



**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 - 107/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 20.03.2017. god.

***Ljulja A. Mirsad***

**ULCINJ**  
Meraja, b.b.

Dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkim parcelama br. 37,38 i 41, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 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**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm**

Br./ Nr.:05 - 107/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 20.03.2017. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 60 i 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 „Meraja 2“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/6 od 28.03.2012. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.14/2012), na zahtjev **Ljilja A. Mirsad**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata za stanovanje**  
**na urbanističkim parcelama br. 37,38 i 41, koje čine dijelovi katastarskih parcela**  
**br.1461, 1462/2 i 3618/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a**  
**„Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“, Opština Ulcinj**

**ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA**

**Postojeće stanje:**

Na karti br.6 „Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije“ na katastarskim parcelama br. 1461 i 1462/2 KO Ulcinj prikazani dva izgrađena stambena objekta spratnosti P+1 (prizemlje i sprat) i dva pomoćna objekta spratnosti P (prizemlje). Pomoćni objekti spratnosti P (prizemlje), prema karti br.6 „Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije“ planirani za rušenje.

Karta br.6 „Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

## Karakteristike građevinskog fonda

Tabele sa analitičkim podacima postojećeg stanja.

**Tabela 1. Objekti i površina po objektima u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a Lokalizet "Meraja 2"**

MERAJA 2						
Broj urbanističke parcele	Postojeća površina prizemlja	Bruto građevinska površina	Spratnost	Broj stanova	Broj stanovnika	Namjena
37	92	92	P	/	/	ruševina
38	102	204	P+1	/	/	stanovanje
41	50	100	P+1	/	/	stanovanje

**Napomena:** U obračun površina (postojećeg stanja) nije ušla površina suterenskih etaža.

### PLANIRANO STANJE

Na osnovu "Situacije urbanističkih parcela br.37, 38 i 41", spojene urbanističke parbele br. 37, 38 i 41, ukupne površine od 667,00 m<sup>2</sup>, formiraju:

- dio katastarske parcele br.1461 sa lista nepokretnost br.6351 KO Ulcinj, površinom od 616,00 m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Ljulja Adem Mirsad iz Ulcinja,
- dio katastarske parcele br.1462/2 sa lista nepokretnost br.2303 KO Ulcinj, površinom od 39,00 m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Ljulja Ljano Adem iz Ulcinja i
- dio katastarske parcele br.3618/1 sa lista nepokretnost br.604 KO Ulcinj, površinom od 12,00 m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj.

"Situacija urbanističkih parcela br.37, 38 i 41" u R=1/250 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

Namjena planiranog objekta je **površina za stanovanje srednjih gustina ( 125 - 250 st/ha )** - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.7a. „Namjena površina“.

### Planirani programski pokazatelji za parcele sa postojećim objektima

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	Max površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	Max bruto građevinska površina (m <sup>2</sup> )	Max spratnost	Namjena
37	260	104	312	P+1+Pk	stanovanje /poslovanje /turizam
38	200	102	204	P+1	stanovanje /poslovanje /turizam
41	207	100	248	P+1+Pk	stanovanje /poslovanje /turizam
<b>37, 38 i 41</b>	<b>667</b>	<b>306</b>	<b>764</b>	<b>P+1 P+1+Pk</b>	<b>stanovanje /poslovanje /turizam</b>

**Gabariti objekata:** Planirani gabariti objekta su prikazani na karti br.8 „Parcelacija“ – grafički prilog ovih uslova.

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 306,00 m<sup>2</sup>.

Max. bruto građevinska površina objekta 764,00 m<sup>2</sup>.

**Spratnost planiranih objekata:**

- max. spratnost objekata na urbanističku parcelu br. 38 je P+1 (prizemlje i sprat), prikazano u grafičkom prilogu kroz kartu br.8 „Parcelacija“ i

- max. spratnost objekta na urbanističkim parcelama br. 37 i 41 je P+1+Pk (prizemlje, sprat i podkrovlje), prikazano u grafičkom prilogu kroz kartu br.8 „Parcelacija“.

Ostavlja se mogućnost investitora da ukoliko se odluči, umjesto predviđenog potkrovlja izgradi sprat. Ovo posebno iz razloga što specifičnost klimatskih i vizuelnih karakteristika primorskog grada Ulcinja daje takvu mogućnost.

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

#### **DOZVOLJENE INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA**

Oblici intervencija na objektima u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a su dati u grafičkom prilogu. Kategorizacija intervencija je svedena na tri kategorije i to: dogradnja, nadgradnja i izgradnja novog objekta.

Za urbanističke parcele br.37, 38 i 41 određena je intervencija **dogradnja i nadgradnja postojećih objekata**.

Objekat može se legalizovati u postojećim gabaritima.

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

- Planirane intervencije raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisanim za pojedine urbanističke parcele i prezentiranim u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio Plana;
- Planirane intervencije usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedineg objekta, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja;
- Intervencije dogradnje na postojećem objektu, raditi u okviru zone za izgradnju definisane u prilogu nivelacije i regulacije grafičkog dijela UTU;
- Prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekata voditi računa o vizurama;
- Nije dozvoljeno planirati objekat tako da bi se mogla ugroziti vizura susjednih objekata prema obali i moru;
- Krovove objekata na kojima je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta;

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

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

### **Parcelacija i regulacija**

Na dijelovima katastarskih parcela br.1461, 1462/2 i 3618/1 KO Ulcinj, formirane su urbanističke parcele br. 37, 38 i 41 sa ukupnom površinom od 667,00 m<sup>2</sup> i na njima je planirano izgradnja objekata spratnosti P+1 (prizemlje i sprat) i spratnosti P+1+Pk (prizemlje, sprat i podkrovlje).

Na grafičkom prilogu, karta br.9 "Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele", prikazane su granice urbanističkih parcela.

Urbanističke parcele br 37 i 38 imaju direktan pristup sa saobraćajnice a urbanističkoj parceli br 41 pristup je omogućen sa pješačke površine. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" predstavljene urbanističke parcele, građevinske linije i površine na kojima se može planirati objekat.

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

Građevinske linije objekata na urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovina saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Takođe, na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" su date i površine za izgradnju koje predstavljaju orijentir u kojim granicama se može planirati objekat. Karakteristične prelomne tačke ovih građevinskih linija date su u grafičkom prilogu sa spiskom koordinata. Ove građevinske linije su građevinske linije na zemlji.

Građevinske linije iznad zemlje, građevinske linije erkera, balkona i sl. ispusta, za ulične nizove može biti izuzetno do max 1,2 m preko urbanističkih parcela.

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

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.

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

- U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati sa donje saobraćajnice/pristupnog puta-staze.
- Ukoliko je kolski-pjesacki prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena), i u zavisnosti od namjene istih izvršiti preraspodjelu planom zadate max. BGP. U slučaju kada se suterenski prostor koristi za garažiranje i tehnicke prostorije ne racuna se u planom dozvoljenu max. BGP.

Grafički prikaz maksimalne spratnosti je P+1+Pk. Ostavlja se mogućnost investitora da ukoliko se odluči, umjesto predviđenog potkrovlja izgradi sprat. Ovo posebno iz razloga što specifičnost klimatskih i vizuelnih karakteristika primorskog grada Ulcinja daje takvu mogućnost.

### **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 stanovanje, poslovanje i turizam.

**Napomena:** Uslovi su dati za stanovanje, poslovanje, turizam ili u kombinaciji ukoliko Investitor ima posebne zahtjeve, s tim da lokacija urbanističke parcele, njena veličina kao i pristup sa glavne saobraćajnice omogućavaju jednu ili više namjena.

- 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.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum **2,0** m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do **2, 20** m.

Krovove raditi kose, dvovodne, viševodne ili ravne. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni. U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovih UTU za izgradnju novih objekata.

Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeci, dvojni ili u nizu, a sve u skladu sa planskim parametrima i gradjevinskim linijama. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost suseda s tim što se na fasadi prema susedu ne mogu postavljati otvori. Na parcelama čija je širina fronta prema ulici manja od 12m objekti se moraju postavljati kao dvojni ili u nizu ali bez otvora na fasadi koja leži na granici parcele.

**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**

Za prateće objekte po zahtjevu Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.

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

**Napomena:** Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu.

### **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**

#### **Opšti uslovi za izgradnju**

Ukoliko se investitor odluči za rušenje objekata, isto je potrebno izvoditi fazno ili u cjelini, i u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji će se raditi za pojedine objekte ili više objekata, a na osnovu koga će nadležni opštinski organ izdati dozvolu za rušenje;

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 (suteren – 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 1.2 m van građevinske linije objekta;

Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbeđenje 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.

### **Preporuke za aseizmičko projektovanje**

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primijentati mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-gradjevinskim projektovanjem.

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko projektovanje.

Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbedjenju sigurnosti objekata:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja

- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenjakonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i

- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

### **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 istražavanjima 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 gradjevinskog 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 njihov težini- tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

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

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

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

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

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

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

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



## **MJERE ZAŠTITE**

### **Zaštita životne sredine**

Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađenja. 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 zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

### **Smjernice za racionalnu potrošnju energije i energetska efikasnost**

Upotreba solarne energije i energije vjetra, kiše, čak i otpadnih voda može da se integriše u manji ili viši zatvoren sistem.

U fazi projektovanja objekata, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn biće od ključnog značaja za uspjeh i podrazumijevaće sljedeće mjere:

- redukovanje energije (lokalni građevinski materijali);
- energetska efikasna plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina;
- korišćenje dnevne svjetlosti za osvetljavanje prostora, djelotvorna ventilacija, hlađenje;
- prirodni sistemi za ventilaciju na pogon vjetra;
- efikasna zaštita od sunca;
- inovativni sistemi niske energije, male buke;
- fleksibilnost i prilagodljivost za buduće promjene.

## **SAOBRAĆAJ**

### **Saobraćaj u mirovanju**

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za 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 podrumu, suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).

Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.

## **PEJZAŽNA ARHITEKTURA**

### **Zelenilo individualnih stambenih objekata**

Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata i predstavlja najznačajnije površine na kojima se formiraju zeleni zasadi. Bilo da se radi o zelenilu stambenog prostora kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), turističkih apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom, neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na "tuđem posjedu", te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okruženja, kao i prema stvarnim potrebama korisnika. Tako će, na primjer uz ugostiteljski objekat vrt biti većim dijelom "žrtvovan" za terasu restorana ili kafane, no i u takvom slučaju bi trebalo barem jedan kutak ostaviti i izdvojiti za porodični boravak u vrtu.

Najčešće se problem razdvojenosti vrtnog prostora javlja kod stambenih objekata s apartmanima za turizam. Kod prizemnih razvedenih objekata s većim vrtom, uz dobro osmišljeno uređenje prilaznih puteva i staza, korisnici mogu biti gotovo potpuno razdvojeni. Kod višeetažnih objekata, apartmanski boravak na otvorenom vezan je uz balkone i terase (koji se uz nekoliko pažljivo odabranih i zasađenih žardinjera mogu pretvoriti u male vrtove), dok se vrtom uglavnom koriste vlasnici. Ali, i tu ima iznimaka pa se često nailazi na potpuno neriješene odnose u korištenju vrta, te se po sistemu "ko će prvi" bori za jedini sto u vrtu, najčešće s posljedicom naizmjeničnog nezadovoljstva kako domaćina tako i gostiju. Tome se može doskočiti postavljanjem nekoliko izdvojenih sjedećih garnitura u vrtu koje pripadaju pojedinim apartmanima, međusobno razdvojenih ili ograđenih živicom, grmljem ili drugim vrtnim elementima (kameni zidići, pregradni pano, pergole i „kreveti“ sa penjačicama.).

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 Marlina*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *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 njegovanjem.

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

- da kuća bude u 1/3 parcele, bliže prilaznoj ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
  - uz sami objekta sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka.
  - prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
  - staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
  - građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
  - ovdje se radi o objektima gdje osim klasičnog vida stanovanja imamo i prodaju i usluge koje idu uz marinu. Imajući to u vidu, oblik i namjenu zelenih površina poželjno je prilagoditi planiranoj namjeni samih objekata.
  - naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.
  - ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim

elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.

- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi

- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati **vertikalno i krovno zelenilo**, kao i **sadnju u žardinjerama** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.

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.

- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.

## INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA

Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije:

-*gornje-kredni krečnjaci i dolomiti i*

-*srednje eocenski krečnjaci*

-*grudvasti i kvrgavi krečnjaci*

-*eoceni fliš-pokriven deluvijalnim glinovitim sedimentima*

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

Prema vodopropusnosti krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti.

Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju pretežno V-VI kategoriji iskopa (razbijanje se vrši trnokopom, čuskijama, klinovima uz povremenu upotrebu eksploziva).

Teren područja pokrivenog DUP-ovim je prema postojećim studijama je uglavnom karakterisan kao stabilan i uslovno stabilan teren.

Stabilan teren je teren na kome prirodni činioci i djelatnost čovjeka ne mogu izazvati poemećaj stabilnosti. U ovu kategoriju spadaju krečnjačke i dolomitične krede i eocenski krečnjaci, izuzev neposrednog oboda prema moru. Nestabilni teren je teren koji je stabilan u prirodnim uslovima, ali pri izvođenju inženjersko geoloških radova, ili pri izrazitim promjenama prirodnih činilaca može da postane nestabilan.

## KLIMATSKI USLOVI:

**Temperature** - Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori.

Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9<sup>0</sup>C u januaru do 24.3<sup>0</sup>C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5<sup>0</sup>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.** 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 Elektro distribucije – 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-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 izgradnju 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 „Meraja 2“ u R=1/500 i "Situacija urbanističkih parcela br.37, 38 i 41“ 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.1462/2 sa lista nepokretnost br.2303 KO Ulcinj, površinom od 39,00 m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Ljulja Ljano Adem iz Ulcinja i dio katastarske parcele br.3618/1 sa lista nepokretnost br.604 KO Ulcinj, površinom od 12,00 m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekta.

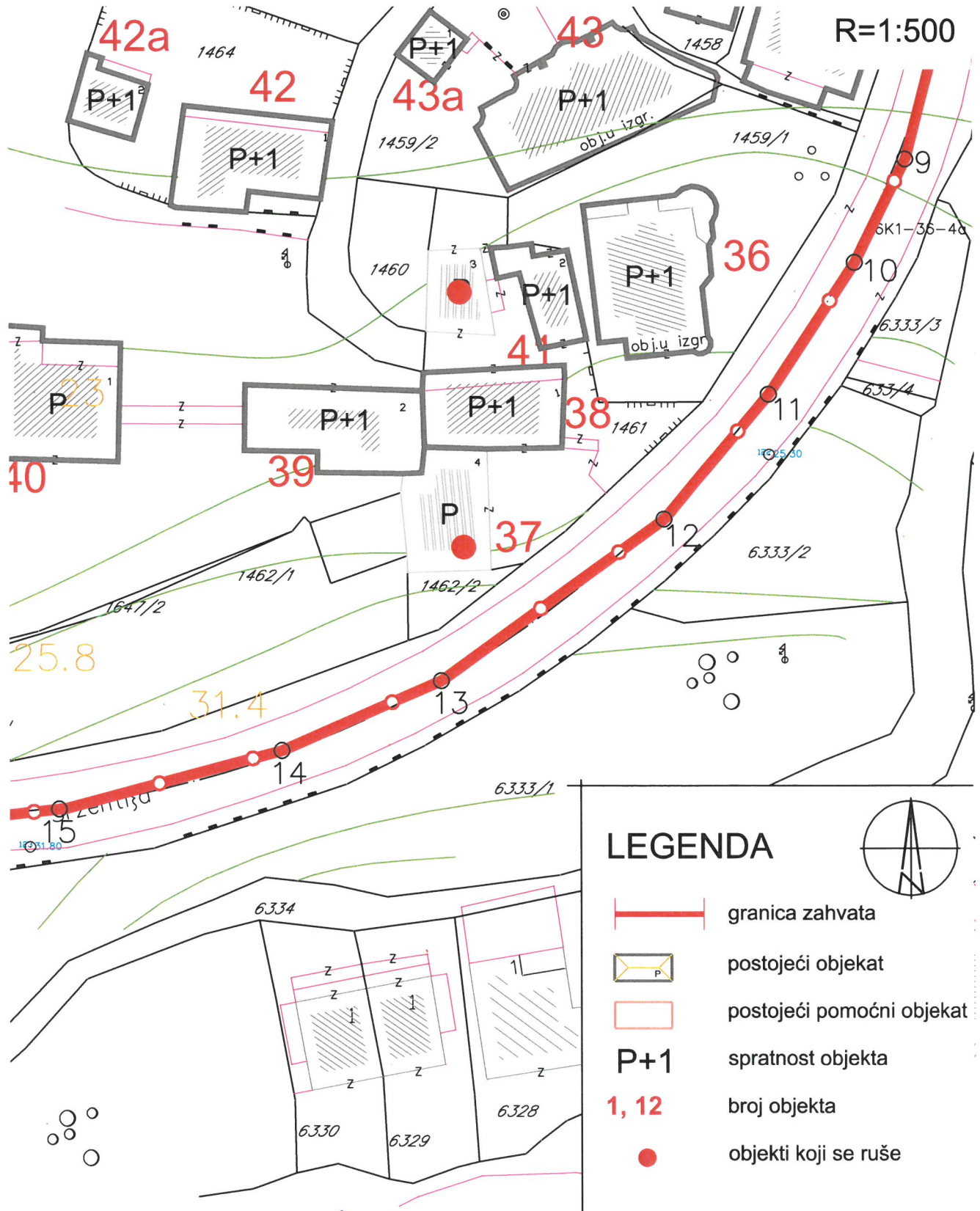
**Sam. savjetnik I za urbanizam,**  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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

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



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 2"  
Plan br.5 Analiza postojećeg stanja i oblici intervencija



LEGENDA

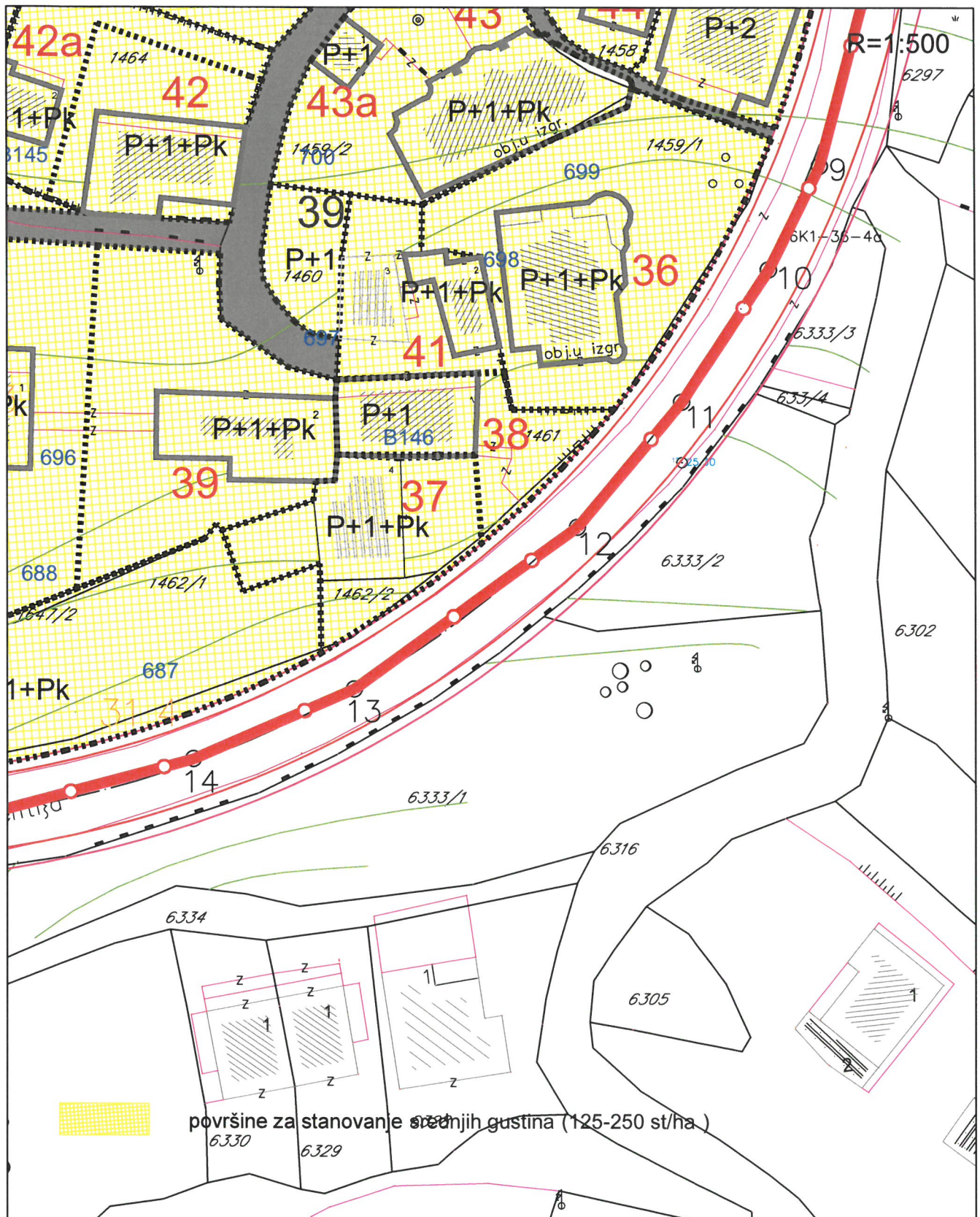
-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
- P+1** spratnost objekta
- 1, 12** broj objekta
-  objekti koji se ruše

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



Sekretar  
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 2"  
Karta br. 07 "namjene površina"



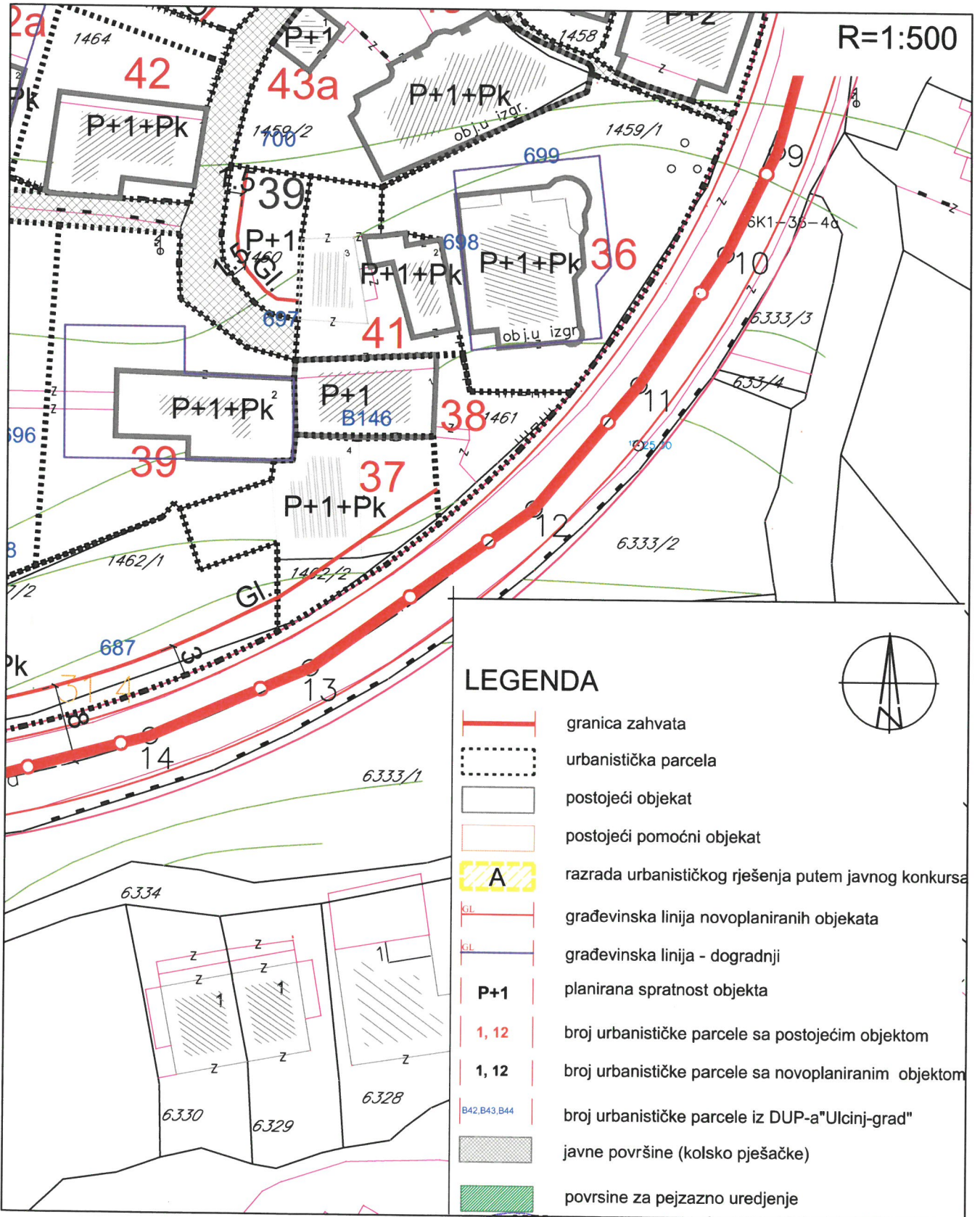
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



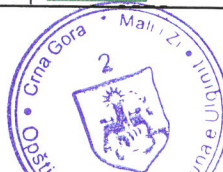
Sekretar  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 2"  
br.8.Plan parcelacija

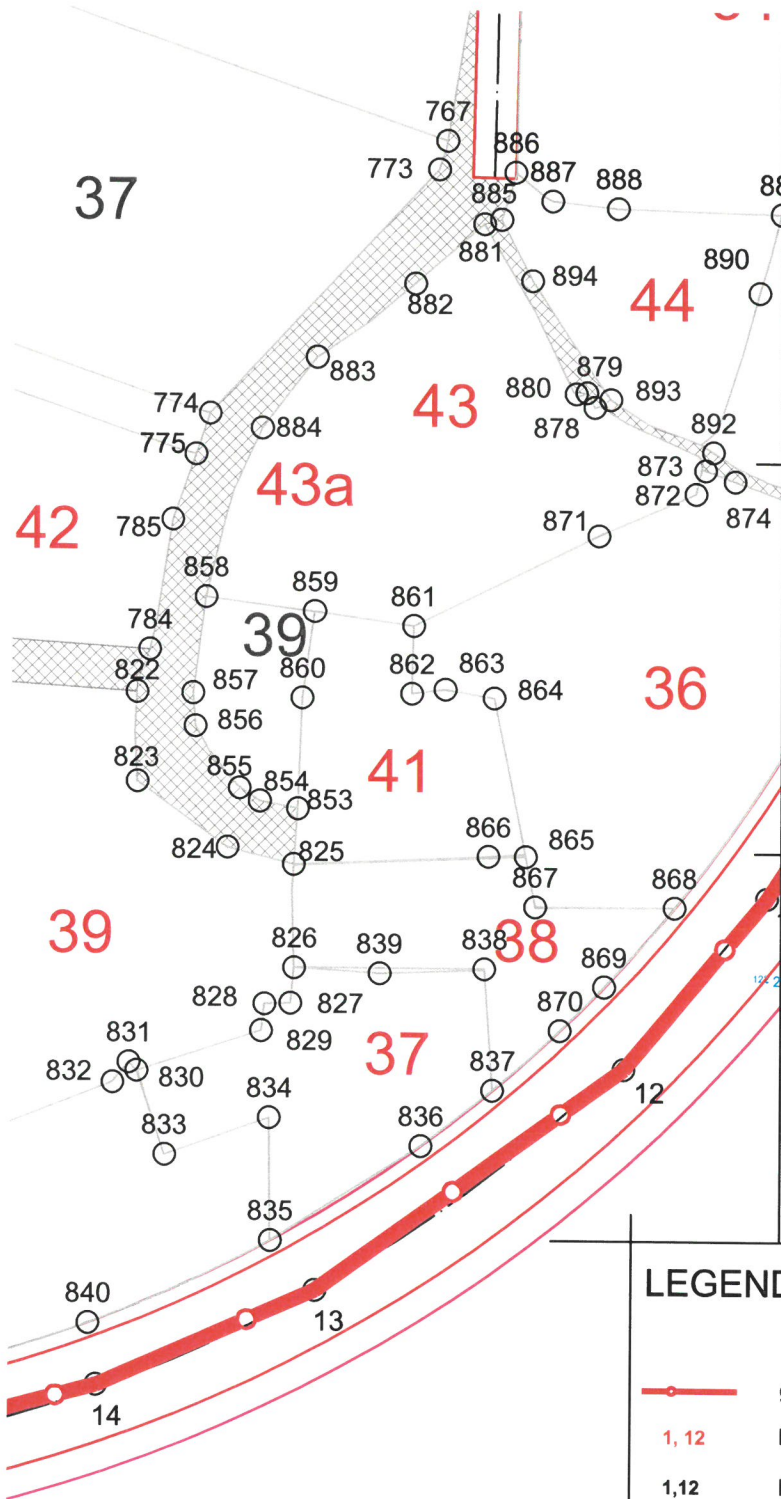


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"  
Plan br.9 Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela



Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela:37  $R=1:500$

827 6601390.46 4643351.36  
828 6601388.66 4643351.29  
829 6601388.45 4643349.44  
830 6601379.74 4643346.59  
831 6601379.19 4643347.16  
832 6601378.06 4643345.77  
833 6601381.72 4643340.77  
834 6601389.02 4643343.41  
835 6601389.15 4643334.88  
836 6601399.55 4643341.52  
837 6601404.50 4643345.40  
838 6601403.89 4643353.83  
839 6601396.61 4643353.49



Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela:38

825 6601390.65 4643361.00  
826 6601390.71 4643353.83  
837 6601404.50 4643345.40  
838 6601403.89 4643353.83  
839 6601396.61 4643353.49  
866 6601404.13 4643361.66  
867 6601407.40 4643358.17  
868 6601417.10 4643358.17  
869 6601412.21 4643352.64  
870 6601409.17 4643349.59

Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela:41

825 6601390.65 4643361.00  
853 6601390.89 4643364.89  
859 6601392.01 4643378.64  
860 6601391.17 4643372.61  
861 6601398.85 4643377.68  
862 6601398.76 4643372.97  
863 6601401.08 4643373.26  
864 6601404.48 4643372.69  
865 6601406.73 4643361.66  
866 6601404.13 4643361.66

LEGENDA

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

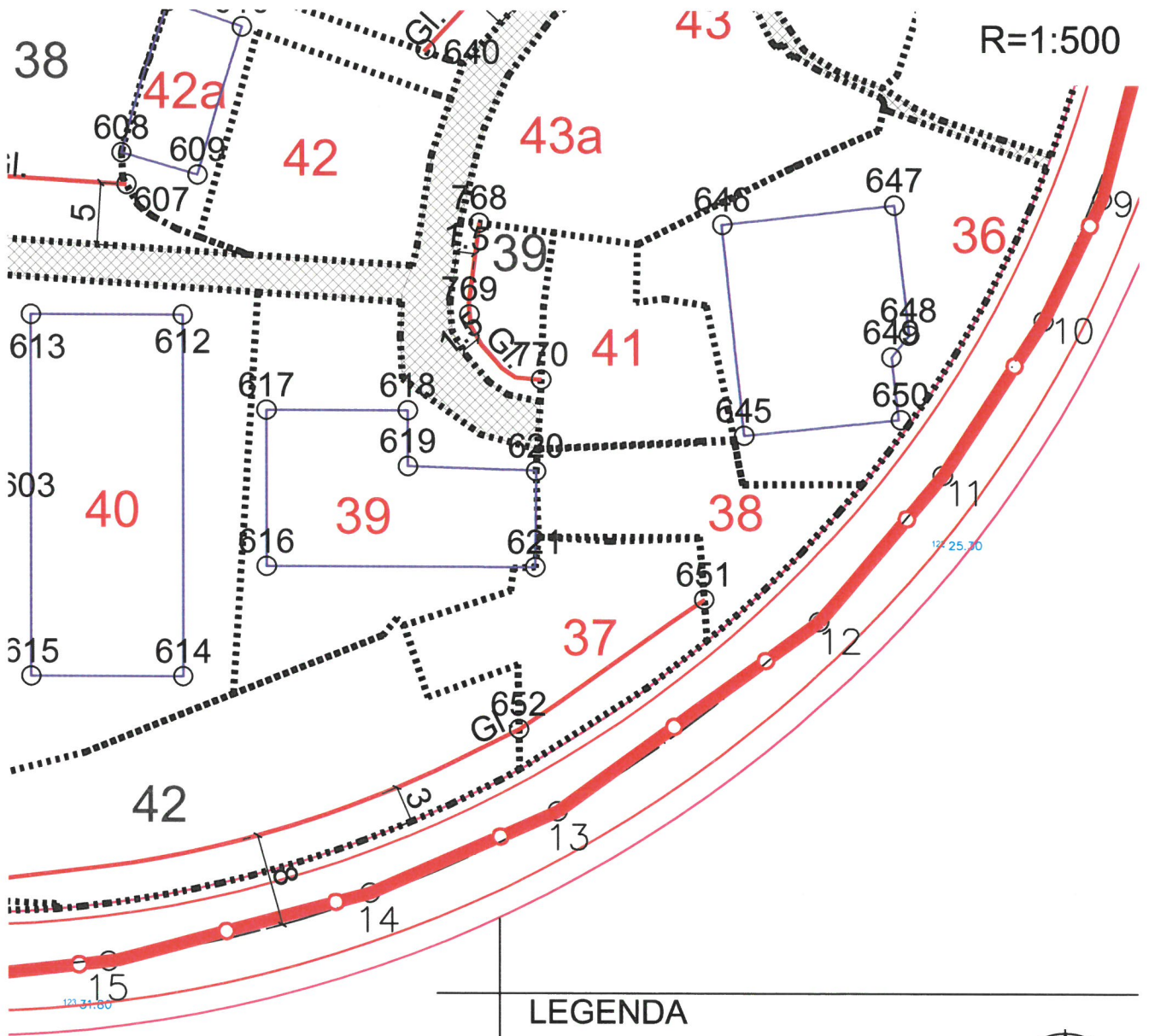


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DŪP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2"  
Plan br.9a Koordinate prelomnih tačaka GL.linija i dogradnji



LEGENDA

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

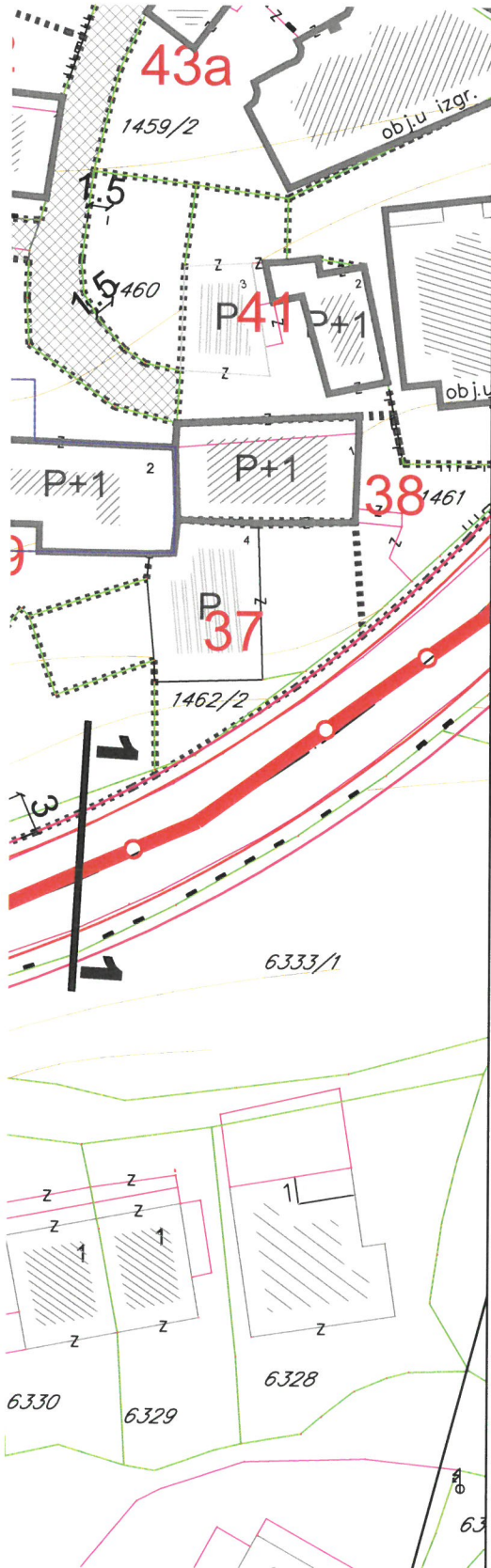
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.



Sekretar  
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

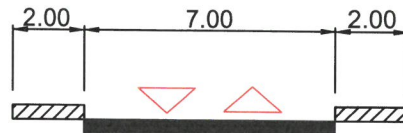
# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2" Plan br.10 Saobraćaj

R:1.500



POPREČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA

presjek 1 - 1



## LEGENDA

- granica zahvata
- urbanistička parcela
- postojeći objekat
- postojeći pomoćni objekat
- razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa
- građevinska linija novoplaniranih objekata
- građevinska linija - dogradnji
- broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- planirane saobraćajnice
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- nivelacija saobraćajnica
- javne površine (kolsko pješačke)
- površine za pejzažno uređenje



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

Sekretar  
arh. Aleksandar Đabović dipl.ing.



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2" Plan br.11.Elektroenergetika



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

## LEGENDA

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

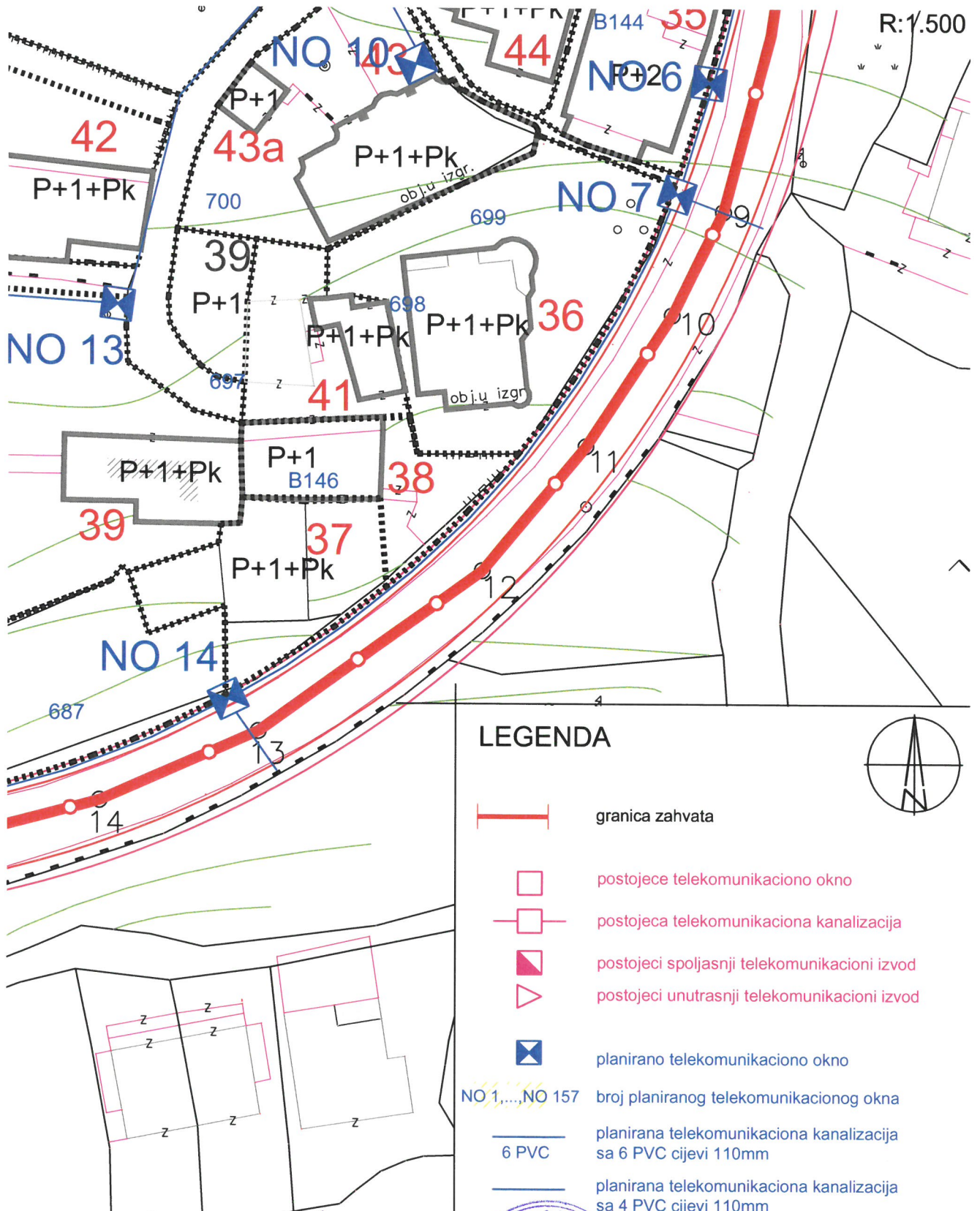


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.










Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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



## LEGENDA

-  granica zahvata
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljanski telekomunikacioni izvod
-  postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod
-  planirano telekomunikaciono okno
-  NO 1,.....,NO 157 broj planiranog telekomunikacionog okna
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 6 PVC cijevi 110mm
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm

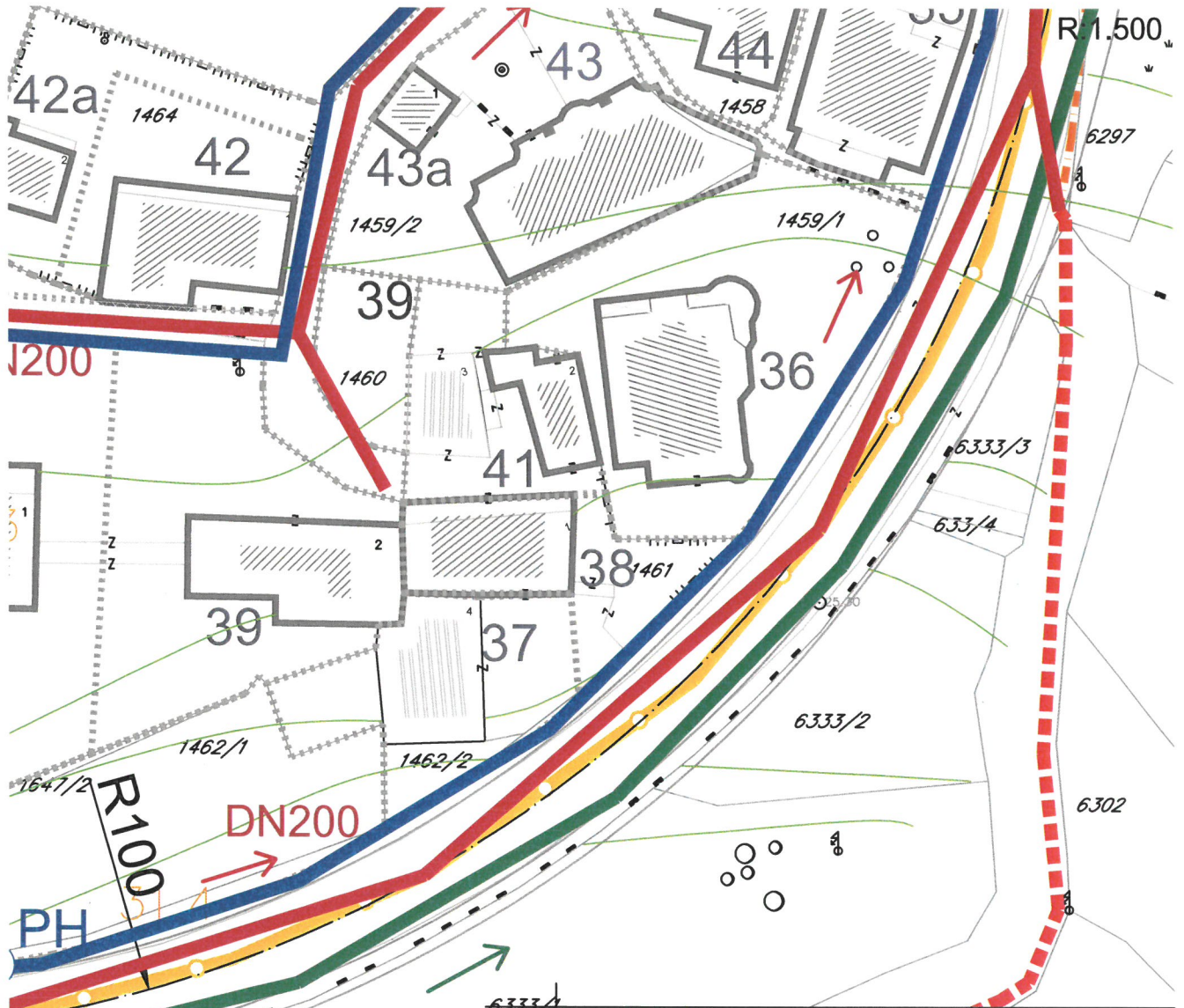


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2" Plan br.13 Hidrotehnička infrastruktura



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

### LEGENDA

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

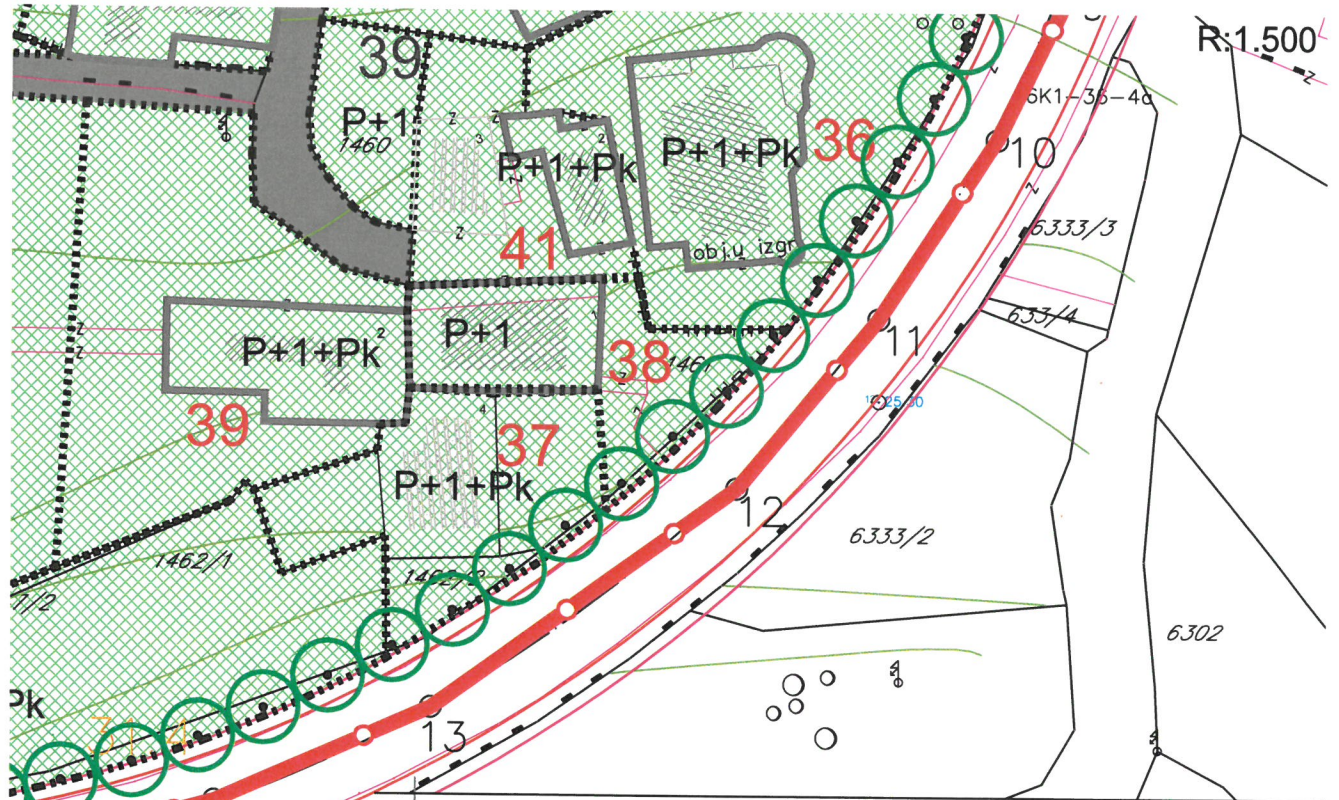


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 2" Plan br.14. Pejzažna arhitektura



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

## LEGENDA

- granica zahvata
- kolsko pješačke površine
- trafo stanica
- prirodni predio



### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNOG KORIŠĆENJA

- park
- skver
- spomenici kulture
- linearno zelenilo

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANICENOG KORIŠĆENJA

- zelenilo stambenih objekata i blokova
- zelenilo individualnih stambenih objekata
- zelenilo vjerskih objekata
- zelenilo poslovnih i administrativnih objekata

- razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa

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



Sekretar  
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.





## PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-956-812/2017

Datum: 20.02.2017

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 460-165/2017 OD 17 02 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 6351 - 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
1461		15 106B		ULCINJ	Dvorište NASLJEDE		279	0.00
1461	1	15 106B		ULCINJ	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		102	0.00
1461	2	15 106B		ULCINJ	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		49	0.00
1461	3	15 106B		ULCINJ	Pomoćna zgrada NASLJEDE		47	0.00
1461	4	15 106B		ULCINJ	Pomoćna zgrada NASLJEDE		92	0.00
1461	5	15 106B		ULCINJ	Pomoćna zgrada NASLJEDE		51	0.00
							620	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2404970223011	LJULJA ADEM MIRSA 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
1461		1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	980	P1 102	Svojina LJULJA ADEM MIRSA ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1 / 1 2404970223011
1461		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 2	1	P 88	Svojina LJULJA ADEM MIRSA ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1 / 1 2404970223011
1461		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 4	2	P1 80	Svojina LJULJA ADEM MIRSA ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1 / 1 2404970223011
1461		2	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	970	P1 49	Svojina LJULJA ADEM MIRSA ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1 / 1 2404970223011
1461		2	Stambeni prostor NASLJEDE 2	1	P 40	Svojina LJULJA ADEM MIRSA ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1 / 1 2404970223011

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
1461		2	Stambeni prostor NASLJEDE 2	2	P1 40	Svojina LJULJA ADEM MIRSAD ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1 / 1 2404970223011
1461		3	Pomoćna zgrada NASLJEDE	950	P 47	Svojina LJULJA ADEM MIRSAD ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1 / 1 2404970223011
1461		4	Pomoćna zgrada NASLJEDE	950	P 92	Svojina LJULJA ADEM MIRSAD ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1 / 1 2404970223011
1461		5	Pomoćna zgrada NASLJEDE	950	P 51	Svojina LJULJA ADEM MIRSAD ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1 / 1 2404970223011

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1461		1		1	Porodična stambena zgrada	15/11/2001 0:0	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju
1461		2		1	Porodična stambena zgrada	15/11/2001 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).



za Načelnik:

Čaprići Dževdet

**PODRUČNA JEDINICA**

ULCINJ

Broj: 108-956-813/2017

Datum: 20.02.2017

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 460-165/2017 OD 17 02 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 2303 - 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
1462	2		15 106A,		ULCINJ	Livada 1. klase		40	2.61
								40	2.61

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
210392223018	LJULIA LJANO ADEM UL.N.ĐAKONOVIČA BR.126 ULCINJ Ulcinj		Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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



Načelnik: 9

Čaprići Dževdet

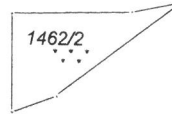
REPUBLIKA CRNA GORA  
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica ULCINJ  
 Katastarska opština ULCINJ

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500

4  
643  
350  
601  
350

4  
643  
350  
601  
400



4  
643  
300  
601  
350

4  
643  
300  
601  
400

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
1462/2	LIVADA	1	ULCINJ			40		
						40		

Ulcinj 2002 2017 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella

NAČELNIK  
 Čaprići Dževdet dipl. prav



**SITUACIJA URBANISTIČKE PARCELE BR.37,38,41  
IZMJENA I DOPUNA DUP " ULCINI GRAD " ZA LOKALITET "MERAJA 2"**

R=1:250

- URBANISTIČKA PARCELA BR:37=260.00M2
- Dio Katastarske parcele br. 1461 = 215.00m2 L.N.6351Ljuljaj Adem Mirsad 1/1
- Dio Katastarske parcele br. 1462/2 = 39.00 m2 L.N.2303 Ljuljaj Ljano Adem 1/1
- Dio Katastarske parcele br.3618/1 = 6.00 m2 L.N.604 Opština Ulcinj raspol. Svojina Crne Gore
- URBANISTIČKA PARCELA BR:38=200.00M2
- Dio Katastarske parcele br. 1461 = 194.00m2 L.N.6351Ljuljaj Adem Mirsad 1/1
- Dio Katastarske parcele br.3618/1 = 06.00m2 L.N. 604 Opština Ulcinj raspol. Svojina Crne Gore
- URBANISTIČKA PARCELA BR:41=207.00M2
- Dio Katastarske parcele br. 1461 = 207.00m2 L.N.6351Ljuljaj Adem Mirsad 1/1

**LEGENDA:**

- urbanistička parcela
- katastarska parcela
- površine za individualno stanovanje (porodično)

37	260	104	312	P+1+PK	stanovanje (podstanje turizam)
38	200	102	204	P+1	stanovanje (podstanje turizam)
41	207	100	248	P+1+PK	stanovanje (podstanje turizam)

**Kordinate prelomnih tačaka  
urbanističke parcele:38**

825 6601390.65 4643361.00
826 6601390.71 4643353.83
837 6601404.50 4643345.40
838 6601403.89 4643353.83
839 6601396.61 4643353.49
866 6601404.13 4643361.66
867 6601407.40 4643358.17
868 6601417.10 4643358.17
869 6601412.21 4643352.64
870 6601409.17 4643349.59

**Kordinate prelomnih tačaka  
urbanističke parcele:41**

825 6601390.65 4643361.00
853 6601390.89 4643364.89
859 6601392.01 4643378.64
860 6601391.17 4643372.61
861 6601398.85 4643377.68
862 6601398.76 4643372.97
863 6601401.08 4643373.26
864 6601404.48 4643372.69
865 6601406.73 4643361.66
866 6601404.13 4643361.66

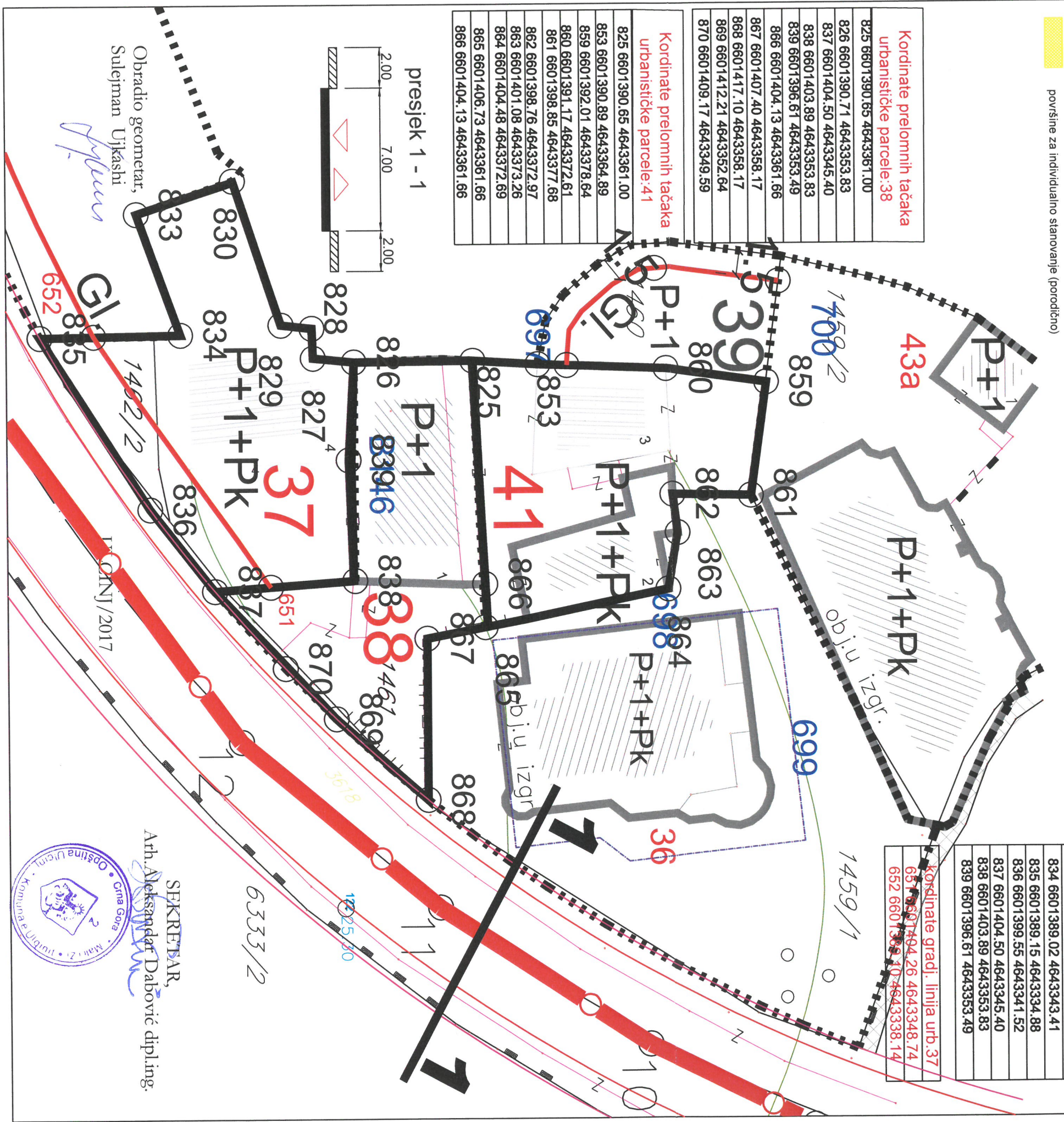
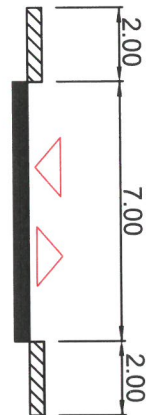
**Kordinate prelomnih tačaka  
urbanističke parcele:37**

826 6601390.71 4643353.83
827 6601390.46 4643351.36
828 6601388.66 4643351.29
829 6601388.45 4643349.44
830 6601379.74 4643346.59
833 6601381.72 4643340.77
834 6601389.02 4643343.41
835 6601389.15 4643334.88
836 6601399.55 4643341.52
837 6601404.50 4643345.40
838 6601403.89 4643353.83
839 6601396.61 4643353.49

**Kordinate gradi. linija urb.37**

657 6601404.26 4643348.74
652 6601396.61 4643338.14

presjek 1 - 1



Obradio geometar,  
Sulejman Ujkashi

*Sulejman Ujkashi*

TR.GDNJ/2017

SEKRETKAR,  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

