



V

Crna Gora  
Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./ Nr.:05-332/23-130/7  
Ulcinj / Ulqin, 29.03.2023.godine

**Latković M. Ivo**

Ulcinj

Ul. Vida Matanovića, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-130/7 od 29.03.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.1 u skladu sa smjericama Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 2“ u Ulcinju, Opština Ulcinj

Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,  
Mehmet Tašica, dipl.ing.građ.



**Dostravljeno:**

- 1x Imenovanom
- 1x Urbanistočko-građevinskoj inspekciji
- 1x Arhivi
- 1x U spise predmeta

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b>  <b>Sekretariati p�r planifikim hapsinor dhe zhvillim t� q�ndruesh�m</b></p> <p>Br./ Nr.:05-332/23-130/7          Ulcinj / Ulqin, 29.03.2023.godine</p>	<p><b>Crna Gora</b>  <b>Mali i Zi</b>  <b>OP�STINA ULCINJ</b>  <b>KOMUNA E ULQINIT</b></p>														
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i odr�zivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022), Uredbe o povjervanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ( „Službeni list Crne Gore“ , br. 24/10 i 33/14) i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 2“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/8-12 od 31.01.2012.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.08/2012 od 12.03.2012.god.), na zahtjev <b>Latković M. Ivo</b>, broj 05-332/23-130/1 od 01.03.2023.godine, izdaje:</p>															
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>															
4	<p><b>za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.1, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.2084 i 3616/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 2“ u Ulcinju.</b></p>															
5	<b>PODNOŠIOCI ZAHTEVA:</b>	<b>Latković M. Ivo</b>														
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Na grafičkom prilogu br.06 "Analiza postojeće stanja i oblici intervencija " na katastarsku parcelu br. 2084 KO Ulcinj, prikazan je izgrađeni objekat spratnosti Su+P+1 (suteran, prizemlje i sprata).</p> <p>Analitički podaci postojećeg stanja objekta iz tektuanog dijela Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 2“:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Broj urbanističke parcele (objekta),</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">1</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Postojeća površina prizemlja ( m2)</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">136,00</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Bruto gradjevinska površina( m2)</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">272,00</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Spratnost objekta</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">Su+P+1</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Broj stanova</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">3</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Broj stanovnika</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">5</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Namjena</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">stanovanje</td> </tr> </table> <p><b>IN�ENJERSKO - GEOLO�KE KARAKTERISTIKE TERENA</b></p> <p>Uop�te uzeto, geolo�ki sastav terena podru�ja kojeg pokriva DUP je dosta jednoli�an.Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gornje-kredni krečnjaci i dolomiti i</li> <li>- srednje eocenski krečnjaci</li> <li>- grudvasti i kvrgavi krečnjaci</li> <li>- eoceni fliš-pokriven deluvijalnim glinovitim sedimentima</li> </ul>		Broj urbanističke parcele (objekta),	1	Postojeća površina prizemlja ( m2)	136,00	Bruto gradjevinska površina( m2)	272,00	Spratnost objekta	Su+P+1	Broj stanova	3	Broj stanovnika	5	Namjena	stanovanje
Broj urbanističke parcele (objekta),	1															
Postojeća površina prizemlja ( m2)	136,00															
Bruto gradjevinska površina( m2)	272,00															
Spratnost objekta	Su+P+1															
Broj stanova	3															
Broj stanovnika	5															
Namjena	stanovanje															



Krečnjaci su osnovna stijenska masa, dok su dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti rjeđe zastupljeni. Deluvijalni glinoviti sediment je prisutan u ravanskim dijelovima.

Prema vodopropusnosti, krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti.

Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju pretežno V-VI kategoriji iskopa (razbijanje se vrši trnokopom, čuskijama, klinovima uz povremenu upotrebu eksploziva).

Teren područja je prema postojećim studijama uglavnom karakterisan kao stabilan i uslovno stabilan teren.

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.

Obavezna je izrada geo-mehaničkih elaborata, koji će između ostalog, dati potrebne projektne podatke o nosivosti i kvalitetu tla.

### **SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE PODRUČJA**

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  $M=6.9$ .

Osnovni stepen seizmičkog inteziteta, odnosno očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa na osnovnoj stijeni, treba usvojiti  $I = 9MCS$ .

#### **Seizmički - projektne parametri**

Rezultati izvršene mikrojejonizacije područja za povratni vremenski period od 50 godina daju vrijednosti maksimalnih ubrzanja od 0.14g do 0.20 g zavisno od područja. Očekivanim ubrzanjima odgovaraju koeficijenti seizmičkog inteziteta  $K_s=0.7$  do 0.10.

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

Prema kriterijumima seizmičke mikrojejonizacije 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 projektne koeficijent seizmičkog intenziteta za područje koje pokriva DUP treba da bude :  $K_s= 0.10$***

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)**

### **KLIMATSKI USLOVI:**

**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 svakodnevni 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.

7

### **PLANIRANO STANJE**

7.1.

#### **Namjena parcele odnosno lokacije**

**Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.1, je; površine za stanovanje srednje gustine ( 120 - 250 st/ha ) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.7a "Namjena površina".**

7.2.

#### **Pravila parcelacije**

U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, urbanističko-tehnički uslovi su dati kroz tekstualni dio i grafičke priloge.

Urbanističke parcele imaju pristup sa javne površine (kolsko/pješačke).

Na grafičkom prilogu " Parcelacija" grafički su prikazane granice urbanističke parcele, građevinske linije i površine na kojima se može planirati objekat .

Granice urbanističke parcele definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat kao poseban grafički prilog. Takođe, 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.

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

Spisak koordinata prelomnih tačaka parcele je dat u karti br.9a "Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele" u R=1/500. Na karti br.9 "Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija dogranje" u R=1/500, su prikazane i odstojanja

građevinskih linija od osovina saobraćajnica, ukoliko je pristup obezbjeđen sa javne saobraćajnice, i odstojanje od pristupne staze, platoa i sl.

Urbanistička parcela 1 definisana je koordinatnim tačkama.

Koordinatne tačke UP 1, su:

Br.	X	Y
953	6600068.97	4643453.93
954	6600071.89	4643462.25
955	6600072.75	4643462.25
956	6600075.13	4643470.38
957	6600078.03	4643475.89
958	6600064.46	4643453.44
959	6600058.83	4643457.56
960	6600059.03	4643463.52
961	6600067.56	4643478.92

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 br. 1**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

**Urbanistička parcela br.1:** Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 2“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.1 sa površinom od **298,00 m<sup>2</sup>** od dijelova katastarskih parcela br.2084 i 3616/1 KO Ulcinj.

Prema Izmjenamm i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 2“, u okviru urbanističke parcele br.1, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

**Planirani programski pokazatelji za parcele sa postojećim objektom:**

**- Urbanistička parcela br.1:**

Urbanistička parcela (broj)	<b>1</b>
Površina urbanističke parcele ( m <sup>2</sup> )	<b>298,00</b>
Max zauzetost parcele pod objektom ( površina gabarita) (m <sup>2</sup> )	<b>136,00</b>
Max bruto građevinska površina( m <sup>2</sup> )	<b>357,00</b>
Max spratnost objekta	<b>Su+P+1+Pk</b>
Namjena	<b>Stanovanje - poslovanje - turizam</b>

**Gabarit objekta:** Planirani gabariti objekata prikazani su na karti br.08 "Parcelacija", karti br.9 "Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija", gdje su prikazane i koordinate građevinskih linija objekata.

**Spratnost planiranog objekta:** max. sprstnost objekta je: Su+P+1+Pk (suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje), u grafičkom prilogu prikazane su kroz kartu br.8 "Parcelacija".

Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do **2, 20 m**.

Ostavlja se mogućnost investitora da ukoliko se odluči, umjesto predviđenog potkrovlja izgradi sprat. U tom slučaju projektovati ravan krov. Ovo posebno iz razloga što specifičnost klimatskih i vizuelnih karakteristika primorskog grada Ulcinja daje takvu mogućnost.

**Krov:** Krov raditi kosi, dvovodni, viševodne ili ravne. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.

### **Dozvoljene intervencije u zahvatu plana**

Oblici intervencija na objektima u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a su dati u grafičkom prilogu. Kategorizacija intervencija je svedena na tri kategorije i to: dogradnja, nadgradnja i izgradnja novog objekta.

Na urbanističkoj parceli br.1 planom je predviđeno nadgradnja postojećeg objekta spratnosti Su+P+1 (sueren, prizemlje i sprat).

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 koji čini sastavni dio ovih uslova;
- 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 Plan nivelacije i regulacije grafičkog dijela uslova;
- Prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekata voditi računa o vizurama;
- Nije dozvoljeno planirati objekat tako da bi se mogla ugroziti vizura susjednih objekata prema obali i moru;
- Krovove objekata na kojima je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta;

### **Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova**

#### **Postojeći stambeni objekti**

U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

Na urbanističkoj parceli može egzistirati više objekata i to: osnovni objekat i jedan ili više pratećih objekata, prema Planom datim smjernicama, koje se mogu pojedinačno primjenjivati na rekonstrukciju osnovnog i rekonstrukciju pratećih objekata.

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

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i 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 u grafičkom dijelu plana.

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

U slučaju da je objekat manji od zadatog indeksa zauzetosti može se odobriti njegova dogradnja do istog. Za ovakve slučajeve preporuka je udruživanje i formiranje urbanističkih parcela sa optimalnim prostornim mogućnostima. U tom slučaju spratnost objekata može biti u skladu sa zdatom spratnošću na susjednoj

parceli, a maksimalno do **P+1+Pk**. Ostavlja se mogućnost investitora da ukoliko se odluči, umjesto predviđenog potkrovlja izgradi sprat.

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 2,0 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.

Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do **2, 20 m**.

Krov raditi kosi, dvovodni, viševodni ili ravan. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je 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. U slučaju kada je postojeći objekat prekoračio indekse zadate ovim uslovima, isti se može legalizovati u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

#### **Prateći objekat na urbanističkoj parceli**

Prateći pomoćni objekat može se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.

Za prateće objekte po zahtjevu Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.

Krov raditi kosi, dvovodni, viševodni ili ravan. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.

Napomena: Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu.

#### **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.

7.3.

### **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Građevinske linije objekta na urbanističku parcelu su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Takođe, na grafičkom prilogu "Parcelacija " 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.

Građevinska linija iznad zemlje, građevinska linija erkera, balkona i sl. ispusta, za ulične nizove može biti izuzetno do max 1,2 m preko urbanističke parcele.

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

Građevinske linije dogradnje postojećih objekata 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.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" dati su simboli za dogradnju, nadgradnju i izgradnju novih objekata. Simbol za dogradnje je prikazan tako da predstavlja max. liniju dogradnje, stim da se u slučajevima približavanja susjednoj parceli na manje od 1,5m mora dobiti saglasnost susjeda

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

Tabelarni prikaz bruto građevinskih površina je dat u tekstualnom dijelu ovih uslova.

Koordinatne tačke regulacione linije:

953	6600068.97	4643453.93
958	6600064.46	4643453.44
959	6600058.83	4643457.56
960	6600059.03	4643463.52
961	6600067.56	4643478.92

**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 sa donje saobraćajnice/pristupnog puta-staze.

- Ukoliko je kolski-pjesacki 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), i u zavisnosti od namjene istih izvršiti preraspodjelu planom zadate max. BGP. U slučaju kada se suterenski prostor koristi za garažiranje i tehnicke prostorije ne racuna se u planom dozvoljenu max. BGP.

8	<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 obezbedjenju 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 rušenjakonstrukcija 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>
9	<p align="center"><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>Zaštita životne sredine</b>  Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog izmjenama i dopunama DUP-a treba posmatrati u okviru prostora grada i opštine, i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.</p> <p>Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerogađivanja. 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>- zaštita tla od zagađivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),</li> <li>- zaštitu vazduha od zagađivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).</li> </ul> <p>Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti.</p> <p>Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i građana.</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini ( Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11,</p>

	27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.
10 .	<p><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.</p> <p><b>Smjernice za uređenje:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- svaka parcela sa novoplaniranim objektom mora da sadrži min. 40% zelenih, nezastrtih 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</li> <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>- fasadu i terasu objekta ukasiti pergolama sa dekorativnim puzavicama; 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 tradicionalnim 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> <p><b>Prijedlog vrsta za ozelenjavanje</b>  Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima</li> <li>- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.</li> </ul>
11 .	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
12 .	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
13 .	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p>

	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b> Pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b> 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. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 ( II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b> Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „Vodovod i kanalizacija“ - Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	/
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b> <u><b>Telekomunikaciona mreža:</b></u> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati: - 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;

**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:**

- **Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>,**

- **Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>, kao i**

**- Adresu web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.**

18 . POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

/

19 . POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA




/

20 . **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	1
Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	298,00
Maksimalni indeks zauzetosti	/
Max.površina prizemlja objekta za urbanističku parcelu (m <sup>2</sup> )	136,00
Maksimalni indeks izgrađeno.	/
Bruto građevinska površina objekta za urbanističku parcelu (max BGP) (m <sup>2</sup> )	357,00
Namjena	Stanovanje / poslovanje / turizam
Maksimalna spratnost objekata	Su+P+1+Pk
Maksimalna visinska kota objekta	/

<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<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. 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> <p>Parcelama kojima je zbog konfiguracije terena moguće obezbijediti jedino pješečki prilaz (stepenicama) parkiranje je organizovano kao površinsko parkiranje u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pješečkim stazama je omogućen prilaz parceli.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p><b>Oblikovanje prostora i materijalizacija</b>  <b>Opšti uslovi za izgradnju</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;</li> <li>- Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;</li> <li>- Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;</li> <li>- Gabarit objekta projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;</li> <li>- Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža;</li> <li>- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma;</li> <li>- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteran – prizemlje – sprat);</li> <li>- U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;</li> <li>- 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;</li> <li>- Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu, ispuste predvidjeti do 1.2 m van građevinske linije objekta;</li> <li>- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, potrebno je izvršiti raščišćavanje i</li> </ul>

		<p>nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;</li> <li>- 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;</li> <li>- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;</li> <li>- Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;</li> <li>- Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.</li> <li>- Objekat planiran na urbanističku parcelu mora bit projektovan u skladu sa vežećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.</li> </ul>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p><b>Smjernice za racionalnu potrošnju energije i energetska efikasnost</b></p> <p>Na osnovu analize resursa koji su na raspolaganju, može se reći da predmetni zahvat je izrazito povoljan za primjenu tehnologije obnovljive energije. Upotreba solarne energije i energije vjetra, kiše, čak i otpadnih voda može da se integriše u manji ili viši zatvoren sistem.</p> <p>Energetski efikasan urbani dizajn u zahvatu Plana podrazumijeva sljedeće elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- visoka urbana gustina u naseljima i očuvanje prirodnog okruženja u ostalim područjima;</li> <li>- redukovanje potreba energije za transport;</li> <li>- stvaranje ugodnih mikroklimatskih uslova u pažljivo osmišljenim i dizajniranim otvorenim prostorima;</li> <li>- energetski efikasni dizajn konfiguracije, oblika, širine i orijentacije ulica kao i građevinskih formi objekata;</li> <li>- pažljiv izbor građevinskih materijala i boja za objekte, ulice, puteve i sl.;</li> <li>- upotreba vegetacije u skladu sa klimatskim uslovima;</li> <li>- metoda "izreži i ugradi", te ponovljeno korišćenje zemlje i kamena sa lokacije (iskopanih pri izgradnji) u formiranju morfologije urbane strukture na makro nivou (naselja) i mikro nivou (pojedinačnog objekta);</li> <li>- solarna geometrija primijenjena za osiguravanje pasivnog dobitka sunca u zimskom periodu;</li> <li>- redukovanje opterećenja suncem u ljetnjem periodu i porast energije pomoću termalnih kolektora i fotovoltaznih modula;</li> <li>- korišćenje vjetrova u svrhu hlađenja.</li> </ul>

		<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>- energetski efikasan 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>
<b>OSTALI USLOVI</b>		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p>		
<p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p>		
<p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspeksijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022).</p>		
<p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21 .	<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva,</li> <li>- Urbanistočko-građevinskoj inspekciji</li> <li>- Arhivi i</li> <li>- U spise predmeta.</li> </ul>	
22 .	<p><b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>	<p><b>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,</b>  Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
		 <b>potpis</b>
23 .	<p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p>	<p>Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
24		 <b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>

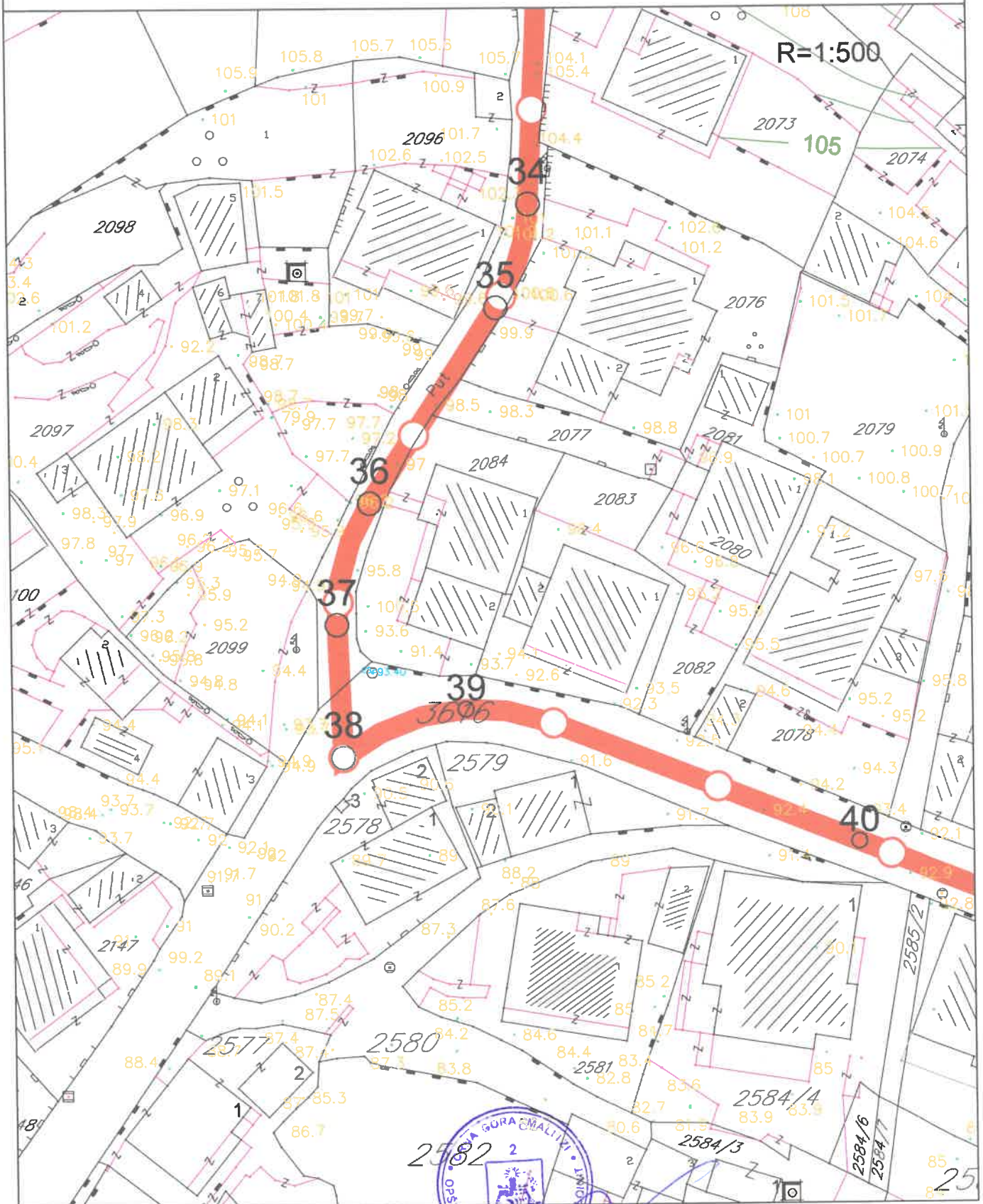


25	<b>PRILOZI</b>	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 2“ u Ulcinju u R=1/500.</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je <b>Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova</b> br.17-319/23-24/2 od 20.03.2023.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju.</p> <p>2. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata za stanovanje na urbanističkoj parceli br.1 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 2“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/23-130/3 od 16.03.2023. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju),</li> <li>- 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/23-130/4 05-332/23-130/5 od 16.03.2023. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i</li> </ul>



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"

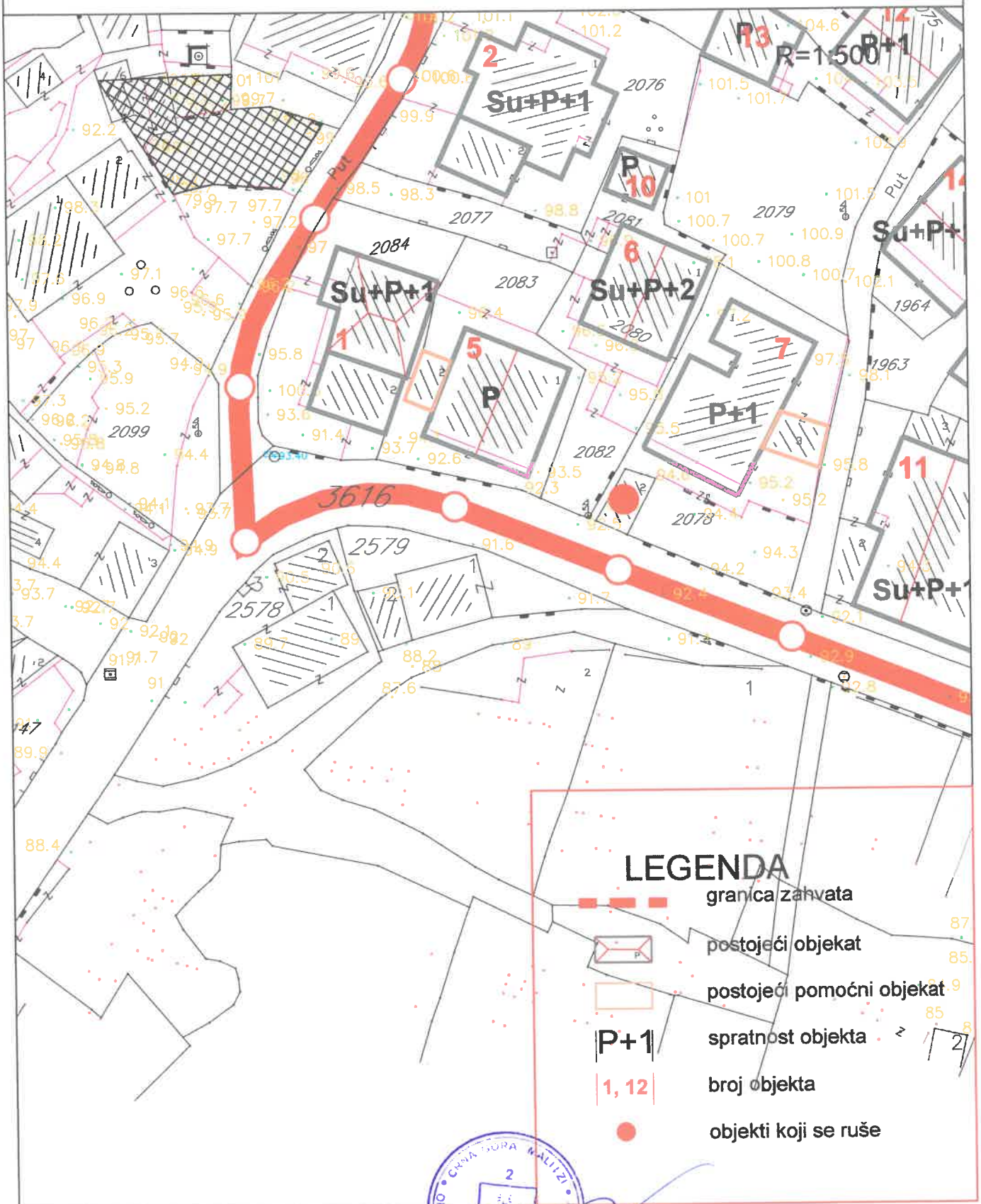
## Karta 05- Geodetska podloga









Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"

## Karta 06.- Analiza postojećeg stanja



### LEGENDA

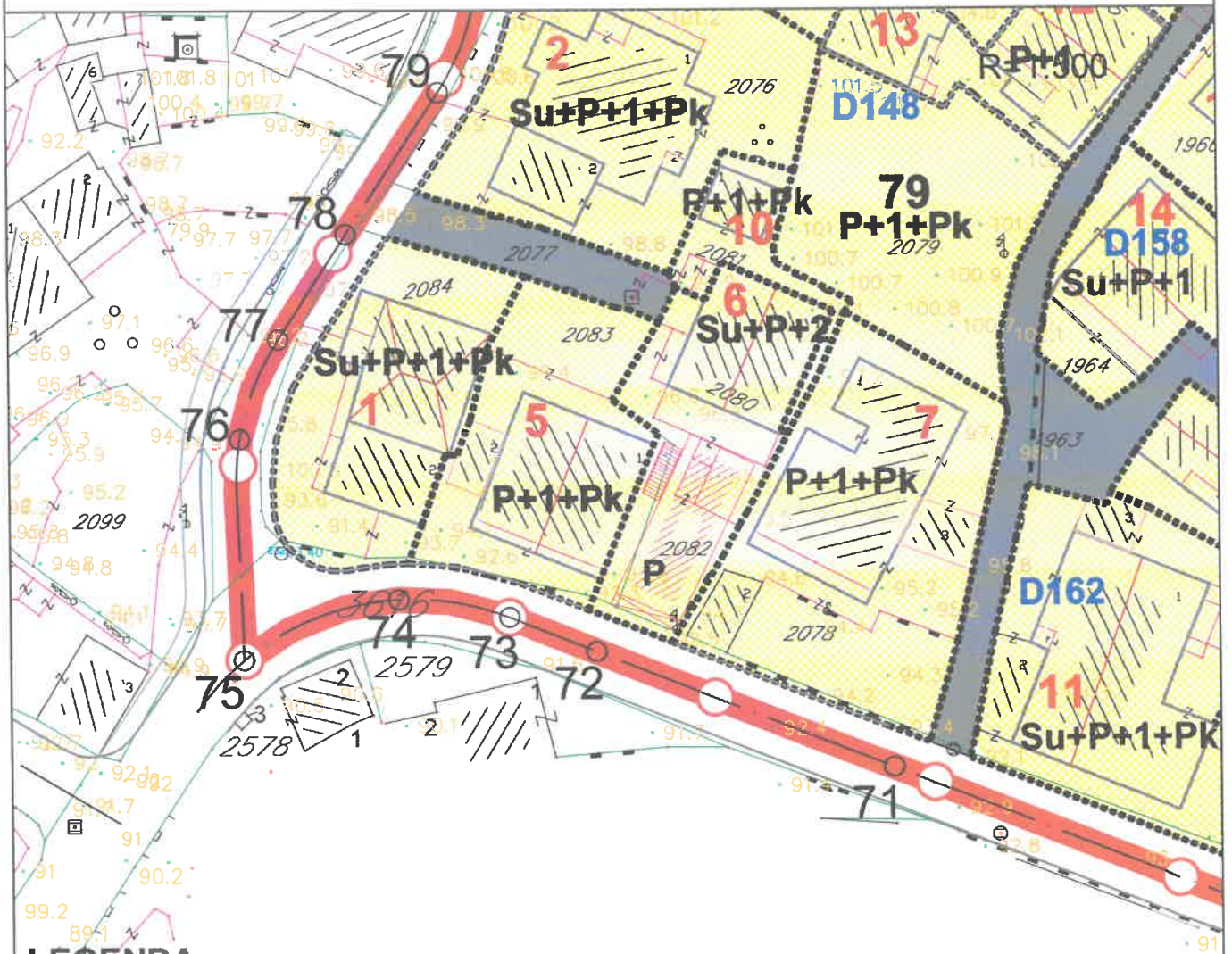
-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  spratnost objekta
-  broj objekta
-  objekti koji se ruše



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
**Mehmet Tafica, dipl.ing građ.**

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"

## Karta 07- namjena površina



### LEGENDA

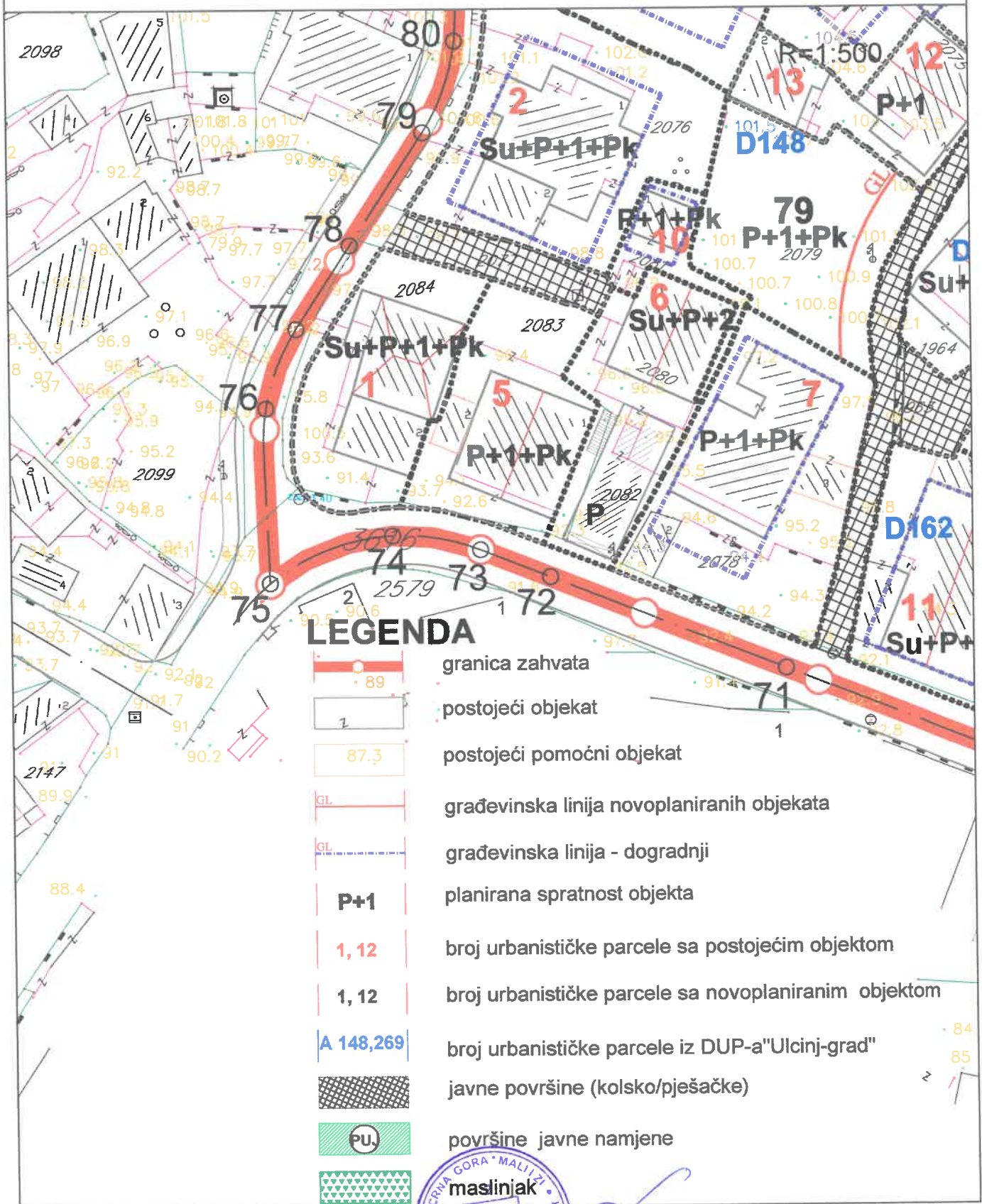
- |                  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|
|                  | granica zahvata                                      |  | vjerski objekat  |
|                  | postojeći objekat                                    |  | površine za poslovanje   |
|                  | postojeći pomoćni objekat                            |  | površine za groblje  |
| <b>P+1</b>       | planirana spratnost objekta                          |  | kolsko pješačke površine<br>(javne površine, pristupne staze i platoi) |
| <b>1, 12</b>     | broj urbanističke parcele sa postojećim objektom     |  | objekti elektroenergetske infrastrukture<br>(TF trafostanica)          |
| <b>1, 12</b>     | broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom |  | površine javne namjene   |
| <b>A 148,269</b> | broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj-grad"     |  | maslinjak  |
|                  | površine za individualno stanovanje (porodično)      |  |  |
|                  | površine za kolektivno stanovanje (višeporodično)    |  |  |















Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"

## Karta 08- Parcelacija



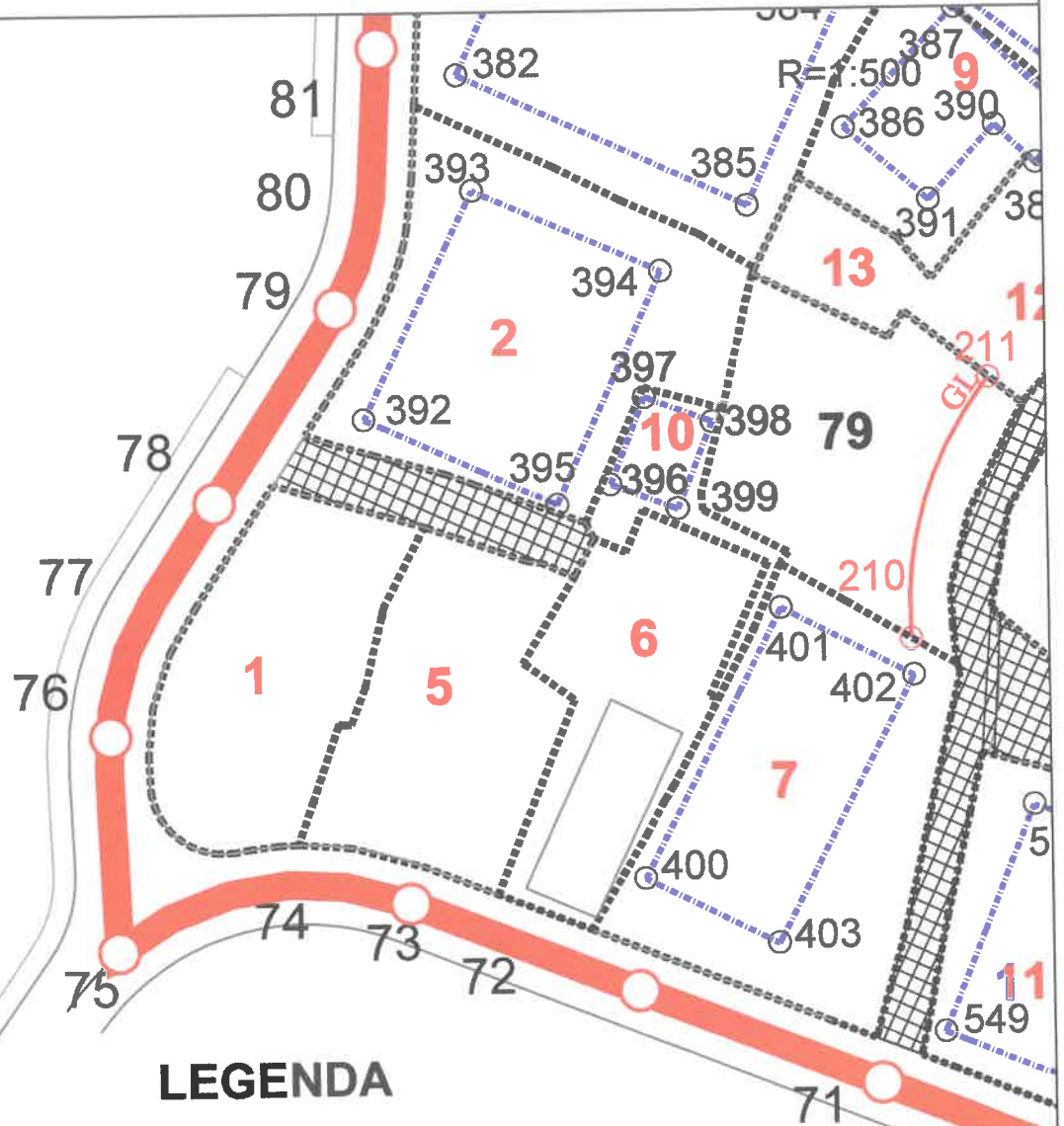
### LEGENDA

-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  građevinska linija novoplaniranih objekata
-  građevinska linija - dogradnji
-  planirana spratnost objekta
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj-grad"
-  javne površine (kolsko/pješačke)
-  površine javne namjene
-  maslinjak










Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"  
 Karta 9- koordinate prelomnih tacaka gradj.linija dogradnja



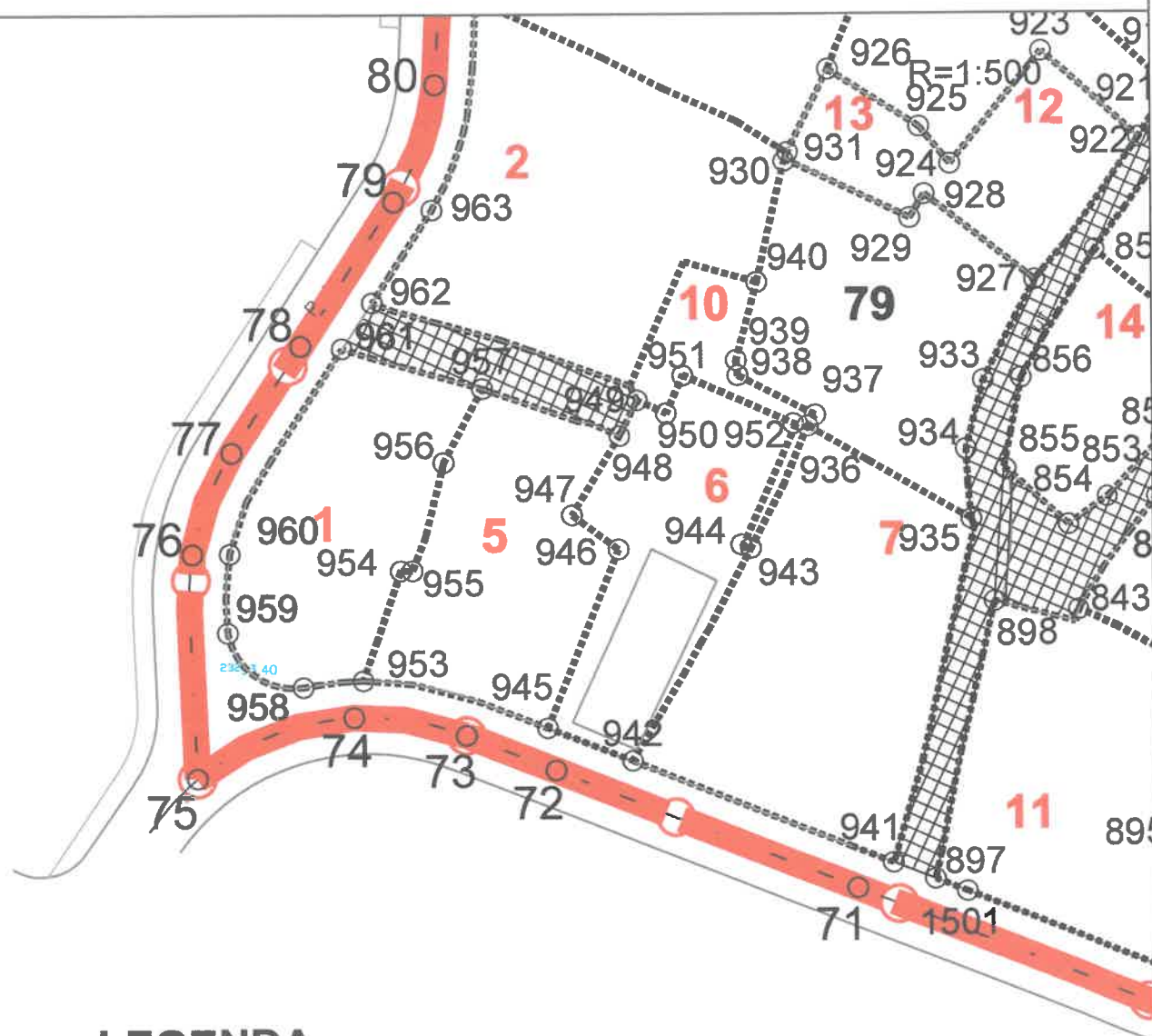
**LEGENDA**

-  granica zahvata
-  građevinska linija novoplaniranih objekata
-  građevinska linija -dogradnji
-  urbanistička parcela
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  javne površine (kolsko/pješačke)






Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
 Mehmet Tačica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"  
 Karta 9a - koordinate prelomnih tacaka urb.parcela



**LEGENDA**

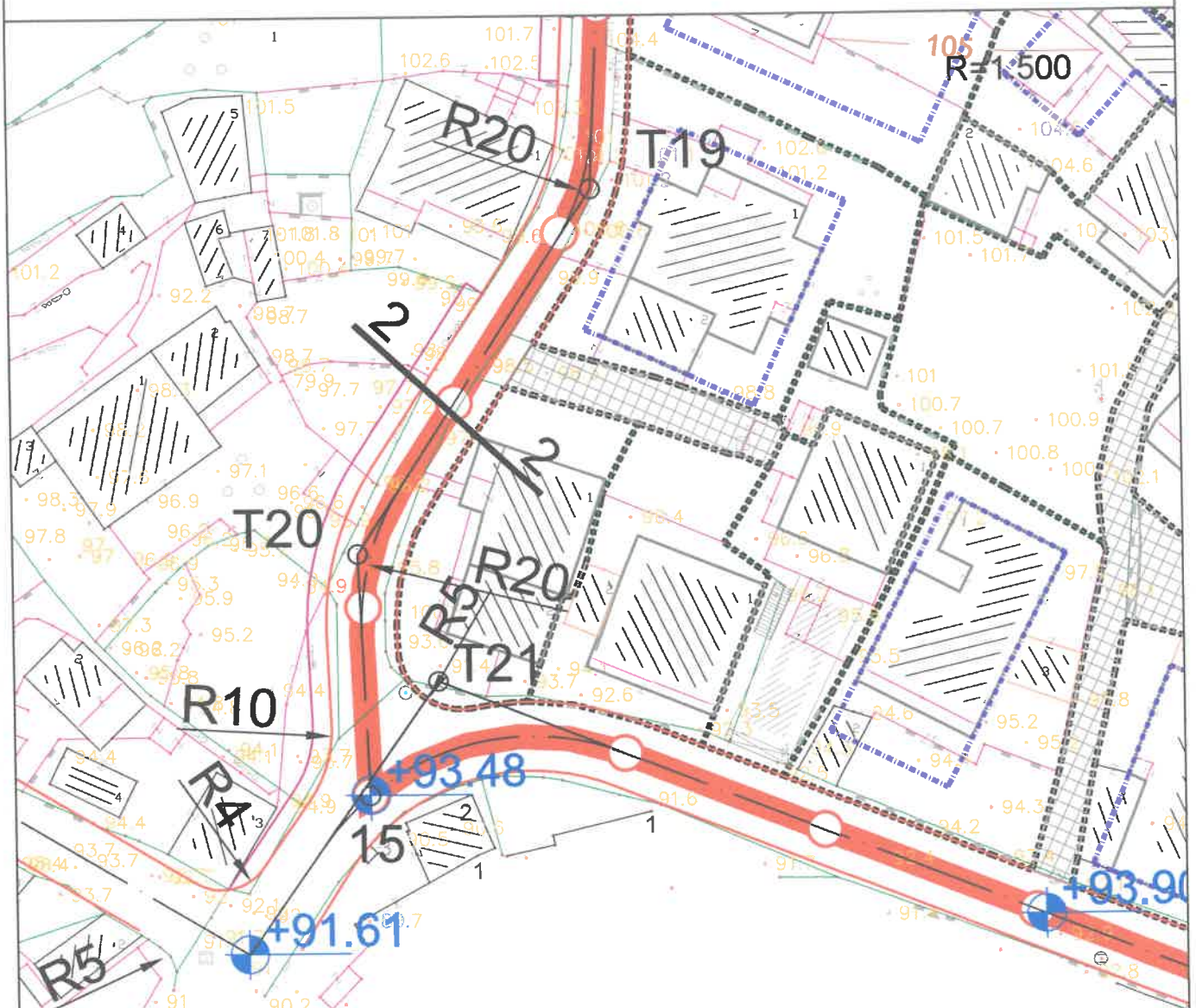
-  granica zahvata
-  urbanistička parcela
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  javne površine (kolsko/pješačke)



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
 Mehmed Tašica, dipl.ing.građ.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"

## Karta 10- saobracaj



### LEGENDA

- |  |                                |  |                                  |
|--|--------------------------------|--|----------------------------------|
|  | granica zahvata                |  | nivelacija saobraćajnica         |
|  | postojeći objekat              |  | javne površine (kolsko/pješačke) |
|  | postojeći pomoćni objekat      |  | površine javne namjene           |
|  | građevinska linija - dogradnji |  | maslinjak                        |
|  | planirane saobraćajnice        |  |                                  |
|  | osovine saobraćajnica          |  |                                  |
|  | trotoari                       |  |                                  |



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
 Mehmed Tafica, dipl.ing.građ.



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"

## Karta 11- Elektro-10kv novo stanje



### LEGENDA

-  granica zahvata
-  trasa postojećih 10kV kablova
-  trasa planiranih 10kV kablova
-  TS 10/0,4kV ( postojeća)
-  NDS 10/0,4kV (planirane)




Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mestrijet Topfica, dipl.ing. građ.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"

## Karta 12-TK infrastruktura



### LEGENDA

	granica zahvata		1, 12	broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
	postojeći objekat		A 148,269	broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj-grad"
	postojeći pomoćni objekat			javne površine (kolsko/pješačke)
	građevinska linija novoplaniranih objekata			površine javne namjene
	građevinska linija - dogradnji			maslinjak
	planirana spratnost objekta			
	broj urbanističke parcele sa postojećim objektom			PLANIRANA TK KANAIZACIJA



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
**Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.**

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"

## Karta 13. Hidrotehnicka infrastruktura



### LEGENDA

- granica zahvata
- vodovod - postojeći koji se zadržava
- - - vodovod - postojeći koji se ukida
- vodovod - planirani
- PH protivpožarni hidrant
- fekalna kanalizacija - postojeća koja se zadržava
- - - fekalna kanalizacija - postojeća koja se ukida
- fekalna kanalizacija - planirana
- atmosferska kanalizacija - postojeća
- atmosferska kanalizacija - planirana
- - - atmosferska kanalizacija planirana - opcija

Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
 Mehmed Tašca, dipl.ing.građ.



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"

## Karta 14 - Pejzsazna infrastruktura



### LEGENDA

- |  |                   |   |     |                             |                         |
|--|-------------------|---|-----|-----------------------------|-------------------------|
|  | linearno zelenilo |   | ZPO | zelenilo poslovnih objekata |                         |
|  | park              |   | ZVO | zelenilo vjerskih objekata  |                         |
|  | ZUS               | zelenilo uz saobraćajnice                 |     | G                           | groblje                 |
|  | ZO                | zelenilo individualnih stambenih objekata |     | ZIK                         | zelenilo infrastrukture |
|  | ZSO               | zelenilo kolektivnih stambenih objekata   |     | M                           | maslinjak               |



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
 Mekmet Tafica, dipl.ing.građ.



Crna Gora / Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT

- Sekretarijat za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju  
- Sekretariati për bujqësi, zhvillim rural dhe ekologji  
Br./Nr.17-319/23-24/2  
Ulcinj/Ulqin,20.03.2023.god/vit

Sekretarijat za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju Opštine Ulcinj, na osnovu čl.117 st.2 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“) i 18 i 22 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG br:56/14, 20/15, 40/16, 37/17“) , riješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, donosi

### **RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA**

Utvrdjuju se investitoru Latković M. Ivu u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata za stanovanje na urbanističkoj parceli broj 1, na djelovima katastarskih parcela br. 2084 i 3616/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinj-Grad” za lokalitet “Meterizi 2” u Ulcinju, sljedeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat uraditi u skladu s važećim tehničkim i zakonskim normativima za ovu vrstu radova;
2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži:
  - o Opšte podatke o projektu;
  - o Podloge za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri (geodetske, hidrološke, geotehničke, geološke i dr);
  - o U pogodnoj razmjeri na situacionom planu i u drugim grafičkim prilogima ucrtani predviđeni objekat;
  - o Tehničke uslove izvođenja radova, mjere zaštite na radu, uslove zaštite u eksploataciji;
  - o Predmjer i predračun radova, specifikaciju predviđene opreme;
  - o Eventualnu faznost izgradnje;
  - o Potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju i ovlašćenje odgovornog projektanta;
  - o Naziv investitora i njegovo sjedište.
  - o Predvidjeti odgovarajuće radove i mjere kojima će se spriječiti oštećenje komunalne infrastrukture (sistemi fekalne kanalizacije, vodovod i sl.) uslijed izvođenja radova.
    - o Za sve druge aktivnosti, mora se predvidjeti adekvatno tehničko rješenje u cilju sprečavanja zagađenja površinskih i podzemnih voda.
3. Tehničke karakteristike projektovanog rješenja moraju biti takve da se zadovolji sledeće:
  - Za potrebe vodosnabdijevanja čitavog objekta obraditi

- Potrebe za vodom (za potrošače, za komunalnu upotrebu, za gašenje požara, za navodnjavanje itd)
  - Režim korišćenja vode ( i njegovu neravnomjernost) s obzirom na karakter i namjenu predviđenog objekta;
  - Konkretni predlog rješenja za obezbjeđivanje dovoljnih količina vode u svakom trenutku, urađen za ciljni kapacitet kompletnog objekta;
  - Ako nema mogućnosti za priključivanjem na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za snabdijevanje vodom iz vlastitih izvora (i pravo na zahvatanje vode za potrebe pravnog lica rješavati u skladu sa važećom zakonskom regulativom);
  - U slučaju da postoji mogućnost i saglasnost javnog preduzeća za vodosnabdijevanje, tehničko rješenje mora da poštuje i uslove dobijene od tog preduzeća;
  - Predlog fazne realizacije predviđenih investicija.
  - Kod potencijalnih izvorišta izbjegavati građevinske poduhvate u slivu izvorišta, te maksimalno izbjegavati bilo kakve intervencije u zonama, koje bi hidrogeološka analiza identifikovala kao užu zonu sanitarne zaštite budućeg izvorišta.
  - Za potrebe prikupljanja, odvođenja i tretmana otpadnih voda iz objekta obraditi:
    - Produkcija otpadnih voda za sve vrste, po pojedinim dijelovima sistema i dimenzionisanje kompletnog sistema uzimajući u obzir sezonsku i dnevnu neravnomjernost;
    - Konkretni predlog rješenja za tretman i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda;
    - Ukoliko nema mogućnosti za priključivanjem na javnu kanalizacionu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za prikupljanje, tretman do propisanog kvaliteta i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda, u skladu sa važećom zakonskom regulativom;
    - Predlog fazne realizacije predviđenih rješenja.
  - U pogledu odvođenja atmosferskih voda potrebno je obraditi
  - Obezbjedenje urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontaktnih (uzvodnih) slivnih površina;
  - Sprečavanje zagađivanja atmosferskih voda ili eventualni tretman zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prirodni recipijent.
  - U obalnoj zoni:
  - Eventualna ispusna građevina kanalizacionog sistema mora biti izgrađena i locirana tako da obezbjeđuje što kvalitetnije miješanje vode, koja se ispušta sa vodom recipijent, i ne smije narušavati morfologiju dna i odvijanje prirodnih morskih procesa.
- Nakon izrade i revizije Glavnog projekta investitor će podnijeti ovom organu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa članom 118 i 119 Zakona o vodama, uz koji treba priložiti Glavni projekat, Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Glavnog projekta i mišljenje organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine, odnosno saglasnost na Ekološki elaborat.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

## Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj je u ime investitora Latković M. Ivo, podnio ovom organu zahtjev za izdavanje vodnih uslova, broj zahtjeva 17-319/23-24/1 od 17.03.2023.godine.

Uz zahtjev je priložen:

-Nacrt Urbanističko-tehnički uslovi, izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj. Predmet urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata za stanovanje na urbanističkim parcelama br.1 koju čini dio katastarskih parcela br.2084 i 3616/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet “Meterizi 2”, u Ulcinju, za investitora Latković Ivo.

Shodno članovima 114,115,116 i 117 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“) i čl.3 i 13 Pravilnika o sadržaju zahtjeva za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl. list CG br:7/08, 14/16) i čl.32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama(„Sl. List CG br:66/9“) riješeno je kao u dispozitivu.

*Pravna pouka:* Protiv ovog Rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja , a taksira se sa 5 € administrativne takse.

Dostaviti:

1. Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj
2. Arhivi

V.D./U.D. SEKRETAR,



**Dečarije Sulejmanović**



18400000008



108-919-1624/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-1624/2023

Datum: 20.03.2023.

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 917-1-63/2023 OD 14 03 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 2159 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
2084			19 31		UL.VIDA MATANOVIĆ A	Dvorište		188	0.00
2084		1	19 31		UL.VIDA MATANOVIĆ A	Porodična stambena zgrada		92	0.00
2084		2	19 31		UL.VIDA MATANOVIĆ A	Pomoćna zgrada		45	0.00
								325	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
2304950223010	LATKOVIĆ MILAN IVO ULVIDA MATANOVIĆA ULCINJ Ulcinj		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2084		1	Porodična stambena zgrada	983	P 92	Svojina LATKOVIĆ MILAN IVO ULVIDA MATANOVIĆA ULCINJ 1/1 2304950223010
2084		1	Stambeni prostor Dvosoban stan	1	P 85	Svojina LATKOVIĆ MILAN IVO ULVIDA MATANOVIĆA ULCINJ 1/1 2304950223010
2084		2	Pomoćna zgrada	0	P 45	Svojina LATKOVIĆ MILAN IVO ULVIDA MATANOVIĆA ULCINJ 1/1 2304950223010

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2084		1		1	Porodična stambena zgrada	20/08/2001	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2084		2		2	Pomoćna zgrada	20/08/2001	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju

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)

Ovlašćeno lice: 

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-63/2023

Datum: 20.03.2023.



Katastarska opština: ULCINJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 20

Parcela: 2084

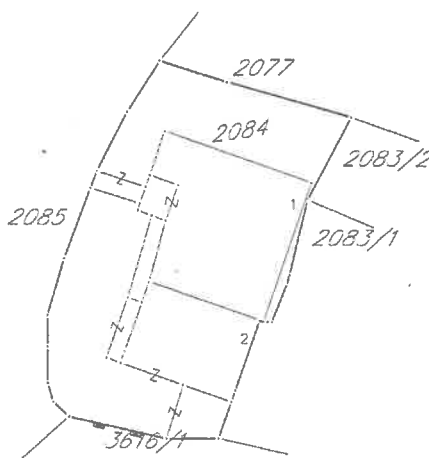
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



4  
643  
500  
050  
009  
9

4  
643  
500  
100  
009  
9



4  
643  
450  
050  
009  
9

4  
643  
450  
100  
009  
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Ovjerava  
Službeno lice: