1 x Arhivi.</p>	
20	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	<p>Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;"> potpis</p>
21	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	<p>V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.</p>
22		<p style="text-align: center;"> potpis ovlašćenog službenog lica</p>
23	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</p>	<p>1. Sastavni dio nacrta urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz ID DUP „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“ u Ulcinju u R=1/500.</p>

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2" Karta br.5 postojeće stanje



Legenda

R=1:500

-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  granica anketnih zona
- A, B** oznaka anketnih zona
- 1, 12** broj postojećeg objekta
- P+1** spratnost postojećeg objekta
-  ruši se

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













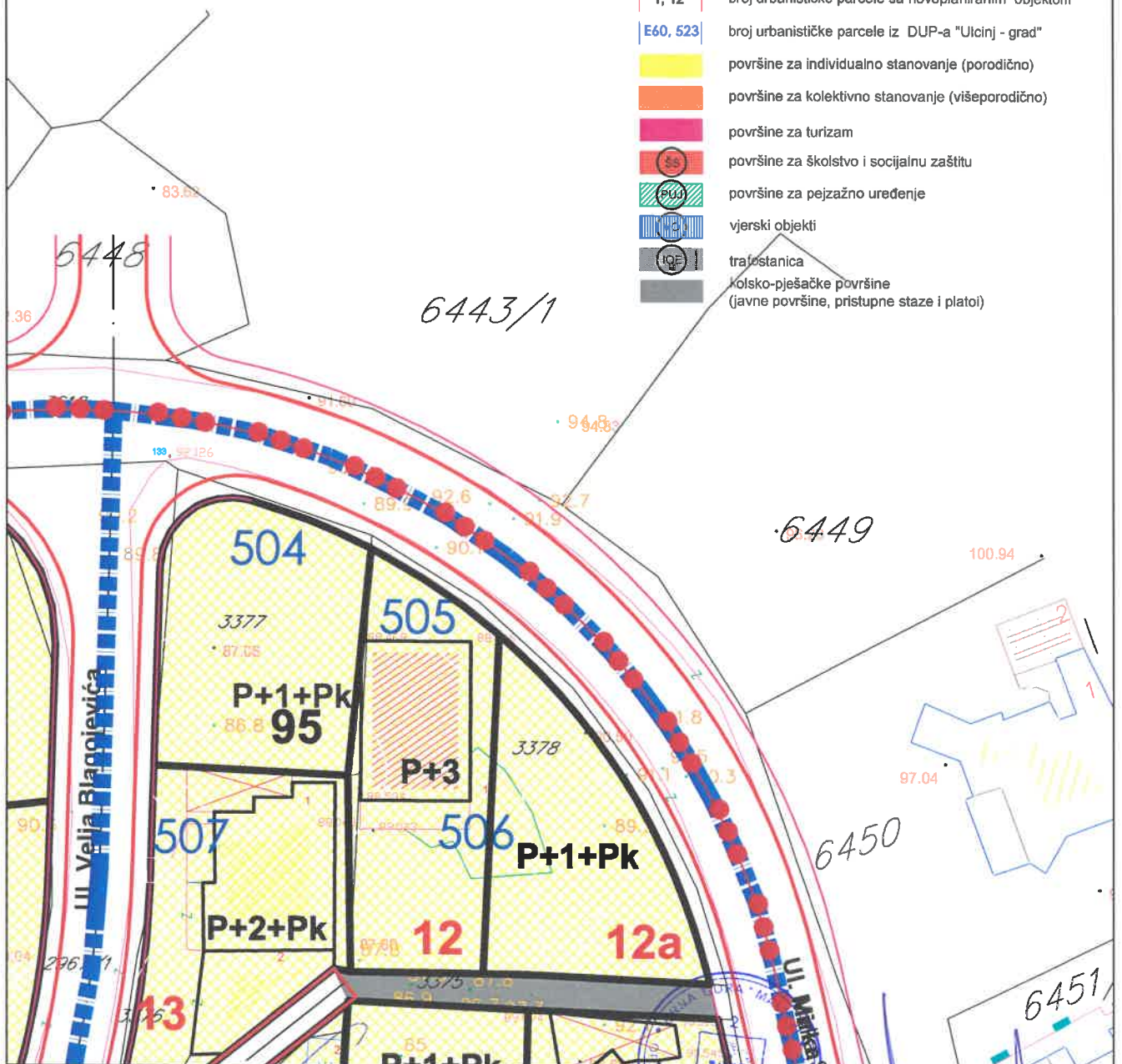
V.D.Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2" Karta br.6 namjena površina

R=1:500

Legenda

-  granica zahvata
-  granica planske zone
- A, B** oznaka planske zone
- P+1** planirana spratnost objekta
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- E60, 523** broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"
-  površine za individualno stanovanje (porodično)
-  površine za kolektivno stanovanje (višeporodično)
-  površine za turizam
-  površine za školstvo i socijalnu zaštitu
-  površine za pejzažno uređenje
-  vjerski objekti
-  trajestanica
-  koisko-pješačke površine (javne površine, pristupne staze i platoi)



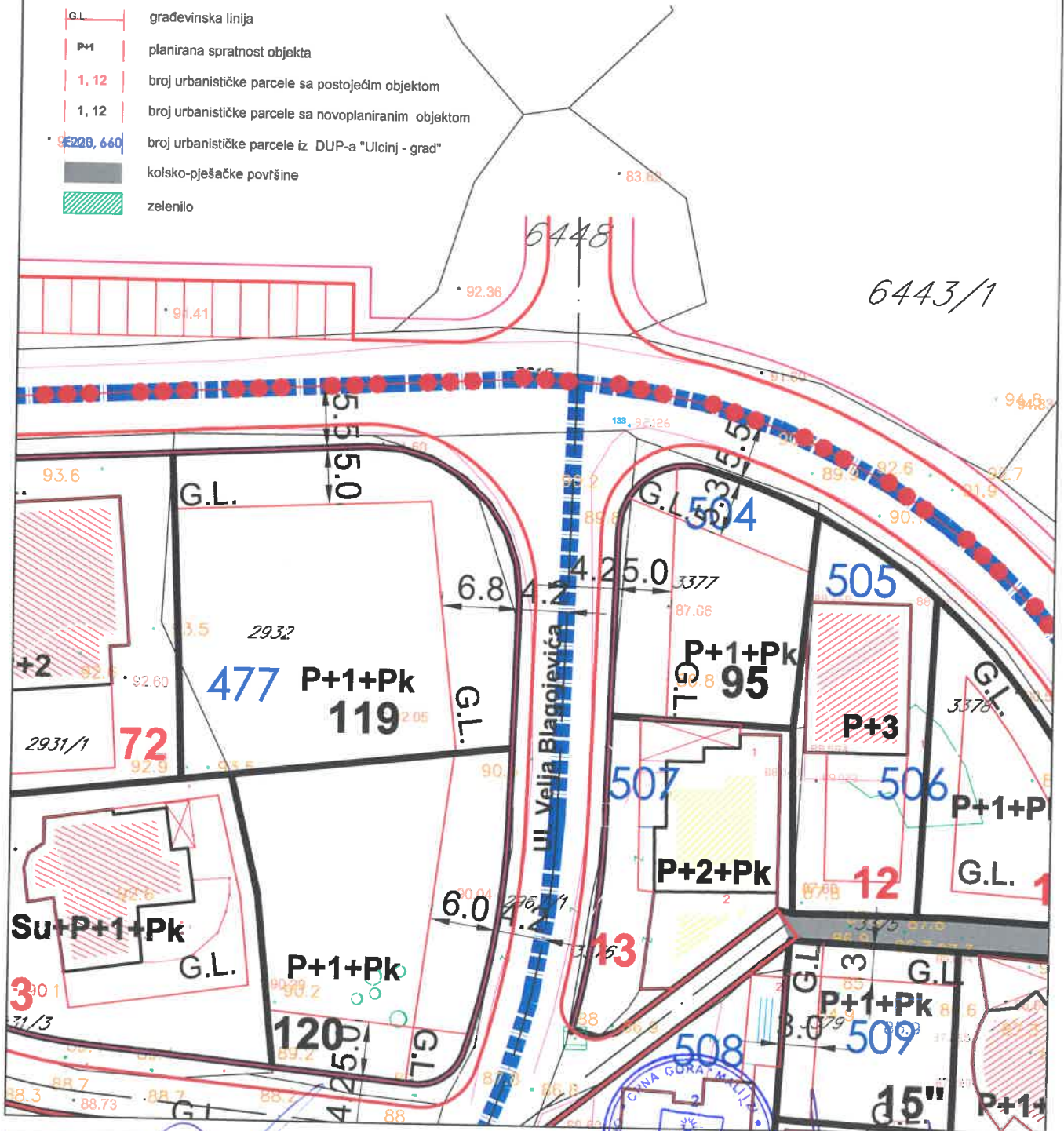
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

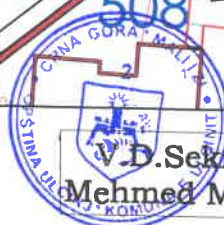
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2" Karta br.7 parcelacija i UTU

Legenda

- granica zahvata
- granica planske zone
- postojeći objekat
- postojeći pomoćni objekat
- građevinska linija
- planirana spratnost objekta
- broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"
- kolsko-pješačke površine
- zelenilo



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



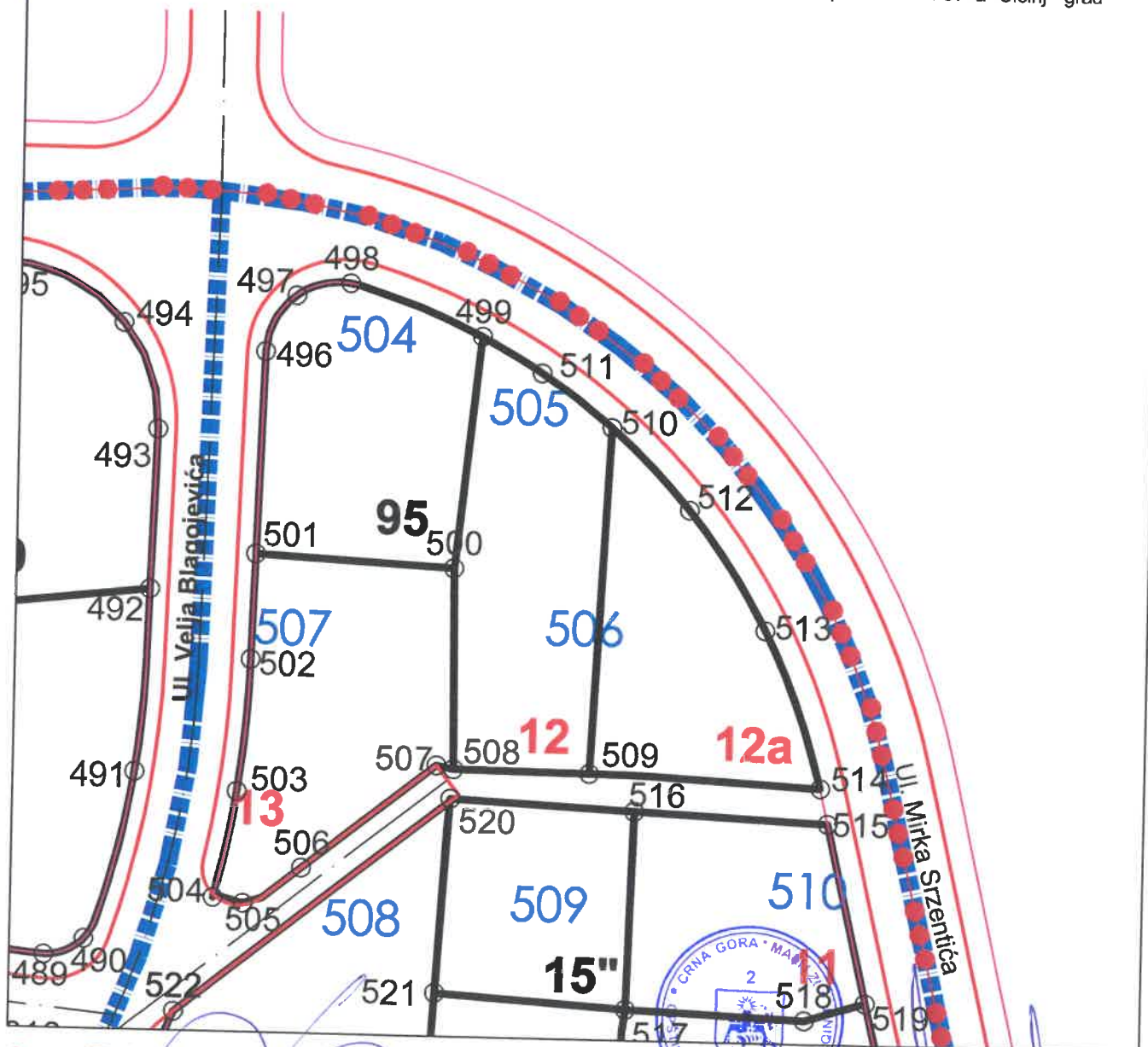
V.D. Sekretar, -a
 Mehmed Mila spec.sci.arh.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2" Karta br.8 koordinate urbanističkih parcela

R=1:500

Legenda

- granica zahvata
- granica planske zone
- 1, 12 broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12 broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- E220, 660 broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"



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









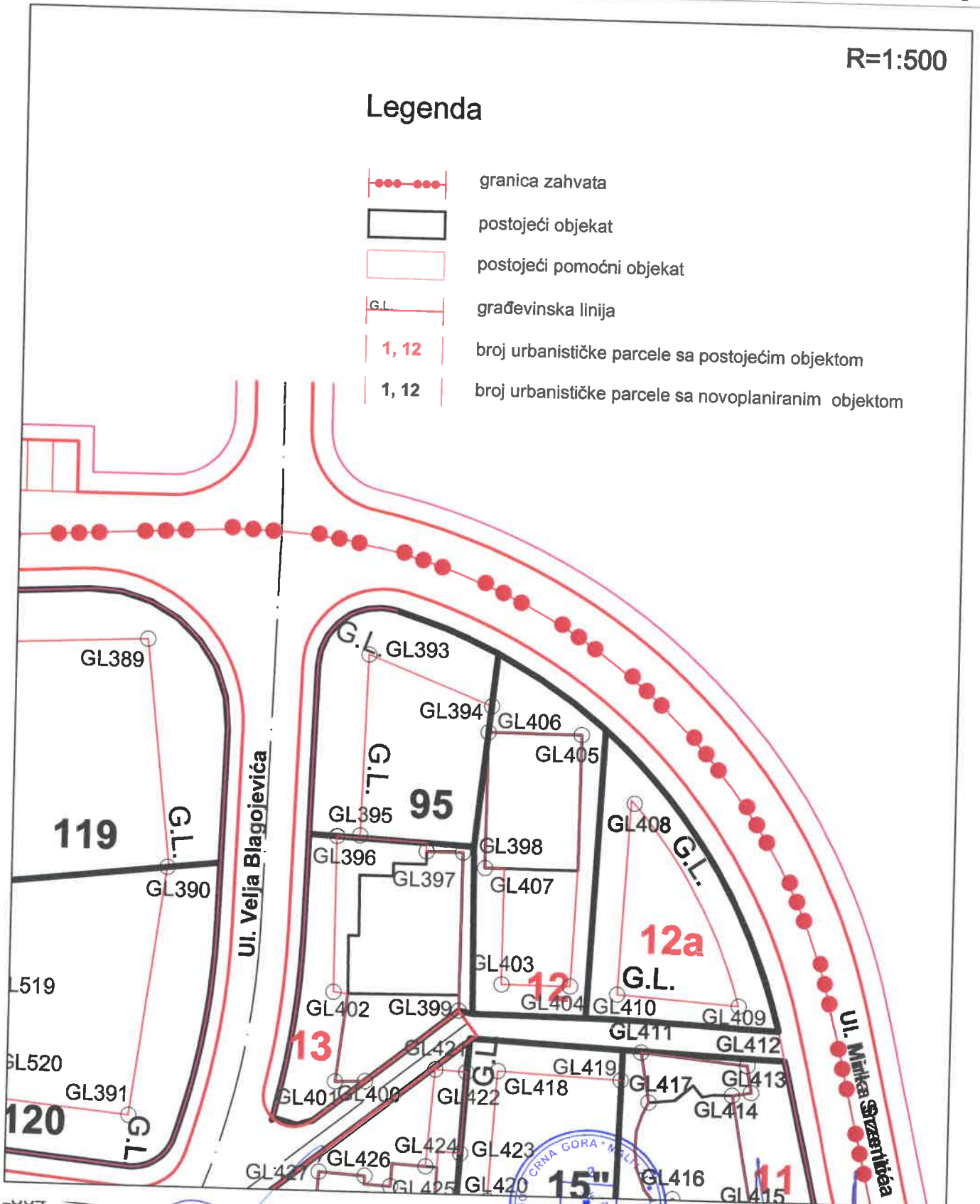
V.D. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2"
 Karta br.8a koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija

R=1:500

Legenda

-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  građevinska linija
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom



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











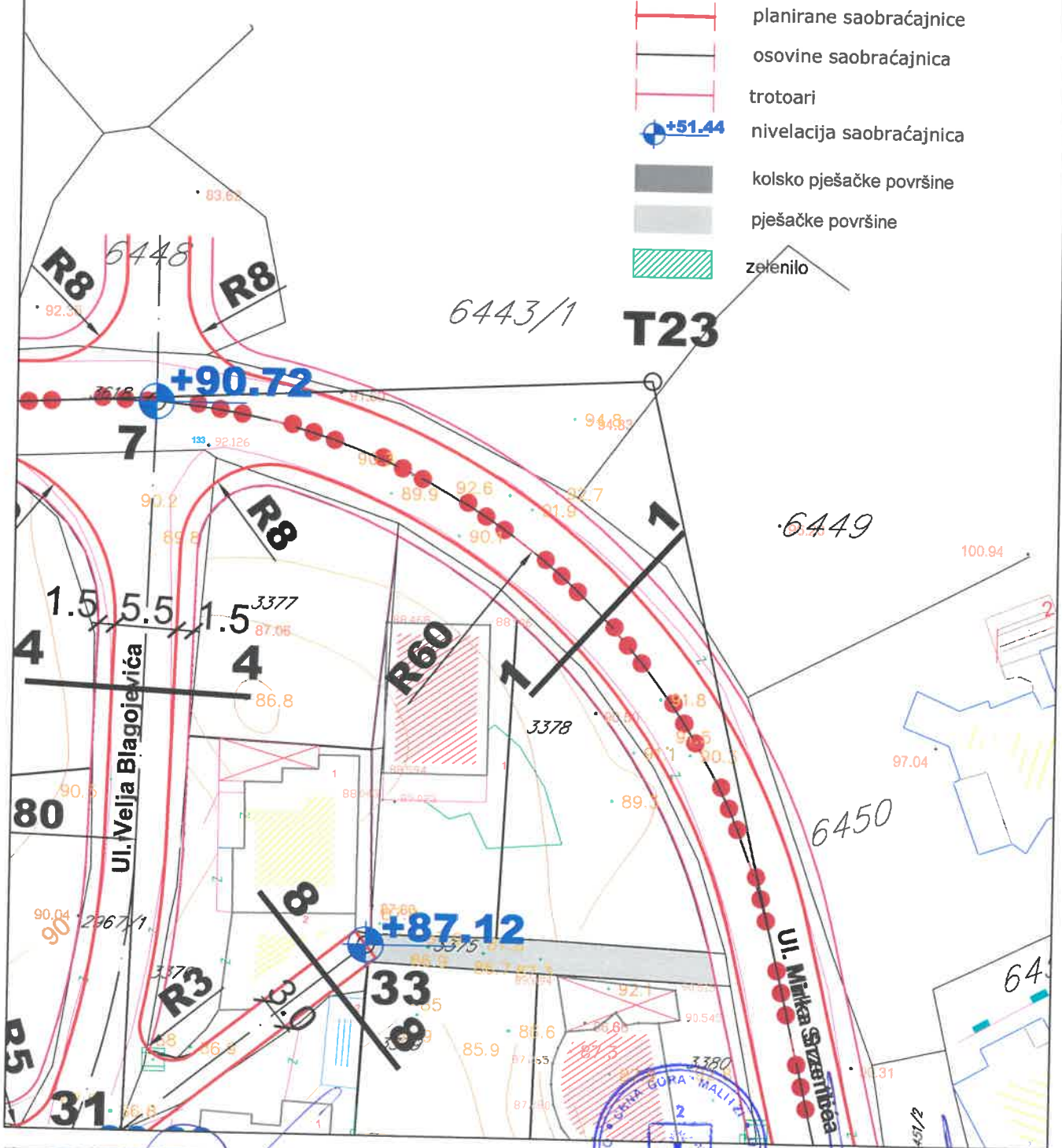
V.D.Sekretar,-a
 Mehmed Mila spec.sci.arh.

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Pinješ 2" Karta br.9 saobraćaj

R=1:500

Legenda

-  granica zahvata
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotoari
-  nivelacija saobraćajnica
-  kolsko pješačke površine
-  pješačke površine
-  zelenilo



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

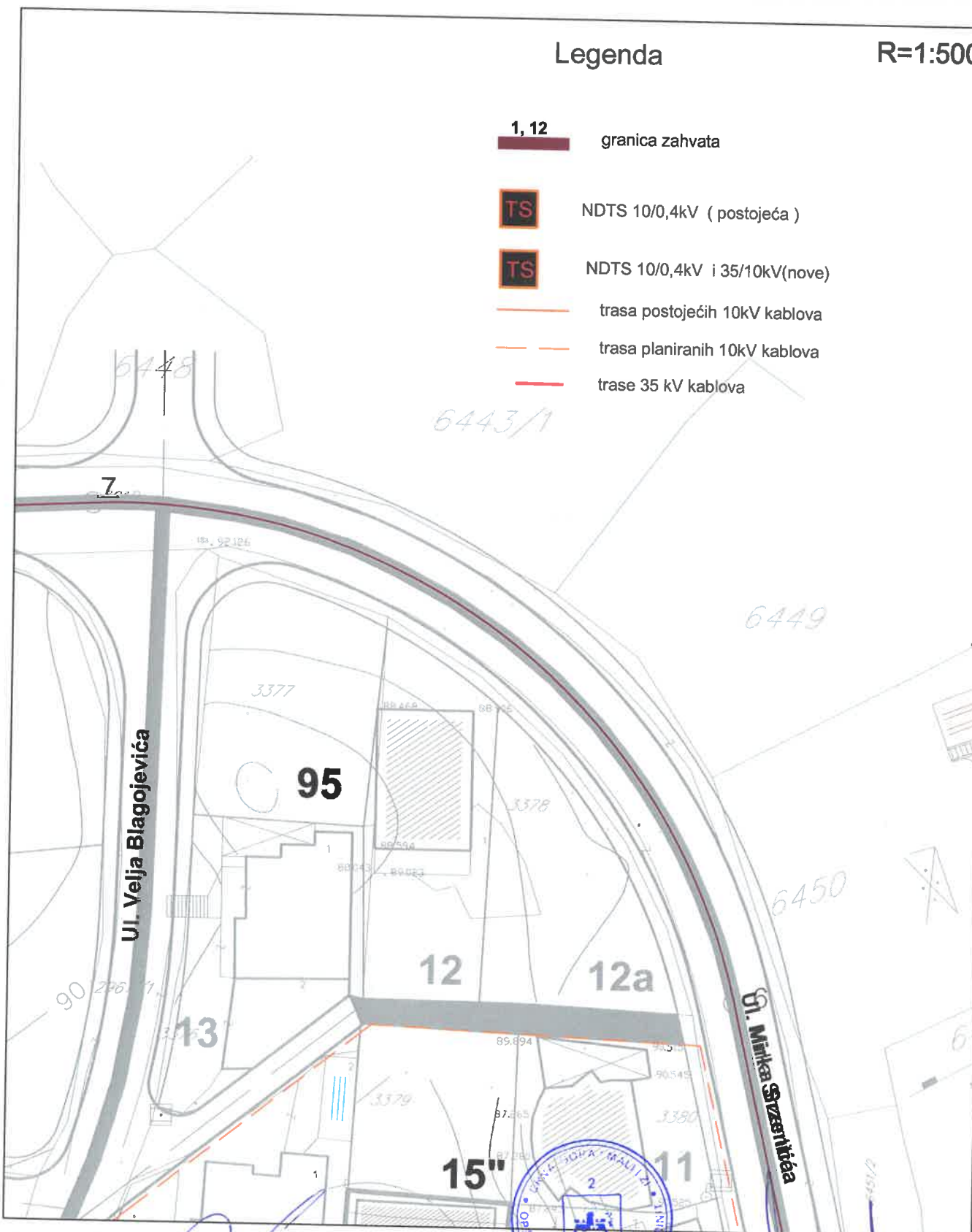
V.D. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

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

Legenda

R=1:500

- 1, 12** granica zahvata
- TS** NDTs 10/0,4kV (postojeća)
- TS** NDTs 10/0,4kV i 35/10kV(nove)
- trasa postojećih 10kV kablova
- - - trasa planiranih 10kV kablova
- trase 35 kV kablova



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




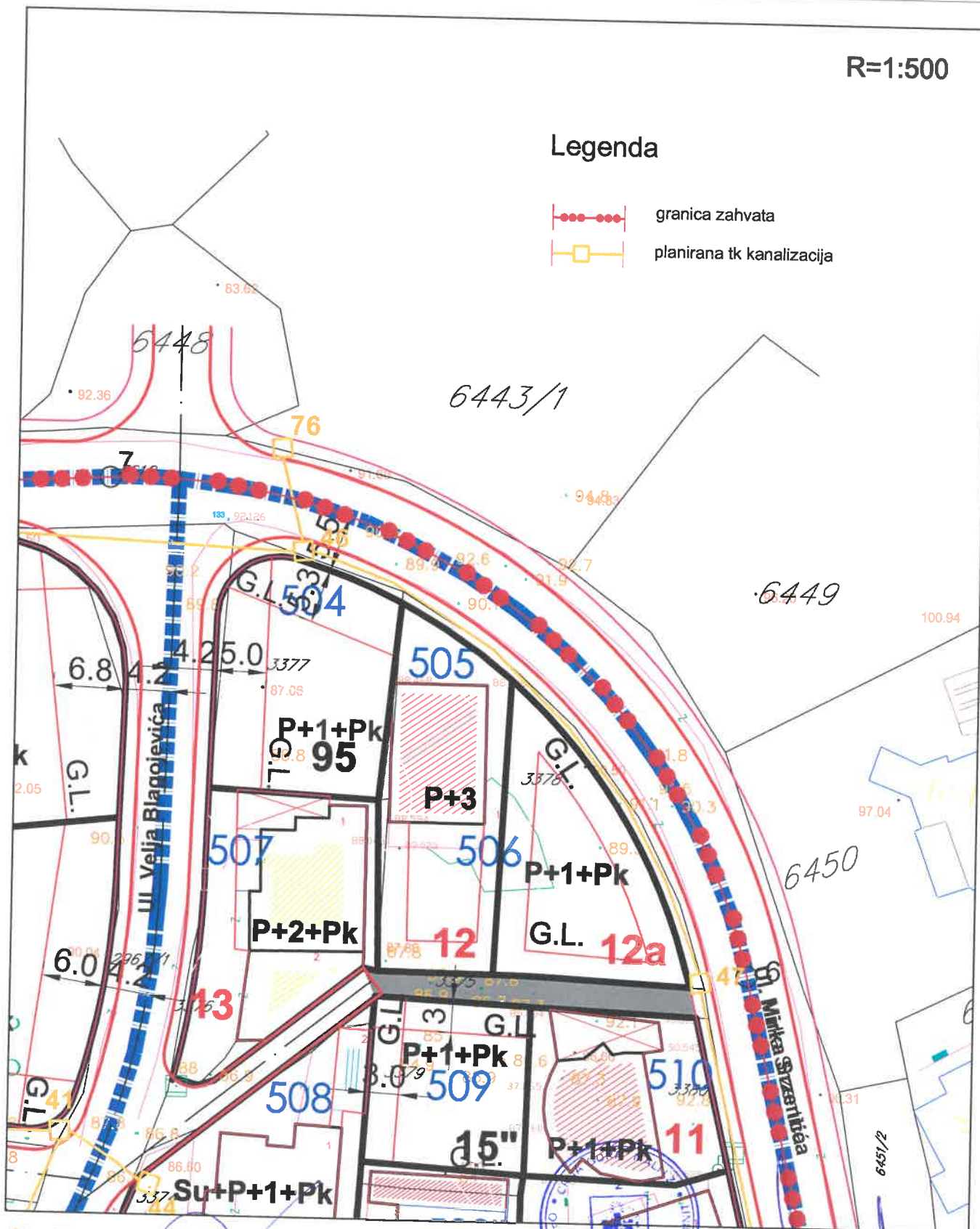
V.D.Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2" Karta br.11 TK infrastruktura

R=1:500

Legenda

-  granica zahvata
-  planirana tk kanalizacija




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

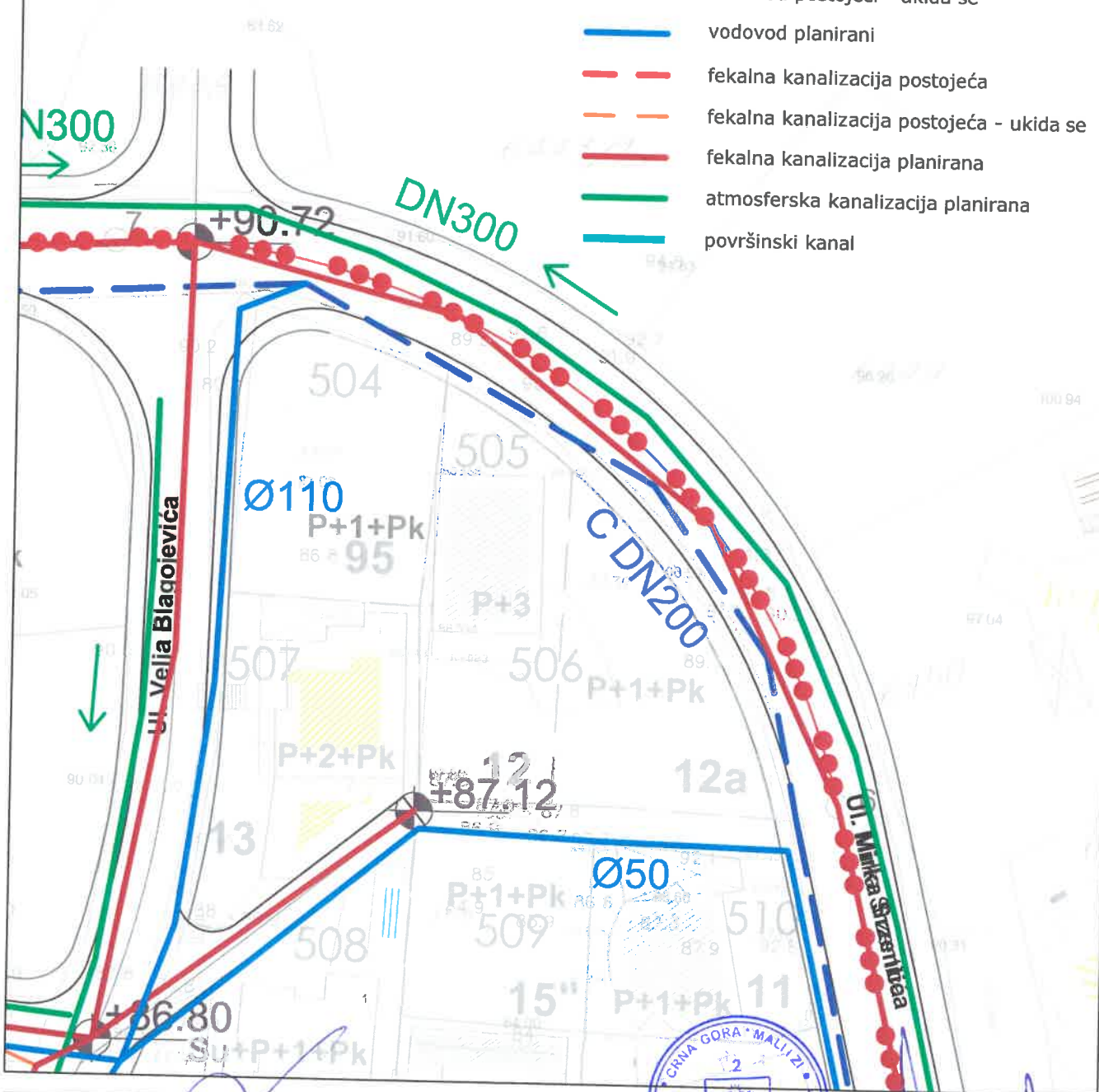
V.D.Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2" Karta br.12 hidrotehnička infrastruktura

R=1:500

Legenda

-  granica zahvata
-  planirane saobraćajnice
-  vodovod postojeći
-  vodovod postojeći - ukida se
-  vodovod planirani
-  fekalna kanalizacija postojeća
-  fekalna kanalizacija postojeća - ukida se
-  fekalna kanalizacija planirana
-  atmosferska kanalizacija planirana
-  površinski kanal





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

OPŠTINA ULICINJ • KOMUNA
D. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

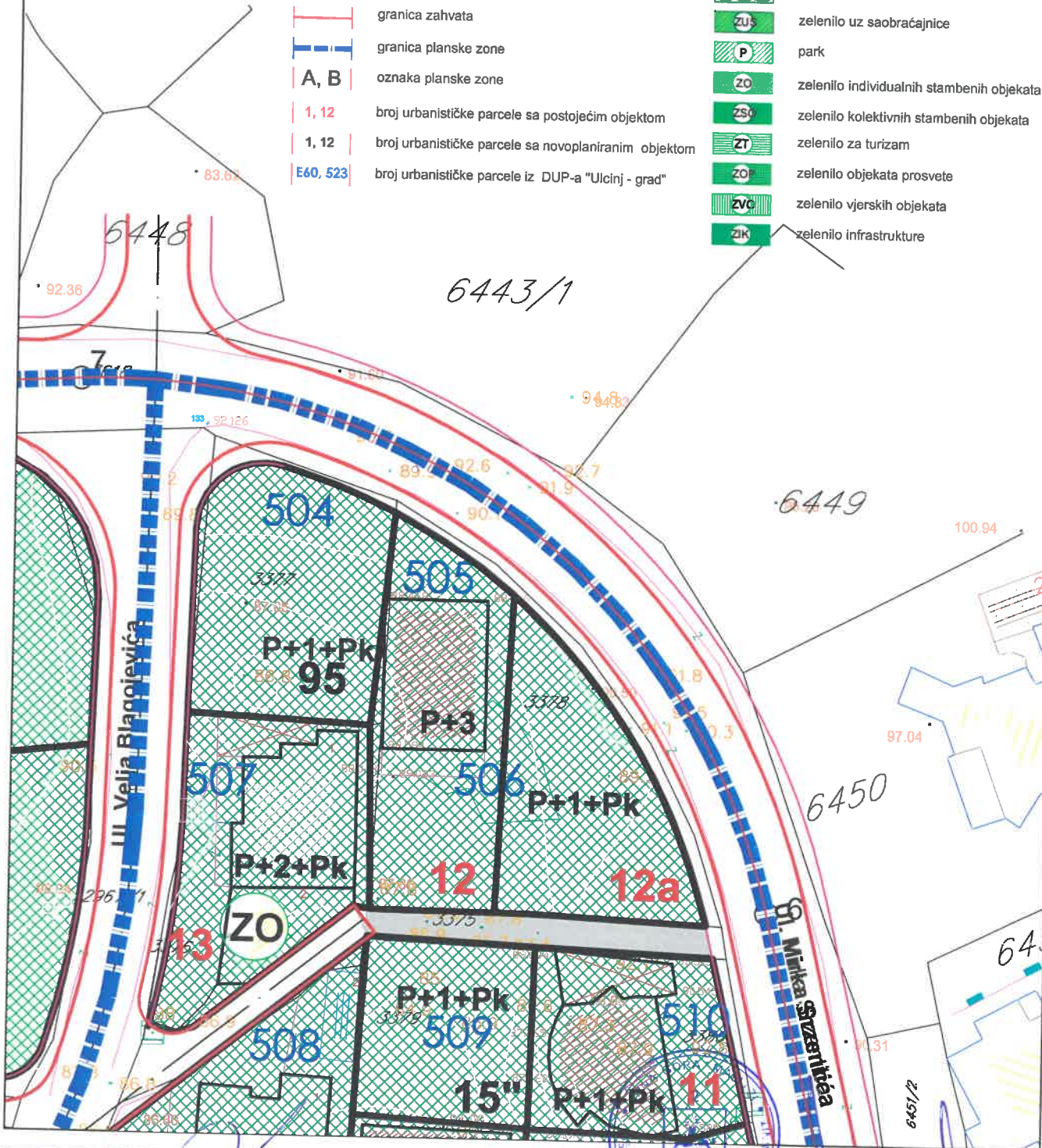
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2" Karta br.13 pejzažna arhitektura

R=1:500

Legenda

-  granica zahvata
-  granica planske zone
- A, B** oznaka planske zone
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- E60, 523** broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"

-  linearno zelenilo
-  zelenilo uz saobraćajnice
-  park
-  zelenilo individualnih stambenih objekata
-  zelenilo kolektivnih stambenih objekata
-  zelenilo za turizam
-  zelenilo objekata prosvete
-  zelenilo vjerskih objekata
-  zelenilo infrastrukture



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

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-2727/2020

Datum: 08.07.2020.

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 956-12-135/2020 OD 07 07 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5705 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3377	1		22 79		PINJEŠ	Pašnjak 4. klase NASLJEĐE		340	2.96
3377	2		22 79		PINJEŠ	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		12	0.10
Ukupno								352	3.06


Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0201967228023	ADOVIĆ KASUM NURIJE ZOGANJE 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
3377	1			1	Pašnjak 4. klase	0:0	Pravo zaloga rešenje 060-66/12-sl od 17.4.2012 god u kor Poresk e Uprave -hipoteka će trajati do izmirenja duga
3377	1			2	Pašnjak 4. klase	0:0	Pravo zaloga Rešenje 060-181/11 od 17.2.2011 god u kor NLB sa rokom otplate 180 mjeseci
3377	1			3	Pašnjak 4. klase	16/10/2019 8:55	Zabilježba spora RJEŠENJE 060-405/19-SL OD 15.10.2019.G. - ZABILJEŽBA SPORA - KOD OSNOVNOG SUDA U ULCINU P.BR.650/7 I P.BR.279/18 RADI UTVRĐENJA CINIDBE/



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



Načelnik: 
Čaprići Dževdet

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 956-1-135/2020
Datum: 08.07.2020.



Katastarska opština: ULCINJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 24
Parcele: 3377/1, 3377/2

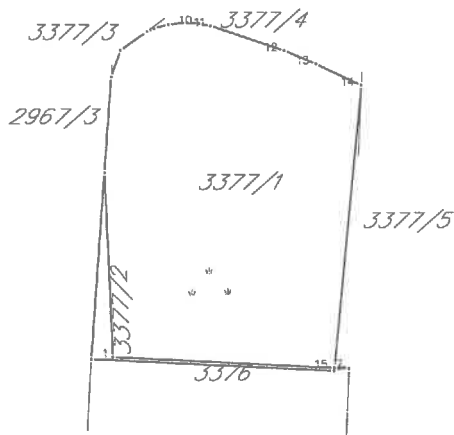
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



4
643
200
600
700
9

4
643
200
600
750
9



4
643
150
700
9

4
643
150
600
750
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice: