

## NACRT URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

1	<b>NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>																	
2	za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 83 zona "B", koju čine katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela br.2729 i 3616/3 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 1“ u Ulcinju.																	
3	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<i>Tafili A. Suzana iz Ulcinja</i>																
4	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>																	
	<p>Na grafičkom prilogu br.07 "Analiza postojeće stanja" prikazana je katastarska parcela br. 2729 KO Ulcinj kao površina na osnovu koje je formirana urbanistička parcela br.83 zona "B". Na katastarsku parcelu br. 2729 KO Ulcinj odnosno na urbanističkoj parceli br. 83 prikazan je izgrađeni objekat spratnosti Su+P (suteran i prizemlje).</p> <p>Analitički podaci postojećeg stanja objekta iz tektuanog dijela Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 1“;</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">zona</td> <td style="text-align: center;"><b>B</b></td> </tr> <tr> <td>broj objekta (urbanistička parcela), broj</td> <td style="text-align: center;"><b>83</b></td> </tr> <tr> <td>površina prizemlje ( m2)</td> <td style="text-align: center;"><b>150,00</b></td> </tr> <tr> <td>bruto građevinska površina( m2)</td> <td style="text-align: center;"><b>300,00</b></td> </tr> <tr> <td>spratnost objekta</td> <td style="text-align: center;"><b>Su+P</b></td> </tr> <tr> <td>broj stanova</td> <td style="text-align: center;"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td>broj stanovnika</td> <td style="text-align: center;"><b>/</b></td> </tr> <tr> <td>namjena</td> <td style="text-align: center;"><b>stanovanje</b></td> </tr> </table>		zona	<b>B</b>	broj objekta (urbanistička parcela), broj	<b>83</b>	površina prizemlje ( m2)	<b>150,00</b>	bruto građevinska površina( m2)	<b>300,00</b>	spratnost objekta	<b>Su+P</b>	broj stanova	<b>2</b>	broj stanovnika	<b>/</b>	namjena	<b>stanovanje</b>
zona	<b>B</b>																	
broj objekta (urbanistička parcela), broj	<b>83</b>																	
površina prizemlje ( m2)	<b>150,00</b>																	
bruto građevinska površina( m2)	<b>300,00</b>																	
spratnost objekta	<b>Su+P</b>																	
broj stanova	<b>2</b>																	
broj stanovnika	<b>/</b>																	
namjena	<b>stanovanje</b>																	
5	<b>PLANIRANO STANJE</b>																	
5.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>																	
	Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.83 zona B: je površina za stanovanje veće gustine ( 250 - 500 st/ha ) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.9 „Namjena površina“.																	
5.2.	<b>Pravila parcelacije</b>																	
	<p>Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" predstavljene su urbanističke parcele, građevinske linije i površine na kojima se može planirati objekat.</p> <p>Granica urbanističke parcele definisana je prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat u tekstualnom dijelu UTU. Na ovom grafičkom prilogu su prikazana i odstojanja građevinskih linija od osovina saobraćajnica, ukoliko je pristup obezbjeđen sa javne saobraćajnice, i odstojanje od pristupne staze, platoa i sl.</p> <p><b>Urbanistička parcela br.83 zona "B":</b> Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 1“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br. 83 zona "B" površine od 230,00 m2 od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela br.2729 i 3616/3 KO Ulcinj.</p> <p>Koordinatne tačke kojima je definisana UP 83 su:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="text-align: center;">Br.</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">Y</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">569</td> <td style="text-align: center;">6600365.18</td> <td style="text-align: center;">4643429.70</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">604</td> <td style="text-align: center;">6600369.92</td> <td style="text-align: center;">4643441.73</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">605</td> <td style="text-align: center;">6600371.93</td> <td style="text-align: center;">4643441.41</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">606</td> <td style="text-align: center;">6600386.18</td> <td style="text-align: center;">4643436.99</td> </tr> </table>		Br.	X	Y	569	6600365.18	4643429.70	604	6600369.92	4643441.73	605	6600371.93	4643441.41	606	6600386.18	4643436.99	
Br.	X	Y																
569	6600365.18	4643429.70																
604	6600369.92	4643441.73																
605	6600371.93	4643441.41																
606	6600386.18	4643436.99																

607 6600385.29 4643434.19  
 608 6600389.20 4643432.26  
 609 6600385.51 4643423.23  
 610 6600382.09 4643424.87  
 611 6600382.92 4643426.33  
 611` 6600366.15 4643431.63

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 83 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 „Meterizi 1“, u okviru urbanističke parcele br. 83 u zoni B, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

**Zona B – Planski parametri za postojeće objekte:**

urbanistička parcela (broj)	<b>UP 83</b>
Površina urbanističke parcele ( m2)	<b>230,00</b>
max indeks zauzetosti	<b>/</b>
max zauzetost parcele pod objektom ( površina gabarita) (m2)	<b>150,00</b>
max indeks izgradjenosti	<b>/</b>
max bruto građevinska površina( m2)	<b>300,00</b>
max spratnost objekta	<b>S+P</b>
namjena	<b>Stanovanje / turizam</b>

**Gabarit objekta:** Planirani gabarit objekta prikazan je na karti br.10 "Parcelacija i urbanističko-tehnički uslovi", karti br.10a i "Koordinate karakterističnih tačaka urbanističkih parcela", gdje su prikazane i koordinate građevinskih linija objekta.

**Spratnost planiranog objekta:** max. spratnost objekta je S+P (suteran i prizemlje), prikazana u grafičkom prilogu kroz kartu br.10 Parcelacije i UTU.

**Krov:** Krov raditi kos, dvovodan, viševodan ili ravan. Pad kosog krova raditi max. 20 stepeni.

#### **DOZVOLJENE INTERVENCIJE NA POSTOJEĆEM OBJEKTOM**

**Oblici intervencija** na objektima u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a dati su u grafičkom prilogu br.8 "Oblici intervencija" na kojem je kategorizacija intervencija svedena na tri kategorije: dogradnju, nadgradnju i izgradnju novog objekta;

Po grafičkom prilogu br.8 "Oblici intervencija" za postojeći objekat na urbanističku parcelu br.83 zone B **predviđeno zadržavanje postojećeg objekta.**

Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita zadržavaju se kao takvi i na njima su planirane intervencije u smislu tekućeg održavanja. Ukoliko postoji zahtjev korisnika ovih objekata za dogradnju i nadgradnju, mogu se prihvatiti po UTU zadatih urbanističkih parametara. Ovi objekti mogu se legalizovati i u postojećim gabaritima.

**Napomena:** Prilikom opisanih dozvoljenih intervencija, posebno treba obratiti pažnju na sljedeće:

- Planirane intervencije raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisanim za urbanističku parcelu i prezentiranim u tabelarnom prikazu,

- Planirane intervencije usloviće provjera konstruktivnog sistema objekta, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja;
- Intervencije dogradnje na postojećem objektu, raditi u okviru zone za izgradnju definisane u prilogu ovih uslova, nivelacije i regulacije grafičkog dijela uslova;
- Prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekta voditi računa o vizurama;
- Nije dozvoljeno planirati objekat tako da bi se mogla ugroziti vizura susjednih objekata prema obali i moru;
- Krov objekta na kojim je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta;

### **POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI**

#### **Osnovni objekat na urbanističkoj**

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

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

- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbjeđen saobraćajni pristup.

- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date ovim UTU.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta, uz uslov da se ispoštuje maksimalna spratnost

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Krovove raditi kose, dvovodne, viševodne ili ravne. Pad kosih krovova max 20 stepeni.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovih uslova za izgradnju novog (planiranog) objekta.

#### **Uređenje urbanističke parcele**

Urbanističku parcelu urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele.

Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1, 50 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do 2, 00 m.

#### **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

##### **Opšti uslovi za izgradnju**

- Ukoliko se investitor odluči za rušenje objekata, isto je potrebno izvoditi fazno ili u cjelini, i u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji će se raditi za

pojedine objekte ili više objekata, a na osnovu koga će nadležni opštinski organ izdati dozvolu za rušenje;

- Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;

- Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;

- Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;

- **Ukoliko se pokaže da je kapacitet postojećih objekata na terenu veći od onog koji je definisan Planom, biće mjerodavna površina etažnog geodetskog snimka koji će, na zahtjev Investitora, uraditi ovlašćeno preduzeće;**

- Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža;

- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma;

- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteren – prizemlje - sprat);

- U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;

- Kose krovove na objektima raditi kao dvovodne ili četvorovodne, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa;

- Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu, ispuste predvidjeti do 1.2 m van građevinske linije objekta;

- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;

- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;

- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;

- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;

- Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;

- Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

- Svi objekti planirani na urbanističkim parcelama i lokacijama moraju biti projektovani u skladu sa vežećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

#### **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 njihov težini- tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

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

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

	<p>Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)</p> <p>Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.</p> <p>Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.</p> <p>Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.</p>																					
5.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>																					
	<p>Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" su date i površine za izgradnju koje predstavljaju orijentir u kojim granicama se može planirati objekat. Karakteristične prelomne tačke ovih građevinskih linija date su u grafičkom prilogu sa spiskom koordinata. Ove građevinske linije su građevinske linije na zemlji.</p> <p>Građevinske linije iznad zemlje, građevinske linije erkera, balkona i sl. ispusta, za ulične nizove može biti izuzetno do max 1,2 m preko urbanističkih parcela.</p> <p>Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.</p> <p>Građevinske linije dogradnje postojećeg objekta date su na grafičkom prilogu i iste predstavljaju mogući položaj dogradnji, a ne gabarit dogradnji. Prilikom dogradnje objekata potrebno je poštovati zadato udaljenje od susjednih parcela, prema smjernicama ovog plana. Spisak koordinata prelomnih tačaka dogradnji je takođe dat u grafičkom prilogu.</p> <p>Na grafičkom prilogu "Oblici intervencija" dati su simboli za dogradnju, nadgradnju i izgradnju novih objekata. Simbol za dogradnje je prikazan tako da objašnjava moguća mjesta dogradnje.</p> <p>Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije</p> <table border="0"> <tr><td>569</td><td>6600365.18</td><td>4643429.70</td></tr> <tr><td>604</td><td>6600369.92</td><td>4643441.73</td></tr> <tr><td>608</td><td>6600389.20</td><td>4643432.26</td></tr> <tr><td>609</td><td>6600385.51</td><td>4643423.23</td></tr> <tr><td>610</td><td>6600382.09</td><td>4643424.87</td></tr> <tr><td>611</td><td>6600382.92</td><td>4643426.33</td></tr> <tr><td>611`</td><td>6600366.15</td><td>4643431.63</td></tr> </table> <p>Tabelarni prikaz bruto građevinskih površina je dat u tekstualnom dijelu UTU.</p> <p><b>Napomena:</b> Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati na donjoj.</li> <li>- 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). Tako formirane suterenske etaže ne mogu imati više od dvije stambene jedinice, a mogu biti poslovne.</li> </ul>	569	6600365.18	4643429.70	604	6600369.92	4643441.73	608	6600389.20	4643432.26	609	6600385.51	4643423.23	610	6600382.09	4643424.87	611	6600382.92	4643426.33	611`	6600366.15	4643431.63
569	6600365.18	4643429.70																				
604	6600369.92	4643441.73																				
608	6600389.20	4643432.26																				
609	6600385.51	4643423.23																				
610	6600382.09	4643424.87																				
611	6600382.92	4643426.33																				
611`	6600366.15	4643431.63																				

6	<p align="center"><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>  Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbjedjenju 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 rušenjkonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i</li> <li>- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.</li> </ul> <p><b>Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:</b>  Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti <math>K_s = 0.10</math> (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.</p> <p>Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko-seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.</p> <p>Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p>
7	<p align="center"><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>MJERE ZAŠTITE</b>  <b>Zaštita životne sredine</b>  Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerorozagađenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),</li> <li>- zaštitu tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),</li> <li>- zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).</li> </ul> <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"><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p><b>Smjernice za pejzažno uređenje zelenih površina</b>  <b>Zelenilo individualnih stambenih objekata</b>  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</p>

	<p>površine treba da omogućće formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.</p> <p><b>Smjernice za uređenje:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 40% zelenih, nezastrih površina</li> <li>- maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo</li> <li>- prostor organizovati na principu dvije funkcionalne cjeline: prednji dio prema ulici (predvrt) i unutrašnji dio (vrt)</li> <li>- predvrt reprezentativno urediti kao dekorativnu površinu sa živom ogradom, soliternim stablima, parternim grupacijama žbunastih vrsta, cvijetnim gredicama, njegovanim travnjakom i zelenim fasadama (puzavice) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- fasada i terasa objekata ukrasiti pergolama sa dekorativnim puzavicama</li> <li>- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"</li> <li>- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem</li> <li>- rubne djelove parcele izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela</li> <li>- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote</li> <li>- očuvati prirodnu konfiguraciju terena,</li> <li>- denivelaciju terena riješiti terasasto sa podzidama i stepenicama</li> <li>- podzide graditi od kamena u skladu sa tradcionalnim načinom obrade (suvozd ili sa upuštenim spojnicama)</li> <li>- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul>
9 .	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	/
10 .	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	/
11 .	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	<p><b>Prateći objekat na urbanističkoj parceli</b></p> <p>Prateći objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.</p> <p>Za prateće objekte po zahtjevu Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.</p> <p>Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne.</p> <p><b>Napomena:</b> Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu.</p>
12 .	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
13 .	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
14 .	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>

	/
15.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
15.1.	<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>
15.2.	<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>
15.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	/
15.4.	<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 drugi objekata;</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</li> </ul>



16 .	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	/	
17 .	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
18 .	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	<b>83 zona B</b>
	Površina urbanističke parcele	<b>230,00</b>
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Max.površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	<b>150,00</b>
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<b>300,00</b>
	Namjena	<b>Stanovanje / turizam</b>
	Maksimalna spratnost objekata	<b>S+P</b>
	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 svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m<sup>2</sup> poslovnog prostora.</p> <p>Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta</p>
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	/
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p><b>Smjernice za racionalnu potrošnju energije i energetska efikasnost</b></p> <p>U fazi projektovanja objekata, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn biće od ključnog značaja za uspjeh i podrazumijevaće sljedeće mjere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- redukovanje energije (lokalni građevinski materijali);</li> <li>- energetska efikasna plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina;</li> <li>- korišćenje dnevne svjetlosti za osvetljavanje prostora, djelotvorna ventilacija, hlađenje;</li> <li>- prirodni sistemi za ventilaciju na pogon vjetra;</li> <li>- efikasna zaštita od sunca;</li> <li>- inovativni sistemi niske energije, male buke;</li> <li>- fleksibilnost i prilagodljivost za buduće promjene.</li> </ul>

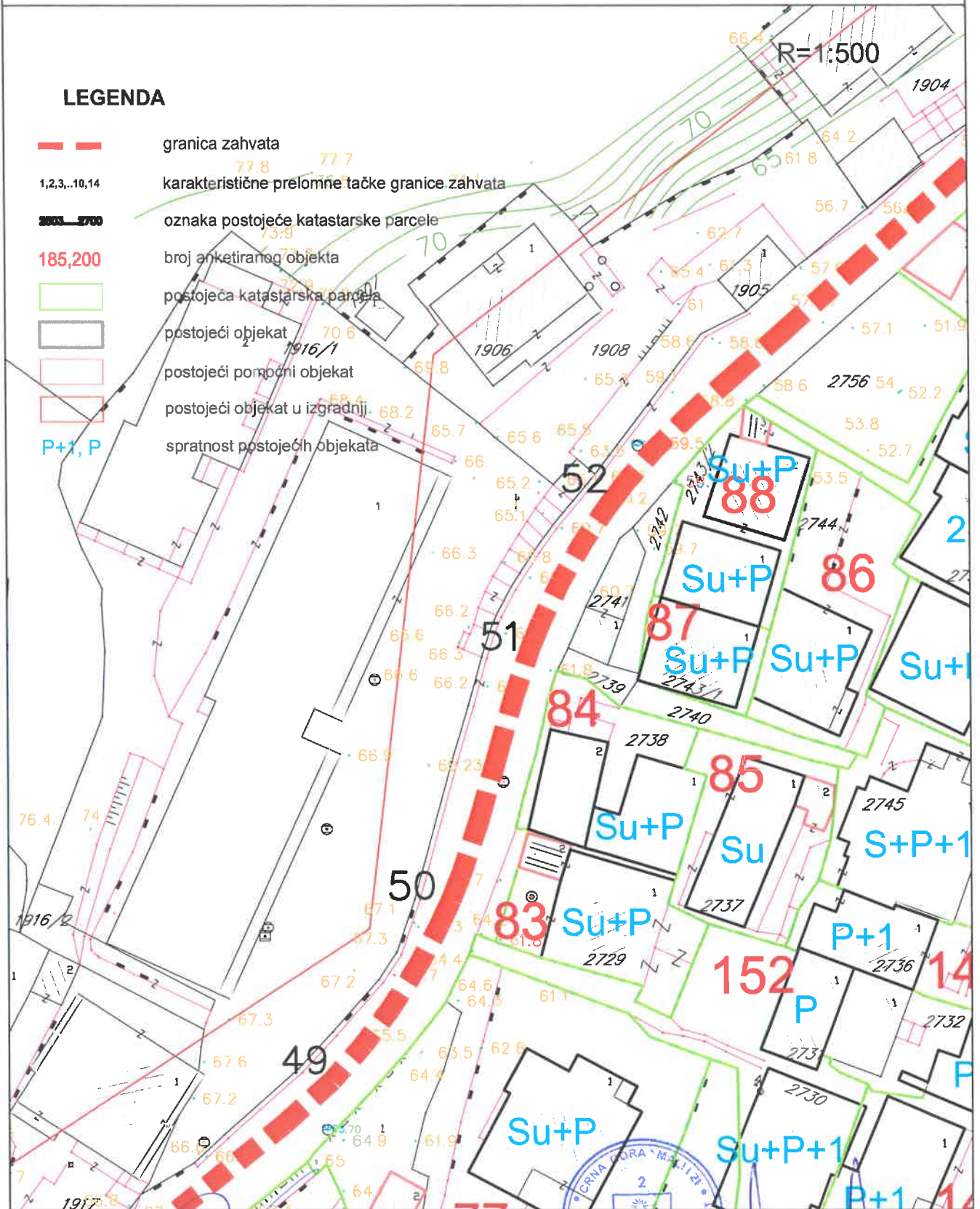
19 .	<b>DOSTAVLJENO:</b> 1 x JP "Vodovod i kanalizacija"-Ulcinj, 2 x Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i 1 x Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj. 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.	
20 .	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>Sam. savjetnik I za urbanizam,</b> Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		 <b>potpis</b>
21 .	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>V.D. SEKRETAR-a,</b> Mehmed Mila, spec.sci.arh.
22		 <b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>
23	<b>PRILOZI</b>	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	1. Sastavni dio nacрта urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 1“ u Ulcinju u R=1/500.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 1"

## Karta 7 - analiza postojećeg stanja

### LEGENDA

- granica zahvata
- 1,2,3,..10,14 karakteristične prelomne tačke granice zahvata
- oznaka postojeće katastarske parcele
- 185,200 broj anketiranog objekta
- postojeća katastarska parcela
- postojeći objekat
- postojeći pomoćni objekat
- postojeći objekat u izgradnji
- P+1, P spratnost postojećih objekata



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

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

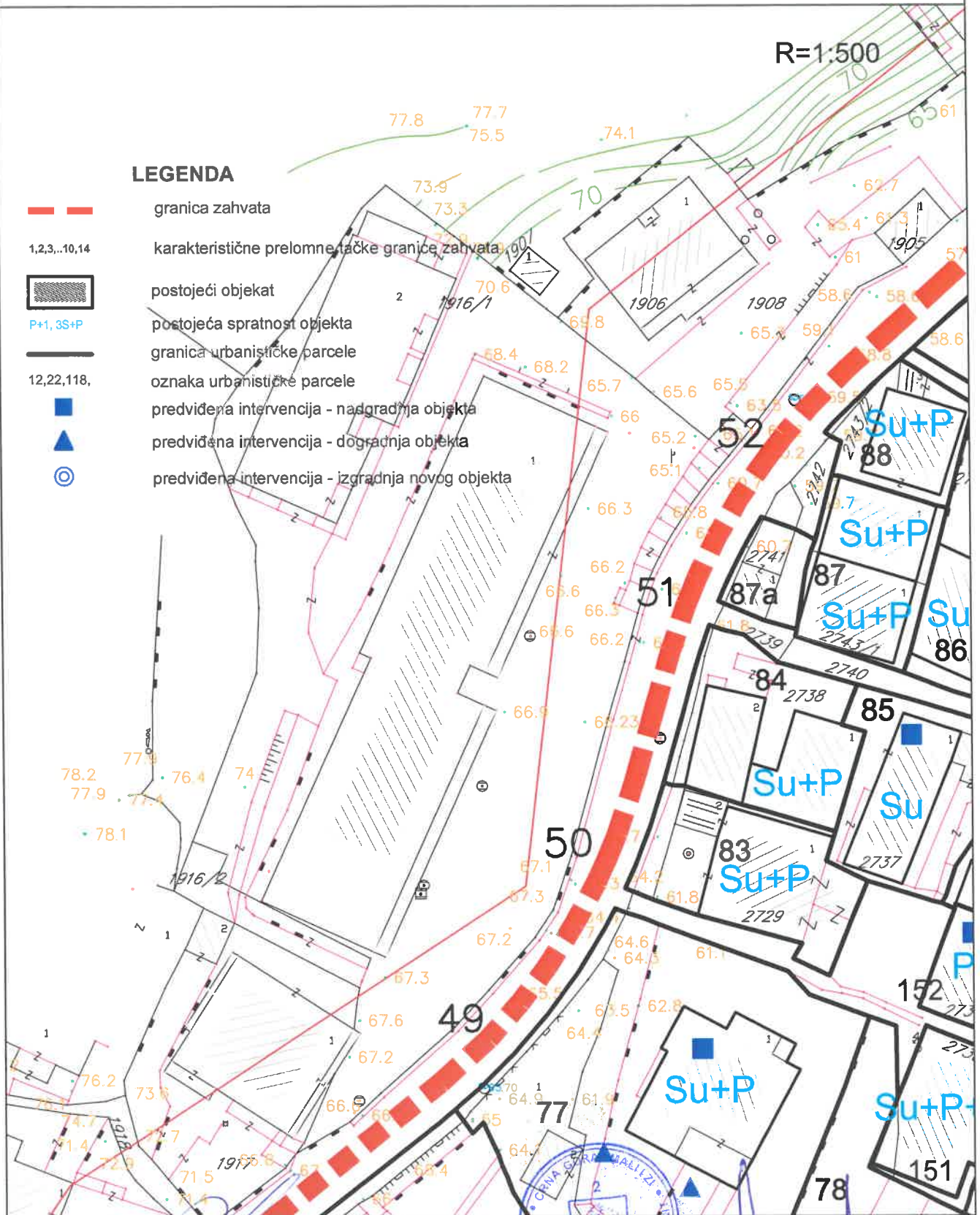
# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 1"

## Karta 8 -oblici intervencija

R=1:500

### LEGENDA

- granica zahvata
- 1,2,3,...10,14 karakteristične prelomne tačke granice zahvata
- postojeći objekat
- P+1, 3S+P postojeća spratnost objekta
- granica urbanističke parcele
- 12,22,118, oznaka urbanističke parcele
- predviđena intervencija - nadgradnja objekta
- ▲ predviđena intervencija - dogradnja objekta
- ◎ predviđena intervencija - izgradnja novog objekta



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





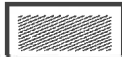






 V.D. Sekretar,-a  
 Mehmed Mila spec.sci.arh.

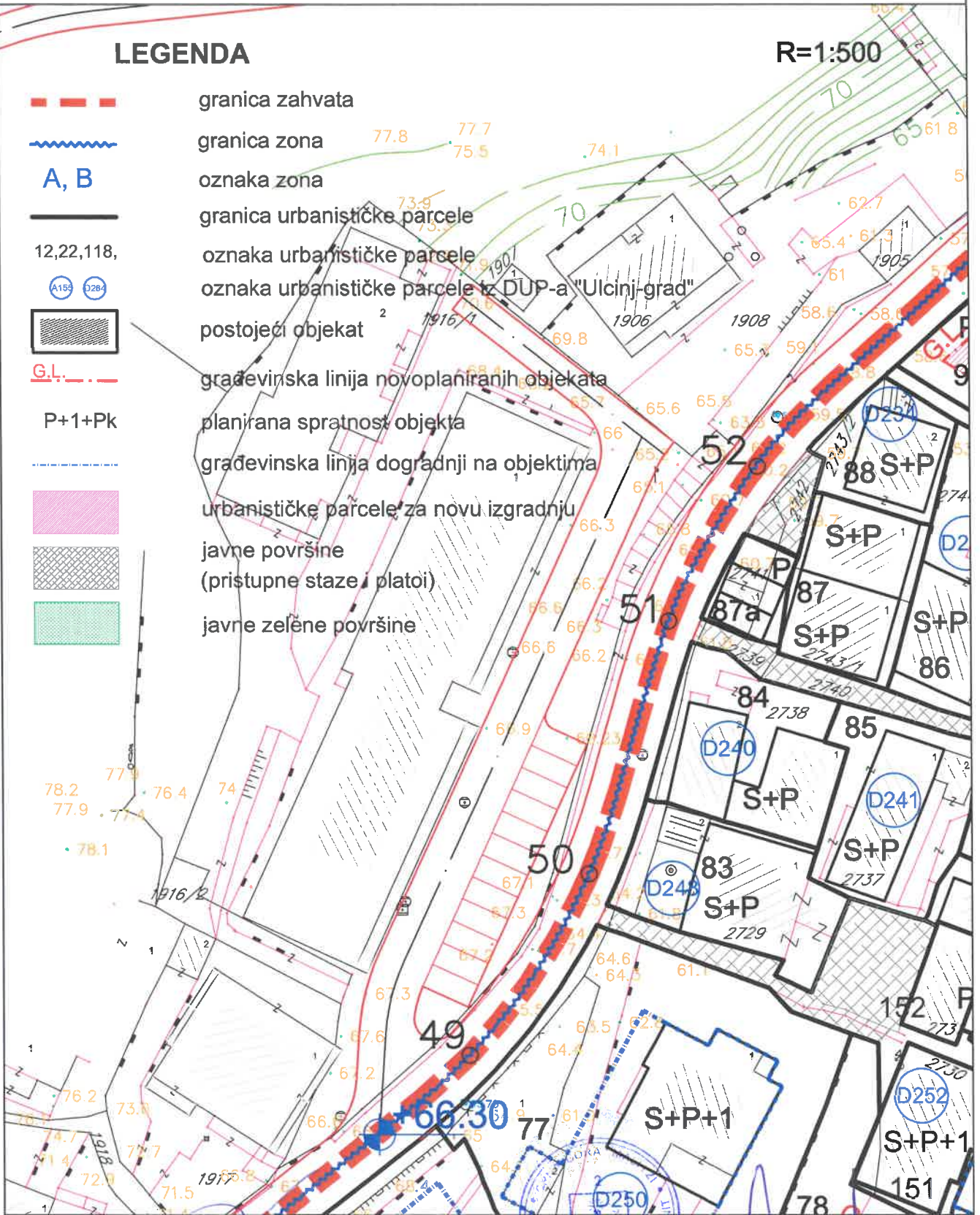


# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 1" Karta10 - parcelacija

## LEGENDA

R=1:500

-  granica zahvata
-  granica zona
- A, B** oznaka zona
-  granica urbanističke parcele
- 12,22,118, oznaka urbanističke parcele
-  oznaka urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj-grad"
-  postojeći objekat
-  građevinska linija novoplaniranih objekata
- P+1+Pk** planirana spratnost objekta
-  građevinska linija dogradnji na objektima
-  urbanističke parcele za novu izgradnju
-  javne površine (pristupne staze i platoi)
-  javne zelene površine



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

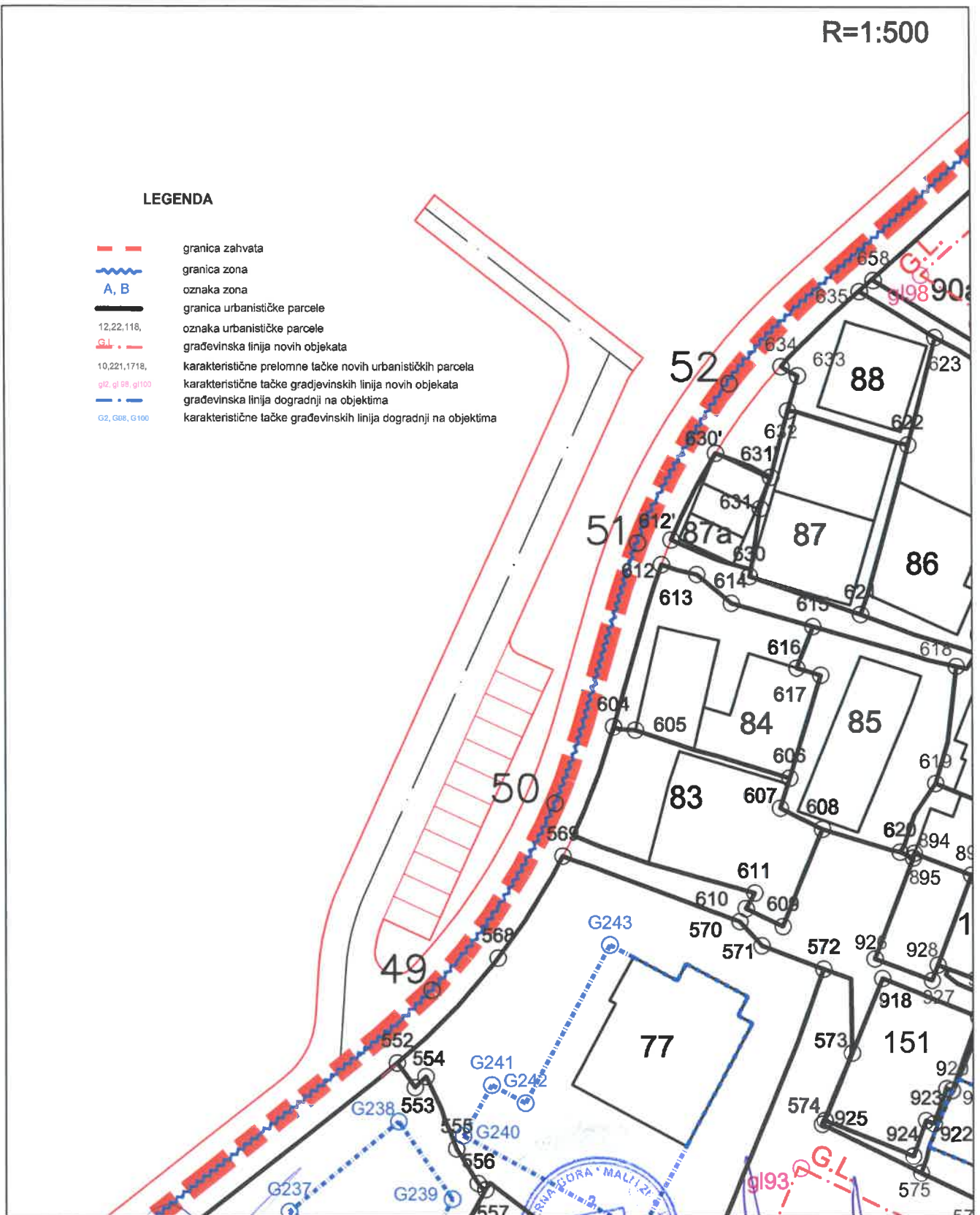
V.D. Sekretar, -a  
Mehmed Mila spec.sci.arh.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 1" Karta br.10a koordinate urbanističkih parcela

R=1:500

## LEGENDA

- granica zahvata
- ~ granica zona
- A, B oznaka zona
- granica urbanističke parcele
- 12,22,118, oznaka urbanističke parcele
- .- građevinska linija novih objekata
- 10,221,1718, karakteristične prelomne tačke novih urbanističkih parcela
- g12, g198, g1100 karakteristične tačke građevinskih linija novih objekata
- .- građevinska linija dogradnji na objektima
- G2, G08, G100 karakteristične tačke građevinskih linija dogradnji na objektima



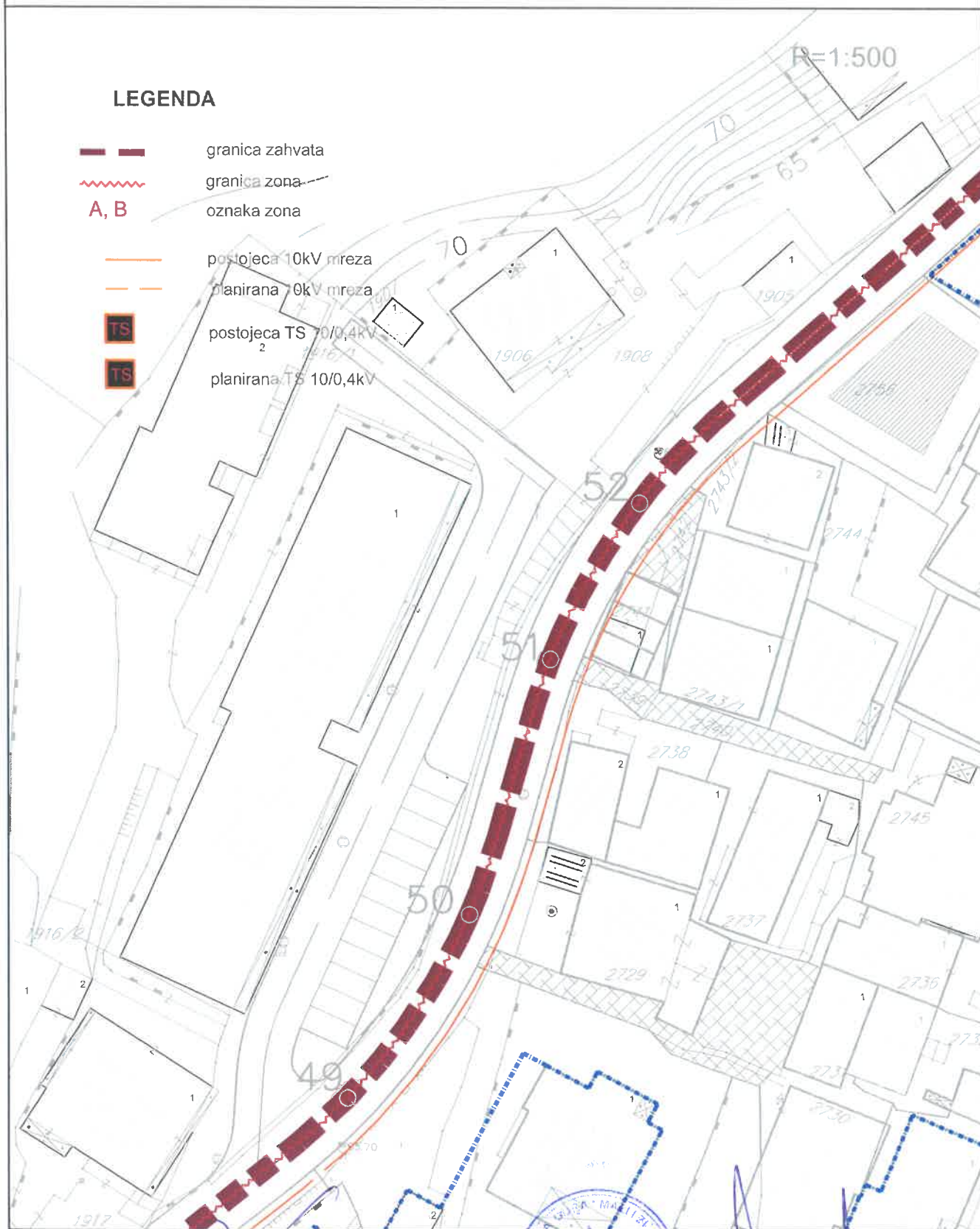
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



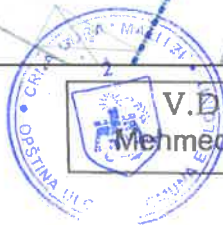
V.D. Sekretar,-a  
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 1"

## Karta 12 - elektroenergetika



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



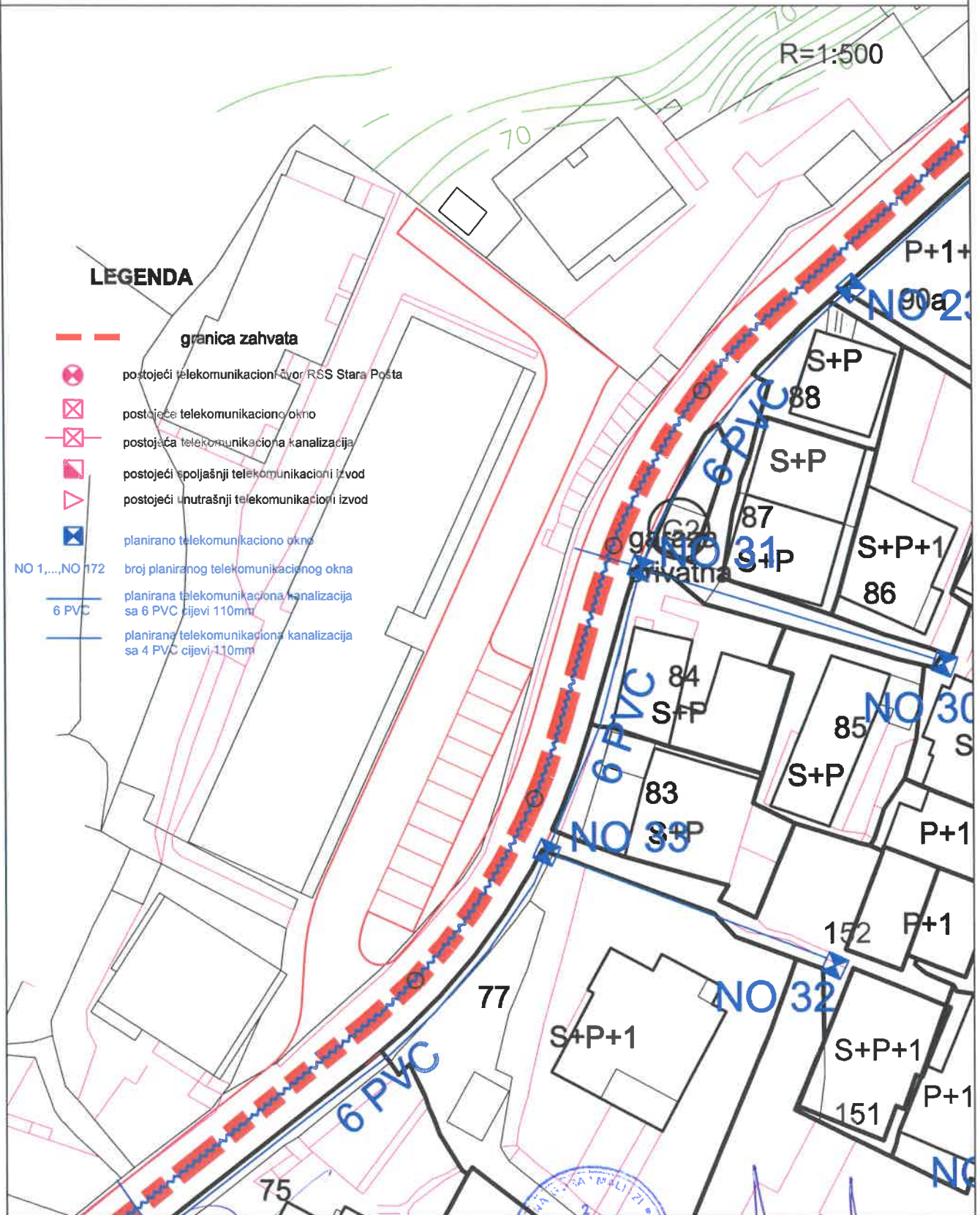
V.D. Sekretar-a,  
Mehmed Mila spec.sci.arh.





# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 1"

## Karta 14 - telekomunikaciona infrastruktura



### LEGENDA

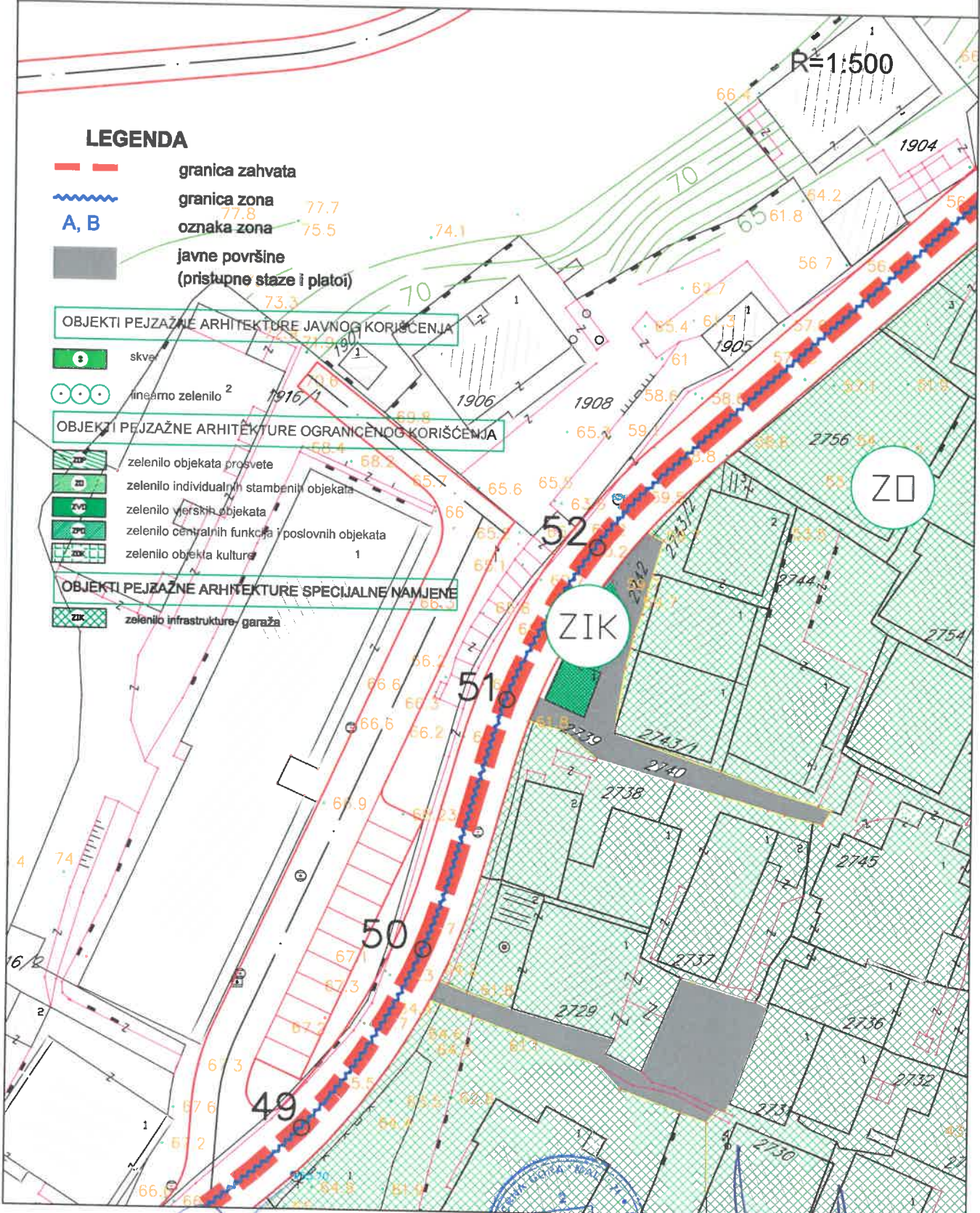
- - - granica zahvata
- ⊗ postojeći telekomunikacioni čvor RSS Stara Pošta
- ⊠ postojeće telekomunikaciono okno
- ⊠ postojeća telekomunikaciona kanalizacija
- ◻ postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod
- ◻ postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod
- ◻ planirano telekomunikaciono okno
- NO 1,...,NO 172 broj planiranog telekomunikacionog okna
- 6 PVC planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 6 PVC cijevi 110mm
- 4 PVC planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm

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



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

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 1" Karta 15 - pejsazna arhiectura



## LEGENDA

- granica zahvata
- ~ granica zona
- A, B oznaka zona
- javne površine (pristupne staze i platoi)

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNOG KORIŠĆENJA

- S skve
- linearno zelenilo<sup>2</sup>

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

- zelenilo objekata prosvete
- zelenilo individualnih stambenih objekata
- zelenilo vjerskih objekata
- zelenilo centralnih funkcija i poslovnih objekata
- zelenilo objekata kulture

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

- zelenilo infrastrukture, garaža

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: 108-956-2657/2020

Datum: 03.07.2020.

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 956-1-131/2020 OD 02 07 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 2457 - 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
2729			18 48		ULCINJ	Dvorište -		41	0.00
2729		1	18 48		ULCINJ	Porodična stambena zgrada -		149	0.00
2729		2	18 48		ULCINJ	Pomoćna zgrada -		15	0.00
Ukupno								205	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1203960228059	TAFILI ADEM SUZANA ULCINJ ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
2729	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	960	P1 149	/	
2729	1	Stambeni prostor NASLJEĐE 20	1	P 102	Svojina TAFILI ADEM SUZANA 1203960228059 ULCINJ ULCINJ Ulcinj	
2729	1	Stambeni prostor NASLJEĐE 40	2	P1 102	Svojina TAFILI ADEM SUZANA 1203960228059 ULCINJ ULCINJ Ulcinj	
2729	2	Pomoćna zgrada NASLJEĐE	990	P 15	/	
2729	2	Stambeni prostor NASLJEĐE 1	1	P 15	Svojina TAFILI ADEM SUZANA 1203960228059 ULCINJ ULCINJ Ulcinj	

Ne postoje tereti i ograničenja.

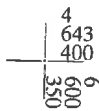
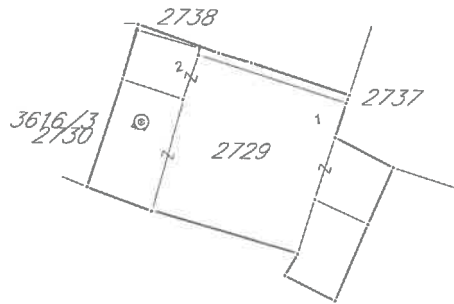
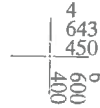
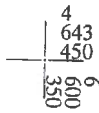
Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Načelnik:   
Čaprići Dževdet



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice: