

**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 - 1351/1-16  
Ulcinj / Ulqin, 06.02.2017. god.

***Nikezić J. Tranafile***

**ULCINJ**  
Totoši, b.b.

**Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu br.72b, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, Opština Ulcinj**

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

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

**V.D. Sekretar-a,**  
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 - 1351/1-16  
Ulcinj / Ulqin, 06.02.2017. 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.CG br.8/12– opštinski propisi), na zahtjev **Nikezić J. Tranafile**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje i centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.72b, koju čine dio katstarske parcele br.3170 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.3170 KO Ulcinj prikazan je izgrađeni objekat, spratnosti P+3 ( prizemlje i tri sprata). Planom intervencija objekat se zadržava u postojećem stanju.

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.72b:** Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br.72b", urbanističku parbelu br.72b površine od 58,00 m<sup>2</sup> formira dio katastarske parcele br.3170 sa lista nepokretnosti br.3027 KO Ulcinj, 1/1 svojina Nikezić J. Tranafile rođ. Murtović iz Ulcinja.

"Situacija urbanističke parcele br.72b" u R=1/250 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 Izmjenam i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, u okviru urbanističke parcele br.72b, 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
72b	58,00	Turistič. stanovanj sa centralnim djelatnostima	46,00	P+3	184,00	138,00	46,00	0,80 / 3,10

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

**Spratnost planiranog objekta:** max. spratnost objekata je P+3 ( prizemlje i tri 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 dio katastarske parcele 3170 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.72b sa površinom od 58,00 m<sup>2</sup> i na njoj je planiran objekat spratnosti P+3 ( prizemlje i tri sprata).

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

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

Ukoliko postoji medjusobna 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 tačkaka urbanističke parcele dat je u prilogu 09 "Parcelacija" i u "Situaciju urbanističke parcele br.72b".

### 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 izgradjenosti 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.

### **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 (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 1.2m 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.

### **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 80%;
- Predviđena spratnost objekata je P+3 ;
- Koeficijent izgradjenosti parcele je 3.10;
- 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.

### **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 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 Marlena*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono 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 njegovanjem.

#### **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 neizbježne 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 površne pod objektima i veoma ogarničen prostor za ozelenjavanje, u svim onim slučajevima gdje nije moguće zadovoljiti 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>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** - 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 aerorozagađjenja. 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.),

- zaštitu 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 drugi 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, noramativima 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-nacrta)
- 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.72b" u R=1/250.

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

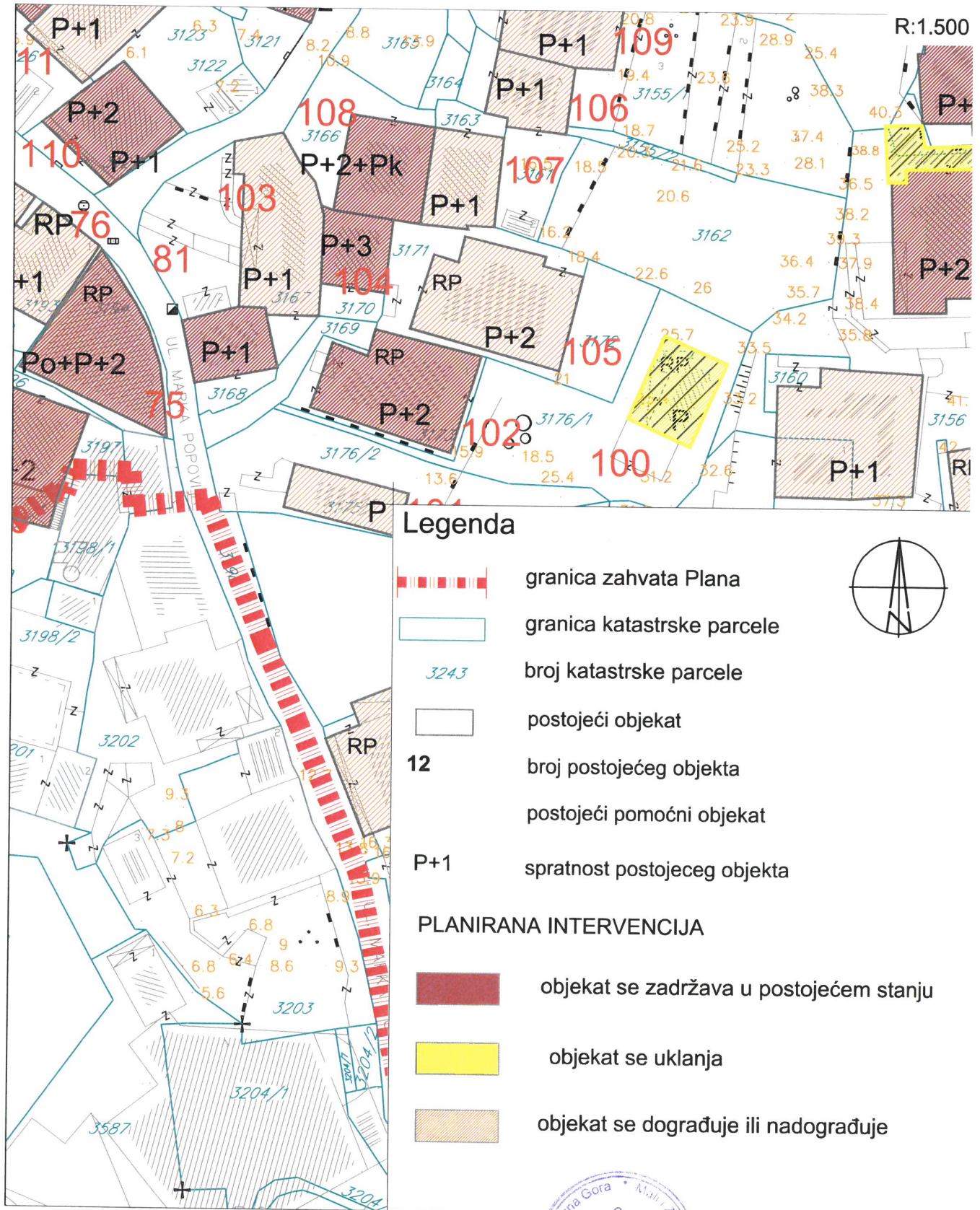
**Sam. savjetnik I za urbanizam,**  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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




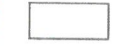


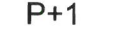





**V.D. Sekretar-a,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

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



### Legenda

-  granica zahvata Plana
-  granica katastrske parcele
-  broj katastrske parcele
-  postojeći objekat
-  broj postojećeg objekta
-  postojeći pomoćni objekat
-  spratnost postojećeg objekta
- PLANIRANA INTERVENCIJA**
-  objekat se zadržava u postojećem stanju
-  objekat se uklanja
-  objekat se dograđuje ili nadograđuje

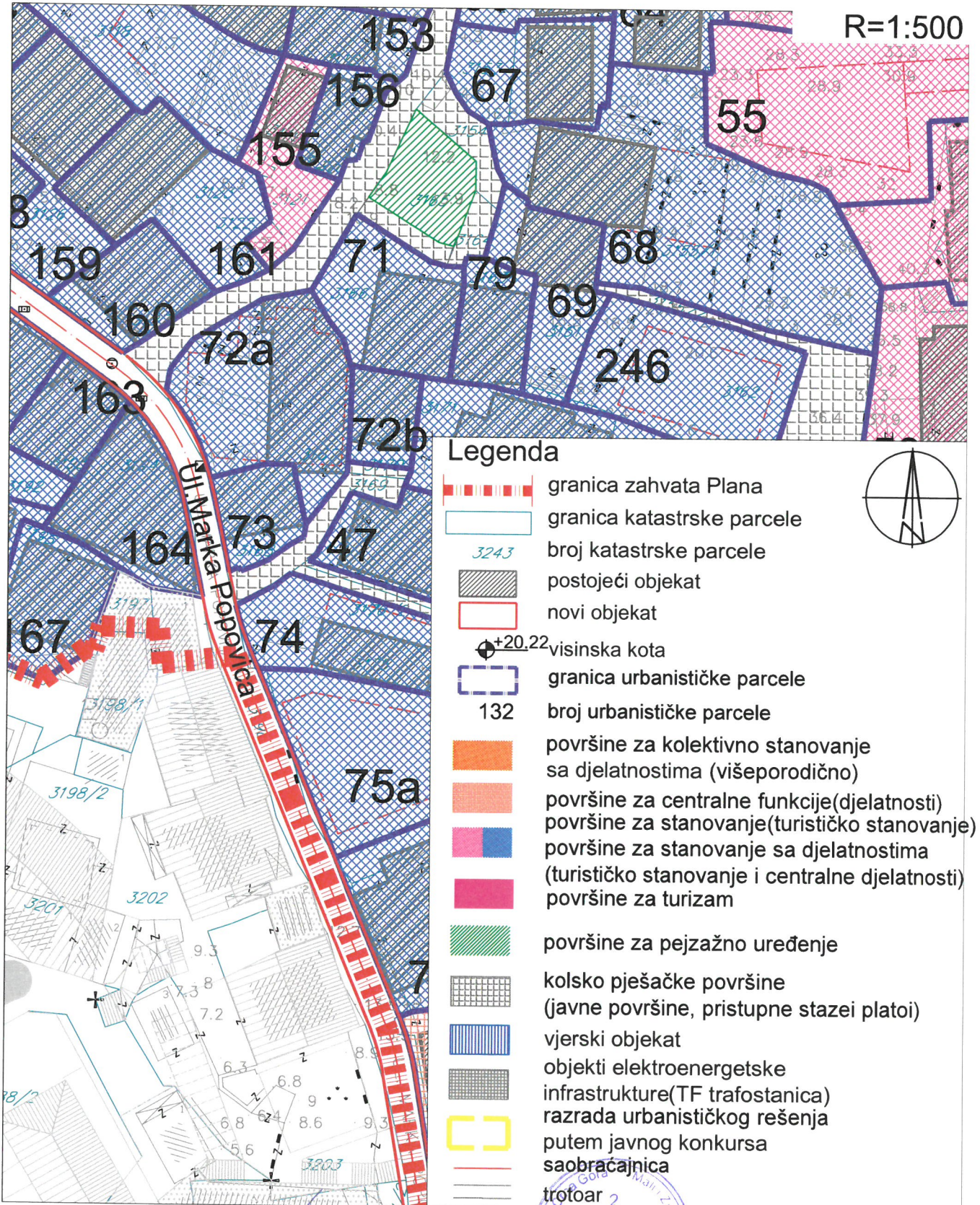


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



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

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



## Legenda

- granica zahvata Plana
- granica katastrske parcele
- broj katastrske parcele
- postojeći objekat
- novi objekat
- +20.22 visinska kota
- granica urbanističke parcele
- broj urbanističke parcele
- površine za kolektivno stanovanje sa djelatnostima (višeporodično)
- površine za centralne funkcije(djelatnosti)
- površine za stanovanje(turističko stanovanje)
- površine za stanovanje sa djelatnostima (turističko stanovanje i centralne djelatnosti)
- površine za turizam
- površine za pejzažno uređenje
- kolsko pješačke površine (javne površine, pristupne staze i platoi)
- vjerski objekat
- objekti elektroenergetske infrastrukture(TF trafostanica)
- razrada urbanističkog rešenja putem javnog konkursa
- saobraćajnica
- trotoar

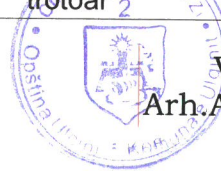


PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

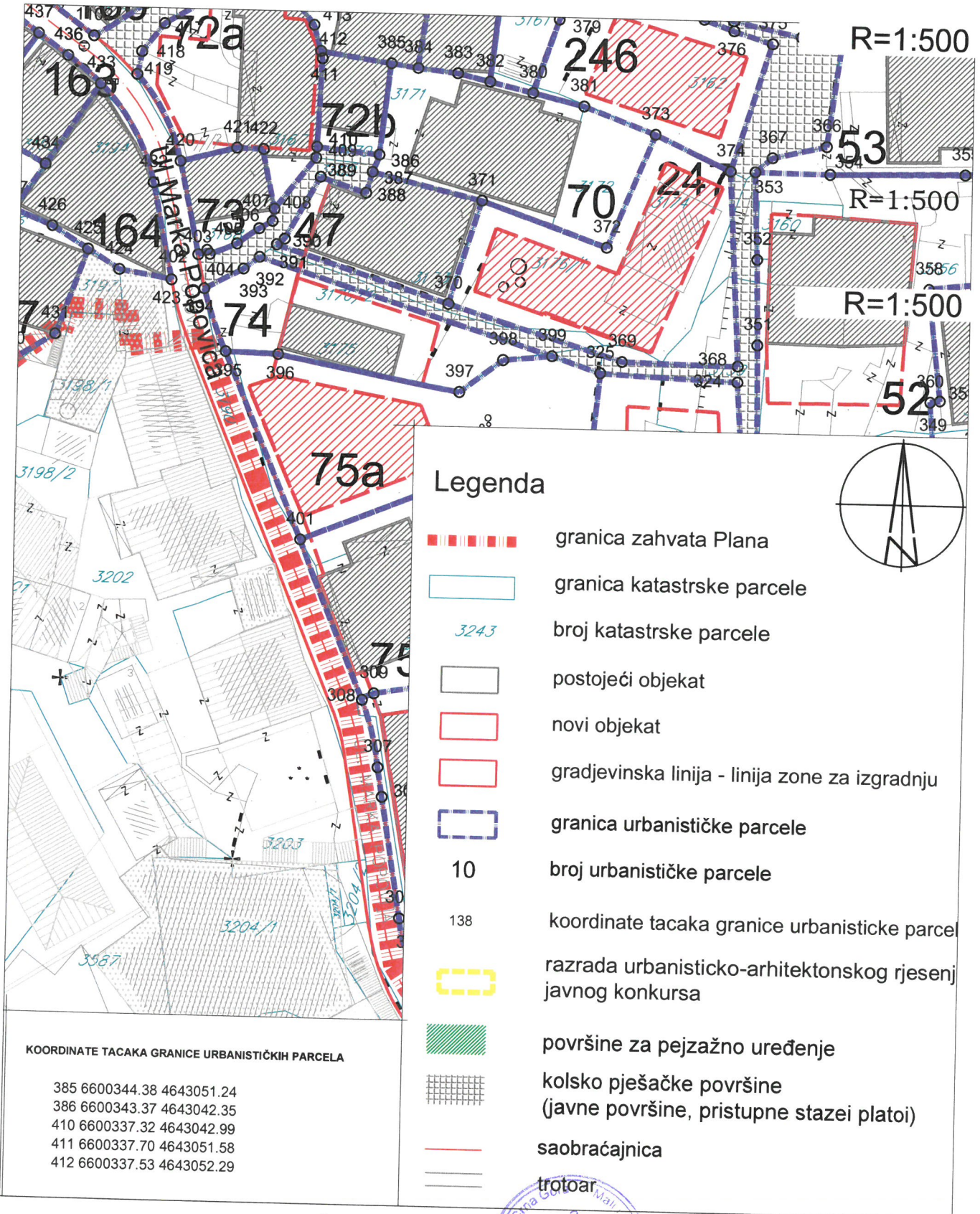
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

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



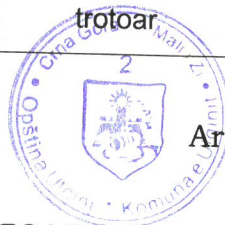
# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan" Plan br.9 Parcelacije



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

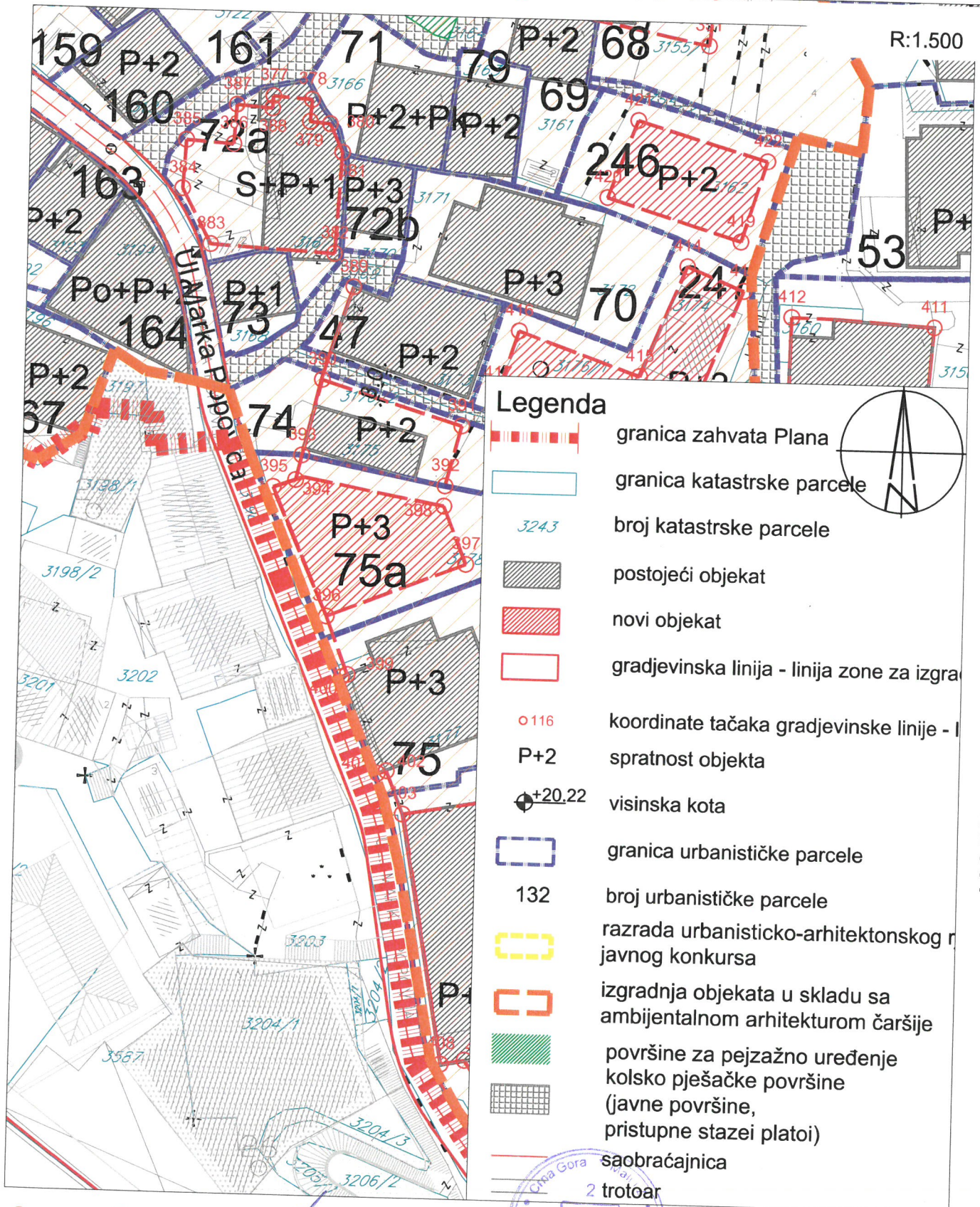
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



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

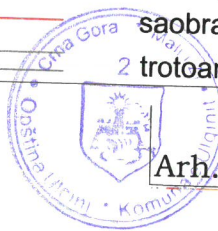
# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan" Plan br.10 Regulacija i nivelacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

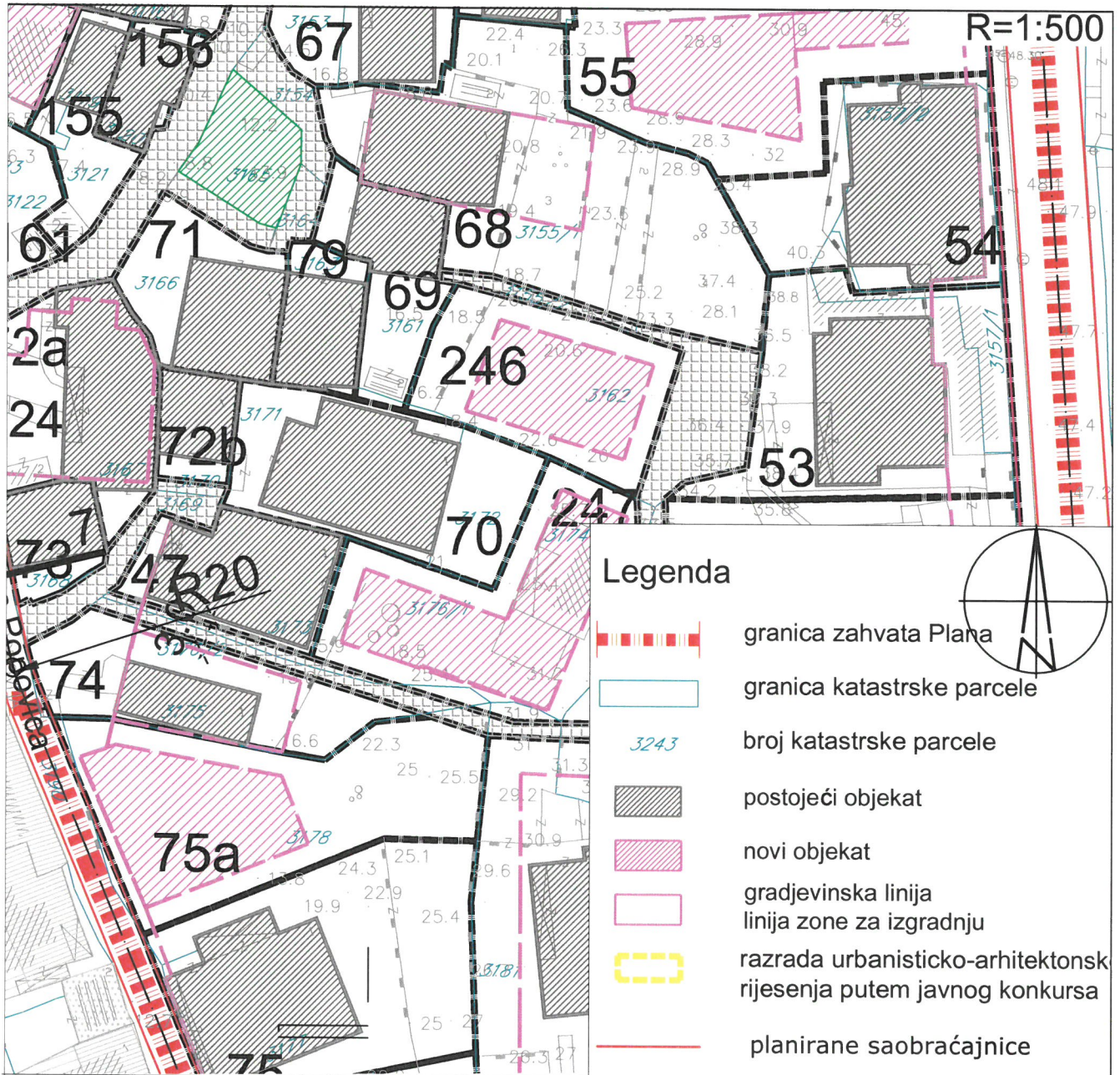
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



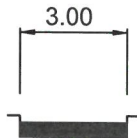
V.D. Sekretar-a  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

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



## POPREČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA

presjek 7 - 7



### Legenda

- granica zahvata Plana
- granica katastrske parcele
- broj katastrske parcele
- postojeći objekat
- novi objekat
- građevinska linija
- linija zone za izgradnju
- razrada urbanisticko-arhitektonsk  
riješena putem javnog konkursa
- planirane saobraćajnice
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- nivelacija saobraćajnica
- javne površine (kolsko/pješačke)
- uređjena zelena površina

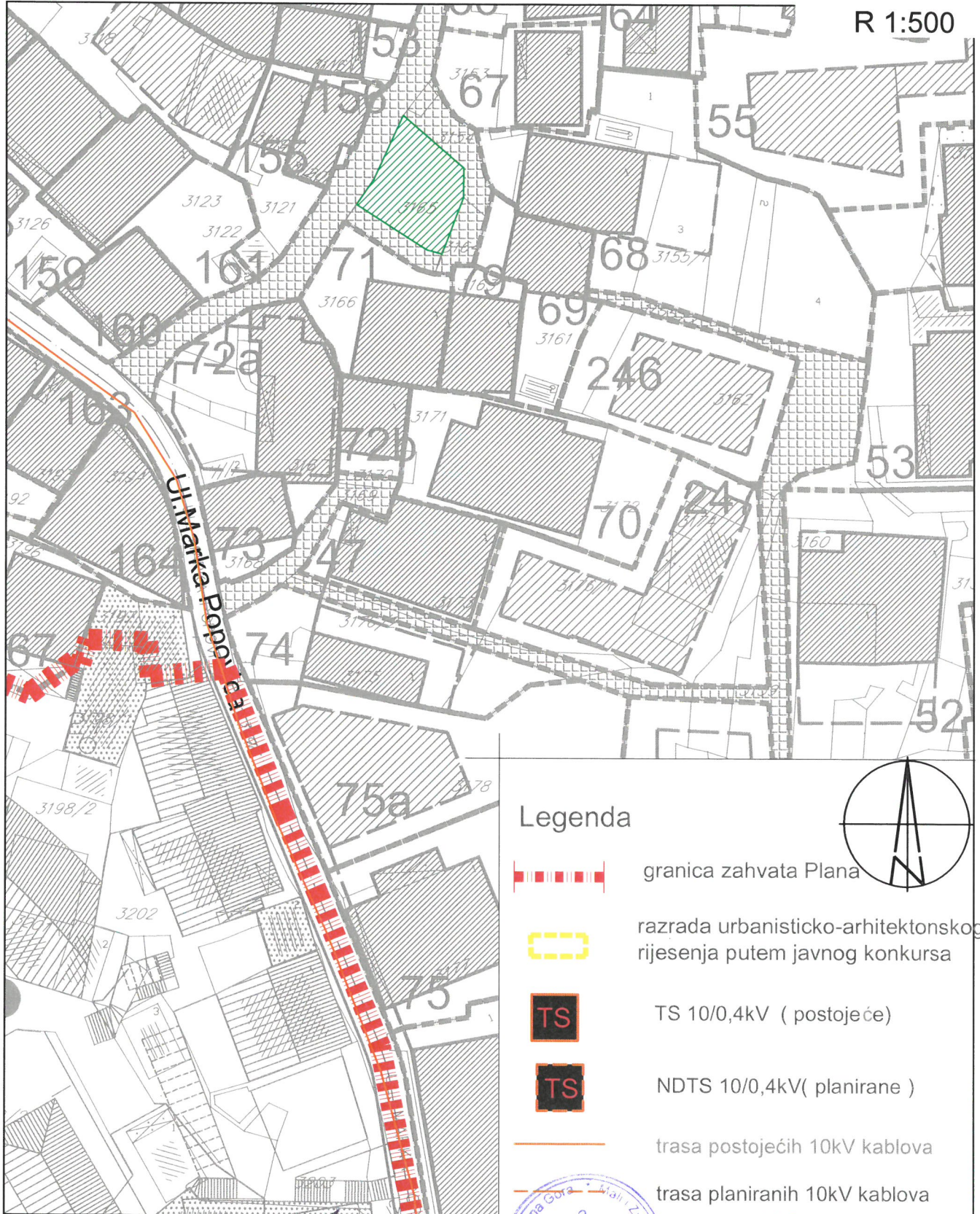
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



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

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

R 1:500

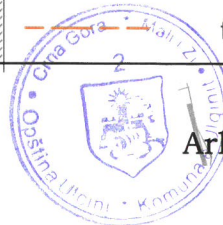


## Legenda

-  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

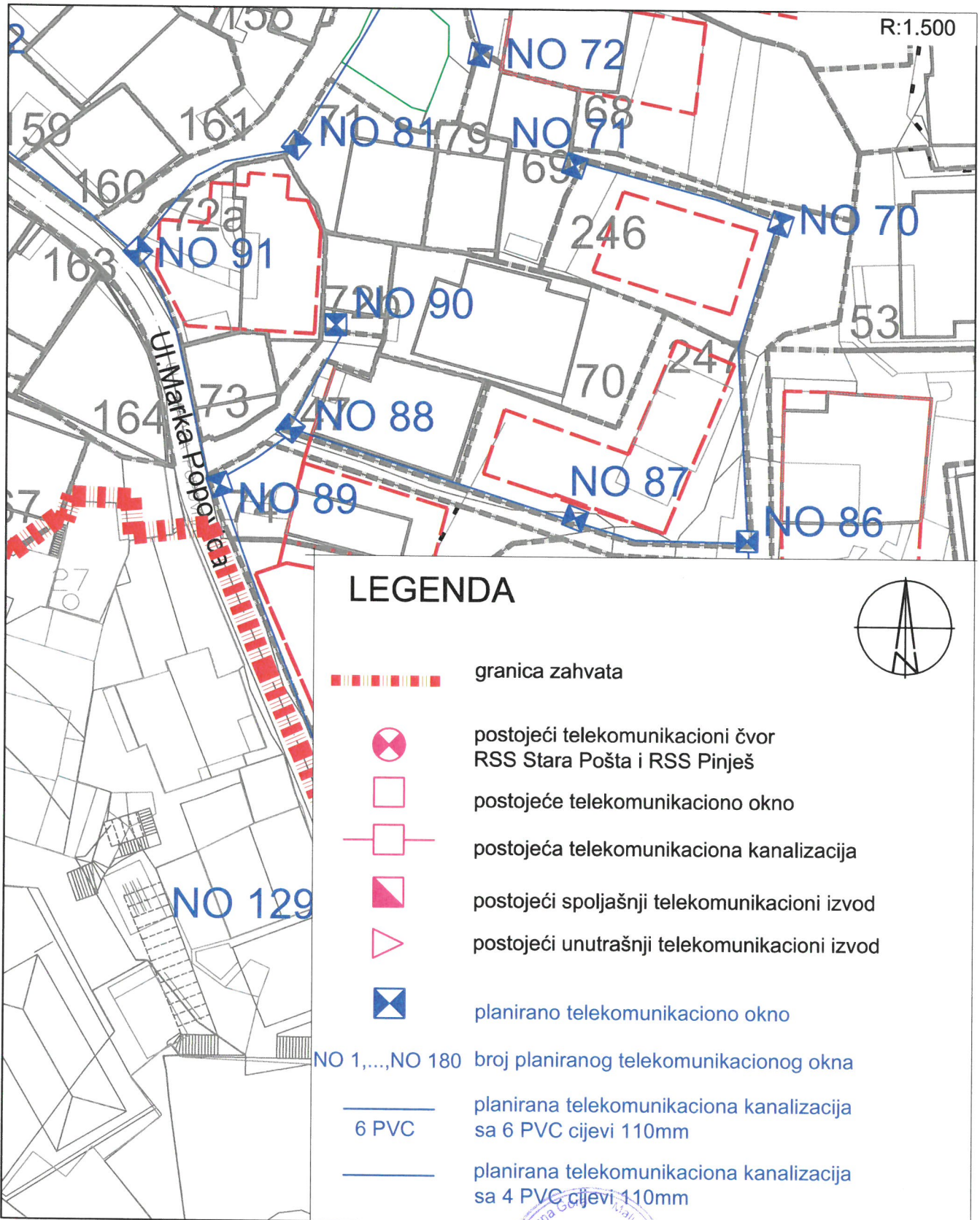
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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





Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"  
Plan br.13 TK infrastruktura



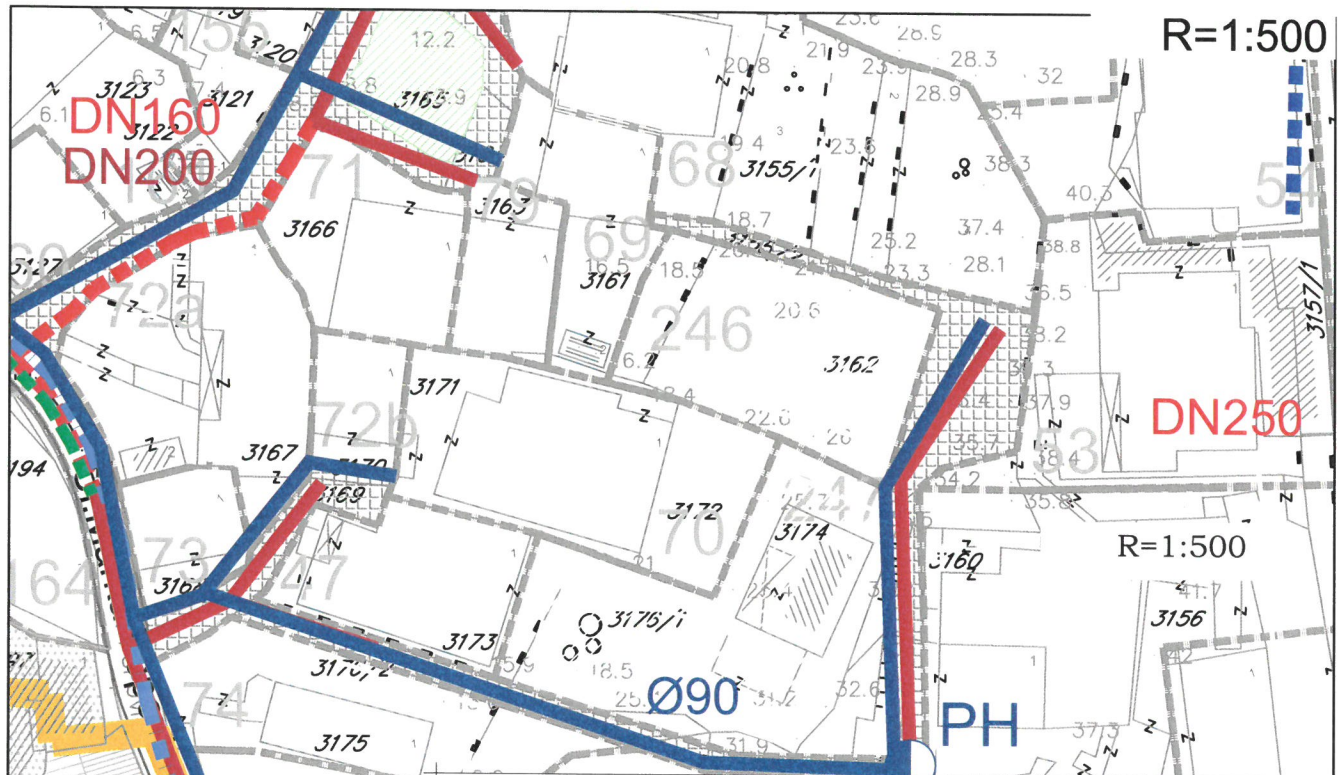
LEGENDA

-  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.građ.

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

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan" Plan br.14 Hidrotehnika



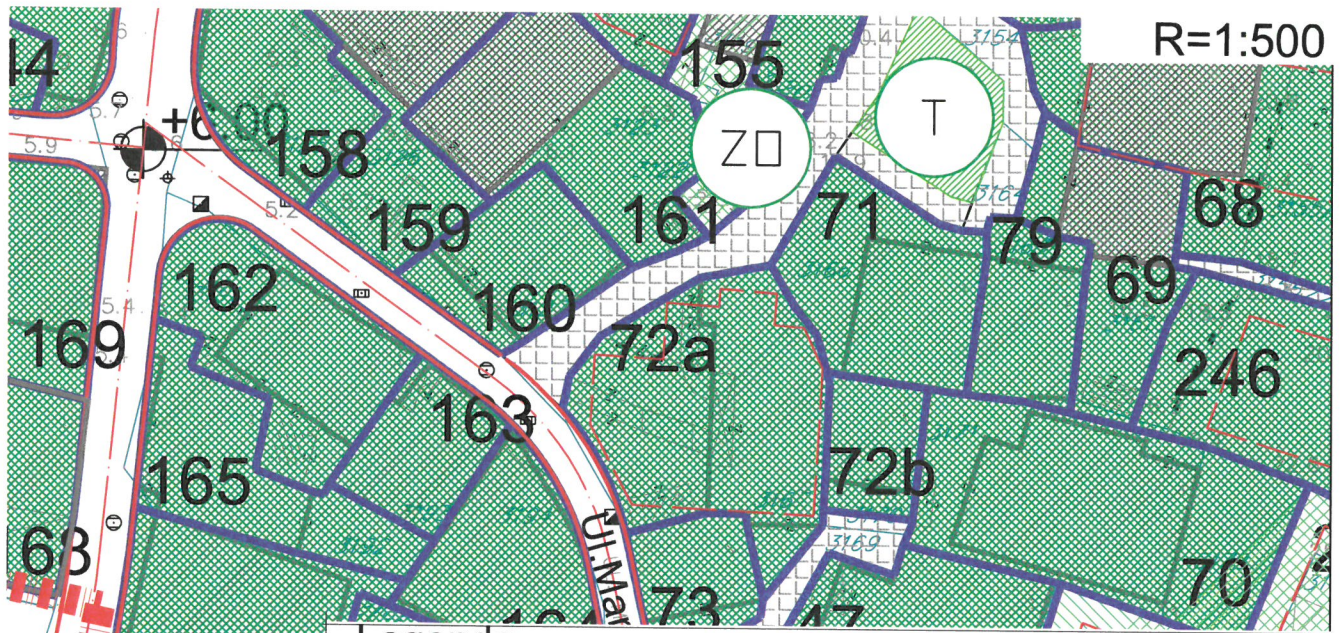
## LEGENDA

-  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 postojeća - potisni vod
-  fekalna kanalizacija - planirana
-  atmosferska kanalizacija - postojeća
-  atmosferska kanalizacija - planirana

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

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

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan" Plan br.15 Pejzažna arhitektura



## Legenda

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNOG KORIŠĆENJA

- park
- skver
- trg
- zelenilo duž saobraćajnica
- javna pješačka površina
- linearno zelenilo



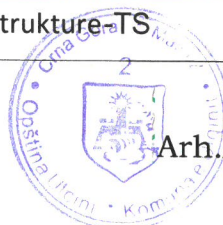
### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANICENOG KORIŠĆE

- zelenilo stambenih objekata i blokova sa centralnim djelatnostima
- zelenilo stambenih objekata u funkciji turizma
- zelenilo stambenih objekata u funkciji turizma sa djelatnostima
- zelenilo vjerskih objekata
- zelenilo turističkih objekata - hotel
- zelenilo poslovnih objekata-centralne djelatnostii - odmaralište penzionera, zdravstveni turizam

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

- zelenilo infrastrukture-TS

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



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

**PODRUČNA JEDINICA**

ULCINJ

Broj: 108-956-7285/2016

Datum: 20.12.2016

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 460-1089/2016 OD 20 12 2016 GOD, ULCINJ, izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 3027 - 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
3170			21 46	21/11/2001	ULIVANA MILUTINOVIĆA	Dvorište		18	0.00
3170	1		21 46	21/11/2001	ULIVANA MILUTINOVIĆA	Porodična stambena zgrada		46	0.00
								64	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0108938228030	NIKEZIĆ JANUZ TRANAFIL rodj.MURTOVIĆ UL.DJURA DJAKONOVIĆA BR.53 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
3170		1	Porodična stambena zgrada	980	P1 46	/
3170		1	Stambeni prostor	1	P 30	Svojina NIKEZIĆ JANUZ TRANAFIL rodj. MURTOVIĆ UL.DJURA DJAKONOVIĆA BR.53 Ulcinj Ulcinj 1/1 0108938228030
3170		1	Stambeni prostor	2	P1 30	Svojina NIKEZIĆ JANUZ TRANAFIL rodj. MURTOVIĆ UL.DJURA DJAKONOVIĆA BR.53 Ulcinj Ulcinj 1/1 0108938228030

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3170		1		1	Porodična stambena zgrada	21/11/2001 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).



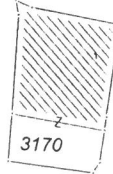
Za Načelnik: 9  
*[Handwritten signature]*  
Čaprići Dževdet

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

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500

4  
643  
50  
6  
600  
300



4  
643  
50  
6  
600  
350



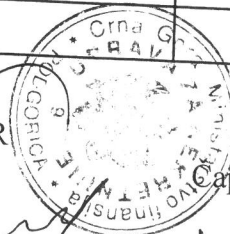
4  
643  
000  
6  
600  
300

4  
643  
000  
6  
600  
350

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
3170	DVORIŠTE	-	UL IVANA MILUTINOVICA			18		
	POR ST. 26R.	-	-/-			46		
						64		

Ulcinj 2012\_2016 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella











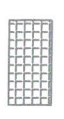
NAČELNIK  
 Caprići Dževdet dipl. prav

SITUACIJA URBANISTIČKE PARCELE BR. **72b**  
 IZMJENA I DOPUNA DUP-a " ULCINJ GRAD " ZA LOKALITET "PRISTAN"

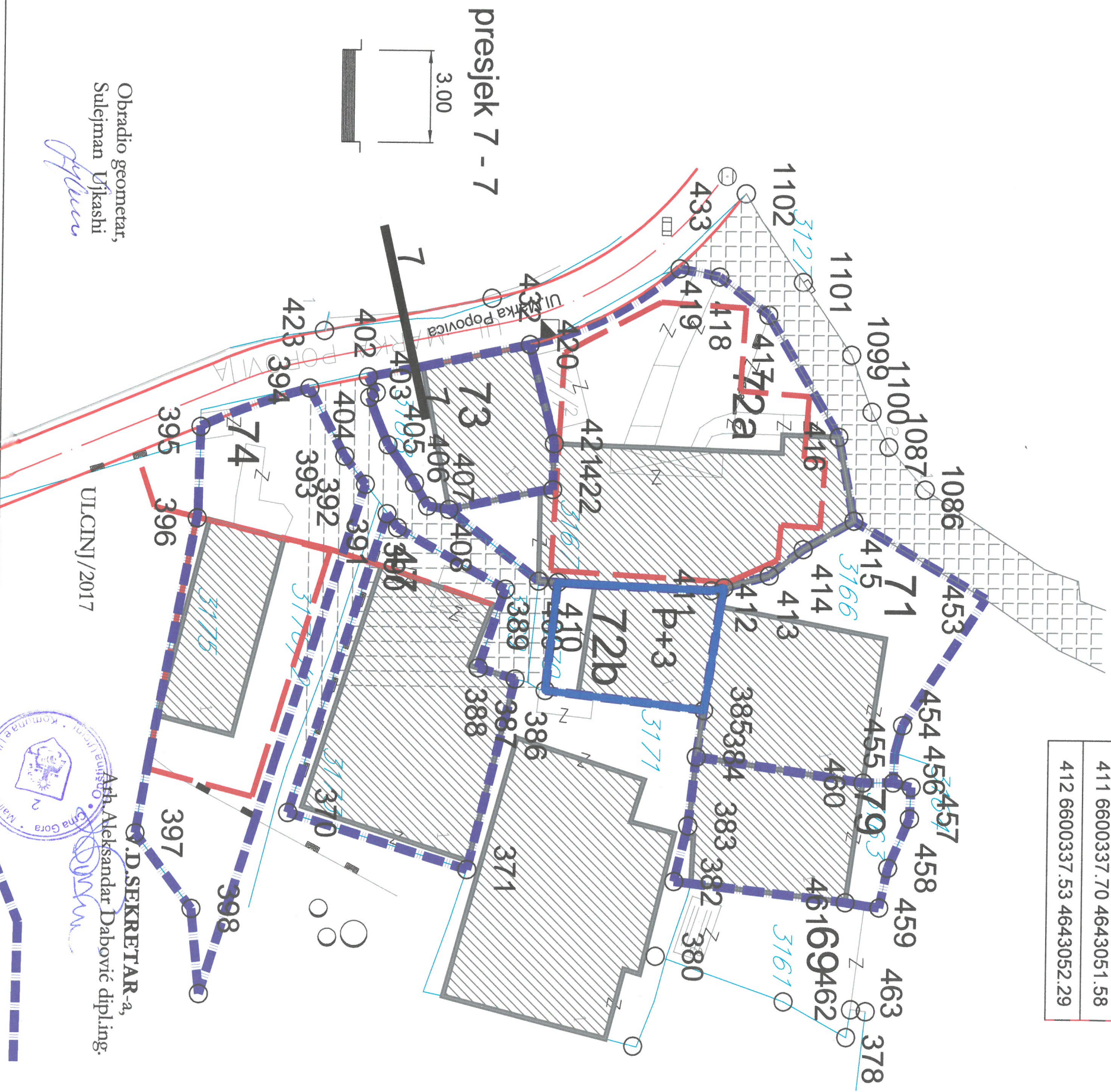
URBANISTIČKU PARCELU BR.72b=58.00m<sup>2</sup>

R=1:250

- Dio katastarske parcele br.3170 =58.00m<sup>2</sup> sa L.N.3027 Nikezić Januz Trandafije rođj. Muratović 1/1

-  granica katastrske parcele
-  broj katastrske parcele  
3170
-  postojeći objekat
-  gradjevinska linija - linija zone za izgradnju
-  saobraćajnica
-  koordinatne tacaka granice urbanističke parcele
-  P+3  
granica urbanističke parcele
-  72b broj urbanističke parcele
-  koško pešačke površine  
(javne površine, pristupne staze i plato)

KOORDINATE TACAKA URBANISTIČKE PARCELE
385 6600344.38 4643051.24
386 6600343.37 4643042.35
410 6600337.32 4643042.99
411 6600337.70 4643051.58
412 6600337.53 4643052.29



presjek 7 - 7

3.00

Obradio geometar,  
Sulejman Ujkashi

*Sulejman Ujkashi*

ULCINJ/2017

G.D.SEKRETAR-a,  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

