

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.:05-404/1-16  
Ulcinj / Ulqin, 20.07.2016. god.

**Selović A. Fljamur**

**ULCINJ**  
Kodre, b.b.

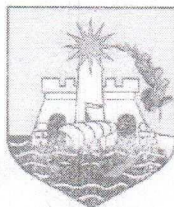
Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističku parcelu br. 559 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x uz predemt  
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.:05-404/1-16  
Ulcinj / Ulqin, 20.07.2016. 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 Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-127/16-10 od 27.04.2016.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.22/16 od 18.05.2016.god.), na zahtjev **Selović A. Fljamur**, izdaje:

### URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 559, koju čini katstarska parcela br.4964/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj

### POSTOJEĆE STANJE

Na karti postojećeg stanja list br.1. "Katastarsko-topografska podloga sa prikazom granice plana" i karti postojećeg stanja list br.5. "Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture" na katastarsku parcelu br.4964/1, prikazan je izgrađeni objekat spratnosti P+Pk ( prizemlje i podkrovlje).

Na karti postojećeg stanja list br.4. "Postojeća namjena - način korišćenja", objekat na katastarsku parcelu br.4964/1 ima namjenu "porodično stanovanje".

Na karti postojećeg stanja list br.6. "Analiza postojećeg stanja - valorizacija objekta" objekat spratnosti P+Pk ( prizemlje i podkrovlje) prikazan kao objekat dobrog kvaliteta.



List br.1. "Katastarsko-topografska podloga sa prikazom granice plana", list br.4 "Postojeća namjena - način korišćenja", list br.5. – „Analiza postojećeg stanja - fizičke strukture“ i list br.5 "Analiza postojećeg stanja - valorizacija objekta" u R=1/500 su sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

### **PLANIRANO STANJE**

Na osnovu „Situacije urbanističke parcele br.559“, urbanističku parcelu br. 559 površine od 425,00 m<sup>2</sup>, formira katastarska parcela br.4964/1 sa lista nepokretnosti br. 3640 KO Ulcinj, 1/1 svojina Selović A. Fljamur iz Ulcinja.

„Situacija urbanističke parcele br. 559“ u R=1/400 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

**Urbanistička parcela br.559:** Detaljnim urbanističkom planu za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br. 559 površine od 425,00 m<sup>2</sup> od katastarske parcele br. 4964/1 KO Ulcinj.

### **PLANSKO REŠENJE**

#### **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKTA**

U skladu sa Zakonom o uredjenju 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.

#### **Parcelacija i preparcelacija**

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica.

Urbanistička parcela se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih delova.

Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta.

Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele.

U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljane slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m bez saglasnosti suseda (to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili objekat u nizu).

Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana.

#### **Regulacija i nivelacija**

**Namena parcele** definiše namenu i sadržaje koji se na urbanistickoj parceli mogu organizovati.

**Namjena planiranog objekta;** Određena je **SMG - Površina za stanovanje male gustine**, grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.1 „Namjena površina“.



Prema Detaljnom urbanističkom planu za lokalitet Kodre 1, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

### Planski pokazatelji

Detaljni urbanistički plan za lokalitet Kodre 1							
Br. UP	Površina UP m <sup>2</sup>	Max P prizemlja m <sup>2</sup>	Index zauzeto sti	Max BRGP m <sup>2</sup>	Index izgrađenosti	Spratnost do	Namjena
559	425,00	127,50	0,30	212,50	0,50	P+2	Stanovanje malih gustina

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 127,50m<sup>2</sup> (indeks zauzetosti 0,30).**  
**Max.bruto građevinska površina objekta 212,50m<sup>2</sup> (indeks izgrađenost. 0,50).**

*U tabeli dati su maksimalni očekivani kapaciteti za urbanističku parcelu koje je moguće ostvariti na osnovu zadatih parametara.*

*Postojeći objekti koji su prekoračili parametre zadate planom kao takvi se mogu zadržati, a u slučaju rušenja istih i ponovne gradnje moraju se poštovati parametri zadati planom za datu zonu.*

*U grafičkim prilogima dati su objektni podaci za urbanističku parcelu u skladu sa parametrima za datu zonu i važe za nove objekte koji će se graditi ili za postojeće objekte koji se mogu dograditi ili nadgraditi do maksimalno zadatih parametara.*

**Regulaciona linija** je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.

Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

**Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje, odnosno koordinate tačaka građevinske linije i definisana je analitičko geodetskim elementima.

**Vertikalni gabarit:** Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteran samo jednu.

Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kота konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se deo vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Suteran je etaža koja može biti na ravnom i denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kота poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m.



Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Najniža svetla visina potkrovlja ne sme biti veća od 1.2m na mestu gde se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehnicke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m.

**Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta:**

*Površinu pod objektom* čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

*Bruto građevinsku površinu parcele* čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma deo je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovne etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnicki sistemi objekta.

**Indeks zauzetosti zemljišta** je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

**Indeks izgrađenosti zemljišta** je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekta može biti smešten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.

## **OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA**

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.

Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu održavanja, a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni deo i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu celinu kao i celinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.



## USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

### Uslovi za postojeće objekte

Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, mogu se kao takvi zadržati.

Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre (spratnost, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti) mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara.

Objekti koji su u izgradnji, a za čiju izgradnju nije pribavljena građevinska dozvola ili UTU mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namenu u okviru koje se nalaze.

Objekti koji su u izgradnji i koji su svojim izgrađenim delom prekoračili indeks zauzetosti parcele mogu se završiti do planom definisane maksimalne spratnosti i maksimalnog indeksa izgrađenosti.

Maksimalna zauzetost i maksimalna izgrađenost parcele uključuju sve objekte na parceli i pomoćne objekte. Ukoliko na parceli postoje dva ili više objekata, a planom se nije mogla izvršiti preparcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, objekti se kao takvi mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u okviru datih parametara.

Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati, s tim da ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija.

Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a ne ugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Nadgradnja se može izvršiti nad čitavom osnovom a dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije.

Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susadne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz uslov da se na fasadi prema susedu ne postavljaju otvori, osim za pomoćne prostorije; ili otvori moraju biti na propisanoj udaljenosti (uvučeni u lođe, terase) kako bi se na taj način obezbedila neophodna udaljenost od suseda. Objekat mora biti udaljen od objekta na susednoj parceli min.3m, ili da se od suseda pribavi saglasnost za nadgradnju na odstojanju manjem od propisanog.

Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost, osim ako se parcela granici sa javnom saobraćajnicom, pristupom i zelenilom.

Postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima.

Pre intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti proveru statičke stabilnosti postojećeg objekta.

Pomoćni objekti na parceli se mogu zadržati.

Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta na parceli u skladu sa raspoloživim kapacitetima parcele i opštinskom odlukom.

Spratnost pomoćnog objekta je maksimalno P.

Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata.



Nije dozvoljena prenamena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne delatnosti.

### **STANOVANJE MALE GUSTINE**

- Ovaj tip stanovanja zastupljen je u već definisanim zonama porodičnog stanovanja gde je moguće u okviru slobodnih neizgrađenih parcela planirati gradnju u cilju definisanja prostorne celine.

- Pored stanovanja kao pretežne namene u okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija i delatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ugrožavaju isto, kao što su trgovina, usluge, ugostiteljstvo, a pre svega organizacija sadržaja koji su u funkciji turizma.

- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, i to isključivo jedan osnovni objekat na parceli. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12m.

- Na parcelama užim od 12 m objekte postavljati u nizu ili kao dvojne.

- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja je 0.3

- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.5

- Maksimalna spratnost objekta P+2, uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže.

- U objektu je moguća izgradnja i suterenske ili podrumskih etaža (broj etrža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti.

- Tavanski prostor u okviru objekta se može koristiti za stanovanje ukoliko visina zbog raspona krovne konstrukcije dozvoljava organizaciju stambenih prostorija, pri čemu se za potrebno osvetljenje prostorija mogu formirati isključivo krovni prozori.

- U okviru objekta moguće je organizovati do četiri stambene jedinice koje mogu biti i u funkciji izdavanja.

- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele i javnog prilaza ili površine koja je opredeljena za zelenilo ili nije planirana za izgradnju je 1,5m.

- Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.

- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent uz primenu savremenih arhitektonskih pristupa i postupaka.

- Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom.

- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje u okviru objekta ili je za potrebe parkiranja moguće graditi pomoćne objekte (garaže) koji su maksimalne spratnosti P i ne mogu imati drugu namenu. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati.

- Ograđivanje parcela je moguće transparentnim ogradama visine do 1.4m ili živom zelenom ogradom, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika.



Ukoliko se u prizemljima objekata obavljaju delatnosti nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama.

## **SMERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetske sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade

- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije

- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)

- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.

- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.

## **SAOBRAĆAJ**

Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora na jedno parking mesto

Saglasno Pravilniku, normativi za potrebama za parkiranjem u Ulcinju su sledeći :

namena: ..... optimalan broj parking mjesta

- stanovanje (1000m<sup>2</sup>) 11
- proizvodnja (1000m<sup>2</sup>) 15
- poslovanje (1000m<sup>2</sup>) 22
- trgovina (1000m<sup>2</sup>) 44
- hoteli (1000m<sup>2</sup>) 8
- restorani (1000m<sup>2</sup>) 85
- sportske dvorane, stadioni sl. (na 100 posetilaca) 18

## **URBANO NASELJSKO ZELENILLO**

**Zelene površine ograničenog korišćenja**

**Zelenilo individualnih stambenih objekata**

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti



izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti lociranih u prednjem ili zadnjem delu okućnice. Zadnji deo okućnice se može koristiti i za voćnjake ili povrtnjake.

Umesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju zelenila, ne može se značajno uticati, ali je preporuka da to budu autohtone vrste prilagođene datim uslovima i organizovane u tradicionalnom stilu.

Prilikom organizovanja slobodnih zelenih površina objekata individualnog stanovanja koji su locirani na brdovitom terenu u zoni autohtonih šuma, potrebno je slobodni prostor prilagoditi datoj lokaciji. Preporučuje se formiranje terasastih zelenih platoa oivičenih kamenim podzidima, građevinsko-arhitekstionskim elementom autentičnim za primorsko brdovito zaleđe. Platoi se mogu uređivati kao voćnjaci, povrtnjaci ili kao vrtovi, u zavisnosti od potreba korisnika.

Dobro organizovanim zelenim površinama sa podzidima, živim ogradama, pergolama i ostalim vrtno-arhitekstionskim elementima ulicama se može dati nov, karakterističan izgled.

## **INŽENJERSKO-GEOLOŠKE ODLIKE TERENA**

### **Seizmičnost:**

Seizmička nikrorejonizacija urbanog područja Ulcinja

U seizmičkoj mikrorejonizaciji urbanog područja opštine Ulcinj (Karta seizmičke mikrorejonizacije područja urbanog područja grada Ulcinja, izdvajaju se samo dvije zone:

1. ZONA 8°. Obuhvata terene na severozapadnom delu urbanog područja, a koji su izgrađeni od gornjokrednih krečnjaka i dolomita, koji se na urbanom području javljaju kao osnovno gorje. Tesnim pojasom kvartarnih depozita koji pripadaju zoni 9°, od zaliva Valdanos do centralnog gradskog područja, zona je podeljena na dva dela. Teren oboda južnih padina severnog dela zone izgrađen je od eocenskih numulitnih krečnjaka koji se nalaze iznad spomenutih gornjokrednih krečnjaka i dolomita.

2. ZONA 9°. Obuhvata najveći deo urbanog područja tj. njegov srednji i istočni deo, počev od Starog grada i centralnog gradskog područja pa sve do reke Bojane sa Adom, odnosno do granice sa Albanijom. Na srednjem delu pored mora od Starog grada do kanala Port Milena zastupljeni su miocenski krečnjaci, a dalje prema severu su eocenski flišni sedimenti i kvartarni glinoviti i peskoviti sedimenti. Na jugoistočnom delu, koji obuhvata deo Ulcinjskog polja od kanala Port Milena i Solane pa do reke Bojane sa Adom, zastupljeni su aluvijalni peskoviti sediment, a u dubljim delovima i glinovito-peskoviti sedimenti.

Prema kriterijumima seizmičke mikrorejonizacije u zavisnosti od kvaliteta tla u zoni 9° izdvojene su sledeće seizmičke podzone sa odgovarajućim seizmičkim koeficijentima (Kj):

- *Seizmička podzona 9a.* Obuhvata terene miocenskih krečnjaka i terene eocenskih flišnih sedimenata.  $K_s = 0,08$ .

- *Seizmička podzona 9b.* Obuhvata terene izgrađene od kvartarnih sedimenata i područje Starog grada sa delom centralnog područja i delom jugoistočno od Male plaže na kome su u većoj meri prisutni degradirani mioceni krečnjaci i rasedi. Kvartarni sedimenti odlikuju se srednjim uslovima tla, a sa takvim uslovima ocenjeni su i tereni navedenog područja degradiranih miocenskih krečnjaka.  $K_s = 0,10$ .

- *Seizmička podzona 9c.* Obuhvata terene izgrađene od aluvijalnih peskovitih sedimenata koji se odlikuju visokim nivoom podzemnih voda i koji su na znatnom delu povremeno ili stalno močvarni. To su tereni oko kanala Port Milena sa Solanom i Velike plaže sa Adom.  $K_s = 0,12$ .



## KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

**Temperatura vazduha:** Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosečnih mesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori. Rasponi srednjih mesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.

**Oblačnost:** Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmerena 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.

**Insolacija:** 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 vrednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mestu u Crnoj Gori.

**Padavine:** Na području Ulcinja najsušniji mesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosečna količina padavina je 1274mm i posle Pljevalja i Berana, Ulcinj je grad sa najmanjom prosečnom godišnjom količinom padavina.

**Vetrovitost:** Vetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini. Najčešći vetrovi su iz pravca severoistoka, istok-severoistoka i istoka prosečne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vetrom. Iz pravca istoka vetrovi su prosečne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosečne brzine 2.5m/s i 8%, severozapada prosečne brzine 2.2m/s i 3.5% i severa 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vetrom. Ostali deo vremena pripada vetrovima iz drugih pravaca.

## POSEBNI USLOVI:

I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("S.list RCG" br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.

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

III. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće odredjeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije – Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

IV. Način priključenja predmetnog objekta na tk-mrežu biće odredjeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“. Tk instalacije projektovati i izvrsti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća. Pri izradi tehničke dokumentacije za Tk instalacije obavezno poštovati:

1. Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja 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, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:

- Pravilnik za beton i armirani beton ("Sl.list SFRJ", br. 11/87)
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986-nacrt)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.

IX. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

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 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 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 Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju u R=1/500 i „Situacija urbanističke parcele br.559“ u R=1/4000.

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

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

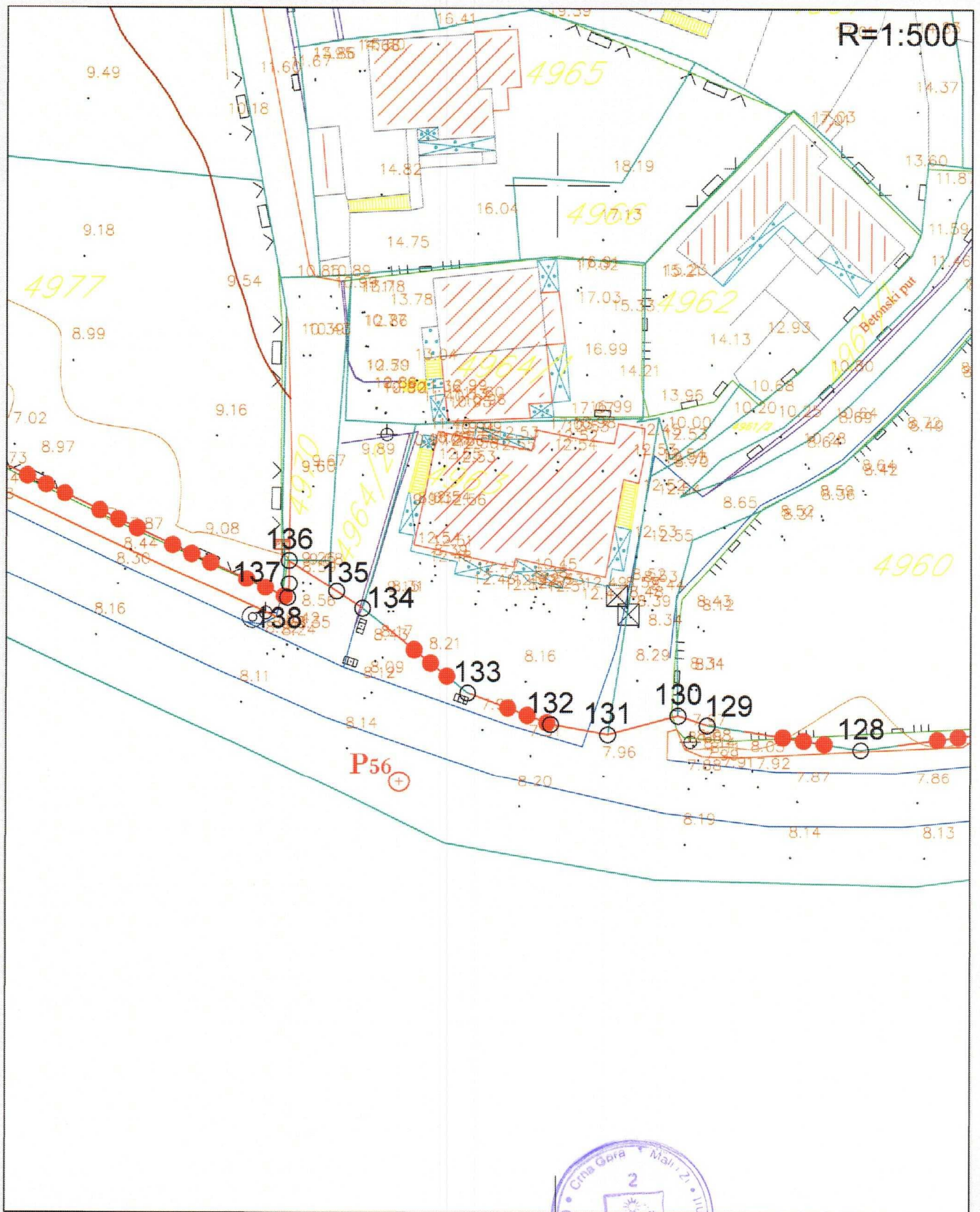
Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x uz predemt  
1x a/a

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





DUP za lokalitet "Kodre 1"  
Katastarsko-topografska podloga Karta br. 1



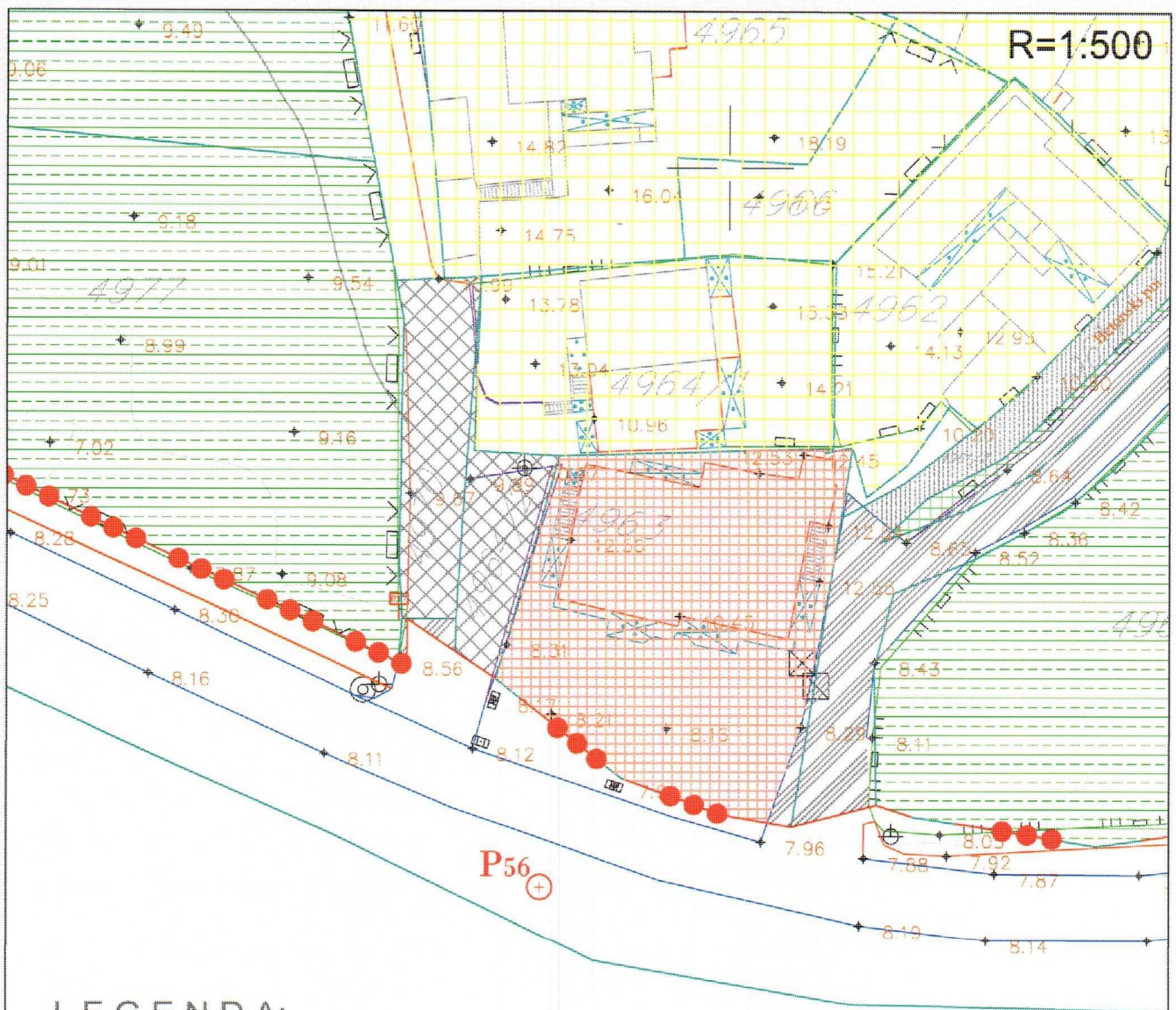
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

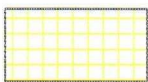


DUP za lokalitet "Kodre 1"  
Karta postojećeg stanja br.4 Namjena površina



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE



porodično stanovanje

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



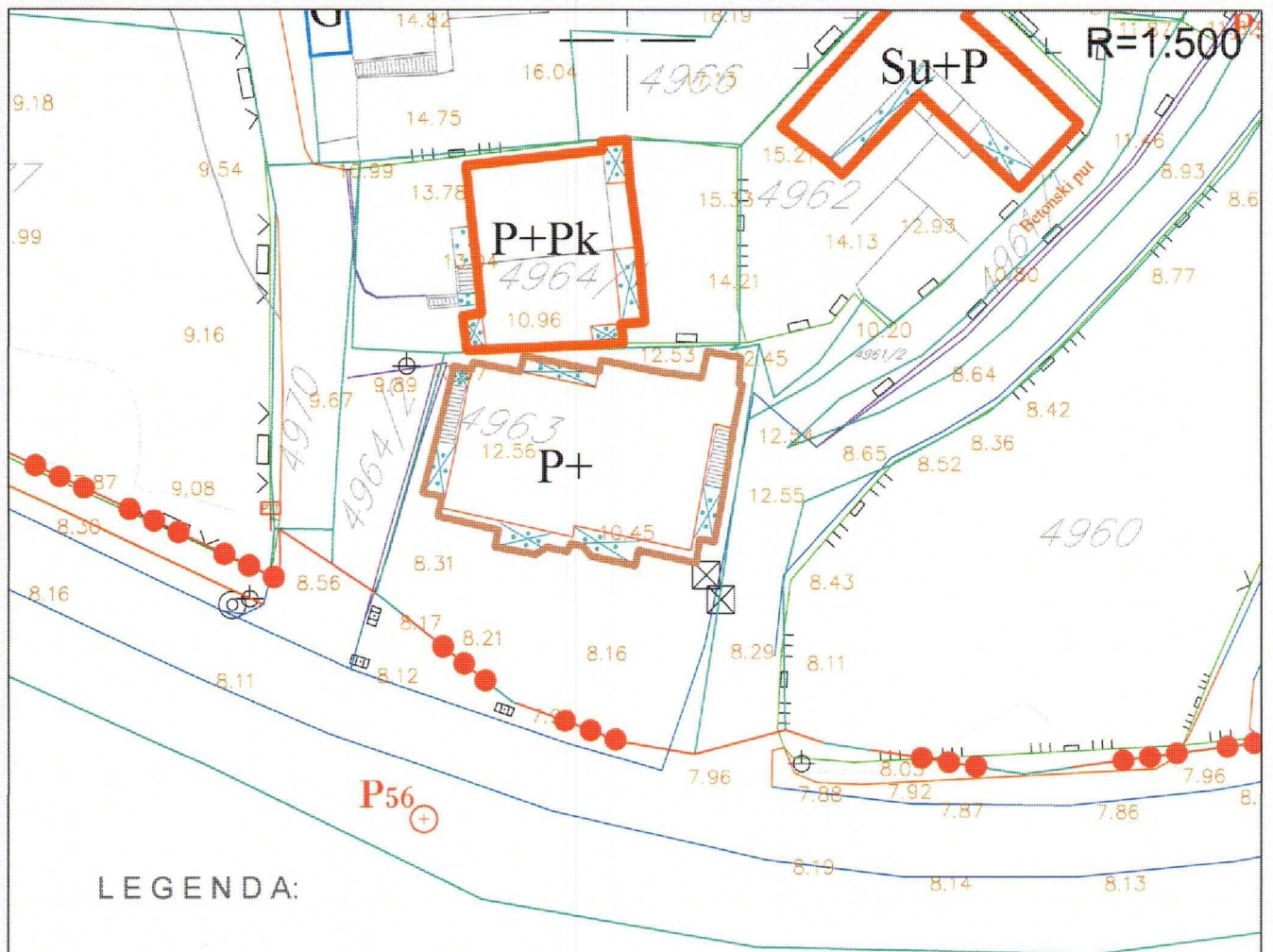
V.D. Sekretar-a  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.












DUP za lokalitet "Kodre 1"  
 Karta postojećeg stanja br.6 Valorizacija objekata



LEGENDA:

-  objekti dobrog kvaliteta
-  objekti lošeg kvaliteta
-  objekti u izgradnji
-  pomoćni objekti
- P+1 spratnost objekata
-  objekti planirani za uklanjanje

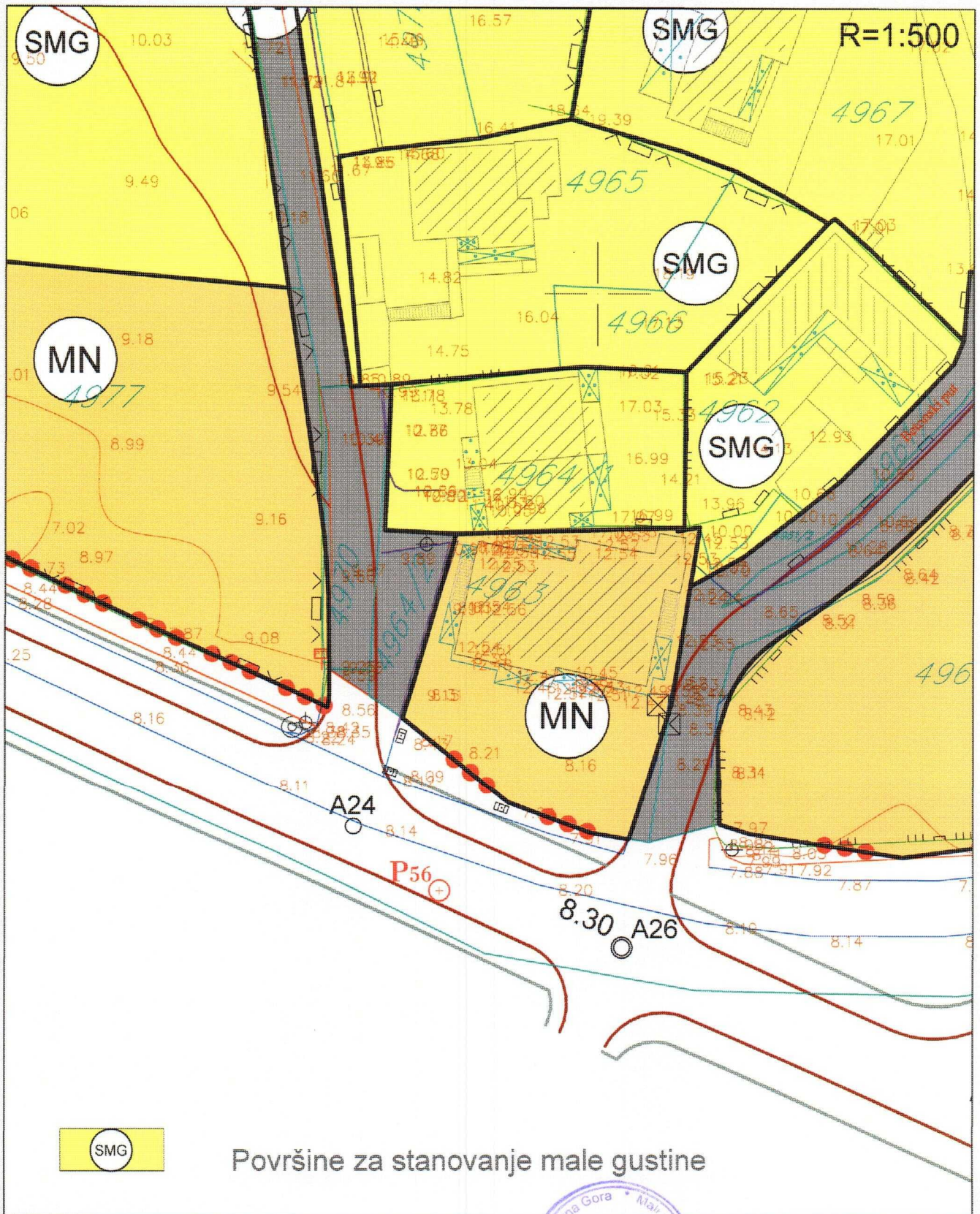
Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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



DUP za lokalitet "Kodre 1"  
Karta planiranog stanja br.1 Namjena površina



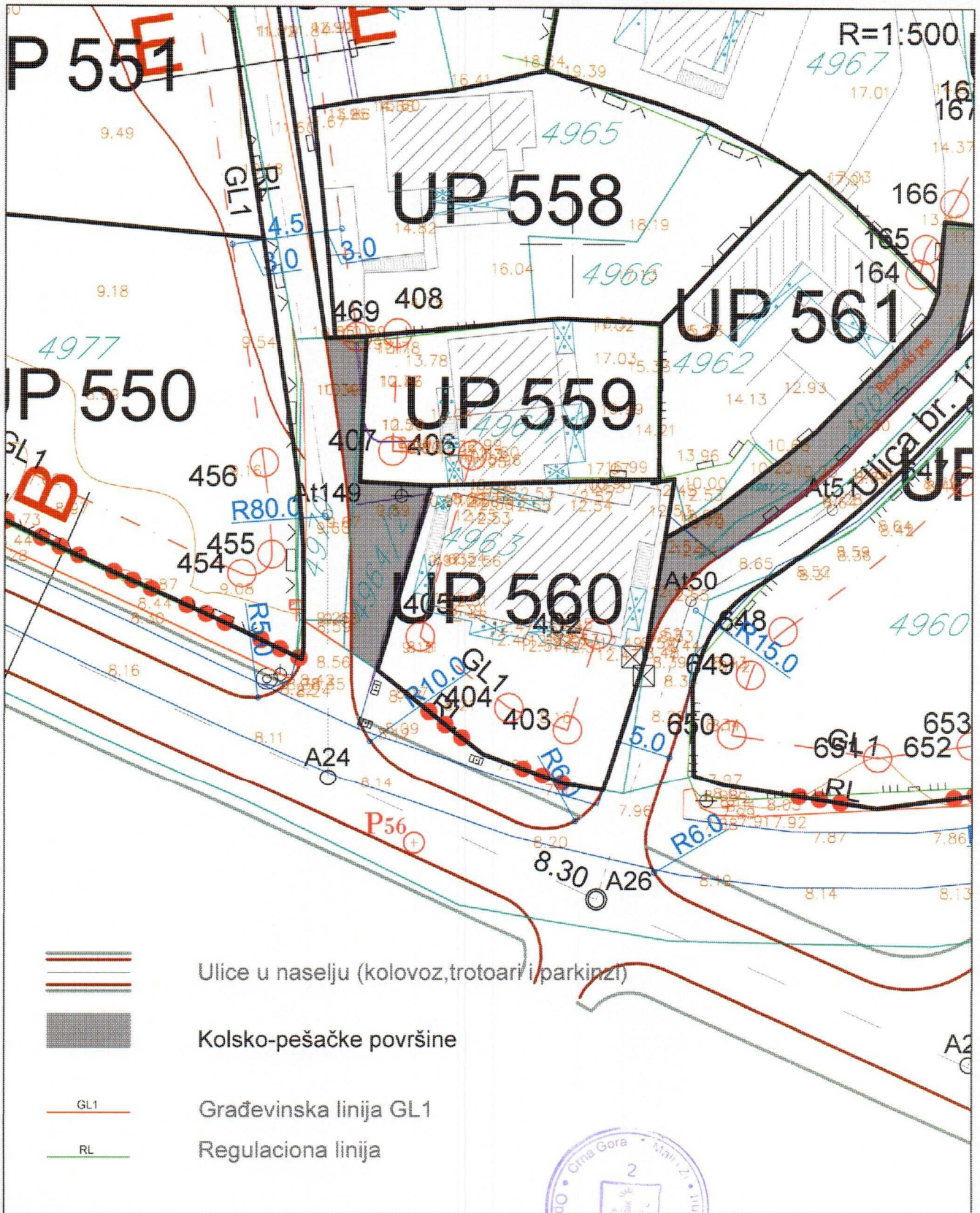
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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



DUP za lokalitet "Kodre 1"  
 Karta planiranog stanja br.2 Saobraćaj, nivelacija i regulacija



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

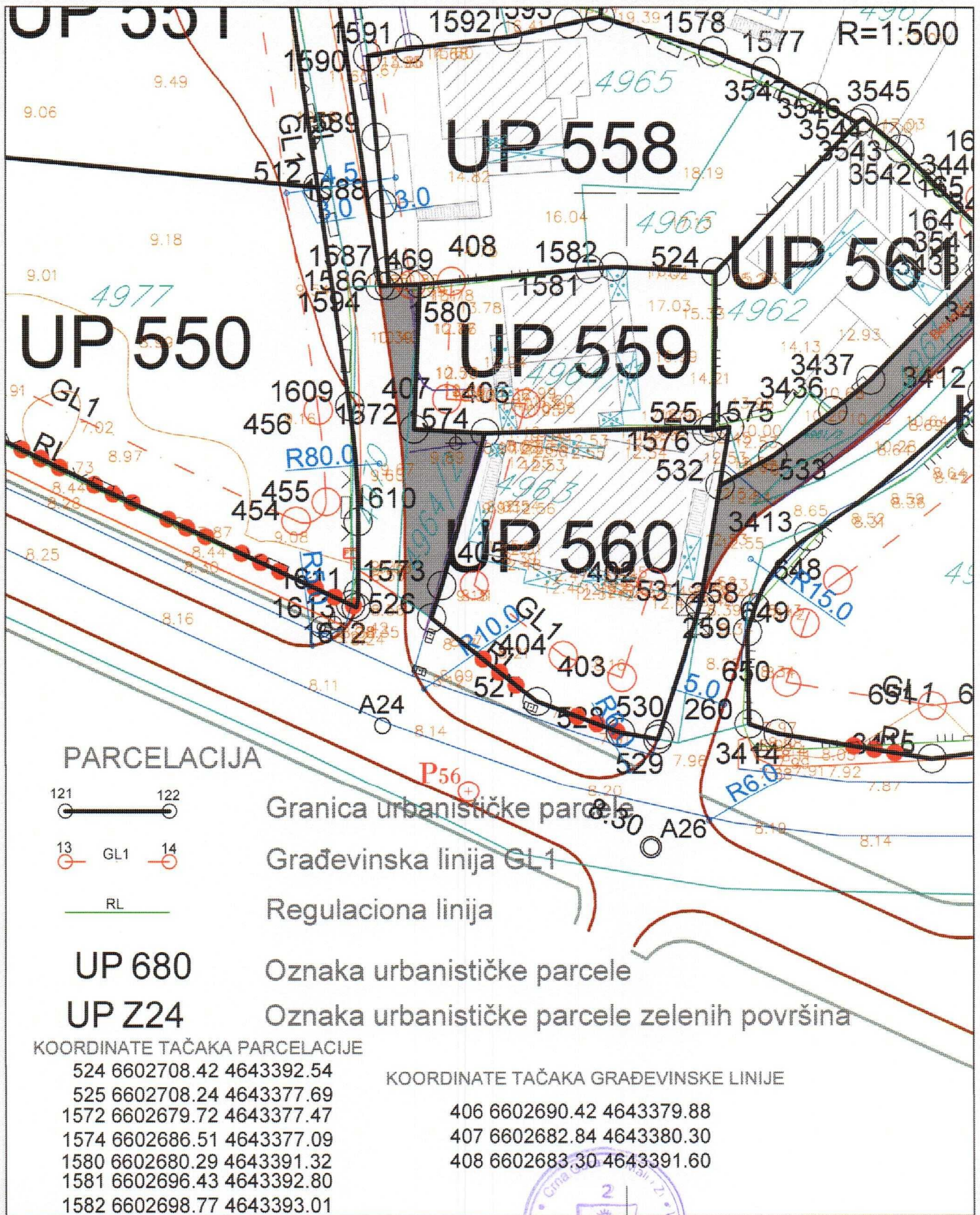


V.D. Sekretar-a  
 arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.



# DUP za lokalitet "Kodre 1"

## Karta planiranog stanja br.3 Parcelacija, regulacija i UTU



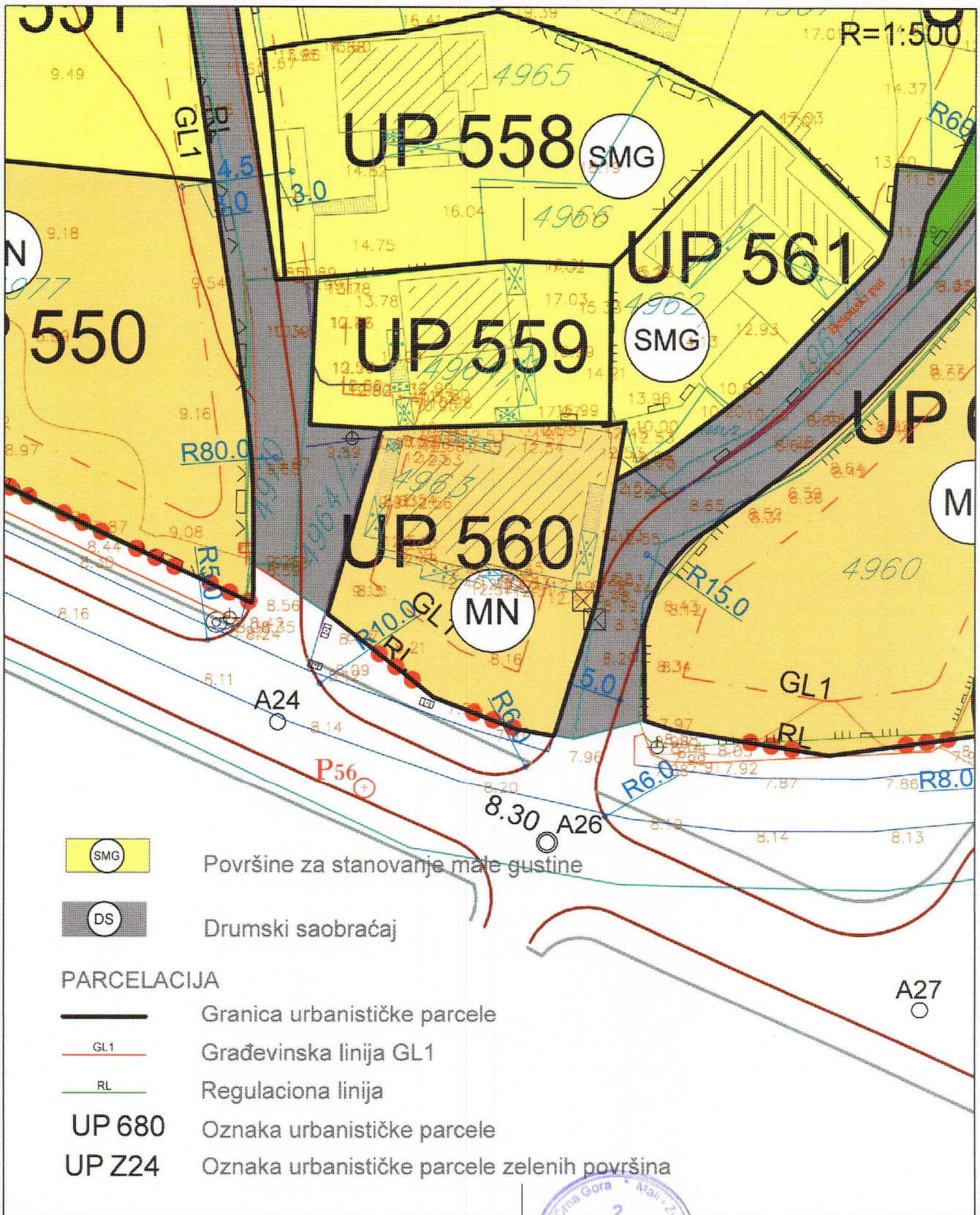
Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



**V.D. Sekretar-a**  
 arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



DUP za lokalitet "Kodre 1"  
 Karta planiranog stanja br.4 Smjernice za sprovođenje



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



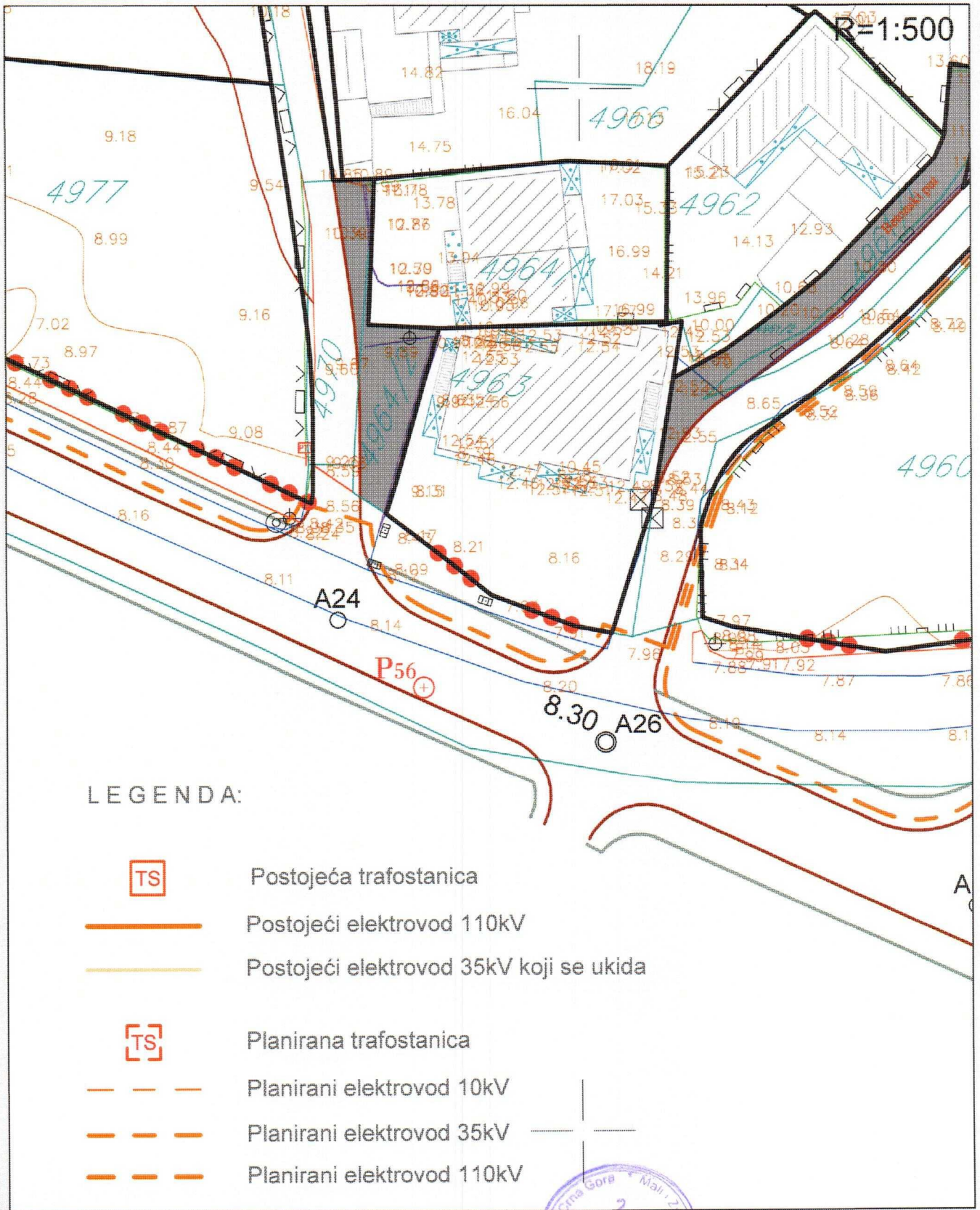
V.D. Sekretar-a  
 arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.







**DUP za lokalitet "Kodre 1"**  
**Karta planiranog stanja br.6 Elektroenergetska infrastruktura**



**LEGENDA:**

- |  |   |
|--|---|
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">TS</span> | Postojeća trafostanica                  |
| — — — — —  | Postojeći elektrovod 110kV              |
| — — — — —  | Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">TS</span> | Planirana trafostanica                  |
| - - - - -  | Planirani elektrovod 10kV               |
| - - - - -  | Planirani elektrovod 35kV               |
| - - - - -  | Planirani elektrovod 110kV              |

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

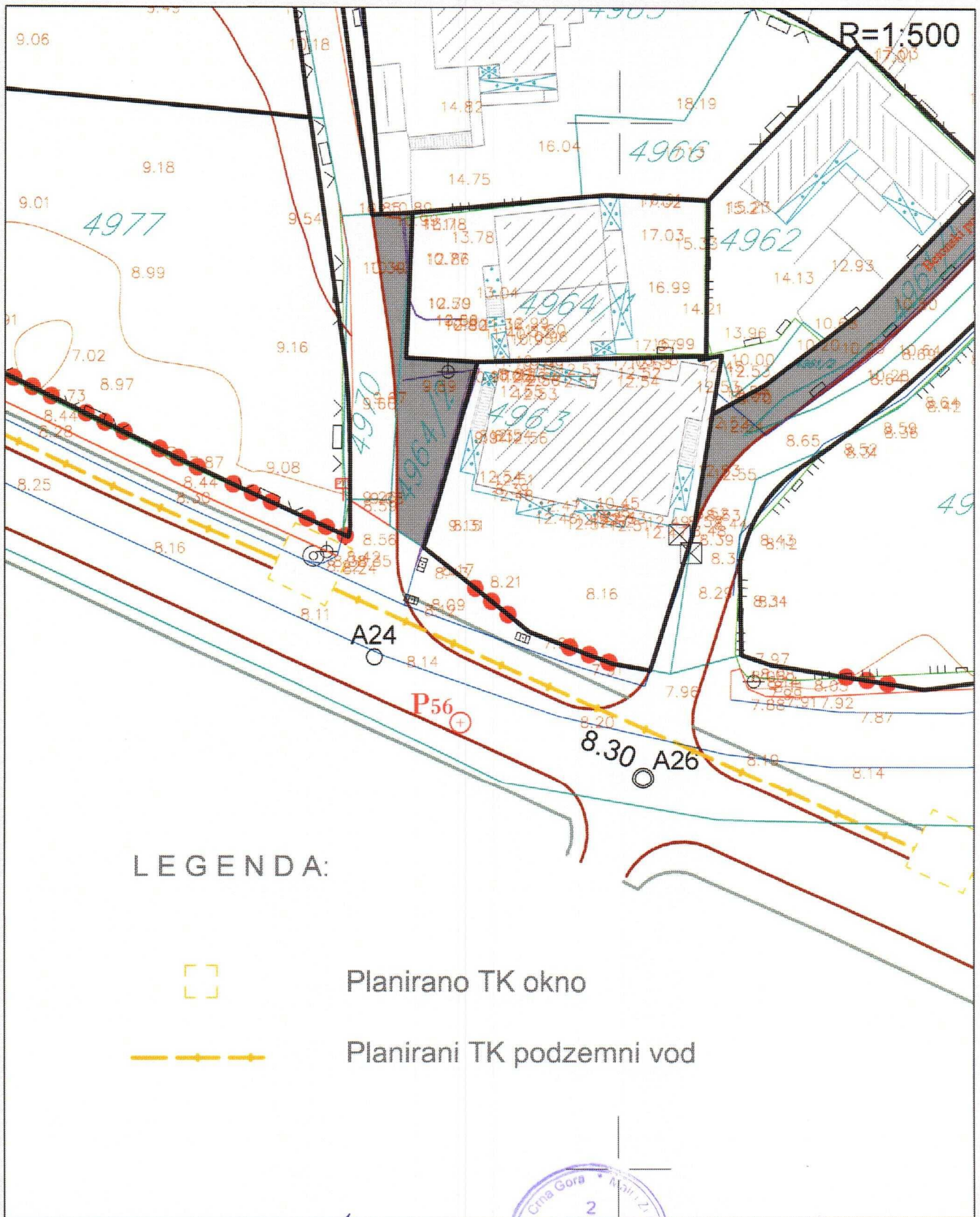


**V.D. Sekretar-a**  
 arh.Aleksandar Dabović dipl.ing



# DUP za lokalitet "Kodre 1"

## Karta planiranog stanja br.7 Telekomunikaciona infrastruktura



### LEGENDA:

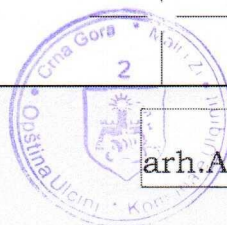


Planirano TK okno



Planirani TK podzemni vod

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



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



DUP za lokalitet "Kodre 1"  
Karta planiranog stanja br.8 Plan zelenih i slobodnih površina



ZO

Zelenilo individualnih stambenih objekata

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



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



**PODRUČNA JEDINICA**

ULCINJ

Broj: 108-956-2639/2016

Datum: 25.05.2016

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 460-397/2016 OD 25 05 2016 GOD, ULCINJ, izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 3640 - 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
4964	1	25 193	24/05/2016	KODRE	Dvorište NASLJEDE		266	0.00
4964	1	25 193	24/05/2016	KODRE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		159	0.00
							425	0.00

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1412968223011	SELOVIĆ ADEM FLJAMUR KODRE 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
4964	1	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	975	P 159	Svojina SELOVIĆ ADEM FLJAMUR KODRE ULCINJ Ulcinj 1 / 1 1412968223011
4964	1	1	Garaža GRAĐENJE 1	1	27	Svojina SELOVIĆ ADEM FLJAMUR KODRE ULCINJ Ulcinj 1 / 1 1412968223011
4964	1	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 4	2	68	Svojina SELOVIĆ ADEM FLJAMUR KODRE ULCINJ Ulcinj 1 / 1 1412968223011
4964	1	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 3	3	62	Svojina SELOVIĆ ADEM FLJAMUR KODRE ULCINJ Ulcinj 1 / 1 1412968223011

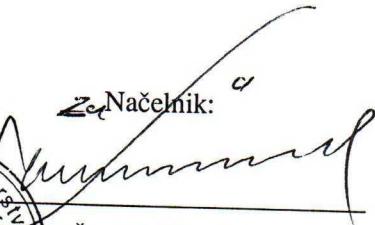
**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4964	1	1		1	Porodična stambena zgrada	12/02/2014 9:59	Nema dozvolu



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





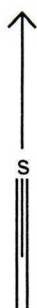
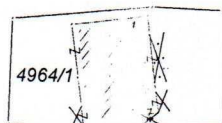
REPUBLIKA CRNA GORA  
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica ULCINJ  
 Katastarska opština ULCINJ

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

4  
643  
400  
602  
00

4  
643  
400  
602  
700



4  
643  
300  
602  
00

4  
643  
300  
602  
700

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
4964/1	DVORIŠTE	—	KODRE		2	66		
	POS. ST. 262.	—	-/-		1	59		
					4	25		

Ulcinj 26 05 2016 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella



Čaprić Dževdet dipl. prav