



Crna Gora  
Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT  
Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Prerada 3 primjerke

02.08.2014

Bilal Curković

Br./ Nr.:05-977/1-14  
Ulcinj / Ulqin, 27.08.2014.god.

**Ljajka Š. Hodo**

ULCINJ

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br. 52 zone "B", u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“, Opština Ulcinj.

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

Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x uz predmet  
1x a/a



V.D. SEKRETAR-a,  
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.



**Crna Gora**  
**Mali i Zi**  
**OPŠTINA ULCINJ**  
**KOMUNA E ULQINIT**  
**Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj**  
**Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm**

Br./ Nr.:05-977/1-14  
Ulcinj / Ulqin, 27.08.2014.god.

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/3 od 19.01.2012. godine („Sl.listCG“ br.8/2012–opštinski propisi), na zahtjev **Ljajka Hodo**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta**  
**na urbanističkoj parceli br.52 zone "B" koju čini katstarska parcela br.3350/1 sa**  
**lista nepokretnosti br.2200 KO Ulcinj i dijelovi katstarskih parcela br.3350/2 i**  
**3321/1 sa listova nepokretnosti br.604 i 605 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i**  
**dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE:**

Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br. 52", utvrđeno je da urbanističku parbelu br.52 u zoni B površine od 541,30m<sup>2</sup> formiraju:

- katastarska parcela br.3350/1 sa lista nepokretnosti br.2200 KO Ulcinj, svojina 1/1 Ljajka Š. Hodo iz Ulcinja, površinom od 508,00m<sup>2</sup>,
- dio katastarske parcele br.3350/2 sa lista nepokretnosti br.605 KO Ulcinj, svojina 1/1 Crne Gore - raspolaganje Opština Ulcinj, površinom od 30,00m<sup>2</sup> i
- dio katastarske parcele br.3321/1 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj, svojina 1/1 Crne Gore - raspolaganje Opština Ulcinj, površinom od 3,30m<sup>2</sup>.

Na urbanističkoj parceli br.52 u zoni B nalazi se izgradjeni objekat spratnosti P+1 (prizemlje i sprat).

"Situacija urbanističke parcele br. 52" u R=1/250 i Karta br.5 „Postojeće stanje u R=1/500 su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

Analitički podaci postojećeg stanja objekta iz tekturnog dijela Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“;

Zona B	Broj objekta	Površina prizemlja (m2)	Bruto građevinska površina (m2)	Spratnost	Namjena
	52	144	288	P+1	/

**PLANIRANO STANJE:**

**Namjena planiranog objekta** je površina za individualno stanovanje (porodično) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 „Namjena površina“.

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“, u okviru urbanističke parcele br.52 u zoni B, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

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

Br. UP	Površina UP (m2)	Indeks zauzet.	Max. površina prizemlja (m2)	Indeks izgrađen.	Max. BRGP (m2)	Namjena	Max. Spratnost
52	541,30	0,4	216,52	1,2	649,56	stanovanje-poslovanje-turizam	P+1+Pk

**Gabarit objekta:** Planirani gabarit objekta (u kom se nalazi i postojeći objekat) je prikazan na karti br.7. „Parcelacija i UTU“ u razmjeri 1/500.

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 216.52 m2 (indeks zauzetosti 0.40)

Max. bruto građevinska površina objekta 649,56 m2 (indeks izgrađenosti 1.20)

**Spratnost planiranog objekta:** max. spratnost objekta je P+1+Pk (prizemlje, sprat i potkrovlje), u grafičkom prilogu prikazana kroz plan regulacije i UTU.

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

**Krov:** Krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom ili projektovati ravan krov.

U slučaju da se projektant odluči za projektovanje ravnog krova, dozvoljava se da se umjesto potkrovne etaže predvidi sprat.

**Parcelacija i regulacija:**

Na katastarsku parcelu br.3350/1 i dijelovima katastarskih parcela br.3350/2 i 3321/1 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.52 u zoni B sa površinom od 541,30 m<sup>2</sup> i na njoj je planiran objekat spratnosti P+1+Pk (prizemlje, sprat i potkrovlje).

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

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

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

Regulaciona linija je prikazana u grafičkom prilogu – situacija UP u R= 1/250, ista je definisana sa koordinatama tačaka 728, 730, 731, 732 i 733.

Građevinske linije dogradnje postojećih objekata date su na grafičkom prilogu i u velikom broju slučajeva definišu već izvedene dogranje koje nisu snimljene u katastarsko - topografskoj podlozi.

Gradjevinske linije su prikazane u grafičkom prilogu – situacija UP u R= 1/250, iste su definisane sa kordinatnim tačkama GL990, GL991, GL992, GL993, GL994, GL995, GL996 i GL997.

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

Građevinske linije iznad zemlje koje utvrđuju gabarit za nadzemni dio izvedenih objekata iznad prizemlja, nisu date u grafičkom prilogu.

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

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosfere kanalizacije i dalje do recipijenta.

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

**Napomena:** Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:

- U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati na donjoj.
- Ukoliko je kolski prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena).

#### **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.

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.

Ukoliko je površina izvedenog horizontalnog gabarita i BGP objekta veća od date u tabelarnom prikazu, može se prilikom izdavanja UTU-a a na osnovu Elaborata o etažnoj razradi objekta, poštujući smjernice plana izvršiti njihovo uklapanje.

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

Ukoliko je građevinska linija na odstojanju manjem od 2,0m od granice susjedne UP obavezno je u postupku izdavanja odobrenja za građenje pribaviti saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

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

Krovove raditi kose, dvovodne sa blagim nagibom ili ravne.

U slučaju da se projektant odluči za projektovanje ravnog krova, dozvoljava se da se umjesto potkrovne etaže predvidi sprat.

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 ovog Plana za izgradnju novih objekata.

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

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

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

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.

Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne ili projektovati ravan krov.

**Napomena:** Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu. Površina pratećeg objekta zajedno sa površinom osnovnog objekta ne smije biti veća od maksimalne BGP date u tabeli.

#### **Stanovanje:**

Planerski pristup za ovu zonu je išao u sljedećim pravcima:

- **rekonstrukcija postojećih objekata ili njihovo rušenje i zamjena novim**, po principu vraćanja osnovnih elemenata tradicionalne urbanističke matrice (parcelacija, ulična regulacija, namjena) uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije (horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala);

- **izgradnja novih objekata** na slobodnim prostorima (slobodnostojeći, dvojni, manji objekti sa više stanova);

- za objekte koji nijesu u skladu sa ambijentom, osim rekonstrukcije po utvrdjenim principima, predlaže se **adaptacija i vizuelna sanacija** u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru.

#### **Uslužne djelatnosti**

Sadržaji trgovine, zanatstva i ugostiteljstva mogu se organizovati u prizemljima i suteranima novoplaniranih objekata, kao i u postojećim objektima.

#### **Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:**

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.

Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl., projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko-seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

#### **Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:**

Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.

Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

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

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

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)

Preporučuju se ramovske armirano-betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.

Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.

Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

#### **Uređenje urbanističke parcele**

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**.

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

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojecom arhitekturom i kulturnim nasledjem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

#### **Saobraćaj u mirovanju**

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 poslovanje 1 pm na (50-100) m<sup>2</sup> 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%.

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.

#### **PEJZAŽNA ARHITEKTURA**

##### **Zelenilo individualnih stambenih objekata**

Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

##### **Smjernice za uređenje:**

- svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 40% zelenih, nezastrih površina
- maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo
- prostor organizovati na principu dvije funkcionalne cjeline: prednji dio prema ulici (predvrt) i unutrašnji dio (vrt)
- predvrt reprezentativno urediti kao dekorativnu površinu sa živom ogradom, soliternim stablima, parternim grupacijama žbunastih vrsta, cvijetnim gredicama, njegovanim travnjakom i zelenim fasadama (puzavice)
- u vrtu planirati prostor za intimni odmor, igru djece, pergole sa dekorativnim puzavicama, odrine, zasade voćnih vrsta (masline, agrumi, nar, smokva) i manje grede sa povrćem
- fasada i terasa objekata ukasiti pergolama sa dekorativnim puzavicama
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem

- rubne djelove parcele izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, denivelaciju riješiti terasasto sa podzidama i stepenicama
- podzide graditi od kamena u skladu sa tradcionalnim načinom obrade (suvozd ili sa upuštenim spojnica)
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste.

## **MJERE ZAŠTITE**

### **Zaštita od požara**

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, je planiran i obezbijeđen prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou DUP-a rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

### **Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije**

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

### **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 vazdušnom 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.

#### **POSEBNI USLOVI:**

- I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (sl.list RCG br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.
- II. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/93).
- III. Projektom dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- IV. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije – Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- V. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obzbediti od nadležnog javnog preduzeća – Telekomunikacioni centar Ulcinj. Tk instalacije projektovati i izvrsti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VI. Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VII. 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.
- VIII. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG „ br. 48/08).
- IX. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:
  - Pravilnik za beton i armirani beton (Sl.list SFRJ br. 11/87)
  - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986-nacrt)
  - Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
  - Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.
- X. Investitor je obavezan da projekom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.
- XI. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
  - Energetsku efikasnost zgrada;
  - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
  - Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
  - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar.
  - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
  - Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
  - Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualna izvršiti preliminarna arheološka ispitivanja.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih su 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“ u R=1/500 kao i "Situacija urbanističke parcele br. 52" u razmjeri R=1:250.

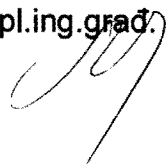
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

#### **NAPOMENA:**

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose za - dio katastarske parcele br.3350/2 sa lista nepokretnosti br.605 KO Ulcinj, svojina 1/1 Crne Gore - raspolaganje Opština Ulcinj, površinom od 30,00m<sup>2</sup> i dio katastarske parcele br.3321/1 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj, svojina 1/1 Crne Gore - raspolaganje Opština Ulcinj, površinom od 3,30m<sup>2</sup>, koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekata.

**Sam. savjetnik I za urbanizam,**  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

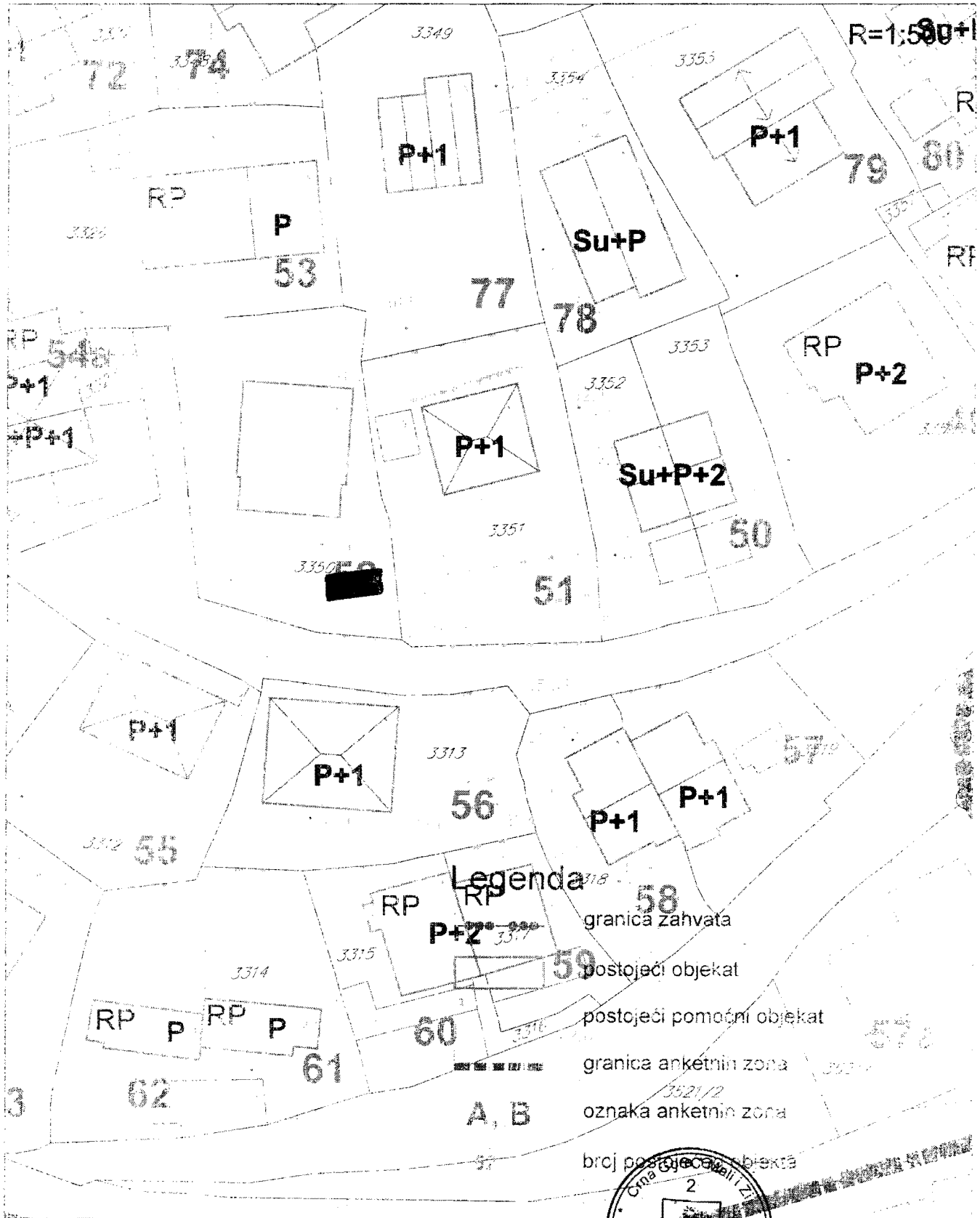
Dostravljeno:  
3x imenovanom,  
1x uz predmet,  
1x a/a



**V.D. SEKRETAR-a,**  
Mustafa Gošana, dipl.ing.maš.



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

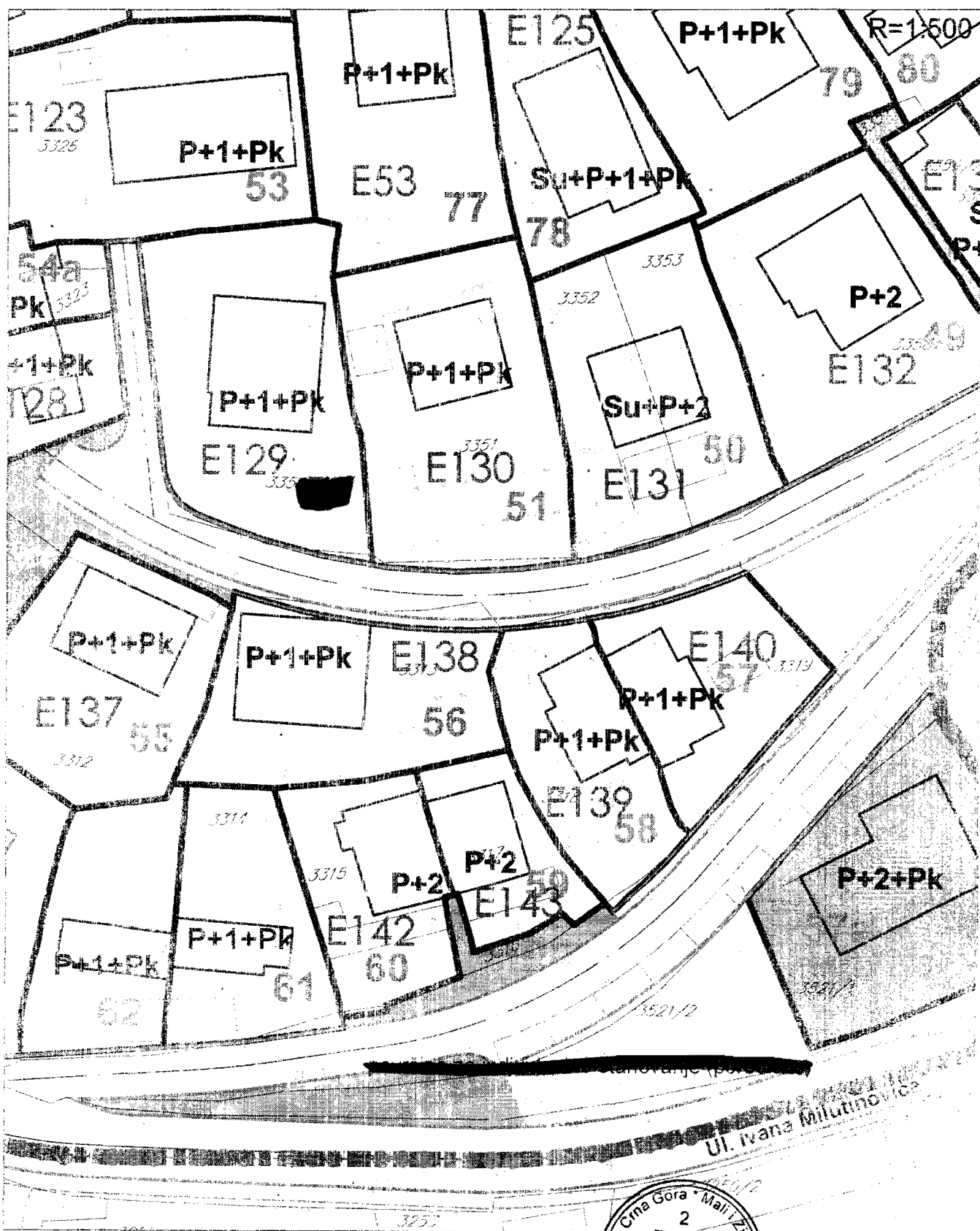


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tašica, dipl.ing.grad.

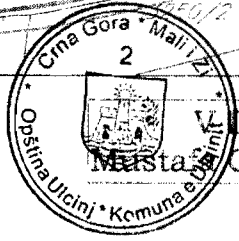


V.Š. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.ars.

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

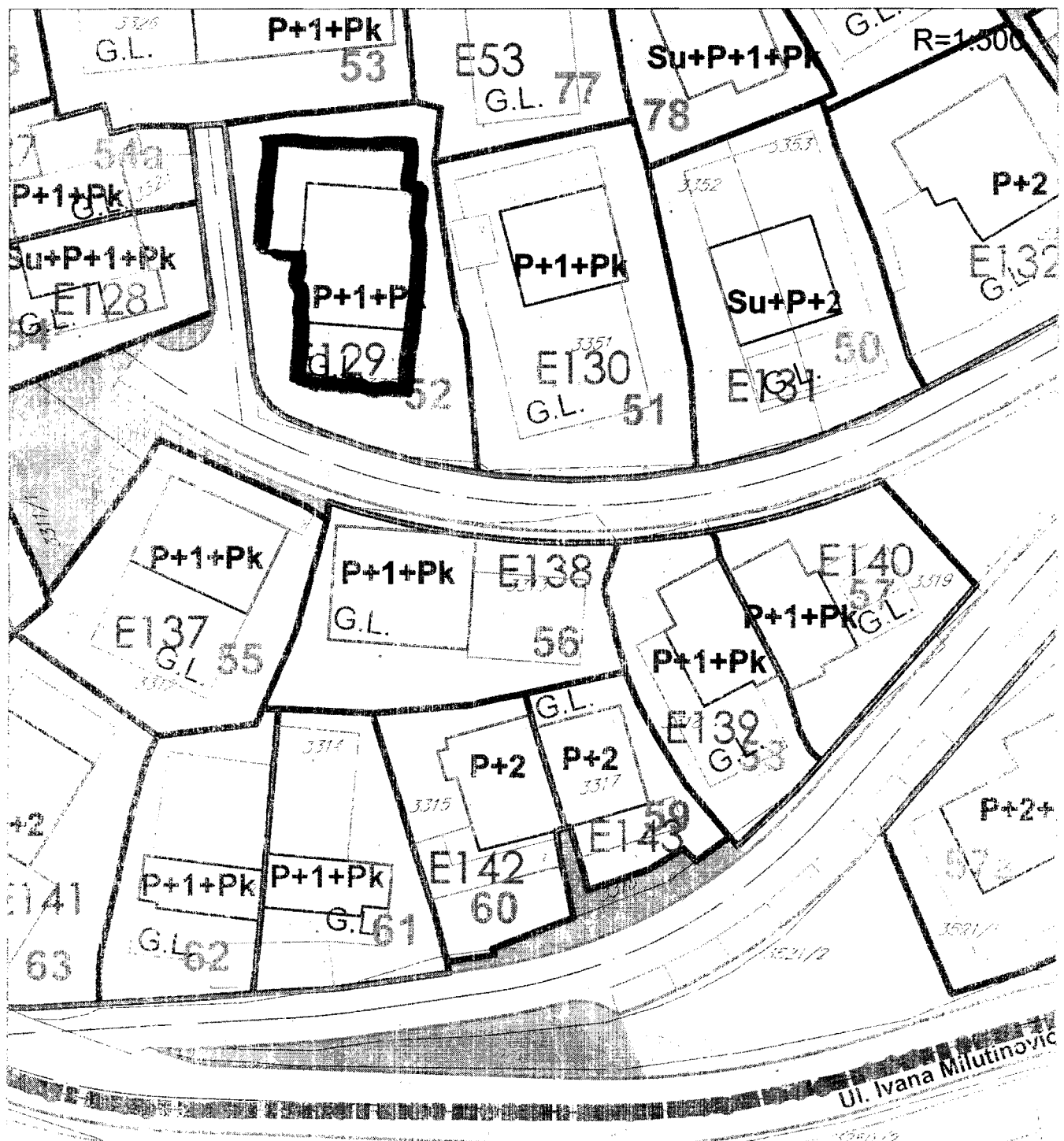





Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tašica, diplomirani grad.



V.D. Sekretar-a  
Mesta Gora dipling

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



-  građevinska linija
-  plan rana sračunost objekta
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom

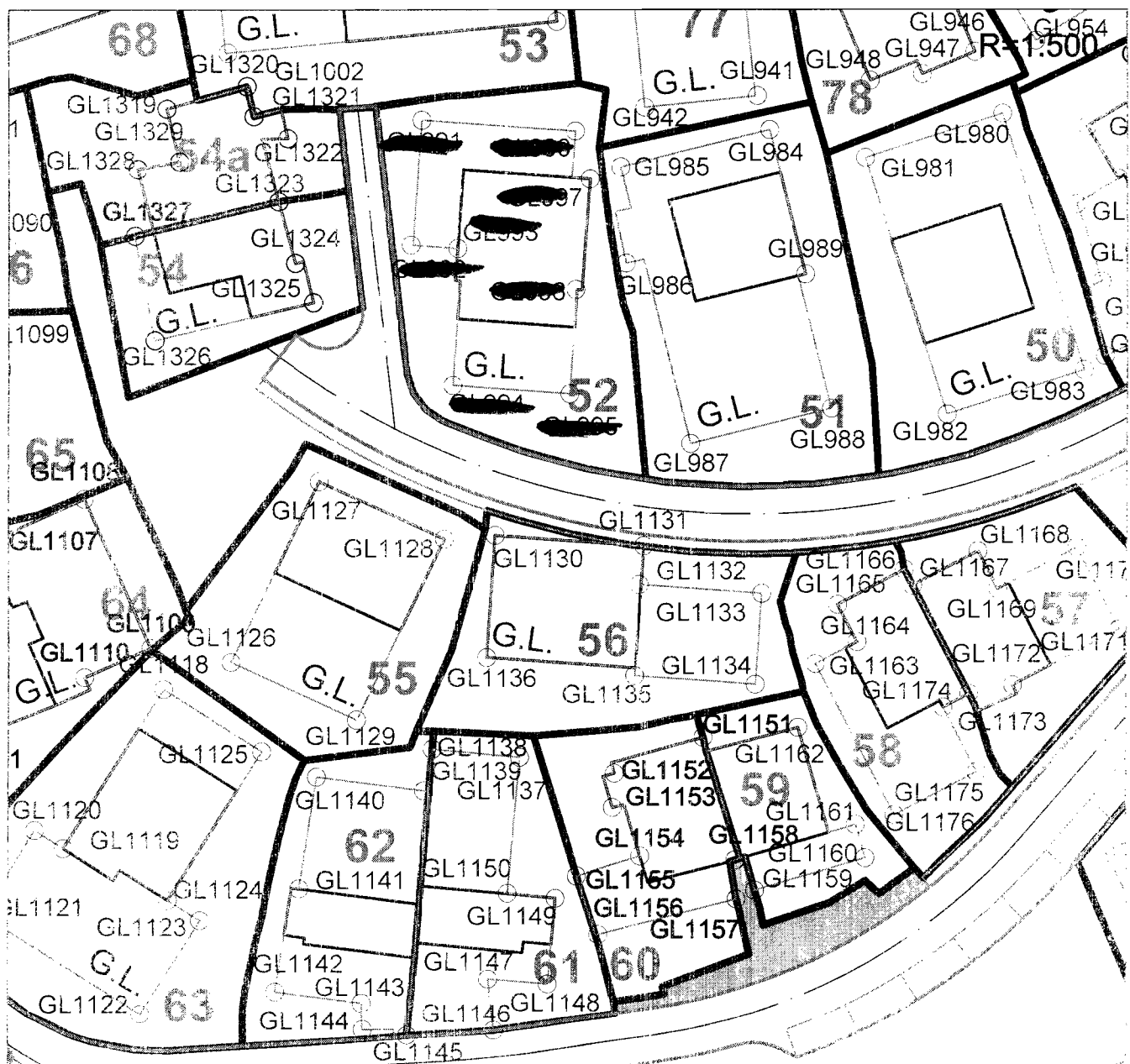
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V. J. Sekretar-a  
Gorana dipl.ing. maš.



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



KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

- GL990 6600606.71 4642982.69
- GL991 6600594.03 4642983.59
- GL992 6600593.15 4642973.32
- GL993 6600597.01 4642973.05
- GL994 6600596.67 4642961.80
- GL995 6600606.27 4642961.11
- GL996 6600606.76 4642969.67
- GL997 6600607.93 4642978.76

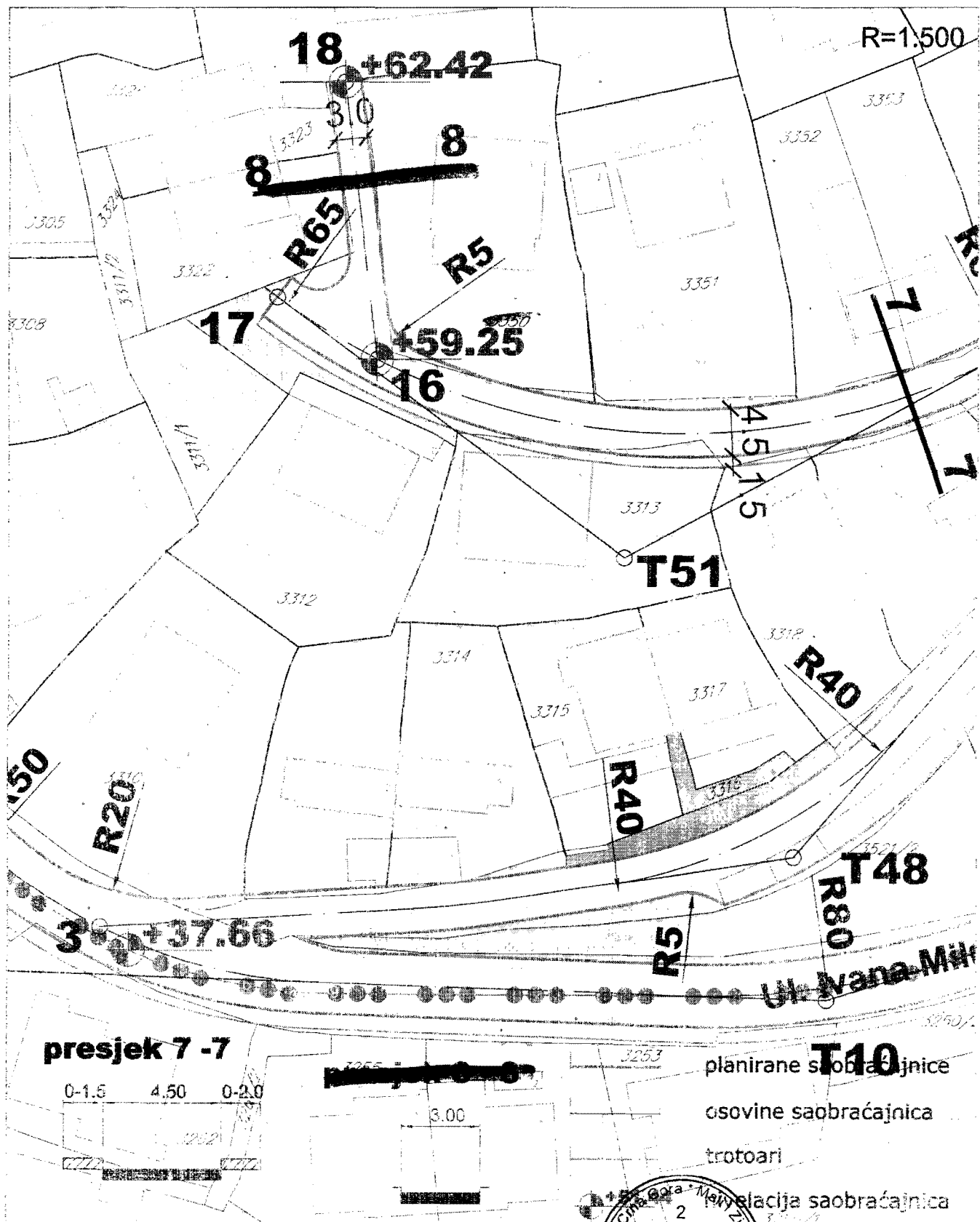
Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



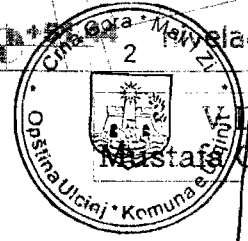
Opštinski Sekretar-a  
 Mustafa Gorana dipl.ing.maš.



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



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

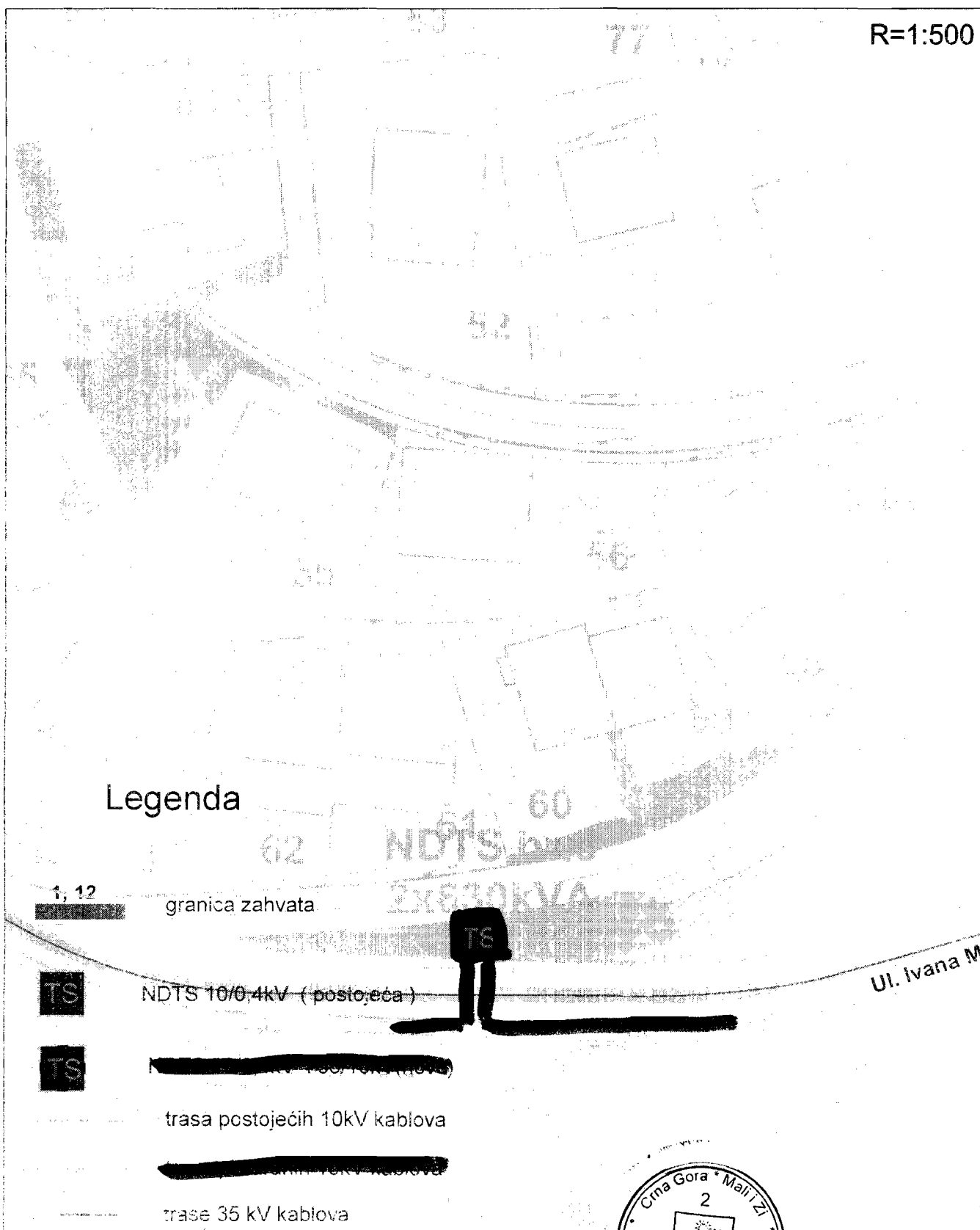


V.D. Sekretar-a  
Mestafa Džonić, dipl.ing.maš.



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

R=1:500



Legenda

1; 12 granica zahvata

TS NDTS 10/0,4kV (postojeća)

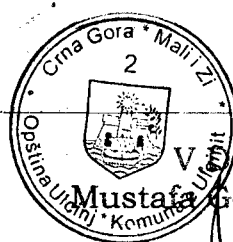
TS ~~trasa postojećih 10kV kablova~~

trasa postojećih 10kV kablova

~~trasa postojećih 35kV kablova~~

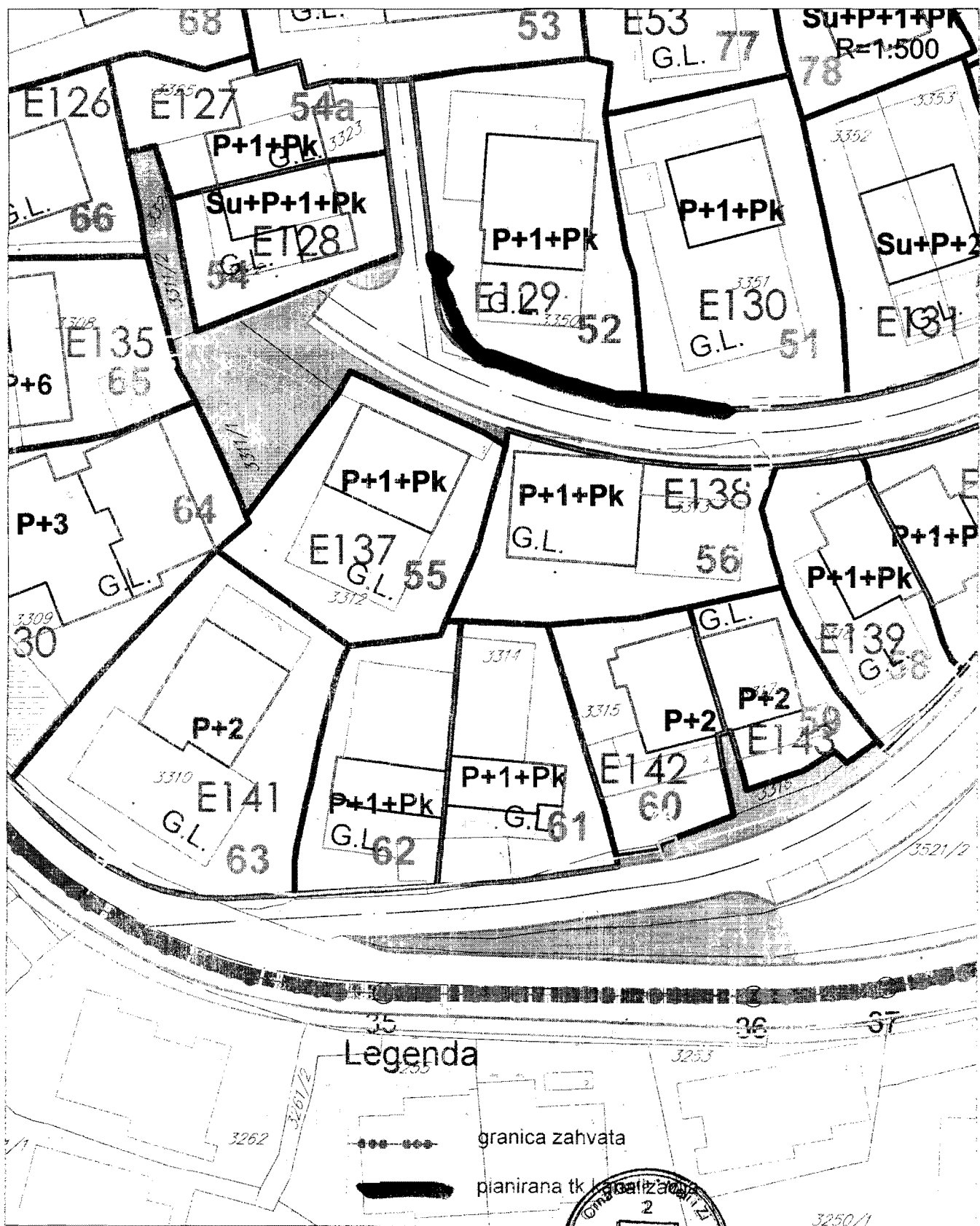
trase 35 kV kablova

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



V. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

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

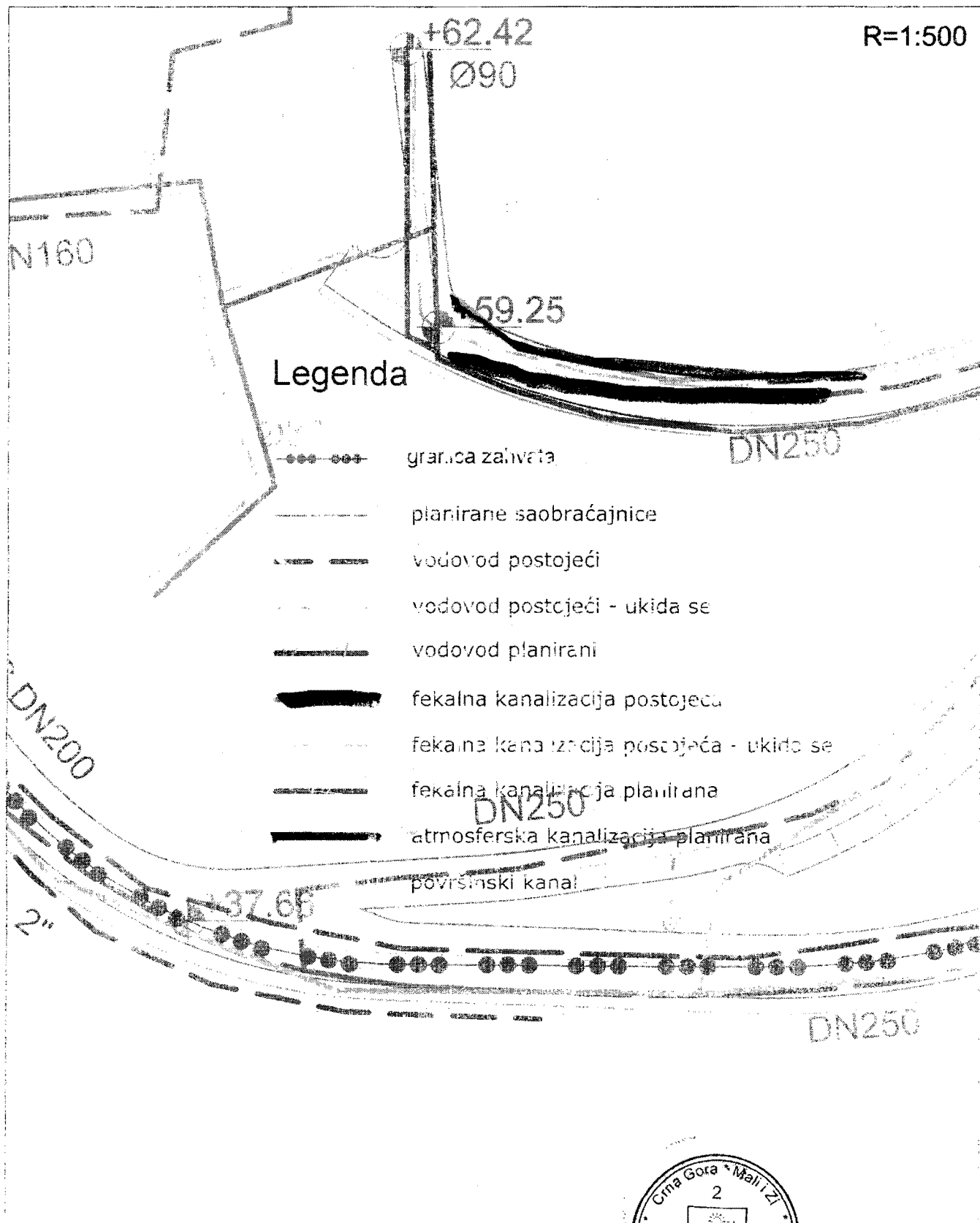


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

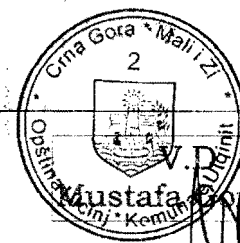


V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

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

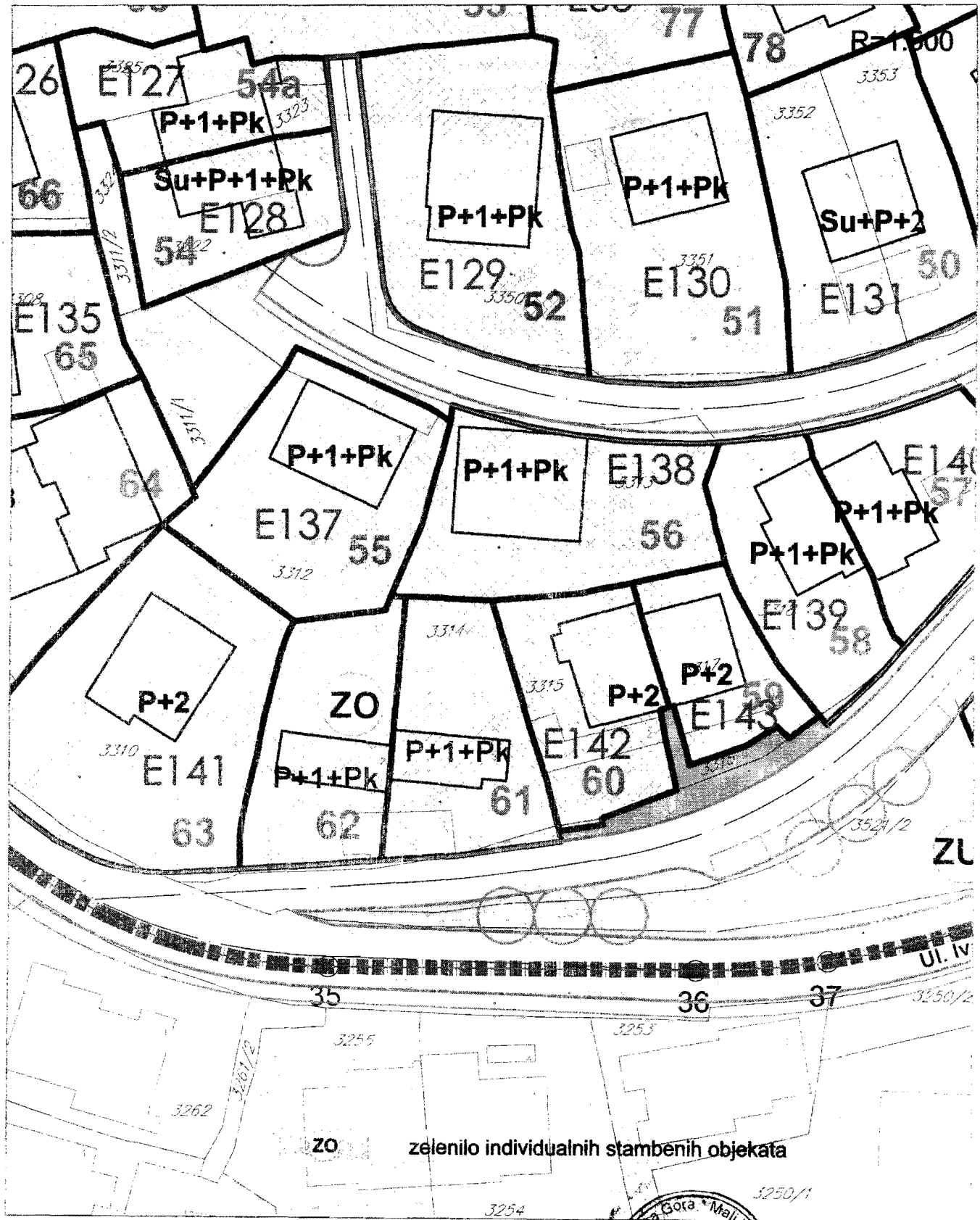


Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad



Sekretar-a  
 Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

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



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

Opština Ulcinj \* Komuna e Ulcinj  
2  
V.D. Sekretar-a  
Mustafa Sofana dipl.ing.maš.



PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ  
Broj: 108-956-1-2625/2014  
Datum: 17.07.2014  
KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" br. 29/07 i "Sl.list CG" br. 32/11),  
postupajući po zahtjevu

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVOST  
izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS 2200

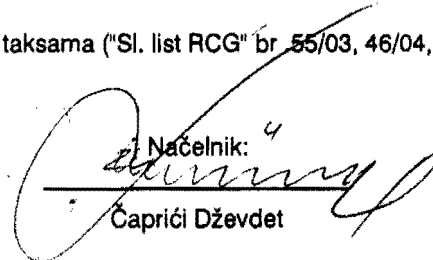
Podaci o parcelama								
Broj parcele	Broj	Plan	Datum upisa	Potes ili	Način korišćenja	Bon.	Površina	Prilod
Broj Podbroj	zgrade	Skica	Broj upisa	ulica i kućni br.	Osnov sticanja	Klasa		
3350	1	22	25.06.2014	UL.IVANA MILUTINOVIĆ	Dorište		382	0.00
		78	58535		KUPOVINA			
	1	22	25.06.2014	UL.IVANA MILUTINOVIĆ	Porodična stambena zgrada		126	0.00
		78	58535		KUPOVINA			
							508	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava	Osnov prava	Obim prava
ID Broj	Adresa, mjesto		
2010953223011	LJAJKA ŠABAN HODO PINJEŠ B.B.-ULCINJ	Svojina	1 / 1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta						
Broj parcele	Broj	Način korišćenja	PD	Spratnost	Osnov prava	
Broj Podbroj	zgrade	Osnov sticanja	Godina	- Sprat	Vlasnik ili nosilac prava, JMBG	
		Sobnost	Izgradnje	Površina	Adresa, Mesto	
3350	1	1	968	1P1	-	- / -
		Porodična stambena zgrada		126		
		GRAĐENJE				
		Stambeni prostor	1	1P	Svojina	1 / 1
		GRAĐENJE	968	40	LJAJKA ŠABAN HODO	2010953223011
		20			PINJEŠ B.B.-ULCINJ	
		Stambeni prostor	2	P	Svojina	1 / 1
		GRAĐENJE	968	90	LJAJKA ŠABAN HODO	2010953223011
		30			PINJEŠ B.B.-ULCINJ	
		Stambeni prostor	3	P1	Svojina	1 / 1
		GRAĐENJE	968	60	LJAJKA ŠABAN HODO	2010953223011
		2			PINJEŠ B.B.-ULCINJ	

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Načelnik: <sup>4</sup>  
  
 Čaprići Dževdet

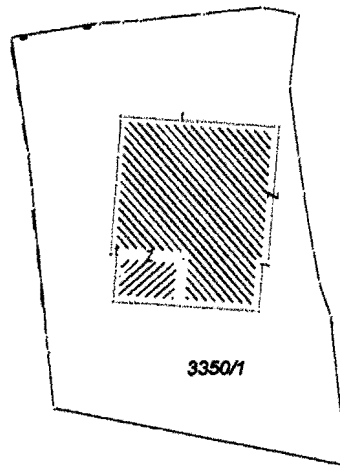
REPUBLIKA CRNA GORA  
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica ULCINJ  
 Katastarska opština ULCINJ

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500

4  
 843  
 000  
 888

000



4  
 842  
 950  
 888

000

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
3350/1	AVORLIT	-	Mb. 1. 41. kat.		3	82		
	PR 81 290	-			7	66		
					5	08		

Ulcinj/6.07. 2014 god

GEOMETAR  
 Prelević Čedomir  
*[Signature]*

NAČELNIK  
 Čaprić Dževdet dipl. prav  
*[Signature]*