

**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.:05-597/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 23.06.2017.god.

***Hodža F. Artan***

**ULCINJ**  
Nova Mahala, b.b.

Dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br.86 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.grad.

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



**SEKRETAR,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



**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.:05-597/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 23.06.2017.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, 39/13 i 33/14), 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 **Hodža F. Artan**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za individualnog stanovanje na urbanističkoj parceli br.86 zone "B" koju čine katstarske parcele br.3346/1, 3346/2 i dio katstarske parcele br. i 3347 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE:**

Na grafičkom prilogu br.05 "Analiza postojeće stanja" prikazana je katastarska parcela br. 3346 KO Ulcinj kao površina na osnovu koje je formirana urbanistička parcela br.86 zone "B". Na katastarsku parcelu br. 3346 KO Ulcinj odnosno na urbanističkoj parceli br. 86 prikazan je objekat u izgradnji-temelji.

Karta br.5 "Postojeće stanje" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

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

Zona B	Broj objekta	Površina prizemlja (m2)	Bruto građevinska površi. (m2)	Spratnost	Namjena
	86	100	272	P+1+Pk	u izgradnji

### PLANIRANO STANJE:

Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br.86, urbanističku parcelu br.86 zone "B", površine od 568,00m<sup>2</sup>, formiraju:

- katastarska parcela br. br.3346/1 sa lista nepokretnosti br.693 KO Ulcinj površine od 529,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Hodža F. Artan iz Ulcinja,

- katastarska parcela br.3346/2 sa lista nepokretnosti br.607 KO Ulcinj površine od 39,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, 1/1 raspolaganje Opština Ulcinj i

- dio katastarska parcela br.3347 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj površine od 1,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, 1/1 raspolaganje Opština Ulcinj.

"Situacija urbanističke parcele br.86" u R=1/250 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

**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. 86 u zoni B, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

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

Br. UP	Površina UP (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzet.	Max. poovršina prizemlja (m <sup>2</sup> )	Indeks izgrađen	Max. BRGP (m <sup>2</sup> )	Namjena	Max. Spratnost
86	568,00	0,4	227,20	1,2	681,60	stanovanje-poslovanje-turizam	P+1+Pk

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

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 227,20 m<sup>2</sup> (indeks zauzetosti 0.40)

Max. bruto građevinska površina objekta 681,60 m<sup>2</sup> (indeks izgrađenosti 1.20)

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

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 potkrovnne etaže predvidi sprat.

**Parcelacija i regulacija:** Na katastarskim parcelama br.3346/1 i 3346/2 i dio katastarske parcele br.3347 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.86 u zoni B sa površinom od 568,00 m<sup>2</sup> i na njoj je planiran objekat spratnosti P+1+Pk (prizemlje, sprat i podkrovlje).

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 urbanističke parcele.

Regulaciona linija je prikazana u grafičkom prilogu – situacija urbanističke parcele br.864 u R=1/250, ista je definisana sa kordinatama tačaka.

Građevinska linija dogradnje postojećeg objekta data je na grafičkom prilogu.

Gradjevinske linije su prikazane u grafičkom prilogu – situacija urbanističke parcele br.86 u R=1/250, iste su definisane sa kordinatnim tačkama GL578, GL579, GL580 i GL581.

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 prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

### **POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI**

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

Za urbanističku parcelu br.86 određena je intervencija **dogradnja i nadgradnja postojećeg objekta**.

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

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećem objektu potrebno je prilikom definisanja dogradnje 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 je 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 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.

Krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom ili ravan.

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 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.

Krov raditi kosi, dvovodni ili jednovodni 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.

Za urbanističku parcelu br.84 određena je intervencija **dogradnja postojećeg objekta**.

#### **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 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 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**

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

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

### **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

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

Visina objekta je data na grafičkim priložima kao spratnost objekta uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasada objekta 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.

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 izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

### **SAOBRAČAJ 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 gredice sa povrćem
      - fasada i terasa objekata ukrasiti pergolama sa dekorativnim puzavicama
      - preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
      - satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim 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 tradicionalnim načinom obrade (suvozid ili sa upuštenim spojnica)
      - zastrite površine (staze, stepenice, plate, 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 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.

### **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, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("S.list RCG" br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.

II. Pri izgradnji objekata potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva, shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04).

III. 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).

**IV.** Projektno dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.

**V.** Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke CEDIS-a koje su dostupne na sajtu CEDIS-a. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

**VI.** Način priključenja predmetnog objekta na tk-mrežu biće određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“. Tk instalacije projektovati i izvršiti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća. Pri izradi tehničke dokumentacije za Tk instalacije obavezno poštovati:

1. Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;

2. 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;

3. 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;

4. 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;

**VII.** 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.

**VIII.** 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.

**IX.** Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG", br. 48/08).

**X.** 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.

**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;
- Energetske efikasnosti 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 itd).
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

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, 39/13 i 33/14) 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. 864" 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:

- katastarska parcela br.3346/2 sa lista nepokretnosti br.607 KO Ulcinj površine od 39,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, 1/1 raspolaganje Opština Ulcinj i
- dio katastarska parcela br.3347 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj površine od 1,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, 1/1 raspolaganje Opština Ulcinj, koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekta.

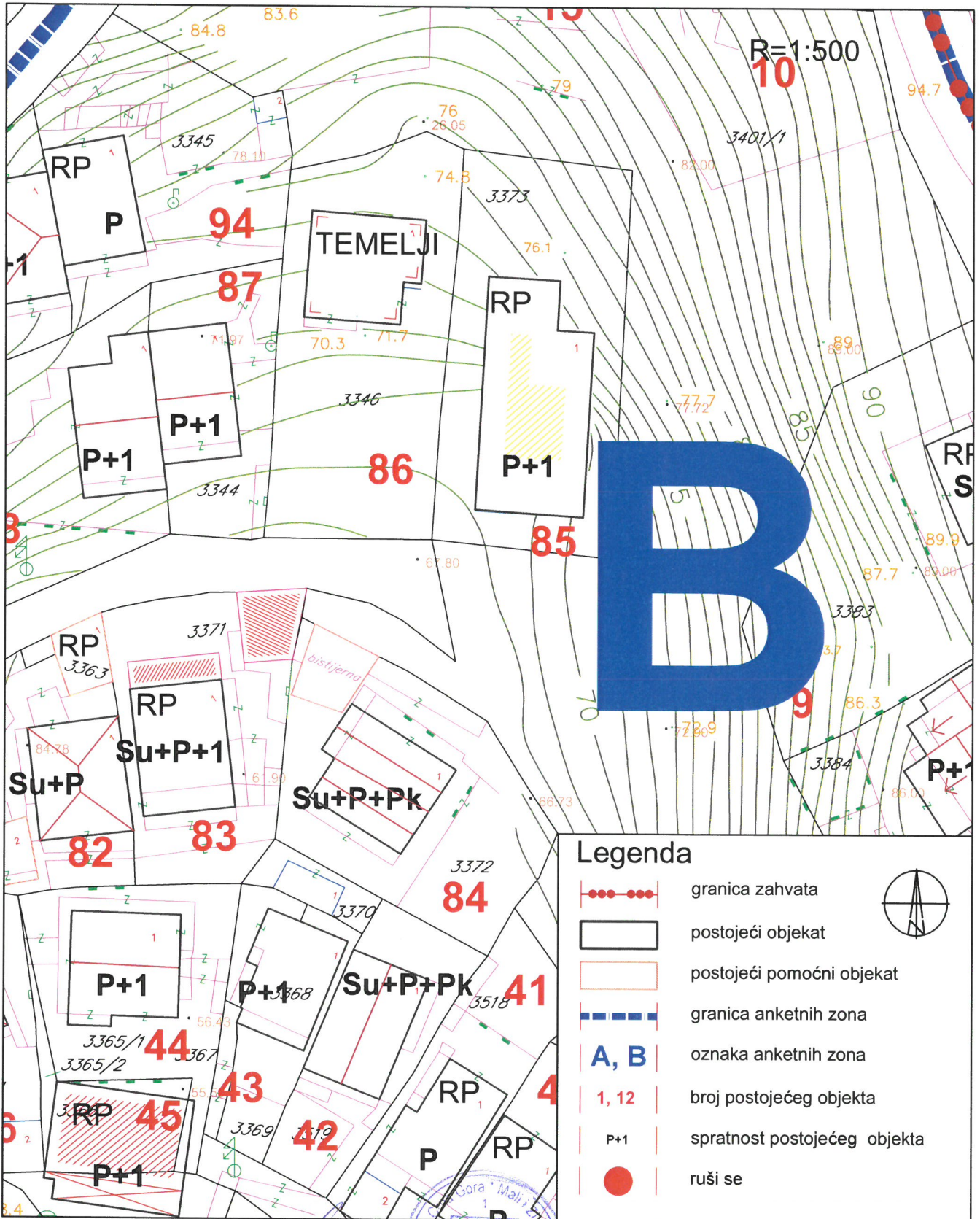
**Sam. savjetnik I za urbanizam,**  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

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



**SEKRETAR,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Pinješ 2" Plan br.05 analiza postojećeg stanja i oblici intervencija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

### Legenda

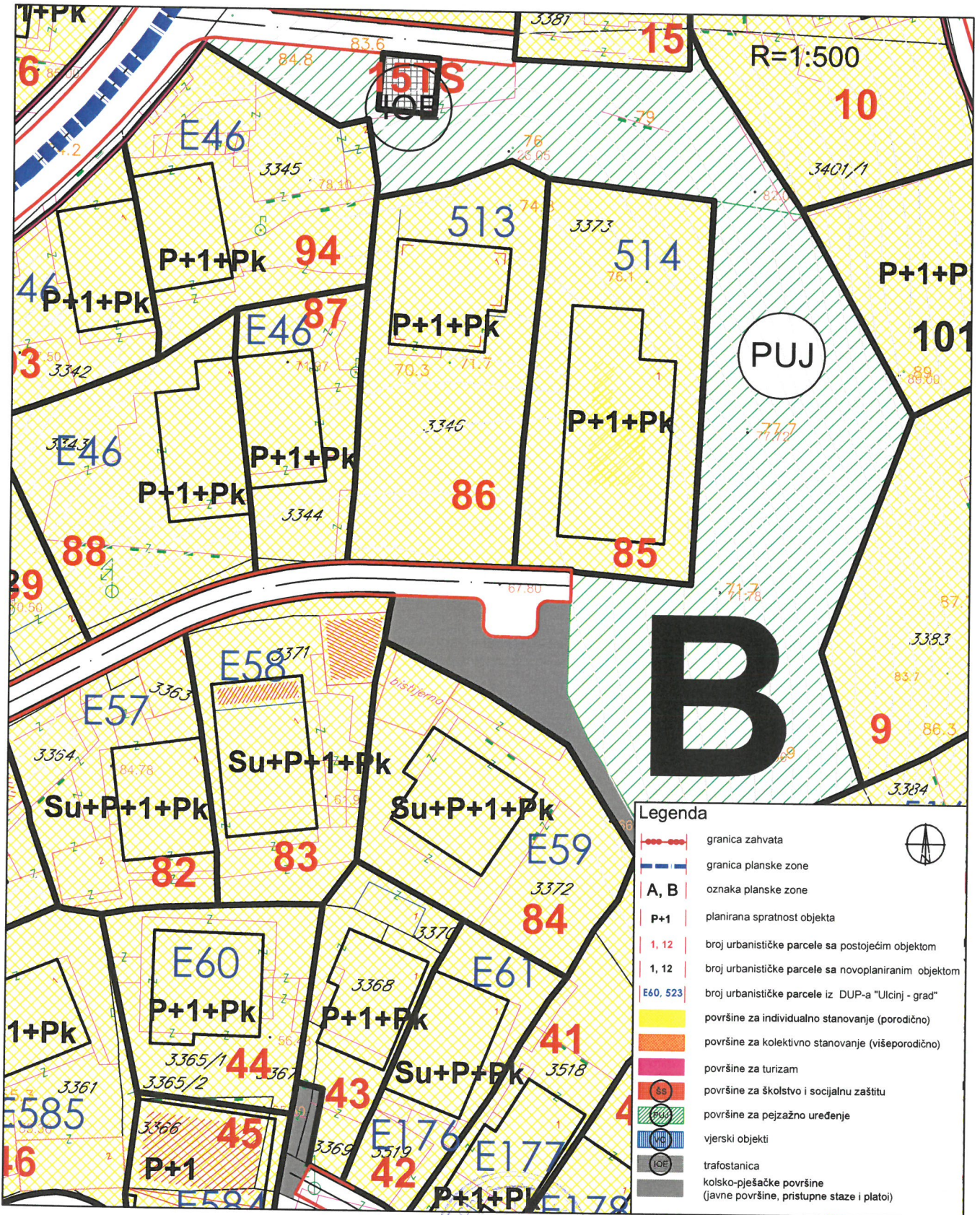
- granica zahvata
- ▭ postojeći objekat
- ▭ postojeći pomoćni objekat
- granica anketnih zona
- A, B oznaka anketnih zona
- 1, 12 broj postojećeg objekta
- P+1 spratnost postojećeg objekta
- ruši se

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



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Pinješ 2"  
Plan br.06.Namjena površina



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

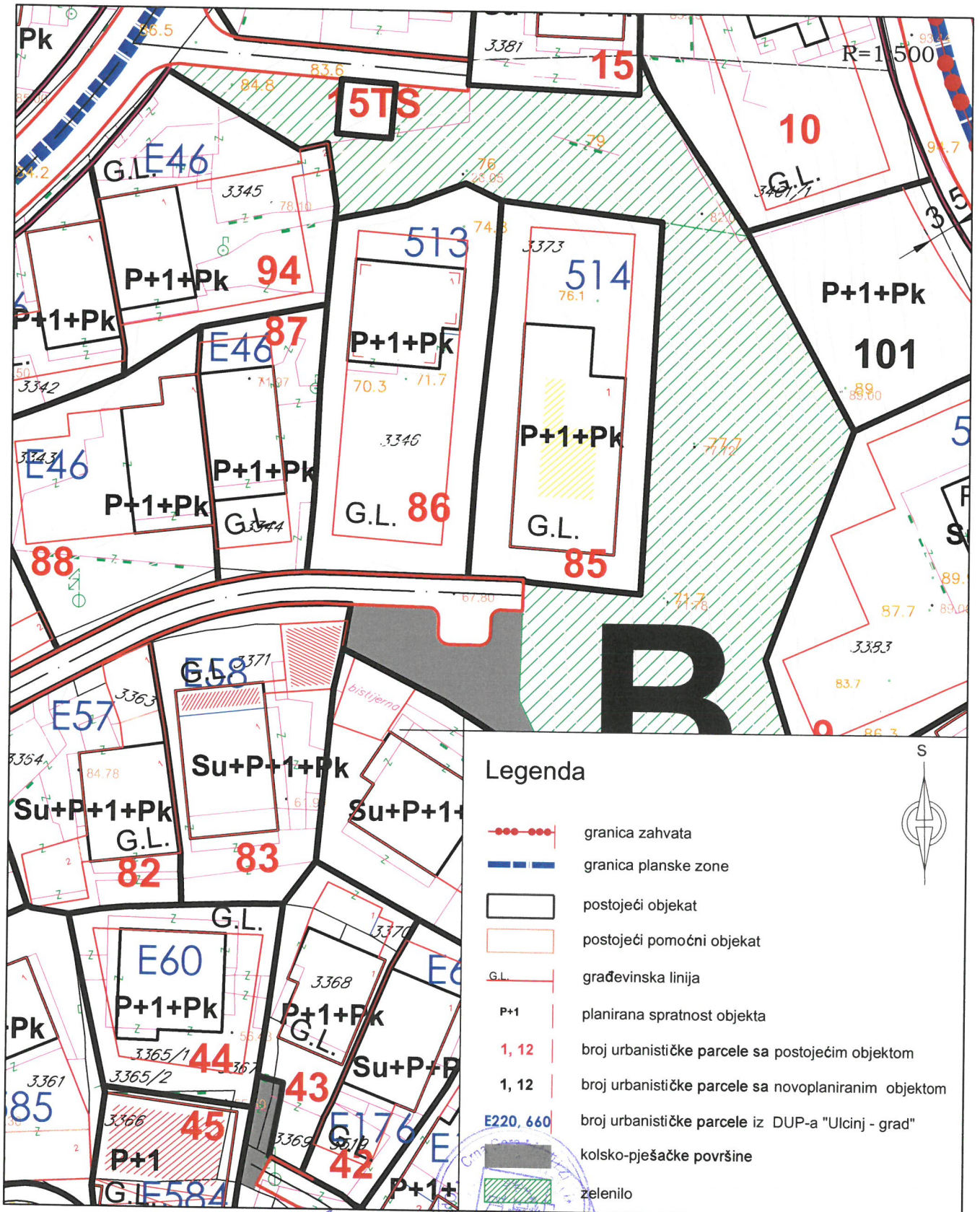
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

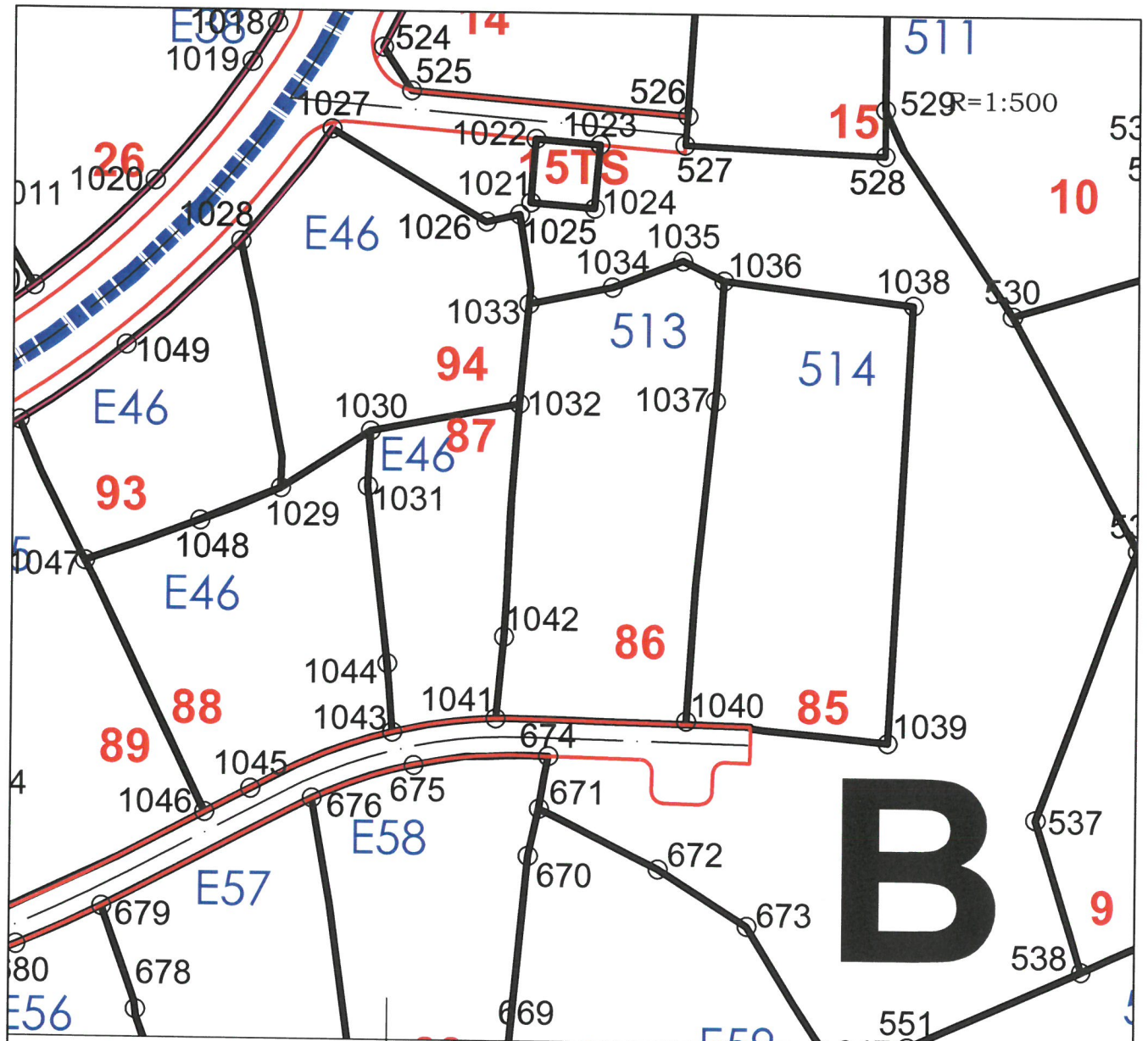
# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2" Plan parcelacije i UTU



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

Sekretar  
arh. Aleksandar Đabović dipl.ing.



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2"  
Plan08. Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela



KOORDINATE PRELOMNIH  
TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

1032	6600723.48	4643072.26
1033	6600724.22	4643080.48
1034	6600731.05	4643081.91
1035	6600736.83	4643084.11
1036	6600740.23	4643082.51
1040	6600737.36	4643046.33
1041	6600721.73	4643046.39
1042	6600722.38	4643053.12

Legenda

-  granica zahvata
-  granica planske zone
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- E220, 660** broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"

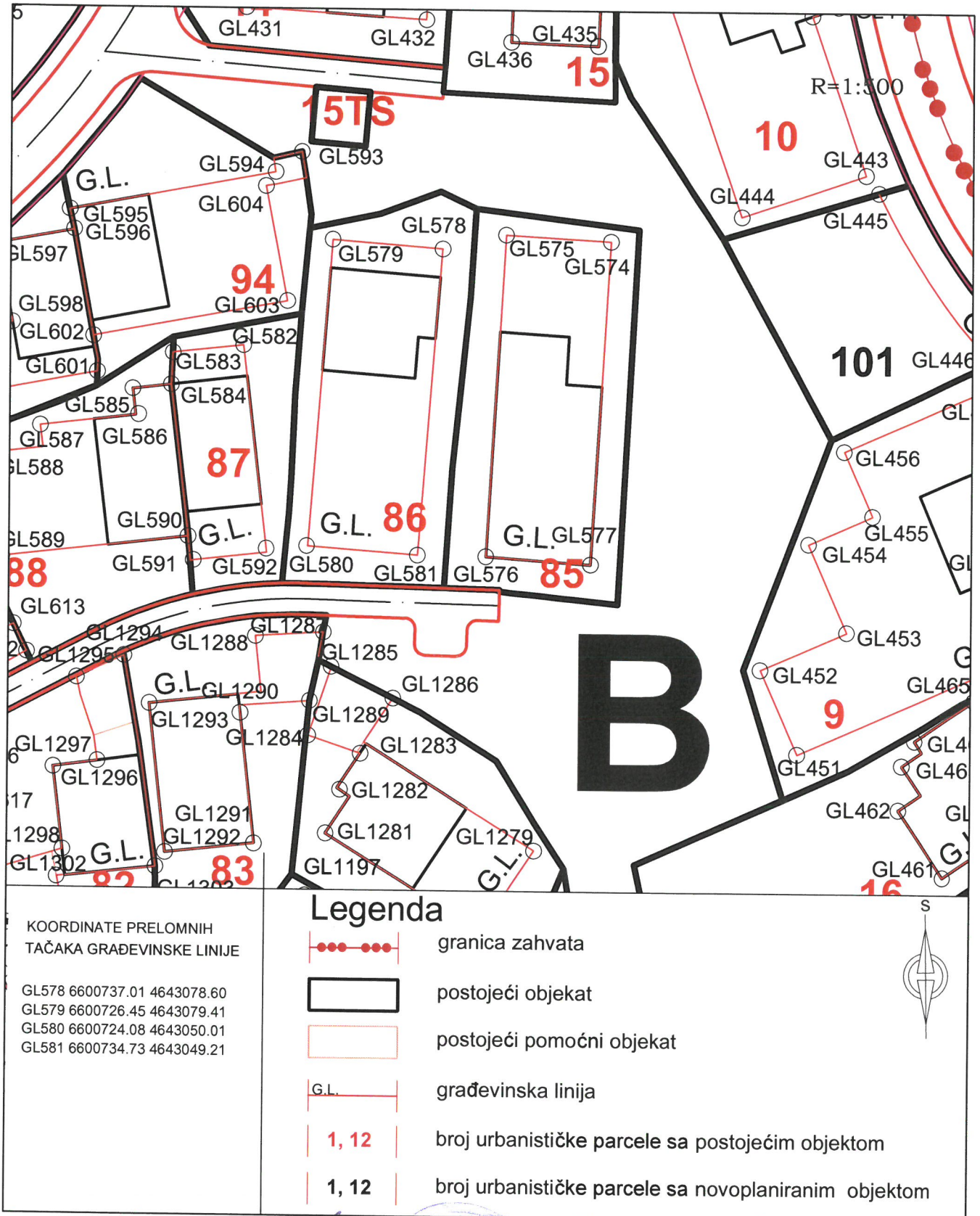


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.







# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2" Plan 08a. Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija



KOORDINATE PRELOMNIH  
TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE

GL578 6600737.01 4643078.60  
GL579 6600726.45 4643079.41  
GL580 6600724.08 4643050.01  
GL581 6600734.73 4643049.21

## Legenda

-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  građevinska linija
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom

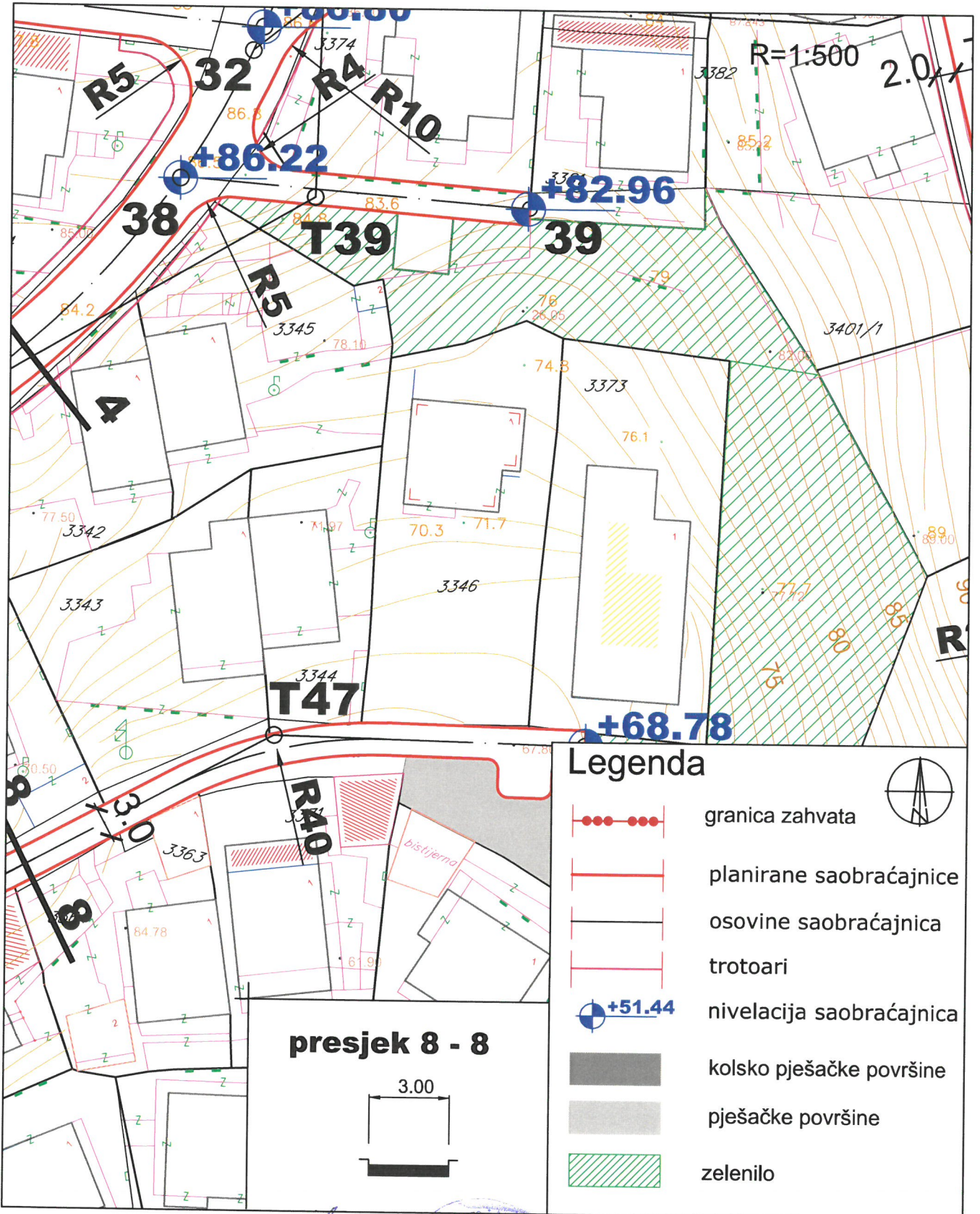


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar  
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Pinješ 2" Plan br.09.Sobraćaj



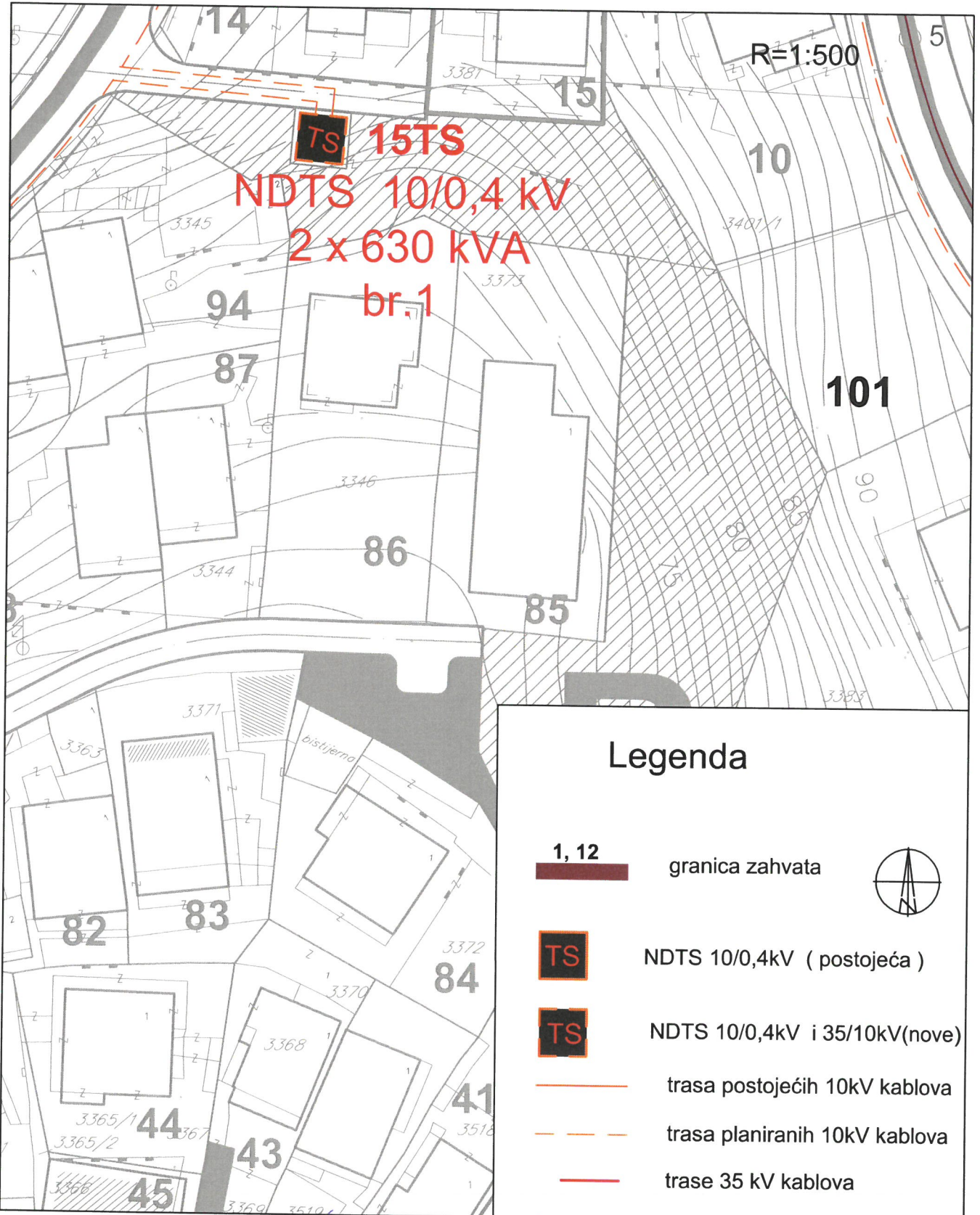
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing



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

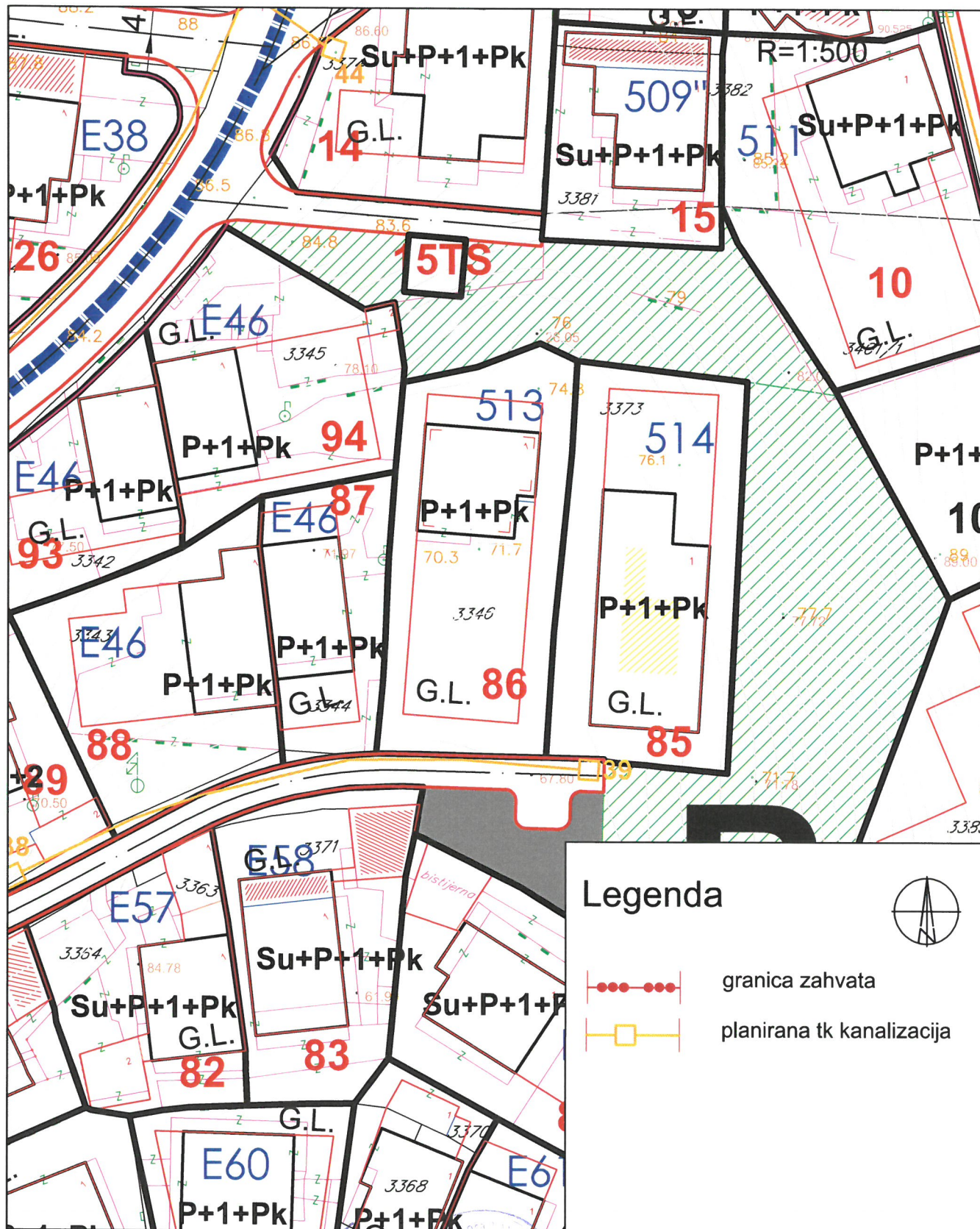


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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

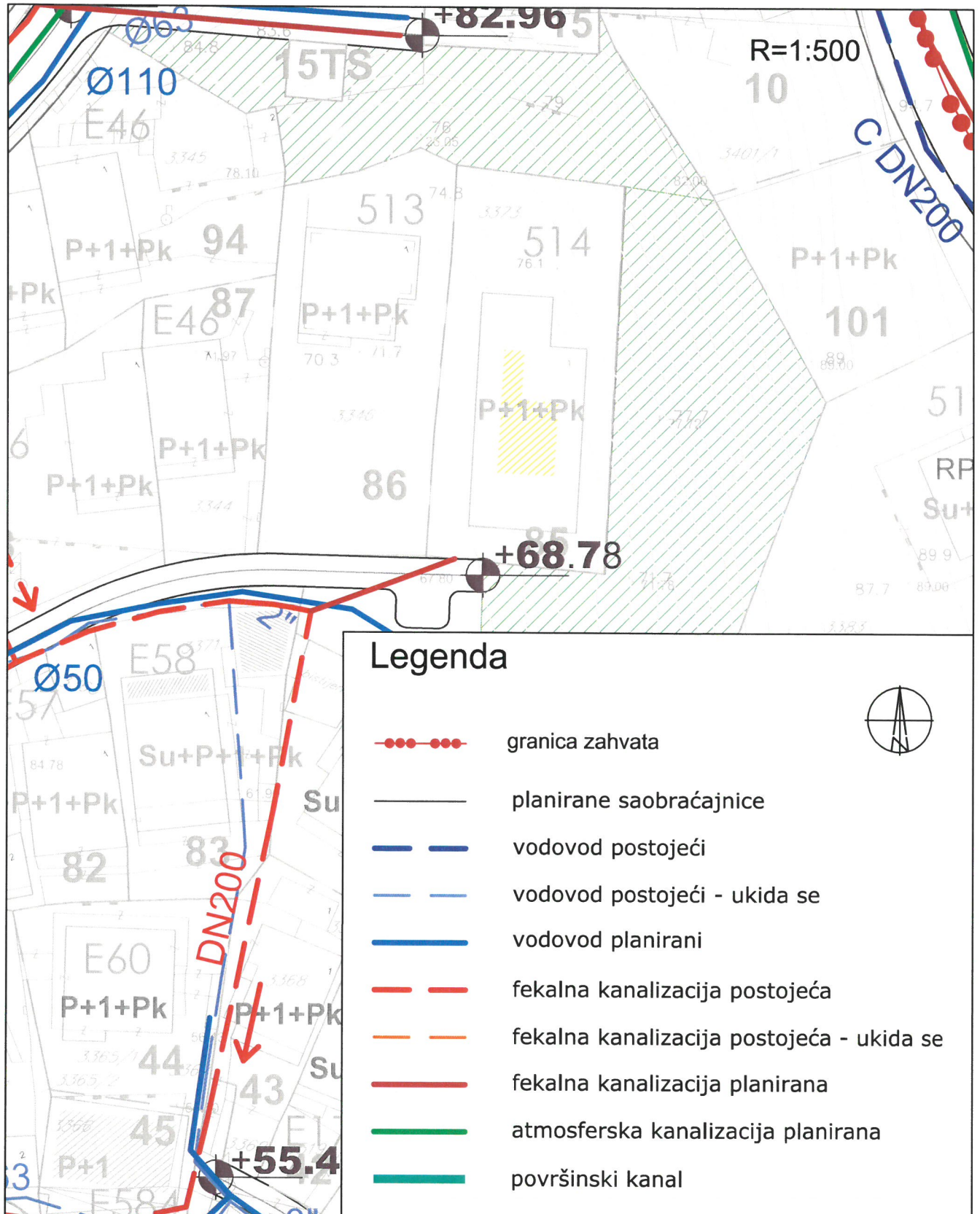


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing

# Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Pinješ 2" Plan br.12.Hidrotehička infrastruktura

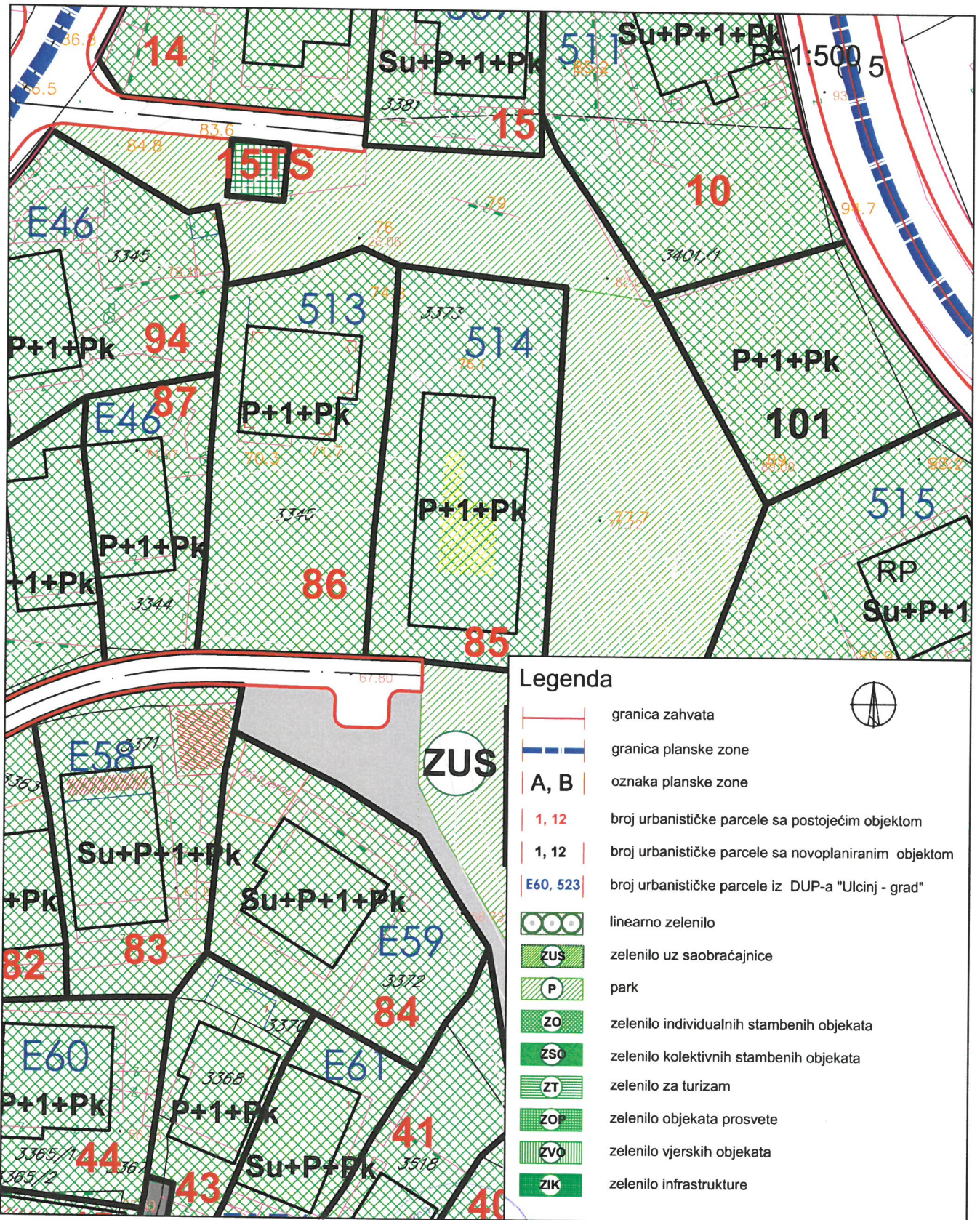


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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



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



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



## PODRUČNA JEDINICA

ULCINJ

Broj: 108-956-2995/2017

Datum: 26.05.2017

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 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-482/2017 OD 24 05 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 693 - PREPIS

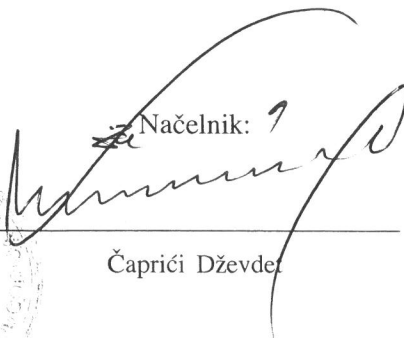
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3346	1		22 78	16/01/2017	ULIVANA MILUTINOVIĆA	Dvorište KUPOVINA		427	0.00
3346	1	1	22 78	16/01/2017	ULIVANA MILUTINOVIĆA	Objekat u izgradnji KUPOVINA		102	0.00
								529	0.00


Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
2008993223008	HODŽA FEJZO ARTAN NOVA MAHALA B.B-ULCINJ 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	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3346	1	1	Objekat u izgradnji KUPOVINA	0	P 102	Svojina HODŽA FEJZO ARTAN NOVA MAHALA B.B-ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1/1 2008993223008

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3346	1	1		1	Objekat u izgradnji	10/09/2001 0:0	Nema dozvolu Bez dozvole za gradnju

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:   
Čaprići Dževdet



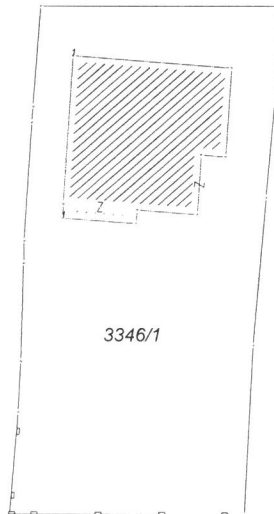
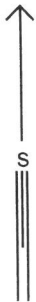
REPUBLIKA CRNA GORA  
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica ULCINJ  
 Katastarska opština ULCINJ

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500

4  
643  
100  
600  
700

4  
643  
100  
600  
750



4  
643  
50  
600  
700

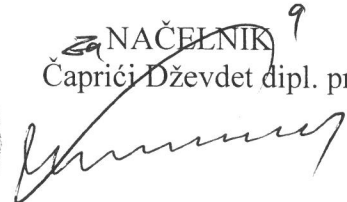
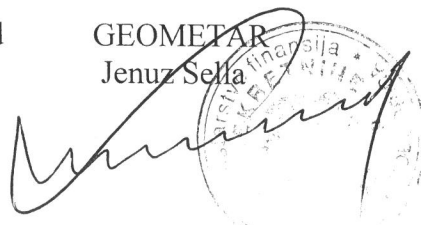
4  
643  
50  
600  
750

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
3346/1	DVORIŠTE	—	UL. IVANA MILUTINOVICIA		4	27		
	ODJEKAT U ZGRADNJI	—	—/—		1	02		
					529			

Ulcinj 26 05 2017 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella

NAČELNIK  
 Čaprići Dževdet dipl. prav



# SITUACIJA URBANISTIČKE PARCELE BR.86 IZMJENA I DOPUNA DUP " ULCINJ GRAD " ZA LOKALITET " PINJEŠ 2" zona "B"

R=1:250

## URBANISTIČKA PARCELA BR:86=568.00M2

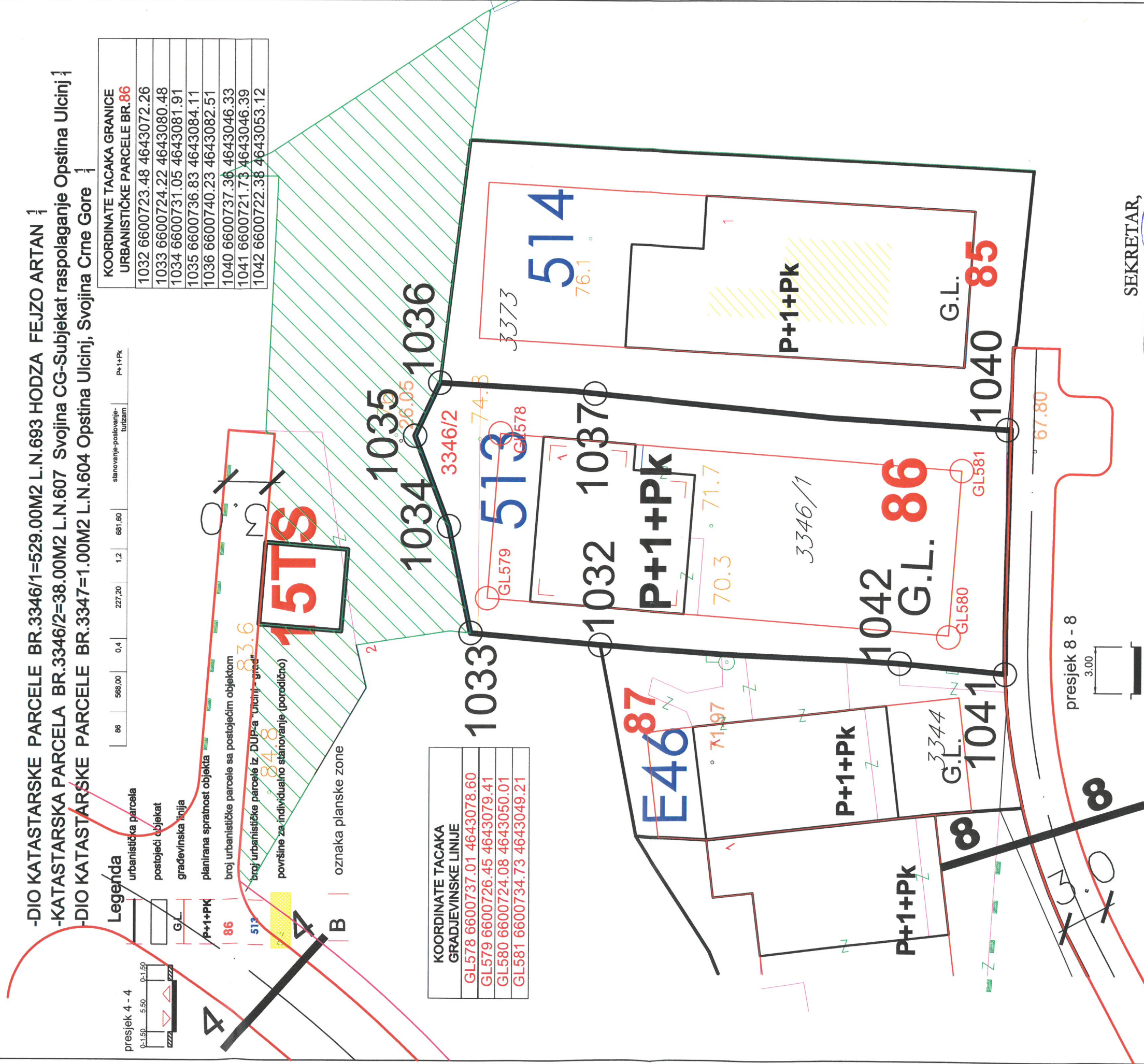
- DIO KATASTRARSKE PARCELE BR.3346/1=529.00M2 L.N.693 HODZA FEJZO ARTAN 1
- KATASTRARSKA PARCELA BR.3346/2=38.00M2 L.N.607 Svojina CG-Subjekt ratposlaganje Opstina Ulcinj 1
- DIO KATASTRARSKE PARCELE BR.3347=1.00M2 L.N.604 Opstina Ulcinj, Svojina Crne Gore 1

KOORDINATE TACAKA GRANICE	URBANISTIČKE PARCELE BR.86
1032	6600723.48 4643072.26
1033	6600724.22 4643080.48
1034	6600731.05 4643081.91
1035	6600736.83 4643084.11
1036	6600740.23 4643082.51
1040	6600737.36 4643046.33
1041	6600721.73 4643046.39
1042	6600722.38 4643053.12

86	568.00	0.4	227.20	1.2	681.80	stanovanje-poslovanje-turizam	P+1+PK
----	--------	-----	--------	-----	--------	-------------------------------	--------

- Legenda**
- urbanistička parcela
  - postojeći objekat
  - građevinska linija
  - planirana spratnost objekta
  - broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
  - broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj" grad
  - površine za individualno stanovanje (porodično)
  - oznaka planske zone

KOORDINATE TACAKA GRADJEVINSKE LINIJE	
GL578	6600737.01 4643078.60
GL579	6600726.45 4643079.41
GL580	6600724.08 4643050.01
GL581	6600734.73 4643049.21



Obradio geometar,  
Sulejman Ujkashi

SEKRETAR,  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

ULCINJ/2017