



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.:05-86/1-14  
Ulcinj / Ulqin, 07.03.2014. god.

**Lolović B. Muhamed**

Ulcinj

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br. 2 u zoni „D“ podzoni 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“, Opština Ulcinj

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

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



2 V.D. SEKRETAR-a,  
art. Valjon Buzuku, 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.:05-86/1-14  
Ulcinj / Ulqin, 07.03.2014. 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 „Ulcinjsko polje“ donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ br.14/12 – opštinski propisi), na zahtjev **Lolović Muhameda**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata**  
**na urbanističkoj parceli br.2 zone „D“ podzone 20, koju čini katstarska parcela**  
**br.182 sa lista nepokretnosti br.170 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu**  
**Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko polje“, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE:**

Urbanističku parbelu br.2 u zoni D podzone 20, površine od 4.231.00m<sup>2</sup>, formira katastarska parcela br.182 sa Lista nepokretnosti br.170, svojina 1/1 Lolović B. Muhamed iz Ulcinja.

Na grafičkom prilogu br.4 "Analiza postojećeg stanja" na katastarsku parcelu prikazani su dva izgradjena objekata spratnosti Pv ( visoko prizemlje) i P (prizemlje).

"Situacija urbanističke parcele br.2" i karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" u R=1:500 su sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

### KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

Radi preglednije slike i prikaza stanja na terenu, kao i lakšeg praćenja i upoređivanja sa predhodnim planskim dokumentom, predmetni zahvat podijeljen je po zonama A, B i C. Predmetna urbanistička parcela br.2 pripada zoni "D" podzoni 20.

**Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“** formirana je urbanistička parcela br.2, zone „D“, podzone „20“ sa površinom od 4.231,00m<sup>2</sup> koju čine katastarska parcela br.182 sa lista nepokretnosti br.170 KO Ulcinjsko polje, svojina 1/1 Lolović B. Muhamed iz Ulcinja.

### PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA:

#### NAMJENA PLANIRANOG OBJEKTA

Određena je namjena površina za **servisno - skladišnu zonu (IP)**; grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru urbanističke parcele br.2 koja se nalazi u zoni „D“, podzoni „20“, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

#### PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzetosti (Iz)
<b>Zona D</b>				
<b>IP</b>	<b>servisno - skladišna zona</b>	<b>do Pv+1</b>	<b>0,60</b>	<b>0,30 - 0,40</b>

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 1.692,40m<sup>2</sup>** (indeks zauzetosti do 0,40).

**Max.bruto građevinska površina objekta 2.538,60m<sup>2</sup>** (indeks izgrađenosti 0,60).

Indeksi izgrađenosti odnose se na urbanističku parcelu.

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

**Spratnost planiranog objekta:** maksimalna spratnost objekta je **do Pv+1** (visoko prizemlje i jedan sprat).

Gradnja podrumске etaže je dozvoljena prema potrebi 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.

### **KROV OBJEKTA**

**Krov:** krov raditi kosi, dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.

### **REGULACIJA I NIVELACIJA SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU**

Na katastarsku parcelu br. br.182 KO Ulcinjsko polje formirana je urbanistička parcela br.2, u zoni „D“, podzoni „20“ sa površinom od 4.231,00m<sup>2</sup> na kojoj je planiran objekat spratnosti do Pv+1 (visoko prizemlje i jedan sprat).

### **REGULACIJA I NIVELACIJA**

Osnovni regulacioni elementi koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu dati su u grafičkim prilogima 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: 8, 14 i 13, 17 u grafičkom prilogu - karta br.8. "Parcelacija" u razmjeri R= 1:500.

Građevinska linija prikazana je u grafičkom prilogu "Situacija urbanističke parcele br.2", karta br.7. "Saobraćaj, nivelacija i regulacija" i u kartu br.8. "Parcelacija" u razmjeri R=1:500.

Urbanistička parcela 2 prikazana je koordinatama tačaka: 8, 13, 14, 15, 16 i 17.

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.

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

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

### **PARCELACIJA**

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

Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.

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 na listu br.8. „Parcelacija“, 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.

### **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 OBJEKTA**

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.

### **KONSTRUKCIJA OBJEKTA**

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.

## **MJERE ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

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

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.

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 obezbjeduju 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.

## **SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE OKOLINE**

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.

## **SAOBRAĆAJ**

**Saobraćaj u mirovanju:** parkiranje za potrebe korisnika objekta obezbjediti u okviru objekta ili unutar urbanističke parcele.

Obezbjediti jedno parking mjesto na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.

**ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE POSLOVNO-ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA (*administrativni, komercijalni, kulturno-prosvjetni, trgovačko-uslužni, servisi dnevnih potreba*)**

Za promociju poslovnih objekata naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilazi. Površina ispred poslovnih objekata najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rešenja, treba da ima i pejzažno uređenje.

Ove površine prvo uspostavljaju kontakt sa posmatračem, potencijalnim poslovnim partnerom, kupcem. Osnovne karakteristike ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasadom. Površina namjenjena ozelenjavanju min. 20% urb. parcele. Izbjegavati šarenilo vrsta i formi i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama.

Travnjaci su važan estetski element ove kategorije.

- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto - žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,

- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,

- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo itd.),

- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00 5,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cmcm,

- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,

- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,

**PEJZAŽNO UREĐENJE - ZELENILLO**

U skladu sa propisanim uslovima uraditi projekat uređenja terena.

Objekat, urbanistička parcela treba da ima 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,

Forsirati linearnu sadnju u okviru urbanističke parcele u pravcu pružanja saobraćajnice

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.

Zelene površine treba da prevashodno imaju higijensko-sanitarnu funkciju.

Površina pod zelenilom min. 30%. Predvidjeti tampone zelenila prema susjednim parcelama, drvorede prema saobraćajnica.

Koristiti vrste koje su otporne na povećane količine prašine i izduvne gasove.

Kompoziciono površine moraju biti jednostavne, lake za održavanje, ali i da poprave sliku oko navedenih objekata.

**ZA SKLADIŠNU SERVISNU ZONU (zonu"D"),** zelene površine treba da prevashodno imaju higijensko-sanitarnu funkciju. Površina pod zelenilom min. 30%. Predvidjeti tampone zelenila prema susjednim parcelama, drvorede prema saobraćajnica. Koristiti vrste koje su otporne na povećane količine prašine i izduvne gasove. Kompoziciono površine moraju biti jednostavne, lake za održavanje, ali i da poprave sliku oko navedenih objekata.

#### **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-GEOLOŠKE 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 Idejnog 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 uredjenju 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.lst 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.
- 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 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 Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih 3 (tri) u analognoj i 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ i "Situacija urbanističke parcele br.2" 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.

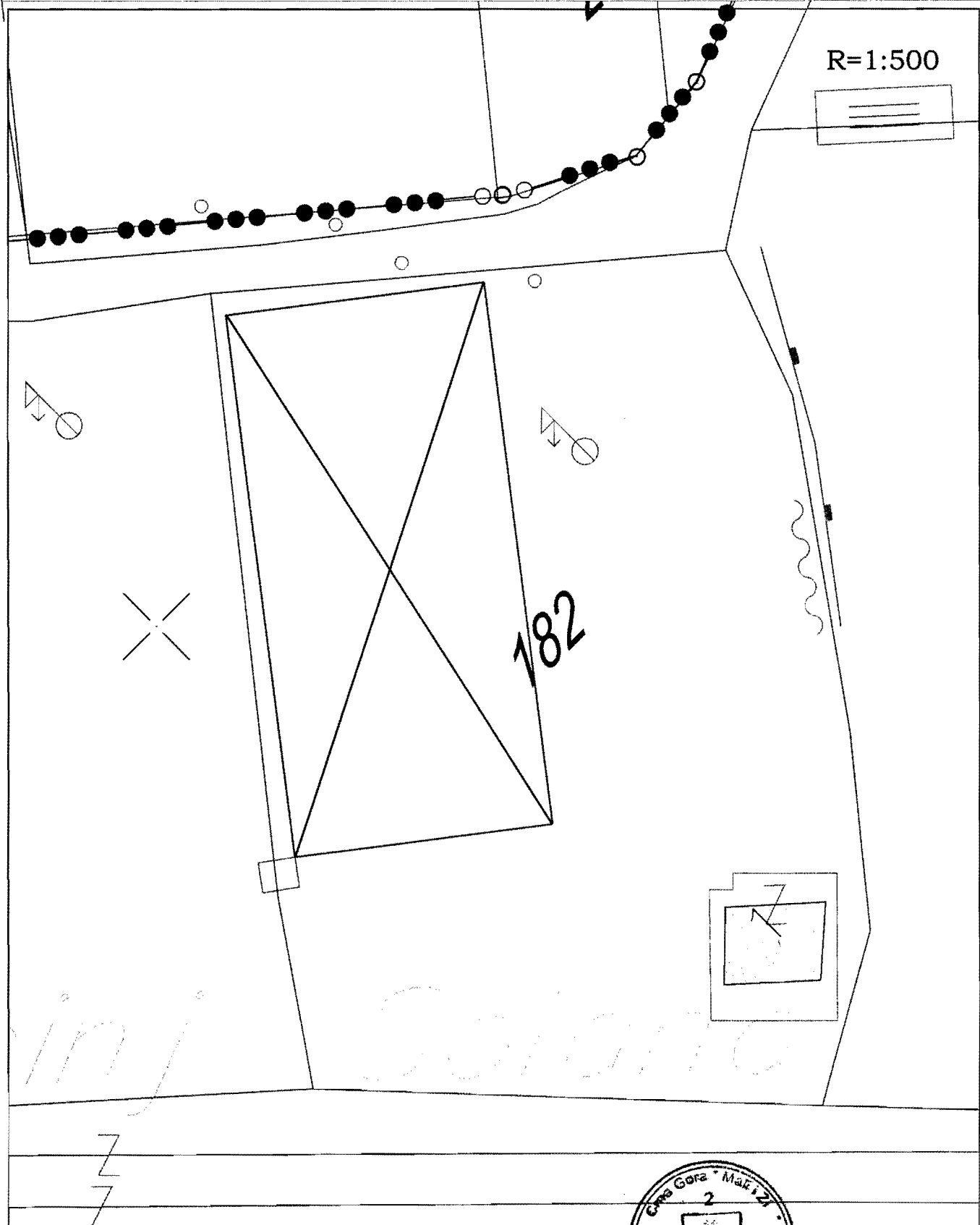


Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x uz predmet  
1x a/a



# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.1 Geodetska podloga

R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

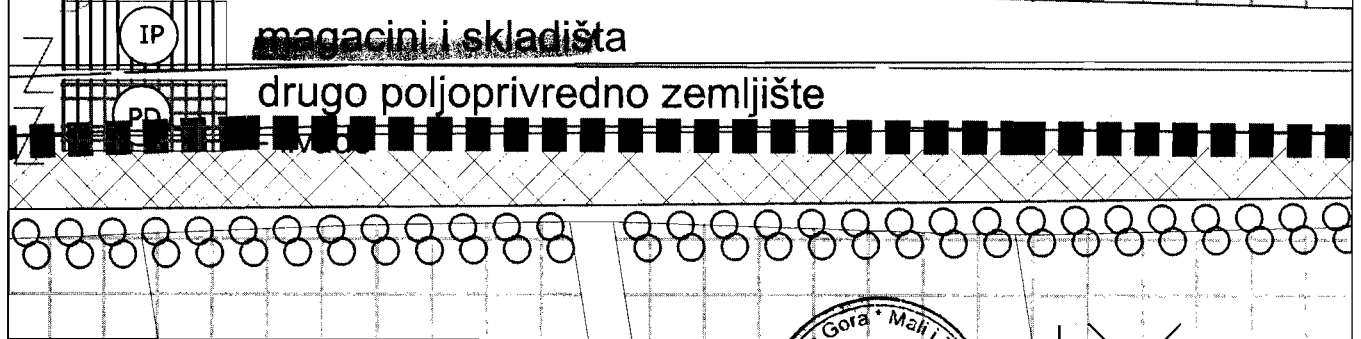
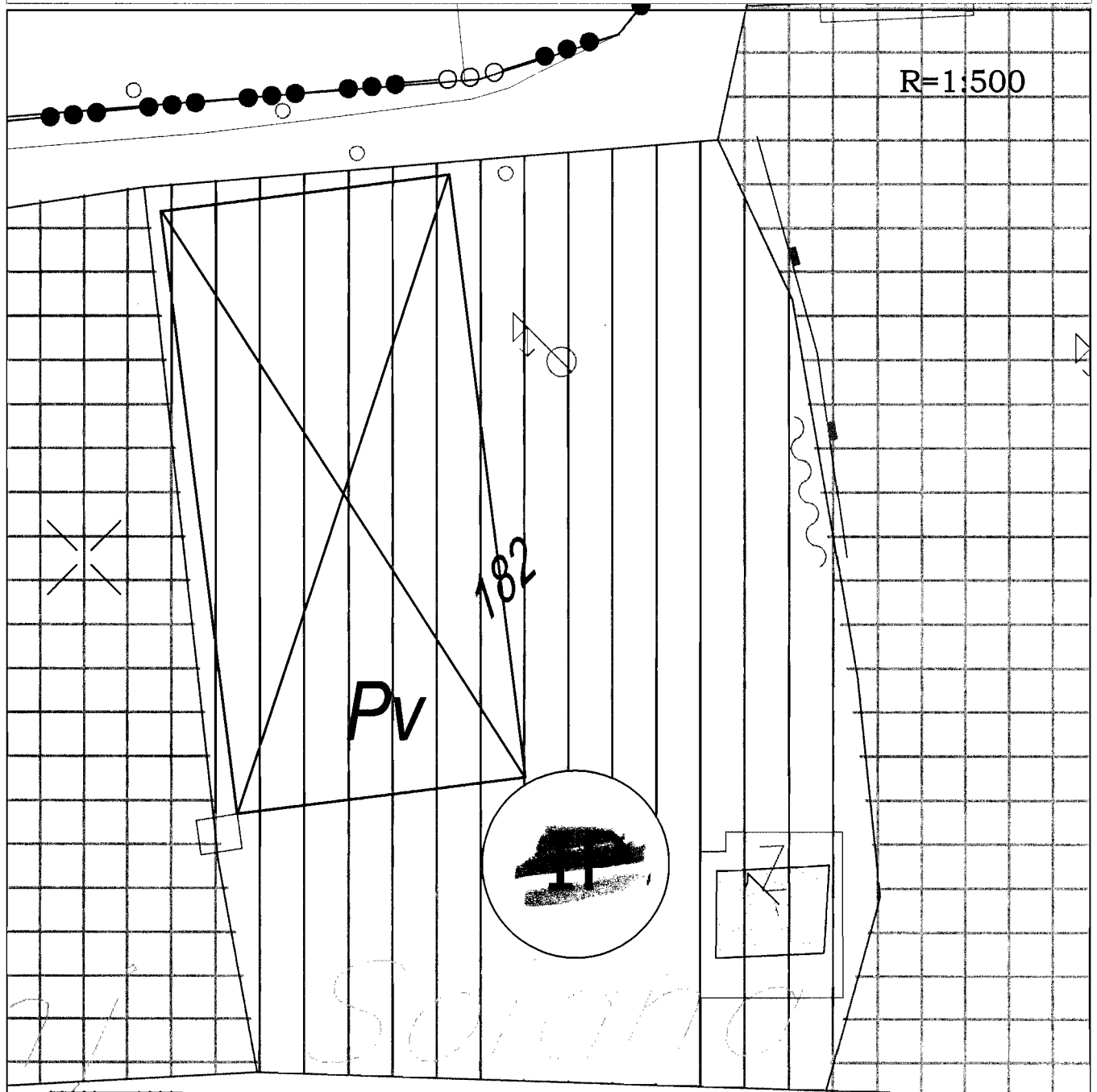
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



D. D. D. Sekretar-a  
Marh. Valioy Buzuku dipl.ing.

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

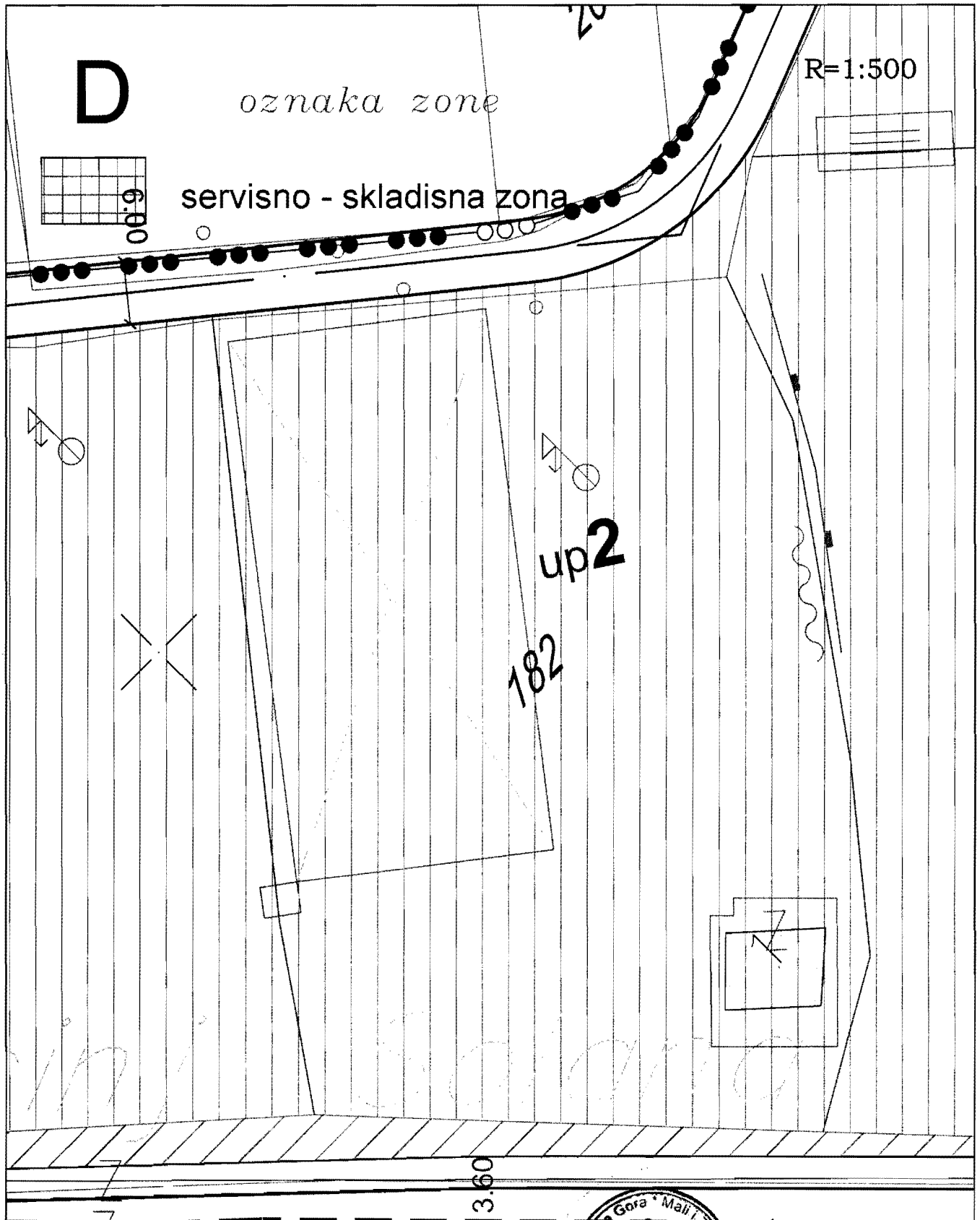


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica dipl.ing. grad



V.D. Sekretar-a  
arhivator Buzuki dipl.ing

DUP "Ulcinjско polje"  
Karta br.5 namjena površina



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

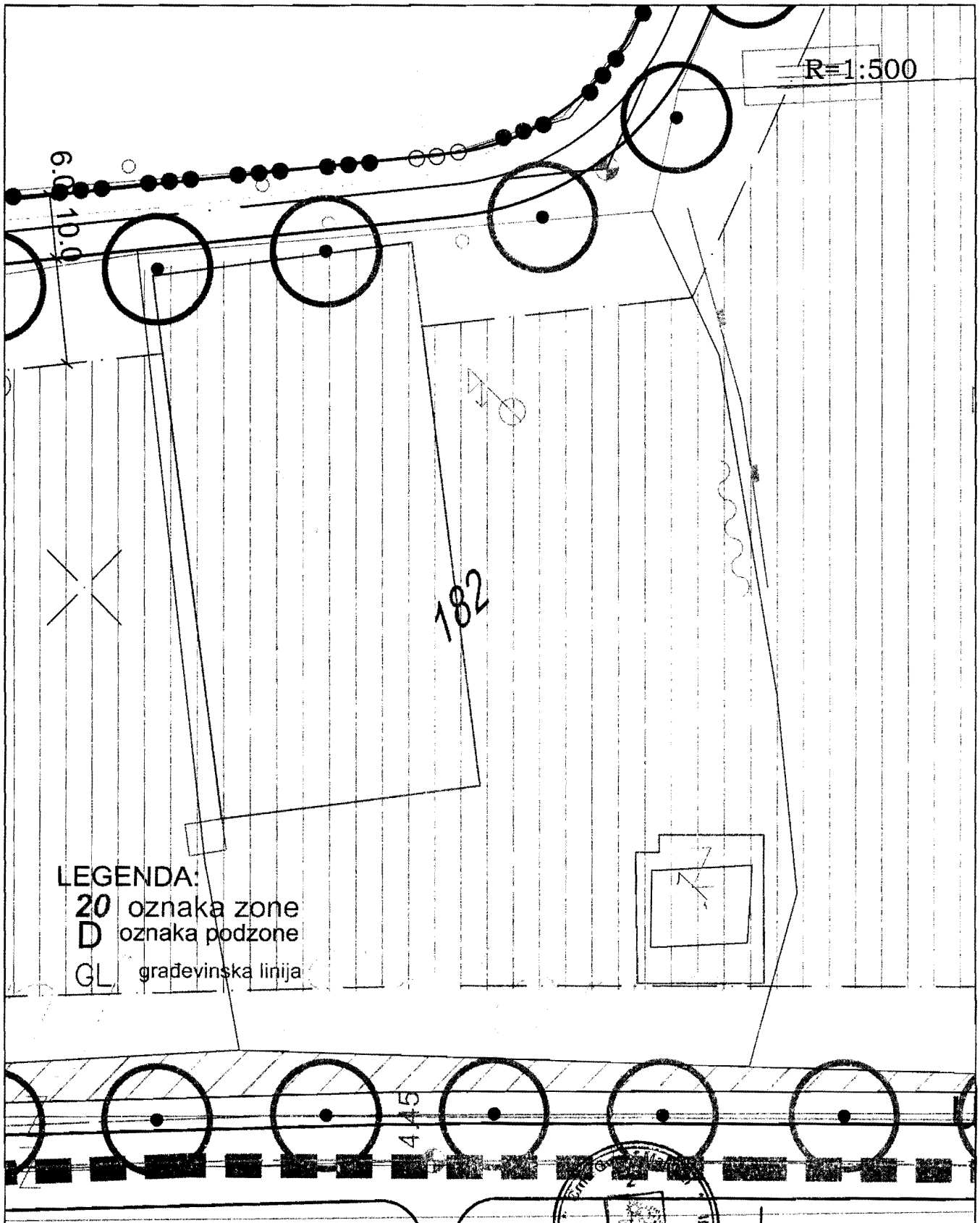
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl. inž. građ.



V.D. Sekretar-a  
Ivan Vukobratović, dipl. inž.

# DUP"Ulcinjско polje"

Karta br.6 urbanističko-arhitektonsko oblikovanja prostora

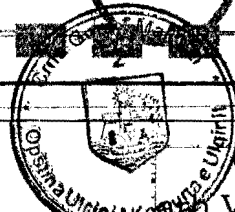


**LEGENDA:**

- 20 oznaka zone
- D oznaka podzone
- GL građevinska linija

Savjetnik I za urbanizam

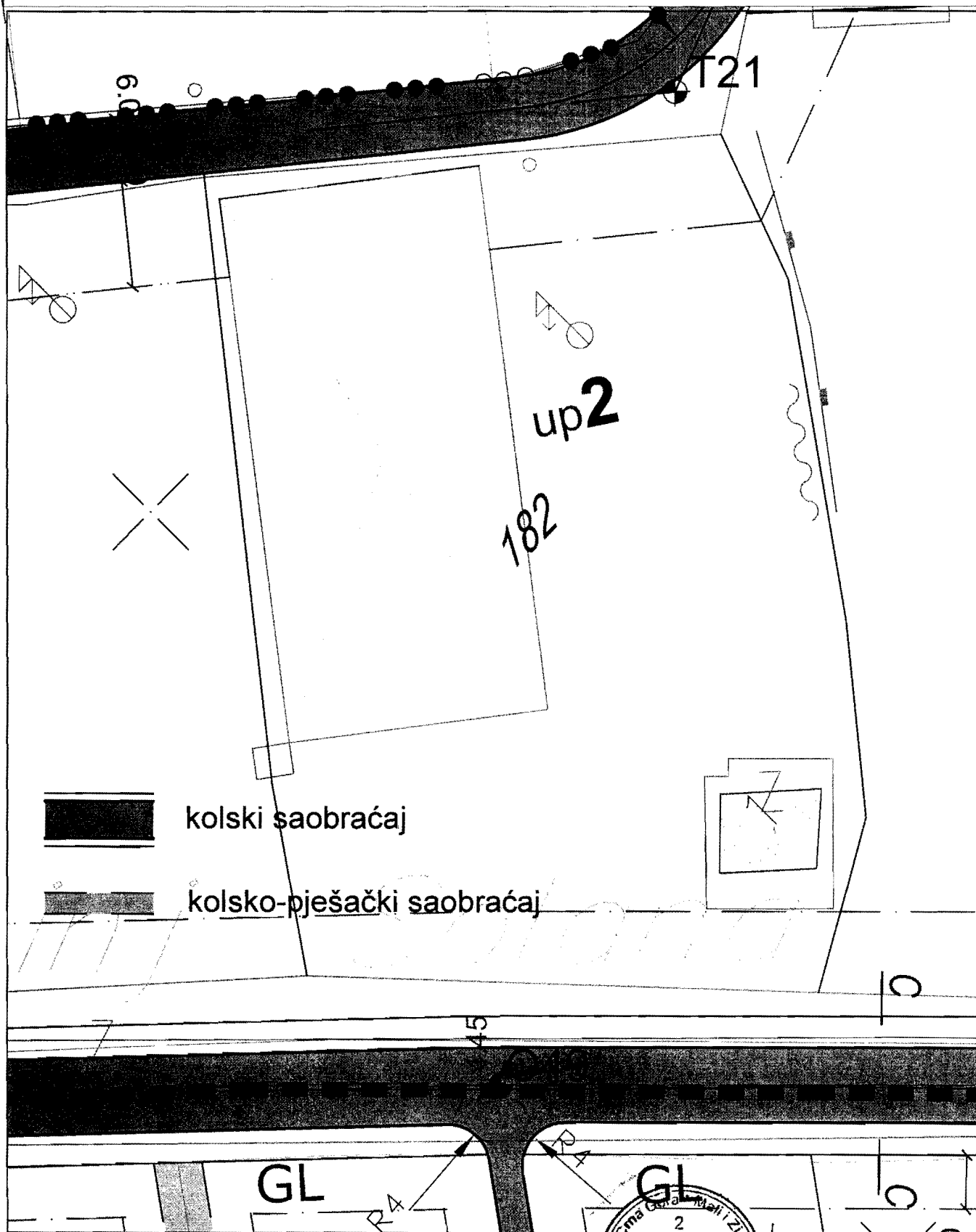
Muhamed Tafes, dipl.ing. arh.



V.D. Sekretar-a

Valter Buzuku, dipl.ing.

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



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

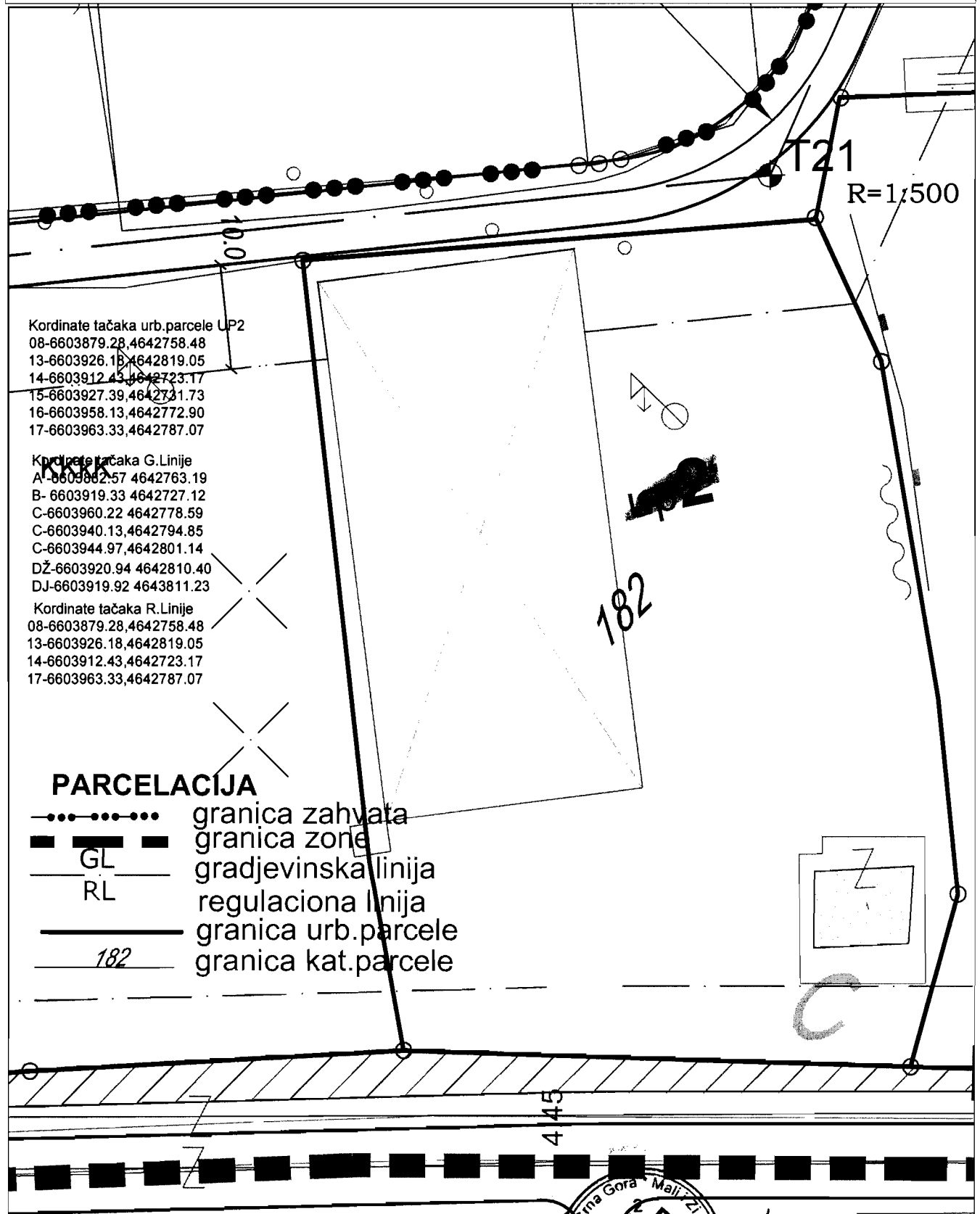
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



V.Đ. Sekretar-a  
Vasilica Buzuku dipl.ing.

# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.8 parcelacije



Kordinate tačaka urb.parcele UP2  
 08-6603879.28,4642758.48  
 13-6603926.18,4642819.05  
 14-6603912.43,4642723.17  
 15-6603927.39,4642731.73  
 16-6603958.13,4642772.90  
 17-6603963.33,4642787.07

Kordinate tačaka G.Linije  
 A-6603882.57,4642763.19  
 B-6603919.33,4642727.12  
 C-6603960.22,4642778.59  
 C-6603940.13,4642794.85  
 C-6603944.97,4642801.14  
 DŽ-6603920.94,4642810.40  
 DJ-6603919.92,4643811.23

Kordinate tačaka R.Linije  
 08-6603879.28,4642758.48  
 13-6603926.18,4642819.05  
 14-6603912.43,4642723.17  
 17-6603963.33,4642787.07

## PARCELACIJA

- ..... granica zahvata
- — — — granica zone
- GL ————— gradjevinska linija
- RL ————— regulaciona linija
- granica urb.parcele
- 182 granica kat.parcele

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



Arh. D. Sekretar-a  
 arh. Valjona Buzuku dipl.ing.

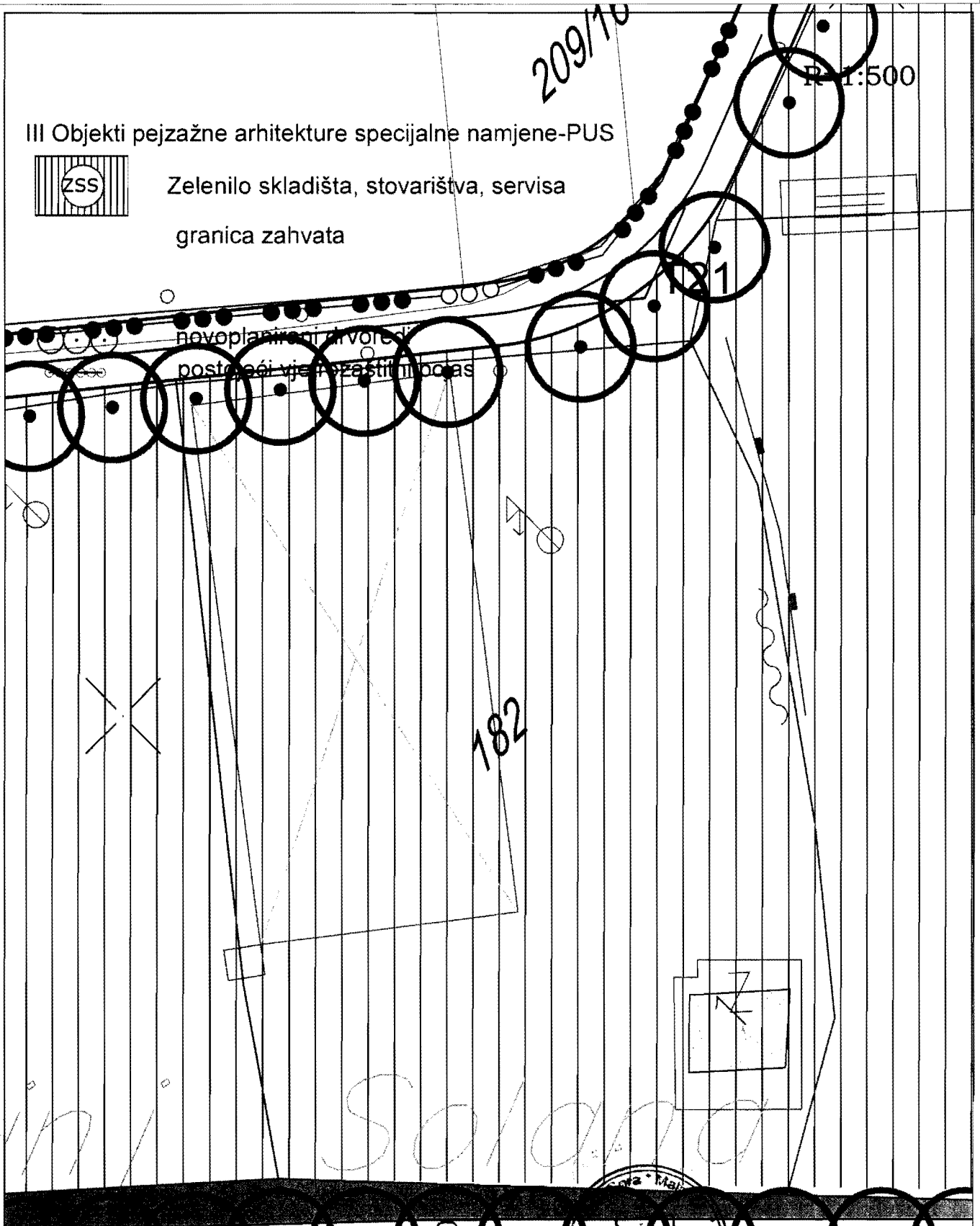


# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.9 pejzažne arhitekture

III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS



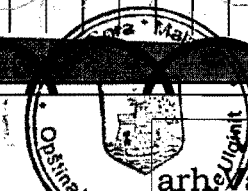
Zelenilo skladišta, stovarištva, servisa  
granica zahvata



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

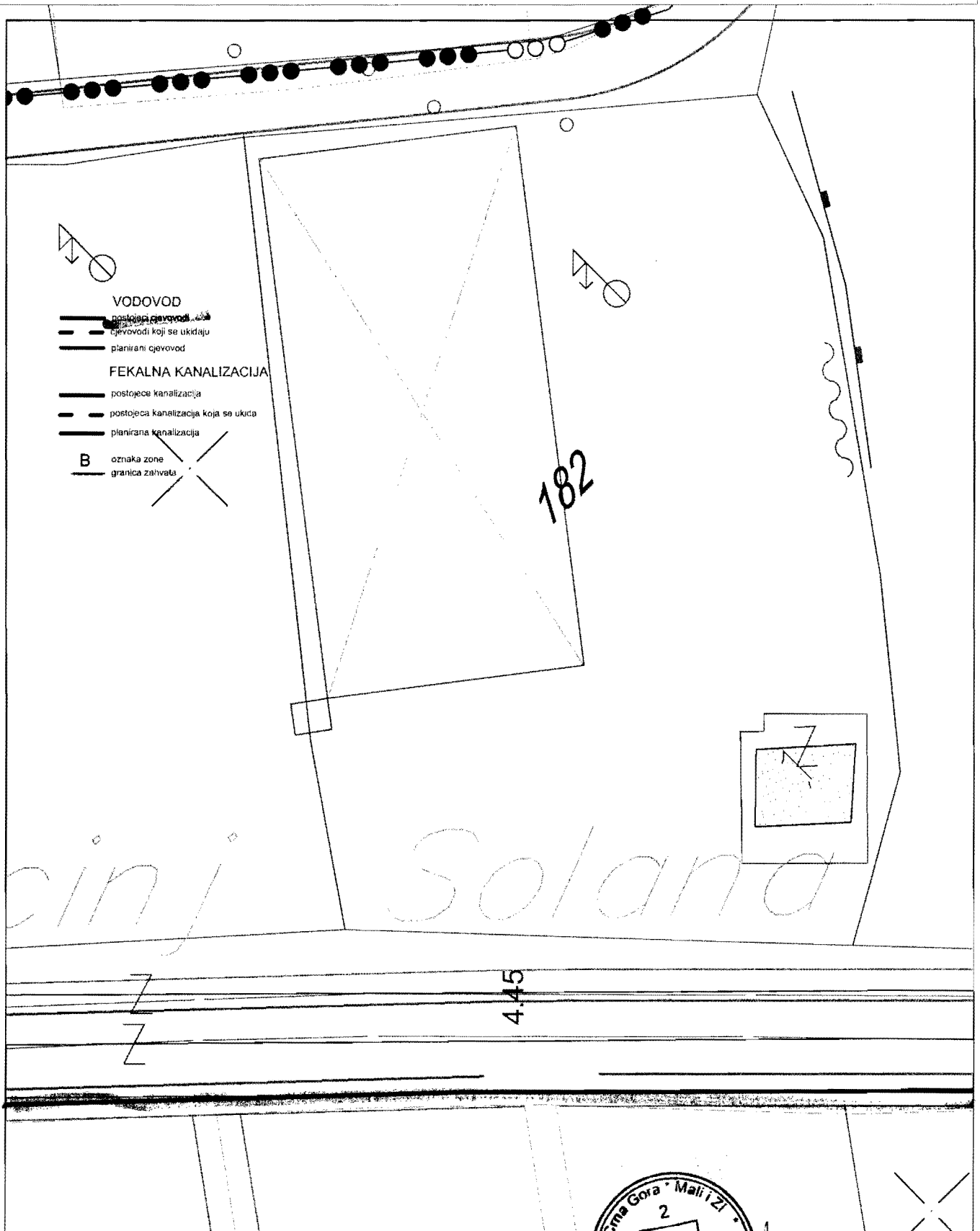
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



...D. Sekretar-a  
arhitekton Buzuku dipl.ing.

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



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

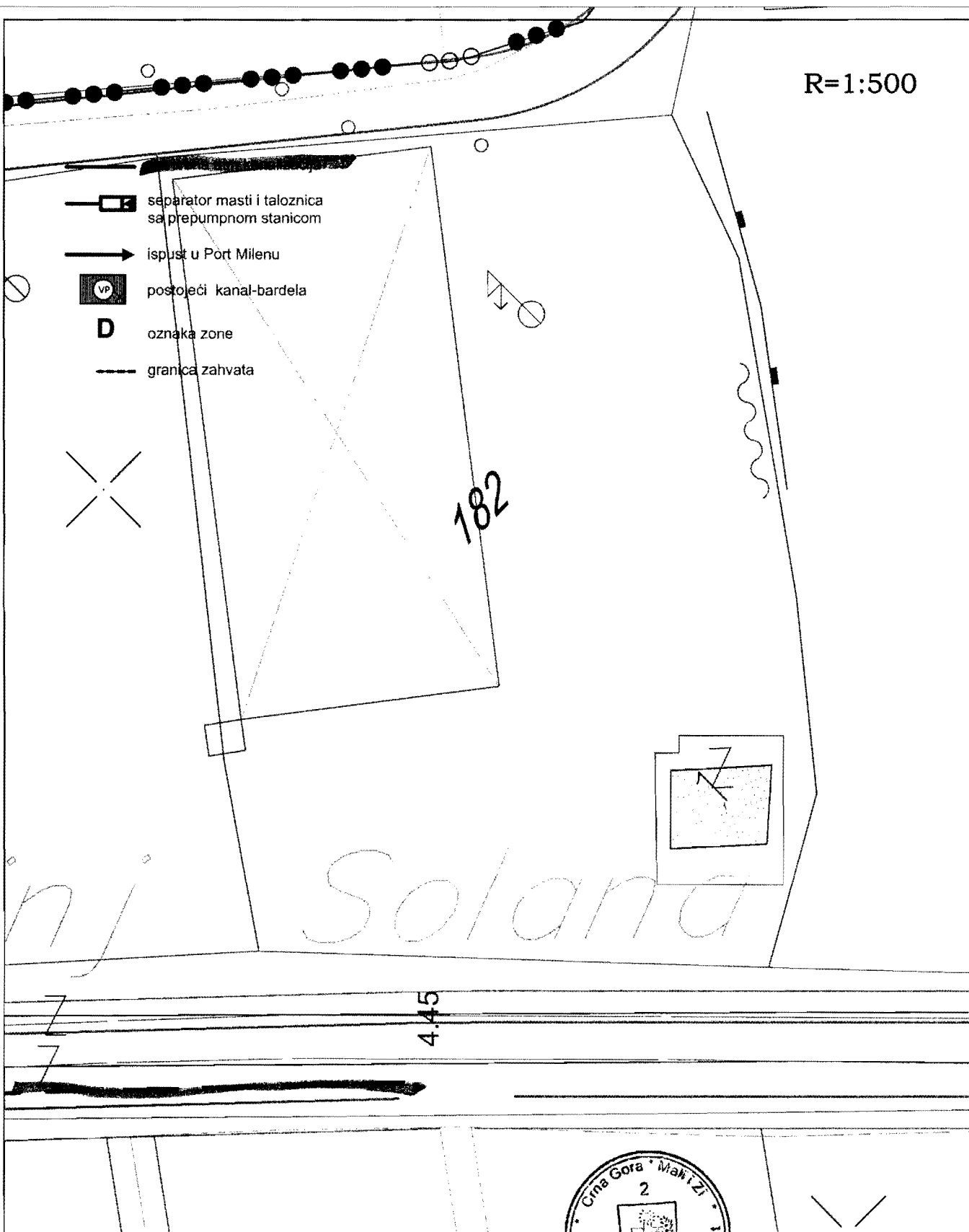
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.



V. Sekretar-a  
arn. Valon Buzuku dipl.ing.

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

R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

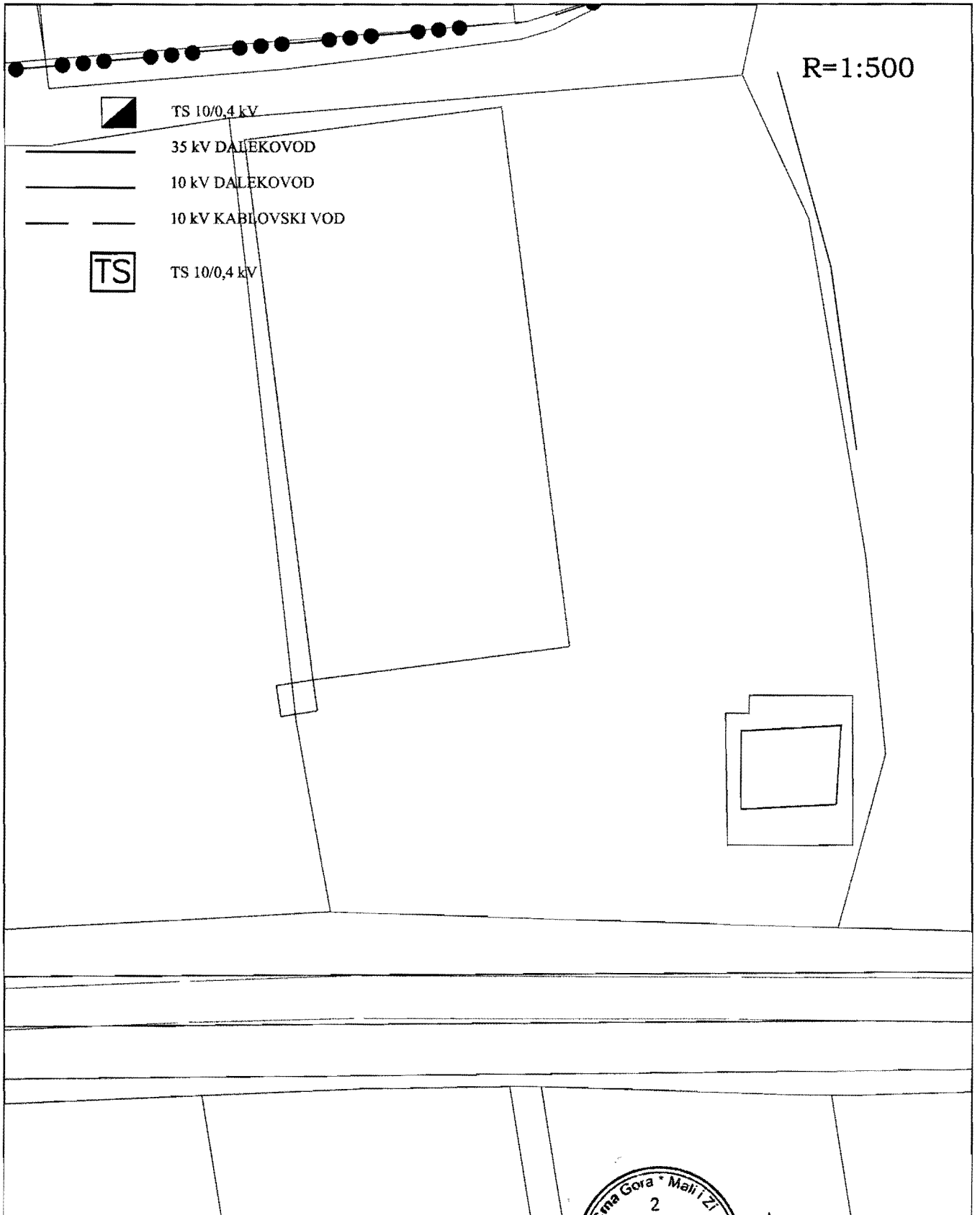
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



...D. Sekretar-a  
Valion Buzuku dipl.ing.

DUP "Ulcinjско polje"  
Karta elektroenergetike - postojeće stanje



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

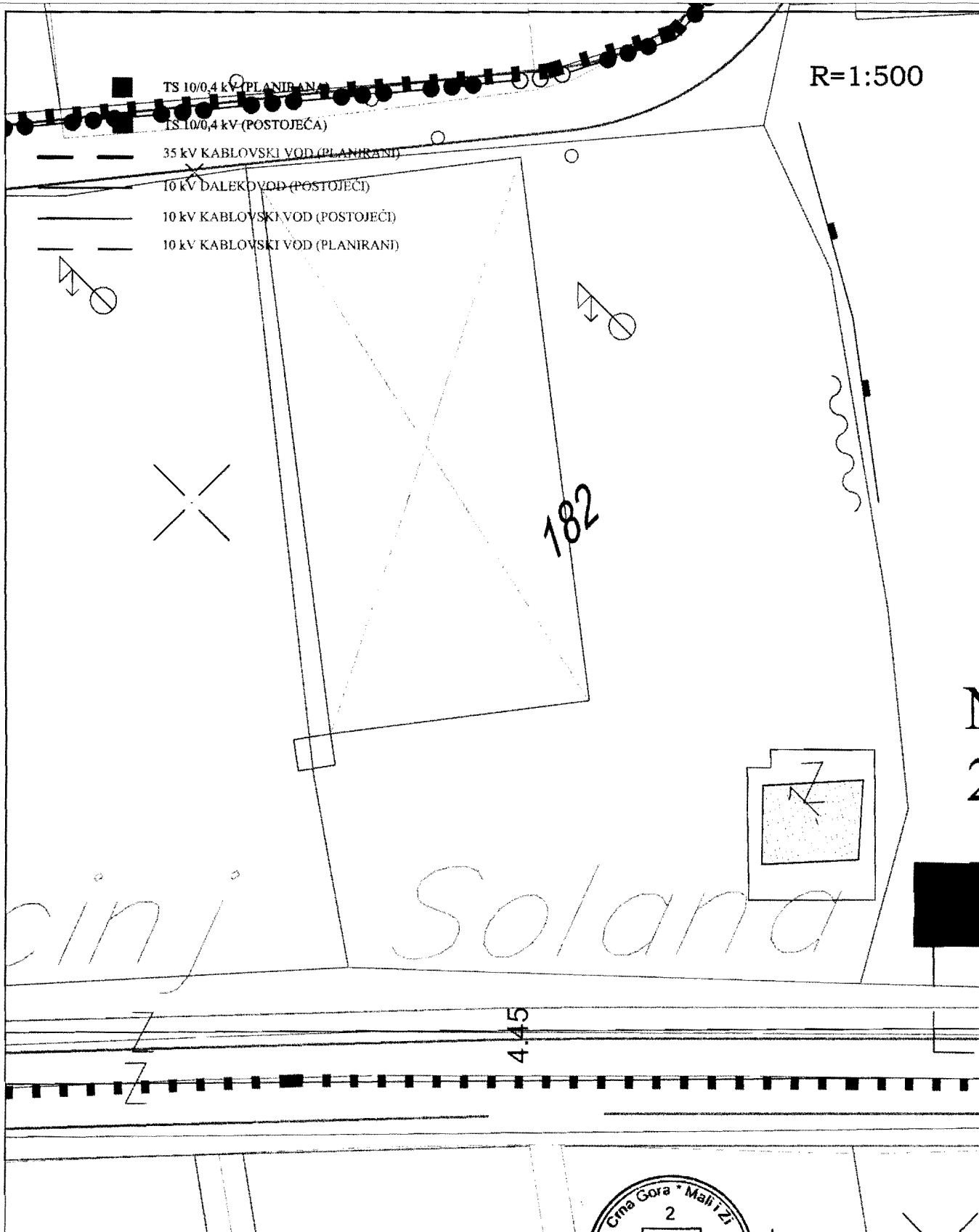
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing. grad



VEP. Sekretar-a  
Meh. Vukobrat Buzuku dipl.ing.

# DUP "Ulcinjnsko polje"

## Karta br.13 elektroenergetike - planirano stanje



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

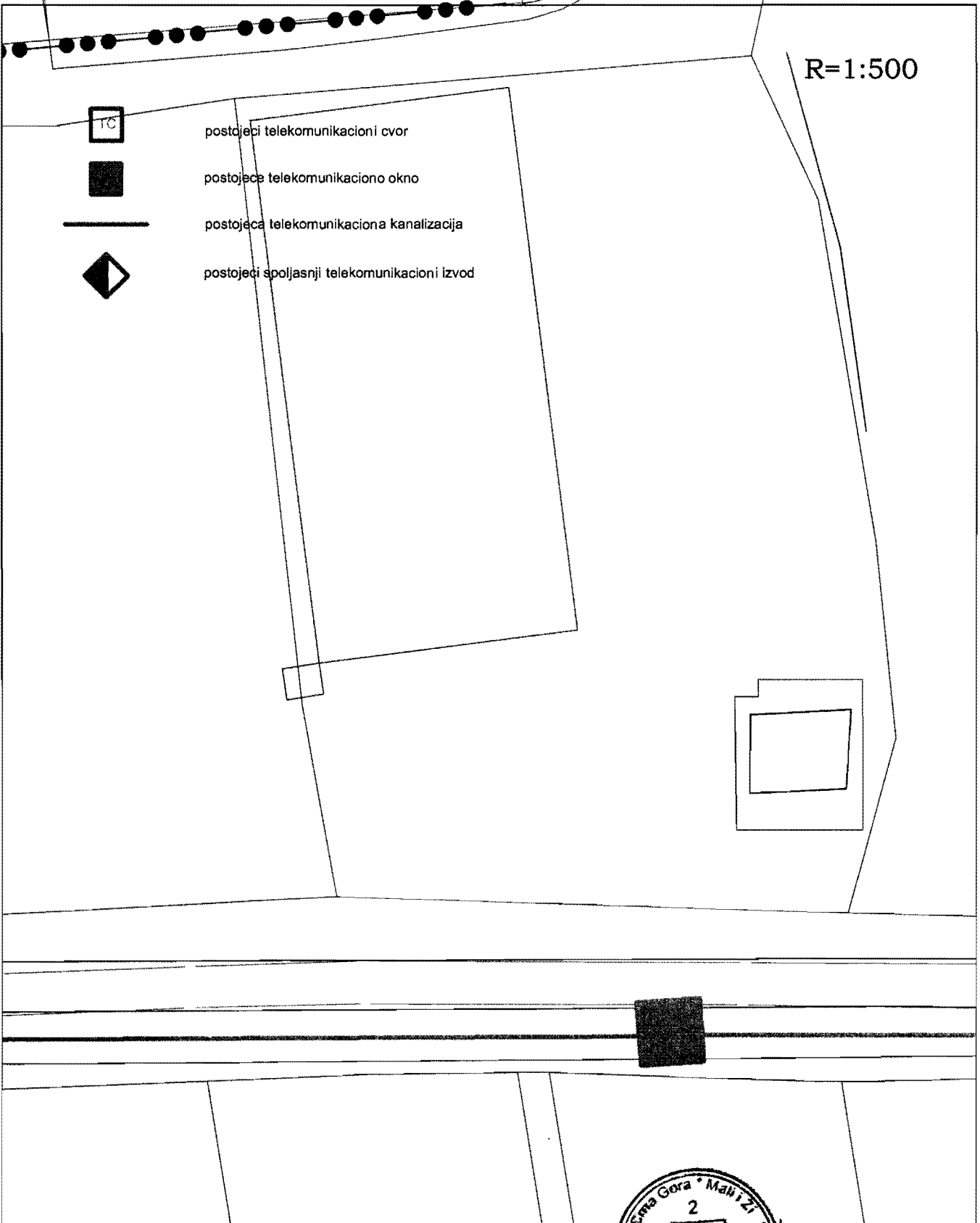
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing. grad.



V.D. Sekretar-a  
arh. Vedran Buzuku dipl.ing.

# DUP "Ulcinjско polje" Karta telekomunikacije - postojeće stanje

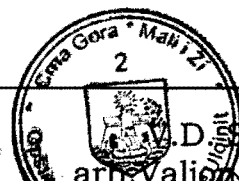
R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

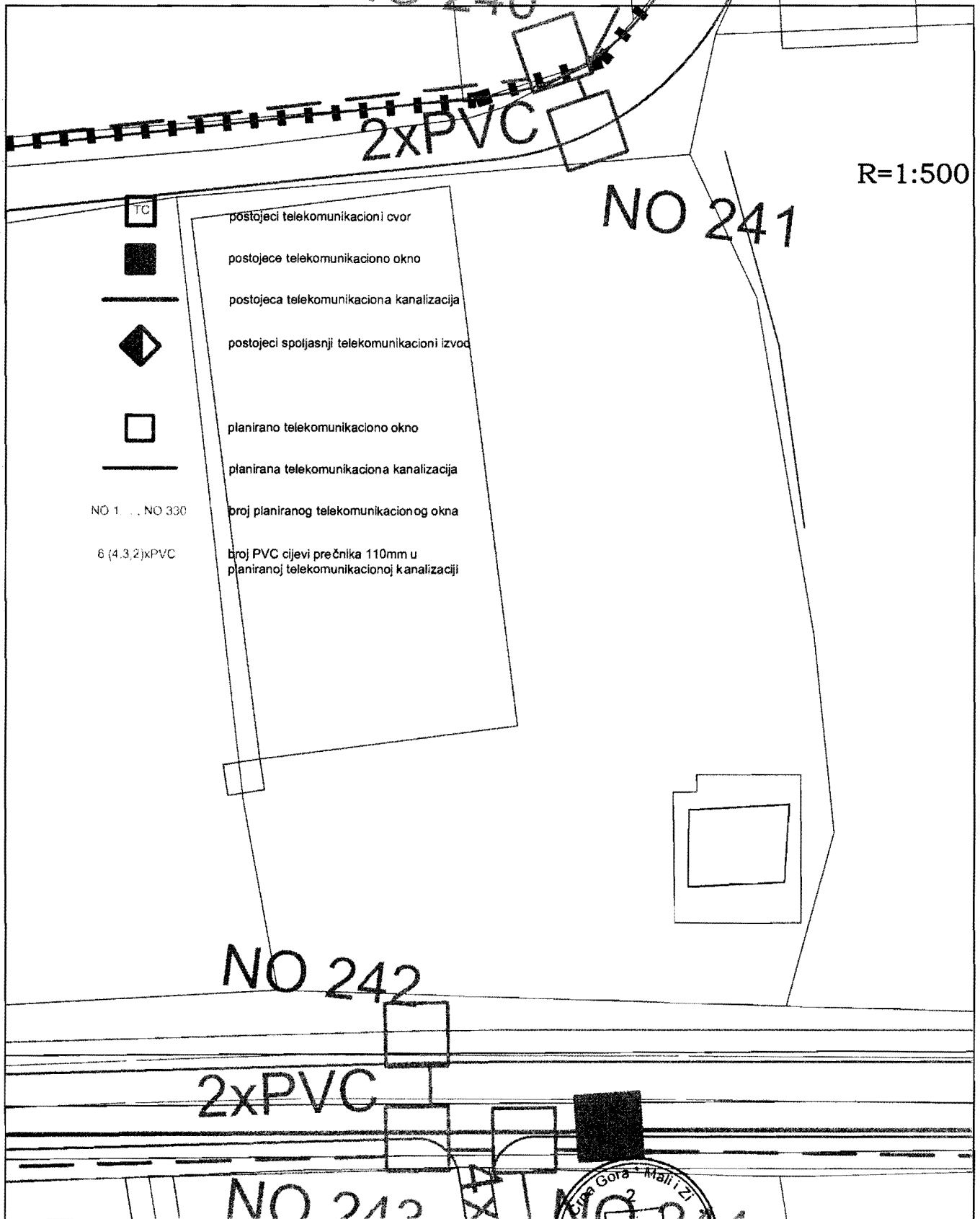
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT







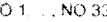
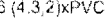
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl. ing. građ.



...D. Sekretar-a  
...Valigović Buzuku, dipl. ing.

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



-  postojeći telekomunikacioni cvor
-  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

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



V.D. Sekretar-a  
arh. Valon Buzuku, dipl.ing.



PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ  
Broj: 108-956-1-273/2014  
Datum: 30.01.2014  
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 zahtijevu

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVIAZNAJ,  
izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS

170

Podaci o parcelama								
Broj parcele	Broj	Plan	Datum upisa	Potes ili	Način korišćenja	Bon.	Površina	Priloh
Broj Podbroj	zgrade	Skica	Broj upisa	ulica i kućni br.	Osnov sticanja	Klasa		
182		7	-	POLJE	Njiva 2. klase RAZMJENA		4161	481.01
	1	7	-	POLJE	Porodična stambena zgrada RAZMJENA		70	0.00
							4231	481.01

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj ID Broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
2201961223019	LOLOVIĆ BAJRAMA MUHAMED KODRE	Svojina	1 / 1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj parcele	Broj	Način korišćenja	PD	Spratnost	Osnov prava
Broj Podbroj	zgrade	Osnov sticanja Sobnost	Godina izgradnje	- Sprat Površina	Vlasnik ili nosilac prava, JMBG Adresa, Mesto
182	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	983	P 38	Svojina LOLOVIĆ BAJRAMA MUHAMED KODRE 1 / 1 2201961223019

Podaci o teretima i ograničenjima					
Broj parcele	Broj	PD	Redni	Način korišćenja	Upla broj
Broj Podbroj	zgrade		broj		Datum upisa Vrijeme upisa
182			1	Njiva 2. klase	1200 17.05.2013 8:53
	1		1	Porodična stambena zgrada	1200 17.05.2013 8:53
					603 Hipoteka Rešenje 954-446/13 od 29.4.2013 god u kor Hypo Alp e Adrija Development DOO, Podgorica dugor kredit KR-23/07 od 25.1.2007 god u iznosu od 200.000.00 e u rok otplate 96 mjeseci.
					603 Hipoteka Rešenje 954-446/13 od 29.4.2013 god u kor Hypo Alp e Adrija Development DOO, Podgorica dugor kredit KR-23/07 od 25.1.2007 god u iznosu od 200.000.00 e u rok otplate 96 mjeseci.



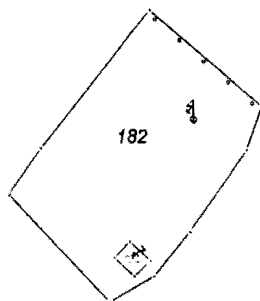
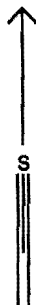
REPUBLIKA CRNA GORA  
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica ULCINJ  
 Katastarska opština ULCINJSKO POLJE

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500

4  
643  
000  
5  
603  
750

4  
643  
000  
5  
604  
000



4  
642  
750  
5  
603  
750

4  
642  
750  
5  
604  
000

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
182	NJIVA	2	POLJE		41	61		
	POR ST. 26R	-	-/-			70		
					42	31		

Ulcinj 30 01 2014 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella

NAČELNIK  
 Čaprići Dževdet dipl. prav