



**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.:05-305/1-14  
Ulcinj / Ulqin, 19.06.2014. god.

- 1. Mitrović M. Božo,**
- 2. Mitrović P. Jelena i**
- 3. Mitrović P. Miloš**

**ULCINJ**

**Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkim parcelama br.8 i 9 u zoni „B“, podzoni „4“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“, Opština Ulcinj**

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

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

**V.D.SEKRETAR-a,**  
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.





**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.:05-305/1-14  
Ulcinj / Ulqin, 19.06.2014. 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 i 39/13), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ br.14/12 – opštinski propisi), na zahtjev **Artan Gjakova**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta**  
**na urbanističkim parcelama br.8 i 9 u zoni „B“, podzoni „4“, koju čini dio**  
**katstarske parcele br.30/56 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog**  
**urbanističkog plana „Ulcinjско polje“, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE:**

Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br.8 i 9", utvrđeno je da urbanističke parcele br. 8 i 9, u zoni „B“, podzoni „4“ formira dio katastarska parcela br.30/56 sa lista nepokretnosti br.337 KO Ulcinjsko polje, svojina 2/4 Mitrović M. Božo, 1/4 Mitrović P. Jelena i 1/4 Mitrović P. Miloš, površinom od 1.296,00 m<sup>2</sup>.

"Situacije urbanističke parcele br. 8 i 9" u R=1/500 i karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" u R=1/1000 su sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

## PLANIRANO STANJE:

**Namjena planiranog objekta je:**

**MN - mješovita namjena;** grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru **urbanističkih parcela br. 8 i 9, u zoni „B“, podzoni „4“**, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

### Planski pokazatelji po zonama:

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti ( li )	Indeks zauzetosti ( lz )
<b>Zona B</b>				
MN	Mješovita namjena ( stanov., smještaj turista u hotelima i pension. poslovni sadržaji, garaže i dr.)	do P+4	1,50	0,30

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 388,80m<sup>2</sup> ( indeks zauzetosti 0.30),

Max.bruto građevinska površina objekta je 1.944,00m<sup>2</sup> (indeks izgrađenosti 1,50),

Indeksi izgrađenosti odnose 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 podrumске etaže je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničen broj podzemnih etaža.

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.

### Regulacija i nivelacija

Na dio katastarske parcele br. 30/56 sa lista nepokretnosti br.337 KO Ulcinjsko polje, formirane su urbanističke parcele br. 8 i 9, u zoni „B“, podzoni „4“ sa ukupnom površinom od 1.296,00 m<sup>2</sup> i u njih planirani su objekti spratnosti od P+4 do P+5 (prizemlje i četiri sprata odnosno prizemlje i pet spratova).

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

Osnovni regulacioni elementi koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu dati su u grafičkim priložima saobraćaja, regulacije i nivelacije kao i u tekstualnom i grafičkom prilogu Urbanističko-tehničkih uslova .

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanistička parcela graniči sa javnom površinom prikazana je koordinatama tačkama 21, 22, 23, 24 i 26 u grafičkom prilogu karti br.8. „Parcelacija“.

Gradjevinske linije prikazane su u grafičkom prilogu "Situacije urbanističke parcele br. 8 i 9" u R=1/500.

Njima su obuhvaćene građevinske linije, koordinate osnovne parcelacije, regulacija ulica sa koordinatama i niveletama osovina, visinske kote i sl...

Gabariti objekata definisani su datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za svaku zonu i podzonu, a njihova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih UTU uslova za konkretnu lokaciju.

Vertikalna regulacija objekata data je u prilogu UTU-a, grafički i tekstualno, sa kotama prizemlja uslovno datim u odnosu na niveletu ulice.

### **Parcelacija**

Planom je definisan predlog parcelacije u skladu sa postojećim vlasništvom, planovima korisnika prostora-vlasnika parcela i urbanističkim pravilima.

Plan parcelacije dat je uslovno 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.

Koordinate formirane parcelacije date su u grafičkom prilogu "Situacije urbanističke parcele br. 8 i 9, na kojem su prikazane granice novoformiranih urbanističkih parcela. Granicu parcele ka ulici formira ulična regulacija - ivica trotoara ili ulični ivičnjak ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar.

### **Opšta pravila regulacije za porodične stambene i porodične mješovite**

(stanovanje, usluge i turizam) objekte (zone B i C)

- građevinska linija ka ulici definisana je ovim elaboratom
- vertikalna regulacija – maksimum od P+4 do P+5
- međusobna udaljenost objekata ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, iznosi polovinu visine višeg objekta (mjereno do strehe), ali ne manje od 6.0m

- za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu, ili dvojne objekte
- nije dozvoljena gradnja na međi osim u posebnim slučajevima kada se grade dvojni objekti ili objekti u nizu.

- 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.

- prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli

### **Ostali opšti uslovi**

- obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta, osim za zonu uz bulevar ka Velikoj plaži, gde su već planirani parkinzi.

- na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa datim parametrima.

**Spratnost objekta je od P+4 do P+5** (prizemlje i četiri sprata odnosno prizemlje i pet spratova ).

### **Servisne djelatnosti i drugi sadržaji:**

U sklopu stambenih objekata distribuirani su sadržaji servisa dnevnih potreba (usluge, trgovina i sl.), a oni se mogu organizovati i u posebnim objektima, uz poštovanje zadatih koeficijenata.

Posebno je naglašena potreba formiranja ovih sadržaja u zoni B, neposredno uz bulevar ka Velikoj plaži, kao i kompletnoj zoni A, gde će se formirati prostori za zanate, trgovine, servise, servisiranje goriva (benzinske stanice), komplementarne trgovine i slično.

### **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.

### **Materijalizacija objekata**

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

U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.

Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.

**Krov objekta:** može da bude ravan, dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.

### **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.

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.

Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.

**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.**

Saobraćajne površine (kolske i pješačke staze i platoe) kao i ostale površine projektovati uz maksimalno poštovanje date saobraćajne matrice sa konstrukcijom koja može da primi lako i srednje teško opterećenje.

Nivelete saobraćajnica unutar naselja dignute su iznad postojećeg terena minimum 50cm, kako bi se dobili odgovarajući padovi na mreži odvodnjavanja atmosferskih voda. Urbanističko tehničkim uslovima se zahtijeva da kote prizemlja objekata budu najmanje 15cm iznad kote najbližih saobraćajnica.

### **Mjere za urbanističko – arhitektonsko oblikovanje prostora**

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Posebnu pažnju posvetiti zonama uz glavne saobraćajnice – bulevare, koje će odrediti dominantni vizuelni identitet prostora, a posebno zona uz postojeći bulevar u kojoj treba formirati naglašen ulični front fasada i zona "velikog kružnog toka" koja će praktično predstavljati ulaznu "kapiju" za novo gradsko naselje Ulcinj polje.

Insistirće se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta.

Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih 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.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

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

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone.

#### **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.

#### **Smjernice za zaštitu životne sredine**

U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:

- Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine,
- Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline,
- Zaštita od trustnih 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 voda, vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora, a sistem 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.

U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05), za sve projekte koji se planiraju ili izvode na predmetnom prostoru, nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobije saglasnost na procjenu uticaja odnosno odluku o potrebi procjene uticaja, ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.

#### **Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti**

U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:

- 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.

#### **Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti**

Izgradnju objekata u javnoj upotrebi vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan, pristup, kretanje boravak i rad.

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.

#### **Saobraćaj**

Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.

Odvodnjavanje odnosno regulaciju atmosferskih voda u poprečnom pravcu kod bulevarskih ulica voditi ka centru, zbog ekonomičnosti instalacija.

**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\*- 30m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu,

- za objekte sa 3\*- 60m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina gostu,
- za objekte sa 4\*- 80m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu
- za objekte sa 5\*-100m<sup>2</sup> 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.

**Za sve objekte predviđene ovim DUP-om, shodno Zakonu, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.**

#### **Karakteristike prirodnih uslova**

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

**Temperatura vazduha** :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana

**Osunčanje** iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

**Ekspozicija** terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini, a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni).

**Padavine:** na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.

**Relativna vlažnost** je 69%

**Vazdušni pritisak** /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

**Vjetar** :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.

#### **Inženjersko-geoloske karakteristike**

Lokalitet zahvata DUP-a Ulcinjsko polje nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom  $k_s = 0,1$ .

Takodje ovaj lokalitet pripada "zoni N - seizmički nestabilni tereni", uzan pojas oboda krečnjackih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.

Obaveza je naručioca ili investitora da, prije pristupanja izradi konačnog ldejnog rješenja i Glavnog projekta za izgradnju objekata, uradi i elaborira potrebna inženjersko - geološka istraživanja.

#### **Hidrogeološke karakteristike**

Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.

Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjnsko polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.

#### **Seizmičke karakteristike**

Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora , IX° MKS .

Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.



## 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 i 39/13) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list RCG" br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.
- II. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Pri izgradnji objekata potrebno je izraditi Elaborat o uređenju 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 određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije – Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VI. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obzbidjeti od nadležnog javnog preduzeća – Telekomunikacioni centar Ulcinj. Tk instalacije projektovati i izvršiti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- 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 uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savladivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci i sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0 % čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.50 m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primijeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.
- XII. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivo potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
  - Energetska efikasnost zgrada;
  - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
  - Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
  - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).
  - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
  - Pri izgradnju objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
  - Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

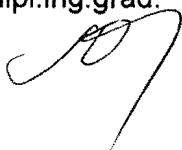
Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualna izvršiti preliminarna arheološka ispitivanja.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju **sa izvještajem o izvršenoj Reviziji** u svemu u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta (Sl.list CG br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih su 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u R=1/1000 i "Situacije urbanističke parcele br.8 i 9" u R=1/500.

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

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

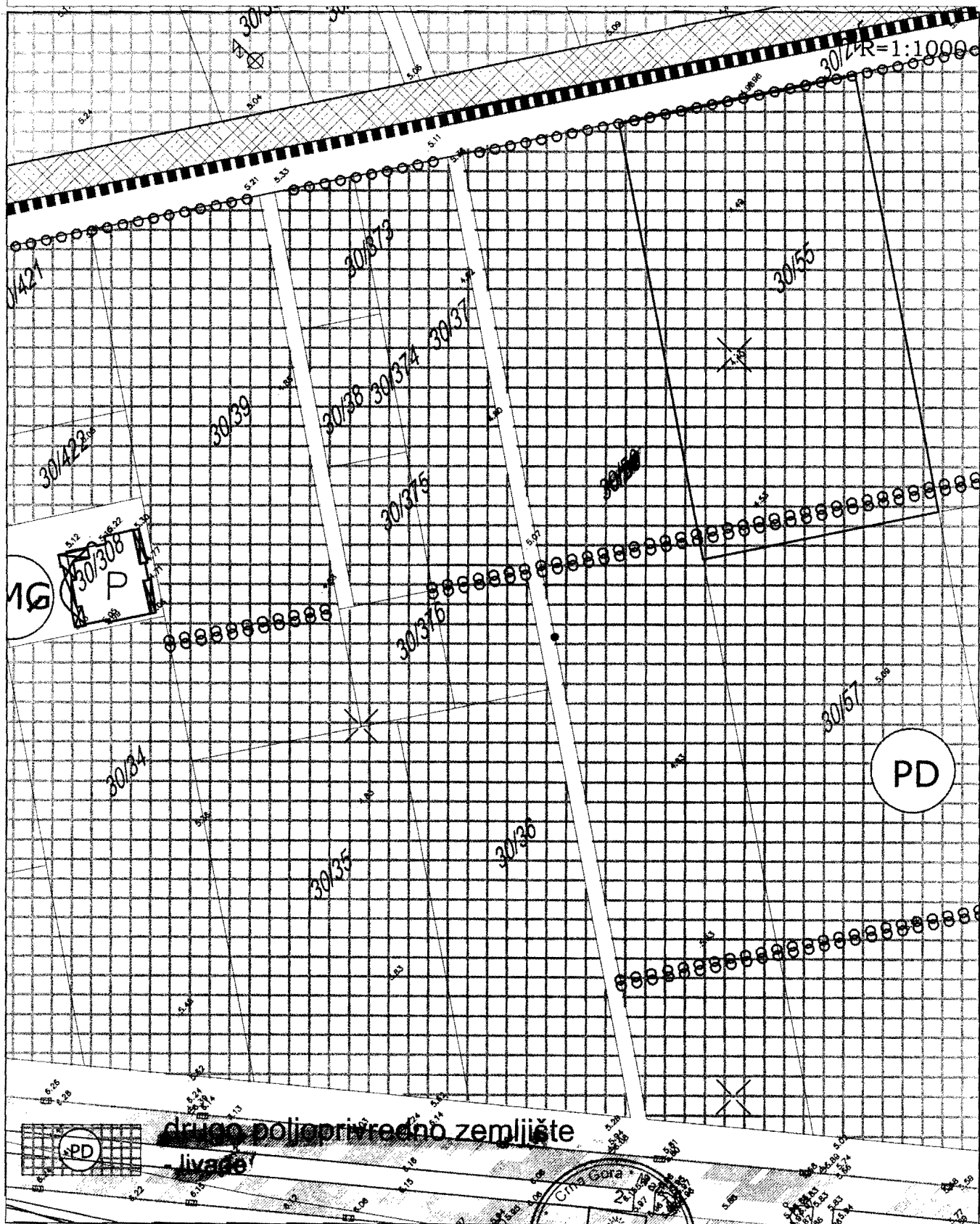


Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x uz predmet  
1x a/a

**V.D.SEKRETAR-a,**  
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.



# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.4 analiza postojećeg stanja



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

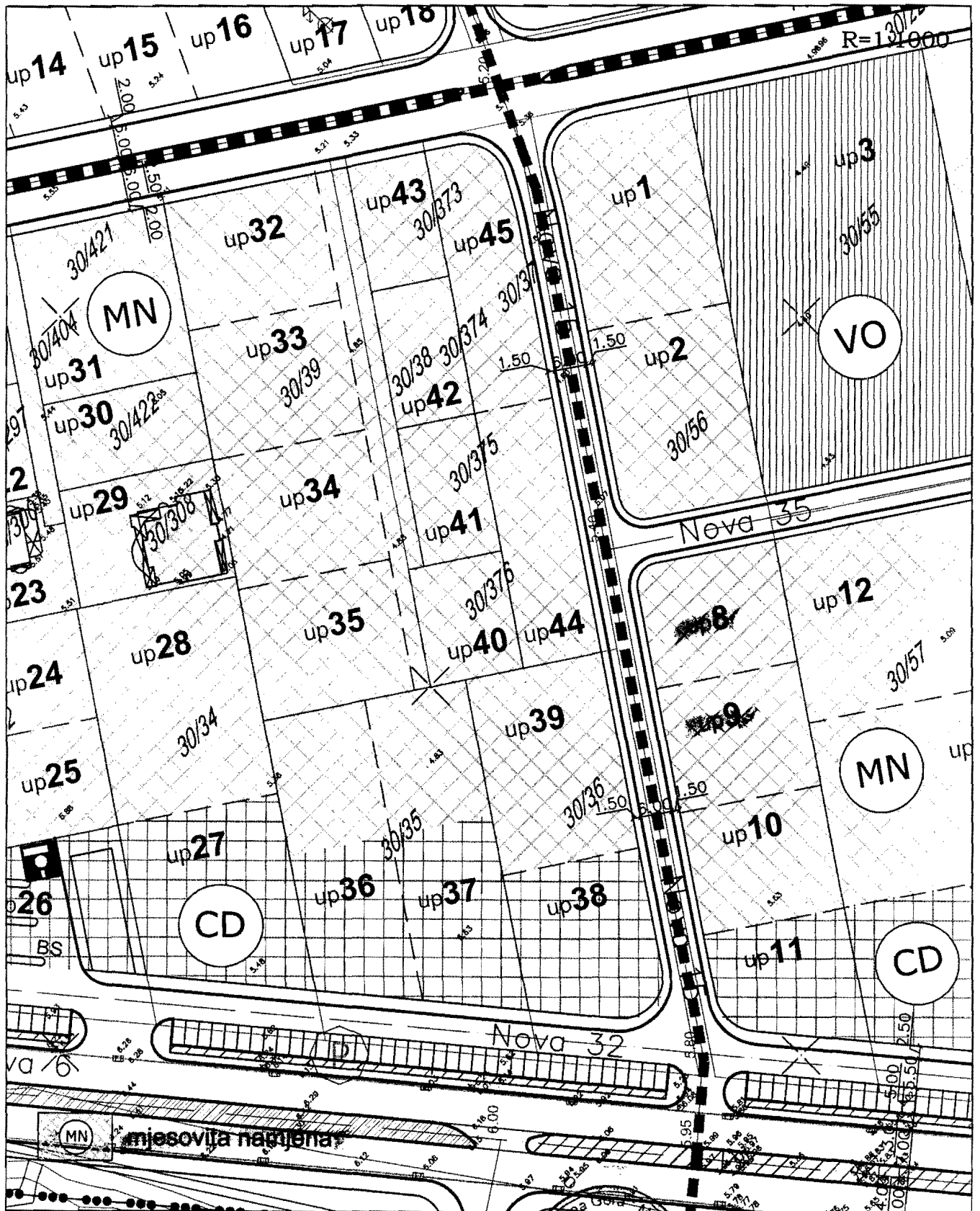
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

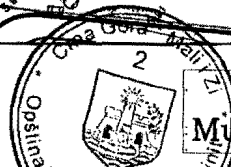
# DUP "Ulcinjnsko polje" Karta br.5 namjena površina



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

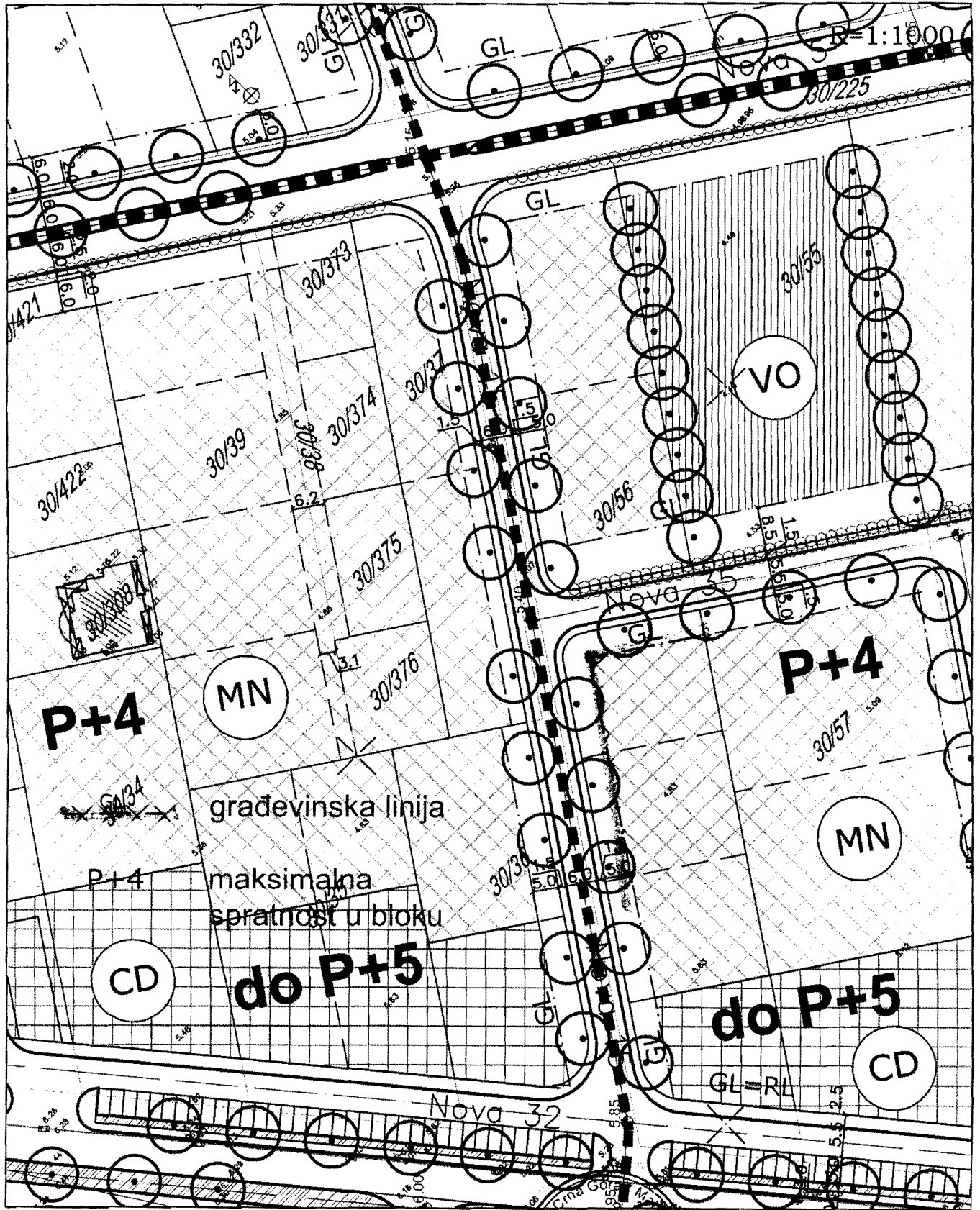
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

# DUP "Ulcinjnsko polje"

Karta br.6 urbanističko-arhitektonsko oblikovanja prostora



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

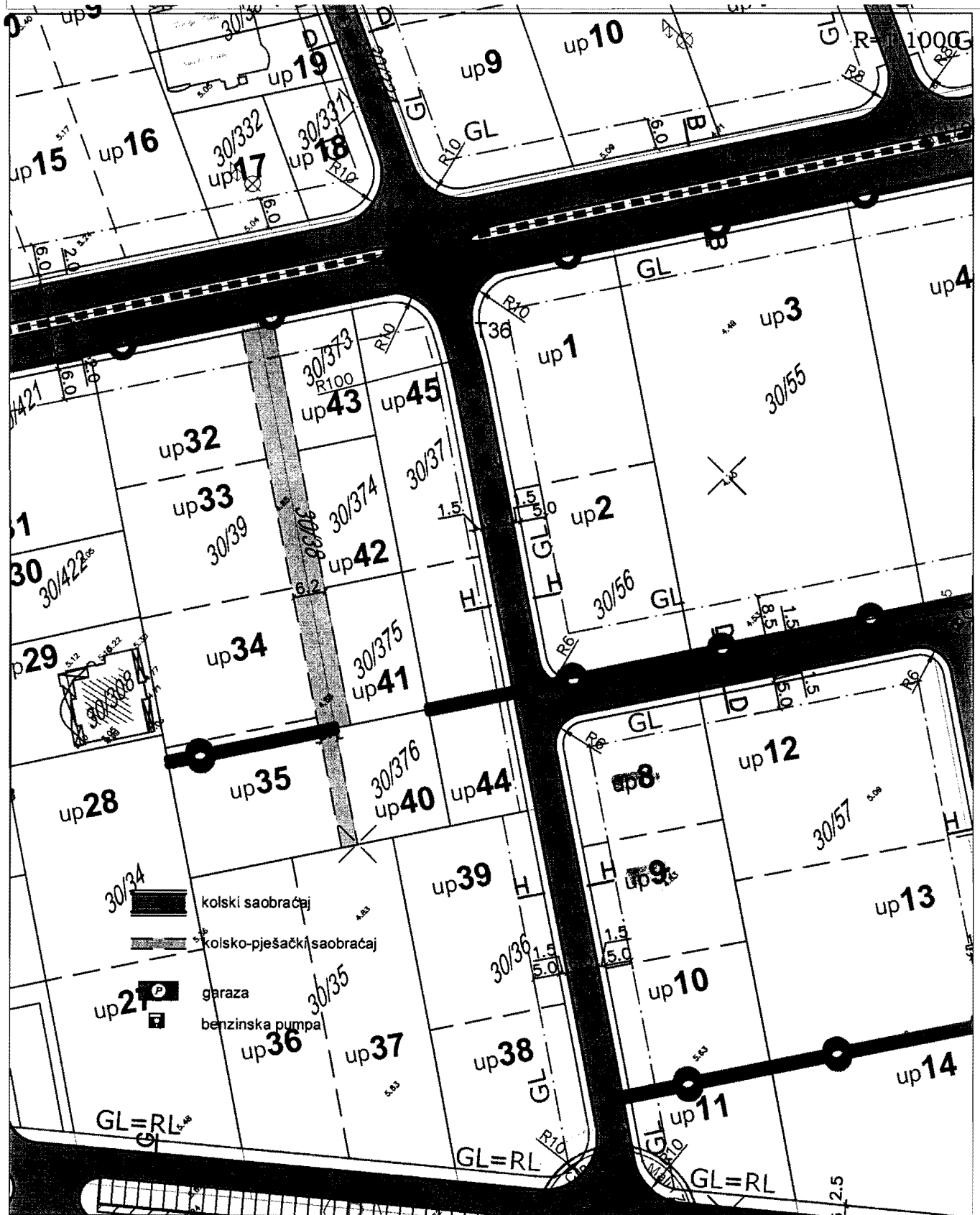
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.7 saobraćaja, nivelacije i regulacije



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

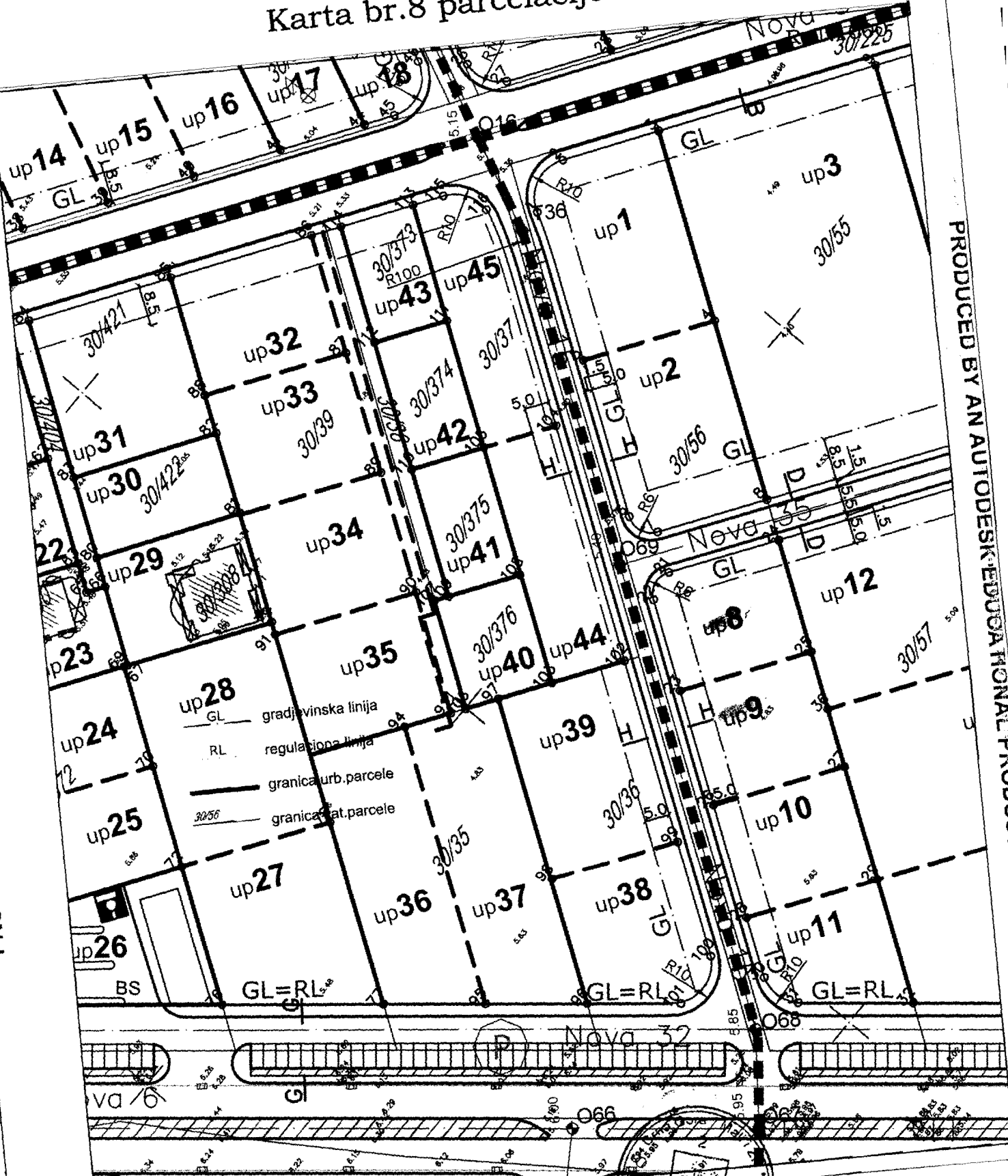
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

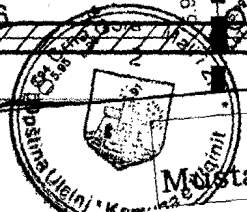
# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.8 parcelacije



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

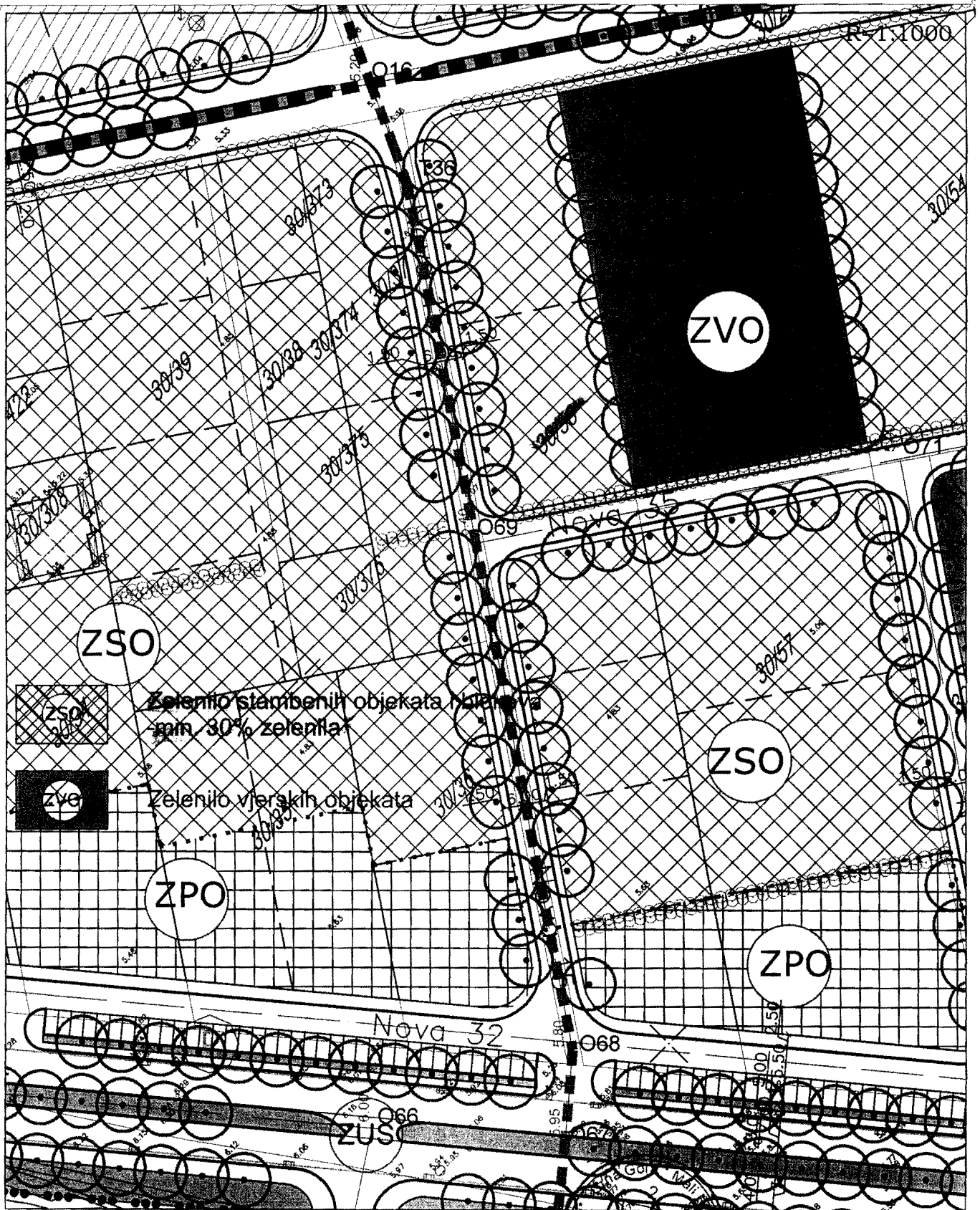
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Savjetnik I za urbanizam  
5.600.000 dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.mas.

# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.9 pejzažne arhitekture



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

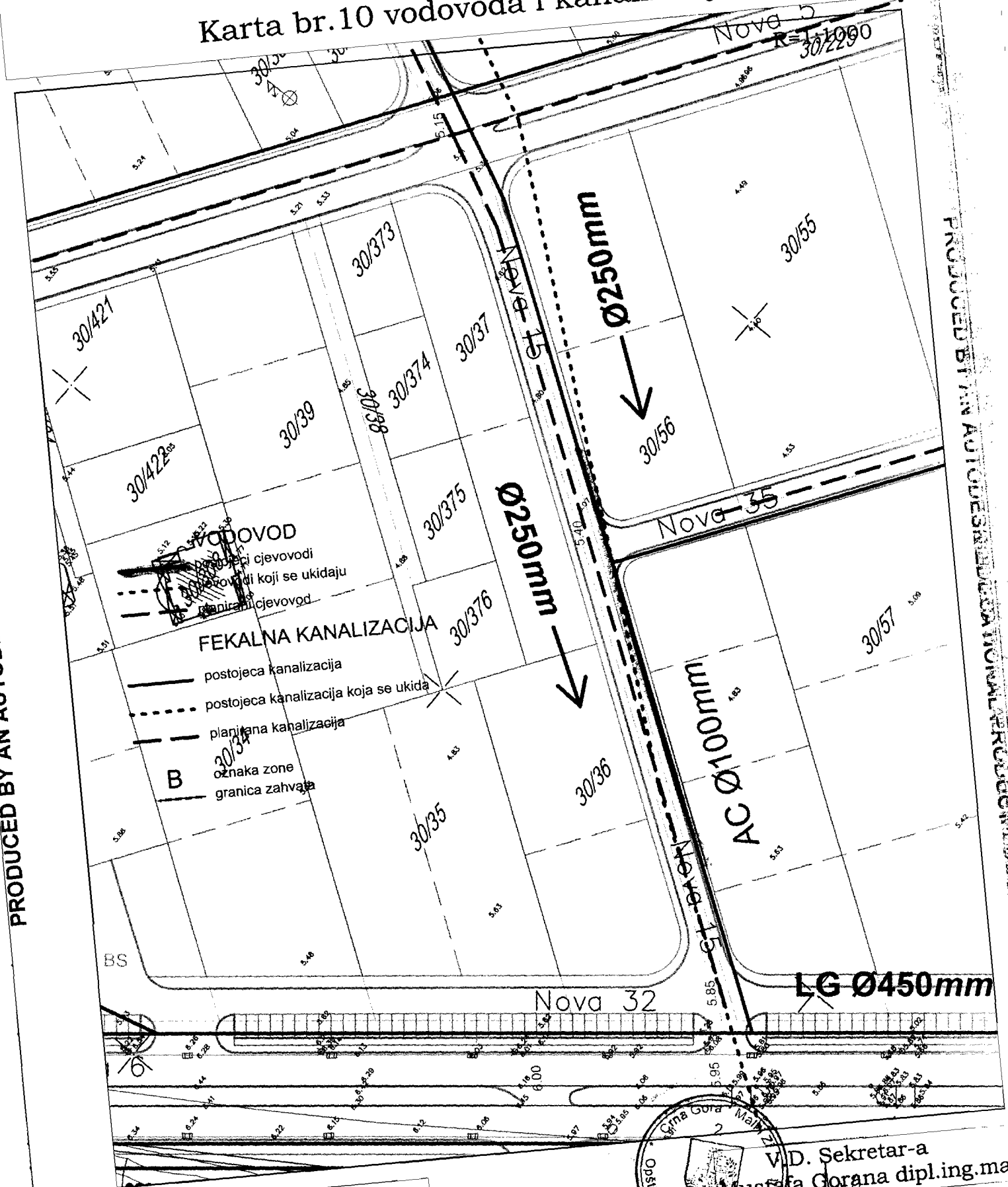
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.



# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.10 vodovoda i kanalizacije

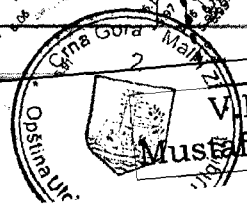


**VODOVOD**  
 - - - - - postojeći cjevovodi  
 - - - - - cjevovodi koji se ukidaju  
 - - - - - planirani cjevovodi

**FEKALNA KANALIZACIJA**  
 - - - - - postojeća kanalizacija  
 - - - - - postojeća kanalizacija koja se ukida  
 - - - - - planirana kanalizacija

**B**  
 - - - - - oznaka zone  
 - - - - - granica zahvata

Savjetnik I za urbanizam  
Tefica dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.mas.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.11 atmosferska kanalizacija

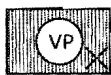
R=1:1000

planirana atm kanalizacija

separator masli i taloznica  
sa prepumpnom stanicom

Ø1000mm

ispust u Port Milenu



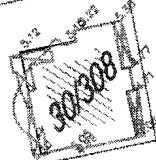
postojeći kanal-bardela

**B**

oznaka zone

30/422<sup>55</sup>

granica zahvata



30/34

30/35

30/36

30/376

30/375

30/374

30/37

30/56

30/55

30/57

30/225

Nova 15

Nova 35

Nova 32

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

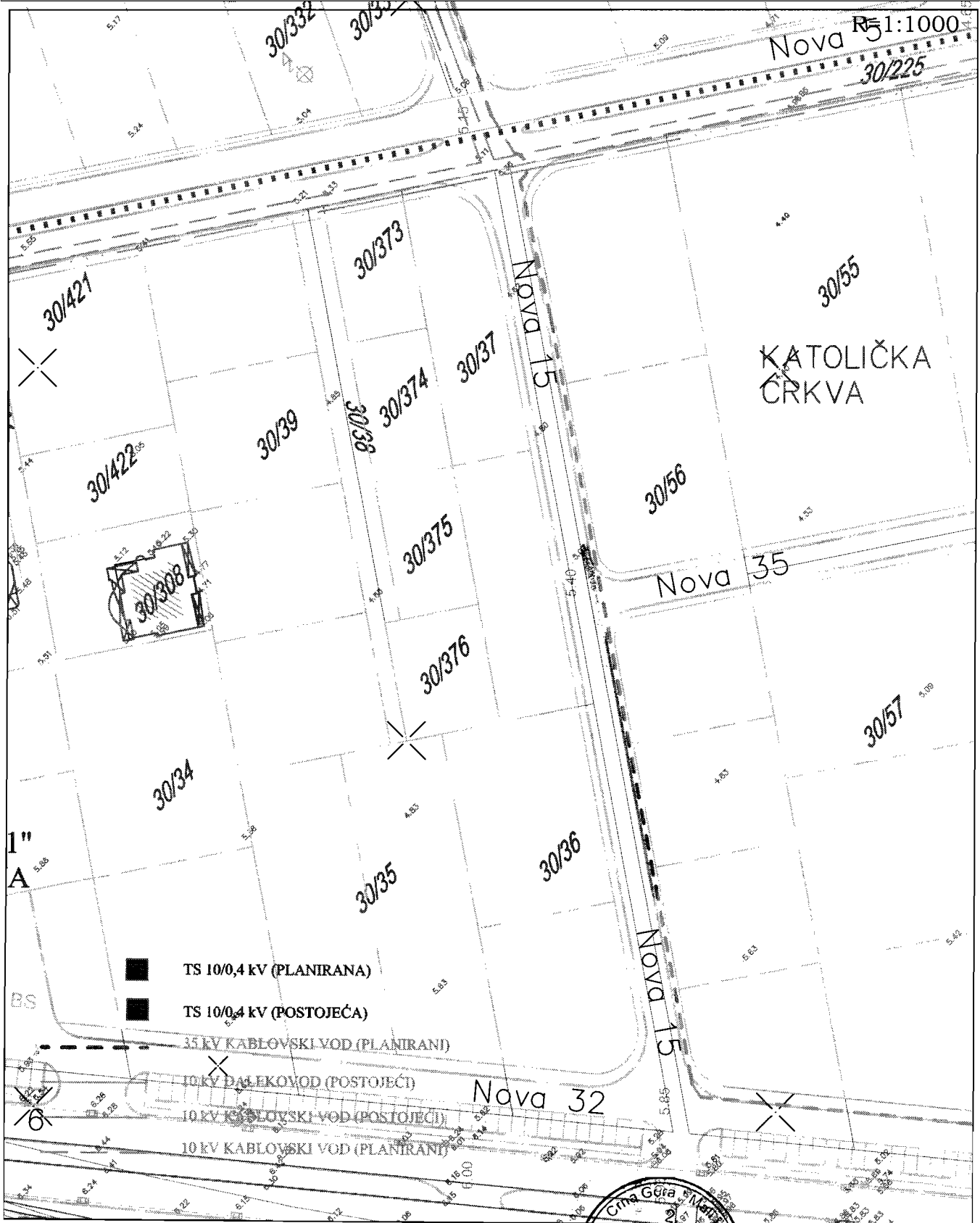
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Goranović, dipl.ing. građ.

# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.13 elektroenergetike - planirano stanje



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

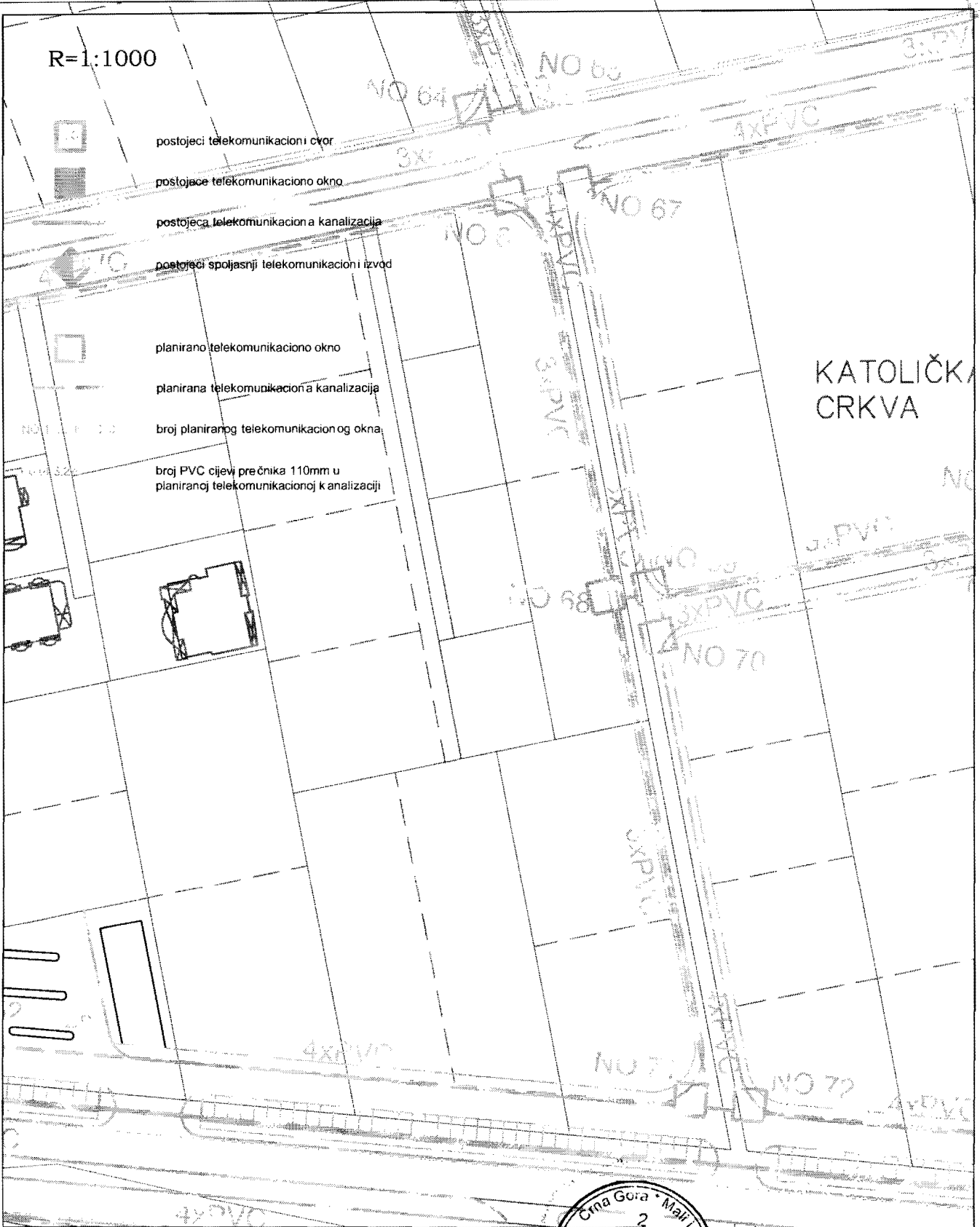
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.











V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.15 telekomunikacije - planirano stanje

R=1:1000



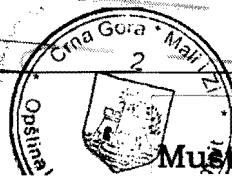
-  postojeći telekomunikacioni cjev
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljasnji telekomunikacioni izvod
-  planirano telekomunikaciono okno
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija
-  broj planiranog telekomunikacionog okna
-  broj PVC cijevi prečnika 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

KATOLIČKA  
CRKVA

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  
Mušafa Gorana dipl.ing.maš.



PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ  
Broj: 108-956-1-942/2014  
Datum: 20.03.2014  
KO: ULCINJSKO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" br. 29/07 i "Sl.list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ,**  
izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS

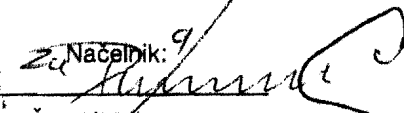
### 337

Podaci o parcelama								
Broj parcele	Broj	Plan	Datum upisa	Potes ili	Način korišćenja	Bon.	Površina	Priloh
Broj	Podbroj	Skica	Broj upisa	ulica i kućni br.	Osnov sticanja	Klasa		
30	56	9	14.02.2014	POLJE	Njiva 2. klase		5817	672.45
		67	1302		NASLJEDE			
							5817	672.45

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj ID Broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
2507980215258	MITROVIĆ PETAR JELENA SV.P. CETINJSKOG 51-PODGORICA	Susvojina	1 / 4
2511946223028	MITROVIĆ MILOŠ BOŽO O.ZUBEROVIĆA 11	Susvojina	2 / 4
2812981210028	MITROVIĆ PETRA MILOŠ I.PLAMENCA Br.61-PODGORICA	Susvojina	1 / 4

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

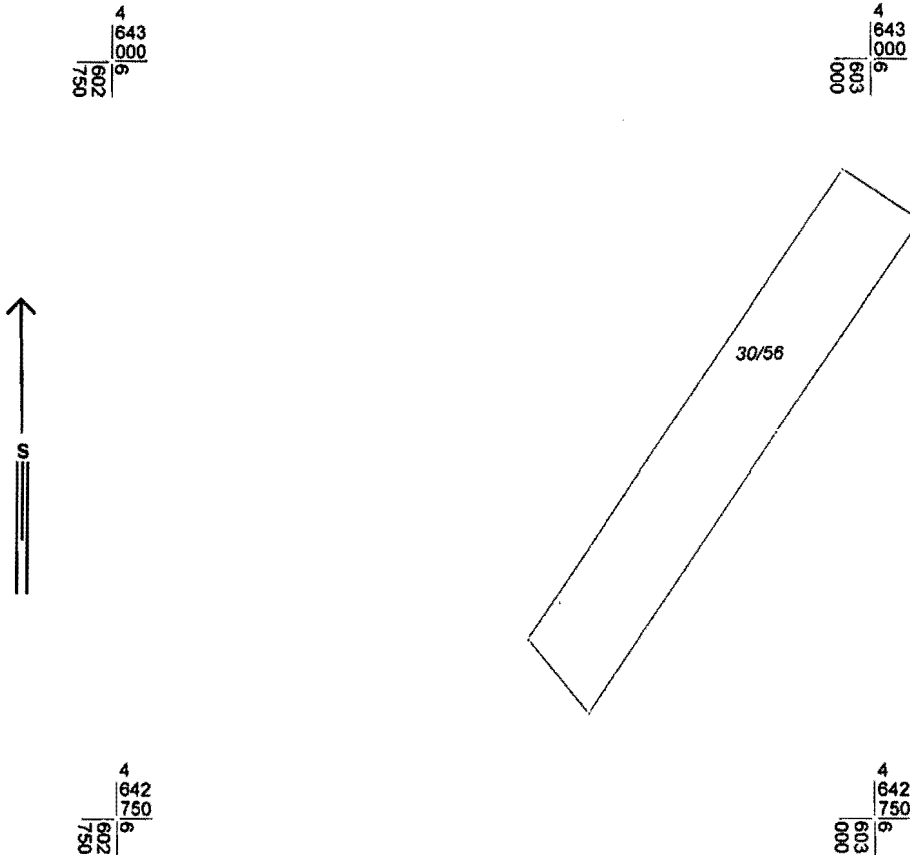
Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Za Načelnik:   
Čaprić Dževdet

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

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
30/56	NTIVA	2	POLJE		58	17		
					58	17		

Ulcinj 2003 2014 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella

NAČELNIK  
 Čaprići Dževdet dipl. prav