

**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.:05-125/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 03.04.2017. god.

***Tsuverkalov V. Grigory***

**Ulcinj**  
Liman, b.b.

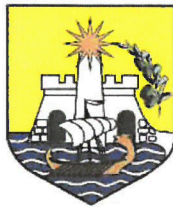
Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br. 33 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

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



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



**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.:05-125/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 03.04.2017. 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 Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-127/16-11 od 27.04.2016.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.22/16), na zahtjev **Tsverkalov V. Grigory**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje**  
**na urbanističkoj parceli br. 33 zona B, koju čine katstarska parcela br.2259 i dio**  
**katstarske parcele br.2258 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog**  
**urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju,**  
**Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE**

Na karti br.5 "Analiza postojećeg stanja" na katstarsku parcelu br.2259 KO Ulcinj, prikazan je izgrađeni objekat spratnosti P (prizemlje).

Karta br.5 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

## PLANIRANO STANJE

Na osnovu „Situacije urbanističke parcele br.33“, urbanističku parcelu br. 33 zona B, površine od 156,00 m<sup>2</sup>, formiraju:

- katastarska parcela br.2259 sa lista nepokretnosti br. 2798 KO Ulcinj površine od 105,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Tsuverkalov V. Grigory i

- dio katastarske parcele br.2258 sa lista nepokretnosti br. 448 KO Ulcinj površine od 51,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Burić Milan.

„Situacija urbanističke parcele br. 33“ u R=1/370 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

**Urbanistička parcela br. 33:** Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br. 33 u zonu B površine od 156,00 m<sup>2</sup> od katastarske parcele br.2259 i dijela katastarske parcele br.2258 KO Ulcinj.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

U skladu sa Zakonom 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), urbanističko-tehnički uslovi dati u tekstualnim i grafičkim priložima a naročito u sledećem:

Grafički prilozi uz plan fizičkih struktura:

List 5 - Analiza postojećeg stanja

List 6 - Namjena površina

List 7 - Parcelacija, nivelacija i regulacija

Grafički prilozi infrastrukture :

List 8 - Pejzažna arhitektura

List 9 - Saobraćaj

List 10 - Hidrotehnika

List 11 - Elektroenergetika

List 12 - Telekomunikaciona mreža

## USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Planirana namjena data je za urbanističku parcelu, odnosno za objekat. Namjenom površina određena je svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način njime propisan. Namjena parcele definisana je kroz osnovnu namjenu objekata i kroz djelatnosti koje su, pored osnovne, dozvoljene u objektu uz određene uslove. Detaljna namjena površina prikazana u grafičkom prilogu.

## STANOVANJE MALE GUSTINE - SMG

- indeks zauzetosti za urbanističku parcelu br. 33 zona B; **0,50**

- indeks izgradjenosti za urbanističku parcelu br. 33 zona B; **1,40**

- spratnost objekata maksimalno za urbanističku parcelu br. 33 zona B; **P+2**

(uz poštovanje zadatih indeksa)

- gradjevinska linija definisana ka saobraćajnici i javnoj površini.

Urbanistička parcela na planirana za stanovanje male gustine, prikazana je na grafičkom prilogu list 6 - *Namjena površina – Planirano stanje*.

Stanovanje male gustine, kao dominantna namjena prostora, planira se kroz strukture karakteristične za terene u nagibu (*do 30%*), sa maksimalnim poštovanjem prirodnih uslova i topografije terena.

Gradjevinske linije su date u grafičkom prilogu list 7 - *Parcelacija, regulacija i nivelacija*.

Planom se predviđa gustina stanovanja do 120st/ha, sa formiranjem kaskadnih rješenja i valorizacijom postojećeg bogatog fonda zelenila, koje je jedna od glavnih odlika predmetne lokacije.

Visinske razlike terena omogućavaju formiranje **podrumskih i suterenskih prostora**, koji se u najvećem broju slučajeva planiraju za garažiranje vozila i

tehničke prostorije, a kao takvi, ne ulaze u obračun BRGP-a. Ukoliko se suterenske etaže koriste za stanovanje, turizam, poslovanje i sl., onda se njihove površine moraju obračunati u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Gradjevinska linija podzemne etaže (oznaka GL0) se poklapa prema ulici sa građevinskom linijom nadzemnih etaža - suterena i prizemlja (GL1).

U okviru namjene stanovanja dozvoljeno je raditi prostore za smještaj turista tokom sezone, kao komplementarni sadržaj osnovnoj namjeni - stanovanju.

Neophodno je ostvariti kvalitetnu sintezu funkcije stanovanja i ostalih komplementarnih sadržaja i funkcija, u skladu sa Pravilnikom i u *kontekstu održivog razvoja i energetske efikasnosti*.

Arhitektura objekata treba da bude u skladu sa identitetom mjesta (*genius loci*), kroz koriscenje tradicionalnih elemenata oblikovanja (*nagibi krovova, izbor materijala - drvo, kamen, ciglarski materijali za pokrivanje, proporcije otvora, trijemovi*) a u savremenom duhu.

Posebnu pažnju treba obratiti na projekte uređenja terena koji na ovom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.

## **USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU**

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije

### **1. Građevinska linija**

Građevinska linija definisana je grafički i numerički na, iznad i ispod površine zemlje, i predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu.

### **2. Visinska regulacija**

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim urb.parcelama tj. objektima.

Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je **podrum**, a nadzemne etaže su **suteren, prizemlje, spratovi i potkrovlje**.

**Podzemna etaža** je dio zgrade koji je u cijelini ispod zemlje.

**Podrum** je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele na kojoj se nalazi. Ako se radi o denivelisanom terenu, relativnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

**Nadzemna etaža** je dio zgrade koji u cijelini ili djelimično iznad zemlje.

**Suteren** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1. Suteren može biti na ravnom ili na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta. Suteren na denielisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

**Prizemlje** je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je

maksimalno 1.00m a za poslovne objekte maksimalno 0.2m iznad kote konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

**Sprat** je nadzemna etaža iznad prizemlja.

Visinska regulacija objekta izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika prostora.

Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4 - 5 m za prizemne etaže P, 5-6m za visoko prizelje PV i približno 3 do 3.5 m za etaže iznad prizemlja.

Sve vrijednost bruto površina i površina pod objektom date su kao maksimalne, a mogu biti manje po potrebi investitora.

## USLOVI UREDJENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Uslovi uređenja i korišćenja prostora definisani su kroz više kategorija i to :

### Regulacija i nivelacija

Urbanistička parcela definisana je grafički i koordinatama.

Gabarit objekta definisan je gradjevinskom linijom prema ulici i odstojanjem objekta od granice susjeda.

Ukoliko se u susjedstvu novoplaniranog objekta već nalaze izgrađeni objekti, voditi računa o dimenzionisanju volumena i gabarita, na način da se ne ugrožavaju zatečeni objekti. Ovaj uslov se odnosi i na dogradnje i nadgradnje postojećih objekata prema zadatim urb indikatorima. Ukoliko je nemoguće postići uslov odstojanja medju gabaritima objekta starog i novog ili 2 postojeća objekta koji se dograđuju ili nadograđuju, treba voditi računa prilikom projektovanja objekata, da se na nepovoljnoj strani objekta rasporede prostorije koje mogu da funkcionisu u takvom položaju (ulazi, holovi, pomoćne prostorije, kupatila, stepenište, kuhinja).

Takodje je vrlo bitno, da se izgradnjom novih ili nadogradnjom i rekonstrukcijom postojećih objekata, ne ugrožavaju vizure, makar 50% fasade objekta treba da je orijentisano ka kvalitetnim vizurama.

U vertikalnoj ravni treba takođe težiti maksimalnom uklapanju objekata u postojeći teren.

Pravilnikom o blizem sadržaju i formi planskog dokumenta date su detaljne smjernice o tretmanu i definisanju podzemnih i nadzemnih etaža. Sve odrednice iz pravilnika se mogu primijeniti, u varijantama, zavisno od obezbjedjivanja relativno jednakih vizura za sve nizove objekata.

### Parcelacija

Granica urbanističke parcele data je tabelarno i definisana tačkama preloma granice planirane urbanističke parcele.

Urbanistička parcela ima kolski prilaz.

## USLOVI ZA PARCELACIJU

U okviru zahvata plana definisane su tri zone (A, B i C).

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, urbanistička parcela br. 33 **nalazi se** u zoni B.

### Planski pokazatelji

Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1							
Planski pokazatelji za postojeće objekte							
Br. UP	Površina UP m <sup>2</sup>	Max P prizemlja m <sup>2</sup>	Index zauzetosti	Max BRGP m <sup>2</sup>	Index izgrađenosti	Spratnost	Namjena
<b>zona B</b>							
33	156,00	80,00	0,50	220,00	1,40	P+2	stanovanje

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 80,00m<sup>2</sup> (indeks zauzetosti 0,50).

Max.bruto građevinska površina objekta 220,00m<sup>2</sup> ( indeks izgrađenosti 1,40).

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističke parcele.

Granica urbanističke parcele definisana je prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat uz grafički prilog i „Situaciju urbanističke parcele br. 33“ u R=1/370.

Građevinske linije dogradnje postojećih objekata date su na grafičkom prilogu. Izuzetno, 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 priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

**Napomena:** Budući da se radi o prostoru 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 na donjoj.

- Ukoliko je kolski 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).

### **POSTOJEĆI 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, koji 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 u skaldu sa datom namjenom u grafičkim prilogom "Namjena površina" i tabelama. U zoni namjene stanovanja malih gustina SMG objekti za stanovanje su 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.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od susjeda tolika da sjenke objekta pod uglom od 45<sup>0</sup> doseže do prizemne tacke gabarita objekta susjeda, računajući pri tom prizemlje na koti +/- 0.00. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od susjednog objekta uz prethodnu saglasnost susjeda.

Ukoliko je građevinska linija na odstojanju manjem od gore navedene situacije formiranja tako da sjenke objekta pod uglom od 45<sup>0</sup> dosežu do prizemne tacke gabarita objekta susjeda, računajući pri tom prizemlje na koti +/- 0.00 obavezno je u postupku izdavanja odobrenja za građenje pribaviti saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Krovove raditi kose, dvovodne sa blagim nagibom do  $23^{\circ}$ .

Pri projektovanju krova voditi računa o uslovima insolacije i drugim klimatskim uslovima, u prvom redu padavine. U tom smislu dimenzionisati maksimalne nadstrešnice za potrebe zasjenčenja - zaštite od sunca i kiše.

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.

#### **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.

#### **PREPORUKE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE**

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

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

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

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja.

- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva.

- 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 istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

- Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

#### **Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:**

- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspoložu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.

- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

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

- Na području koje pokriva DUP moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)
- Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.
- Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

### **UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE**

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

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

Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do **2, 00 m**.

Uređenje terena uzvršiti na osnovu odgovarajućih Projekata uređenja terena.

### **OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA**

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

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.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

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.

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.



## **MJERE ZAŠTITE**

### **Mjere zaštite životne sredine**

Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mera zaštite životne sredine uticaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.

## **SAOBRAĆAJ**

### **Parkiranje**

Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Planirano parkiranje unutar urbanističke parcele.

## **KARAKTERISTIKE PRIRODNOG OKRUŽENJA – PREDNOSTI I OGRANIČENJA**

### **Inženjersko-geološke karakteristike – seizmika tla**

Geološki sastav terena na široj lokaciji je uglavnom krečnjački i flišni, što ga čini uglavnom stabilnim, ali potrebno je pre izrade projektne dokumentacije izvršiti inženjersko-geološka ispitivanja na lokaciji radi utvrđivanja tačnih uslova za gradnju – fundiranje objekata.

Takođe, potrebno je konstatantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti na području čitave opštine, i obzirom da prostor pripada VIII seizmičkoj zoni (VIII<sup>o</sup> MKS za ovu lokaciju, iako na prostoru opštine ima i terena sa IX<sup>o</sup> MKS), i u skladu sa tim izrada odgovarajuće tehničke dokumentacije za konstrukciju objekata.

### **Klimatske karakteristike**

Cijela teritorija opštine Ulcinj karakteriše se izuzetno povoljnim klimatom, SMT je 15.6<sup>o</sup> a broj osunčanih sati iznosi 2256 h godišnje, uz povoljno strujanje maestralsa sa 1383 mm vodenog taloga godišnje.

Meditranska klima, blago izmijenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 9 mjeseci. U ljetnjim mjesecima, strujanje iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčanih dana, mali broj oblačnih dana i dana sa jačim vjetrom čine prostor opštine turistički atraktivnim i van ljetnjih mjeseci.

### **Morfološke karakteristike**

**Prednosti** : Pojas zone Liman 1, bez obzira na velike padove terena od 15% do 30% i više, svrstava se u red najkvalitetnijih prostora koji imaju izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvorenog ambijenta : osunčanje, široke vizure, vizuelni kontakt sa morem s jedne strane i zaleđe brda s druge strane, relativno dobru saobraćajnu povezanost (postojeći put vodi do ulaza u lokaciju). U kontaktnim zonama su zeleni fondovi starih maslina, postojeća vikend naselja i drugo.

Jedna od najvećih prednosti ove lokacije je izuzetno povoljna južna ekspozicija terena.

**Osnovni nedostaci** : veliki nagibi tla, i komunalna neopremljenost lokacije.

## **POSEBNI USLOVI:**

**I.** Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uredjenju 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-nacrt)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.

**IX.** Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivo 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.

Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualna izvršiti preliminarna arheološka ispitivanja.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju sa Izvještajem o izvršenoj Reviziji u svemu 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 Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih 3 (tri) u analognoj i 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 Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju u R=1/500 i „Situacija urbanističke parcele br.33“ u R=1/370.

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

**NAPOMENA:** Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose za dio katastarske parcele br.2258 sa lista nepokretnosti br. 448 KO Ulcinj površine od 51,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Burić Milan, koja je u zahvatu predmetne urbanističke parcele planirane za izgradnju objekata.

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

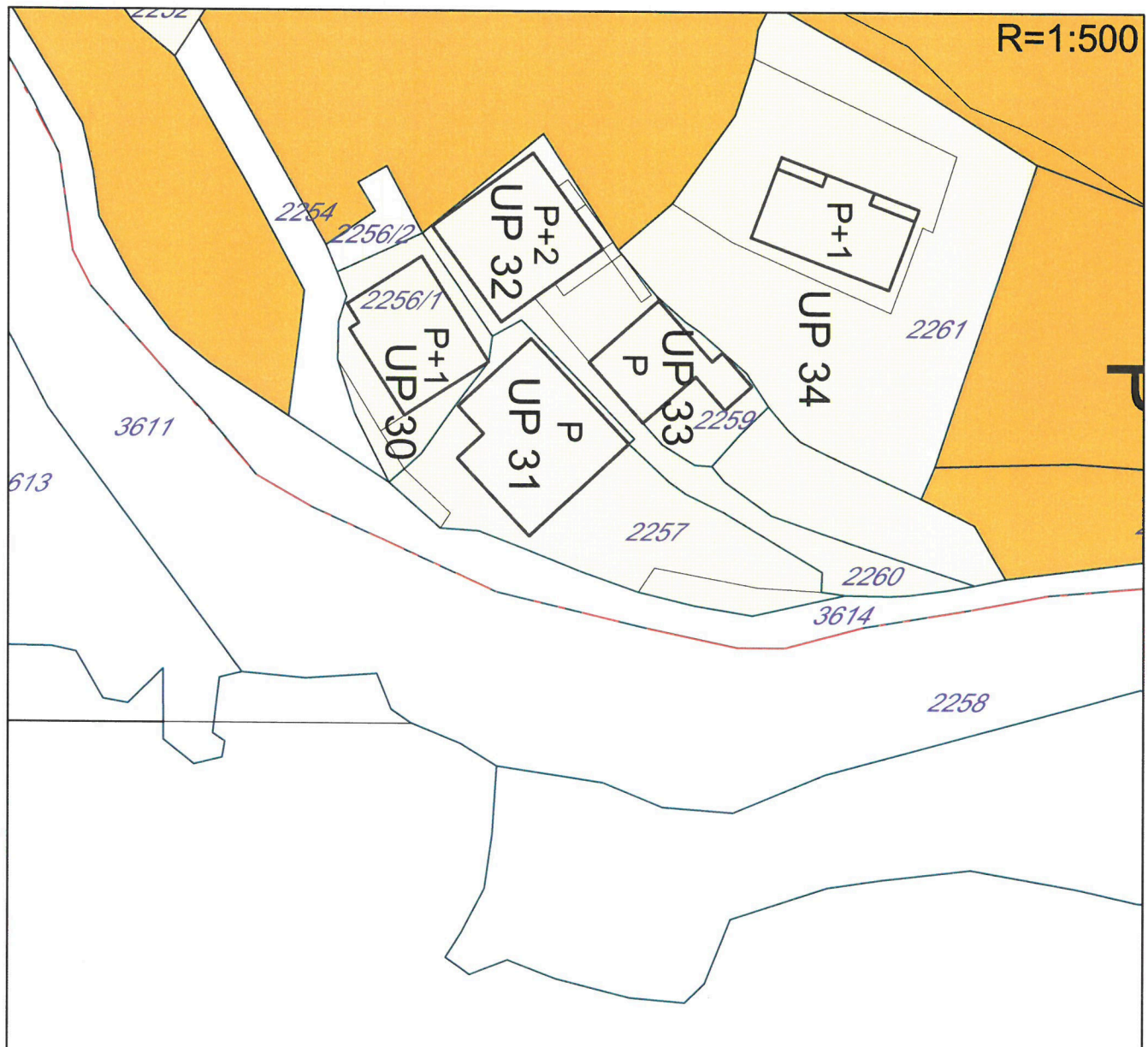


**SEKRETAR,**


Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

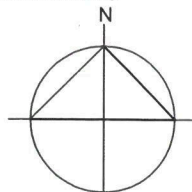
Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x uz predemt  
1x a/a

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
Plan br.5 Analiza postojećeg stanja

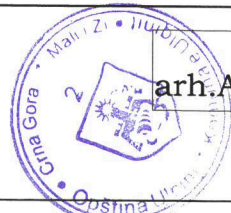


LEGENDA:

 stanovanje male gustine - do 120 stanovnika/ha

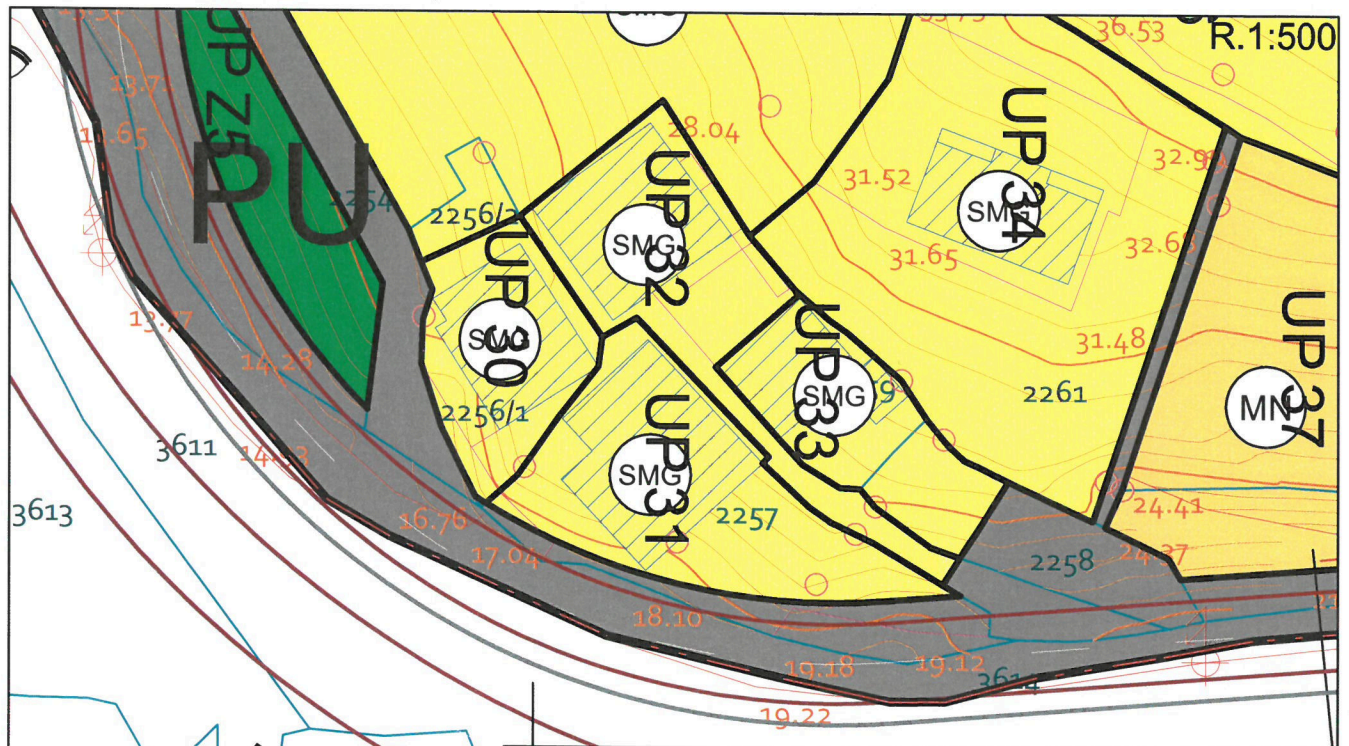


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



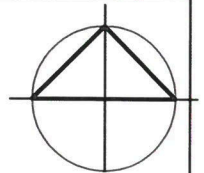
Sekretar  
arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

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

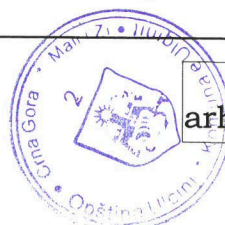


LEGENDA:

- |  |   |
|--|---|
|  | stanovanje male gustine<br>do 120 stanovnika/ha |
|  | površina za mješovitu namjenu                   |
|  | površina za vjerske objekte                     |
|  | površine za groblja                             |
|  | površine za pejzažno uređenje                   |
|  | šumske površine                                 |
|  | ostale prirodne površine                        |
|  | objekti elektroenergetske infrastrukture        |
|  | površine saobraćajne infrastrukture             |
|  | postojeći objekti (zatečeno stanje)             |



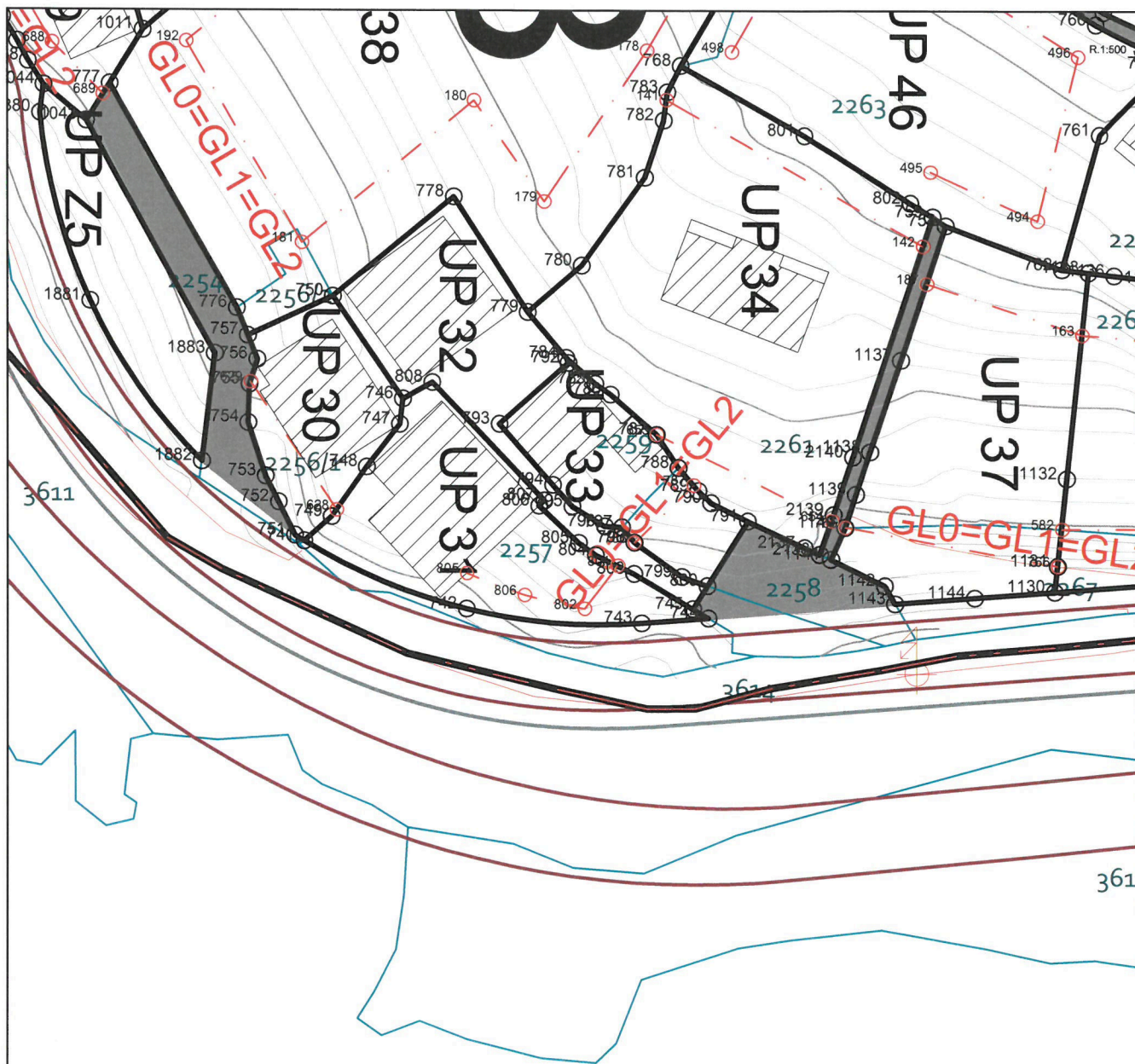
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.









Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"

## Plan br.7 Parcelacija, regulacija i nivelacija

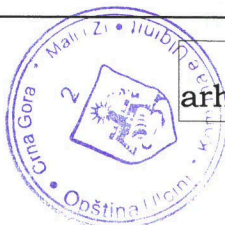


-  7492 br. katastarske parcele
-  granica urbanističke parcele
- UP 123 broj urbanističke parcele
-  - GL0 - gradjevinska ispod zemlje
-  - GL1 - gradjevinska linija na zemlji
-  - GL2 - gradjevinska linija iznad zemlje
-  postojeći objekti (zatečeno stanje)



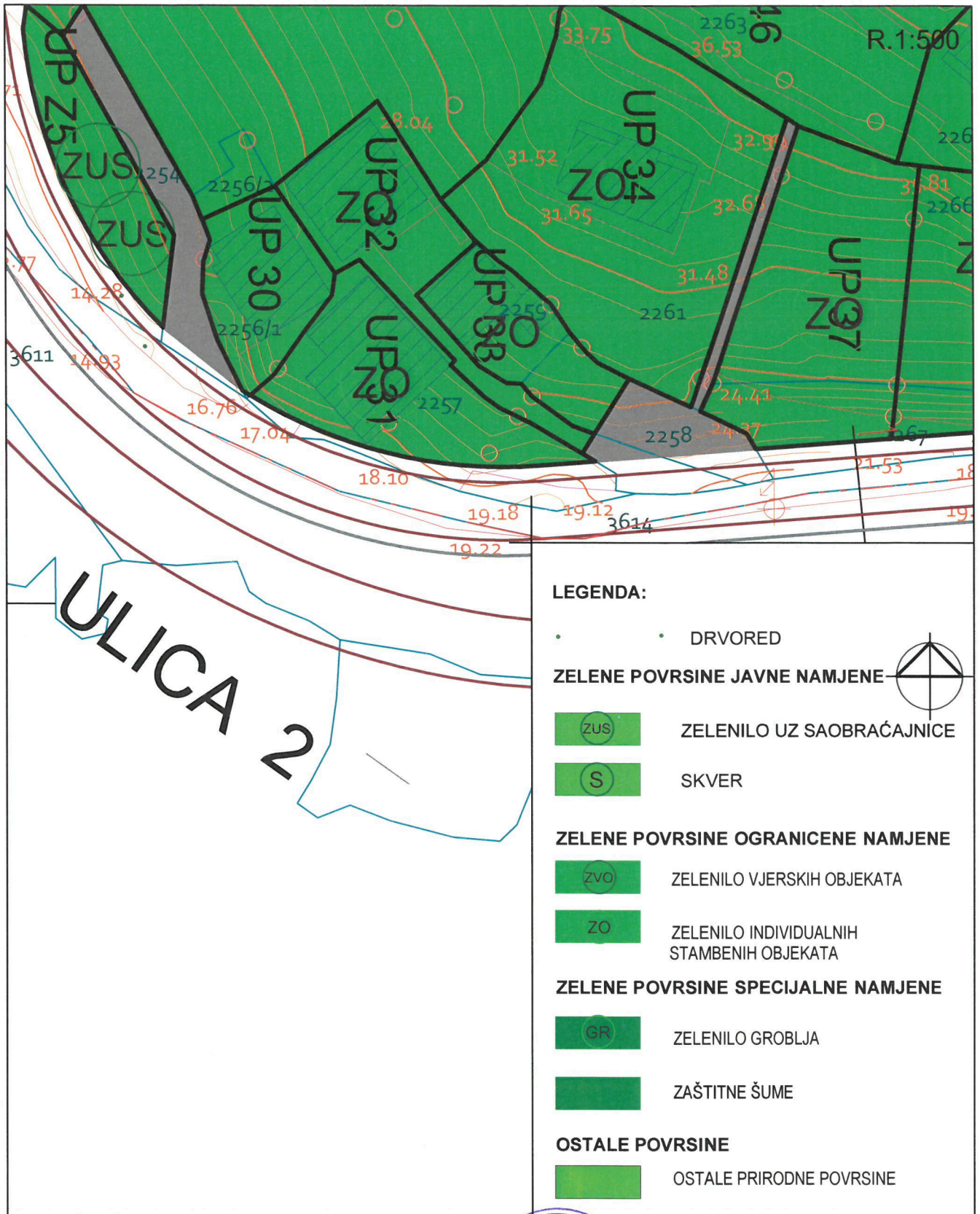
GRADJEVINSKE LINIJE		
RB	X	Y
786	6599813.96	4643140.17
787	6599818.727	4643144.87
TAČKE URB. PARCELE		
784	6599808.43	4643155.23
786	6599812.04	4643152.25
787	6599815.78	4643148.98
788	6599817.55	4643146.27
789	6599819.13	4643144.39
790	6599820.18	4643143.43
791	6599823.19	4643141.93
792	6599808.61	4643154.83
793	6599802.95	4643149.83
794	6599807.32	4643144.88
795	6599808.9	4643143.12
796	6599811.57	4643141.48
797	6599812.95	4643141.41
798	6599813.96	4643140.17
799	6599817.81	4643137.38
800	6599819.89	4643136.651

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



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

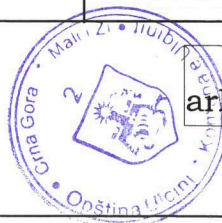
# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1" Plan br.8 Pejzažna arhitektura



**LEGENDA:**

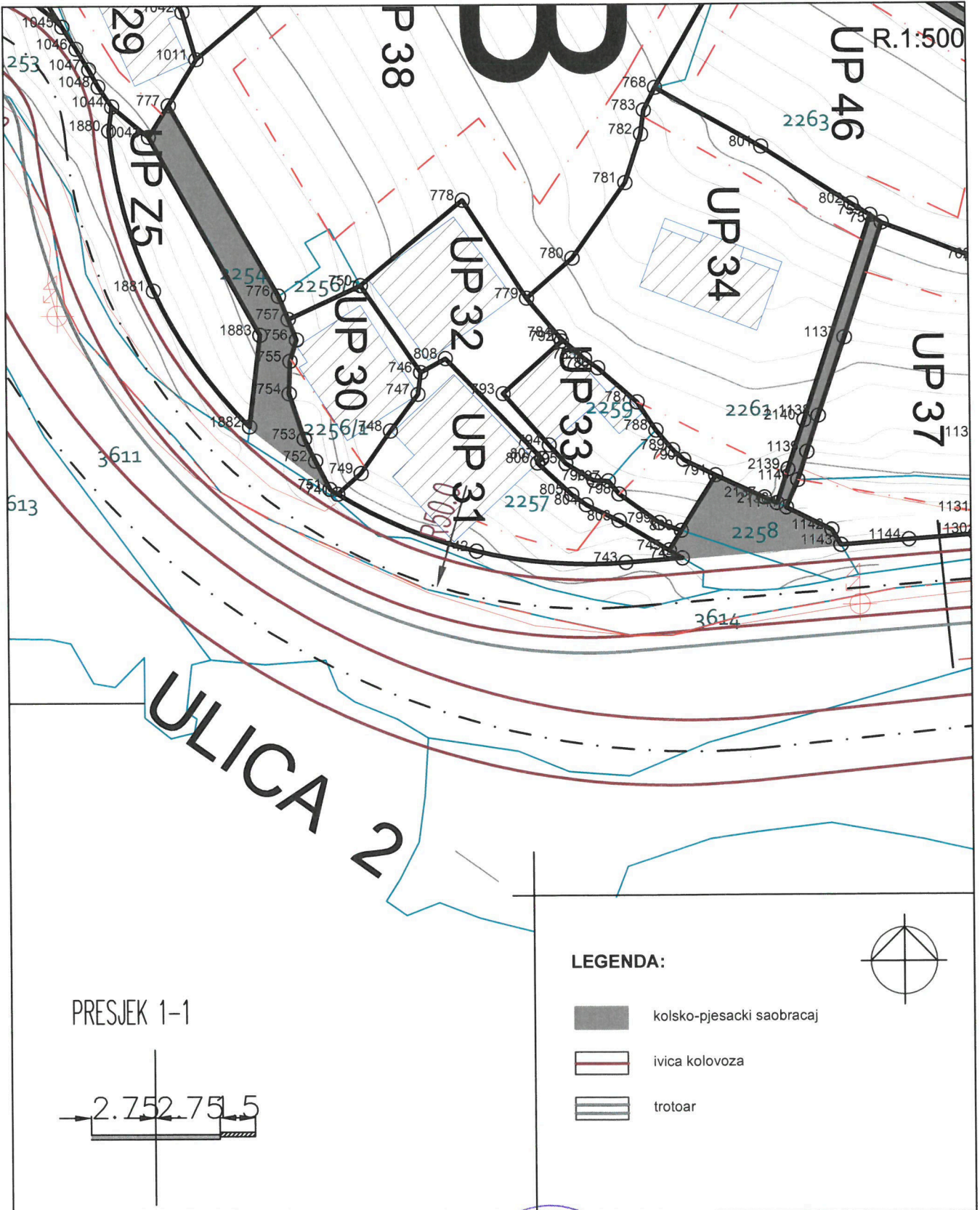
- • DRVORED
- ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE
  - ZUS ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
  - S SKVER
- ZELENE POVRŠINE OGRANICENE NAMJENE
  - ZVO ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
  - ZO ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE
  - GR ZELENILO GROBLJA
  - ZAŠTITNE ŠUME
- OSTALE POVRŠINE
  - OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

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

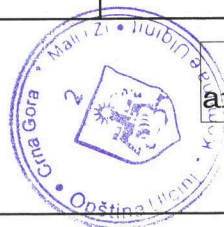


**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1" Plan br.9 Saobraćajna infrastruktura



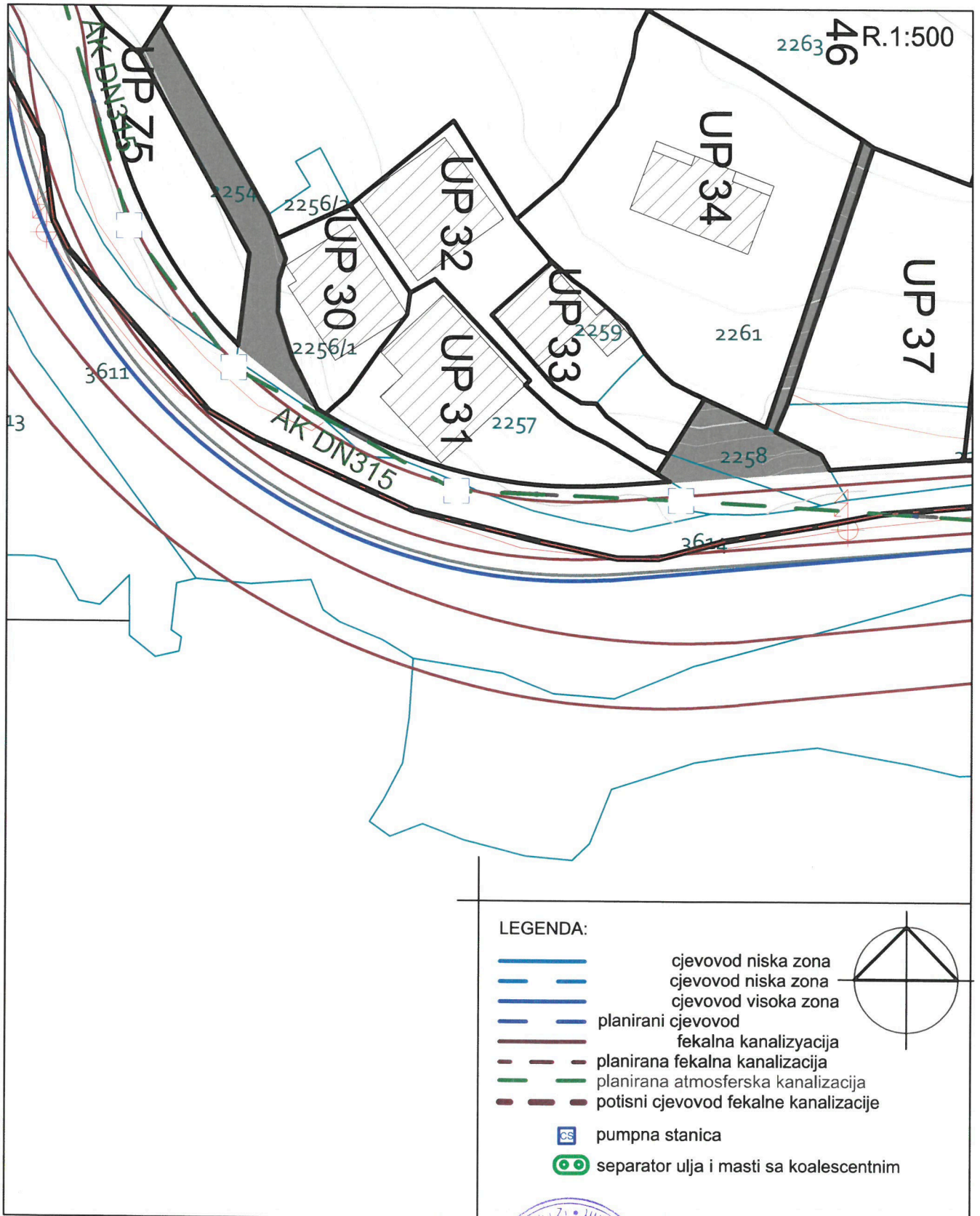
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



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



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
Plan br.10 Hidrotehnika

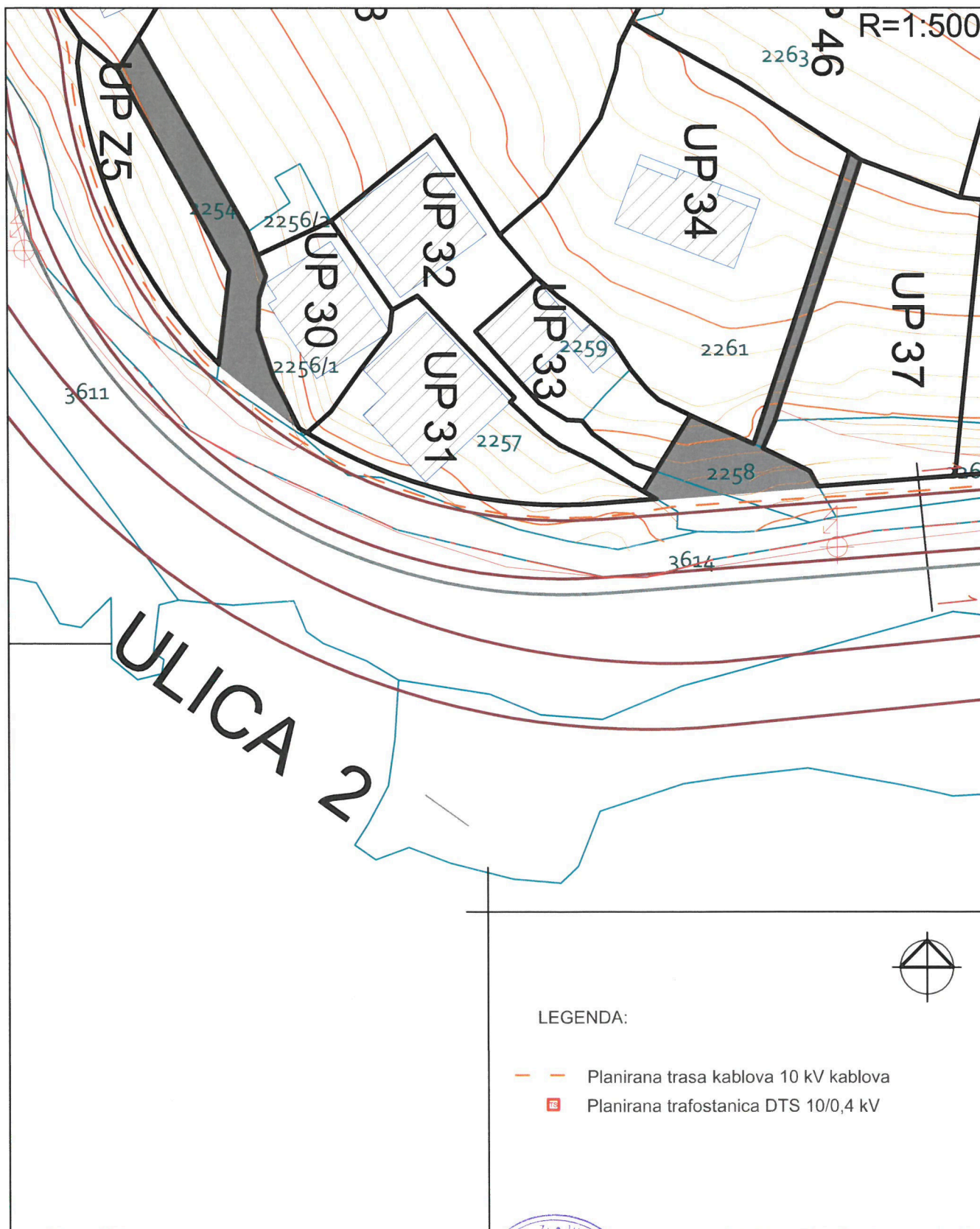


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

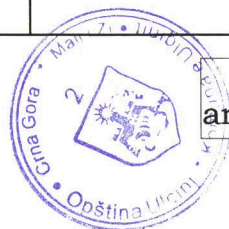


Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
Plan br.11 Elektroenergetska infrastruktura

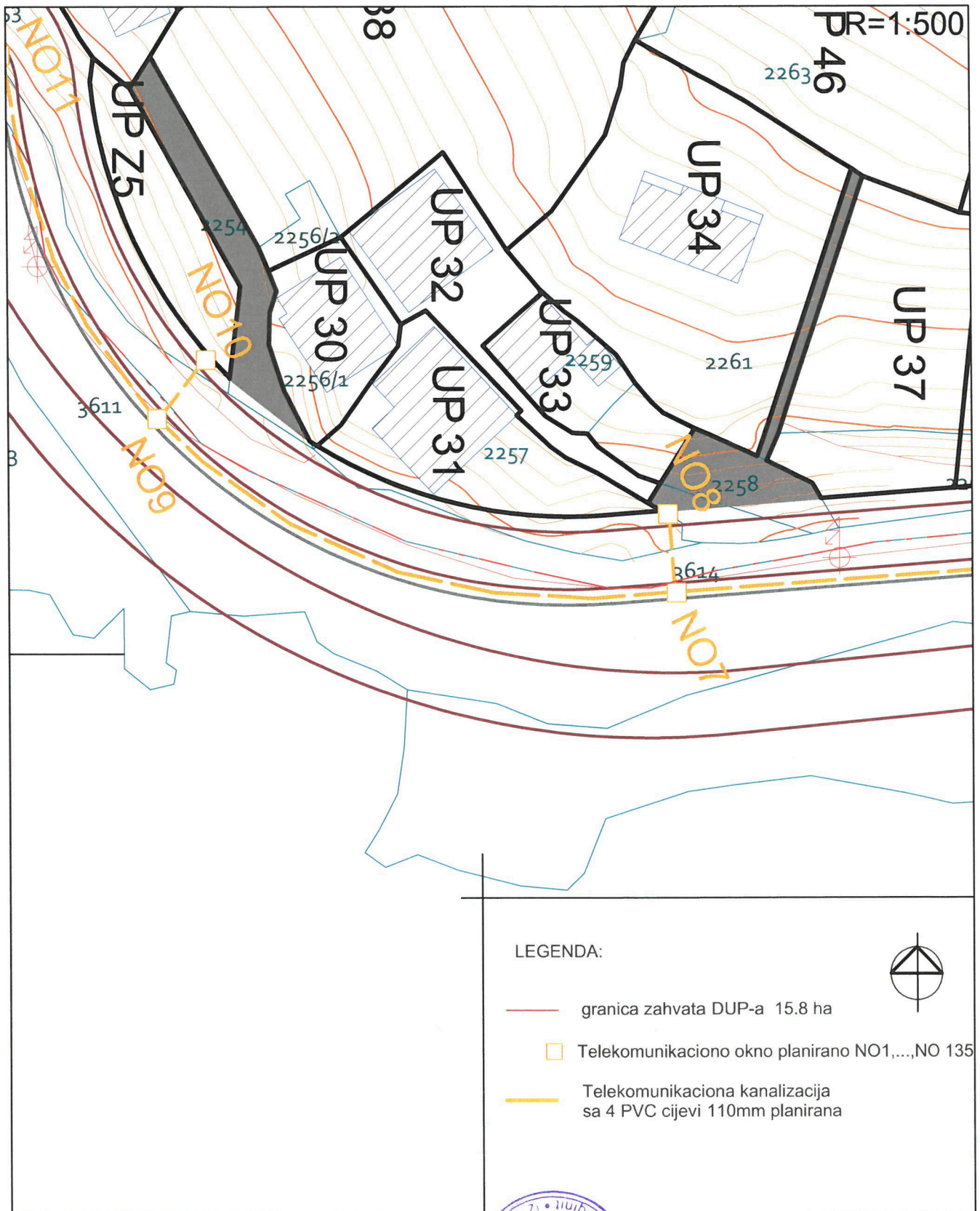


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

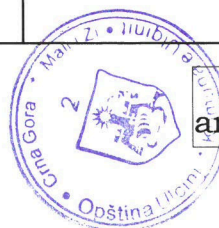
Izmjena i dopuna DÜP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
Plan br.12 Telekomunikaciona infrastruktura



LEGENDA:

- granica zahvata DÜP-a 15.8 ha
- Telekomunikaciono okno planirano NO1,...,NO 135
- Telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm planirana

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



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

**PODRUČNA JEDINICA**  
ULCINJ

Broj: 108-956-973/2017

Datum: 27.02.2017

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 460-182/2017 OD 27 02 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 2798 - PREPIS**

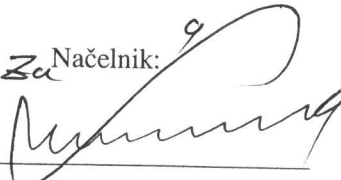
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
2259			20 26		METERIZI	Dvorište NASLJEDE		44	0.00
2259		1	20 26		METERIZI	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		61	0.00
								105	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0509963223072	TSUVERKALOV VLADIMIR GRIGORY RUSIJA -		Susvojina	1/2
1703968228026	TESLINA - YULIA RUSIJA Ulcinj		Susvojina	1/2

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
2259		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	967	P 61	Susvojina 1/2 TSUVERKALOV VLADIMIR GRIGORY RUSIJA - 0509963223072 Susvojina 1/2 TESLINA - YULIA RUSIJA Ulcinj 1703968228026
2259		1	Stambeni prostor NASLJEDE 30	1	P 59	Susvojina 1/2 TSUVERKALOV VLADIMIR GRIGORY RUSIJA - 0509963223072 Susvojina 1/2 TESLINA - YULIA RUSIJA Ulcinj 1703968228026

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2259		1	1	1	Stambeni prostor	0:0	Ranije vlasništvo stranog državljanina Strani državljanin

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:  
  
Caprići Dževdet



