



K

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.:05-332/23-316/7
Ulcinj / Ulqin, 03.05.2023.godine

Mila S. Mahir

Ulcinj
Mehmet Gjyli, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-316/7 od 03.05.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 135 u skladu sa smjernicama Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 1“ u Ulcinju, Opština Ulcinj

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



Dostravljeno:

- 1x Imenovanom
- 1x Urbanističko.građevinskoj inspekciji
- 1x Arhivi i
- 1x U spise predmeta

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati p�r planifikim hapsinor dhe zhvillim t� q�ndruesh�m Br./ Nr.:05-332/23-316/7 Ulcinj / Ulqin, 03.05.2023.godine	Crna Gora Mali i Zi OP�STINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT										
2	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, 82/20, 86/22 i 4/23), Uredbe o povjeravanju 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 „Meraja 1“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br. br.02-1475/5 od 28.03.2012. godine („Sl.list CG“ – op�stinski propisi; br.14/2012), na zahtjev Mila S. Mahir broj 05-332/23-316/1 od 12.04.2023. godine, izdaje:											
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije											
4	za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 135, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.1067/3, 1067/1 i 1406/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 1“ u Ulcinju.											
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Mila S. Mahir										
6	POSTOJEĆE STANJE											
	Na grafičkom prilogu br.6. "Analiza postojećeg stanja", na katstarsku parcelu br.1067/1 KO Ulcinj prikazan je izgradjeni objekat, spratnosti P+1 (prizemlje i sprata). Karta br.6 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.											
	Karakteristike građevinskog fonda Tabele sa analitičkim podacima postojećeg stanja. Tabela 1. Objekti i površina po objektima u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a. Lokalitet "Meraja 1"											
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Broj urbanisti�ke parcele</th> <th style="width: 20%;">Postojeća površina prizemlja, (m2)</th> <th style="width: 20%;">Bruto građevinska površina, (m2)</th> <th style="width: 15%;">Spratnost</th> <th style="width: 30%;">Namjena</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>135</td> <td>109,00</td> <td>218,00</td> <td>P+1</td> <td>Stanovanje</td> </tr> </tbody> </table>		Broj urbanističke parcele	Postojeća površina prizemlja, (m2)	Bruto građevinska površina, (m2)	Spratnost	Namjena	135	109,00	218,00	P+1	Stanovanje
Broj urbanističke parcele	Postojeća površina prizemlja, (m2)	Bruto građevinska površina, (m2)	Spratnost	Namjena								
135	109,00	218,00	P+1	Stanovanje								
	Napomena: U obračun površina (postojeceg stanja) nije ušla površina suterenskih etaža.											
	INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije: -gornje-kredni krečnjaci i dolomiti i -srednje eocenski krečnjaci -grudvasti i kvrgavi krečnjaci											

-eoceni fliš-pokriven deluvijalnim glinovitim sedimentima

Krečnjaci su osnovna stijenska masa, dok su dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti redje zastupljeni. Deluvijalni glinoviti sediment je prisutan u ravanskim dijelovima područja DUP-ova.

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 pokrivenog DUP-ovim je prema postojećim studijama je 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.

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 - Na području Ulcinja najsušniji mjesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.

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.135, je površina za centralne djelatnosti - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.7, "Namjena površine".

7.2.

Pravila parcelacije

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

Parcelacija i regulacija

Urbanistička parcela br 135 ima direktan pristup sa saobraćajnice.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" predstavljena urbanistička parcela, građevinske linije i površine na kojima se može planirati objekat.

Novoformirane granice urbanističkih parcela 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.

Granica urbanističke parcele definisana je prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat je u grafičkim prilogom. Takođe, na ovom grafičkom prilogu su prikazana i odstojanja građevinskih linija od osovina saobraćajnica.

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

Tabelarni prikaz bruto građevinskih površina je dat u tekstualnom dijelu plana. Ukoliko su objekti većih gabarita i površina od onih upisanih u tabelarnom prikazu, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova biće mjerodavno etažno geodetsko snimanje objekta.

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 koji je jednim dijelom 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 garaziranje i tehnicke prostorije ne racuna se u planom dozvoljenu max. BGP.

Na grafičkom prilogu, karta br.9 "Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele", prikazana je granica urbanističke parcele br.135.

Koordinatne tačke UP 135 su:

5	6600839.03	4643690.60
6	6600839.64	4643681.08
7	6600844.89	4643691.00
8	6600851.43	4643691.81
9	6600852.75	4643678.63
10	6600852.62	4643678.12
11	6600843.47	4643680.10
12	6600839.70	4643679.90

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

Urbanistička parcela br.135: Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 1“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.135 površine od 1494,00 m² od dijelova katastarskih parcela br. 1067/3, 1067/1 i 1406/1 KO Ulcinj.

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 1“, u okviru urbanističke parcele br.135, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

Planirani programski pokazatelji za parcele sa postojećim objektima:

Urbanistička parcela (broj)	135
Površina urbanističke parcele (m ²)	149,00
Max površina prizemlja (m ²)	109,00
Max bruto građevinska površina(m ²)	218,00
Max spratnost objekta	P+1
Namjena	Stanovanje/poslovanje/turizam

Gabarit objekta: Planirani gabarit objekta (u kome se nalazi i postojeći objekat) je prikazani na karti br.8. „ Parcelacija i U.T.U.”– grafički prilog ovih uslova.

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 109,00 m².

Max. bruto građevinska površina objekta 218,00 m².

Spratnost planiranog objekta: max. spratnost objekta je P+1 (prizemlje i sprata), u grafičkom prilogu prikazane su kroz kartu br.8. „ Parcelacija i U.T.U.”.

Krov: krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom ili ravan. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.

Dozvoljene intervencije u zahvatu plana

U skladu sa postavljenim ciljevima i programskim opredeljenjem maksimalno su ispoštovani svi izvedeni i započeti objekti.

Oblici intervencija na objektima u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a su dati u grafičkom prilogu - karta br.8. „ Parcelacija i U.T.U.”.

Na grafičkom prilogu br.6. "Analiza postojećeg stanja", na katstarsku parcelu br.1067/1 KO Ulcinj prikazan je izgrađeni objekat, spratnosti P+1 (prizemlje i sprata).

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

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

- Planirane intervencije raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisanim za pojedine urbanističke parcele i prezentiranim u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio UTU;
- Planirane intervencije usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja;
- Intervencije dogradnje na postojećim objektima, raditi u okviru zone za izgradnju definisane u prilogu Plan nivelacije i regulacije grafičkog dijela Plana;
- 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.

Obzirom da se radi o specifičnom načinu tradicionalnog korišćenja prostora, u predmetnoj zoni postoje slučajevi da se na jednoj kat. parceli nalazi pored osnovnog objekta, koji je u funkciji stanovanja, jedan ili više pratećih objekata sa različitim namjenom. Karakteristično je da se ovi objekti nalaze, u nekim slučajevima, na uličnoj strani, ispred ulaza u osnovni objekat, ili u dvorišnom dijelu parcele. Iz tog razloga predmetni objekti koji su najčešće prizemni imaju različitu namjenu (pomoćni: ostave ili garaže, stambeni i poslovni).

Obzirom da za svaki od ovih objekata nije bilo moguće formirati urbanističku parcelu, uz obezbjeđivanje površine i oblika koji omogućava njenu izgradnju i korišćenje i pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, 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.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" na pojedinim urbanističkim parcelama prikazana su po 2 objekta, pa se isti vode pod istim brojem sa oznakom (podbrojem) "a" i "b". Za ovakve slučajeve nije bilo moguće formirati posebne urbanističke parcele sa posebnim pristupom.

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 stanovanje, poslovanje i 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.

Za sve urbanističke parcele koje su manje od 250 m², a i one koje nemaju prostornih mogućnosti za dogradnju, nadgradnju kao i novu izgradnju, objekti su zadržani u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu. 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.

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 nadzotka potkrovlja može biti maksimalno do 2, 20 m.

Krovove raditi kose, dvovodne, viševodne ili ravne. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih (planiranih) objekata.

U slučaju kada je postojeći objekat prekoračio indekse zadate ovim planom, isti se može legalizovati u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

Prateći objekat na urbanističkoj parceli

Na izgrađenim urbanističkim parcelama, kako je prethodno rečeno, pored osnovnog objekta nalazi se i jedan ili više pratećih objekata sa različitom namjenom.

Prateći objekti mogu 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.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih (planiranih) objekata.

U slučaju kada je postojeći objekat prekoračio indekse zadate ovim planom, isti se može legalizovati u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

Napomena: Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu. Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova primjeniće se propisi vezani za odnos prema susjedima.

Uređenje urbanističke parcele

Urbanističke parcele 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 raspoložu 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:

Na području koje pokrivaju DUP-ovi moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim 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.

	<p>Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.</p>																								
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Građevinske linije objekata na urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Takođe, na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" su date i površine za izgradnju koje predstavljaju orijentir u kojim granicama se može planirati objekat. Karakteristične prelomne tačke ovih građevinskih linija date su u grafičkom prilogu sa spiskom koordinata. Ove građevinske linije su građevinske linije na zemlji.</p> <p>Na grafičkom prilogu, karta br.9a "Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija i dogradnji", prikazane su kordinatne tačke građevinske linije.</p> <p>Građevinske linije iznad zemlje, građevinske linije erkera, balkona i sl. ispusta, za ulične nizove može biti izuzetno do max 1,2 m preko urbanističkih parcela.</p> <p>Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije:</p> <table border="1"> <tr><td>5</td><td>6600839.03</td><td>4643690.60</td></tr> <tr><td>6</td><td>6600839.64</td><td>4643681.08</td></tr> <tr><td>7</td><td>6600844.89</td><td>4643691.00</td></tr> <tr><td>8</td><td>6600851.43</td><td>4643691.81</td></tr> <tr><td>9</td><td>6600852.75</td><td>4643678.63</td></tr> <tr><td>10</td><td>6600852.62</td><td>4643678.12</td></tr> <tr><td>11</td><td>6600843.47</td><td>4643680.10</td></tr> <tr><td>12</td><td>6600839.70</td><td>4643679.90</td></tr> </table>	5	6600839.03	4643690.60	6	6600839.64	4643681.08	7	6600844.89	4643691.00	8	6600851.43	4643691.81	9	6600852.75	4643678.63	10	6600852.62	4643678.12	11	6600843.47	4643680.10	12	6600839.70	4643679.90
5	6600839.03	4643690.60																							
6	6600839.64	4643681.08																							
7	6600844.89	4643691.00																							
8	6600851.43	4643691.81																							
9	6600852.75	4643678.63																							
10	6600852.62	4643678.12																							
11	6600843.47	4643680.10																							
12	6600839.70	4643679.90																							
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Preporuke za aseizmičko projektovanje</p> <p>Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primjenti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-gradjevinskim projektovanjem. U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko projektovanje.</p> <p>Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbjedjenju sigurnosti objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>
9	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Zaštita životne sredine</p> <p>Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.), - zaštita tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća), - zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh). <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> <p>Moguće značajne posljedice po zdravlje ljudi i životnu sredinu</p> <p>U zahvatu plana nijesu planirani sadržaji koji mogu imati štetne uticaje, odnosno negativne uticaje koji se ne mogu umanjiti ili u potpunosti otkloniti.</p> <p>Planirani sadržaji ne smatraju se zagađivačima.</p> <p>Mjere zaštite od požara</p> <p>U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja u najvećoj mogućoj mjeri objektima je obezbijeđen kolski ili kolsko pješački pristup za vatrogasna vozila. Zbog specifične izgradnje i položaja pojedinih objekata i sklopova objekata, kao i velike izgrađenosti, za dio objekata nije bilo moguće obezbijediti kolski pristup, već će se gašenje u slučaju požara organizovati sa određene udaljenosti.</p> <p>Širine glavnih saobraćajnica, izvan starog jezgra carsije, prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.</p> <p>Planskim rješenjem nije bilo moguće obezbijediti potrebnu udaljenost između pojedinih objekata, tako da je područje zahvata Plana veoma rizično u slučaju pojave požara.</p> <p>U cijeloj zoni zahvata obezbijeđeni su uslovi za evakuaciju građana, preko kolsko pješačkih i pješačkih puteva do najbližih saobraćajnica i zelenih površina.</p> <p>U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.</p> <p>U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju (Sl. list. CG br. 13/07) prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte većih kapaciteta turističkog stanovanja potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.</p> <p>Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.</p>


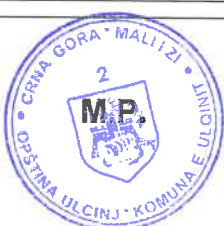

	Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.
10	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Pejzažna arhitektura Zelenilo poslovno - administrativnih i uslužnih objekata Predviđeno je oko svih poslovnih i uslužnih objekata na području DUP -a. Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina-reprezentativne površine oko ulaza. Oko poslovnih i administrativnih objekata predvidjeti sadnju većeg broja vrsta iz širokog asortimana mediteranskih vrsta biljaka, koje se po raznolikosti boja, oblika i veličine cvijeta, s pravom po ljepoti i atraktivnosti habitusa, smatraju najdekorativnijim. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama. Na sličan način tretirati površine oko objekata trgovine i usluga. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo. Predviđeno je oko svih poslovnih, ugostiteljskih, trgovačkih i zanatskih objekata na prostoru DUP -a. Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerzagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p style="text-align: center;">/</p>
12	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica sa ograničenom mogućnošću kretanja. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica. <i>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i</i></p>

	<i>načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).</i>
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a. 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, - Uputstvo 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.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	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.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<u>Telekomunikaciona mreža:</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

	<p>povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta eletronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</p> <p>- 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> <p>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:</p> <p>- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/,</p> <p>- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i</p> <p>- 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.</p>	
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	135
	Površina urbanističke parcele	149,00
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Max.površina prizemlja (m ²)	109,00
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	218,00
	Namjena	Stanovanje / poslovanje / turizam
	Maksimalna spratnost objekata	P+1
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Saobraćaj u mirovanju Parkiranje u zoni zahvata Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" – lokalitet "Meraja 1" rješavano je u funkciji planiranih namjena. 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 svakih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za</p>

		<p>poslovanje 1 pm na (50-100) m2 poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).</p> <p>Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>		<p>Oblikovanje prostora i materijalizacija Opšti uslovi za izgradnju</p> <p>Ukoliko se investitor odluči za rušenje objekata, isto je potrebno izvoditi fazno ili u cjelini, i u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji će se raditi za pojedine objekte ili više objekata, a na osnovu koga će nadležni opštinski organ izdati dozvolu za rušenje;</p> <p>Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;</p> <p>Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;</p> <p>Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;</p> <p>Gabarit objekta projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;</p> <p>Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža;</p> <p>Ostavlja se mogućnost planiranja podruma;</p> <p>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);</p> <p>U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;</p> <p>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;</p> <p>Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu, ispuste predvidjeti do 1.2 m van građevinske linije objekta;</p> <p>Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta</p> <p>Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;</p> <p>Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku</p>

		<p>dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;</p> <p>Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;</p> <p>Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;</p> <p>Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.</p> <p>Objekat planiran na urbanističku parcelu mora biti projektovan u skladu sa vežećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.</p> <p>Sve priključke raditi prema UTU iz UTU i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>		<p>Smjernice za racionalnu potrošnju energije i energetska efikasnost</p> <p>Upotreba solarne energije i energije vjetra, kiše, čak i otpadnih voda može da se integriše u manji ili viši zatvoren sistem.</p> <p>U fazi projektovanja objekata, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn biće od ključnog značaja za uspjeh i podrazumijevaće sljedeće mjere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visoka urbana gustina u naseljima i očuvanje prirodnog okruženja u ostalim područjima - redukovanje energije (lokalni građevinski materijali); - stvaranje ugodnih mikroklimatskih uslova u pažljivo osmišljenim i dizajniranim otvorenim prostorima - energetski efikasan plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina; - pažljiv izbor građevinskih materijala i boja za objekte, ulice, puteve i sl.; - upotreba vegetacije u skladu sa klimatskim uslovima; - 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); - solarna geometrija primijenjena za osiguravanje pasivnog dobitka sunca u zimskom periodu; - redukovanje opterećenja suncem u ljetnjem periodu i porast energije pomoću termalnih kolektora i fotovoltaznih modula, - korišćenje vjetrova u svrhu hlađenja. <p>U fazi projektovanja objekata, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn biće od ključnog</p>

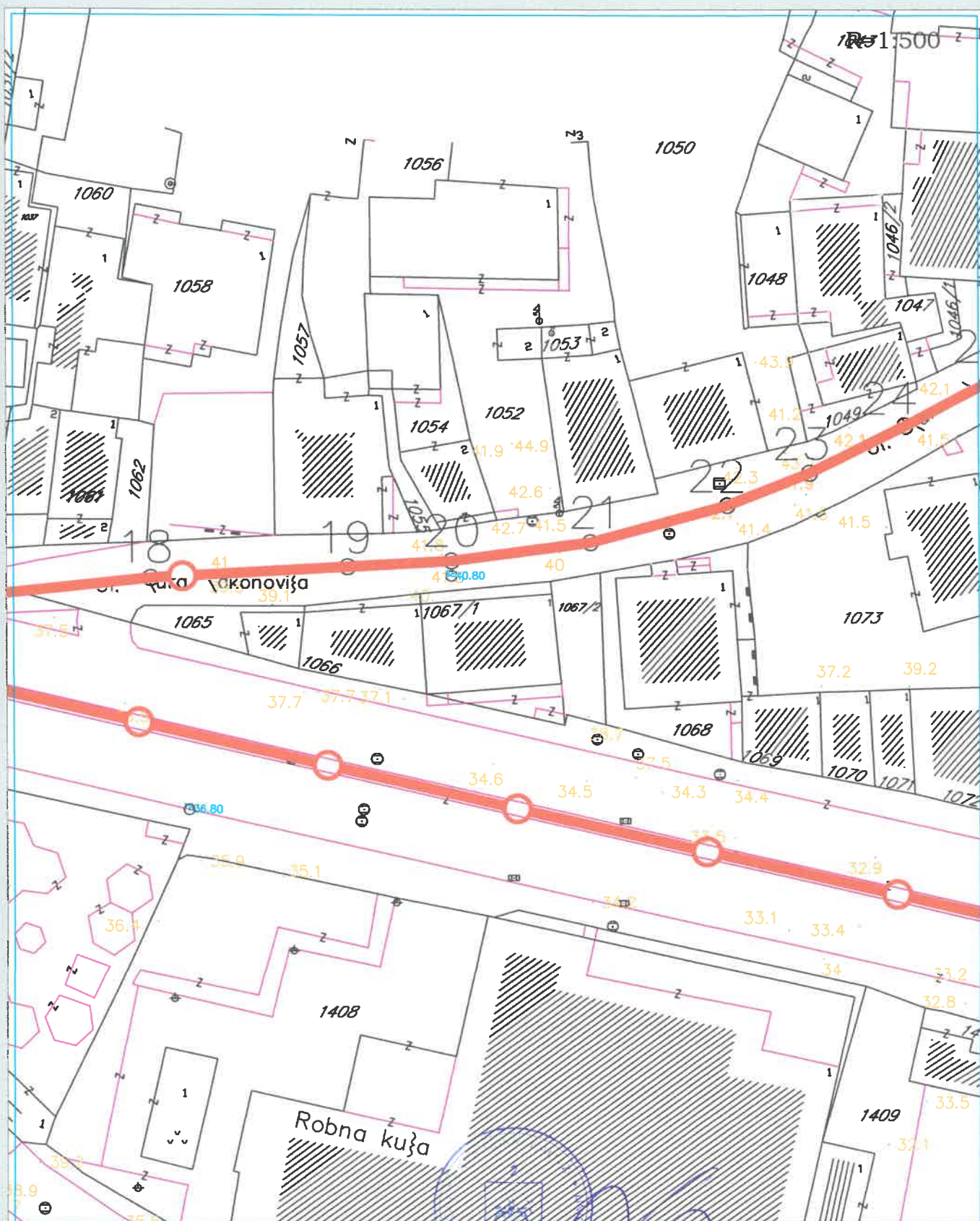
		<p>značaja za uspjeh i podrazumijevaće sljedeće mjere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redukovanje energije (lokalni građevinski materijali); - energetske efikasan plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina; - korišćenje dnevne svjetlosti za osvetljavanje prostora, djelotvorna ventilacija, hlađenje; - prirodni sistemi za ventilaciju na pogon vjetra; - efikasna zaštita od sunca; - inovativni sistemi niske energije, male buke; - fleksibilnost i prilagodljivost za buduće promjene.
OSTALI USLOVI		
<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, 82/20, 86/22 i 4/23) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijskom 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, 82/20, 86/22 i 4/23).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21 .	<p>DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.</p>	
22 .	<p>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;"> potpis</p>
23 .	<p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</p>	<p>Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
24	<p style="text-align: center;"></p>	<p style="text-align: center;"> potpis ovlašćenog službenog lica</p>

25	PRILOZI	
	<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 „Meraja 1“ u Ulcinju u R=1/500.</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, 82/20, 86/22 i 4/23), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta za centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.135 u zahvatu ID DUP-a „Meraja 1“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/23-316/3 od 19.04.2023. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/23-316/4 i 05-332/23-316/5 od 19.04.2023. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) - Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/23-316/6 od 19.04.2023. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavilji tehničke uslove.



[Handwritten signature in blue ink]

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 1" Karta br.5 geodetska







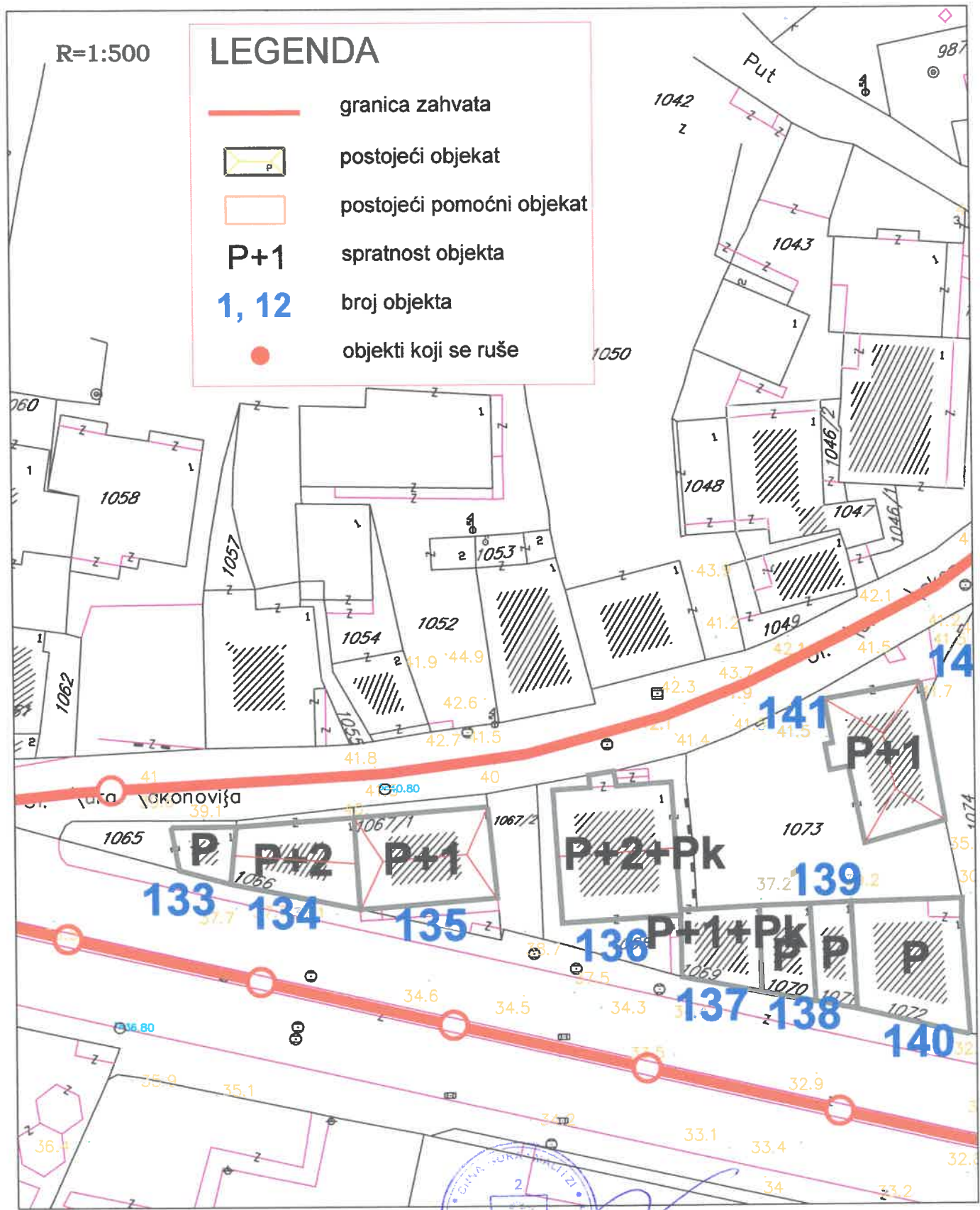
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 1" Karta br.6 analiza postojećeg stanja

R=1:500

LEGENDA

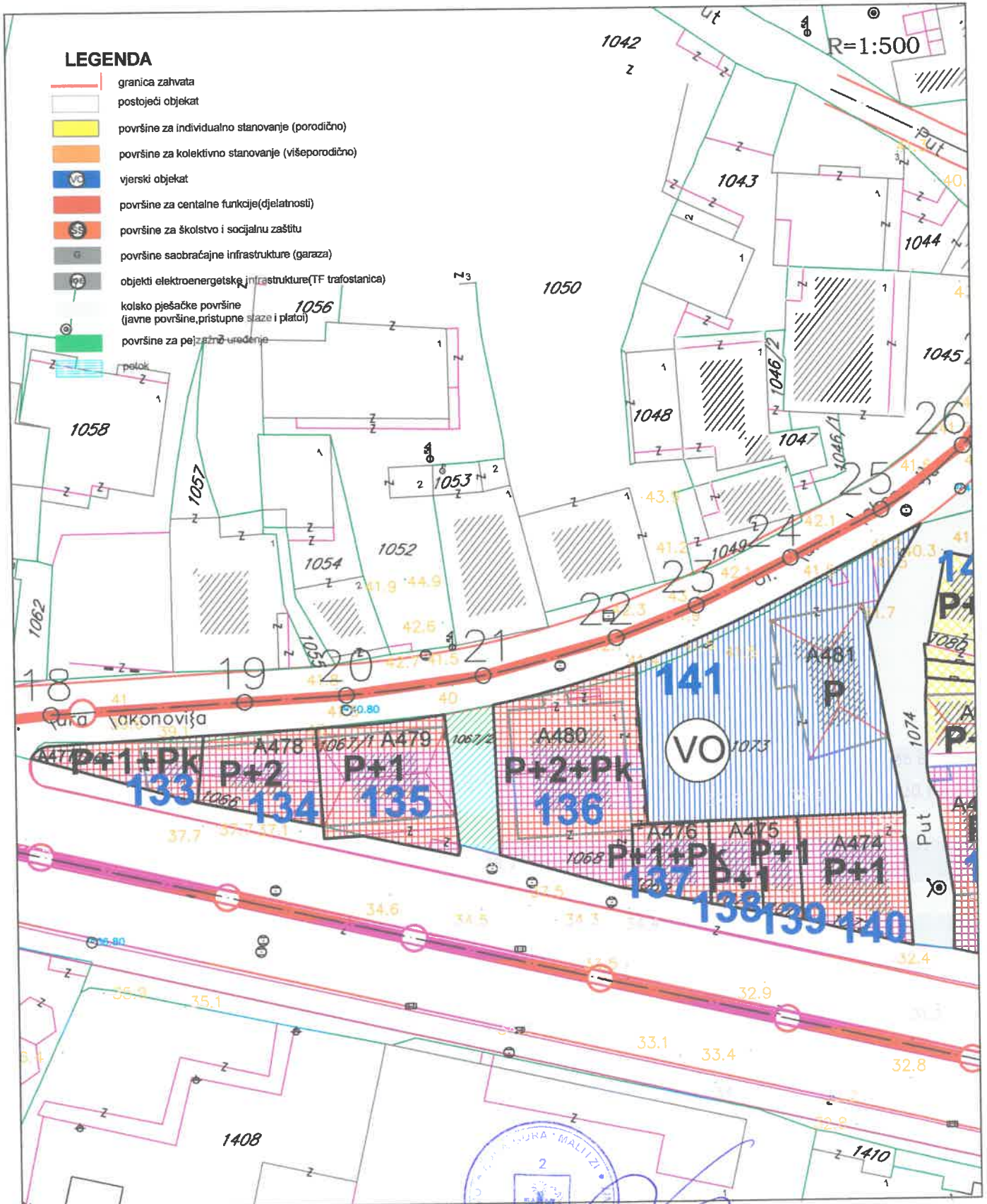
-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
- P+1** spratnost objekta
- 1, 12** broj objekta
-  objekti koji se ruše



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

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

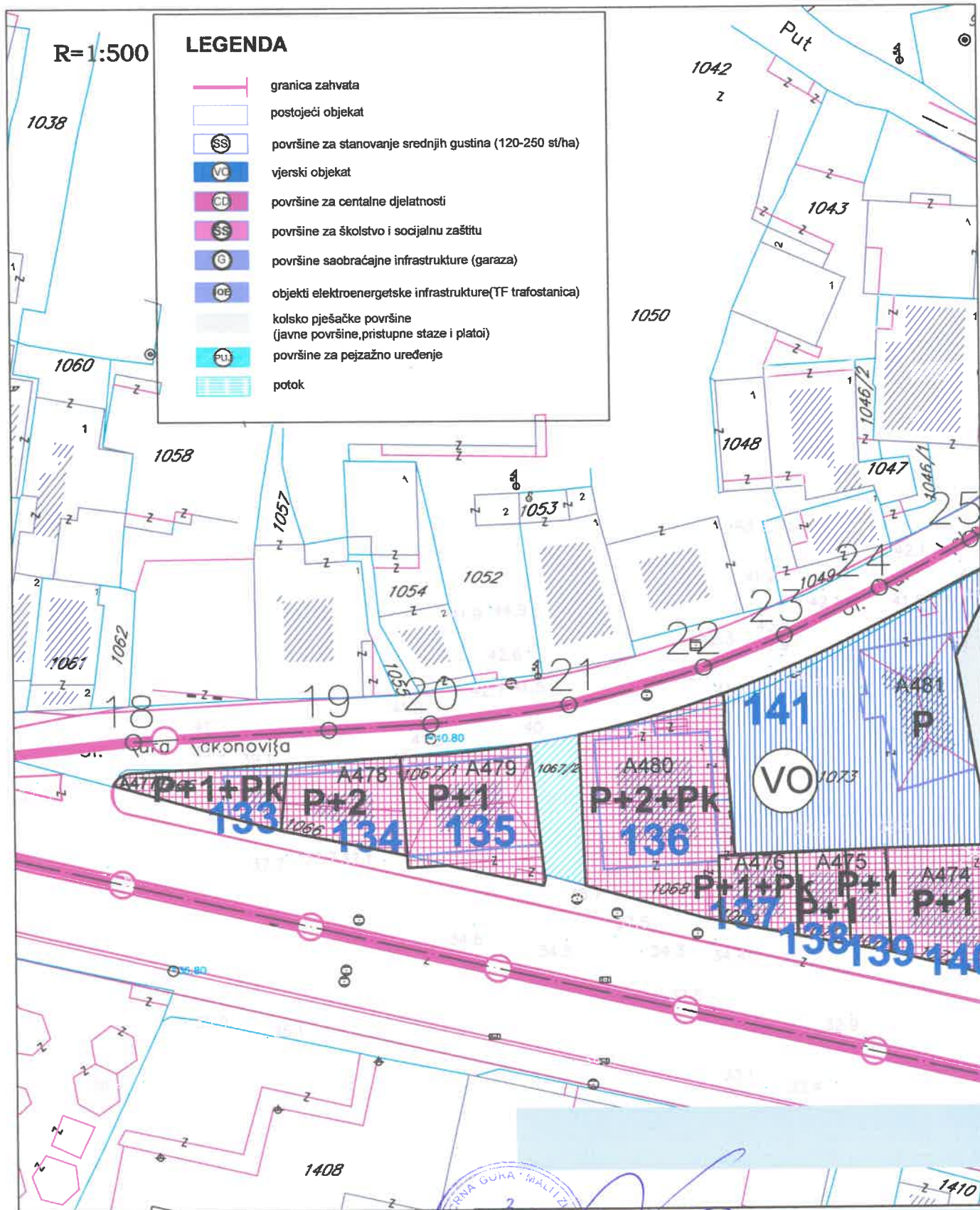
Karta br.7 namjena površine



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

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

Karta br.7a namjena površina















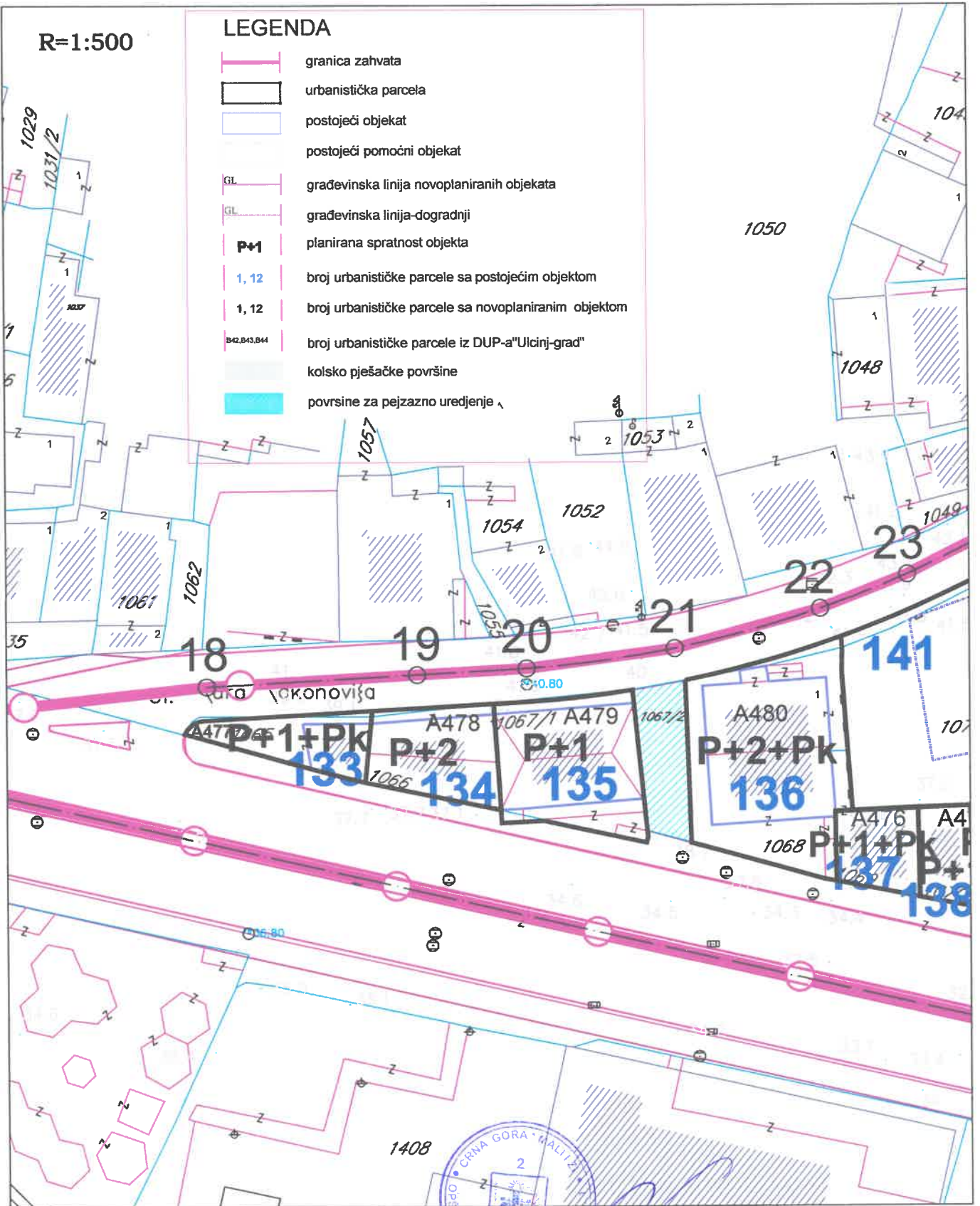
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Meimet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 1" Karta br.8 parcelacija i U.T.U.

R=1:500

LEGENDA

-  granica zahvata
-  urbanistička parcela
-  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"
-  kolsko pješačke površine
-  površine za pejzazno uređenje






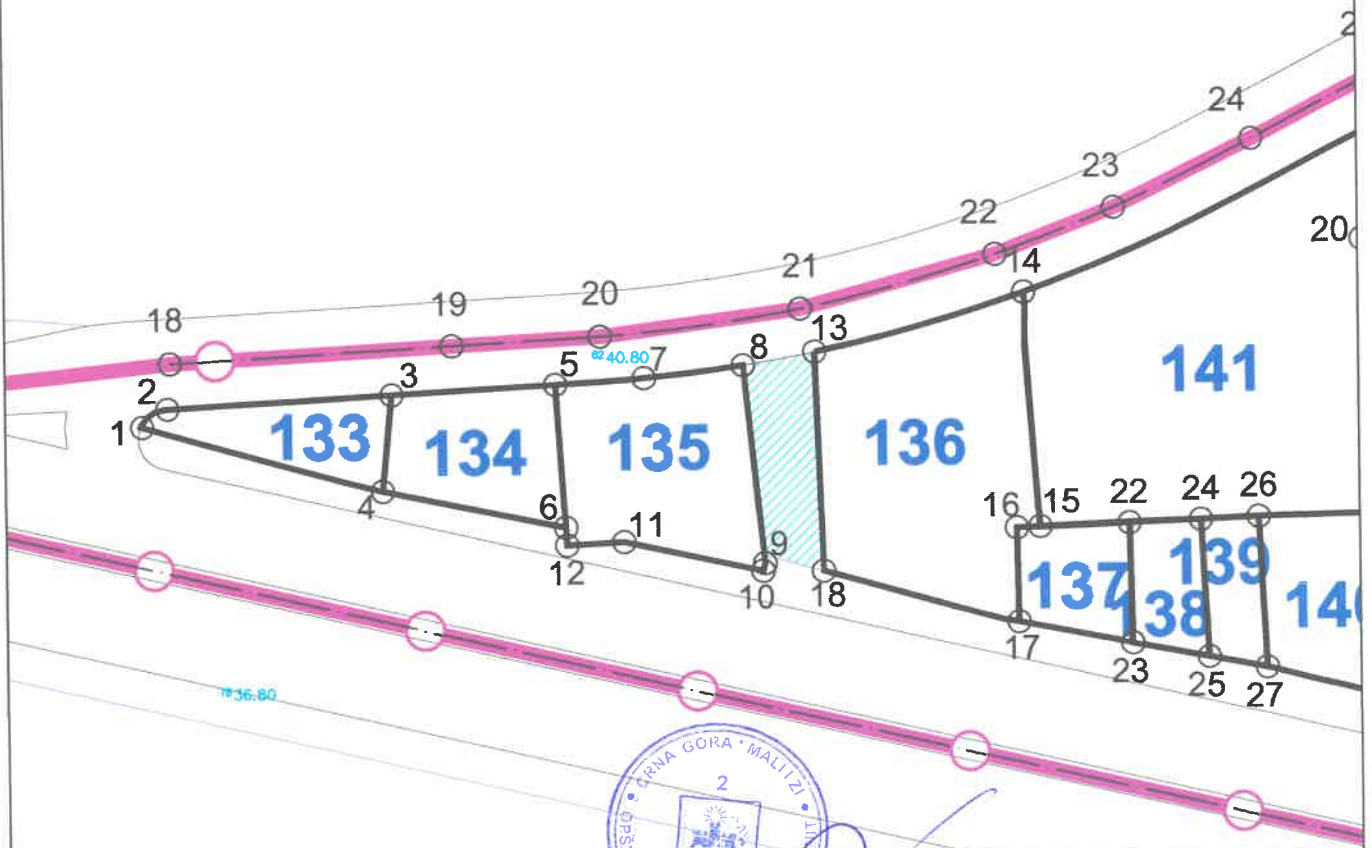
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 1" Karta br.9 koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele

R=1:500

LEGENDA

-  granica zahvata
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1,12 broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- 1299,1230... koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela
-  (javne površine) kolsko pješačke površine
-  (javne površine) pješačke površine








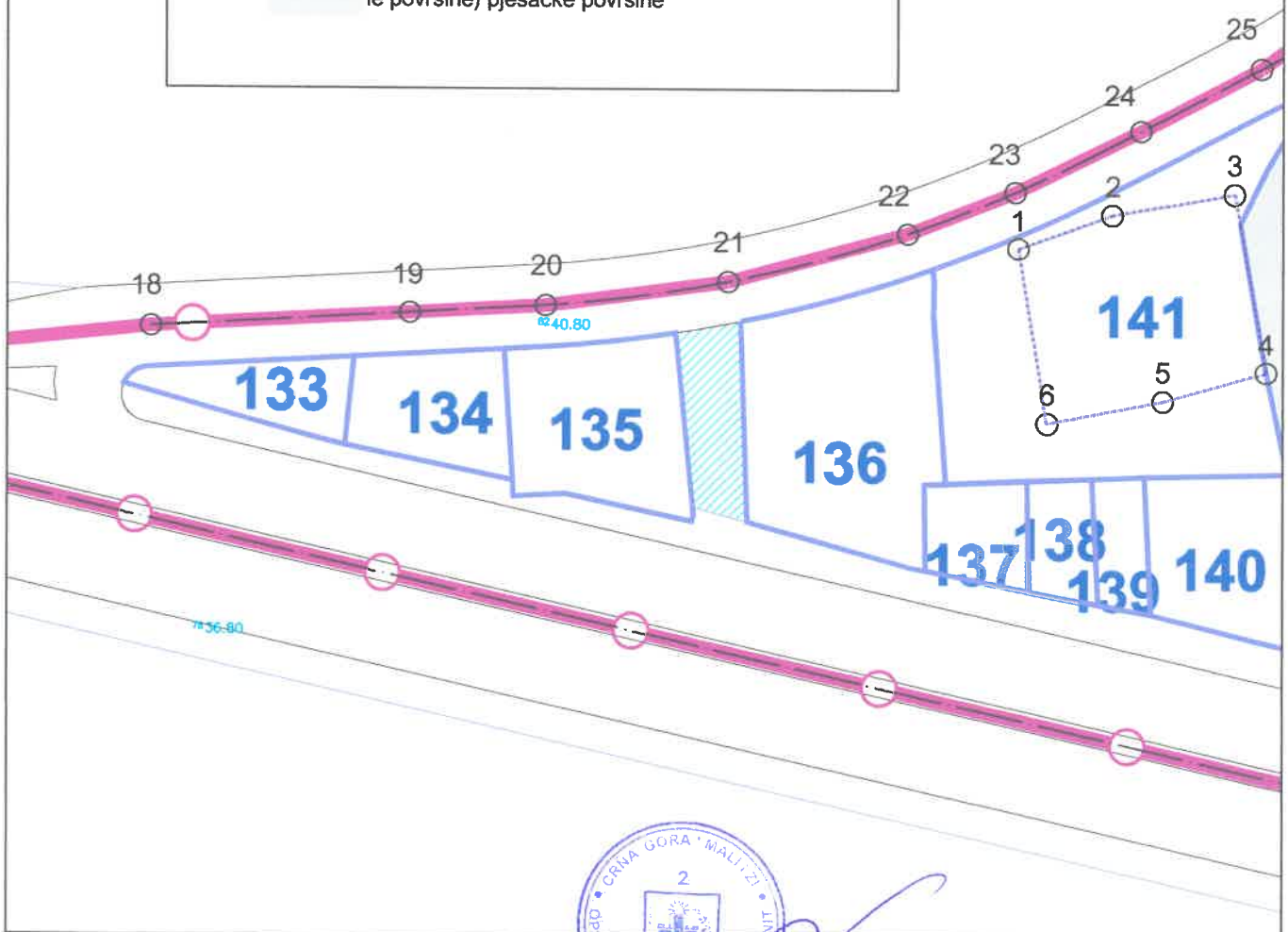
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 1" Karta br.9a koordinate prelomnih tačaka građ.linija i dogradnji

R=1:500

LEGENDA

-  granica zahvata
-  građevinska linija novoplaniranih objekata
-  građevinska linija - dogradnji
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- 1299, 1230... koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela
-  (ne površine) kolsko pješačke površine
-  (ne površine) pješačke površine



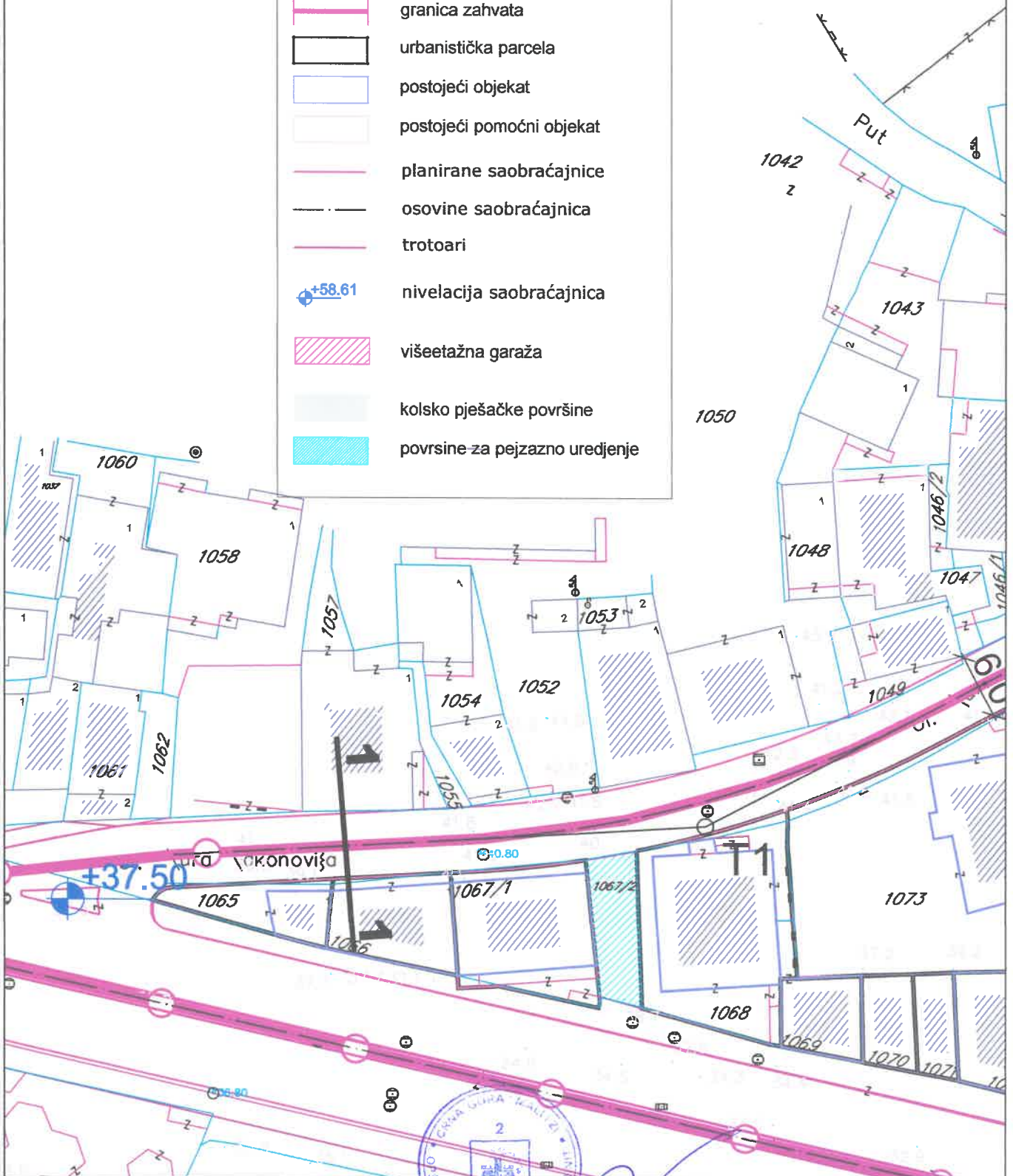
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

R=1:500

LEGENDA

-  granica zahvata
-  urbanistička parcela
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotoari
-  +58.61 nivelacija saobraćajnica
-  višeeetažna garaža
-  kolsko pješačke površine
-  površine za pejzazno uredjenje



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

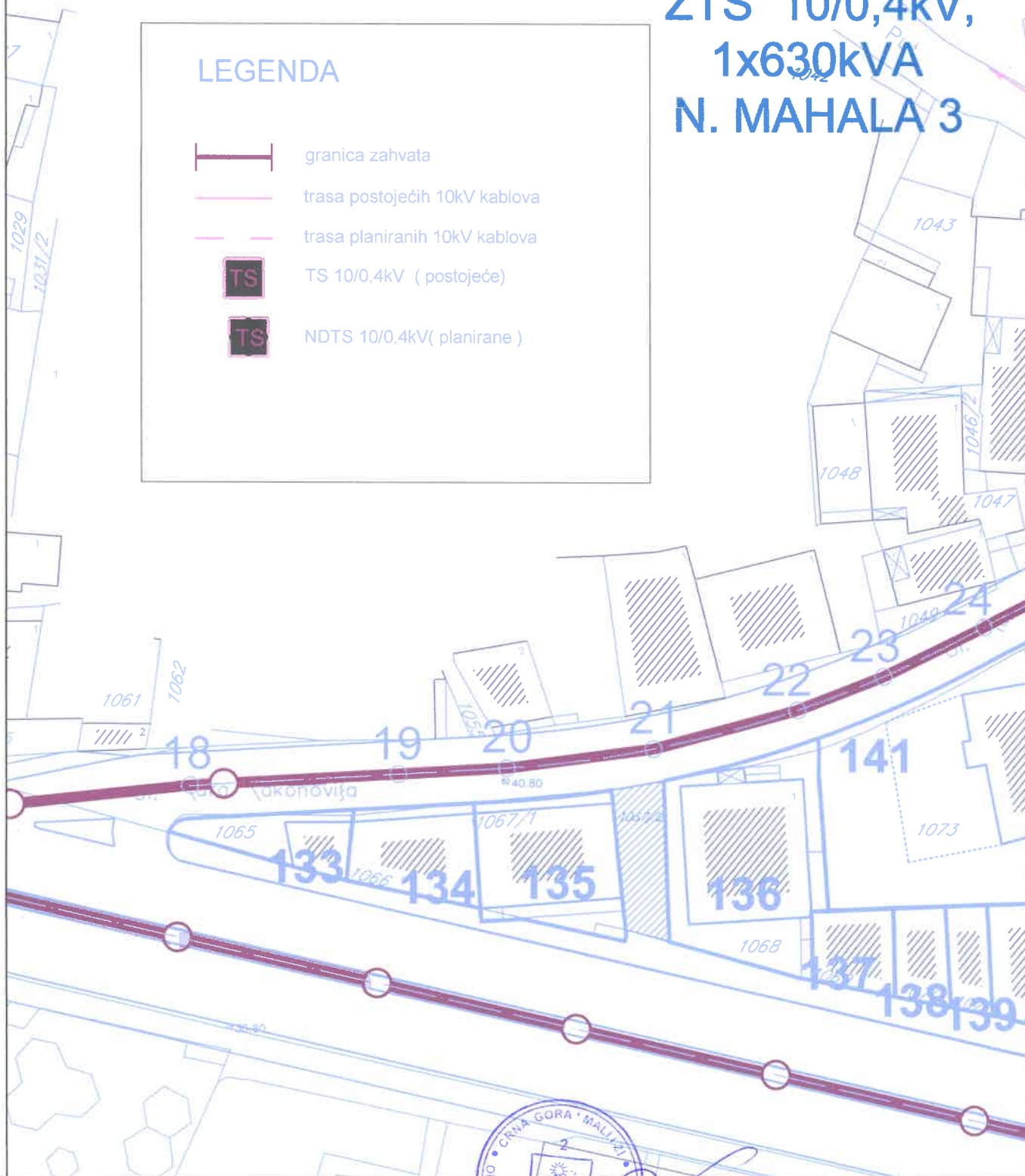
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 1" Karta br.11 elektroenergetika-planirano stanje

R=1:500

LEGENDA

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

ZTS 10/0,4kV, 1x630kVA N. MAHALA 3



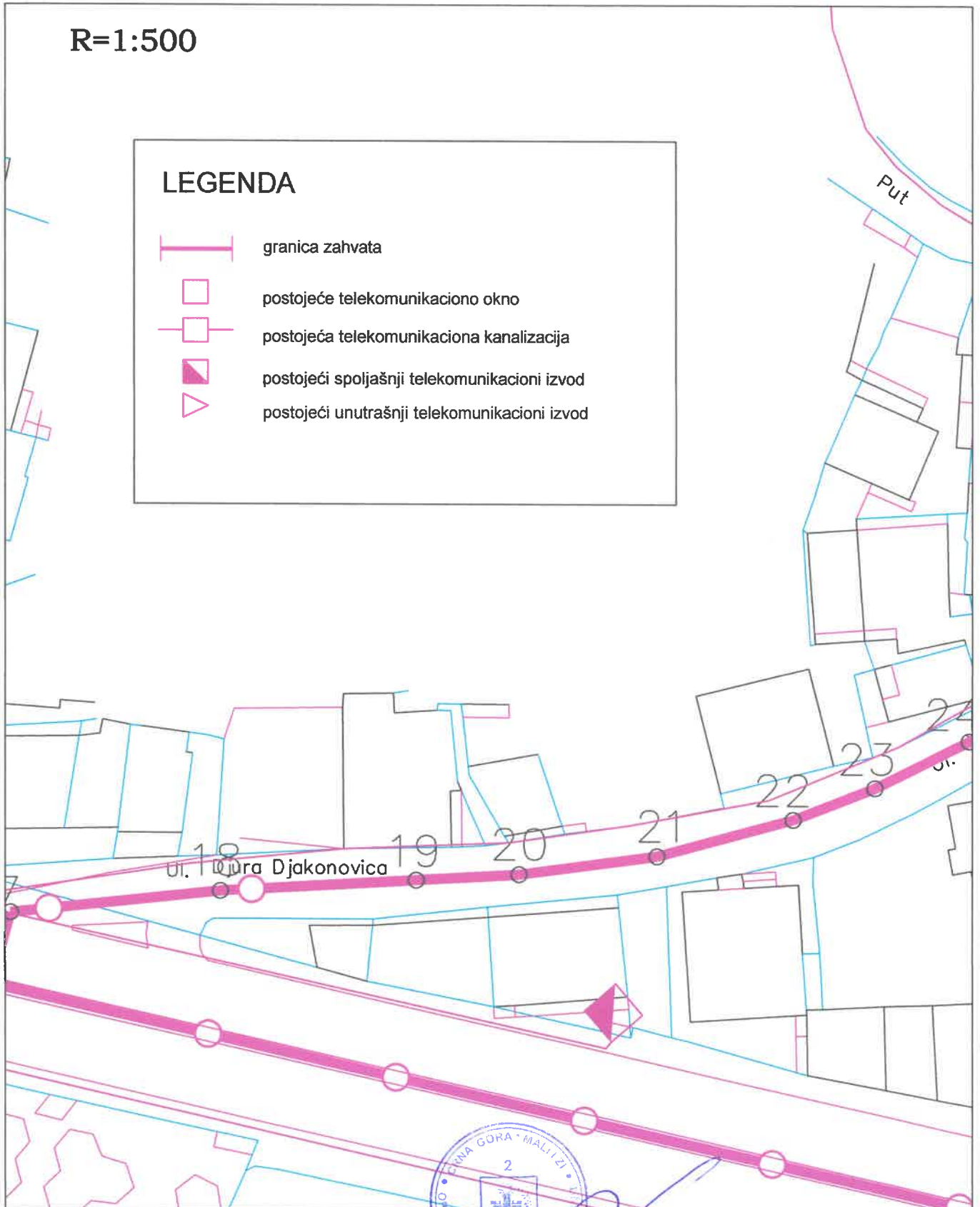
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehtmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 1" Karta br.12 Telekom -postojeće stanje

R=1:500

LEGENDA

-  granica zahvata
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod
-  postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod



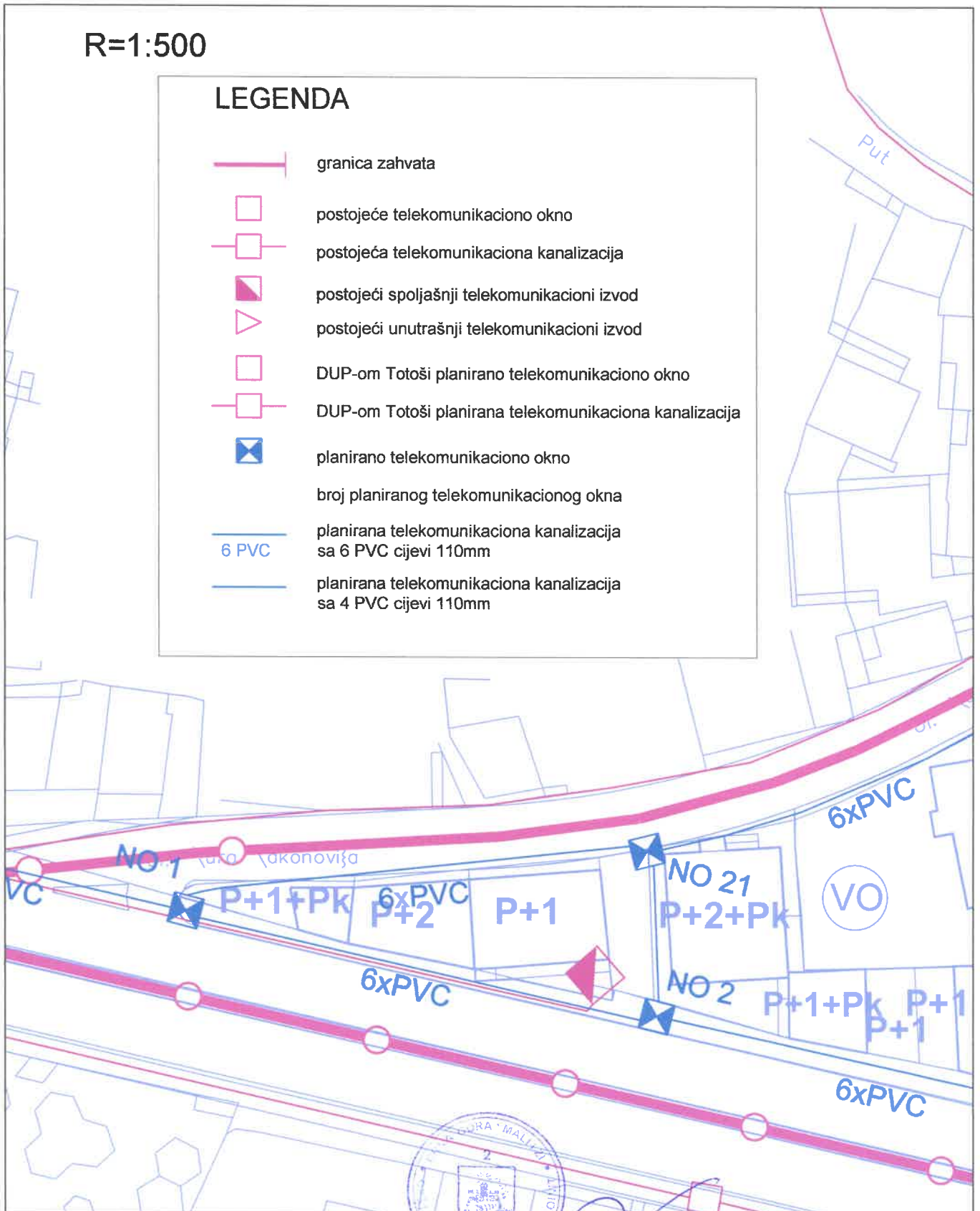
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 1" Karta br.12a TK infrastruktura-novo planirano

R=1:500

LEGENDA

-  granica zahvata
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod
-  postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod
-  DUP-om Totoši planirano telekomunikaciono okno
-  DUP-om Totoši planirana telekomunikaciona kanalizacija
-  planirano telekomunikaciono okno
-  broj planiranog telekomunikacionog okna
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 6 PVC cijevi 110mm
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm













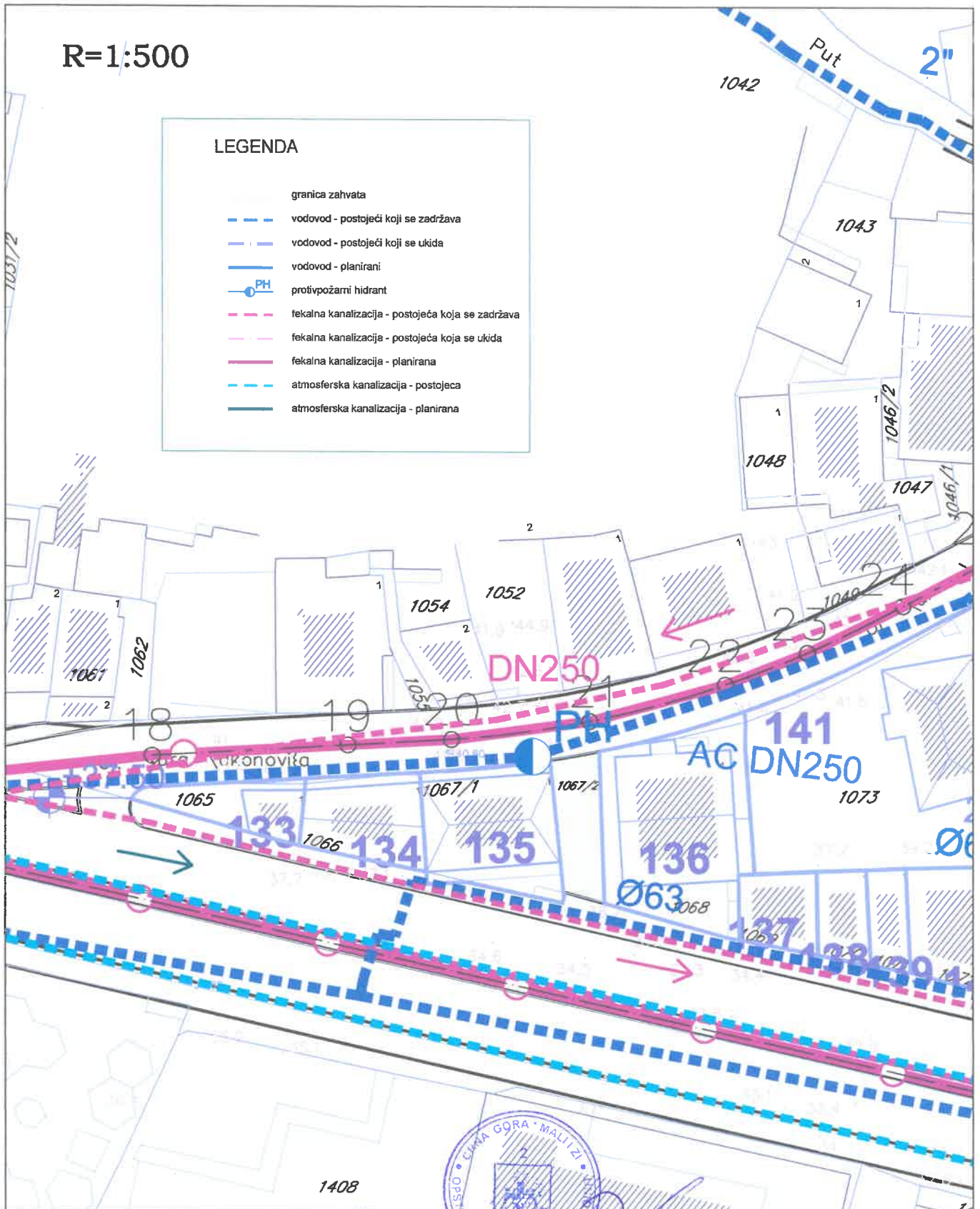
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 1" Karta br.13 hidrotehnička infrastruktura

R=1:500

LEGENDA

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



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



18400000008



108-919-2436/2023

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-919-2436/2023

Datum: 27.04.2023.

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 917-1-100/2023 OD 19 04 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 7332 - 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 ²	Prihod
1067	3		12 67	16/03/2023	BIJELA GORA	Dvorište KUPOVINA		12	0.00
1067	3	1	12 67	16/03/2023	BIJELA GORA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		55	0.00
								67	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1105991223010 0	MILA SUTKI MAHIR MEHMET GJYLI B.B.- ULCINJ Ulcinj 0		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
1067	3	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	970	P1 55	Svojina MILA SUTKI MAHIR MEHMET GJYLI B.B.- ULCINJ Ulcinj 1/1 1105991223010 0
1067	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA Jedna soba	1	P 51	Svojina MILA SUTKI MAHIR MEHMET GJYLI B.B.- ULCINJ Ulcinj 1/1 1105991223010 0
1067	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA Tri sobe	2	P1 44	Svojina MILA SUTKI MAHIR MEHMET GJYLI B.B.- ULCINJ Ulcinj 1/1 1105991223010 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice: *[Signature]*
Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-100/2023

Datum: 27.04.2023.



Katastarska opština: ULCINJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 12

Parcela: 1067/3

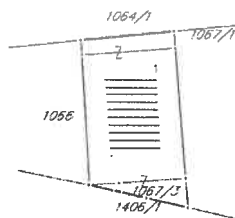
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



4
643
700
008
009 9

4
643
700
058
009 9



4
643
650
008
009 9

4
643
650
058
009 9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA



Ovjerava