



**Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT**
Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./ Nr.: 05-1414/1-17
Ulcinj / Ulqin, 08.12.2017.god.

DOO "ALUMIL"

ULCINJ
Kodre, b.b.

Dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi broj 05-1414/1-17 od 08.12.2017. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju ekonomskog objekta-magacinski prostor na poljoprivrednom zemljištu izvan seoskog naselja, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, Opština Ulcinj

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

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

SEKRETAR,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.





**Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT**
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./ Nr.: 05-1414/1-17
Ulcinj / Ulqin, 08.12.2017.god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.68/17 od 20.10.2017. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, usvojen Odlukom Vlade Crne Gore br.07-389 od 16.02.2017.godine („Sl.list CG“, br.16/2017 od 10.03.2017.god.), na zahtjev **D.O.O. "Alumil"-Ulcinj**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju ekonomskog objekta-
magacinski prostor na poljoprivrednom zemljištu izvan seoskog naselja, na
katstarsku parcelu br.10/7 sa lista nepokretnosti br.433 KO Bratica, Planska
zona 5 u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE

Lokacija:

Lokacija za izgradnju ekonomskog objekta-magacinski prostor na poljoprivrednom zemljištu izvan seoskog naselja nalazi se u naselje Bratica u Opštini Ulcinj, na katstarsku parcelu br. 10/7 sa lista nepokretnosti br.433 KO Bratica.

Lokacija za izgradnju ekonomskog objekta-magacinskog prostora na poljoprivrednom zemljištu izvan seoskog naselja u Bratica nije obuhvaćena detaljno razradom planske dokumentacije.

PLANIRANO STANJE

LOKACIJA:

Ekonomski objekat-magacinski prostor na poljoprivrednom zemljištu izvan seoskog naselja u Plansku zonu 5 sa Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, gradi se na katstarsku parcelu br. 10/7 sa lista nepokretnosti br.433 KO Bratica.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE TERENA

Uslovi na poljoprivrednom zemljištu:

Na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi stambeni objekti za poljoprivredno domaćinstvo, ekonomski objekti (za smještaj stoke, za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda, proizvodni i servisno-radni objekti u funkciji poljoprivrede kao što su hladnjače, **magacini**, prehrambeni proizvodni pogoni i sl., garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila, pomoćni objekti u funkciji poljoprivrede kao što su nadstrešnice, koševi, ostave i sl.).

Vrsta objekta: *Ekonomski objekat-magacinski prostor;*

Urbanistička parcela: Katastarska parcela br. 10/7 sa lista nepokretnosti br.433 KO Bratica, površine od 4.728,00m², 1/1 svojina D.O.O. "Alumil" iz Ulcinja, postaje urbanistička parcela, pošto investitor u svom zahtjevu naveo da katastarska parcela:

- *Ne nalazi se na saobraćajnim i drugim infrastrukturnim koridorima;*
- *Ima obezbijeđen direktan pristup sa javne kolske površine;*
- *Ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu i*
- *veličina parcele za izgradnju ekonomskog objekta-magacinski prostor je preko 400m², odnosno 600m².*

Izgradnja na poljoprivrednom zemljištu izvan seoskih naselja

Namjena planiranog objekta je; grafičkim prilogom ovih uslova na karti br.12a - "Plan namjena površina", 4.728,00m² površine katastarske parcele br. 10/7 KO Bratica prikazana kao površina za "**Drugo poljoprivredno zemljište-livade**".

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Ulcinj, u okviru urbanističke parcele odnosno katstarske parcele br. 10/7 sa lista nepokretnosti br.433 KO Bratica, moguće je izgradnja ekonomskog objekta-magacinski prostor sa sledećim parametrima:

- **Gabarit objekta:** Maksimalno 10% poljoprivredne parcele se može predvidjeti za stambeni dio, uz uslov da minimalna površina stambenog dijela parcele ne smije biti manja od 300m².
- **Spratnost objekta:** Maksimalna dozvoljena spratnost je S+P+Pk (suteran, prizemlje i podkrovlje).
- **Krov:** krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom ili ravan.

PARCELACIJA I REGULACIJA:

Na katstarsku parcelu br.10/7 sa lista nepokretnosti br.433 KO Bratica površine od 4.728,00m², planirati objekat spratnosti S+P+Pk (suteran, prizemlje i podkrovlje).

Katastarska parcela ima direktan pristup sa saobraćajnice.

Na grafičkom prilogu "Skica katastarske parcele broj 10/7 " u razmeri 1:2500

grafički je prikazana granica katastarske parcele.

Spisak koordinata prelomnih tačaka parcele dat je kao poseban prilog.

Građevinska linija objekta na katastarsku parcelu je linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovину saobraćajnica. Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 3m

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice katastarske parcele.

Kote prizemlja objekta treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

Planirani objekat, na poljoprivrednom zemljištu izvan seoskog naselja

Na poljoprivrednom zemljištu izgraditi ekonomski objekat za poljoprivredno domaćinstvo (za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda, proizvodni i servisno-radni objekti u funkciji poljoprivrede kao što su hladnjače, **magacini**, prehrambeni proizvodni pogoni i sl., i sl.).

Na obradivom zemljištu nije dozvoljena izgradnja vikendica.

Na katastarsku parcelu br.10/7 KO Bratica odnosno na poljoprivrednom zemljištu, van građevinskog područja seoskih naselja, važe sljedeći urbanistički parametri:

1. Dozvoljena je izgradnja slobodnostojećih, izuzetno dvojnih stambenih objekata i **ekonomskih objekata** koji su sastavni dio poljoprivrednog domaćinstva.

2. Maksimalno 10% poljoprivredne parcele se može predvidjeti za stambeni dio, uz uslov da minimalna površina stambenog dijela parcele ne smije biti manja od 300m².

3. Preporuke za gradnju na neizgrađenim prostorima:

- omogućavanje uređenja i gradnje urbanističko-ambijentalnih cjelina / kompleksa vrhunskog kvaliteta, međusobno povezanih bogatim zelenilom i pješačkim stazama;

- polja solarnih kolektora i manja tehnička postrojenja moguće je postaviti na lokacijama manje vidljivosti, drugi plan dugog pogleda sa istaknutih pozicija vidikovaca (prirodna udubljena terena), prije svega u slučaju kada, zbog potrebnih većih dimenzija ovih instalacija, nije moguće njihovo integrisanje u oblikovanju krovova fasada ili urbanog mobilijara.

4. Maksimalna spratnost objekta je S+P+Pk.

5. Maksimalni indeks izgrađenosti na stambenom dijelu poljoprivredne parcele je 0,4.

6. Maksimalni indeks zauzetosti na stambenom dijelu poljoprivredne parcele je 0,2.

7. Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 3m.

8. Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 5m (moguća je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda).

9. Kota prizemlja dozvoljena je do **1,00** m od kote terena.

10. Krov raditi kosi, dvovodni ili viševodni sa blagim nagibom.

11. Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

12. Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. **1,00** m do susjedne parcele.

13. Za objekat predvidjeti izgradnju vodonepropusne sabirne jame, sa

osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;

14. Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

15. Sve priključke raditi prema uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

16. Objekat mora biti izgradjen prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

Savremena izgradnja treba da zadrži gabarite i oblikovanje koje neće narušavati cjelovitost i prostorna obilježja ambijenta zone, odnosno neposredne okoline. Posebno treba kontrolisati upotrebu savremenih materijala i tehnika i detalja u procesu izvođenja fasada, vanjske stolarije ili krovnog pokrivača.

Preporuka: Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za parcelu.

Mjere zaštite u urbanističkom smislu odnose se na:

- očuvanje urbanističko-oblikovnog identiteta, prezentaciju ambijentalnih cjelina u prostoru;
- očuvanje postojeće namjene prostora i isključivanje funkcija koje bi mogle imati negativan uticaj;
- zaštitu ruralnog kapaciteta, sprječavanje suviše intenzivnog korišćenja postojećih površina.

Preporuke za gradnju na neizgrađenim prostorima su sljedeće:

- omogućavanje uređenja i gradnje urbanističko - ambijentalnih cjelina / kompleksa vrhunskog kvaliteta, međusobno povezanih bogatim zelenilom i pješačkim stazama;
- stambene ili sezonske stanove i kuće (gradnja tipologije vila i/ili apartmana) neophodno je oblikovati u prepoznatljive ambijente visokog arhitektonskog i hortikulturnog kvaliteta, na placevima površine ne manje od 500m²;

UREĐENJE KATASTARSKE PARCELE

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

Ogradu oko katastarske parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije katastarske parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od **1, 50 m**. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do **2, 00 m**.

PREPORUKE KOJE SE TIČU SEIZMIČNOSTI ZONE:

Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$. (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.

Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

PREPORUKE KOJE SE TIČU GRAĐEVINSKOG MATERIJALA:

Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspoložu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.

Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne

posjeduju žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

PREPORUKE KOJE SE TIČU KONSTRUKTIVNOG SISTEMA:

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

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

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

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

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

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

INFRASTRUKTURA

SAOBRAČAJ U MIROVANJU

Parkiranje treba riješiti u okviru katastarske parcele, uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svakih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

Na projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca uslova.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz plana: katastri postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija

MJESTO, NAČIN I USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA ELEKTRO, VODOVODNU, KANALIZACIONU, ATMOSFERSKU I DRUGU INFRASTRUKTURNU MREŽU

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

Za projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca uslova.

Vodovodna i kanalizaciona mreža

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.

Elektroenergetska mreža:

Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektroprivrede 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.

Telekomunikaciona mreža:

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),
- 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;

ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

Slobodne površine urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno nasljeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i

rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje „zelenih prodora” u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

KLIMATSKI USLOVI:

Temperature - Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori.

Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9⁰C u januaru do 24.3⁰C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5⁰C.

Oblačnost - zavisi od udaljenosti mjesta od mora, od nadmorske visine, i od temperature. Od oblačnosti zavisi zagrijavanje tla.

Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.

Osunčavanje - Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.

Padavine - odnosno njihovu količinu i raspored, uz reljef, određuje udaljenost mjesta od mora. Količina padavina i njihov raspored bitno utiče na klimatske karakteristike mjesta ili područja.

Na području Ulcinja naj sušniji mjesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.

Vjetrovi - nastaju usled promjena u vazдушnom pritisku. Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini.

Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom.

POSEBNI USLOVI:

I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.),

II. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("S.list CG" br.23/14, 32/15 i 75/15),

III. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG“ br.47/13),

IV. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama 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 Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).

V. U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05), 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.

VI. 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.

VII. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izradu i korišćenje ove vrste objekata.

VIII. 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.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti nadležnu instituciju, kako bi se oduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17 od 06.10.2017.god.).

Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj u R=1/1500, List nepokretnosti br.433 KO Bratica sa skicom katastarske parcele broj 10/7" u razmeri 1: 2500.

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

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

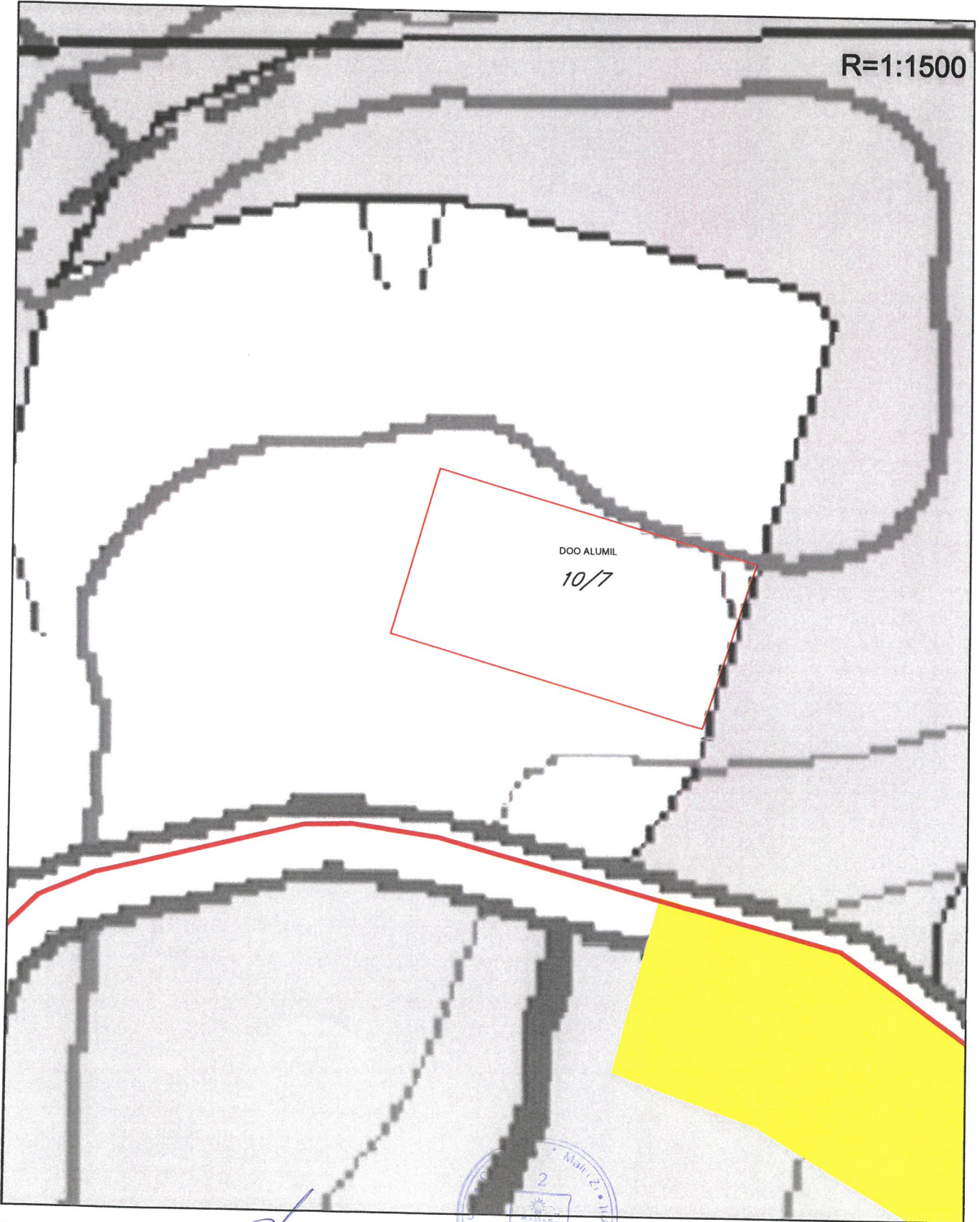
Dostravljeno:
3x imenovanom
1x uz predmet
1x a/a

SEKRETAR,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



Prostorno urbanistički plan
Plan br.11 koncept organizacije prostora

R=1:1500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT










PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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







Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.












PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT
LEGENDA:

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  GRANICA PLANSKIH ZONA
-  OZNAKA PLANSKIH ZONA
-  LINIJA OBALE
-  UNUTRAŠNJE MORSKE VODE
-  LINIJA ODMAKA 1000m OD OBALE
-  NASELJE






GRADJEVINSKO PODRUČJE

-  GRADJEVINSKO PODRUČJE NASELJA - URBANO
-  GRADJEVINSKO PODRUČJE NASELJA - RURALNO
-  IZDVOJENI DJELOVI GRADJEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  IZDVOJENO GRADJEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

MREŽA CENTARA

-  SUBREGIONALNI I OPŠTINSKI CENTAR
-  LOKALNI CENTAR
-  CENTAR LOKALNOG ZNAČAJA
-  TURISTIČKI CENTAR VEĆEG ZNAČAJA
-  TURISTIČKI CENTAR
-  ECO / ETNO NASELJE
-  SEOSKO NASELJE VEĆEG TURISTIČKOG ZNAČAJA
-  CENTRI SPORTA I REKREACIJE VEĆEG ZNAČAJA
-  KAMP - Velika plaža, Šasko jezero
-  GOLF KOMPLEKS - Velika plaža, Briska gora
-  RAZVOJNA ZONA Velika plaža - mogućnost izrade jedinstvenog koncepta razvoja

KULTURNA BAŠTINA

-  PREDLOG ZA UPIS U SVJETSKU BAŠTINU
-  STARI GRAD
-  SAKRALNI OBJEKTI
-  PROFANI OBJEKTI
-  FORTIFIKACIONI OBJEKTI



Prostorno urbanistički plan
Plan br.12 namjene površina

R=1:1500



10/7



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

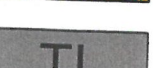


Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA:

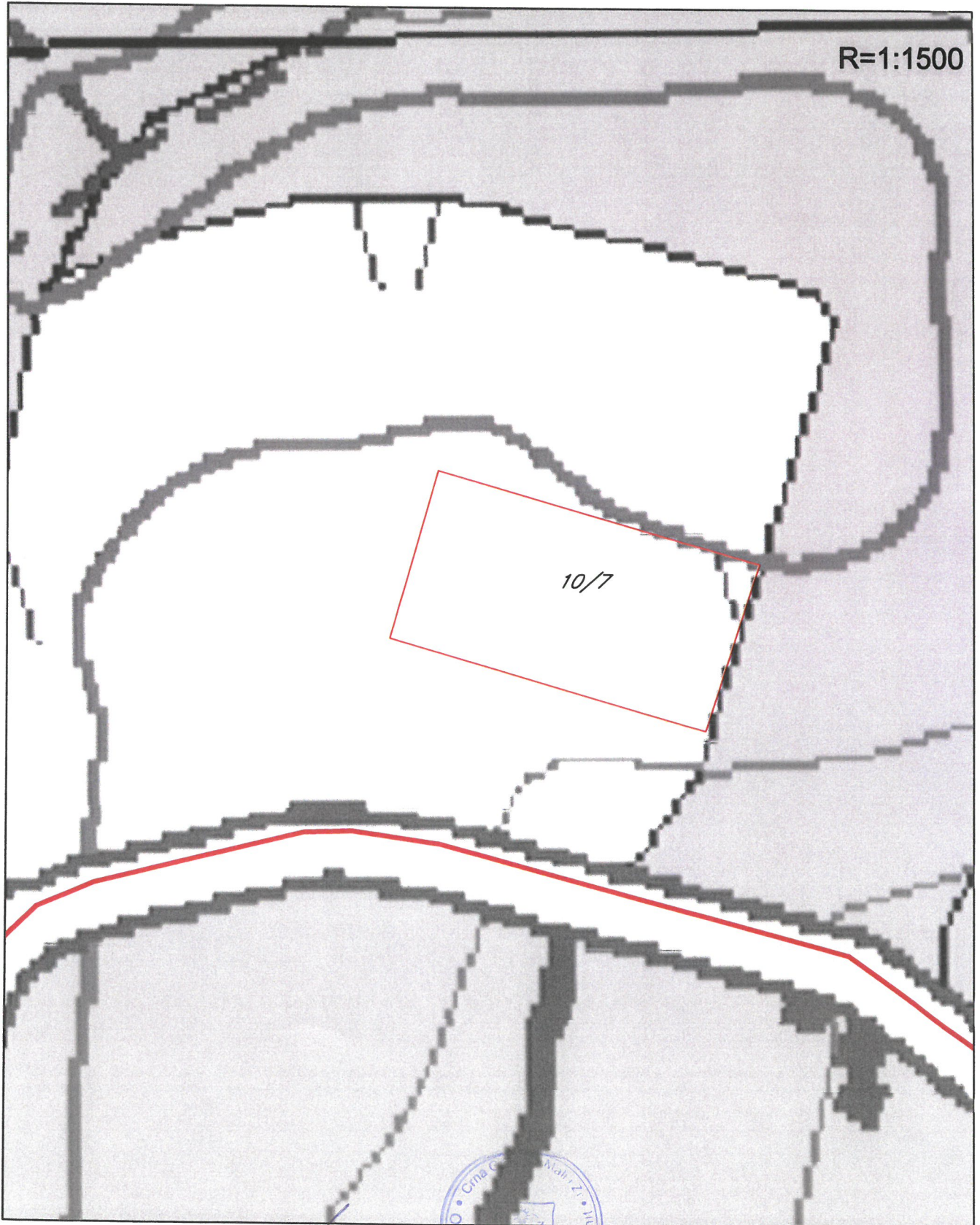
-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  LINIJA OBALE
-  UNUTRAŠNJE MORSKE VODE
-  LINIJA ODMAKA 1000m OD OBALE

NAMJENA POVRŠINA

-  N POVRŠINE NASELJA
-  PO OBRADIVO ZEMLJIŠTE
-  PD DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
-  Š ŠUMSKE POVRŠINE
-  SZ ZAŠTITNE ŠUME
-  VP POVRŠINE VODA
-  OP OSTALE POVRŠINE
-  TI POVRŠINE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE
-  TSO POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA



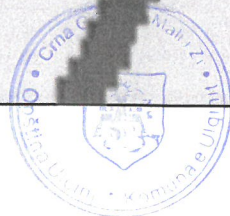
Prostorno urbanistički plan
Plan br.14 Plan saobraćajne infrastrukture



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT






PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA.

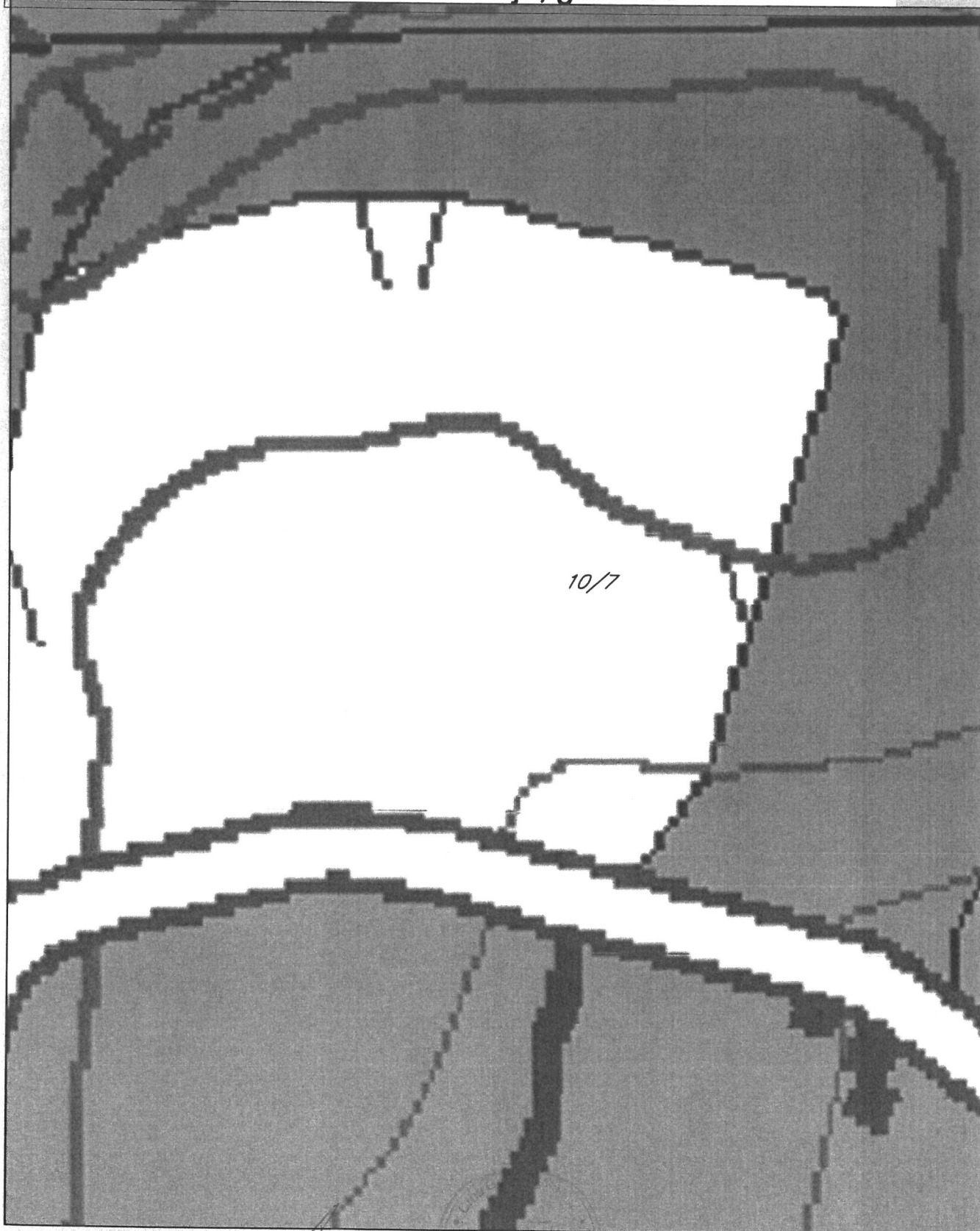
	DRŽAVNA GRANICA
	GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
	GRANICA PUP-a ULCINJ
	GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
	LINIJA OBALE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

	SPORTSKI AERODROM
	MARINA
	PRIVEZISTE
	SVJETIONIK
	LINIJA PLOVNOG PUTA
	BRZA SAOBRAĆAJNICA
	KORIDOR BRZE SAOBRAĆAJNICE
	DENIVELISANA RASKRSNICA
	MAGISTRALNI PUT
	REGIONALNI PUT
	LOKALNI PUT I KATEGORIJE
	LOKALNI PUT II KATEGORIJE
	TUNEL
	MOST
	GRANIČNI PRELAZ
	AUTOBUSKA STANICA
	JAVNI PARKING
	"PARK & RIDE" PARKING



Prostorno urbanistički plan
Plan br.15 Sinhronplan - elektroenergetska infrastruktura,
elektronske komunikacije, gasovod



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT





PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA:

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  LINIJA OBALE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

-  ELEKTROVOD 110 KV - POSTOJEĆI
-  ELEKTROVOD 110 KV - PLANIRANI
-  ELEKTROVOD 35 KV - POSTOJEĆI
-  ELEKTROVOD 35 KV - PLANIRANI
-  ELEKTROVOD 35 KV - UKIDANJE



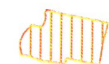
TRAFOSTANICA 110/35 KV



TRAFOSTANICA 35/10 KV



PLANIRANA VJETRENJAČA






POZICIJE SOLARNIH ELEKTRANA - URBANO PODRUČJE





SOLARNA ELEKTRANA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

-  TK PODZEMNI VOD - POSTOJEĆI
-  TK PODZEMNI VOD - PLANIRANI
-  TELEFONSKA CENTRALA

GASOVOD:

-  JONSKO - JADRANSKI GASOVOD - IAP
-  SEKCIJA IAP - ULCINJ ($d = 8''$, $l = 12.5\text{KM}$)



Prostorno urbanistički plan
Plan br.16 Plan hidrotehničke infrastrukture

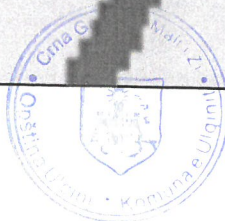
R=1:1500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT






















PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

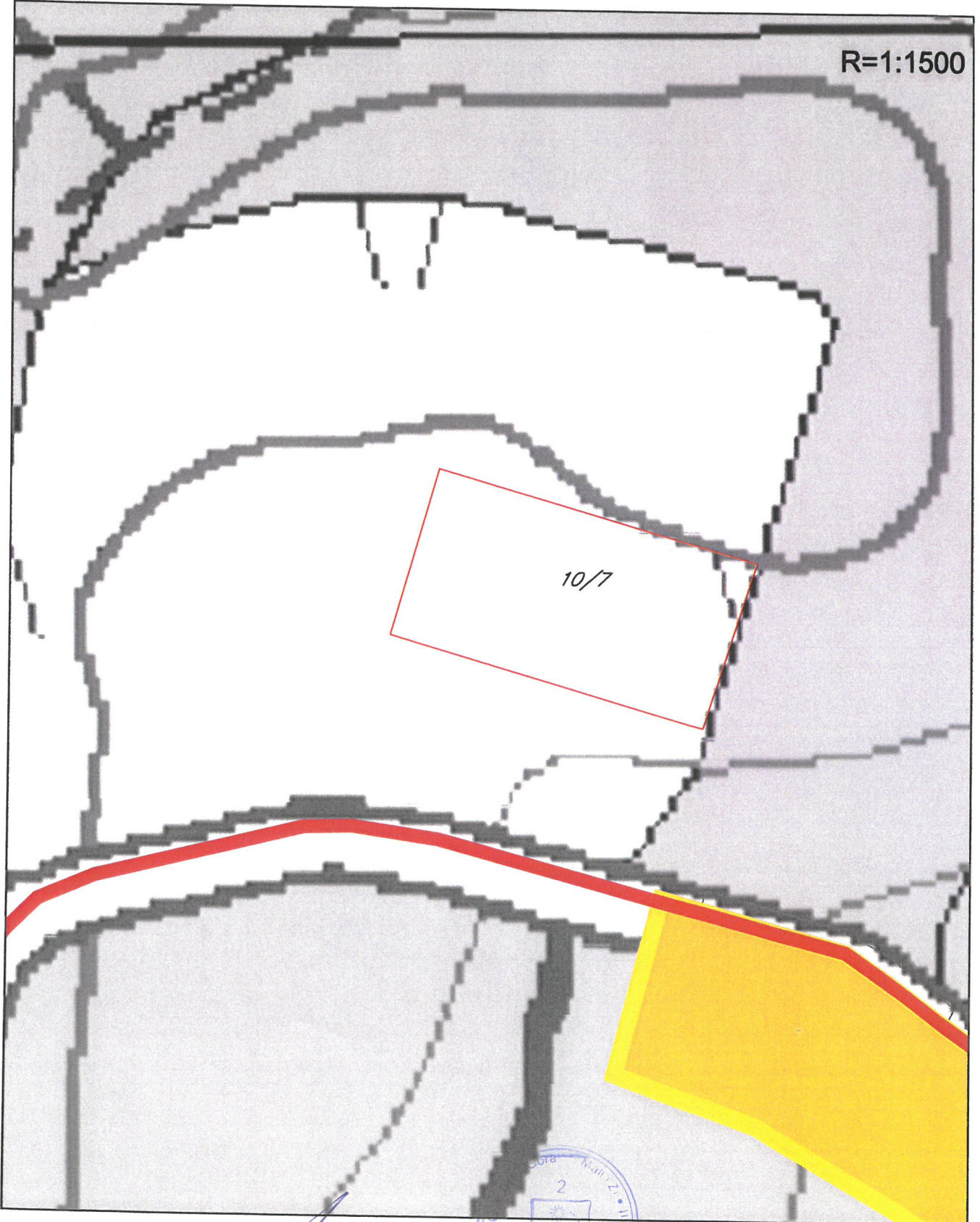
LEGENDA:

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  LINIJA OBALE
-  POSTOJEĆI VODOVOD
-  POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
-  PLANIRANI VODOVOD
-  ZA UKIDANJE
-  POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
-  PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
-  ZA UKIDANJE
-  POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  ZA UKIDANJE
-  VJEŠTAČKI KANALI
-  REGULACIJA
-  VODOTOCI
-  CS KANALIZACIONA PUMPNA STANICA
-  CS VODOVODNA PUMPNA STANICA
-  R REZERVOAR
-  PPOV POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE FEKALNE OTPADNE VODE

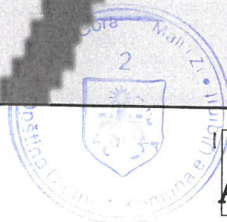


Prostorno urbanistički plan
Plan br.19 Režim uređenja prostora

R=1:1500



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



Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA:

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  LINIJA OBALE
-  PLANSKE ZONE
-  OZNAKA PLANSKIH ZONA

REŽIM UREĐENJA PROSTORA

-  GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
-  DSL
-  LSL
-  UP
-  RAZVOJNA ZONA Velika plaža - mogućnost izrade jedinstvenog koncepta razvoja
-  Izdavanje UTU iz PUP-a
- 1 Turističko naselje Rt Stari Ulcinj
 - 2 Vjerski turizam Donji Štoj
 - 3 Etno selo Možura
 - 4 Etno selo Pistula
 - 5 Etno selo Sv.Djordje
 - 6 Etno selo Šas
 - 7 Etno selo Bratica
 - 8 Etno selo Darza
-  izgradnja na ruralnom području, u skladu sa smjernicama PUP-a
-  izgradnja industrijskih i skladišnih objekata, u skladu sa smjernicama PUP/a

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

-  KORIDOR BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT





**PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-956-7523/2017

Datum: 16.11.2017

KO: BRATICA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SL.BR.956-529-168/2017 - SEKRET ZA PROST.PLAN. ULCINJ, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 433 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
10	7		2,6 16	05/08/2016	MAVRIJAN	Šume 5. klase VIŠE OSNOVA		4728	18.44
								4728	18.44

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002299852 0	DOO - ALUMIL Ulcinj 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
10	7			1	Šume 5. klase	12/10/2017 11:1	Pravo prolaza Resenje 954-1625/17 od 9.10.2017 god- „Pravo prolaza- put svakodobnog vlasnika preko kat parc br 10/12 -Notarski zapis Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti UZZ.Br.360/17 od 5.10.2017 god sacinjen pred Notarkom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja.
10	7			2	Šume 5. klase	12/10/2017 11:26	Pravo prolaza Resenje 954-1627/17 od 11.10.2017 god- „Pravo prolaza- put svakodobnog vlasnika preko kat parc br 10/11 -Notarski zapis Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti UZZ.Br.361/17 od 5.10.2017 god sacinjen pred Notarkom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja.
10	7			3	Šume 5. klase	26/10/2017 14:1	Hipoteka RJEŠENJE 060-1691/17 OD 24.10.2017.G. - HIPOTEKA NA OSNOVU ZAPISA O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE UZZ.BR.373/17 OD 17.10.2017.G. SACINJENIM PRED NOTARKOM ILIRIJANOM ISMAILAGAOM IZ ULCINJA, ZALOŽNA IZJAVA O KONTINUIRANOJ KREDITNOJ HIPOTEKI BR.HPP/405/17 OD 17.10.2017.G. U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA ERSTE BANKA AD PODGORICA RADI OBEZBEDJENJA POTRAŽIVANJA IZ UGOVORA O KREDITU BR.5100548938 OD 17.10.2017.G. ZAKLJUČEN IZMEDJU ERSTE BANKA AD PODGORICA I DOO „ALUMIL“, ULCINJ, U IZNOSU OD 100.000,00 EURA, SA ROKOM DOSPJEĆA POTRAŽIVANJA ZA KOJI SU UGOVORENE STRANE POSTIGLE SAGLASNOST, A KOJI JE 17.10.2027.GODINE.

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).

z Načelnik: o



Č. Pričić

Čaprići Dževdet

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 956-529-168-2017
Datum: 15.11.2017.



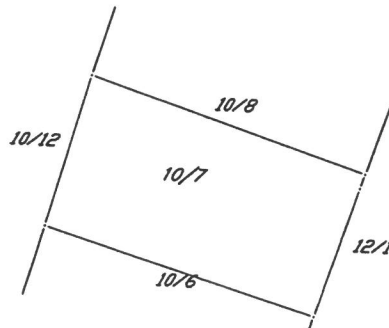
Katastarska opština: BRATICA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcela: 10/7

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
647
000
598
750
6



4
646
750
598
750
6

4
646
000
598
750
6

4
646
750
598
750
6

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice: