



**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.:05-491/1-16  
Ulcinj / Ulqin, 22.06.2016. god.

***Bryn Vesna***

**Priština**  
Ul. K. Milutina, br.90/12

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističku parcelu br. 4 u zonu A 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.grad

Dostravljeno:  
3x imenovanom  
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.:05-491/1-16  
Ulcinj / Ulqin, 22.06.2016. 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 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 **Vesna S. Bryn**, izdaje:

#### **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 4 u zonu A, koju čine katstarska parcela br.3996 i dio katstarske parcele br.3860 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" prikazan je izgrađeni objekat spratnosti Su+P (suteran i 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.4“, urbanističku parcelu br. 4 u zonu A površine od 289,00 m<sup>2</sup>, formiraju:

- katastarska parcela br.3996 sa lista nepokretnosti br. 3007 KO Ulcinj površine od 287,00 m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Vesna Bryn iz Prištine i

- dio katastarske parcele br.3860 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj površine od 2,00m<sup>2</sup>, svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj.

„Situacija urbanističke parcele br. 4“ u R=1/370 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

**Urbanistička parcela br.4:** Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br. 4 u zonu A površine od 289,00 m<sup>2</sup> od katastarske parcele br.3996 i dijela katastarske parcele br.3860 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 prilogima 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

Planirane namjene su date za svaku urbanističku parcelu, odnosno za svaki pojedinačni objekat. Namjenom površina je planskim dokumentom određena 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.

## POVRŠINA ZA MJEŠOVITU NAMJENU - MN

- indeks zauzetosti 0.40

- indeks izgradjenosti 1.20

- spratnost objekata maksimalno do P+2 (uz postovanje zadatih indeksa)

- gradjevinska linija definisana ka saobraćajnicama.

Urbanistička parcela na kojoj je planira mješovita namjena, prikazana na grafičkom prilogu list 6 - *Namjena površina – Planirano stanje*.

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

U okviru zone mješovite namjene, predviđena je izgradnja stambenih objekata, kao i objekata drugih namjena, koje ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju.

Osim stambenih objekata, dozvoljena je gradnja objekata za trgovinu, upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, ugostiteljske

objekte i objekte za smještaj turista, privredne objekte, objekte komunalnih servisa, parkinge i garaže za smještaj vozila korisnika.

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).

Objekti imaju direktne kolske pristupe sa jedne strane parcele i maksimalno ispoštovane vizure na more.

Broj etaža će zavisiti i od položaja lokacije i uslova da novi objekti ne ometaju vizuru.

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.

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.

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 uređenog 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 denivelisanom 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.

## USLOVI UREDJENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

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

### Regulacija i nivelacija

Urbanističke parcele su definisane grafički i koordinatama uz poštovanje postojećeg katastarskog stanja i njegovo prilagođavanje planiranom stanju formiranjem urbanističkih parcela.

Gabariti objekata definisani su građevinskom linijom prema ulici i odstojanjem objekta od granice susjeda, osnovnim formama a pojedinačno i po zonama se mogu formirati drugi složeniji oblici uz poštovanje građevinske linije prema ulici i programskih pokazatelja (koeficijenta izgrađenosti za zahvat plana max. 0.70) u skladu sa usvojenim GUP-om Ulcinja za lokalitet "Liman 1", "Liman 2", "Nova Mahala" i "Bijela Gora".

Ukoliko se u susjedstvu novoplaniranog objekta već nalaze izgradjeni 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 dogradjuju ili nadogradjuju, treba voditi računa prilikom projektovanja objekata, da se na nepovoljnoj strani objekta rasporede prostorije koje mogu da funkcionišu 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 obezbjeđivanja relativno jednakih vizura za sve nizove objekata.

### Parcelacija

Osnovu za izradu plana parcelacije čine podaci iz saobraćajnog rješenja. Data je granica urbanističke parcele sa tabelarno definisanim tačkama preloma granice planirane urbanističke parcele.

Najveći broj parcela ima kolske prilaze ili komforne pješačke prilaze, koji se, u nekim slučajevima, mogu koristiti i kao kolski prilazi.

## 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. 4 nalazi se u zoni A.

### 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
zona A							
4	289,00	116,00	0,40	348,00	1,20	P+2	mješovita

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 116,00m<sup>2</sup> (indeks zauzetosti 0,40).

Max.bruto građevinska površina objekta 348,00m<sup>2</sup> ( indeks izgrađenosti 1,20.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Granica urbanističke parcele definisana je prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat uz grafički prilog i „Situaciju urbanističke parcele br. 4“ u R=1/370.

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

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, prema Planu datim smjericama, koje se mogu pojedinačno primjenjivati na rekonstrukciju osnovnog i rekonstrukciju pratećih objekata.

### **Osnovni objekat na urbanističkoj parceli**

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

Namjena objekta je u skaldu sa datom namjenom u grafičkim prilogom "Namjena površina" i tabelama. U zoni mješovite namjene MN dozvoljena je gradnja,

stambenih objekata, kao i objekata drugih namjena, koje ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju i objekata isključivo turističke namjene u okviru navedene zone.

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  $45^{\circ}$  doseže do prizemne tacke gabarita objekta susjeda, računajući pri tom prizemlje na koti  $\pm 0.00$ . 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  $45^{\circ}$  dosežu do prizemne tacke gabarita objekta susjeda, računajući pri tom prizemlje na koti  $\pm 0.00$  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 raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.

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

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

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

- Na području koje pokriva DUP moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.

- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

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

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

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

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

### **UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE**

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

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

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

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 postojecom 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.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

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.

Tako je planirano parkiranje unutar svake 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 maestrala sa 1383 mm vodenog taloga godišnje.

Mediterranska 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. Pri izgradnji objekata potrebno je izraditi Elaborat o uredjenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva, shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04).

III. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG", br.13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG", br. 8/93).

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

V. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen 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.

VI. Način priključenja predmetnog objekta na tk-mrežu biće određen 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;

**VII.** 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.

**VIII.** 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.

**IX.** Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG“, br. 48/08).

**X.** 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.

**XI.** Investitor je obavezan da projekom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata.

**XII.** 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 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.4“ u R=1/370.

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

#### **NAPOMENA:**

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje gradjevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose za dio katastarske parcele br.3860 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj površine od 2,00m<sup>2</sup>, svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, koja je u zahvatu predmetne urbanističke parcele planirano za izgradnju objekta.

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

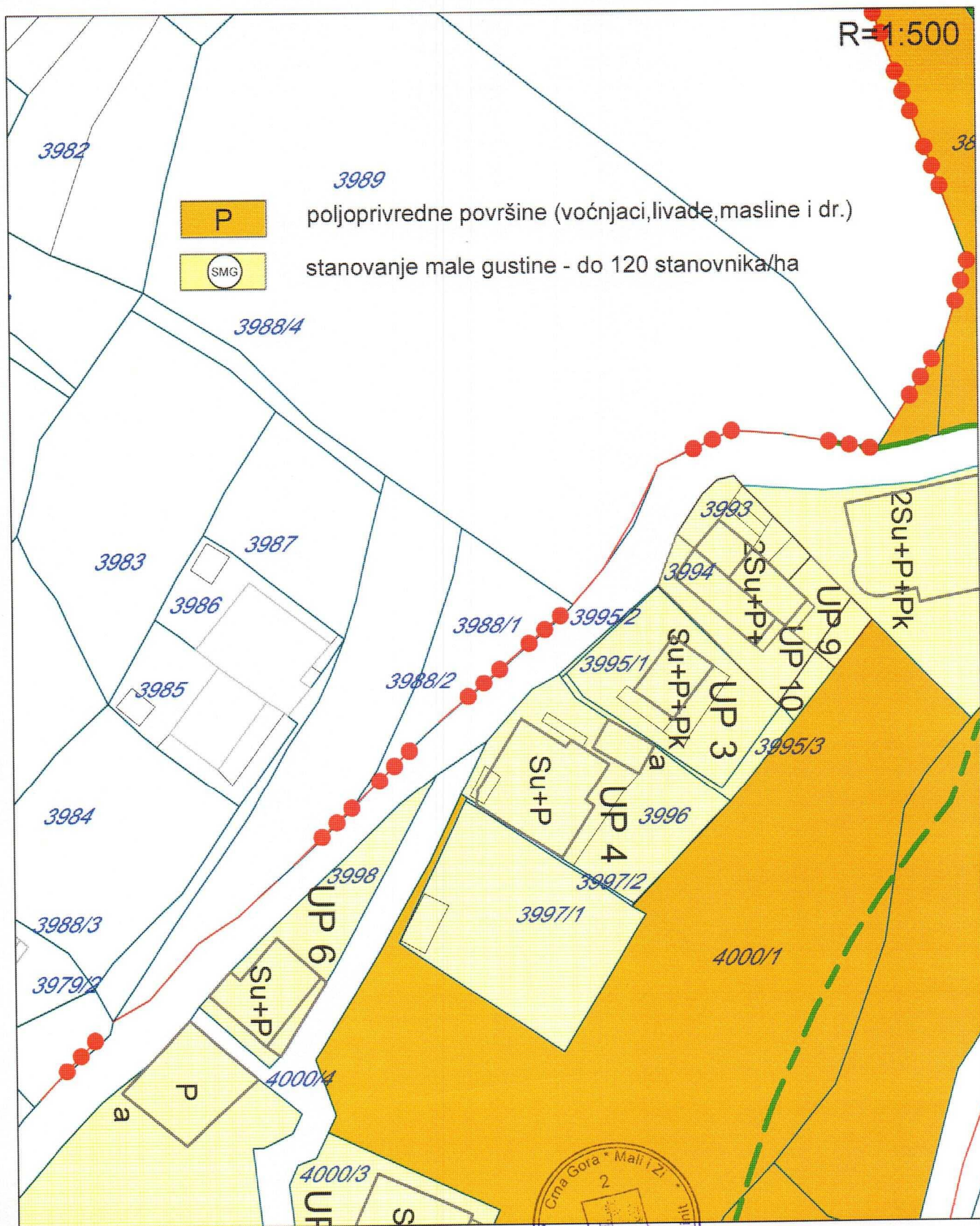


**V.D. SEKRETAR-a,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



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

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



**P**  
**SMG**

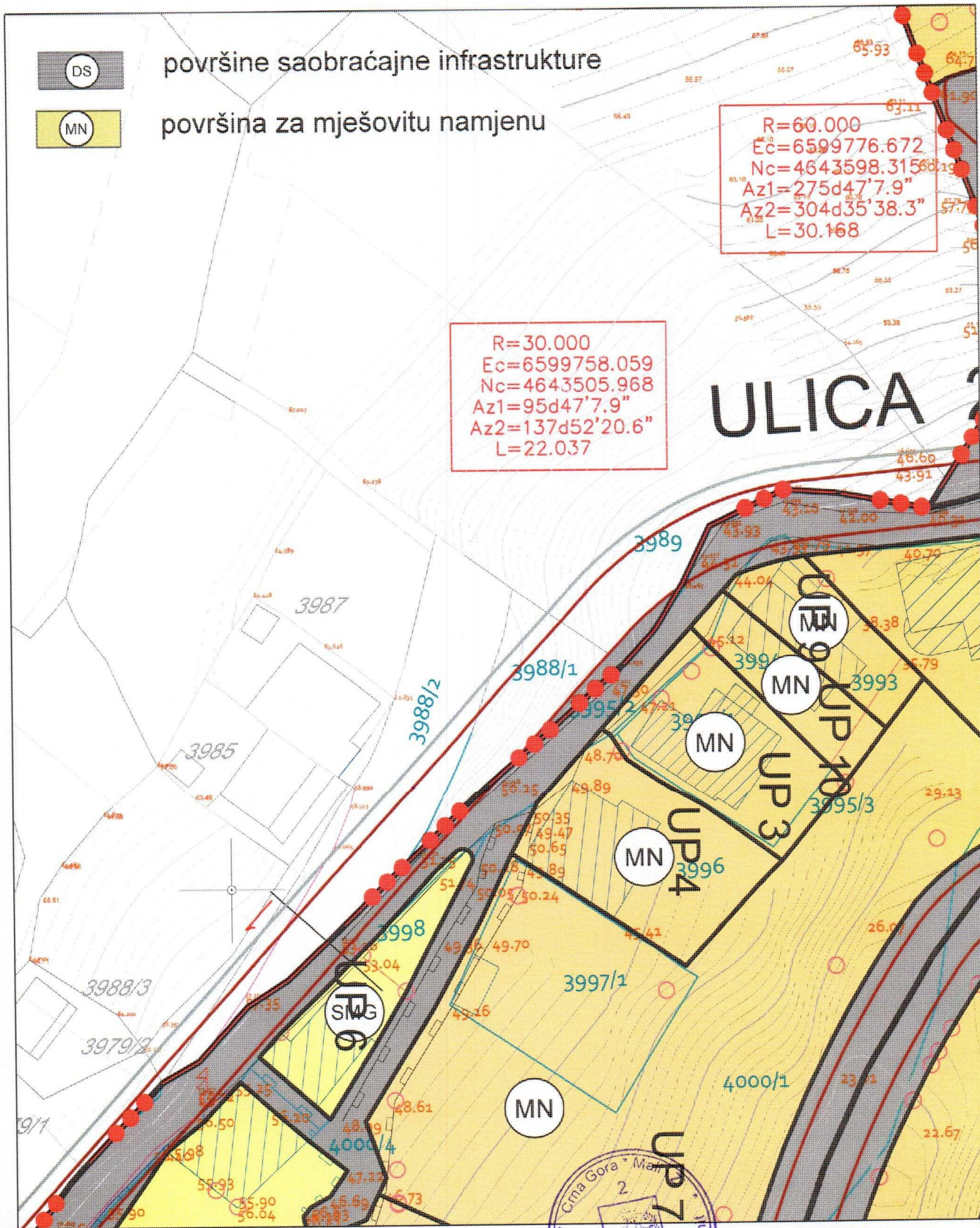
3989  
poljoprivredne površine (voćnjaci, livade, masline i dr.)  
stanovanje male gustine - do 120 stanovnika/ha

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



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

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



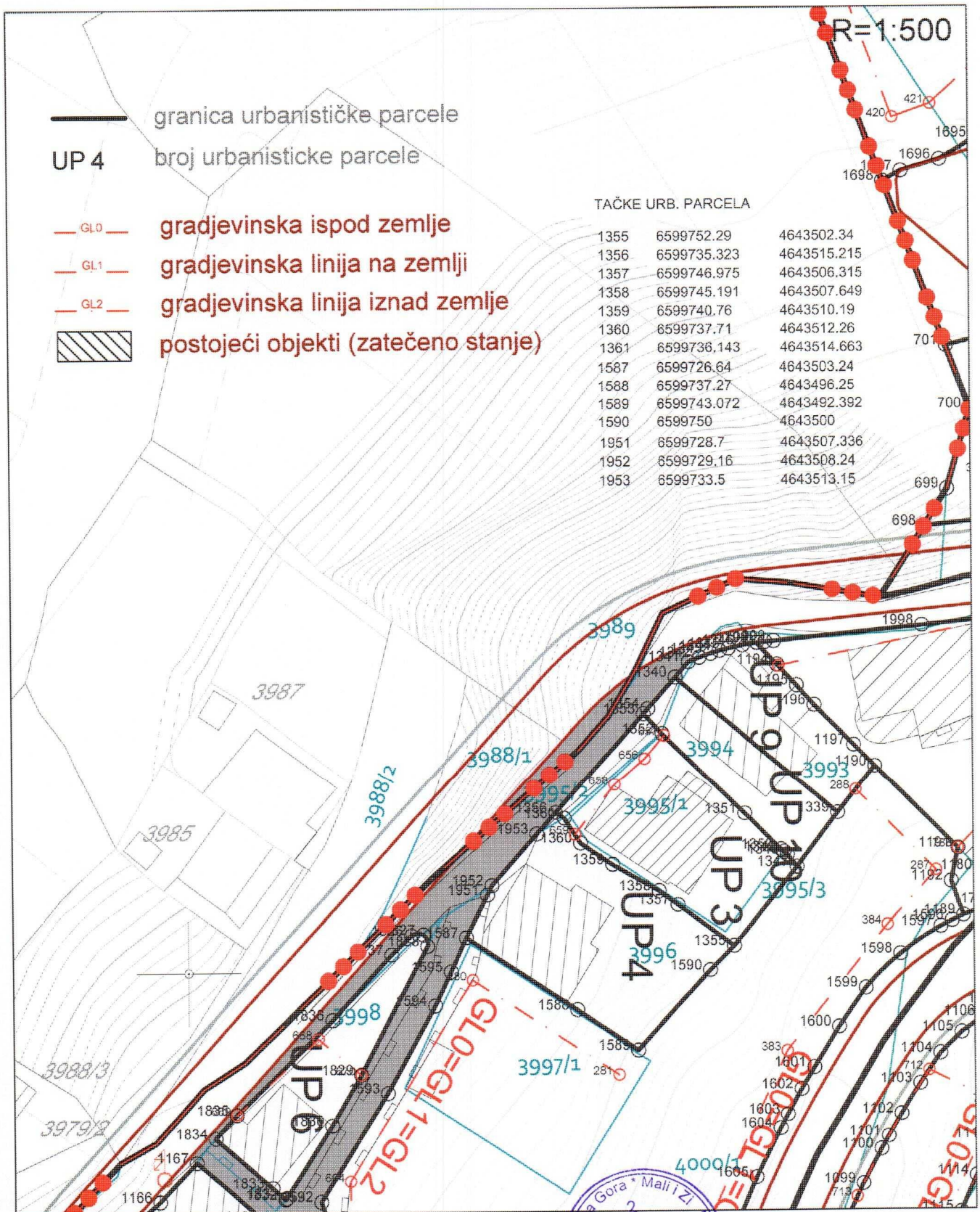
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad



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

*(Handwritten signature)*

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1" Karta br.7 Parcelacija, regulacija i nivelacija

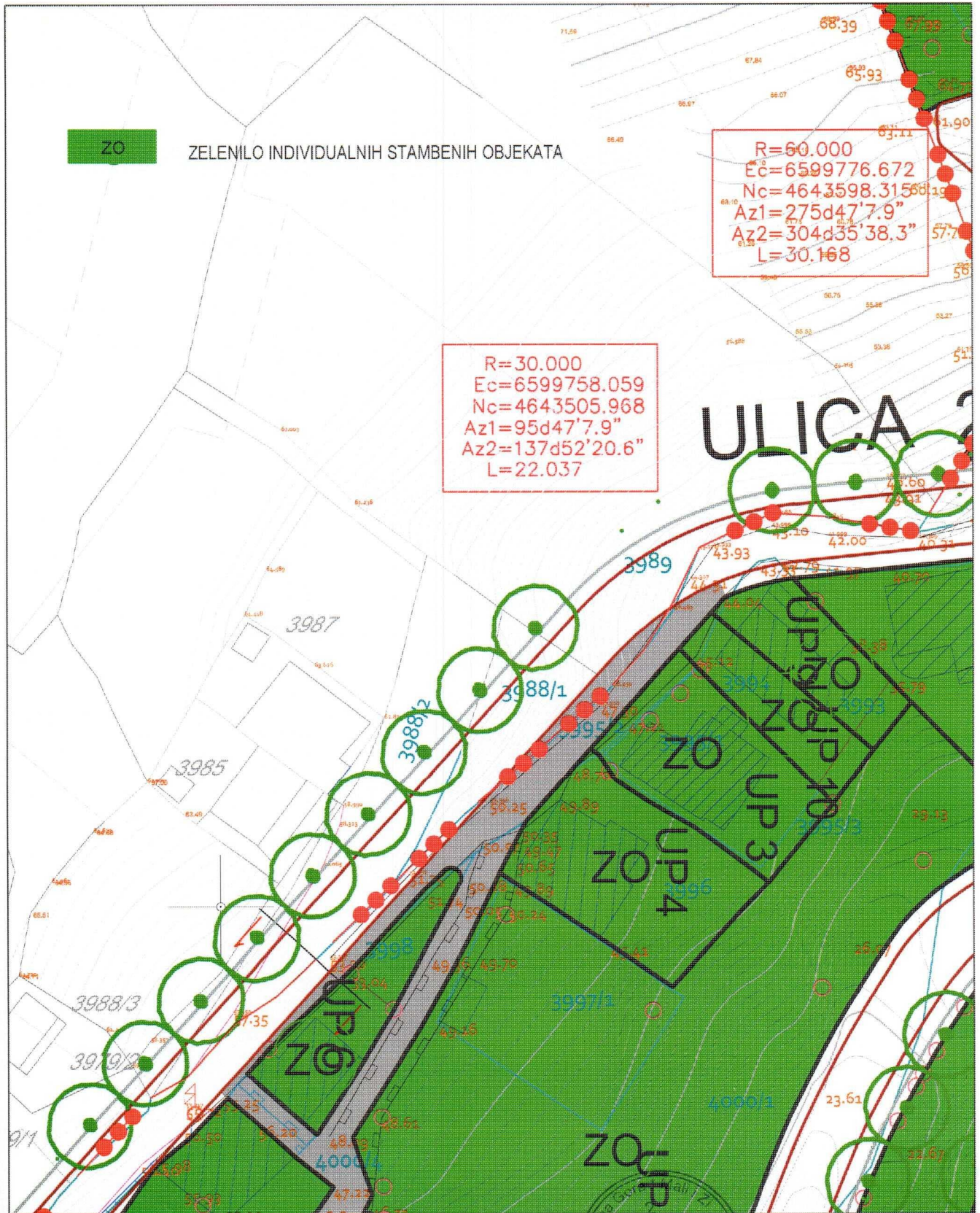


Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

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



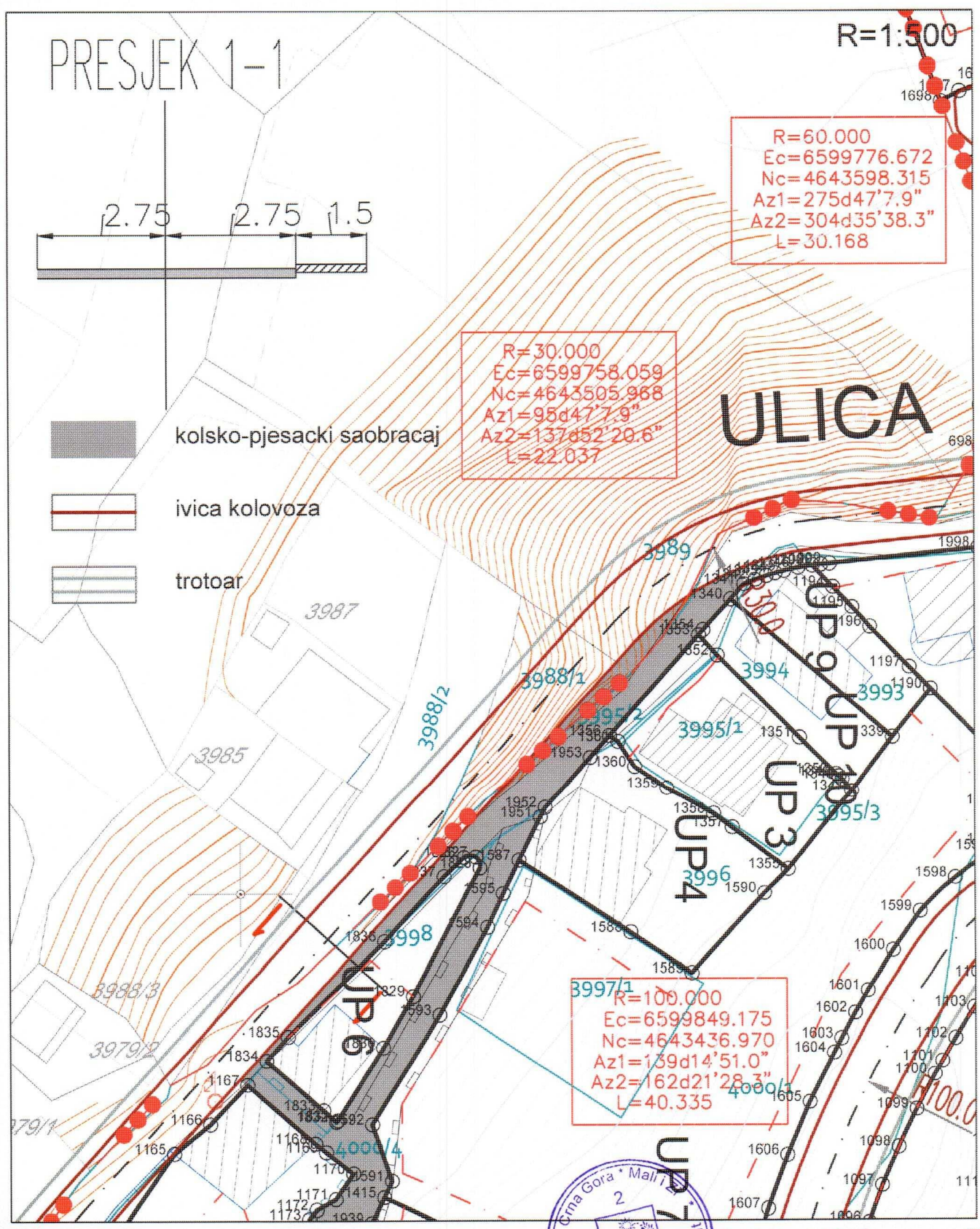
Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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

*[Signature]*



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

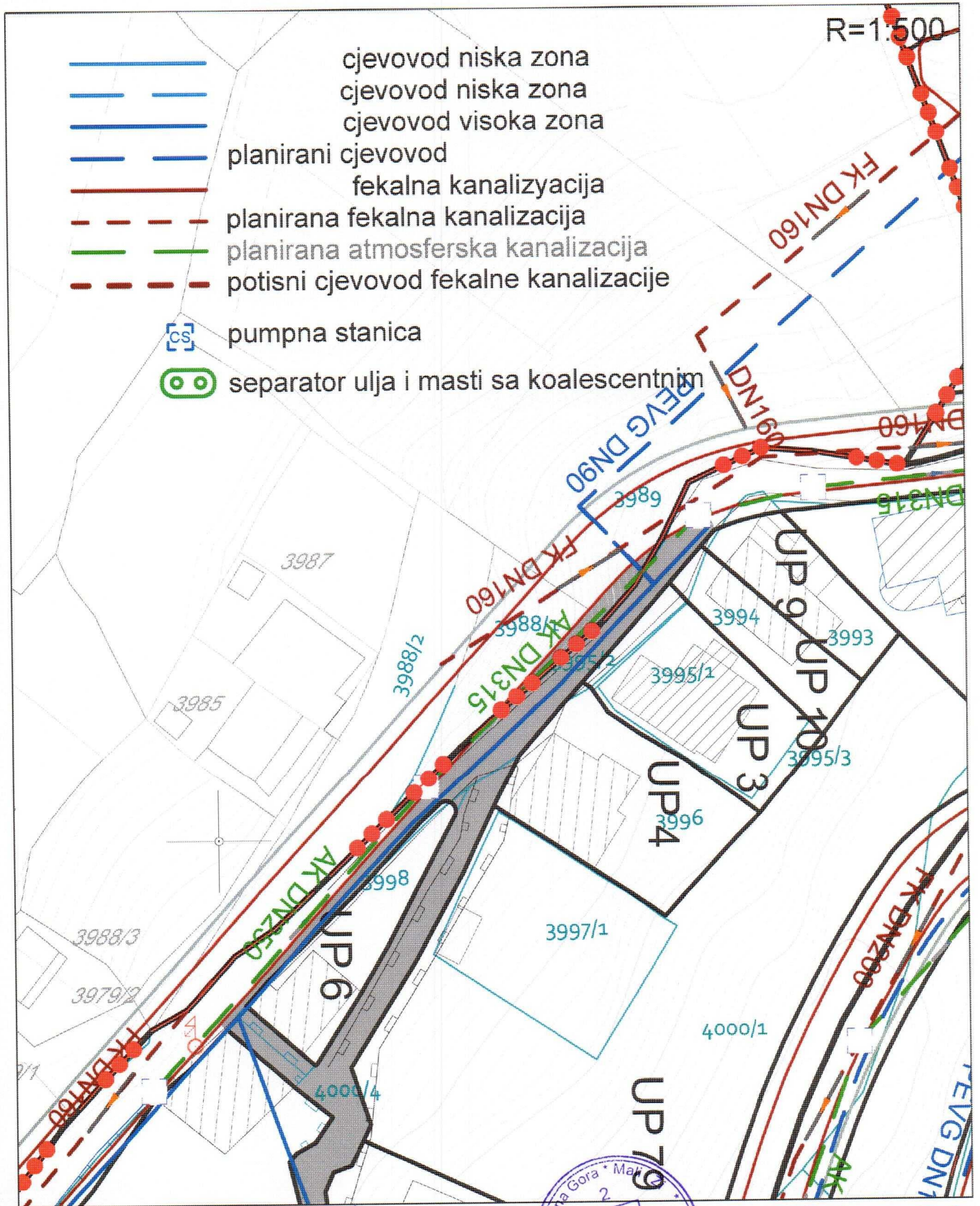


Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

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

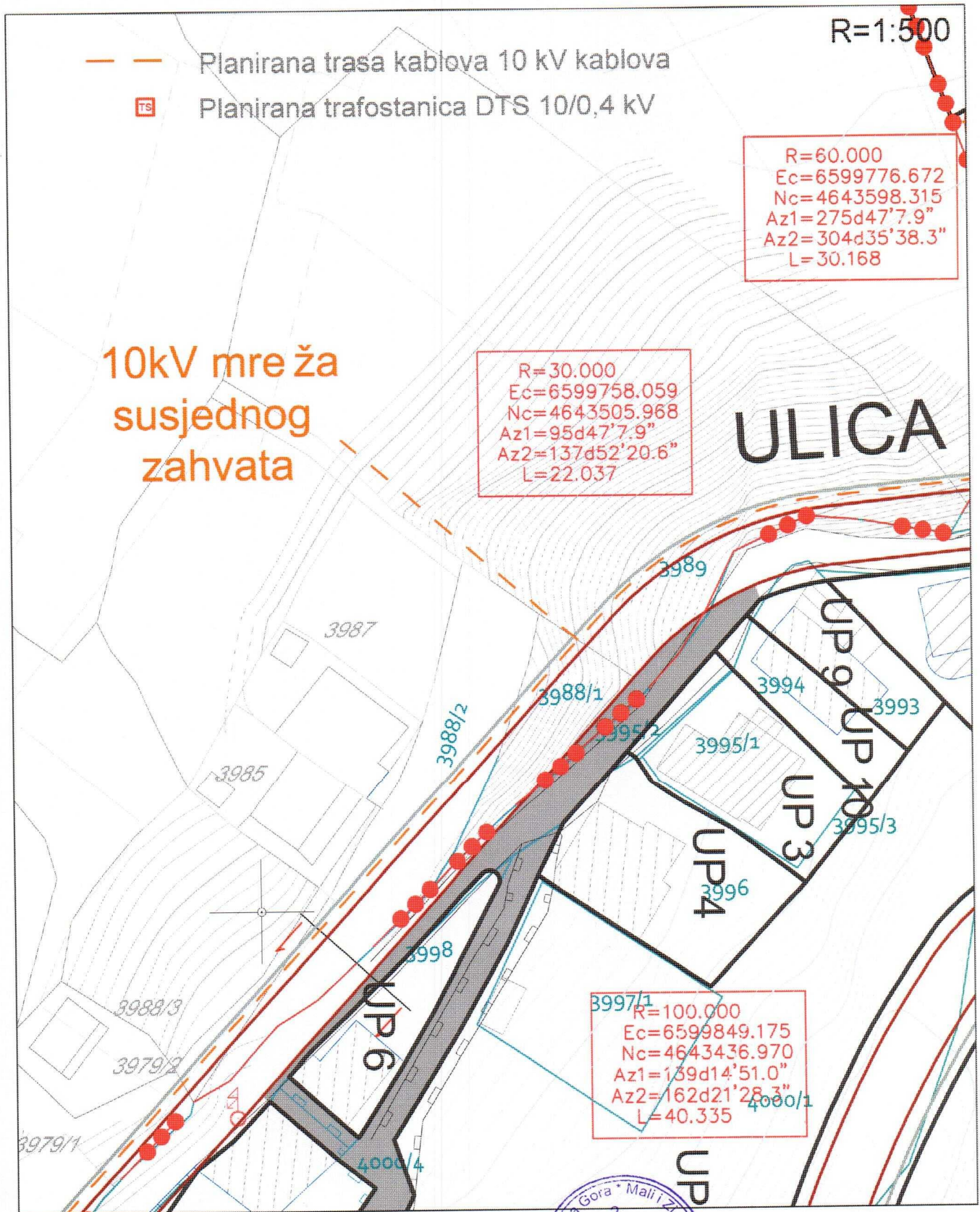


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

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

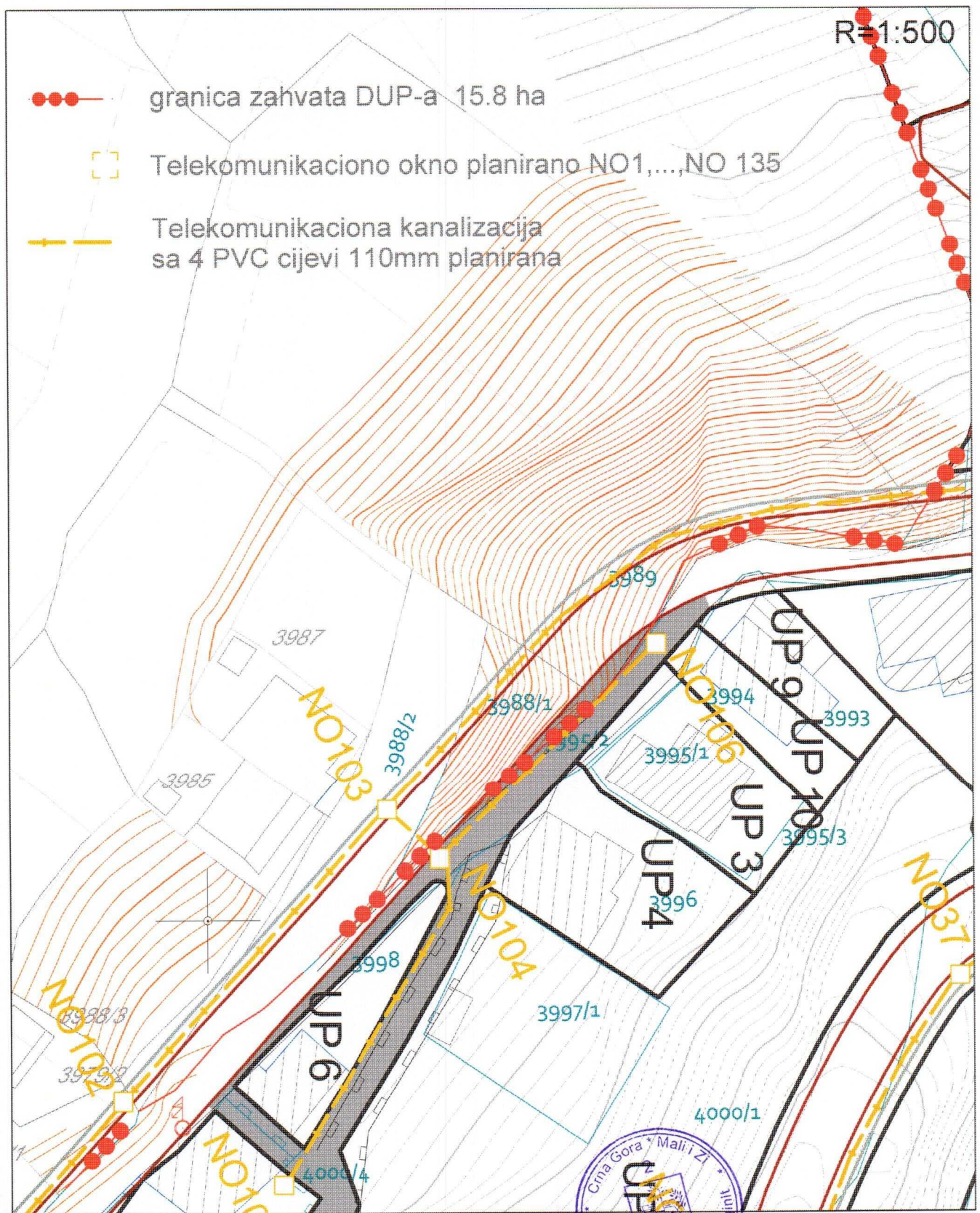


Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

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



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



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



## PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-956-2549/2016

Datum: 19.05.2016

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 460-384/2016 OD 19 05 2016 GOD, ULCINJ, izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 3007 - 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
3996			20 14		LIMAN	Dvorište		207	0.00
3996		1	20 14		LIMAN	Zgrada za odmor(vikendica)		65	0.00
3996		2	20 14		LIMAN	Pomoćna zgrada		15	0.00
								287	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
1009964915092	BRYN VESNA K.MILUTINA BR:90/12 PRIŠTINA Priština		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sadržaj	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3996		1	Zgrada za odmor(vikendica) NASLJEDE	979	P1 65	Svojina BRYN VESNA K.MILUTINA BR:90/12 PRIŠTINA Pri ština 1 / 1 1009964915092
3996		1	Stambeni prostor NASLJEDE 2	1	SU 30	Svojina BRYN VESNA K.MILUTINA BR:90/12 PRIŠTINA Pri ština 1 / 1 1009964915092
3996		1	Stambeni prostor NASLJEDE 30	2	P1 40	Svojina BRYN VESNA K.MILUTINA BR:90/12 PRIŠTINA Pri ština 1 / 1 1009964915092
3996		2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	980	P 15	Svojina BRYN VESNA K.MILUTINA BR:90/12 PRIŠTINA Pri ština 1 / 1 1009964915092

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3996		1		1	Zgrada za odmor(vikendica)	12/06/2001 0:0	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).

Zet Načelnik: 9



*[Handwritten signature]*

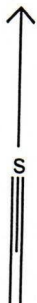
Čaprići Dževdet

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

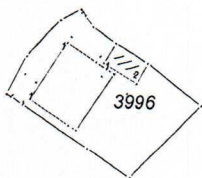
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

4  
643  
600  
6  
599  
700



4  
643  
500  
6  
599  
700



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
3996	DVORIŠTE	—	LIMAN			207		
	ZGRADA 271	—	—//—			65		
	POMOĆ. 26C	—	—//—			15		
						287		

Ulcinj 1905 2016 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella



NAČELNIK  
 Caprići Džeydet dipl. prav

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*