

NACRT URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

1	<p align="center">NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije</p>
2	<p>za izgradnju objekata za stanovanje na urbanističkim parcelama br. 150 i 151, koju čine katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela br.3824, 3825/6, 3825/5 i 3825/4 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“ u Ulcinju.</p>
3	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA: <i>Bibezić J. Adaleta</i></p>
4	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>
	<p>Na grafičkom prilogu br.05 "Analiza postojeće stanja i oblici intervencija " prikazane su katastarske parcele br. 3824 i 3825 KO Ulcinj kao površina na osnovu kojih su formirane urbanističke parcele br.150 i 151. Na katastarskim parcelama br. 3824 i 3825 KO Ulcinj odnosno na urbanističkim parcelama br.150 i 151, nema izgrađenog objekta.</p> <p>Inženjersko – geološke karakteristike terena</p> <p>Uopšte uzeto, geološki sastav terena područja kojeg pokriva DUP je dosta jednoličan.Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>gornje-kredni krečnjaci i dolomiti i</i> - <i>srednje eocenski krečnjaci</i> - <i>grudvasti i kvrgavi krečnjaci</i> - <i>eoceni fliš-pokriven deluvijalnim glinovitim sedimentima</i> <p>Krečnjaci su osnovna stijenska masa, dok su dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti rjeđe zastupljeni. Deluvijalni glinoviti sediment je prisutan u ravanskim dijelovima.</p> <p>Prema vodopropusnosti, krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti.</p> <p>Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju pretežno V-VI kategoriji iskopa (razbijanje se vrši trnokopom,ćuskijama,klinovima uz povremenu upotrebu eksploziva).</p> <p>Teren područja je prema postojećim studijama uglavnom karakterisan kao stabilan i uslovno stabilan teren.</p> <p>Stabilan teren je teren na kome prirodni činioci i djelatnost čovjeka ne mogu izazvati poemećaj stabilnosti.U ovu kategoriju spadaju krečnjačke i dolomitične krede i eocenski krečnjaci, izuzev neposrednog oboda prema moru. Nestabilni teren je teren koji je stabilan u prirodnim uslovima, ali pri izvođenju inženjersko geoloških radova, ili pri izrazitim promjenama prirodnih činilaca može da postane nestabilan.</p> <p>Obavezna je izrada geo-mehaničkih elaborata, koji će između ostalog, dati potrebne projektne podatke o nosivosti i kvalitetu tla.</p> <p>Seizmičke karakteristike područja</p> <p>Analize učestalosti pojavljivanja zemljotresa u funkciji magnitude ukazuje da za područje Ulcinja autohtono žarište izražava znatno viši nivo seizmičke opasnosti od ostalih bliskih ili udaljenih seizmogenih zona.Tako na primjer kumulativna distribucija magnituda za autohtono seizmoaktivno područje predviđa, u povratnom periodu od 100 godina, generisanje potresa sa magnitudom od M=7.4 stepeni Richterove skale, odnosno potres koji bi po snazi bio nešto jači od zemljotresa iz 1979 godine, dok u istom intervalu vremena širi region može proizvesti potres sa maksimalnom magnitudom od M=6.9.</p> <p>Osnovni stepen seizmičkog inteziteta, odnosno očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa na osnovnoj stijeni, treba usvojiti I = 9MCS.</p>

Seizmički - projektni parametri

Područje koje pokriva DUP ("Meterizi 3"), na osnovu karte stabilnosti terena svrstano je u stabilne do uslovno stabilne terene.

Prema kriterijumima seizmičke mikrorajonizacije u zavisnosti od kvaliteta tla odvojene se podzone sa karakterističnim vrijednostima seizmičkih koeficijenata.

Područje Dup-a spada u seizmičke podzone 9a i 9a(n-1)(Meterizi).

Seizmička podzona 9a - Obuhvata terene miocenskih krečnjaka i terene eocenskih flišnih sedimenata tla. Seizmički koeficijent iznosi $K_s=0.08$.

Podzone n, i n-1, označavaju uslovno nestabilne terene, padine koje su sa inženjersko – geološkog aspekta uslovno stabilne. Na njima se mogu javiti lokalne nestabilnosti kao posljedica zasjecanja terena pri pripremi terena i lokacije za gradnju objekta.

Na osnovu gore navedenog da se zaključiti da projektni koeficijent seizmičkog intenziteta za područje koje pokriva DUP treba da bude : $K_s=0.10$

Za projektovanje EUROCODOM (Eurocode 8) za lokaciju DUP-a nije urađena seizmička mikrorajonizacija tj. nema podataka u projektinm ubrzanjima za povratni period od 95 i 475 godina.

U nedostatku tih podataka za projektovanje individualnih stambenih objekata može se koristiti Karta seizmičkog hazarda Crne Gore za povratni period od 475 godina.

Projektno ubrzanje tla za period od 475 godina po gore navedenoj karti je 0.30-0.34g.(za projektovanje Eurocodom)

U svakom slučaju preporučuje se izrada geo-seizmičkih elaborata koji će dati tačnije vrijednosti ag - projektnog ubrzanja, tačniju kategorizaciju tla itd.

Klimatske karakteristike:

Temperature - Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori.

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 .

Oblačnost - zavisi od udaljenosti mjesta od mora, od nadmorske visine, i od temperature. Od oblačnosti zavisi zagrijavanje tla.

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.

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.

Padavine - odnosno njihovu količinu i raspored, uz reljef, određuje udaljenost mjesta od mora. Količina padavina i njihov raspored bitno utiče na klimatske karakteristike mjesta ili područja.

Na području Ulcinja naj sušniji 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.

Vjetrovi - nastaju usled promjena u vazдушnom pritisku. Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevn i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini.

Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%,

	sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom.																																				
5	PLANIRANO STANJE																																				
5.1.	Namjena parcele odnosno lokacije																																				
	Namjena površina: Na grafičkom prilogu karta br.6 "Namjena površina" planom za urbanističke parcele br. 150 i 151 je " Površina za individualno stanovanje " (porodično).																																				
5.2.	Pravila parcelacije																																				
	<p>Granica urbanističke parcele definisana je prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela dat je kao poseban grafički prilog na karti br.08 "Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele", priloženo uz ove Urbanističko tehničke uslove. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.</p> <p>Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat kao poseban grafički prilog.</p> <p>Spojena urbanističke parcele br.150 i 151: Izmjenom i dopunom Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“ u Ulcinju, formirane su urbanističke parcele br.150 i 151 ukupne površine od 941,84 m² od katastarskih parcela odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 3824, 3825/6, 3825/5 i 3825/4 KO Ulcinj, odnosno:</p> <p>1. Izmjenom i dopunom Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.150 površine od 468,72 m² od katastarskih parcela odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 3824, 3825/6 i 3825/5 KO Ulcinj.</p> <p>Urbanistička parcela br.150 definisana je koordinatnim tačkama. Koordinatne tačke kojima je definisana UP 150 su:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>834</td> <td>6599851.82</td> <td>4643505.66</td> </tr> <tr> <td>835</td> <td>6599839.57</td> <td>4643514.52</td> </tr> <tr> <td>836</td> <td>6599831.76</td> <td>4643506.13</td> </tr> <tr> <td>837</td> <td>6599822.84</td> <td>4643492.10</td> </tr> <tr> <td>858</td> <td>6599844.10</td> <td>4643485.61</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. Izmjenom i dopunom Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.151 površine od 473,12 m² od katastarskih parcela odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 3825/4 i 3825/5 KO Ulcinj.</p> <p>Urbanistička parcela br.151 definisana je koordinatnim tačkama. Koordinatne tačke kojima je definisana UP 151 su:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>837</td> <td>6599822.84</td> <td>4643492.10</td> </tr> <tr> <td>837/1</td> <td>6599815.12</td> <td>4643480.60</td> </tr> <tr> <td>845</td> <td>6599811.73</td> <td>4643476.79</td> </tr> <tr> <td>857</td> <td>6599839.90</td> <td>4643467.16</td> </tr> <tr> <td>858</td> <td>6599844.10</td> <td>4643485.61</td> </tr> </tbody> </table> <p>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</p>	Br.	X	Y	834	6599851.82	4643505.66	835	6599839.57	4643514.52	836	6599831.76	4643506.13	837	6599822.84	4643492.10	858	6599844.10	4643485.61	Br.	X	Y	837	6599822.84	4643492.10	837/1	6599815.12	4643480.60	845	6599811.73	4643476.79	857	6599839.90	4643467.16	858	6599844.10	4643485.61
Br.	X	Y																																			
834	6599851.82	4643505.66																																			
835	6599839.57	4643514.52																																			
836	6599831.76	4643506.13																																			
837	6599822.84	4643492.10																																			
858	6599844.10	4643485.61																																			
Br.	X	Y																																			
837	6599822.84	4643492.10																																			
837/1	6599815.12	4643480.60																																			
845	6599811.73	4643476.79																																			
857	6599839.90	4643467.16																																			
858	6599844.10	4643485.61																																			

urbanističke parcele 150 i 151. 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 3“, u okviru urbanističkih parcela br. 150 i 151, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

Planski parametri za novoplanirani objekat na UP.150:

Urbanistička parcela (broj)	150
Površina urbanističke parcele (m2)	468,72
Max indeks zauzetosti	0,40
Max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	187,49
Max indeks izgradjenosti	1,20
Max bruto građevinska površina(m2)	562,46
Max spratnost objekta	P+1+Pk
Namjena	Stanovanje - poslovanje - turizam

Planski parametri za novoplanirani objekat na UP.151:

Urbanistička parcela (broj)	151
Površina urbanističke parcele (m2)	473,12
Max indeks zauzetosti	0,40
Max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	189,25
Max indeks izgradjenosti	1,20
Max bruto građevinska površina(m2)	567,74
Max spratnost objekta	P+1+Pk
Namjena	Stanovanje - poslovanje - turizam

Gabariti objekata: Planirani gabariti objekata su prikazani na karti br.07 "Parcelacija i regulacija" i karti br.08a i "Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija", gdje su prikazane i koordinate građevinskih linija objekta.

Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. **1,00 m** do susjedne parcele.

Spratnost planiranih objekata: max. spratnost objekta je P+1+Pk (prizemlje, sprat i potkrovlje), prikazana u grafičkom prilogu kroz kartu br. 7 „Parcelacije i regulacije“.

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

Krov: Krov raditi kosi, dvovodan 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 objekti

Na novoformiranim urbanističkim parcelama 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.

- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne sa blagim nagibom ili projektovati ravan krov. U slučaju projektovanja ravnog krova daje se mogućnost da se umjesto potkrovnne 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.

- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi poštovati indeks zauzetosti i izgrađenosti dat u tabeli. Ostali parametri su iz prethodnog teksta.

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

Uređenje urbanističke parcele

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

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

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

Preporuke koje se tiču 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.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama 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.

5.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Koordinatne tačke regulacione linije za UP.150:

834 6599851.82 4643505.66

835 6599839.57 4643514.52

836 6599831.76 4643506.13

858 6599844.10 4643485.61

Koordinatne tačke regulacione linije za UP.151:

857 6599839.90 4643467.16

858 6599844.10 4643485.61

Građevinske linije novoplaniranih objekta na novoplaniranom urbanističkom parcelom su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Koordinatne tačke građevinske linije, za predmetne urbanističke parcele br. **150** i **151** date su na karti br.08a "Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija", priloženo uz ove Urbanističko tehničke uslove.

Koordinatne tačke građevinske linije za UP.150:

GL519 6599849.82 4643508.37

GL520 6599841.27 4643486.41

Koordinatne tačke građevinske linije za UP.151:

GL520 6599841.27 4643486.41

GL520/1 6599815.12 4643480.60

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.

Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispuste-erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m.

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

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

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).

6

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

Preporuke za aseizmičko projektovanje

Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbedjenju sigurnosti objekata:



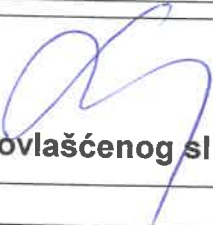
- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenjakonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

	<p>Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:</p> <p>Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$ (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.</p> <p>Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko-seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.</p> <p>Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p>
7	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Mjere zaštite životne sredine Smjernice za preduzimanje mjera zaštite</p> <p>Zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;</p> <p>Isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;</p> <p>Za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta utvrditi obavezu izrade Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu.</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>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Smjernice za pejzažno uređenje zelenih površina Zelenilo individualnih stambenih objekata</p> <p>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

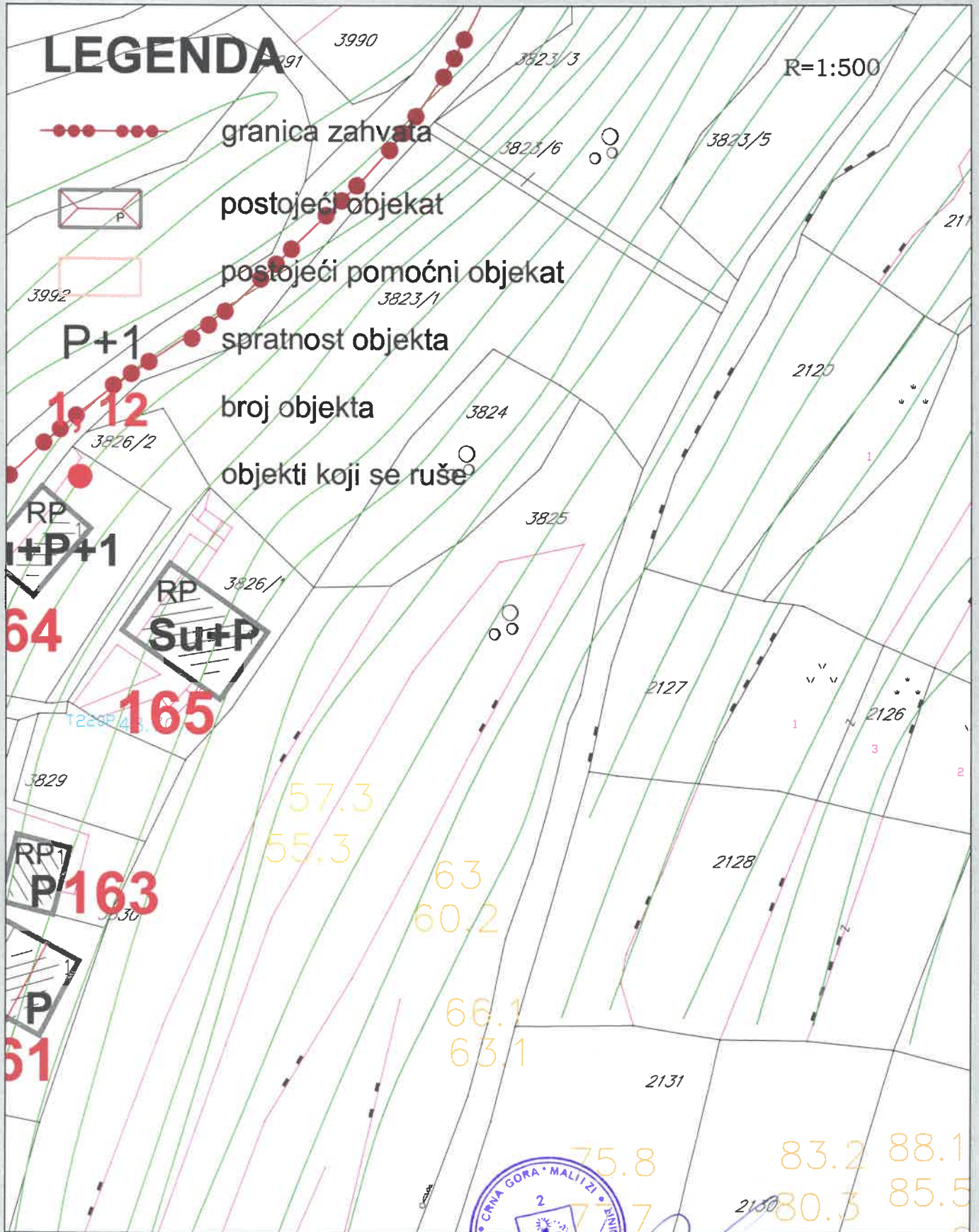
	<ul style="list-style-type: none"> - fasada i terasa objekata ukrasiti pergolama sa dekorativnim puzavicama - preporučuje se izgradnja "zelenih krovova" - satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim riješenjem - rubne djelove parcele izolovati zasadima visokog 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 spojnicama) - zastrte 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. <p>Prijedlog vrsta za ozelenjavanje Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima - sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Mjere zaštite kulturne baštine Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Republički zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu.</p>
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	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
15	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće odredjen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta,

	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog D.O.O. „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.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p style="text-align: center;">/</p>
15.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p><u>Telekomunikaciona mreža:</u></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi; <p><i>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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/,</i> - <i>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i</i> - <i>Adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</i>

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	
	Oznake urbanističkih parcela	150 i 151
	Površina urbanističke parcele	UP:150 = 468,72 UP:151 = 473,12
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40
	Max.površina prizemlja (m ²)	UP:150 = 187,49 UP:151 = 189,25
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,20
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	UP:150 = 562,46 UP:151 = 567,74
	Namjena	Stanovanje / poslovanje / turizam
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).</p> <p>Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.</p>
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Oblikovanje prostora i materijalizacija</p> <p>Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p> <p>Visina objekta data je 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>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 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>Ogradu oko stambenog objekta raditi od prirodnog materijala.</p> <p>Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.</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.</p> <p>Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.</p>
19	<p>DOSTAVLJENO:</p> <p>1 x DOO "Vodovod i kanalizacija" - Ulcinj, 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, 1 x Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.</p>	
20	OBRAĐIVAČ 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:	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
22		<p style="text-align: center;"> potpis ovlašćenog službenog lica</p>
23	PRILOZI	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta	1. Sastavni dio nacrtu urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“ u Ulcinju u R=1/500.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3"
 Karta br.05 Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije



LEGENDA

-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  spratnost objekta
-  broj objekta
-  objekti koji se ruše















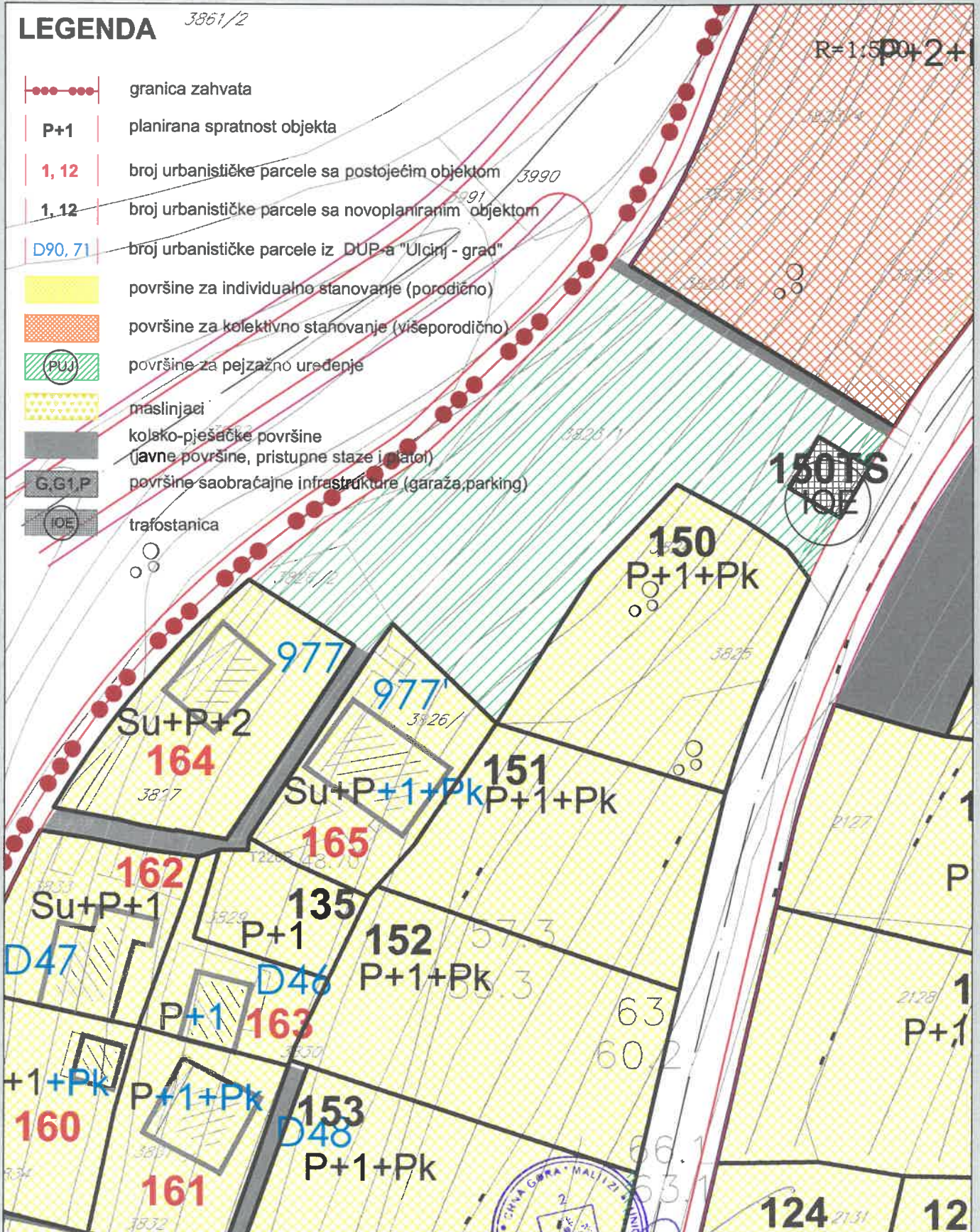
Sam. Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3" Karta br.06 Namjena površina

LEGENDA

3861/2

-  granica zahvata
-  P+1 planirana spratnost objekta
-  1, 12 broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  1, 12 broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  D90, 71 broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"
-  površine za individualno stanovanje (porodično)
-  površine za kolektivno stanovanje (višeporodično)
-  površine za pejzažno uređenje
-  maslinjaci
-  kolsko-pješačke površine (javne površine, pristupne staze i plato)
-  površine saobraćajne infrastrukture (garaža,parking)
-  trafostanica









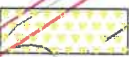



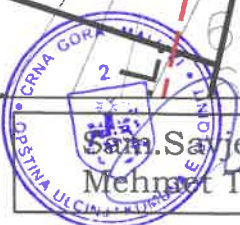
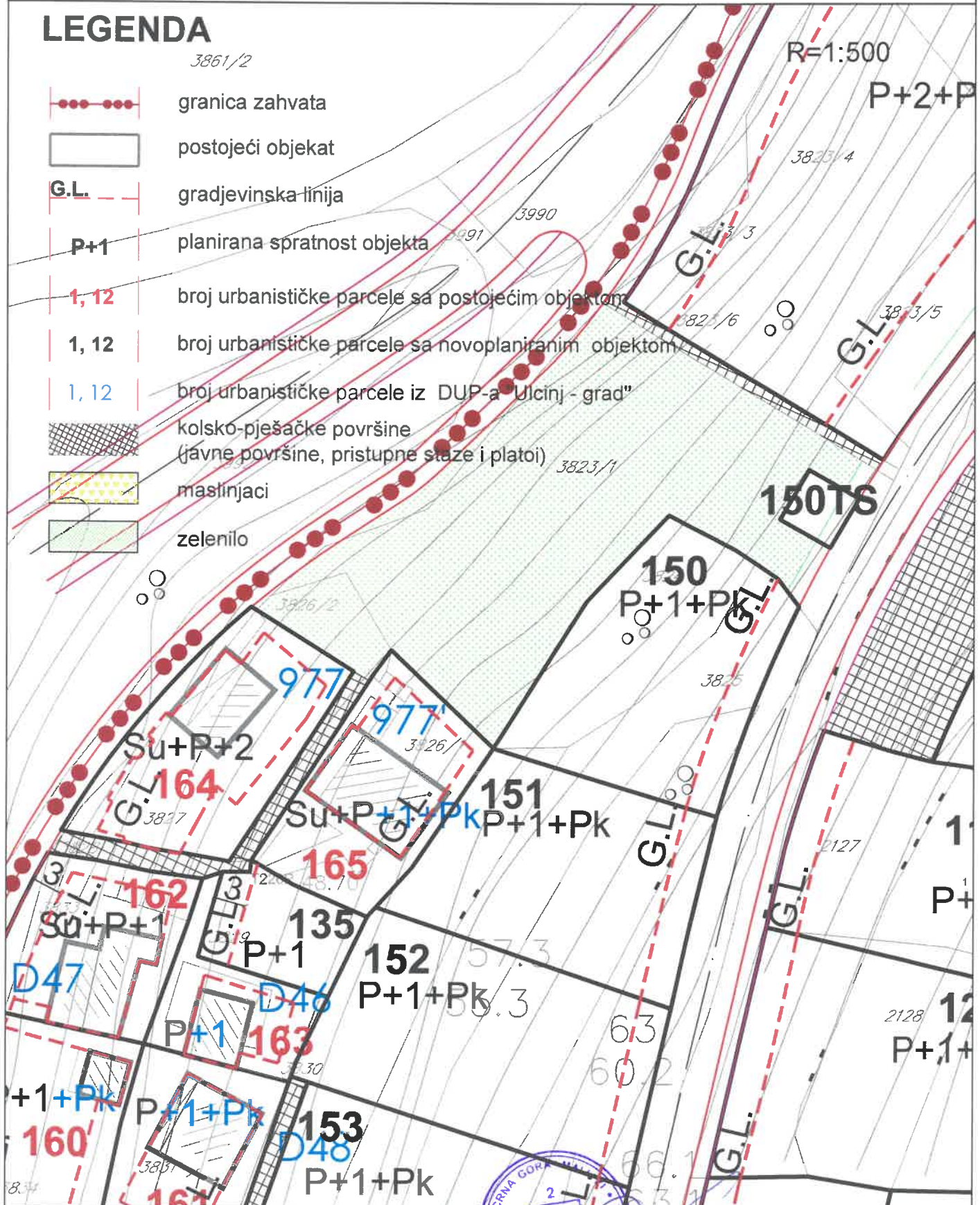
Sam Savjetnik I za urbanizam
Meimet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3"

Karta 7- parcelacija sa regulacijom

LEGENDA

- 3861/2
-  granica zahvata
 -  postojeći objekat
 - G.L.**  gradjevinska linija
 - P+1**  planirana spratnost objekta
 - 1, 12**  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
 - 1, 12**  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
 - 1, 12**  broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"
 -  kolsko-pješačke površine (javne površine, pristupne staze i platoi)
 -  maslinjaci
 -  zelenilo





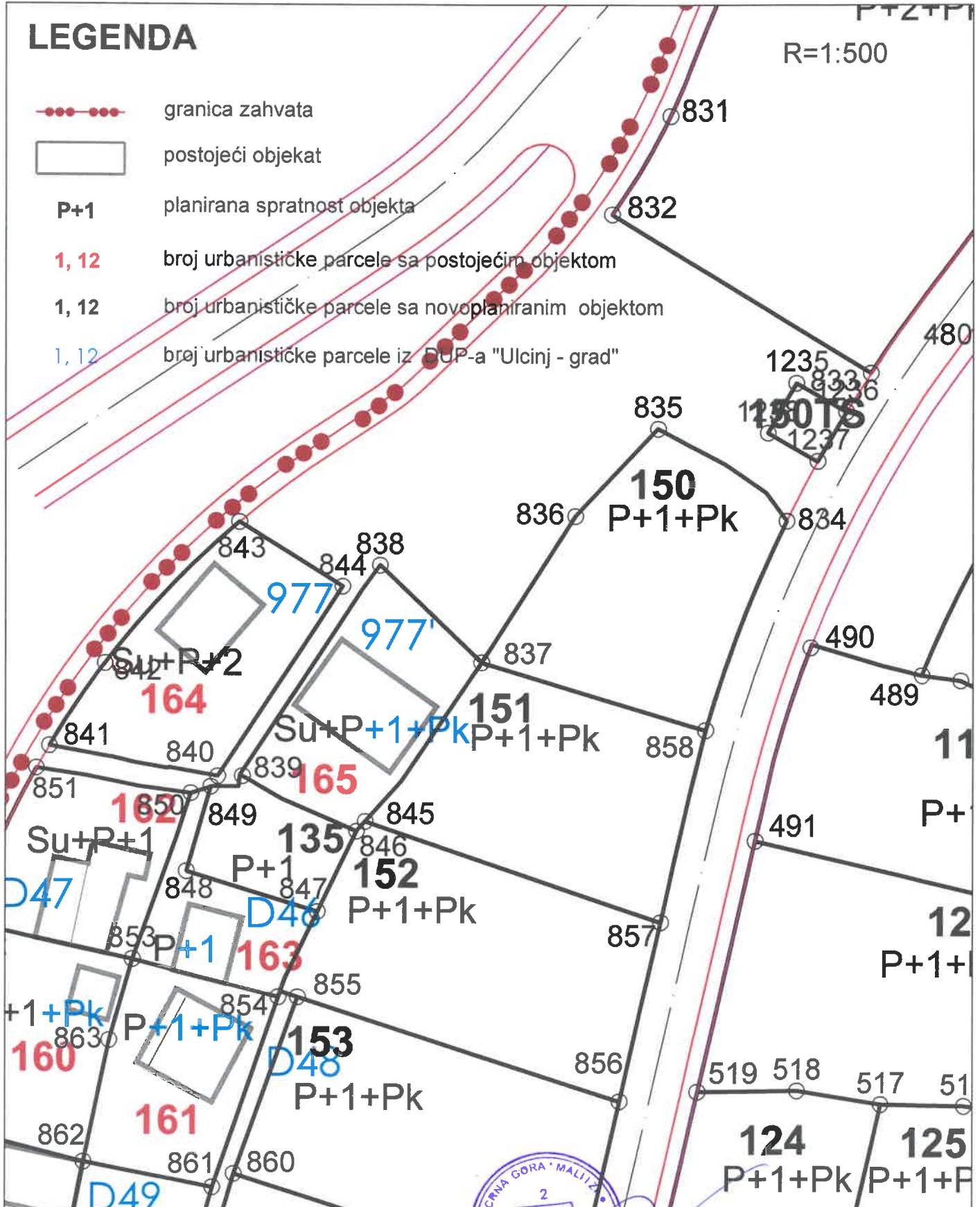
Sam. Savjetnik za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3"
 Karta 08-Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele

LEGENDA

R=1:500







-  granica zahvata
-  postojeći objekat
- P+1** planirana spratnost objekta
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- 1, 12** broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"

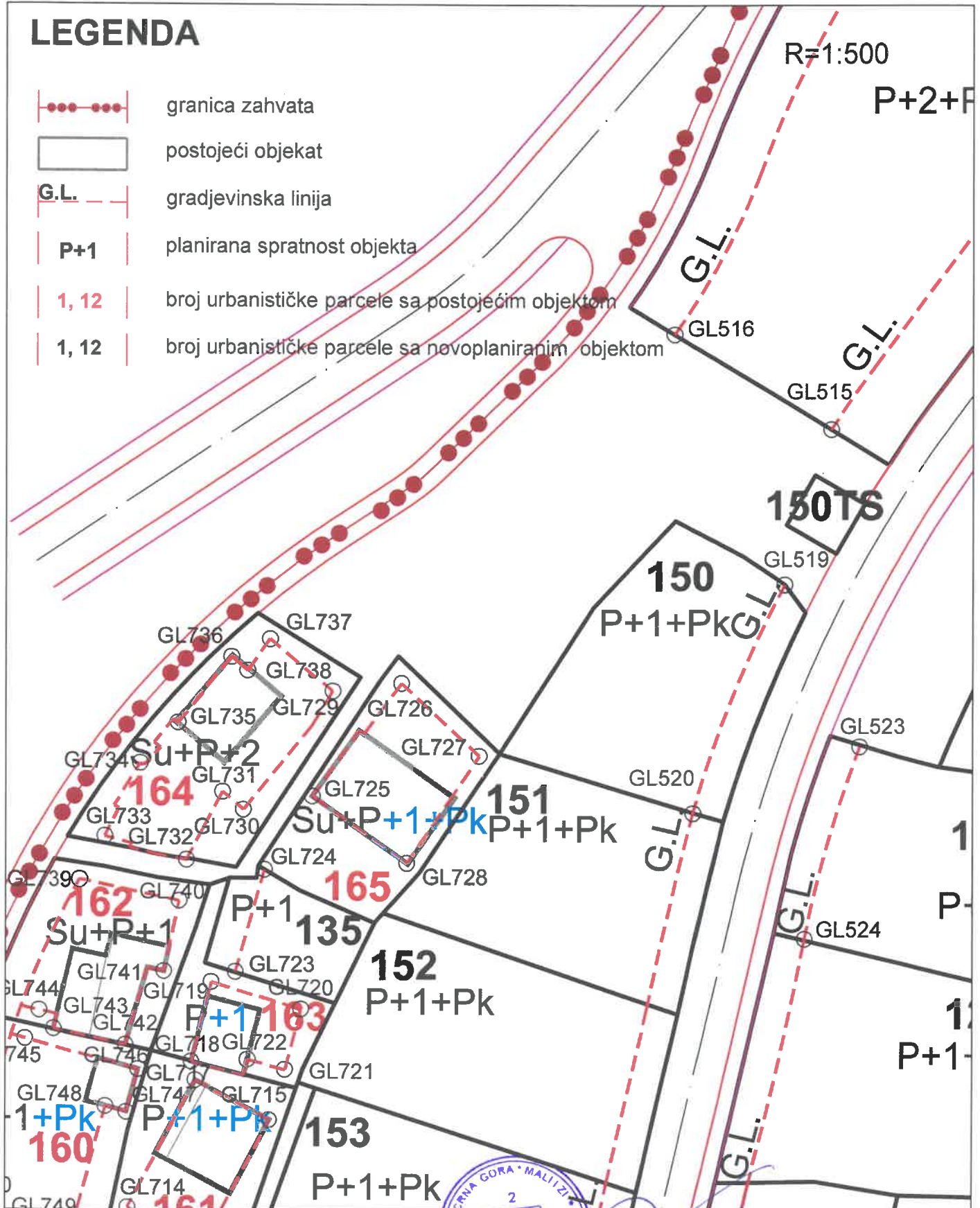


Sam. Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3"
 Karta 08a-Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije

LEGENDA

-  granica zahvata
-  postojeći objekat
- G.L.**  građevinska linija
- P+1**  planirana spratnost objekta
- 1, 12**  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12**  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom







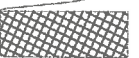




Sam. Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

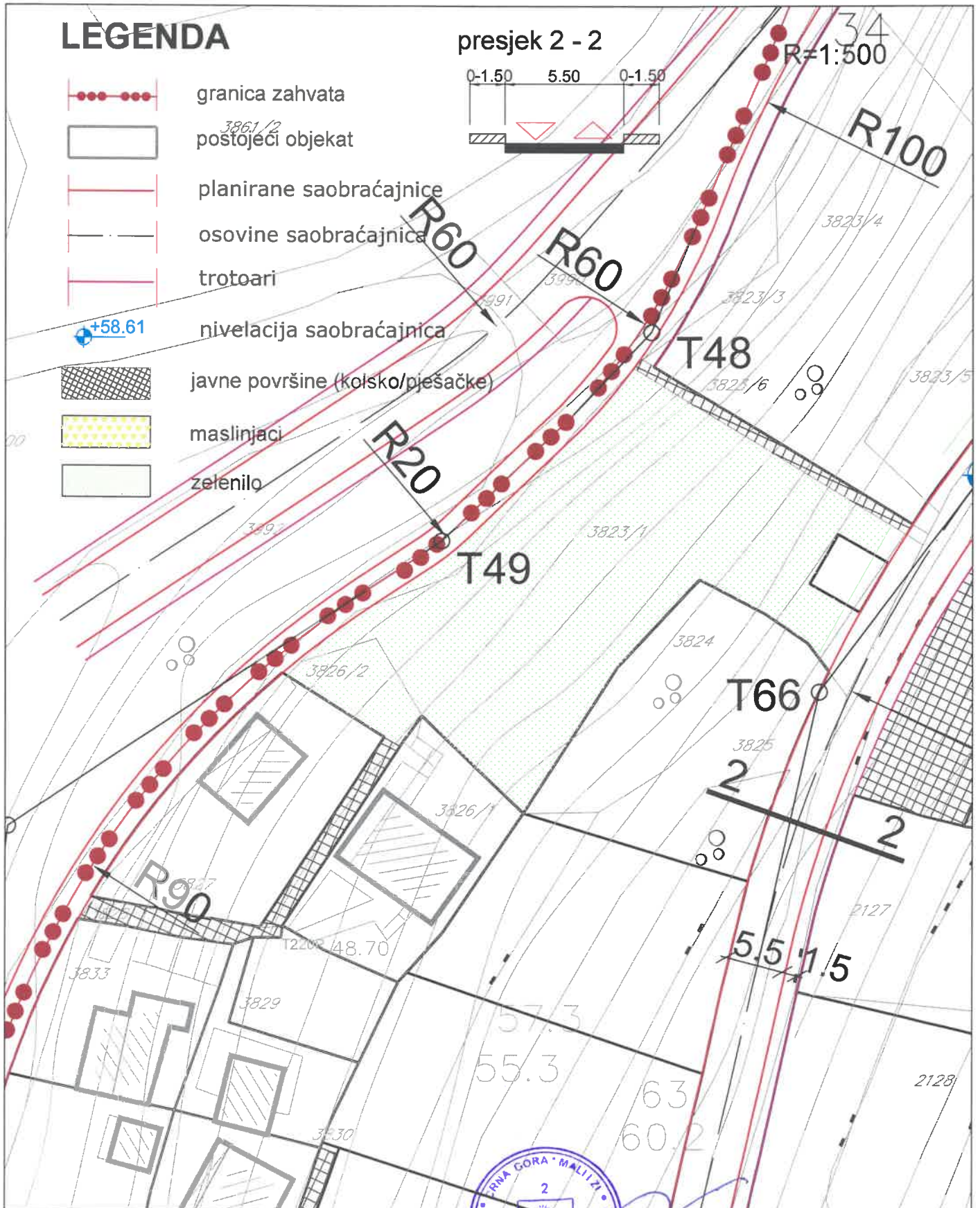
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3"

Karta 09- Saobraćaj

LEGENDA

-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotoari
-  nivelacija saobraćajnica
-  javne površine (kolsko/pješačke)
-  maslinjaci
-  zelenilo

presjek 2 - 2



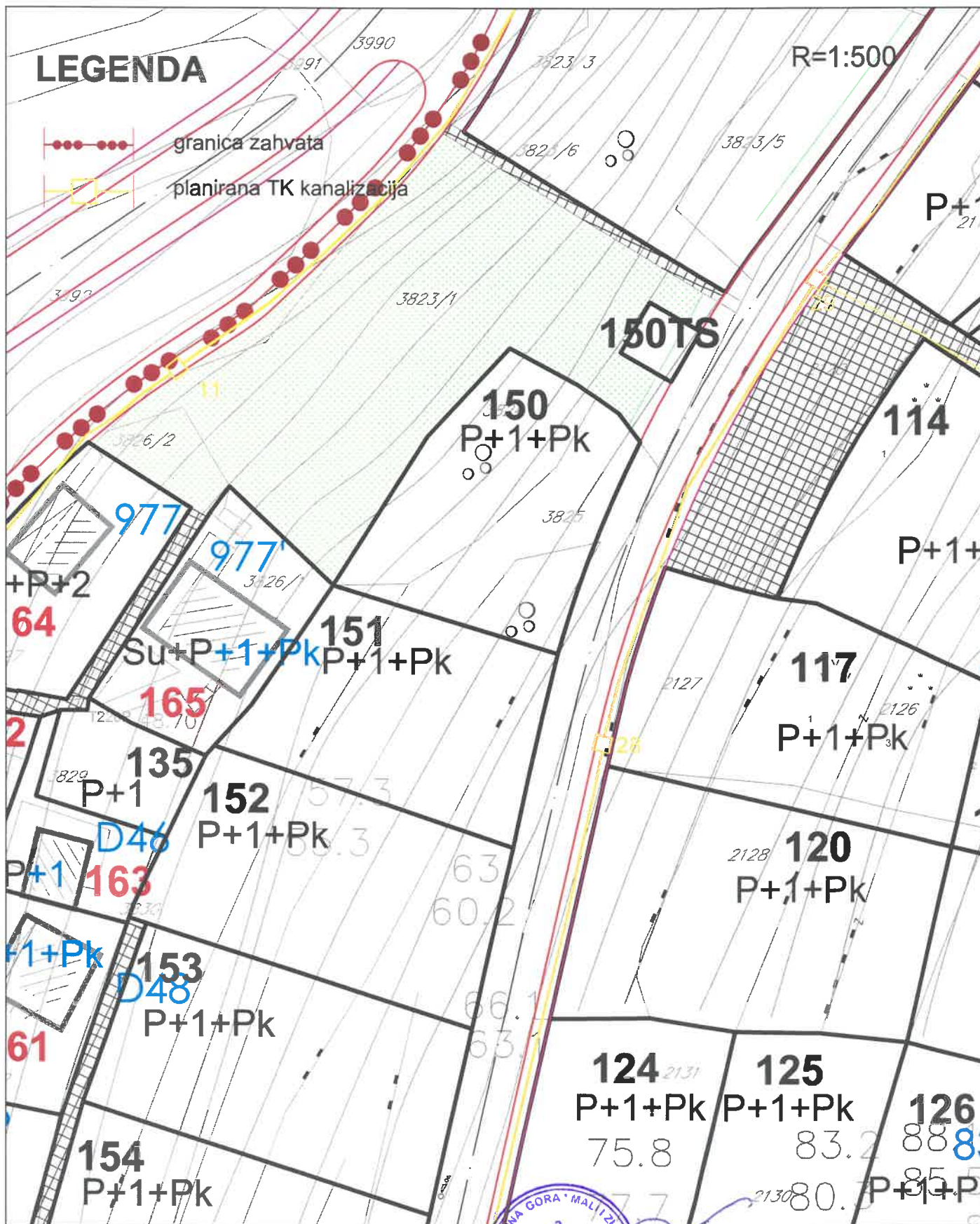
Sam. Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3"
Karta 10-Elektroenergetika



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

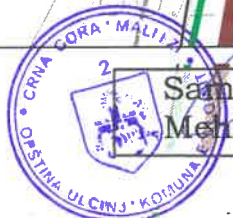
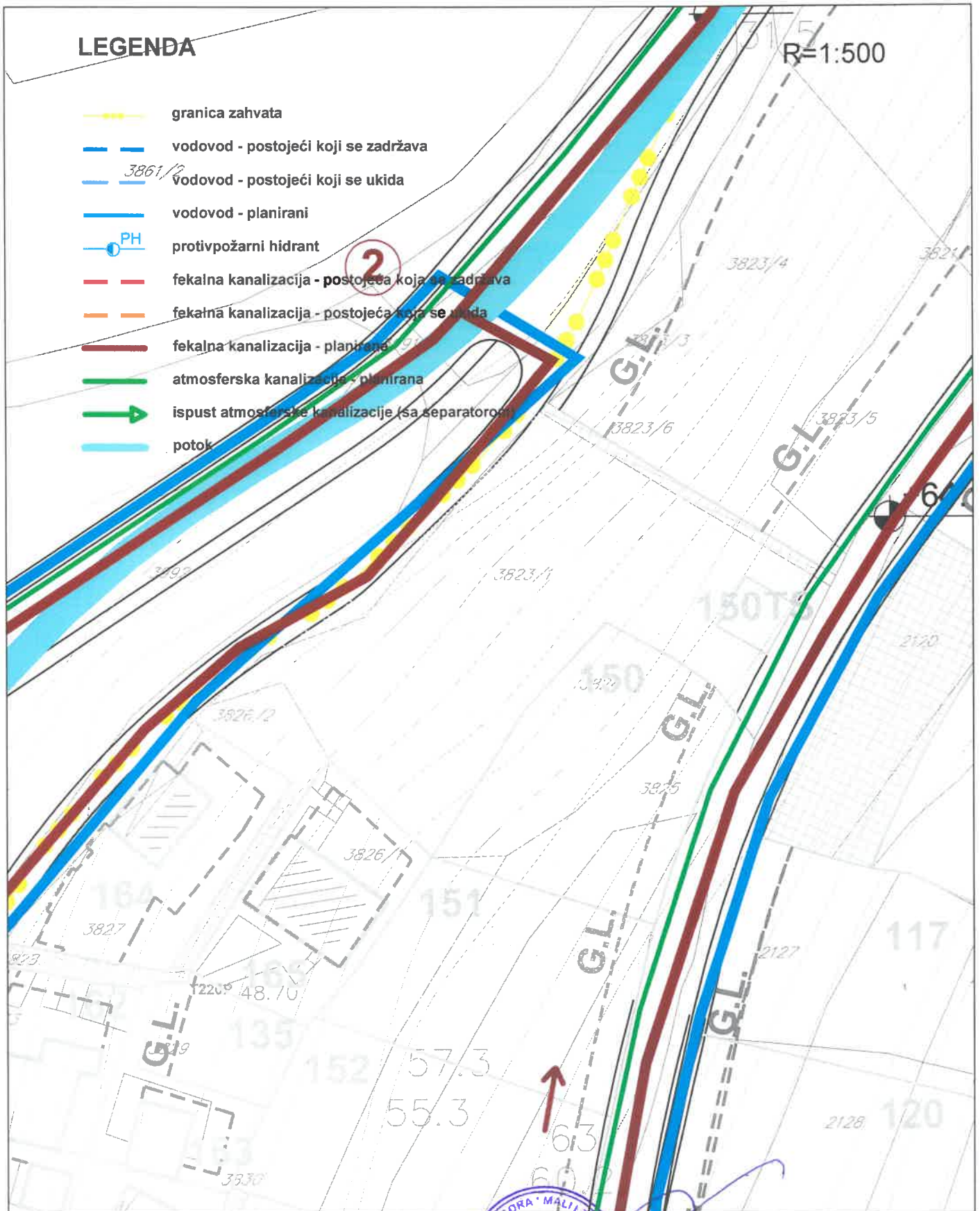
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3"
Karta 11-TK Infrastruktura



Sam Savjetnik I za urbanizam
Meimet Tafica, dipl.ing.grad.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3"

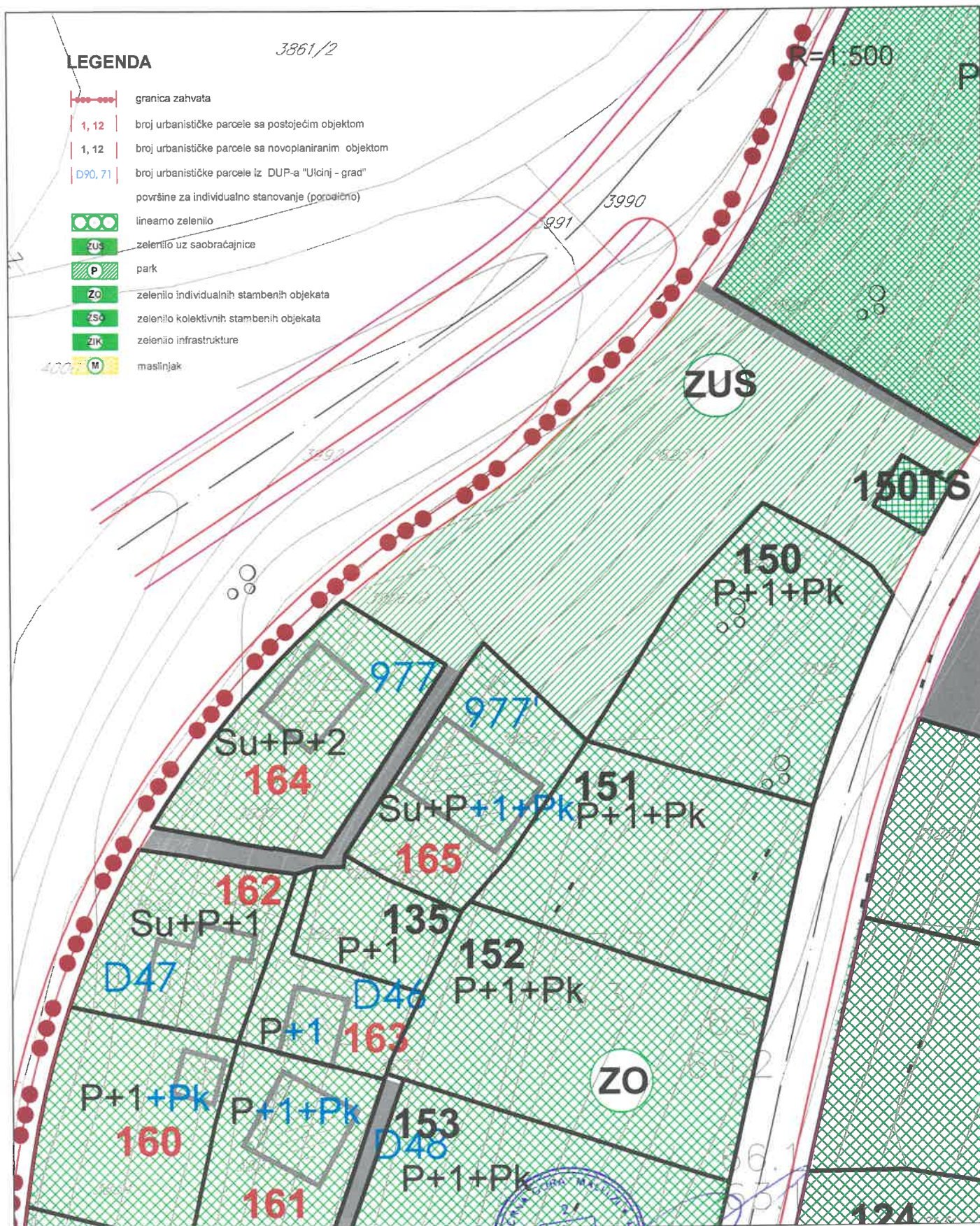
Karta 12-Hidrotehnička infrastruktura



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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3"

Karta 13-Pejsažna arhitektura



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