

**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 - 132/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 17.03.2017. god.

***Bašić Z. Ahmet***

**ULCINJ**  
Pristan, b.b.

**Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu br.30, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, Opština Ulcinj**

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



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

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



**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 - 132/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 17.03.2017. god.

Sekretarijat 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 „Pristan“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/4 od 31.01.2012. godine ("Sl.list CG"– opštinski propisi, br.8/12), na zahtjev **Bašić Z. Ahmet**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje i centralne**  
**djelatnosti na urbanističkoj parceli br.30, koju čine katstarske parcele br.3269,**  
**3268 i dijelovi katstarskih parcela br.3265, 3270 i 3268 KO Ulcinj, u zahvatu**  
**Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE:**

Na grafičkom prilogu br.07 "Plan intervencije na postojećim objektima" na katstarsku parcelu br.3269 KO Ulcinj prikazan je izgrađeni objekat, spratnosti P+1 ( prizemlje i sprat). Planom intervencija objekat se dograđuje i nadgrađuje.

Karta br.7. "Plan intervencija na postojećim objektima" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

## PLANIRANO STANJE

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

**Urbanistička parcela br.30:** Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br.30", urbanističku parbelu br.30 površine od 258,00 m<sup>2</sup> formiraju:

- katastarska parcela br.3269 sa lista nepokretnosti br.259 KO Ulcinj površine od 139,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Bašić Z. Ahmet iz Ulcinja,

- dio katastarske parcele br.3265 sa lista nepokretnosti br.259 KO Ulcinj površine od 41,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Bašić Z. Ahmet iz Ulcinja,

- katastarska parcela br.3268 sa lista nepokretnosti br.256 KO Ulcinj površine od 35,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Bašić rođ.Kalezić R. Sebije iz Ulcinja,

- dio katastarske parcele br.3270 sa lista nepokretnosti br.917 KO Ulcinj površine od 23,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Đurović L. Mihailo iz Ulcinja i

- dio katastarske parcele br.3264 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj površine od 20,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, 1/1 raspolaganje Opština Ulcinj.

"Situacija urbanističke parcele br.30" u R=1/400 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

**Namjena planiranog objekta je:** površina za stanovanje s djelatnostima (turističko stanovanje i centralne djelatnosti) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.8. "namjene površina".

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, u okviru urbanističke parcele br.30, planirano je izgradnja objekta.

Planski parametri za postojeći objekat;

UP	Površina na UP (m <sup>2</sup> )	Namjena	Max. poo.pod obj. (m <sup>2</sup> )	Max. Spratnost objekta	Max. BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina stanova. (m <sup>2</sup> )	Površina posl.pro (m <sup>2</sup> )	Indeksi
30	258,00	Turistič. stanovanje sa centralnim djelatnostima	103,00	P+2	309,00	206,00	103,00	0,40 / 1,20

**Gabarit objekta:** Planirani gabarit objekta je prikazan na karti br.10. "Regulacija i nivelacija".

**Spratnost planiranog objekta:** max. spratnost objekata je P+2 ( prizemlje i dva sprata), u grafičkom prilogu prikazana kroz kartu br.10. "Regulacija i nivelacija".

**Krov:** Kosi krov na objektu raditi kao dvovodni ili četvorovodni, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa.

### Parcelacija i preparcelacija:

Na katastarskim parcelama br.3269, 3268 i dijelovima katastarskih parcela br.3265, 3270 i 3268 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.30 sa površinom od 258,00 m<sup>2</sup> i na njima je planiran objekat spratnosti P+2 ( prizemlje i dva sprata).

Grafičkim prilogom na karti br.9. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

Parcelaciju treba sprovesti prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim parcelama.

Granica urbanističke parcele definisana je prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka urbanističke parcele dat je u prilogu 09 "Parcelacija" i u "Situaciju urbanističke parcele br.30".

### **Regulacija i nivelacija**

#### **Regulacija**

Građevinske linije planiranog objekta utvrđuju se u odnosu na granicu urbanističke parcele, regulacionu liniju i osovину saobraćajnice, a predstavljaju liniju granice zone dozvoljene za gradnju.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje ili to konfiguracija terena zahtijeva, može biti do granice urbanističke parcele.

#### **Nivelacija, spratnost objekta**

Kapacitet planiranog objekta, kao i indeksi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele definisane su u tabeli koja čini sastavni dio UTU.

Predložena visinska regulacija planirana je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite okolnih objekata, kao i u odnosu na uskladenost sa opštom slikom naselja, vizurama i ekonomičnošću gradnje.

#### **Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica**

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s 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 .

### **SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

#### **Opšti uslovi za izgradnju**

- Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;

- Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;

- Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;

- Gabarit objekta projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;

- Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža

- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma

- 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);

- U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;

- 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

- Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu , ispuste predvidjeti do 1.2m van građevinske linije objekta,

- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbedjenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;
- Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.
- Objekat planiran na urbanističku parcelu mora biti projektovan u skladu sa vežećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

### **Intervencije na postojećim objektima**

U zonama izgrađenih objekata stanovanja i turističkog stanovanja, Planom se predviđa rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja određenog broja postojećih objekata.

Planirane intervencije raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisano za urbanističku parcelu i prezentirano u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio UTU;

- planirane intervencije usloviće provjera konstruktivnog sistema objekta, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.

- intervencije dogradnje na postojećem objektu, raditi u okviru zone za izgradnju definisane u prilogu Plan nivelacije i regulacije grafičkog dijela UTU;

- prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekta voditi računa o vizurama; nije dozvoljeno planirati objekat tako da bi se mogla ugroziti vizura susjednih objekata prema obali i moru;

- krov objekta na kojim je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta;

- prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekta voditi računa o orijentaciji otvora; nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

- na urbanističku parcelu na kojoj je predviđena dogradnja objekata, za dogradnju do granice parcele, ili udaljenosti manjoj od 2m od granice parcele, obavezno obezbijediti saglasnost susjeda, koja će predstavljati sastavni dio dokumentacije za izdavanje građevinske dozvole,

- prilikom intervencija na objektu sugerise se uredjenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.

- prilikom intervencija na stambenim objektima dozvoljava se pretvaranje postojećih tavanjskih prostora u stambene, pri čemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore;

- ukoliko za to postoji zainteresovanost Investitora, Planom se predviđa mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indexima zauzetosti i izgrađenosti definisanim za predmetnu parcelu.

### **Turističko stanovanje**

- Objekti su organizovani kao slobodnostojeći objekti na parceli ili objekti u nizu;
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, uz saglasnost susjeda;

- Predviđena zauzetost urbanističke parcele je do 40%;

- Predviđena spratnost objekata je P+2 ;

- Koeficijent izgrađenosti parcele je 1.20;

- Parkiranje vozila planirano je na urbanističkoj parceli.

Planirane objekte turističkog stanovanja raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisano za urbanističku parcelu i prezentirano u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio UTU.

#### **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 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 i uređenje prostora**

- oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata;

- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada;

- obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta;

- projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora;

- preporučuje se da se u zoni izgradnje objekata u skladu sa ambijentalnom arhitekturom čaršije planiraju kosi, dvovodni i viševodni krovovi;

- na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent; kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente;

- obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni;

- ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala, kamena, metala uz ozelenjavanje u što većoj mogućoj mjeri.

#### **Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine**

Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;

- predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;

- kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;

- suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.

#### **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:**

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 izbjegniju diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

**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 svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m<sup>2</sup> poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u 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 sa funkcijom turizma i djelatnostima**

Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata, i predstavlja najznačajnije površine u zahvatu plana na kojima se formiraju zeleni zasadi.

Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma...

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlana*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompozicijom proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i negovanjem.

### **Smjernice za projektovanje zelenih površina:**

- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što

potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima. Ovaj vid ozelenjavanja posebno je koristan za ozelenjavanje velikog broja podzida koje su zbog nagiba terena neizbjegne na ovoj lokaciji.

Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

### **Smjernice za krovno ozelenjavanje**

Obzirom na veliku zauzetost površine pod objektima i veoma ogarničen prostor za ozelenjavanje, u svim onim slučajevima gdje nije moguće zadovoljite pomenute normative za ozelenjavanje poželjno bi bilo planiranje zelenih krovova.

Širenje ekstenzivnih krovnih vrtova rezultat je značajne promene u stavovima tokom poslednjih desetak godina. Ekološki aspekti dizajna imaju sve veći uticaj. Zahtev za nižom cenom i popularnost krovova male nosivosti išao je u pravcu ekstenzivnih zelenih krovova manje debljine, specifičnog sastava, jeftinije ugradnje i održavanja.

Mikroklima oko objekta se poboljšava, jer se krov prekriven zelenilom manje zagreva. Veliki deo kišnice prvo se zadržava na krovu a zatim postepeno isparava, za razliku od ostalih krovova koji svu vodu odmah sprovode u kanalizaciju, a isparavanje preostale vode je brzo (što u kratkom vremenskom periodu stvara previsok stepen zasićenja vlagom – zaparu).

Pored toga, biljni pokrivač produžava vek trajanja krovne izolacije jer štiti od velikih temperaturnih kolebanja.

Međutim, zeleni krovovi jesu privilegija stanovništva zemalja sa razvijenom ekološkom svešću, kao i kulturom negovanja zelenih površina.

Pravilno postavljen zeleni krov traje duže od neozelenjenog, proizvodeći uz to dodatne ekonomske povoljnosti koje se manifestuju smanjenjem troškova za odvođenje padavinskih voda i smanjenjem potrošnje energije.

Zeleni krovovi se koriste kao prirodna izolacija zgrada. Istraživanja su pokazala da zasenjivanje spoljne površine zgrada ima više efekta nego unutrašnja izolacija. Zeleni krovovi izoluju zgrade na taj način što onemogućavaju da toplota prodire kroz krov zagrevajući ga. Opšte je poznato da se površina tradicionalnih krovova prekrivena betonom ili asfaltom brzo zagreva, a sporo hladi, dok zeleni krovovi onemogućavaju jako zagrevanje.

Estetska funkcija je dovoljan razlog za formiranje zelenog krova, jer kao efekat oplemenjivanja gradskog pejzaža umnogome utiče na poboljšanje kvaliteta života u urbanim uslovima.

Da bismo ispitali mogućnosti konstrukcije moramo znati njenu nosivost i nagib. Od nosivosti krovne konstrukcije zavisi i tip ozelenjavanja krovne površine. Ekstenzivni zeleni krovovi su u znatnoj meri lakši od intenzivnih (pa su u praksi primenjivi na daleko većem broju postojećih objekata).

Najveći problem pri postavljanju zelenog krova, kada su u pitanju krovne konstrukcije pod nagibom – takozvani kosi krovovi, predstavlja klizanje. Bez dodatne stabilizacije, neracionalno je projektovati zeleni krov na kosinama većim od 1:6 – 17%.



## **KLIMATSKI USLOVI:**

**Temperature** - Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9<sup>o</sup>C u januaru do 24.3<sup>o</sup>C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5<sup>o</sup>C.

**Oblačnost** - 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** - je važan element klime.

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** - 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.

## **MJERE ZAŠTITE**

### **Zaštita životne sredine**

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže.

Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerzagadjenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),

- zaštita tla od zagađjenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),

- zaštitu vazduha od zagađjenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Za sve novoplanirane objekte u zahvatu ovog plana shodno čl. 17. Zakona o zaštiti životne sredine ( Sl. List RCG br. 12/96) koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

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

III. 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.

**IV.** 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;

**V.** 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.

**VI.** 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.

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

**VIII.** 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-nacrtni)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.

**IX.** 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 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.

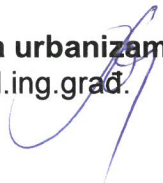
Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta (Sl.list CG br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi 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 „Pristan“ u R=1/500 i "Situacija urbanističke parcele br.30" u R=1/400.

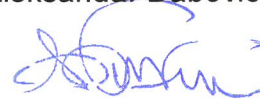
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

**APOMENA:** Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta, dužni ste da regulišete imovinsko - pravne odnose za katastarsku parcelu br.3268 sa lista nepokretnosti br.256 KO Ulcinj površine od 35,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Bašić rođ.Kalezić R. Sebije iz Ulcinja, dio katastarske parcele br.3270 sa lista nepokretnosti br.917 KO Ulcinj površine od 23,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Đurović L. Mihailo iz Ulcinja i dio katastarske parcele br.3264 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj površine od 20,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, 1/1 raspolaganje Opština Ulcinj, koje su u zahvatu urbanističke parcele za izgradnju objekta.

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

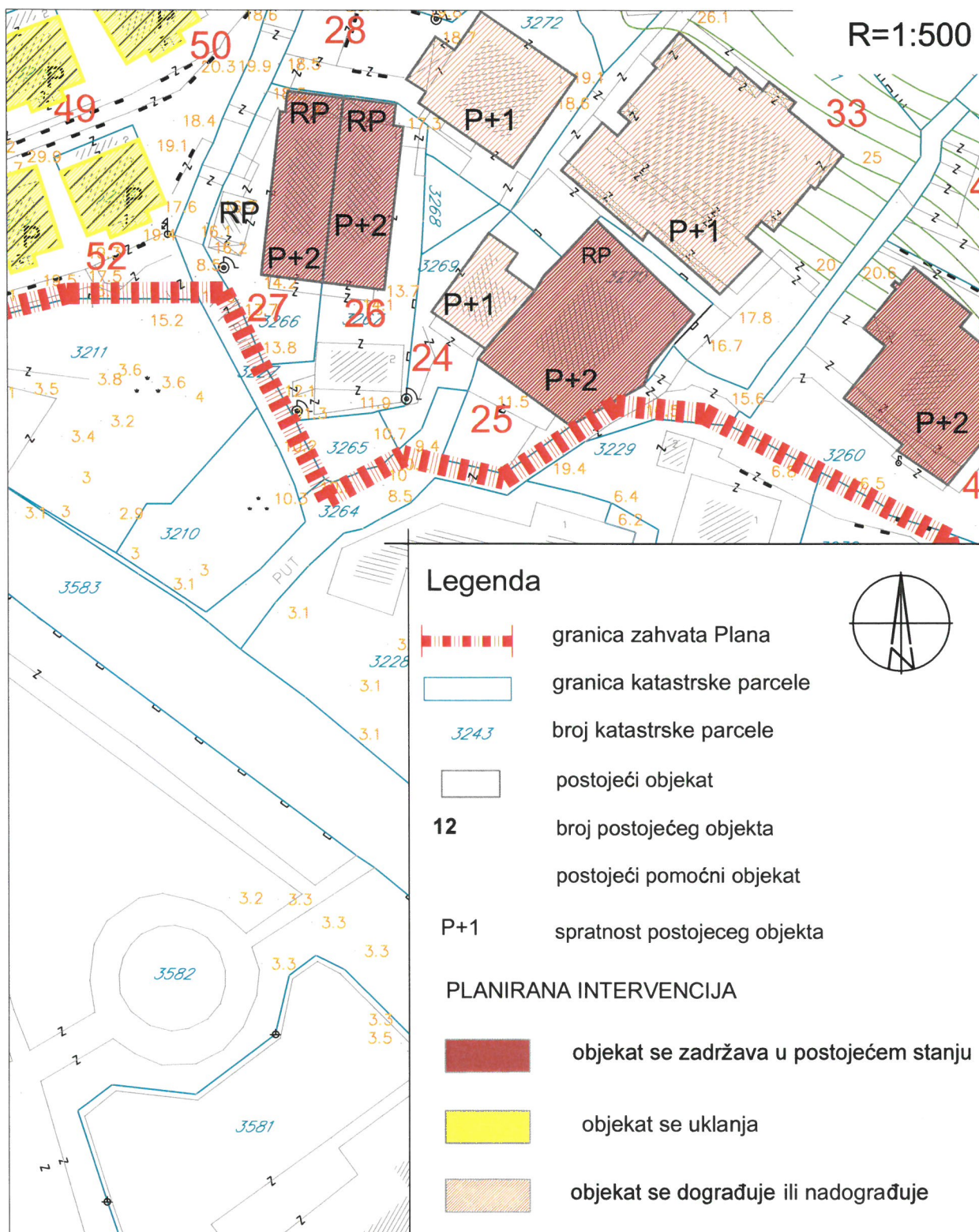



**Sekretar,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



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

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" br.7. Plan Intervencija na postojećim objektima

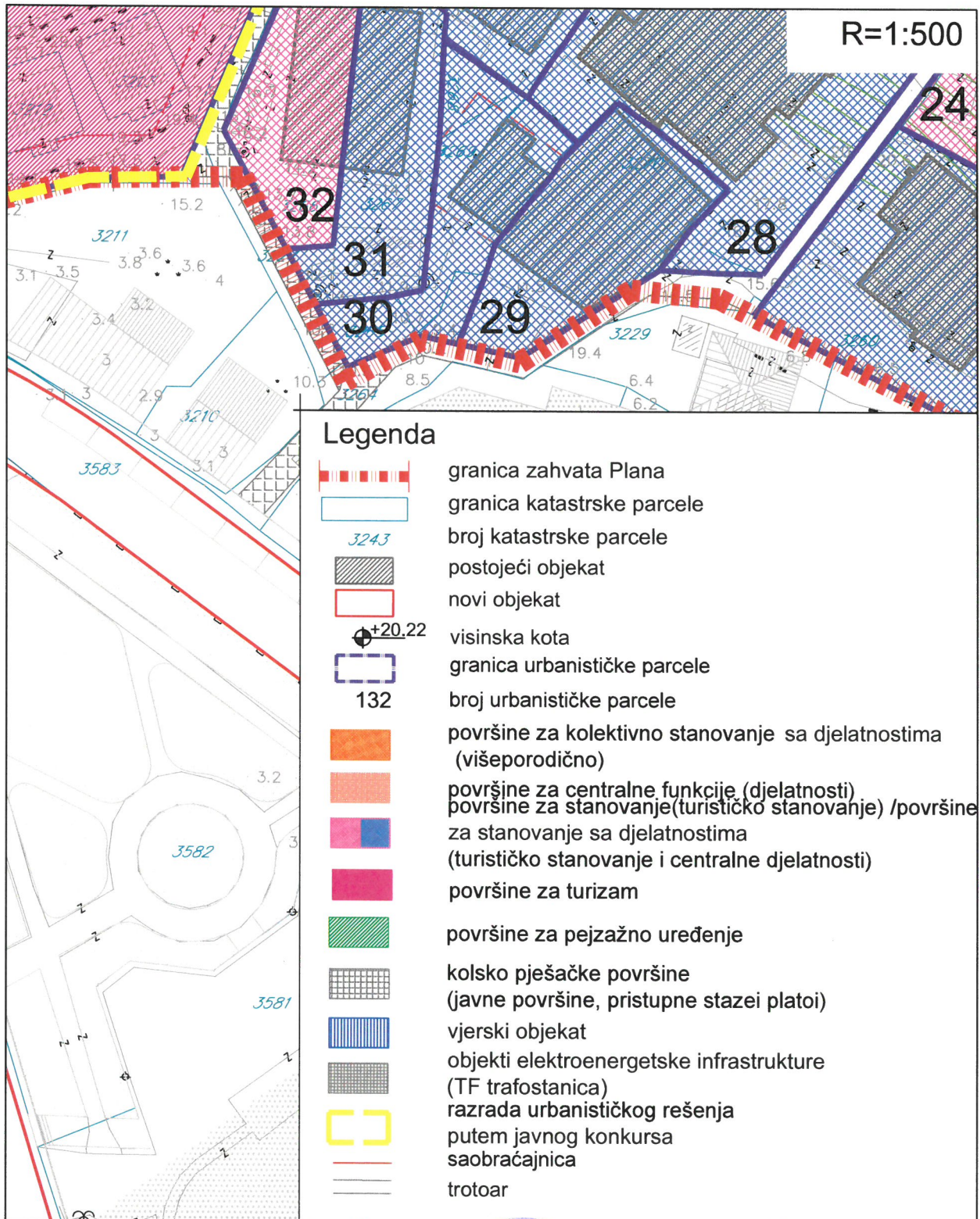


Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

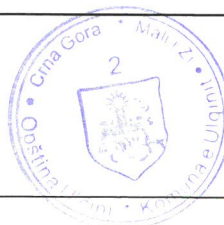


**Sekretar**  
 arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" br.8.Plan namjene površina

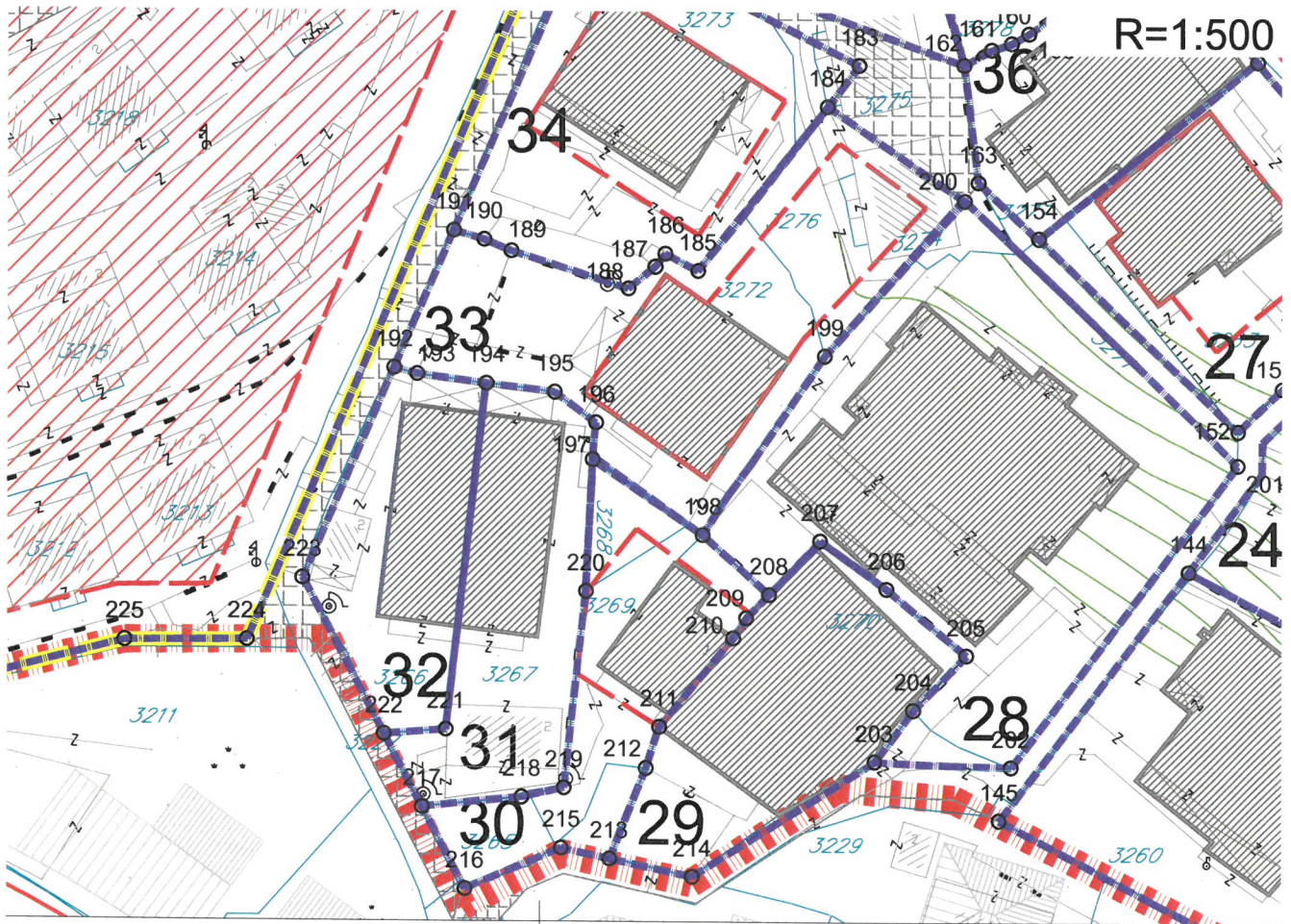


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.






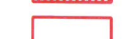
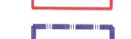

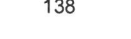



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan" br.9 Plan Parcelacije



## KOORDINATE TACAKA GRANICE URBANISTIČKIH PARCELA

197	6600496.74	4642886.62
198	6600504.72	4642881.18
199	6600513.49	4642894.17
200	6600523.60	4642905.43
201	6600543.34	4642886.37
202	6600526.95	4642864.42
203	6600517.17	4642864.80
204	6600519.98	4642868.55
205	6600523.74	4642872.50
206	6600518.01	4642877.30
207	6600513.18	4642880.77
208	6600509.52	4642876.86
209	6600507.87	4642875.17
210	6600506.94	4642873.71
211	6600501.60	4642867.27
212	6600500.65	4642864.27
213	6600498.02	4642857.70
214	6600504.01	4642856.42
215	6600494.51	4642858.47
216	6600487.55	4642855.49
217	6600484.43	4642861.42
218	6600491.63	4642862.15
219	6600494.70	4642862.83
220	6600496.27	4642877.07

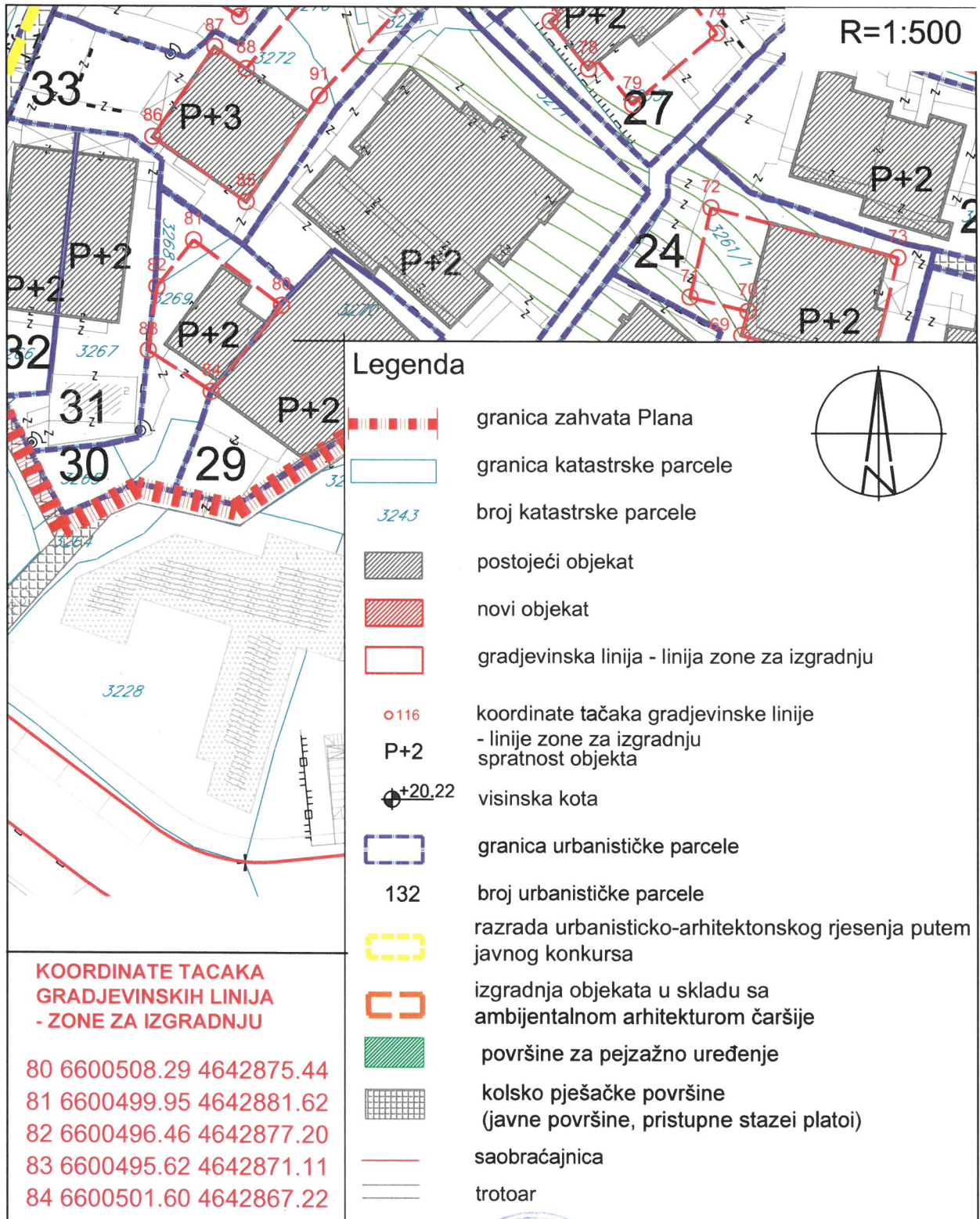
## Legenda

-  granica zahvata Plana
-  granica katastrske parcele
-  broj katastrske parcele
-  postojeći objekat
-  novi objekat
-  gradjevinska linija - linija zone za izgradnju
-  granica urbanističke parcele
-  broj urbanističke parcele
-  koordinate tacaka granice urbanisticke parcele
-  razrada urbanisticko-arhitektonskog rjesenja putem javnog konkursa
-  površine za pejzažno uređenje
-  kolsko pješačke površine (javne površine, pristupne staze i platoi)
-  saobraćajnica

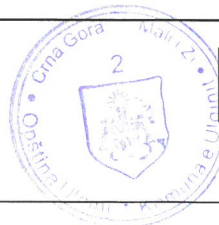
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad

V.D. Sekretar-a  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" br.10.Plan regulacije i nivelacije

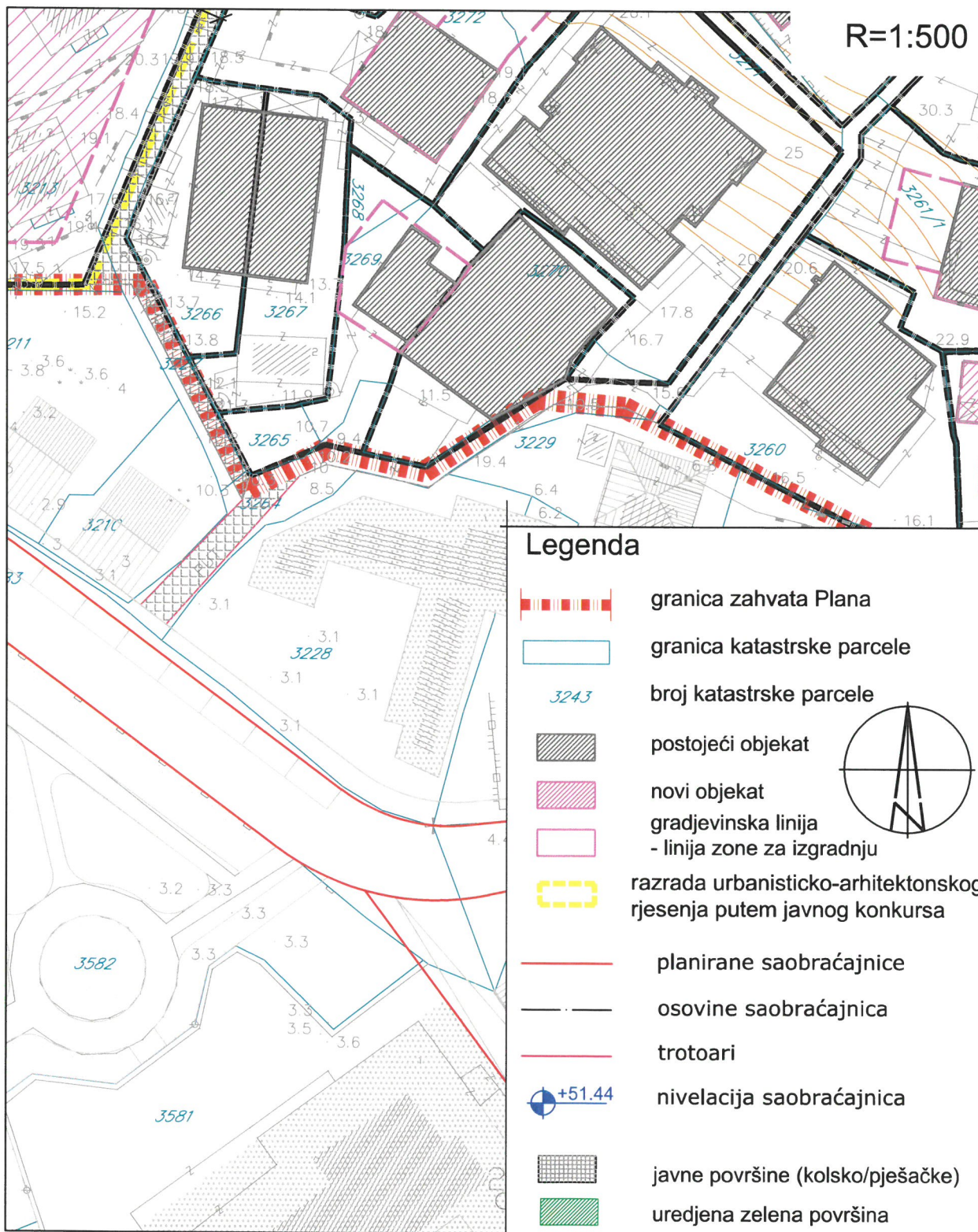


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" br.11.Plan saobraćaj



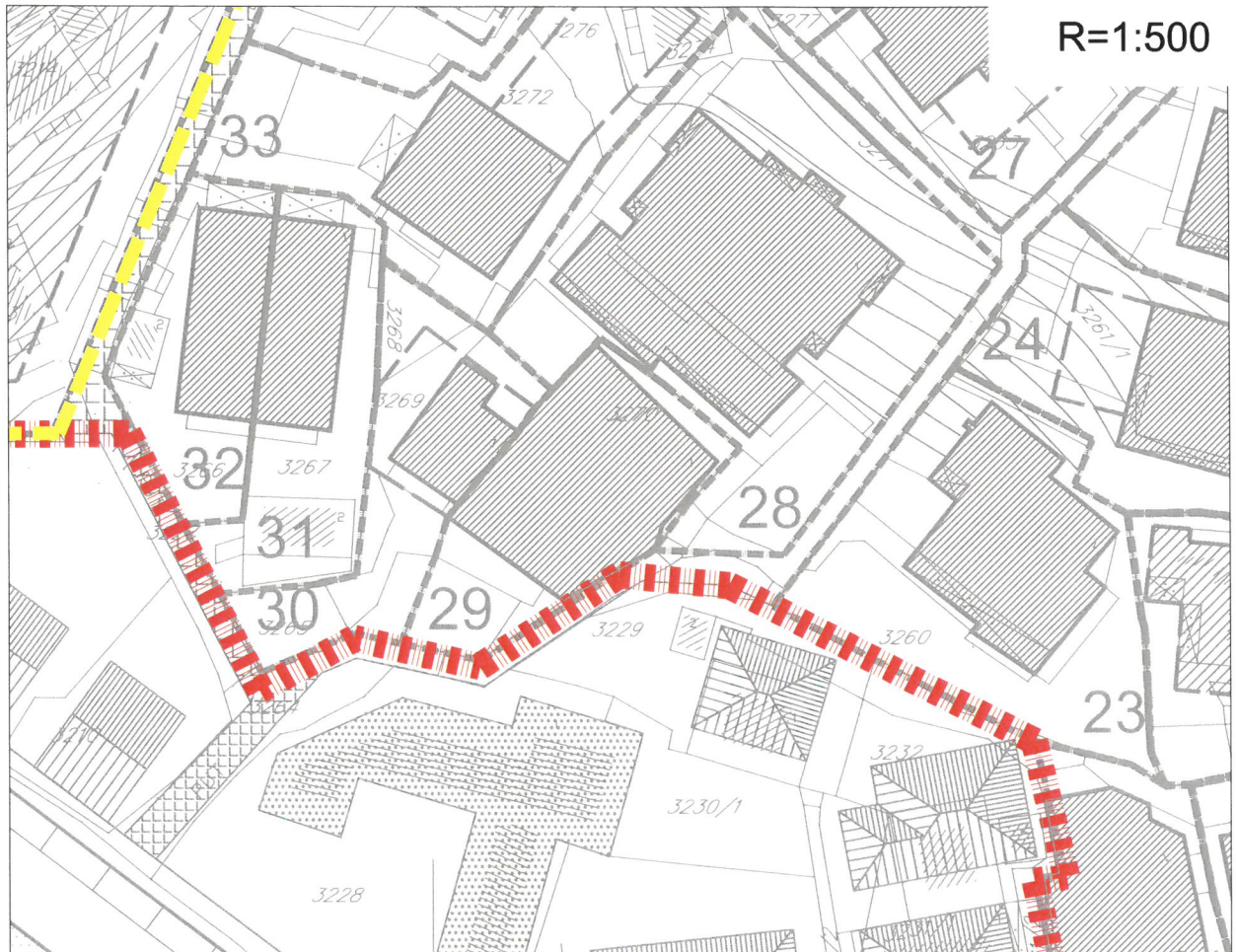
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing, građ.



**Sekretar**  
arh.Aleksandar Đabović dipl.ing.



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" br.12.Plan elektroenergetska infrastruktura



## Legenda



granica zahvata Plana



razrada urbanisticko-arhitektonskog rjesenja putem javnog konkursa



TS 10/0,4kV ( postojeće )



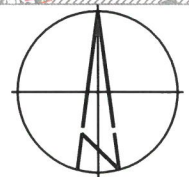
NDTS 10/0,4kV( planirane )



trasa postojećih 10kV kablova



trasa planiranih 10kV kablova

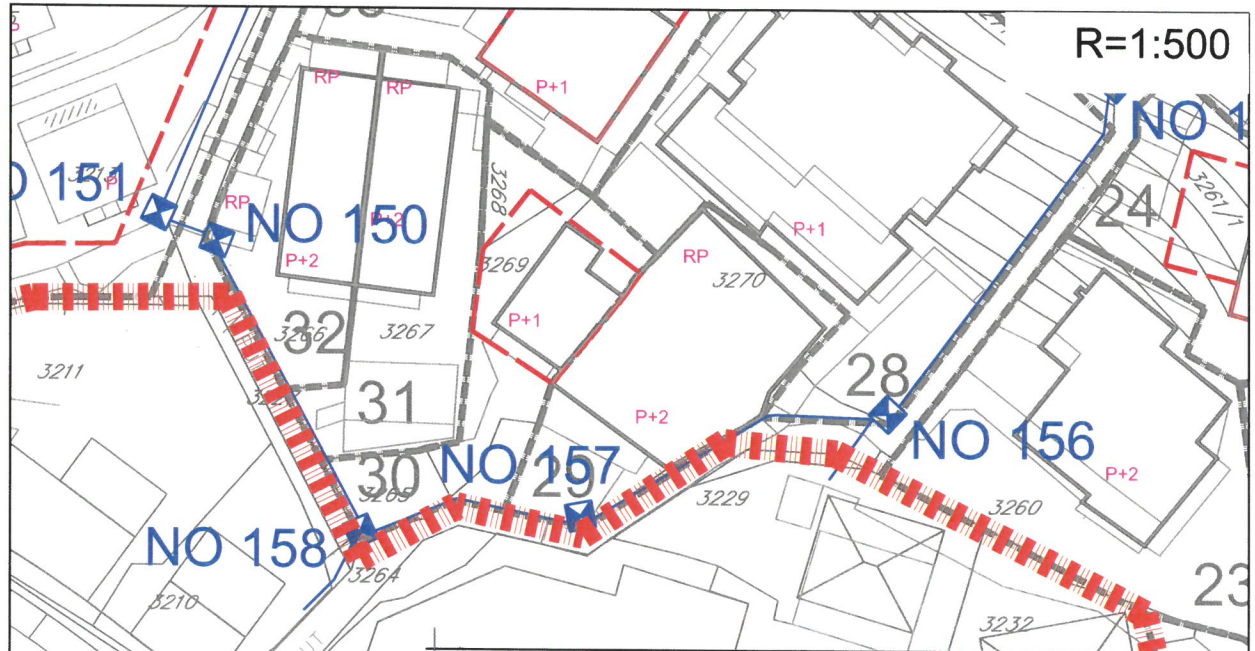


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.













**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" br.13.Plan telekomunikaciona infrastruktura

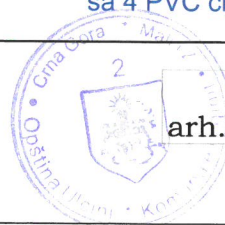


## LEGENDA



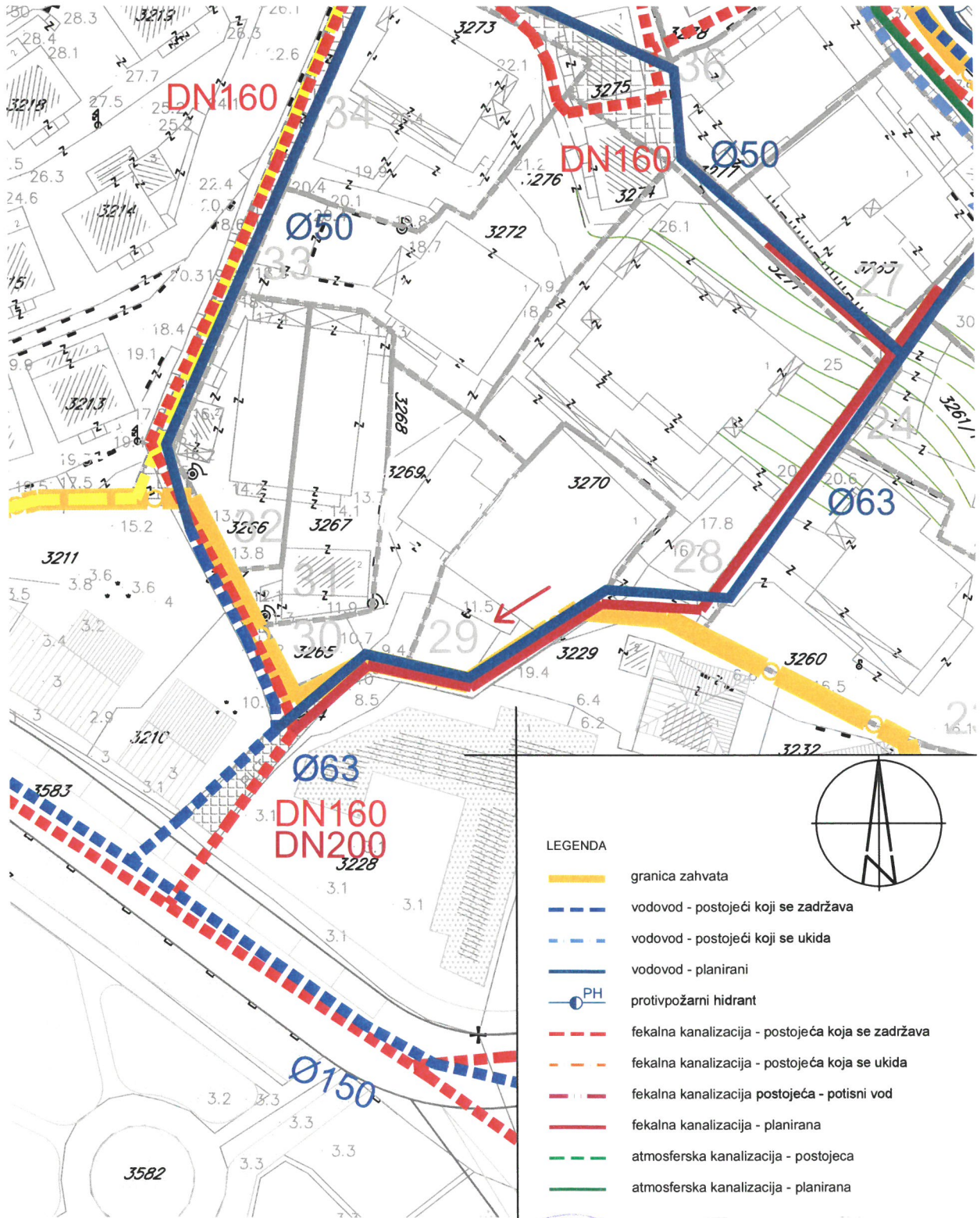
-  granica zahvata
-  postojeći telekomunikacioni čvor
-  RSS Stara Pošta i RSS Pinješ
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod
-  postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod
-  planirano telekomunikaciono okno
- NO 1,...,NO 180 broj planiranog telekomunikacionog okna
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 6 PVC cijevi 110mm
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm

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



**Sekretar**  
arch.Aleksandar Dabović, dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan" br.14.Plan hidrotehnička infrastruktura



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



**Sekretar**  
 arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



**PODRUČNA JEDINICA**

ULCINJ

Broj: 108-956-1036/2017

Datum: 01.03.2017

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 460-195/2017 OD 01 03 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 259 - IZVOD****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
3269			27 72	31/05/2001	UL.IVANA MILUTINOVIĆA	Dvorište -		86	0.00
3269		1	27 72	31/05/2001	UL.IVANA MILUTINOVIĆA	Porodična stambena zgrada -		53	0.00
								139	0.00

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0504935223022	BAŠIĆ ZEJNEL AHMET UL.BORISA KIDRIČA BR.22 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
3269		1	Porodična stambena zgrada -	900	P 53	Svojina BAŠIĆ ZEJNEL AHMET UL.BORISA KIDRIČA BR.22 Ulcinj 1/1 0504935223022
3269		1	Stambeni prostor - 1	1	P 32	Svojina BAŠIĆ ZEJNEL AHMET UL.BORISA KIDRIČA BR.22 Ulcinj 1/1 0504935223022
3269		1	Stambeni prostor - 2	2	P1 32	Svojina BAŠIĆ ZEJNEL AHMET UL.BORISA KIDRIČA BR.22 Ulcinj 1/1 0504935223022

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3269		1		1	Porodična stambena zgrada	31/05/2001 0:0	Nema dozvolu Nema dozvolu 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).

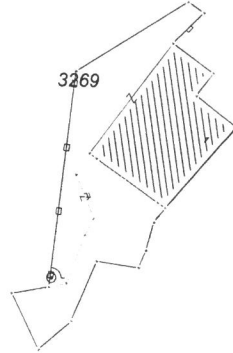
 Načelnik:   
Čaprići Dževdet

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500

4  
642  
900  
6  
600  
450

4  
642  
900  
6  
600  
500



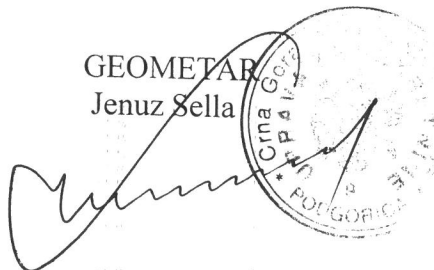
4  
642  
850  
6  
600  
450

4  
642  
850  
6  
600  
500

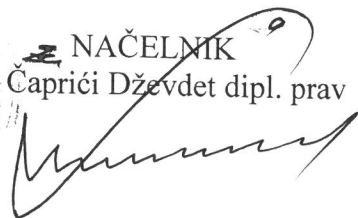
Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
3269 <sup>p</sup>	DVORIŠTE	-	UL LVANA MILUTINOVIC			86		
	POR ST. 26E	-	- II -			53		
					1	39		

Ulcinj 01 03 2017 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella



NAČELNIK  
 Čaprići Dževdet dipl. prav



# Situacija urb. parc br.30 sa Dup-a Ulcinj-grad za lokalitet Pristan

Urbanistička parcela br.30=258.00 m<sup>2</sup>  
sa ID DUP-a Pristan

Kat.parc.br.3269=139.00 m<sup>2</sup> sa lista nepokretnosti  
br.259 K.o Ulcinj svojina Bašić Ahmet

Dio kat.parc.br.3265=41.00 m<sup>2</sup> sa lista nepokretnosti  
br.259 K.o Ulcinj svojina Bašić Ahmet

Kat.parc.br.3268=35.00 m<sup>2</sup> sa lista nepokretnosti  
br.256 K.o Ulcinj svojina Bašić Sebiđe

Dio kat.parc.br.3270=23.00 m<sup>2</sup> sa lista nepokretnosti  
br.917 K.o Ulcinj svojina Djurović Mihajlo

Dio kat.parc.br.3264=20.00 m<sup>2</sup> sa lista nepokretnosti  
br.604 K.o Ulcinj svojina Crne Gore raspolaganje Opština Ulcinj

R=1:400

Koordinate urb.parcele br.30

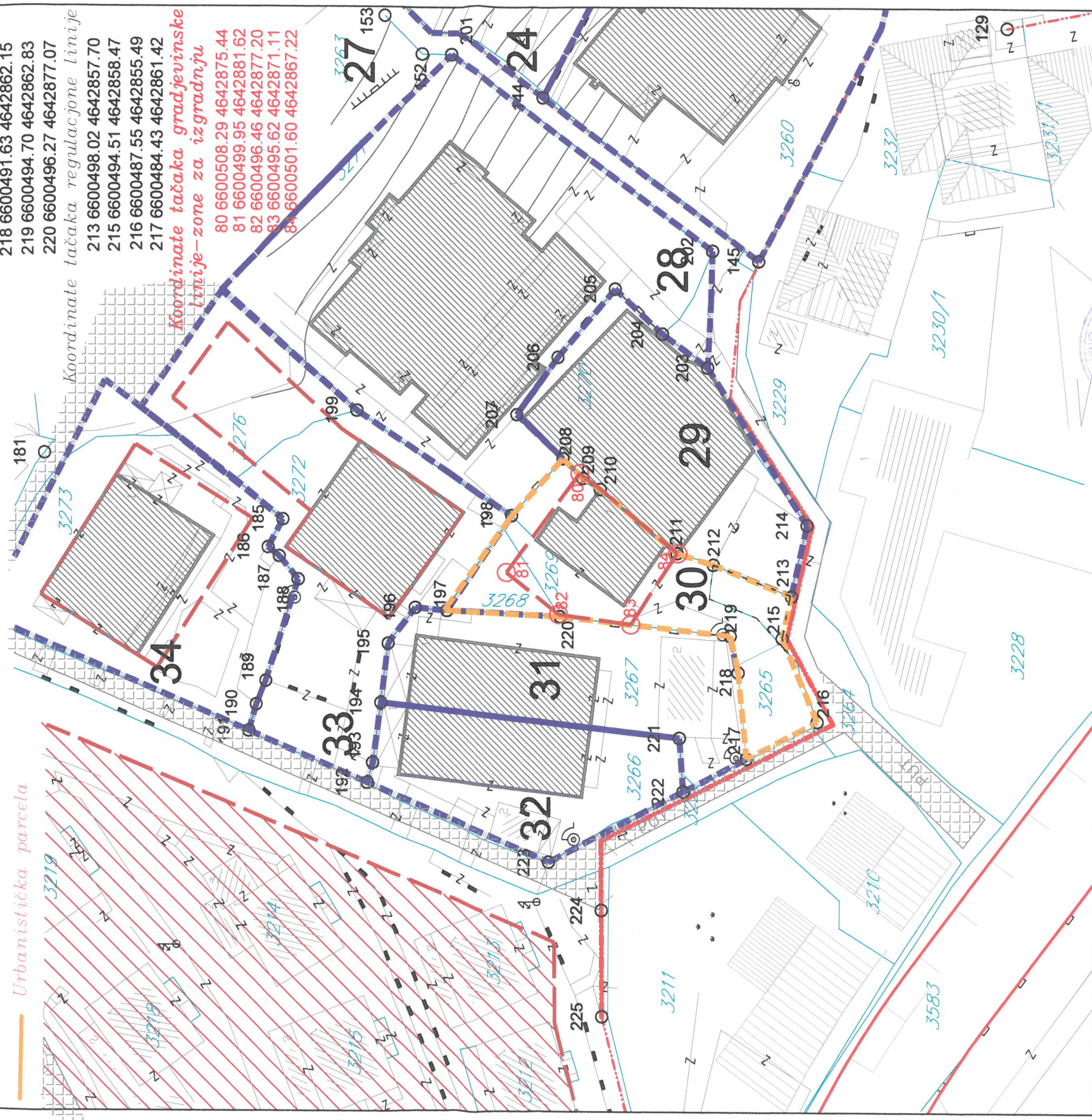
197 6600496.74 4642886.62  
198 6600504.72 4642881.18  
208 6600509.52 4642876.86  
209 6600507.87 4642875.17  
210 6600506.94 4642873.71  
211 6600501.60 4642867.27  
212 6600500.65 4642864.27  
213 6600498.02 4642857.70  
215 6600494.51 4642858.47  
216 6600487.55 4642855.49  
217 6600484.43 4642861.42  
218 6600491.63 4642862.15  
219 6600494.70 4642862.83  
220 6600496.27 4642877.07

Koordinate tačaka regulacione linije

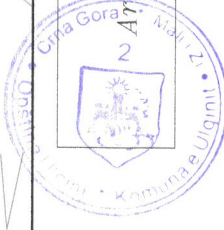
213 6600498.02 4642857.70  
215 6600494.51 4642858.47  
216 6600487.55 4642855.49  
217 6600484.43 4642861.42

**Koordinate tačaka gradjeviniske  
linije-zone za izgradnju**

80 6600508.29 4642875.44  
81 6600499.95 4642881.62  
82 6600496.46 4642877.20  
83 6600495.62 4642871.11  
84 6600501.60 4642867.22



Obradio:  
Pjeter Dobreći geom  
*Pjeter Dobreći*



Sekretar  
Anđ. Aleksandar Dabović  
*Anđ. Aleksandar Dabović*