



**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.:05-139/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 20.03.2017. god.

***Djurišić M. Pero***

**ULCINJ**  
Zoganje, b.b.

Dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br.40, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 1“, 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**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm**

Br./ Nr.:05-139/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 20.03.2017. 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, 39/11 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 1“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/2 od 19.01.2012. godine („Sl.listCG“ br.8/2012–opštinski propisi), na zahtjev **Đurišić Pero**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje**  
**na urbanističkoj parceli br.40, koju čine katstarska parcela br.3463 i dio**  
**katstarske parcele br.3488/3 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna**  
**DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 1“, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE:**

Po karti br.5 "Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije" na urbanističkoj parceli br. 40 nalazi se stambeni objekat, spratnosti Su+P (suteren i prizemlje).

Analitički podaci postojećeg stanja objekta iz tektuanog dijela Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 1“;

Broj objekta	Površina prizemlja (m2)	Bruto građevinska površina (m2)	Spratnost	Namjena
40	88	176	Su+P	Stanovanje

Karta br.5 "Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

### PLANIRANO STANJE:

Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br.40", urbanističku parcelu br.40, površine od 551,25 m<sup>2</sup>, formiraju:

- katastarska parcela br.3463 sa lista nepokretnosti br.904 KO Ulcinj površine od 538,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Djurišić M. Pero iz Ulcinja i

- dio katastarske parcele br.3488/3 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj površine od 13,25m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, 1/1 raspolaganje Opština Ulcinj.

"Situacija urbanističke parcele br.40" 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 1“, u okviru urbanističke parcele br.40, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

– 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
40	551,25	0,4	220,50	1,2	661,50	stanovanje-poslovanje-turizam	Su+P+1+Pk

**Gabarit objekta:** Planirani objekat je prikazan na kartu br.7 - Parcelacija i UTU – grafički prilog ovih uslova.

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 220,50 m<sup>2</sup> (indeks zauzetosti 0.4)

Max. bruto građevinska površina objekta 661,50 m<sup>2</sup> (indeks izgrađenosti 1.2)

### Spratnost planiranog objekta:

Max. spratnost objekta je Su+P+1+Pk (suteran, prizemlje, sprat i podkrovlje).

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

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

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

### Parcelacija i regulacija:

Na katastarsku parcelu br.3463 i dio katastarske parcele br.3488/3 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.40 sa površinom od 551,25 m<sup>2</sup> i na njima je planiran objekat spratnosti Su+P+1+Pk (suteran, 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.

Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat kao poseban grafički prilog.

Građevinska linija objekta na urbanističku parcelu je linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

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

Gradjevinska linija je prikazana u grafičkom prilogu – karta br.8a – Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije u R= 1/500 i iste su definisane sa kordinatnim tačkama GL404, GL405, GL406 i GL407.

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.

Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispuste-erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m.

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

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.

### **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, 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 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.

U slučaju da se projektant odluči za projektovanje ravnog krova, dozvoljava se da se umjesto potkrovnje 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.

#### **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:**

Zona stanovanja je dominirajuća u zahvatu Plana. Locirana je u zonama postojećeg stanovanja i proširena na slobodne neizgrađene površine interpolacijom novih urbanističkih parcela.

#### **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**

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.

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 postojećom 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 urbanističke parcele 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.

## **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, nezastrtih 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 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 tradicionalnim načinom obrade (suvozdil ili sa upuštenim spojnicama)
    - 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.

### **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.

## **MJERE ZAŠTITE**

### **Mjere zaštite kulturne baštine**

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Republički zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu.

### **Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda**

Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

### **Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa**

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

### **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.

## **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 odredjeni 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 izvrsti 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-nacrt)
- 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 „Pinješ 1“ u R=1/500 i "Situacija urbanističke parcele br.40" u R=1/250.

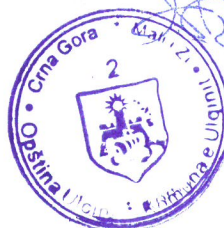
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

**NAPOMENA:** Do podnošenja zahtjeva za izdavanje gradjevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose za dio katastarske parcele br.3488/3 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj površine od 13,25m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, 1/1 raspolaganje Opština Ulcinj, koja je u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekata.

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

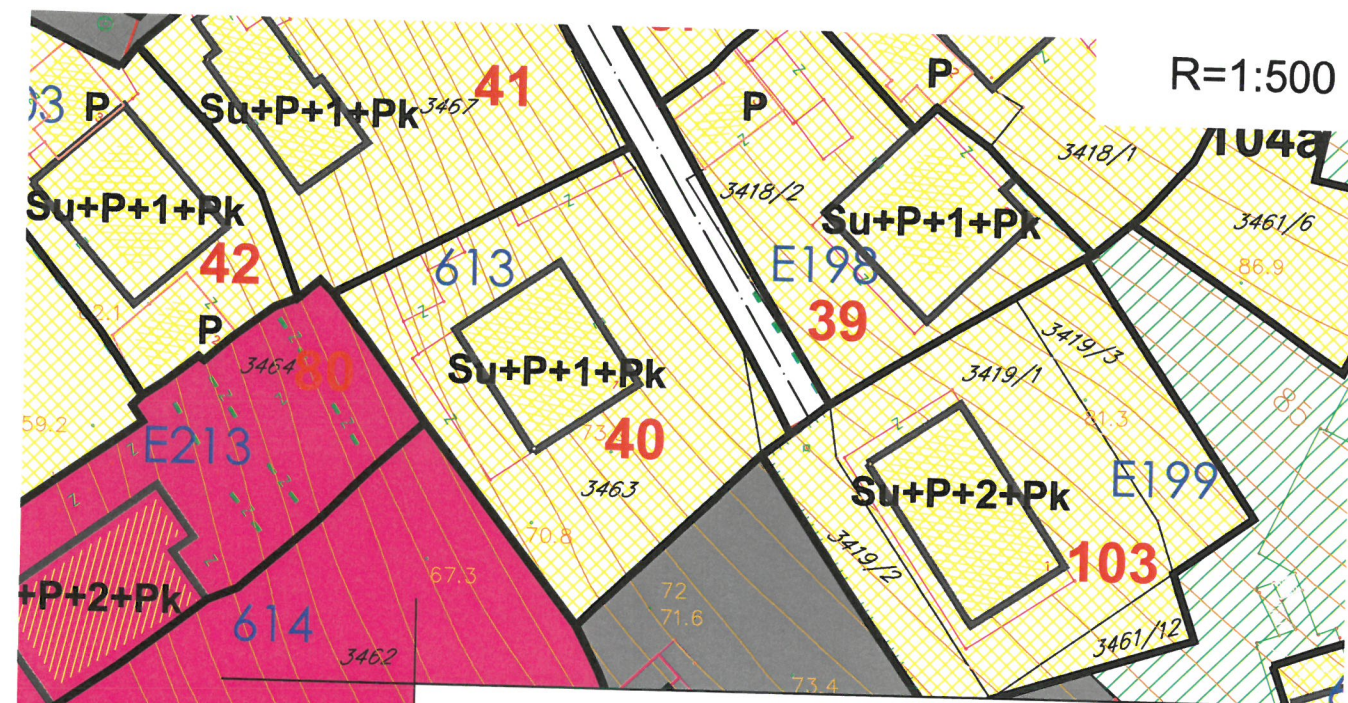
Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x uz predmet  
1x a/a

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

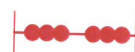
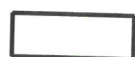











# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1' Plan br.6.Namjena površina



## Legenda

-  granica zahvata
-  objekat
- P+1** planirana spratnost objekta
- 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"
-  površine za individualno stanovanje (porodično)
-  površine za kolektivno stanovanje (višeporodično)
-  površine za turizam
-  površine za poslovanje
-  kolsko-pješačke površine (javne površine, pristupne staze i platoi)
-  površine za pejzažno uređenje
-  trafostanica



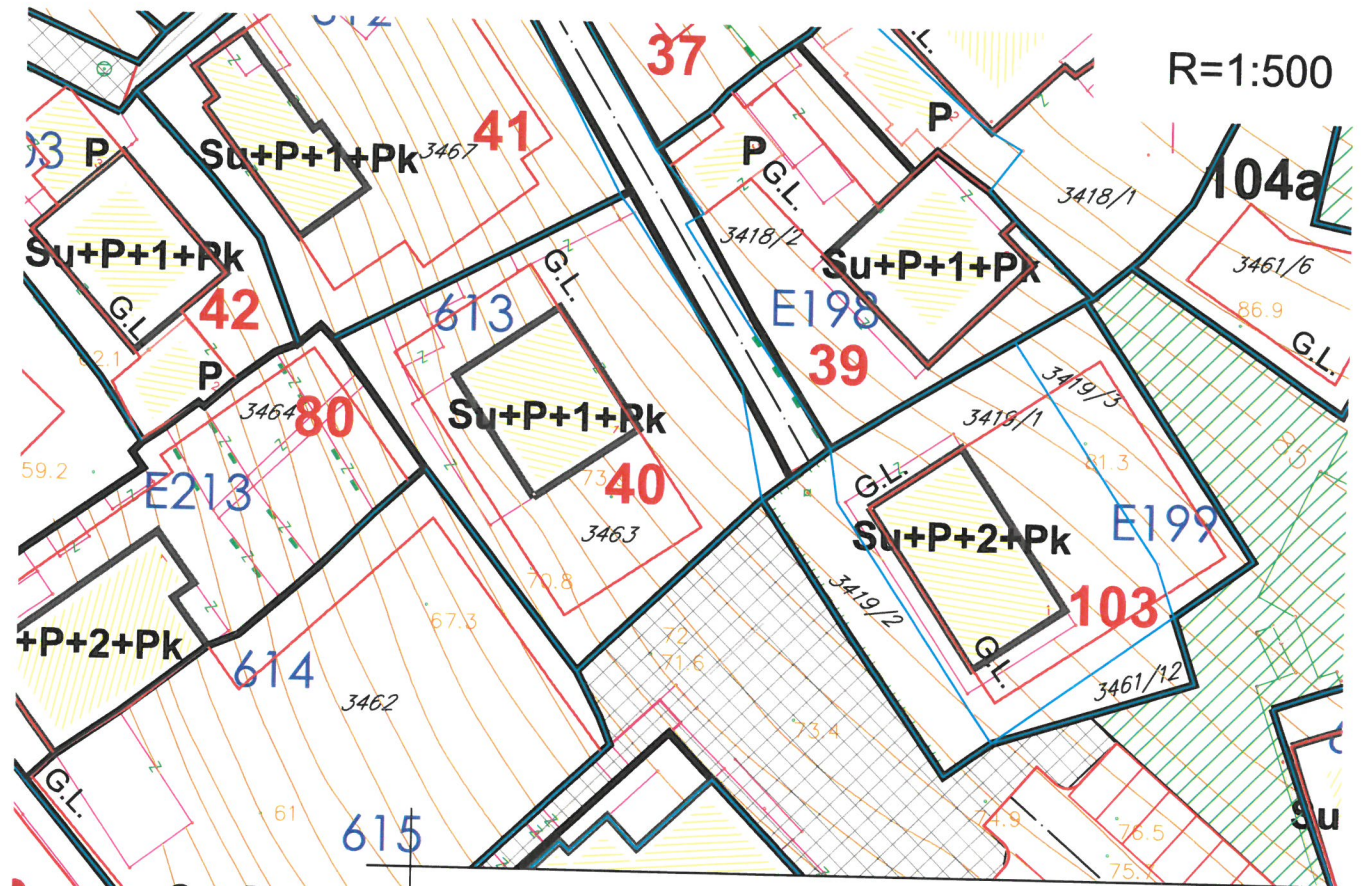
3533/1

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













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

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1' Plan br.7.Parcelacija i UTU



## Legenda

-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  građevinska linija
-  planirana spratnost objekta
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"
-  kolsko-pješačke površine
-  zelenilo

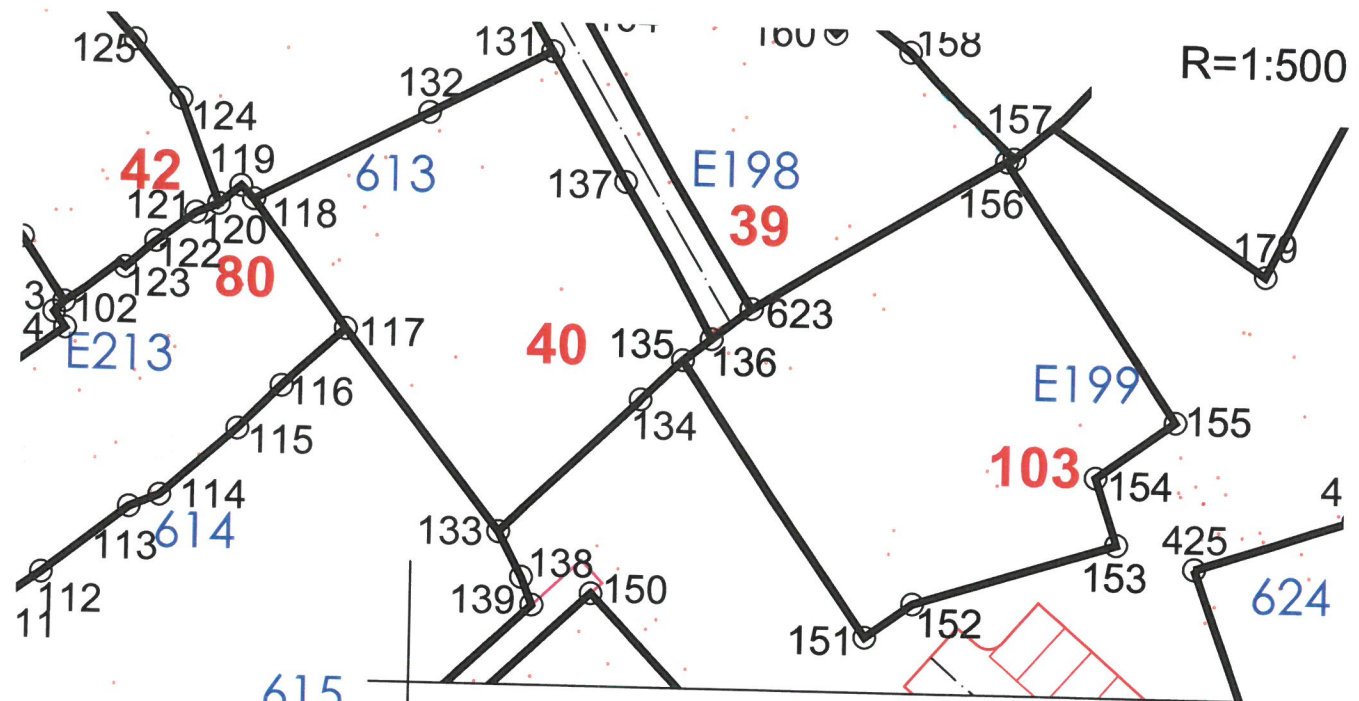


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1"  
Plan br.8. Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela




KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

117	6600948.45	4642771.86
118	6600941.92	4642780.71
131	6600962.45	4642791.47
132	6600954.00	4642787.02
133	6600959.28	4642757.99
134	6600969.04	4642767.39
135	6600971.93	4642770.20
136	6600973.90	4642771.71
137	6600967.73	4642782.47



Legenda

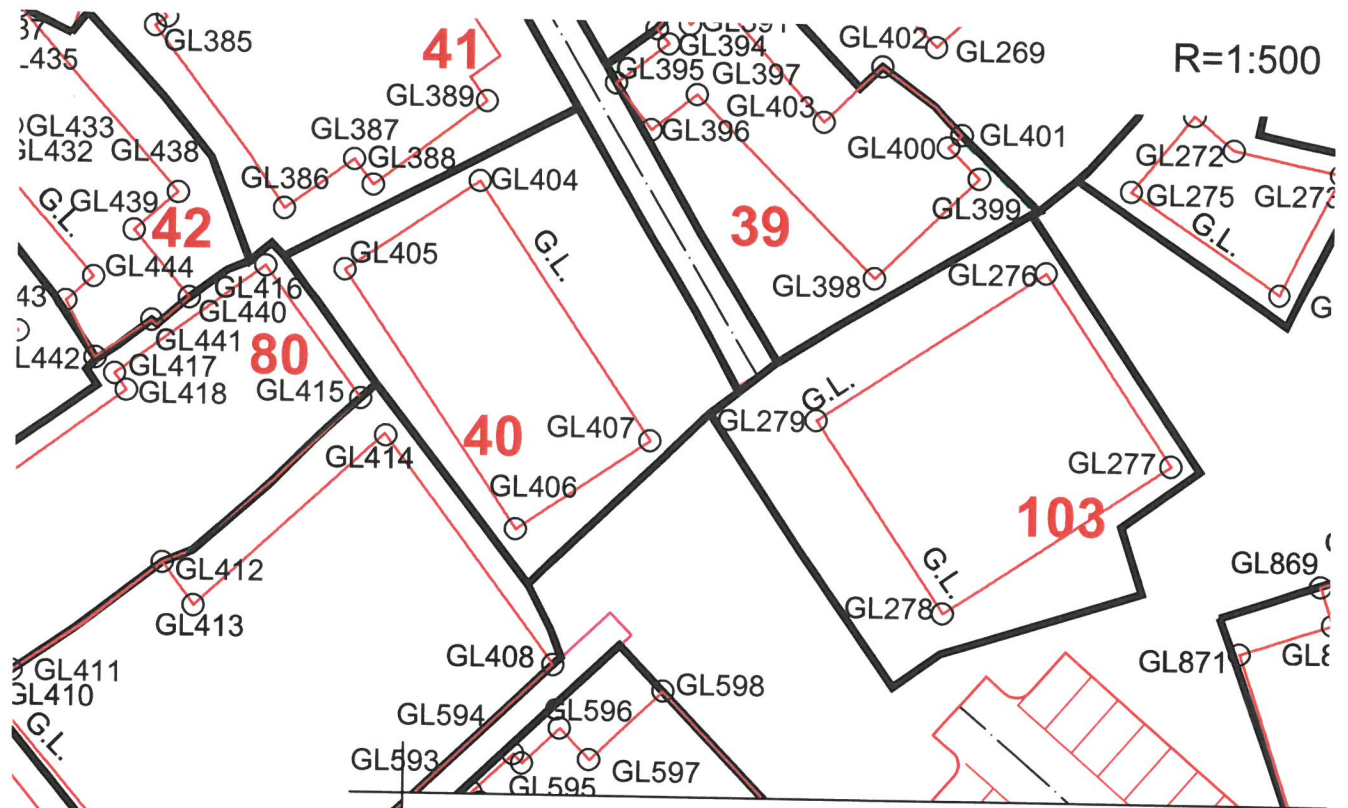
-  granica zahvata
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- E220, 660** broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"

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



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

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1" Karta br.8a koordinate prelomnih tačaka GL.




## KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

GL404 6600955.57 4642786.21  
 GL405 6600946.16 4642779.87  
 GL406 6600958.33 4642761.86  
 GL407 6600967.74 4642768.19



## Legenda

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

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

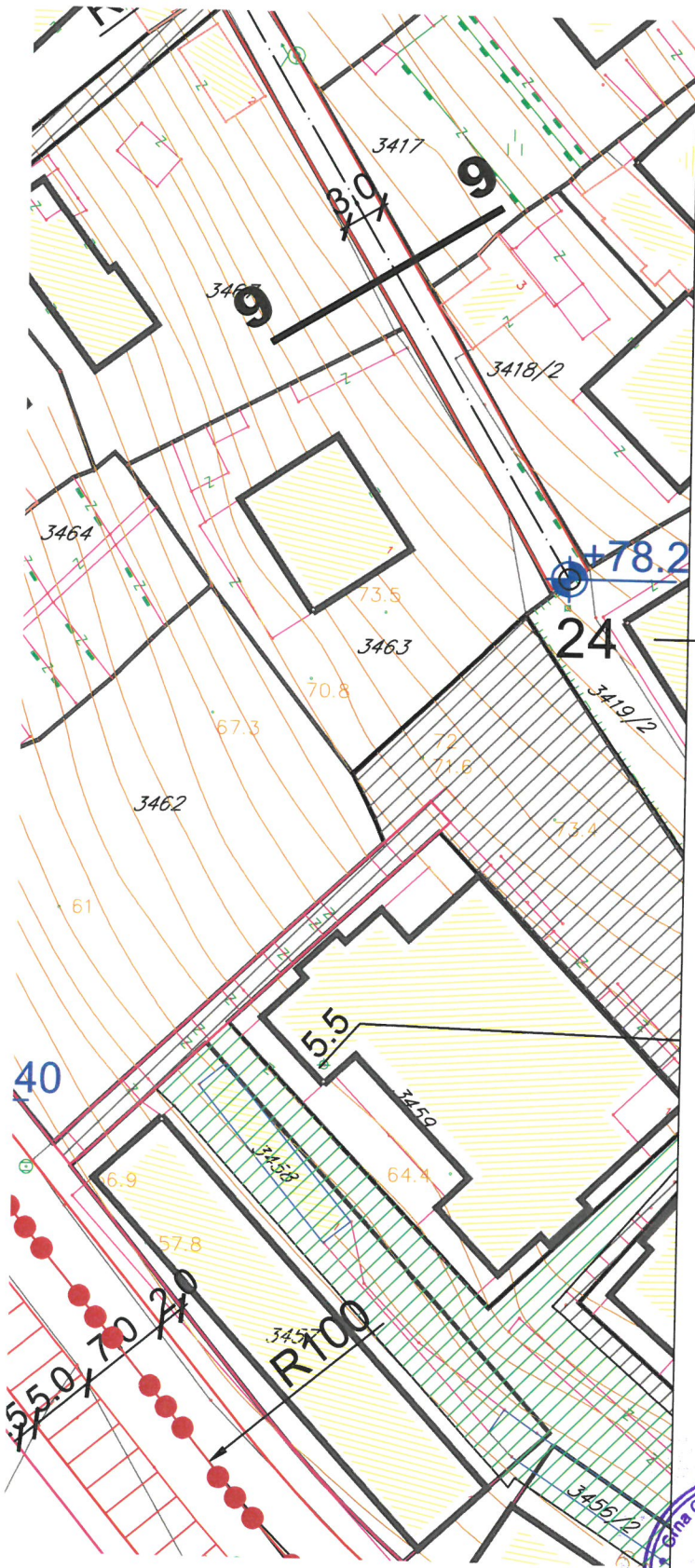


**Sekretar**

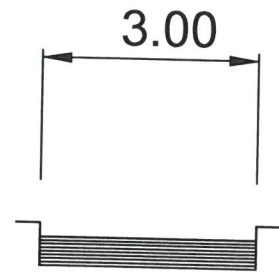
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1' Plan br.9.Saobraćaj

R=1:500





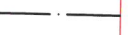

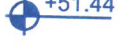


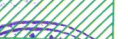


Presjek 9 - 9



## Legenda



-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotoari
-  nivelacija saobraćajnica
-  kolsko-pješačke površine
-  pješačke površine
-  zelenilo

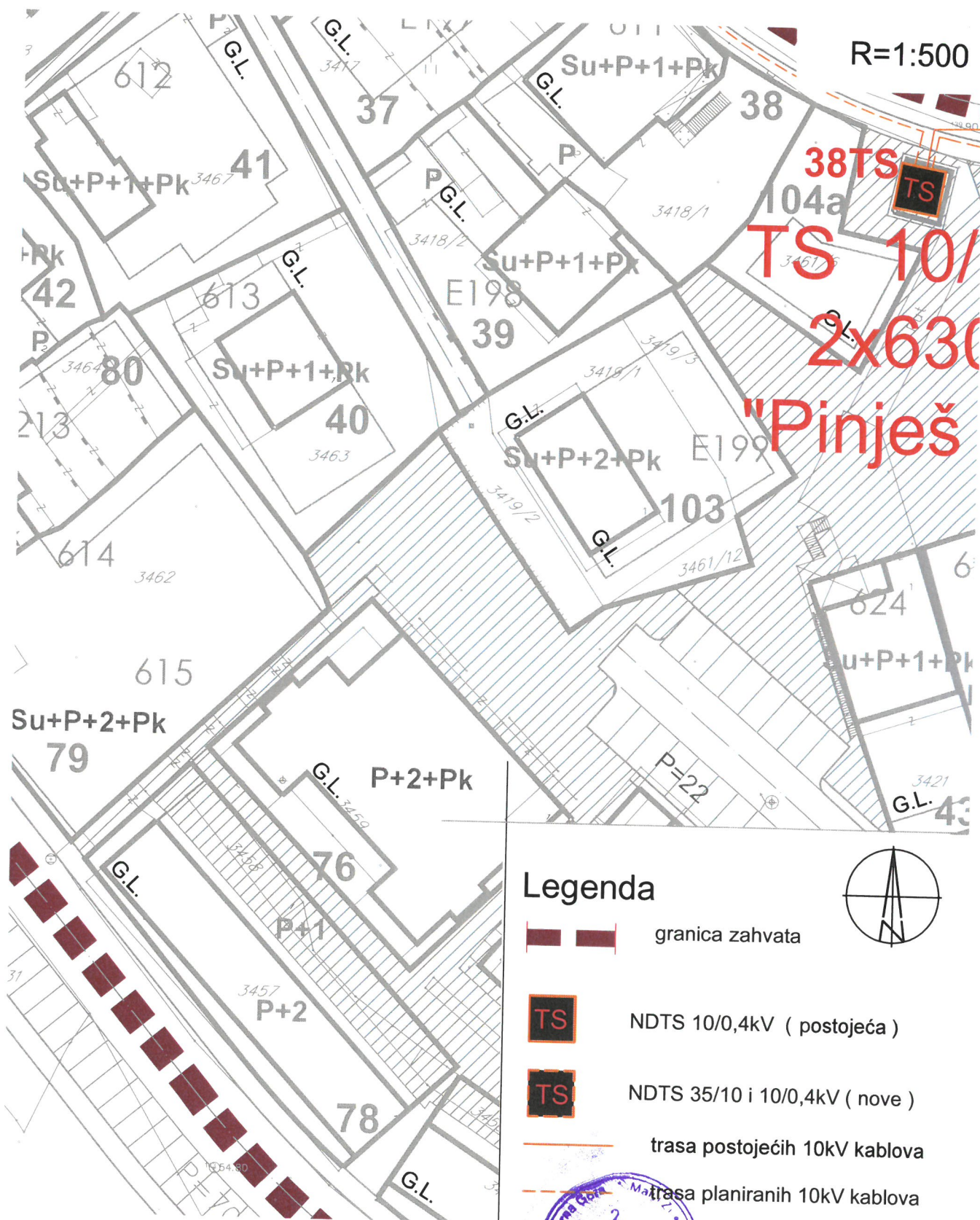
Savjetnik I za urbanizam  
Mehtmet Tafica, dipl.ing.građ.



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








# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1' Plan br.10.Elektroenergetika



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

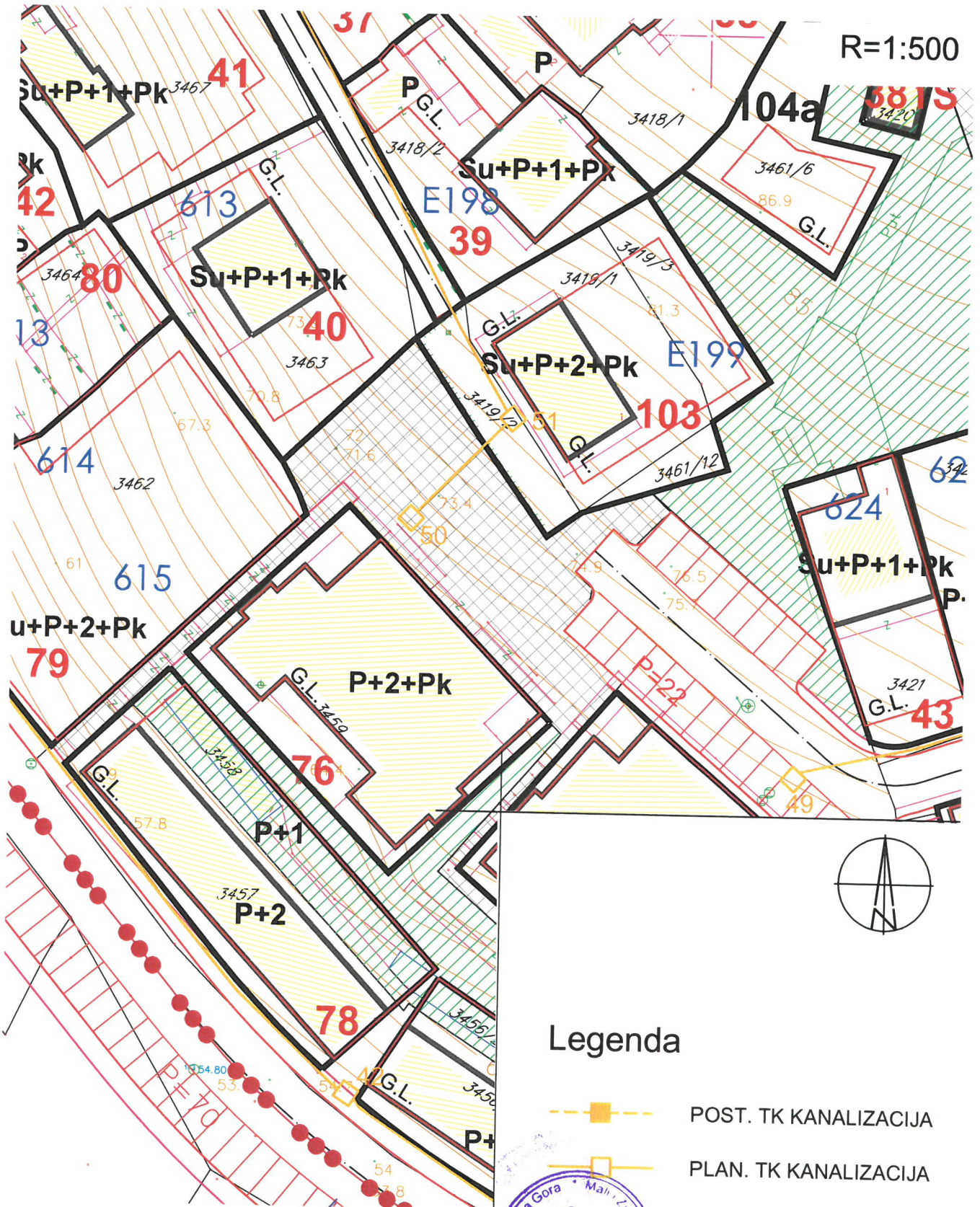
## Legenda

-  granica zahvata
-  NDTs 10/0,4kV ( postojeća )
-  NDTs 35/10 i 10/0,4kV ( nove )
-  trasa postojećih 10kV kablova
-  trasa planiranih 10kV kablova

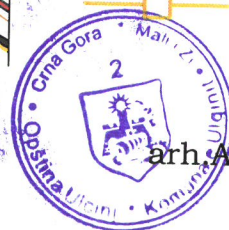


**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1" Plan br.11.TK infrastruktura



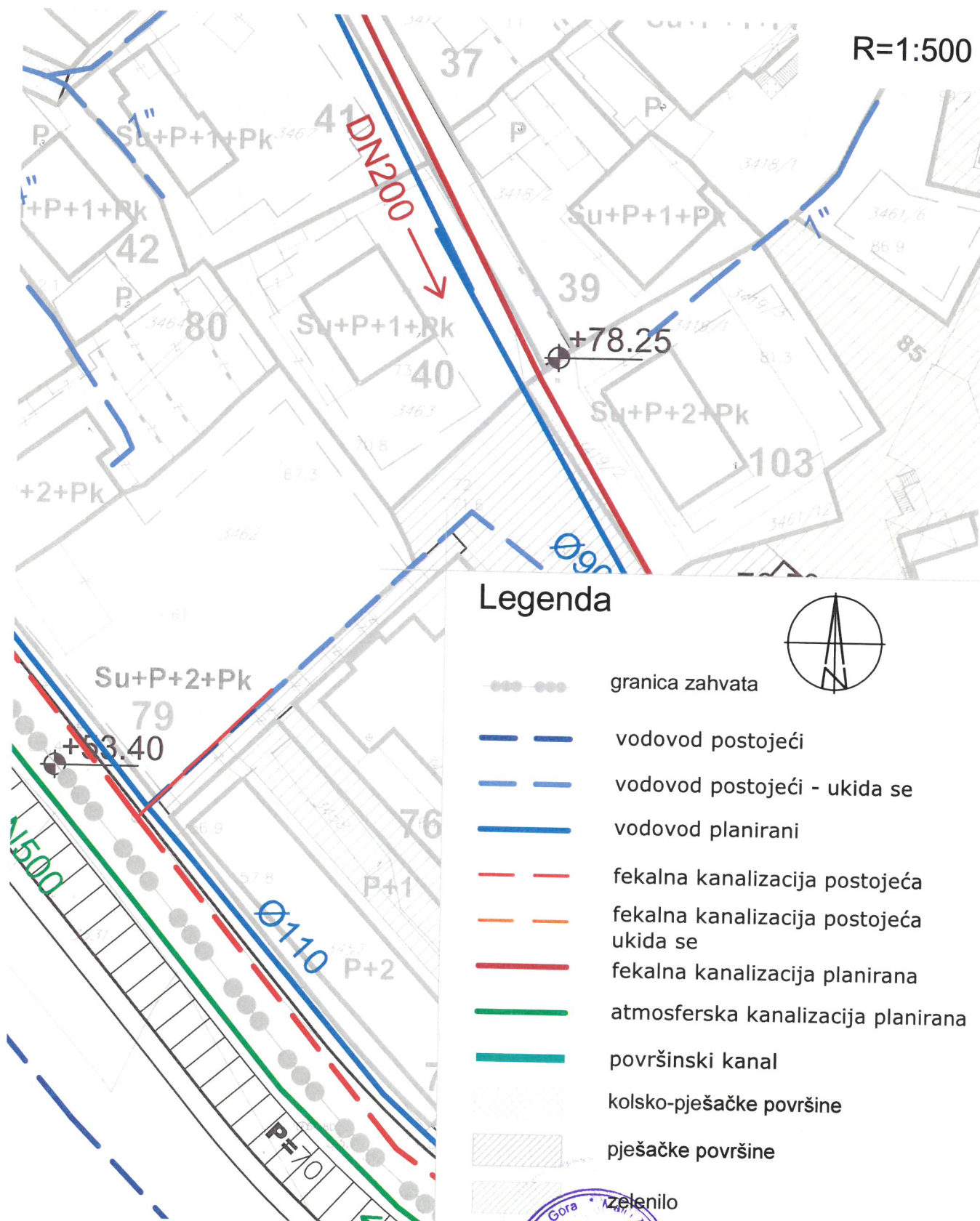
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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











# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1" Plan br.12.Hidrotehnička infrastruktura

R=1:500



## Legenda



-  granica zahvata
-  vodovod postojeći
-  vodovod postojeći - ukida se
-  vodovod planirani
-  fekalna kanalizacija postojeća
-  fekalna kanalizacija postojeća ukida se
-  fekalna kanalizacija planirana
-  atmosferska kanalizacija planirana
-  površinski kanal
-  kolsko-pješačke površine
-  pješačke površine

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

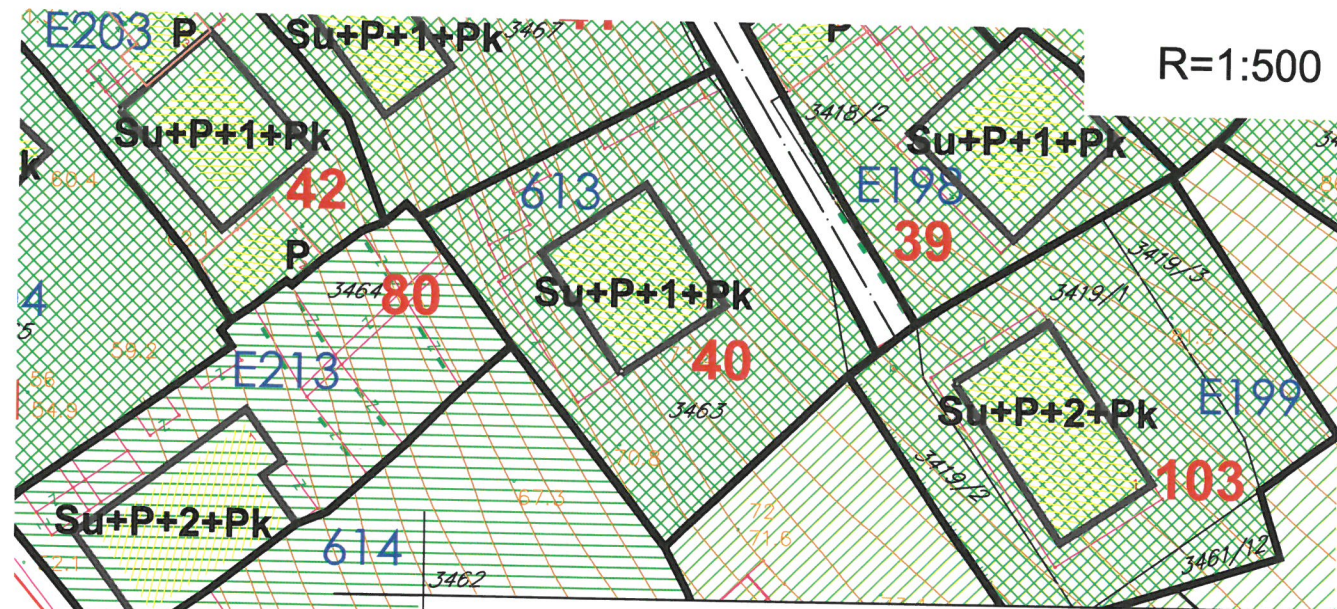


izelenilo














**Sekretar**

arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1" Plan br.13. Pejzažna arhitektura



## Legenda

-  granica zahvata
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"
-  linearno zelenilo
-  zelenilo uz saobraćajnice
-  park
-  pjaceta
-  zelenilo individualnih stambenih objekata
-  zelenilo kolektivnih stambenih objekata
-  zelenilo za turizam
-  zelenilo poslovnih objekata
-  zelenilo infrastrukture



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



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



## PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-956-1066/2017

Datum: 02.03.2017

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 460-199/2017 OD 02 03 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 904 - PREPIS

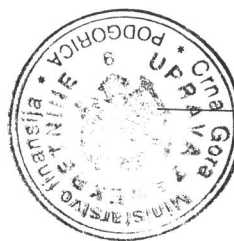
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3463			25 99	09/04/2012	PINJEŠ	Dvorište		450	0.00
3463		1	25 99	09/04/2012	PINJEŠ	Porodična stambena zgrada		88	0.00
								538	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0510949223017	DJURIŠIĆ MILO PERO ZOGANJE Zoganj		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
3463		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	972	P 88	/
3463		1	Stambeni prostor NASLJEDE 3	1	SU 37	Svojina DJURIŠIĆ MILO PERO ZOGANJE Zoganj 1/1 0510949223017
3463		1	Stambeni prostor NASLJEDE 30	2	P 88	Svojina DJURIŠIĆ MILO PERO ZOGANJE Zoganj 1/1 0510949223017

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3463				1	Dvorište	16/10/2002 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja Za bezprvno zauzeto dr. zemljište opštine Ulcinj pov. od 188m <sup>2</sup>
3463				2	Dvorište	16/10/2002 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja u korist vlasnika Novičević Nade

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: *[Signature]*  
Čaprići Dževdet

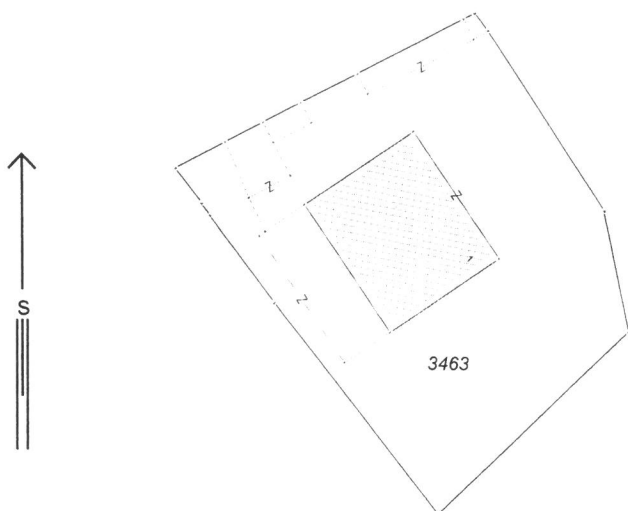
REPUBLIKA CRNA GORA  
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica ULCINJ  
 Katastarska opština ULCINJ

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500

4  
642  
800  
056  
000

4  
642  
800  
601  
000



4  
642  
750  
056  
000

4  
642  
750  
601  
000

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
3463	DVORIŠTE	-	PINDEŠ		4	50		
	POR ST. 26R	-	-/-			88		
					5	38		

Ulcinj 02 03 2017 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella



NAČELNIK  
 Caprići Džeydet dipl prav

Handwritten signatures of Jenuz Sella and Caprići Džeydet.

# SITUACIJA URBANISTIČKE PARCELE BR.40 IZMJENA I DOPUNA DUP " ULCINJ GRAD " ZA LOKALITET " PINJEŠ 1"

URBANISTIČKA PARCELA BR:40=551.25M2

- KATASTARSKA PARCELA BR.3463=538.00M2 L.N.916 DJURIŠIĆ PERO 1  
- DIO KATASTARSKE PARCELE BR.3488/3=13.25M2 L.N.604 OPŠTINA ULCINJ RASPOL.SVOJINA CRNE GORE

## LEGENDA:

URBANISTIČKA PARCELA  
SU+P+1+PK planirana spratnost objekta

40 broj urbanističke parcele sa postojećim objektom

postojeći objekat

GL. građevinska linija

planirane saobraćajnice

osovine saobraćajnica

trotuari

površine za individualno stanovanje (porodično)

+78.25

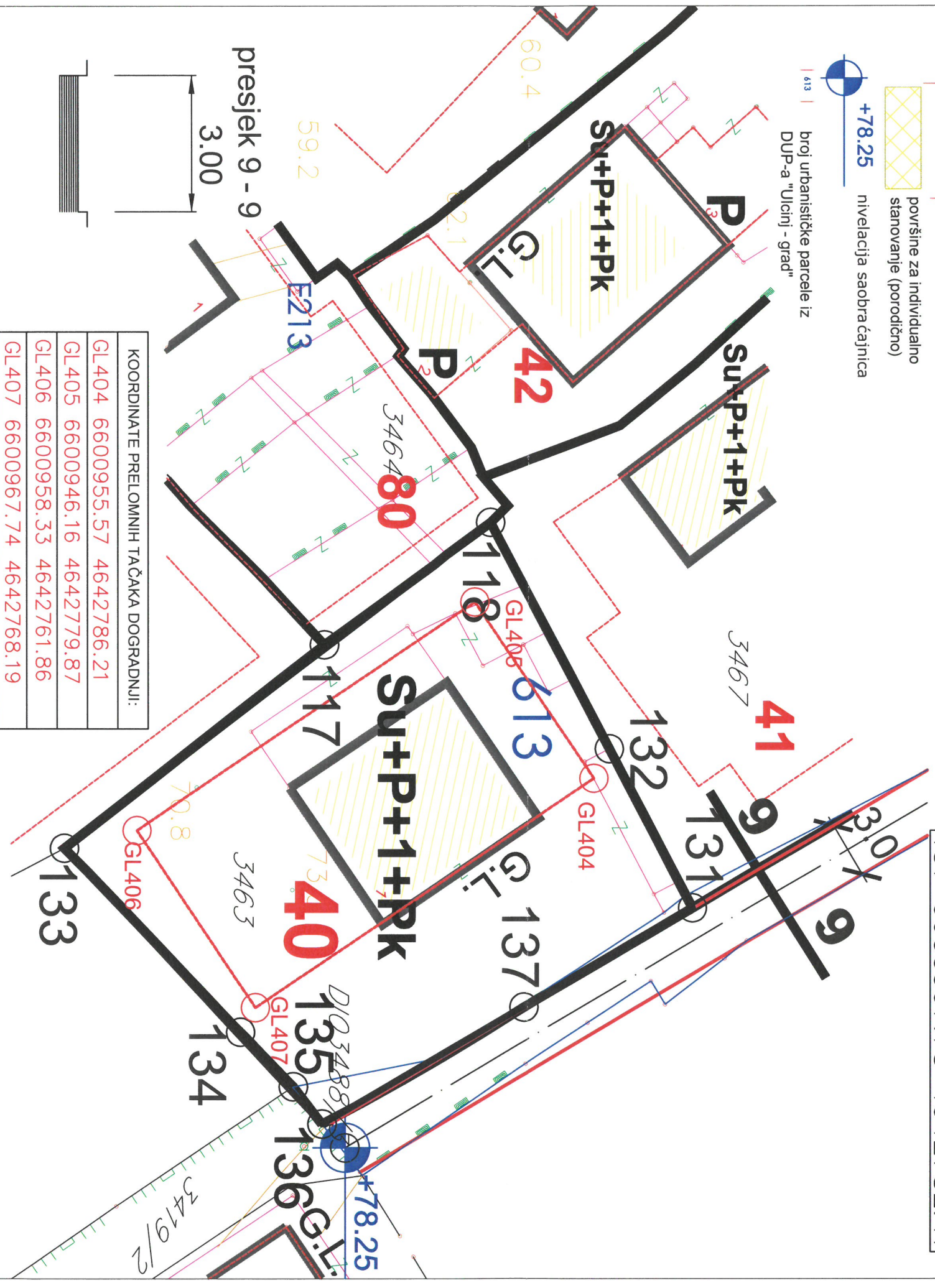
nivelacija saobraćajnica



broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA DOGRADNJI:	
GL404	6600955.57 4642786.21
GL405	6600946.16 4642779.87
GL406	6600958.33 4642761.86
GL407	6600967.74 4642768.19

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE			
117	6600948.45	4642771.86	
118	6600941.92	4642780.71	
131	6600962.45	4642791.47	
132	6600954.00	4642787.02	
133	6600959.28	4642757.99	
134	6600969.04	4642767.39	
135	6600971.93	4642770.20	
137	6600967.73	4642782.47	



KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA DOGRADNJI:			
GL404	6600955.57	4642786.21	
GL405	6600946.16	4642779.87	
GL406	6600958.33	4642761.86	
GL407	6600967.74	4642768.19	

Obradio geometar,  
Sulejman Ujkashi

ULCINJ/2017

SEKRETAR,  
Mh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

