

NACRT URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

1	NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije	
2	za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 29, 30, 31 i 32 u zoni „B“, podzoni „9“, koje čine dijelovi katstarskih parcela br.30/176 i 30/396 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjso polje" u Ulcinju.	
3	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	D.O.O. „DIJARI“, Izv.dir. Zariqi Ahmet
4	POSTOJEĆE STANJE	
	Katstarske parcele br. 30/176 i 30/396 KO Ulcinjsko polje, koje formiraju urbanističke parcele br. 29, 30, 31 i 32 u zoni „B“, podzoni „9“, opisane kao drugo poljoprivredno zemljište - livade i na njima nema izgrađenog objekta. Karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.	
5	PLANIRANO STANJE	
5.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Namjena planirang objekta na urbanističkim parcelama brpj 29, 30, 31 i 32 u zoni „B“, podzoni „9“, je: Mješovita namjena- MN (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr.); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“.	
5.2.	Pravila parcelacije	
	Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni. Plan parcelacije dat je u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata. Spojene urbanističke parcele br. 29, 30, 31 i 32 u zoni „B“, podzoni „9“: Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjso polje“ od dijela katstarske parcele br.30/176 sa lista nepokretnosti br.591 KO Ulcinjsko polje, 1/1 svojina Jacović N. Albert i dijela katstarske parcele br.30/396 sa lista nepokretnosti br.448 KO Ulcinjsko polje, 1/1 usvojina Llapaj A. Bajram, formirane su urbanističke parcele br. 29, 30, 31 i 32 u zoni „B“, podzoni „9“ ukupne površine od 2.200,00m ² . Kordinatne tačke spojenih urbanističkih parcela: 72 6603544.60 4642303.85 73 6603518.34 4642282.04 74 6603492.09 4642260.23 75 6603480.19 4642274.47 77 6603531.65 4642317.27 78 6603521.24 4642328.07 79 6603495.90 4642307.03 80 6603470.57 4642285.98 Kordinatne tačke građevinske linije: A. 6603478.27 4642292.37 B. 6603517.39 4642324.84 C. 6603540.69 4642300.59 D. 6603499.84 4642266.66	

Granice parcele ka ulici formira ulična regulacija - ivica trotoara ili ulični ivičnjak ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru **spojenih urbanističkih parcelh br. 29, 30, 31 i 32 u zoni „B“, podzoni „9“**, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzetost (lz)
----------------	---------	---------------------------	----------------------------	-------------------------

Zona B

MN	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	do P+4	1,50	0,30
-----------	---	---------------	-------------	-------------

Planski parametri:

urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	UP 29, 30, 31 i 32. Zona B podzona 9
Površina urbanističkih parcela (m2)	2.200,00
max indeks zauzetosti	0,30
max površina pod objektom (m2)	660,00
max indeks izgradjenosti	1,50
max bruto građevinska površina (m2)	3.300,00
max spratnost objekta	Do P+4
namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 660,00m² (indeks zauzeto. 0,30).
Max.bruto građevinska površina objekta 3.300,00m² (indeks izgrađen. 1,50).

Indeks izgrađenosti odnosi se na urbanističke parcele.

Max. dozvoljeni koeficijent za parcelu je max. koeficijent izgrađenosti, dok se spratnost reguliše u odnosu na ovaj koeficijent zauzetosti pa može biti i manja od max. dozvoljene.

Gradnja podrumskih etaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničena brojem.

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje posebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar urbanističke parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja njihove se površine ne računaju u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koje se obračunavaju za indeks izgrađenosti.

Spratnost objekta

Na urbanističkim parcelama br. 29, 30, 31 i 32 u zoni „B“, podzoni „9“ planom je definisana maksimalna spratnost do **P+4** (prizemlje i četiri sprata).

Opšta pravila regulacije za kolektivne, stambeno poslovne i posl. objekte (zone A, B i C)

- vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama

- međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje
 - za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvoine objekte tj. u zoni slobodn... objekata

- minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa)
- visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.
- što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.
- ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemlja može biti i na 0.05m iznad kote trotoara
- u slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta

Postavljanje objekata na parceli

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom saobraćajnom matricom i tipovima objekata (definisanim kroz namjenu površina) a uz poštovanje osnovnih parametara i koeficijenata datih za svaku zonu i podzonu.

Orijentacija objekata

Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju kvalitetne insolacije, koristeći maksimalno postojeću morfologiju terena, uz uslov da se većini objekata obezbedi kolski prilaz, odnosno kolski prilaz parceli, i da se međusobnim rastojanjem ne ugroze uslovi za kvalitetnu insolaciju objekta na susjednoj parceli.

Postojeći padovi terena i neopterećenost lokacije izgrađenim objektima pružaju dobre uslove za ostvarivanje kvalitetnih vizura sa slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutim nizovima uz uklapanje u datu saobraćajnu matricu.

Krov objekta: Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.

5.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju

Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

Regulacija i nivelacija

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanističke parcele graniče sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“.

Kordinatne tačke regulacione linije:

72	6603544.60	4642303.85
74	6603492.09	4642260.23
75	6603480.19	4642274.47
77	6603531.65	4642317.27
78	6603521.24	4642328.07
80	6603470.57	4642285.98

Gabarit objekta definisan je datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za zonu i podzonu, a njegova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih urbanističko tehničkih uslova.

Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br.23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističke parcele br. 29, 30, 31 i 32 u zoni „B“, podzoni „9“**. Elaborat je ovlaštena geodetska organizacija.

6	<p align="center">PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Konstrukcija objekata Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9o MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa.</p> <p>Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje.</p> <p>Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.</p> <p>Za potrebe projektovanja (glavne i izvođačke projekte) izraditi geomehaničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.</p> <p>Seizmičke karakteristike Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora , IX° MKS .</p> <p>Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.</p> <p><i>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karateristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</i></p> <p>Prilikom izgradnje ili postavljanja termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno Mišljenje na lokaciju (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosti rastojanja), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanja (Sl.list CG", broj 26/10, 40/2011, i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ", broj 20/7i i 23/71) i Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ", broj 24/71 i 26/71).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisne mjere zaštite na radu u skladu sa tehološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p>
7	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Smjernice za zaštitu životne okoline U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine, - Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline, - Zaštita od prirodnih udara,

- Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti,
- Mjere zaštite od elementarnih nepogoda.

Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora i praksa zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na principu prevencije (sprečavanja) zagađivanja.

Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.

Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

8

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Smjernice za pejzažno uređenje

Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma- predviđa se u zoni B, na mjestu bivšeg agrumara. Naime, i pored vidne zapuštenosti, degradacije i opšteg lošeg stanja agrumara intervencije za izgradnju objekata u ovoj zoni predviđaju:

- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje,
- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- max. sačuvati i uklopiti zdrava stabla agruma i vjetrozaštitne pojaseve čempresa,
- forsirati linearnu sadnju u okviru urb. parcela u pravcu pružanja saobraćajnica (prema grafičkom prilogu) i prema susjednim parcelama u slučaju različite namjene,
- intervencije na vjetrozaštitnom pojasu, nakon taksacije koja će utvrditi zdravstveno stanje, dekorativnost, kondiciju i td., moguće su samo na mjestima gdje je negativna ocjena jedinki. U slučajevima izrazito pozitivne ocjene pojasa uklanjanje pojedinačnih stabala je dozvoljeno samo radi obezbjedjena prilaza urb. parcelama ili radi lociranja objekta (presadjivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano),
- u kompozicionom smislu glavni ulaz u objekat treba da bude izrazito dekorativan, dok je u pročelju dozvoljen i voćnjak, povrtnjak itd.,
- min. 40% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 20% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.),
- za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti:
- za objekte sa 2*- 30m² zelenih i slobodnih površina po gostu,
- za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina po gostu,
- za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gostu
- za objekte sa 5*-100m² zelenih i slobodnih površina po gostu
- u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena,
- staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta,
- ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom,
- ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica,
- revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.

9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Režim zaštite kulturne baštine U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.
10	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama. Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).
11	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
12	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
13	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
14	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom.
15	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
15.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	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.	
15.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	/	
15.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	<p><u>Telekomunikaciona mreža:</u> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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; - 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; - 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; 	
16.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i („Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža , autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
17.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
18.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	29, 30, 31 i 32 u zoni „B“, podzoni „9“
	Površina spojenih urbanističkih parcela(m ²)	2.200,00

Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
Max. Površina prizemlja (m2)	660,00
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,50
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	3.300,00
Maksimalna spratnost objekata	do P+4
Namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.</p> <p>Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora</p> <p>Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.</p> <p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p> <p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.</p> <p>Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeduju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.</p> <p>U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.</p> <p>Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.</p> <p>Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijedr ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zor</p> <p>Materijalizacija objekata</p> <p>Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.</p> <p>U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.</p> <p>Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala</p>

		imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti</p> <p>U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd. - Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd. - U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.
19	<p>DOSTAVLJENO:</p> <p>1 x JP "Vodovod i kanalizacija"-Ulcinj, 2 x Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i 1 x Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj. 1 x U spise predmeta i 1 x Arhivi.</p>	
20	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	<p>Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i> potpis</p>
21	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	<p>V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i> potpis ovlašćenog službenog lica</p>
22	M.P.	
23	PRILOZI	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju u R=1/500 .

Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"
Karta br: 04 Analiza postojećeg stanja

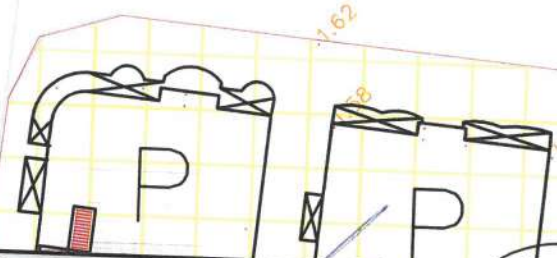
PD R=1:500

30/178

30/177

30/176

30/396



Sam. Savjetnik I za urbanizam
Mehmet T. dipl. ing. građ.









V.D. Sekretar, -a
Mehmet M. spec. sci. arh.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

-  društveno vlasništvo
-  vlasništvo vjerskih zajednica
-  granica zahvata
-  predlog izmjene granice zahvata
-  granica zone
-  oznaka zone

-  objekti komunalnog
-  stambeni objekat
-  stambeno-poslovni objekat
-  poslovni objekat
-  magacini i skladišta
-  drugo poljoprivredno zemljište - livade
-  šume sa posebnom namjenom - maslinjaci
-  drugo poljoprivredno zemljište - agrumi
-  postojeći drvored- zaštitno zelenilo
-  benzinska pumpa
-  separacija šljunka i kamena
-  magistralni put
-  asfaltni put II reda
-  postojeći nasuti put
-  vodene površine - kanal
-  objekat
-  temelj



Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"
Karta br: 05 Plan namena površina



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

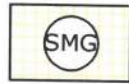
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Savjetnik I za uređenje prostora
Mila spec. sci. arh., dipl. ing. građ.

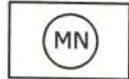


V.D. Sekretar, -a
Mila spec. sci. arh.

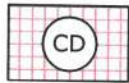
NAMJENA POVRŠINA



površine za stanovanje male gustine
do 120 stanovnika/ha.....



mjesovita namjena.....



centralne djelatnosti.....
(turistički objekti visoke kategorije)



škولstvo i socijalna zaštita.....



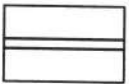
servisno - skladišna zona.....



površine za vjerske objekte.....

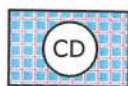


površine za pejzazno uredjenje.....



saobraćajna infrastruktura i slobodne površine

ukupno



zona predviđena za urb. arh.
konkursno rešenje



nadzemne garaže



benzinska pumpa



granica zahvata



granica zone

B

oznaka zone



Detaljni urbanistički plan "Uličnj polje"
Karta br: 06 Urbanističko arhitektonsko oblikovanje

R=1:500

30/178

30/177

30/176

30/396

30/175




9

MN

Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.

V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila s...rh.

URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

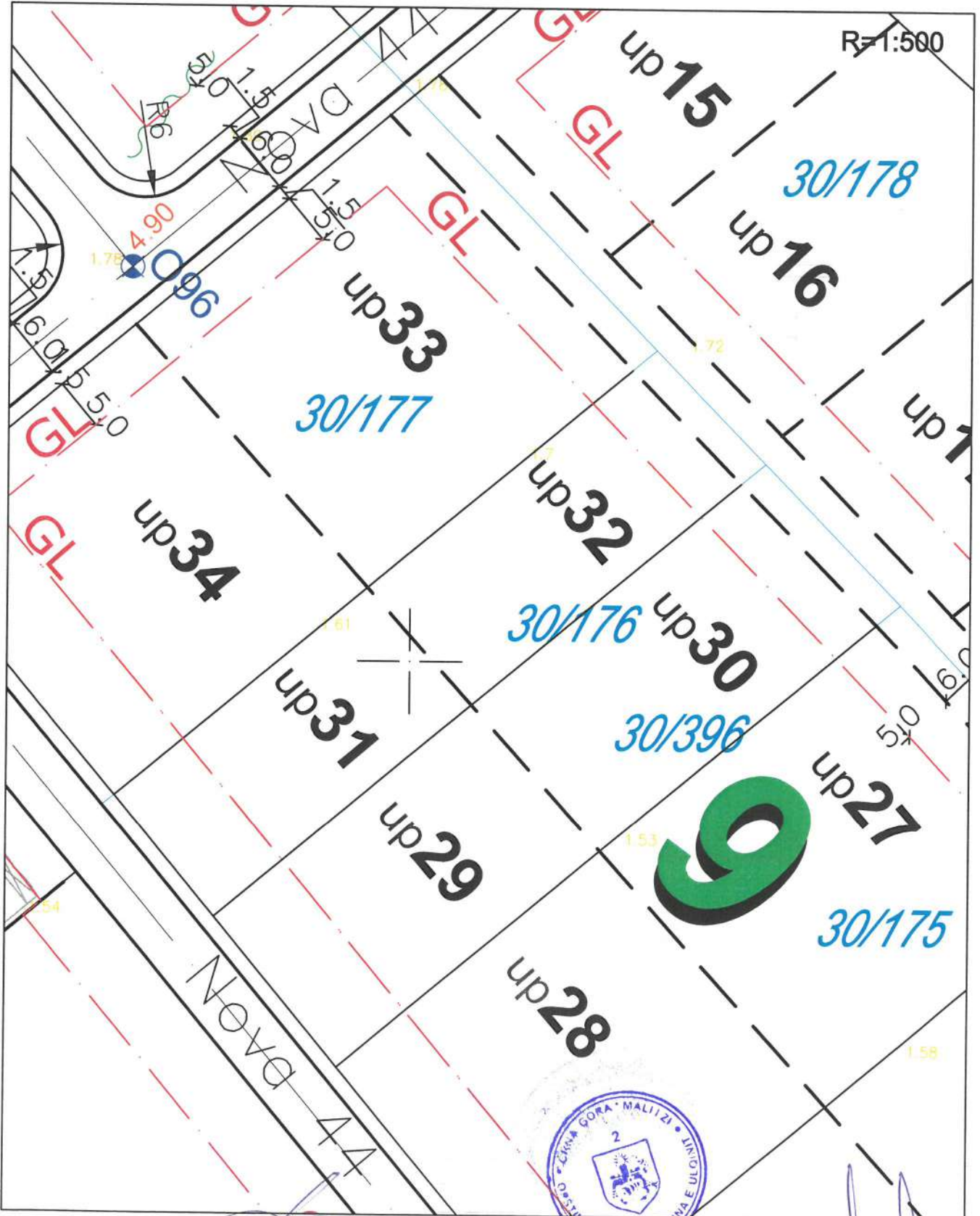
-  granica zahvata DUP-a
-  granica zone
- B** oznaka zone
- 4** oznaka podzone
-  građevinska linija
- P+5 maksimalna spratnost u bloku
-  uređene zelene površine

ZONE GRADNJE

-  objekti za stanovanje
-  objekti mješovite najmene
-  objekti centralnih djelatnosti
(funkcijski objekti visoke kategorije)
-  objekti školstva i soc. zaštite
-  vjerski objekti
-  servisno-skladišni objekti
-  zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje



Detaljni urbanistički plan " Ulcinjsko polje "
Karta br: 07 Saobraćaj,nivelacija,regulacija-sa izmjenom



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

V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

SAOBRAĆAJ, REGULACIJA I NIVELACIJA

ooo ooo o granica zahvata

..... granica zone

..... granica podzone

GL ----- gradjevinska linija

----- regulaciona linija

----- granica urb.parcele

----- granica kat.parcele

B oznaka zone

----- oznaka podzone

30/113 broj kat.parcele

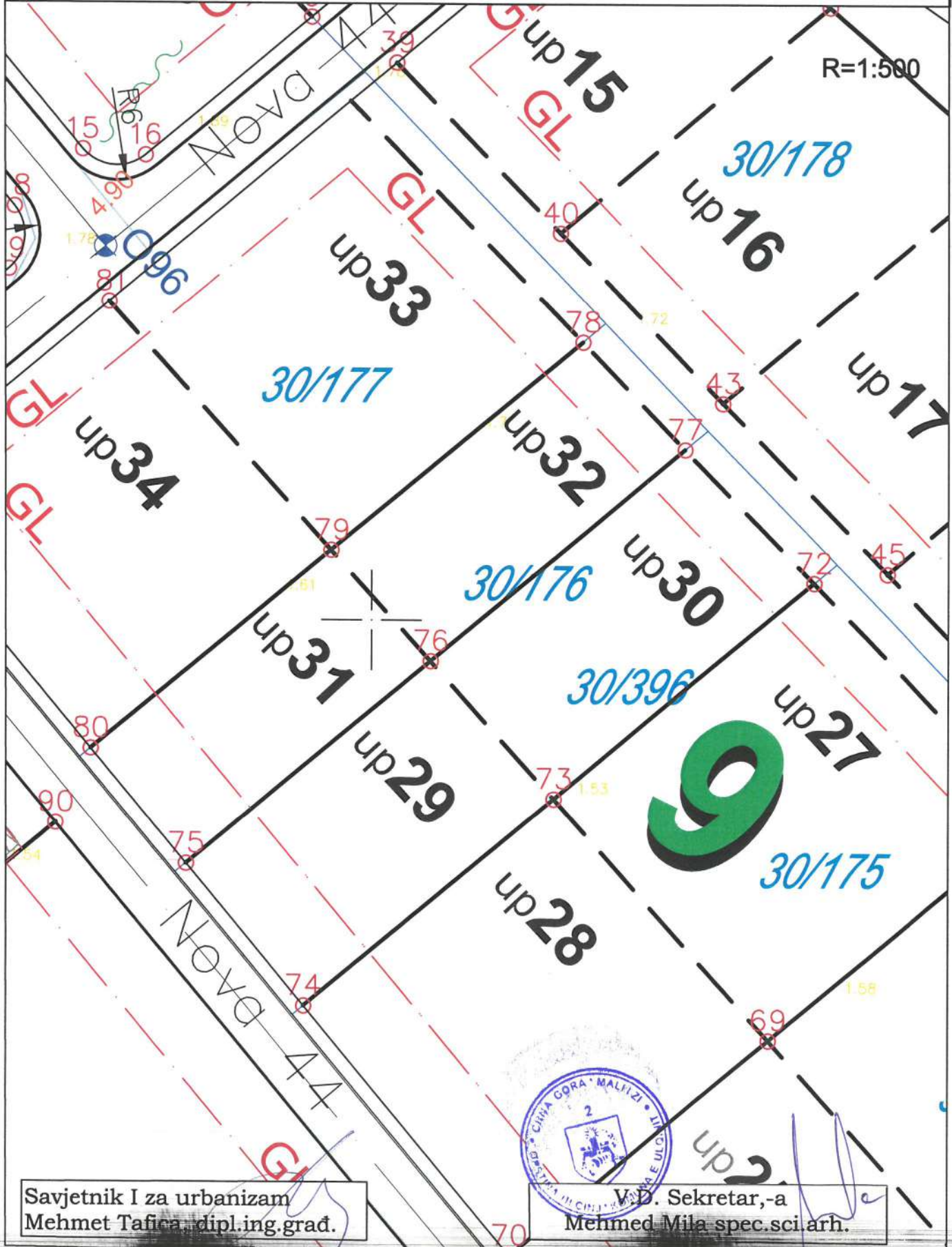
4.20 niveleta ulice

zona **A1** predviđena za urb. arh.
konkursno rešenje



Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje" Karta 8 Parcelacija

R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT


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



V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

PARCELACIJA

 granica zahvata


 granica zone

 gradjevinska linija

 regulaciona linija


 granica urb.parcele

 granica kat.parcele

 oznaka zone

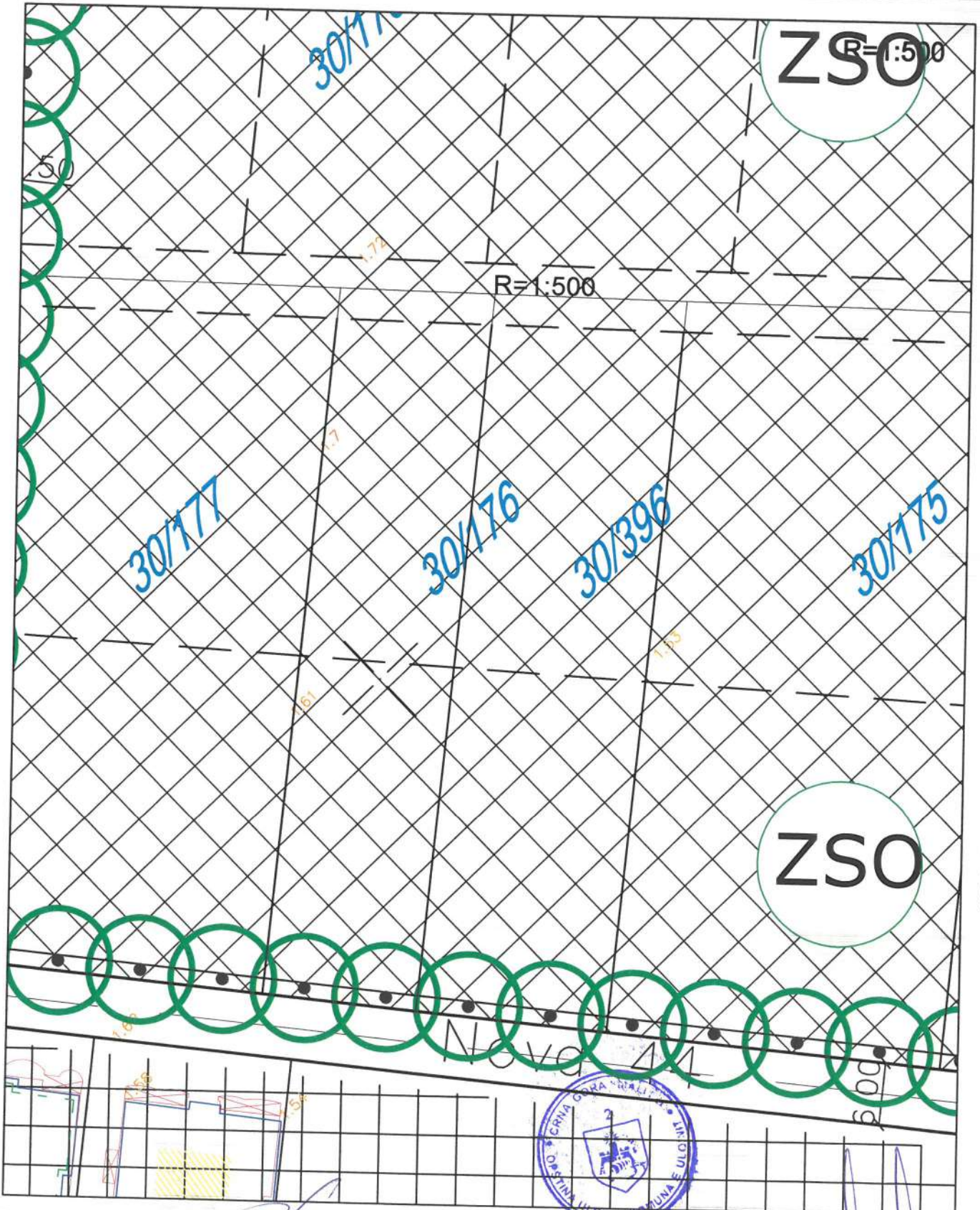
broj kat.parcele

 niveleta ulice

 zona **A1** predviđena za urb. arh.
konkursno rešenje



Detaljni urbanistički plan " Ulcinjsko polje "
Karta br: 09 Pejsazna arhitektura



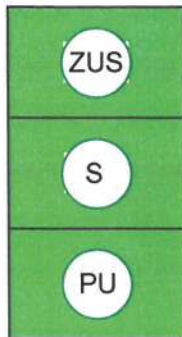
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Savjetnik I za uređenje prostora
Mehmet Tafić inž.ing. grad.

V.D. Sekretar, -a
Mehmet Tafić spec.sci.arh.

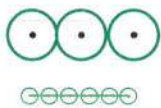
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE-PU
I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ



Zelenilo uz saobraćajnice

Skver-manje parkovske površine

Povrsine za pejzazno uredjenje



novoplanirani drvoredi

postojeći vjetrozaštitni pojasi

II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO



Zelenilo individualnih stambenih objekata
SMG stanovanje-min. 60% zelenila

Zelenilo stambenih objekata i blokova
-min. 30% zelenila

Zelenilo poslovnih objekata
-min. 20% zelenila

Zelenilo objekata prosvjete

Zelenilo vjerskih objekata

III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS



Zelenilo skladišta, stovarištva, servisa



granica zahvata



granica zone

B

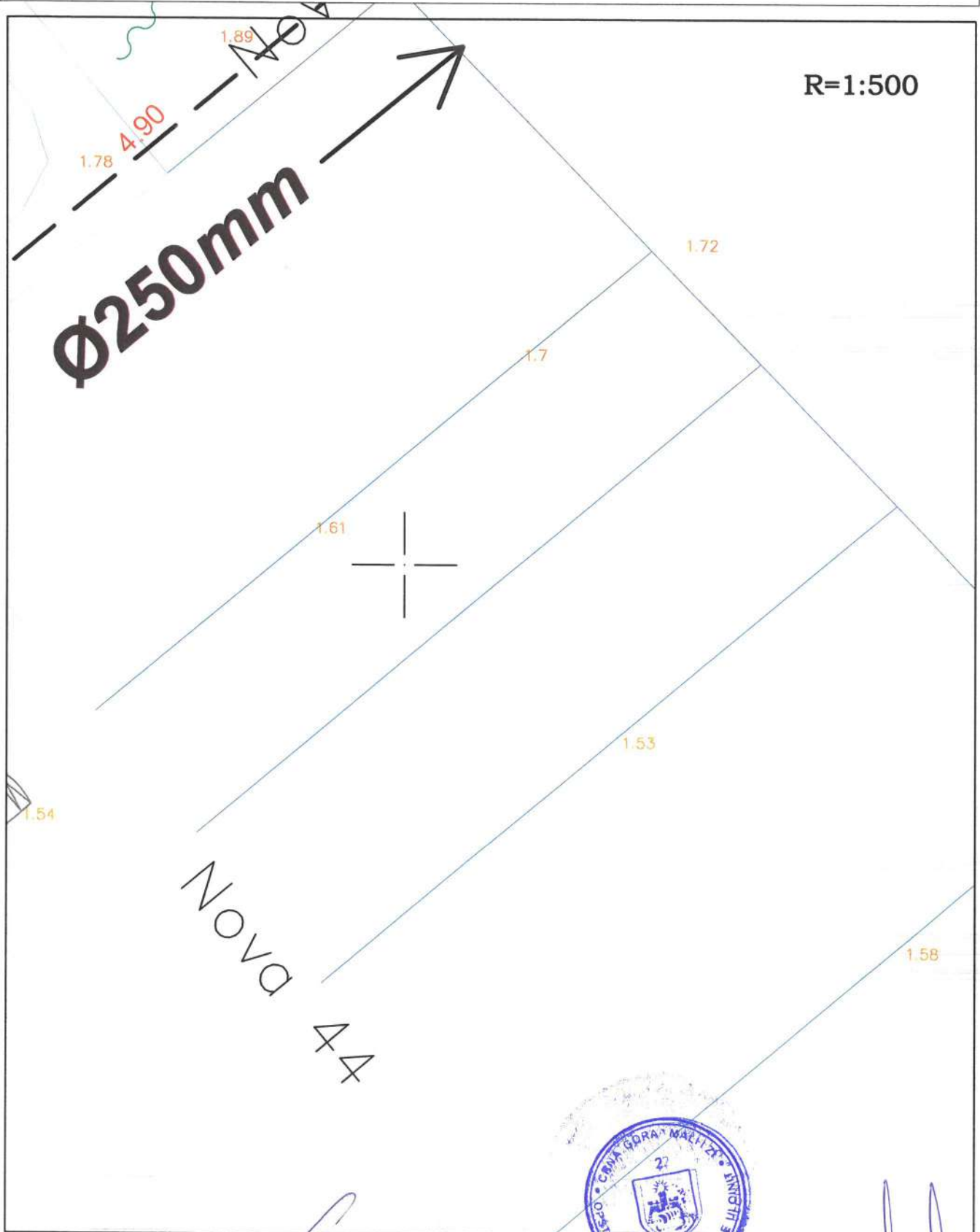
oznaka zone



zona predviđena za urb. arh.
kategorijsko rešenje



DUP "Ulcinjnsko polje"
Karta br.10 vodovoda i kanalizacije



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Savjetnik I za uređenje prostora
Mehmedović, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar, -a
Mila spec.sci.arh.

VODOVOD

×

— postojeci cjevovodi

----- cjevovodi koji se ukidaju

× - - - - - planirani cjevovod

FEKALNA KANALIZACIJA

×

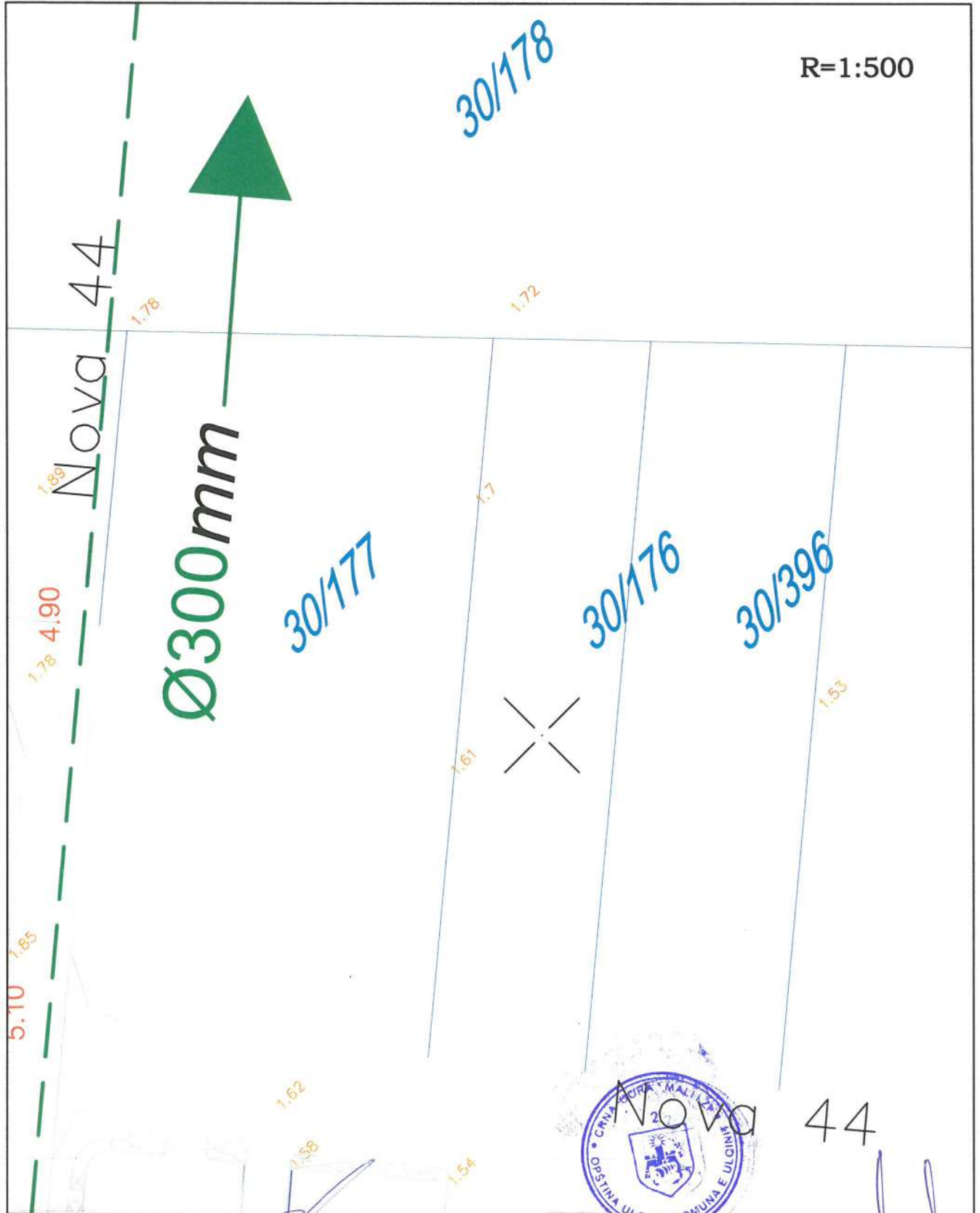
— postojeca kanalizacija

----- postojeca kanalizacija koja se ukida

× - - - - - planirana kanalizacija



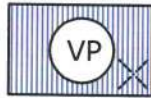
Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta br: 11 Atmosferska kanalizacija



Savjetnik I za uređenje prostora
Tafica, dipl.ing.građ.

V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



B

oznaka zone



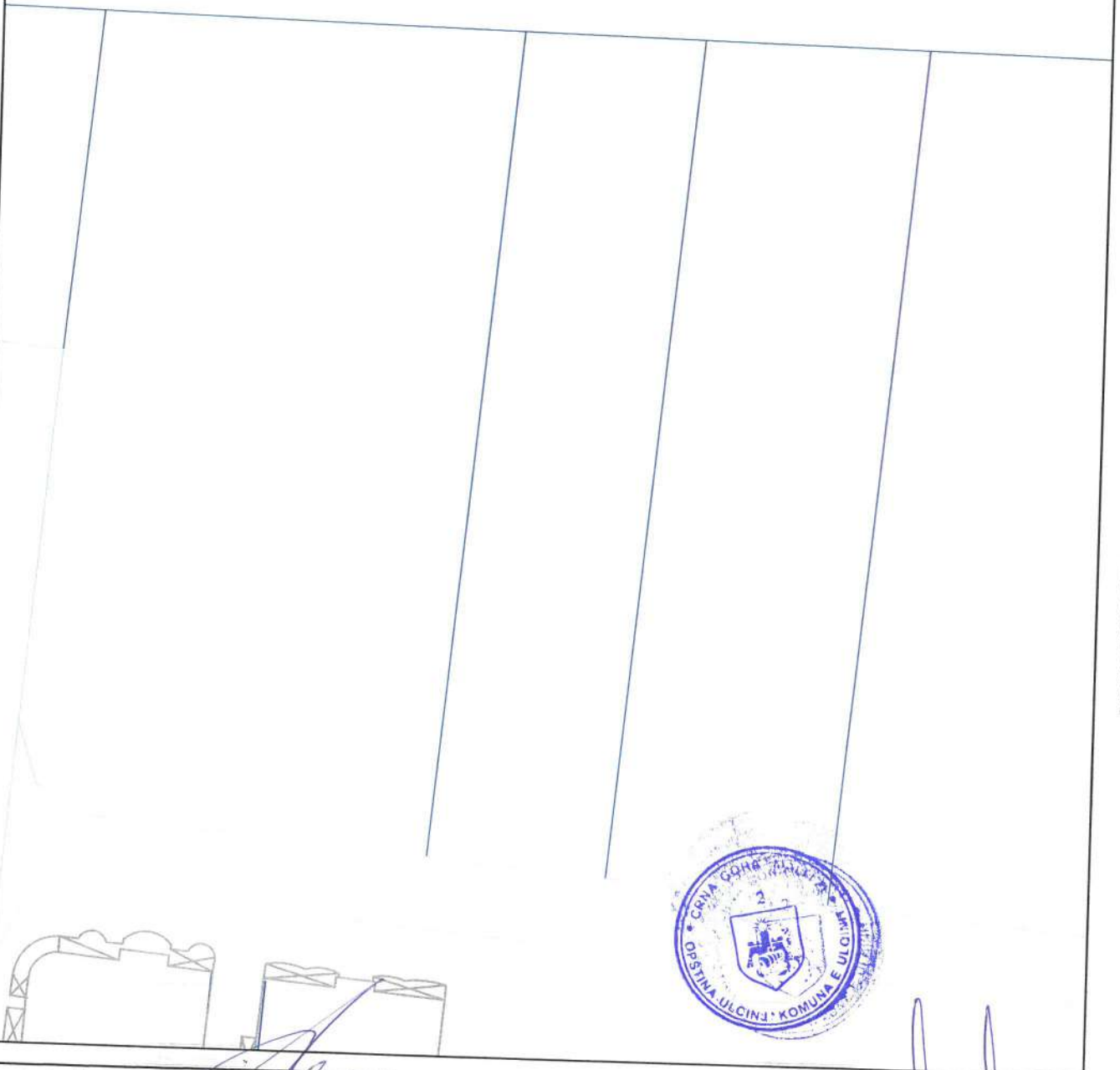
granica zahvata



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta br: 12 Energetika-postojeće stanje

R=1:500



Savjetnik I za uređenje prostora
Mehmet Taflić inž.ing.grad.

V.D. Sekretar,-a
Mehmed Taflić inž.ing.grad.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

ELEKTRONERGETIKA

POSTOJEĆE STANJE



TS 10/0,4 kV



35 kV DALEKOVOD



10 kV DALEKOVOD



10 kV KABLOVSKI VOD



TS 10/0,4 kV



Detaljni urbanistički plan " Ulcinjsko polje "
Karta br: 13 Elektroenergetika, planirano stanje

R=1:500

NOVA 44

30/177

30/176

30/396

30/175

1.78

1.72

1.7

1.61

1.53

1.62

1.58

1.54

Nova 44



Savjetnik I za uređenje prostora
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

ELEKTROENERGETIKA

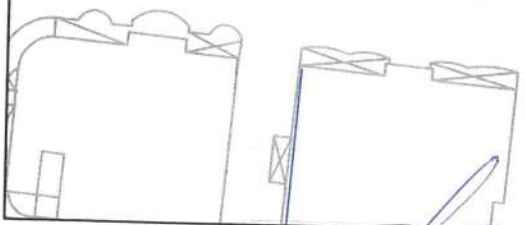
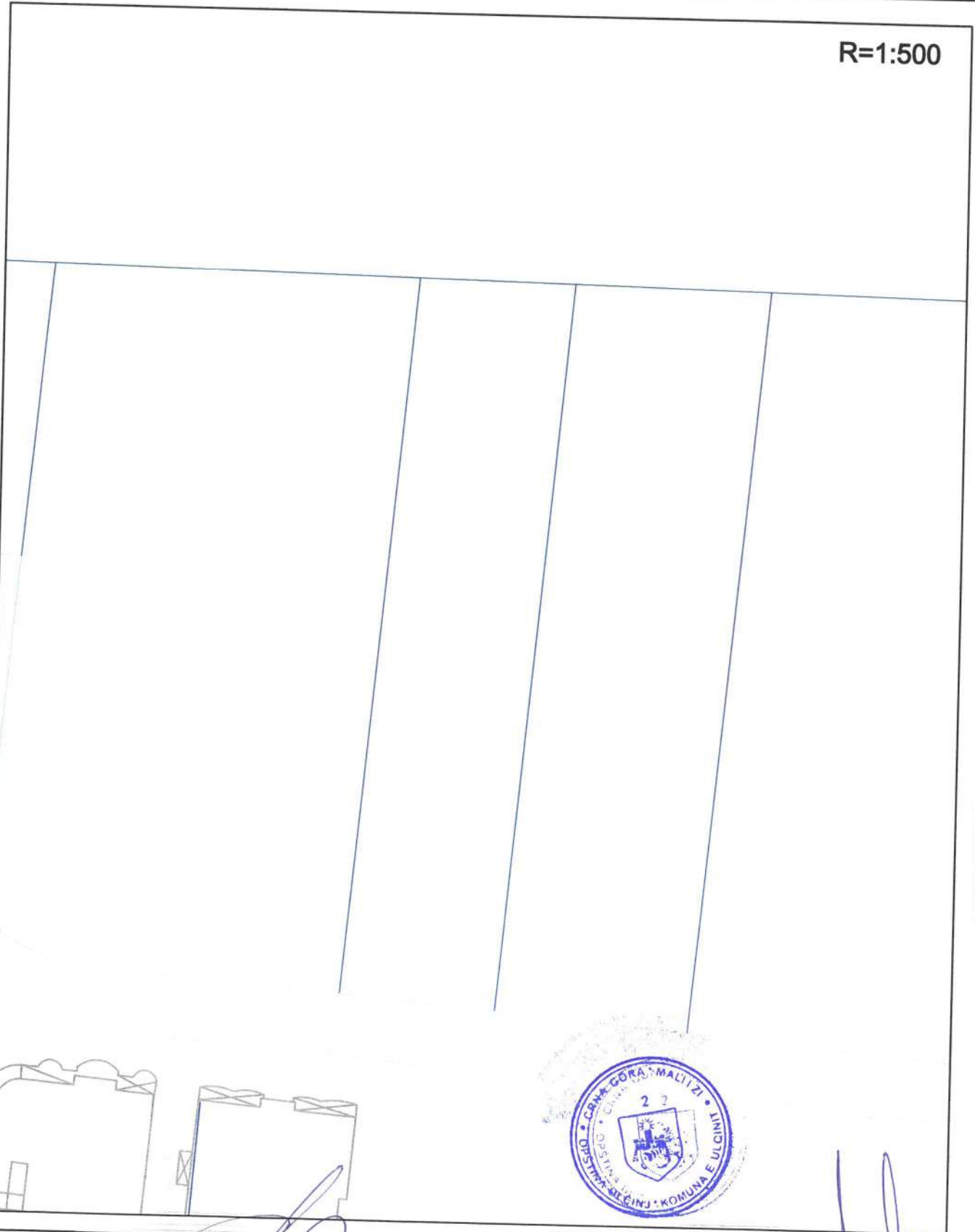
planirano stanje

	TS 10/0,4 kV (PLANIRANA)
	TS 10/0,4 kV (POSTOJEĆA)
	35 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)
	10 kV DALEKOVOD (POSTOJEĆI)
	10 kV KABLOVSKI VOD (POSTOJEĆI)
	10 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta br:14 Telekomunikacije-postojeće

R=1:500



Savjetnik I za uređenje prostora
Mehmet Tafić, grad.

V.D. Sekretar,-a
Mehmed [signature], spec.sci.arh.

TELEKOMUNIKACIJE

POSTOJEĆE



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija

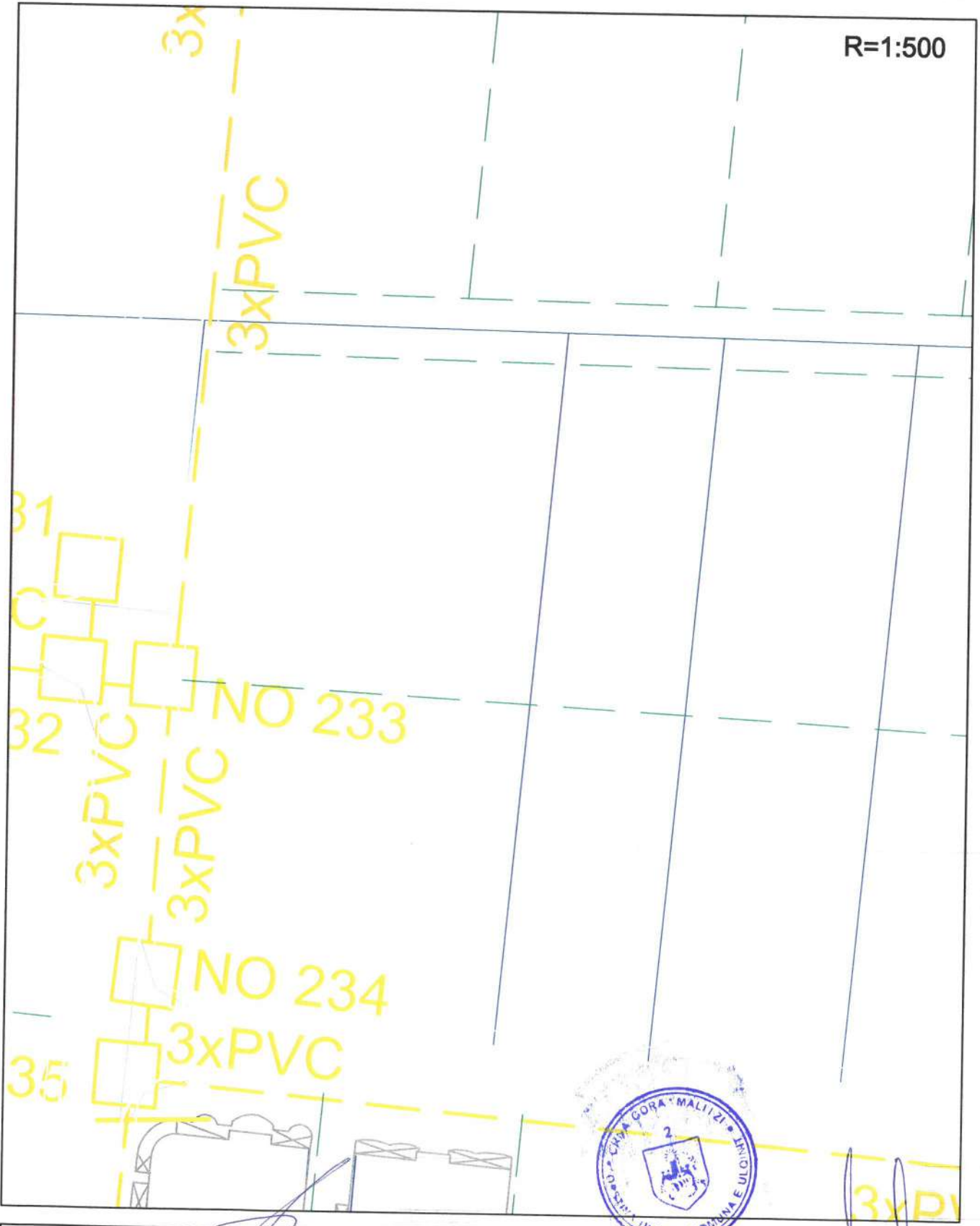


postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta br: 15 Telekomunikacije-planirano

R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

TELEKOMUNIKACIJE

PLANIRANO



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



planirano telekomunikaciono okno



planirana telekomunikaciona kanalizacija

NO 1, ..., NO 330

broj planiranog telekomunikacionog okna

6 (4,3,2)xPVC

broj PVC cijevi precnika 110mm u
planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

