

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.:05-637/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 21.06.2017. god.

**D.O.O. "CONCORDIA-COMMERC"**

Ulcinj  
Totoši, b.b.

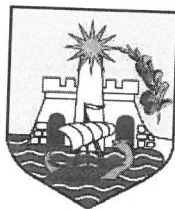
Dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br. 48 zone „B“ podzone 7, u zahvatu DUP-a „Ulcinjsko Polje“, Opština Ulcinj

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

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



SEKRETAR,  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



**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.:05-637/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 21.06.2017. god.

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ br.15/12 – opštinski propisi), na zahtjev **D.O.O. "CONCORDIA-COMMERC"**, izv.dir. **Muharem Mollabeqiri**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene  
na urbanističkoj parceli br. 48 zone „B“ podzone 7, koju čini dio katstarske  
parcele br.30/664 sa lista nepokretnosti br.902 KO Ulcinjsko polje,  
u zahvatu DUP-a „Ulcinjско Polje“, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE:**

Planom, DUP-a "Ulcinjско Polje" kroz grafički prilog karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" katastarska parcela br.30/113 sa lista nepokretnosti br.354 KO Ulcinjsko polje opisana kao drugo poljoprivredno zemljište - livade i na njoj nema izgrađenog objekta.

„Karta br.4 „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

## PLANIRANO STANJE

Na osnovu „Situacije urbanističke parcele br. 48“, urbanističke parcele br. 48 zone „B“, podzone „7“ površine od 949,00 m<sup>2</sup>, formira dio katastarske parcele br.30/664 sa lista nepokretnosti br.902 KO Ulcinjsko polje, 1/1 svojina D.O.O. „CONCORDIA-COMMERC“ - Ulcinj.

„Situacija urbanističke parcele br. 48“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

**Urbanistička parcela: Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“** formirana je urbanistička parcela br. 48, zone „B“, podzone „7“ površine od 949,00 m<sup>2</sup> od katastarske parcele br.30/664 sa lista nepokretnosti br.902 KO Ulcinjsko polje.

## NAMJENA PLANIRANOG OBJEKTA

Određena je **Mješovita namjena - MN** (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr.); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru urbanističke parcele br. 48 koja se nalazi u zoni „B“, podzoni „7“, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

## PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (Ii)	Indeks zauzetosti (Iz)
<b>Zona B</b>				
<b>MN</b>	<b>Mješovita namjena</b> (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	<b>do P+4</b>	<b>1,50</b>	<b>0,30</b>

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 284,70m<sup>2</sup>** (indeks zauzetosti 0,30).

**Max.bruto građevinska površina objekta 1.423,50m<sup>2</sup>** (indeks izgrađenosti 1,50).

Indeks izgrađenosti odnosi se za urbanističku parcelu br. 48.

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 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 SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU

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

## REGULACIJA I NIVELACIJA

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 koordinatnim tačkama: 109, 114 i 115 u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“ i "Situaciji urbanističke parcele br. 48“.

- Kordinatne tačke regulacione linije:

**109** 6603404,60 4642474,20

**114** 6603426,55 4642432,25

**115** 6603439,15 4642451,42

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

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

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 "Situacija urbanističke parcele br. 48“ na kojem su prikazane granice urbanističke parcele.

- Kordinatne tačke urbanističke parcele:

**109** 6603404,60 4642474,20

**110** 6603392,02 4642455,03

**114** 6603426,55 4642432,25

**115** 6603439,15 4642451,42

- Kordinatne tačke građevinske linije:

**A.** 6603437,73 4642458,35

**B.** 6603452,02 4642480,08

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

### **SPRATNOST OBJEKTA**

Planom je definisana maksimalna spratnost do **P+4** (prizemlje i četiri sprata).

### **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA**

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

- građevinska linija ka ulici definisana ovim uslovima.
- vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama
- međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje
- za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata
- minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno

1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa)

- visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.
- što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.
- ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemlja može biti i na 0.05m iznad kote trotoara
- u slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta
- **prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.**

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

### **INDEKSI IZGRAĐENOSTI PREMA NAMJENI**

#### **- TABELA 5**

oznaka zone prema namjeni	namjena zona	maximalni indeks izgrađenosti (Ii)	maximalna dozvoljena spratnost
MN	<b>Mješovita namjena</b> (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	1,50	do P+4

**Indeksi izgrađenosti odnose se na urbanističku parcelu.**

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

#### **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**

Krov može biti 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 izvodačke projekte) izraditi geomehničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.**

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

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

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.

## **STANOVANJE**

U skladu sa planiranom namjenom prostora stanovanje je distribuirano u zgradama tzv. kolektivnog stanovanja i u individualnim objektima tipa slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu. Što se zoniranja tiče, sjevero-istočni dio zahvata namjenjen je za individualno stanovanje, manjih gustina, dok je u ostalom dijelu zahvata uglavnom zastupljen mješoviti tip.

## **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 OKOLINE**

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.

## **PEJZAŽNA ARHITEKTURA I ZAŠTITA PEJZAŽNIH VREDNOSTI**

### **Smjernice za pejzažno uređenje**

**Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma-** predvidja 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 predvidjaju:

- 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 po 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.

### **SAOBRAĆAJ**

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.

### **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 (Ulcinjsko 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, 39/13 i 33/14) 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 određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke CEDIS-a koje su dostupne na sajtu CEDIS-a. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

VI. Način priključenja predmetnog objekta na tk-mrežu biće određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“. Tk instalacije projektovati i izvršiti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća. Pri izradi tehničke dokumentacije za Tk instalacije obavezno poštovati:

1. Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugi objekata;

2. Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i

povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;

**3.** Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;

**4.** Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;

**VII.** Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

**VIII.** Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

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

**X.** 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.

**XI.** 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.

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

Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagodavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.

**XIII.** 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.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju sa Izvještajem o izvršenoj Reviziji u svemu u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih 3 (tri) u analognoj i 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ i „Situacija urbanističke parcele br.48“ 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.grad.

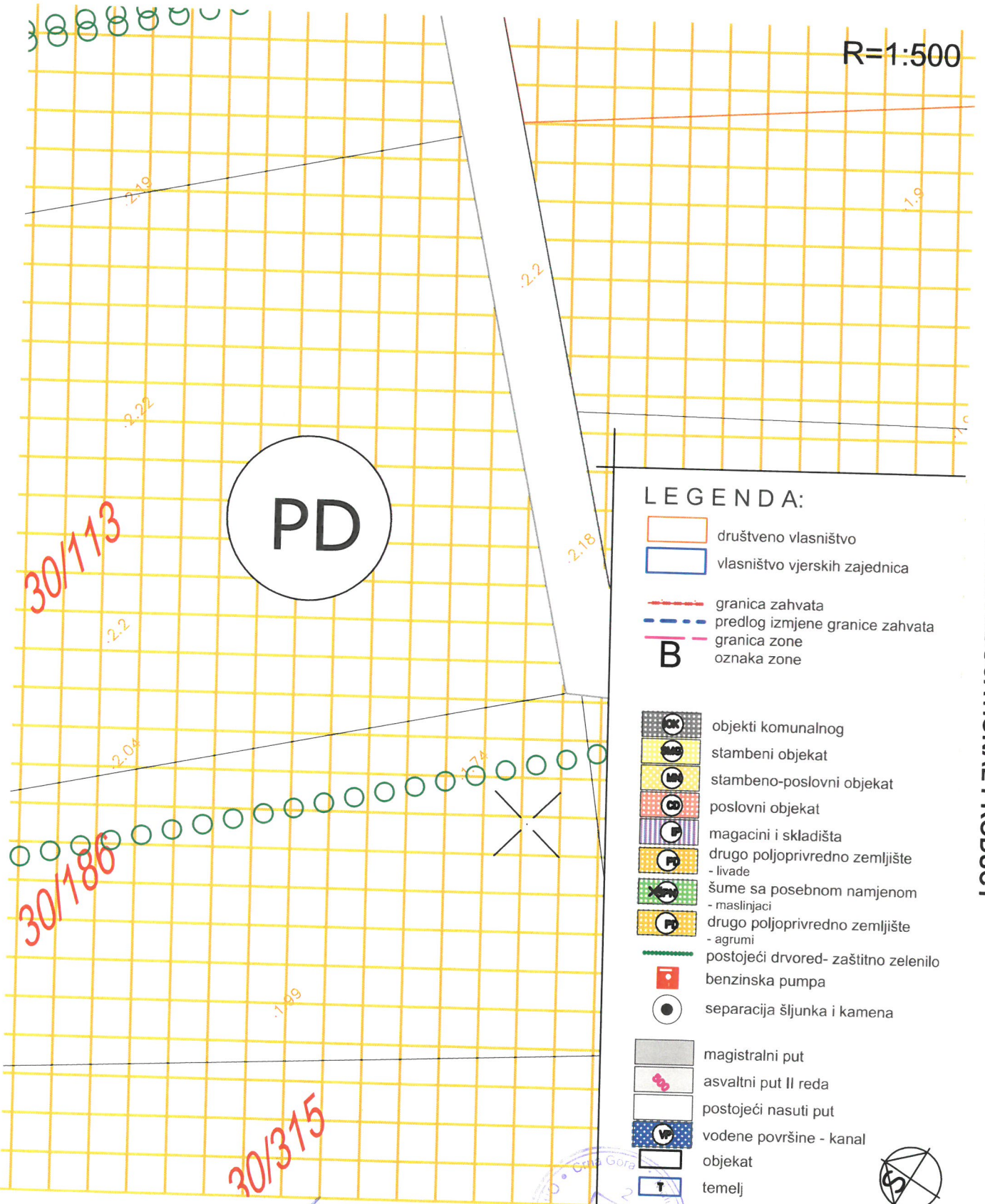
Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x uz predemt  
1x a/a

**SEKRETAR,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



# DUP "Ulcinjско polje" Plan br.4 Analiza postojećeg satanja

R=1:500



### LEGENDA:

- društveno vlasništvo
- vlasništvo vjerskih zajednica
- granica zahvata
- predlog izmjene granice zahvata
- granica zone
- oznaka zone
- objekti komunalnog
- stambeni objekat
- stambeno-poslovni objekat
- poslovni objekat
- magacini i skladišta
- drugo poljoprivredno zemljište - livade
- šume sa posebnom namjenom - maslinjaci
- drugo poljoprivredno zemljište - agrumi
- postojeći drvored- zaštitno zelenilo
- benzinska pumpa
- separacija šljunka i kamena
- magistralni put
- asfaltni put II reda
- postojeći nasuti put
- vodene površine - kanal
- objekat
- temelj

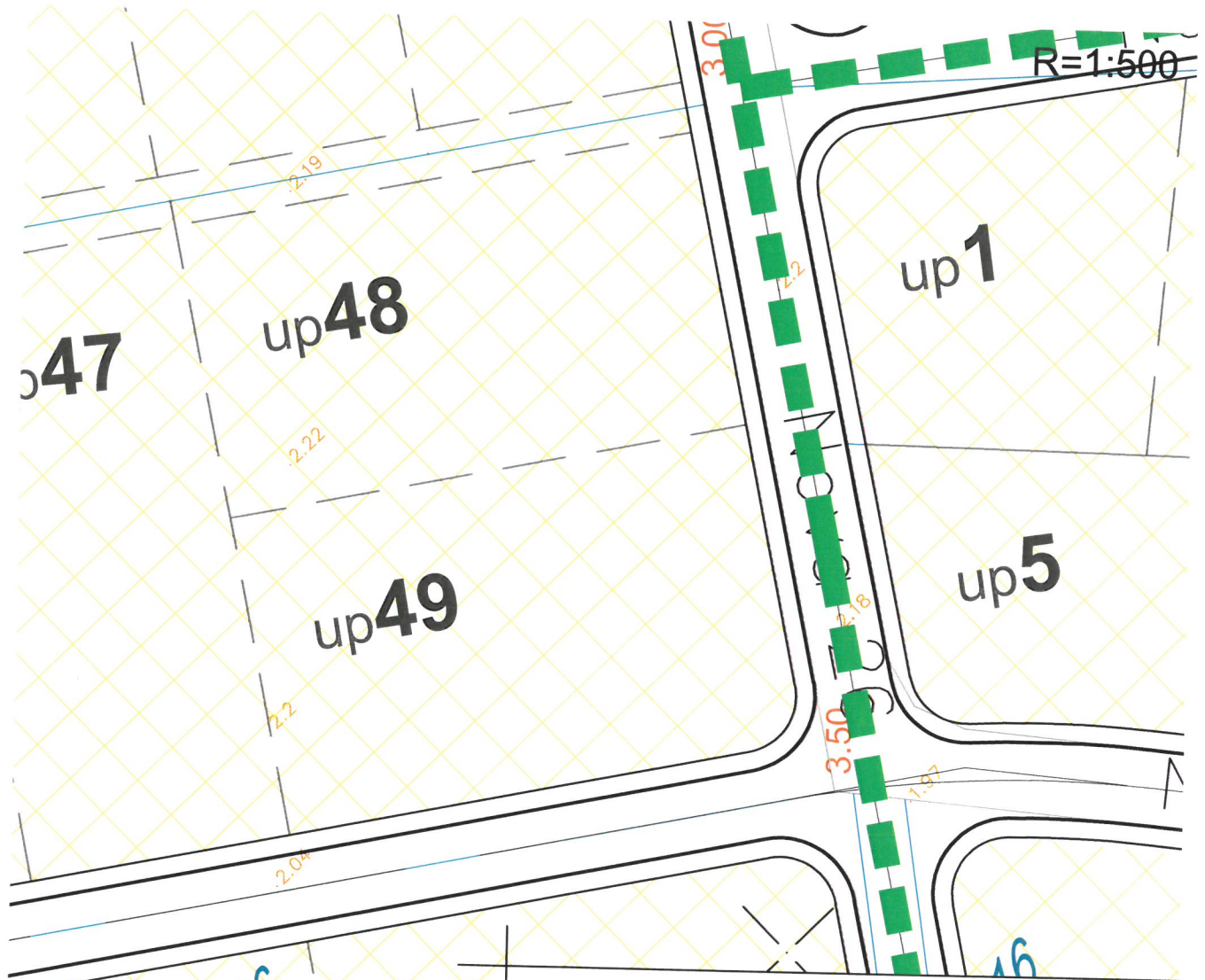
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DUP "Ulcinjnsko polje"  
Plan br.5 Namjena površina



LEGENDA:

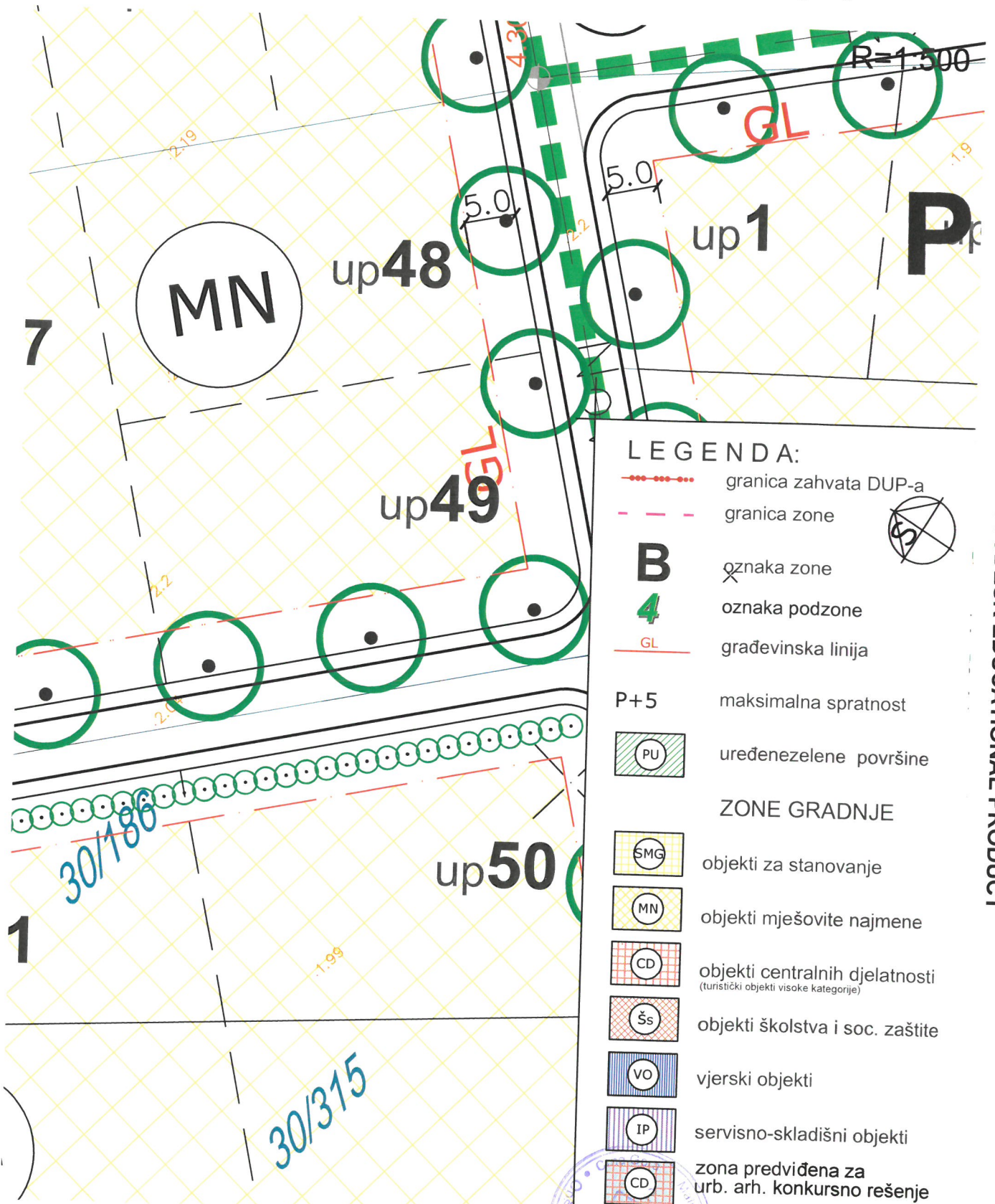
SMG	površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha .....	30.14 ha
MN	mjesovita namjena.....	30.36 ha
CD	centralne djelatnosti..... <small>(turistički objekti visoke kategorije)</small>	10.54 ha
ŠS	školsvo i socijalna za štita.....	2.42 ha
IP	servisno - skladišna zona.....	9.36 ha
VO	površine za vjerske objekte.....	0.62 ha
PU	površine za pejzazno uredjenje.....	1.80 ha
	saobracajna infrastruktura i slobodne površine.....	22.99 ha

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

**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# DUP "Ulcinjnsko polje"

## Plan br.6 Urbanističko arhitektonsko oblikovanje prostora



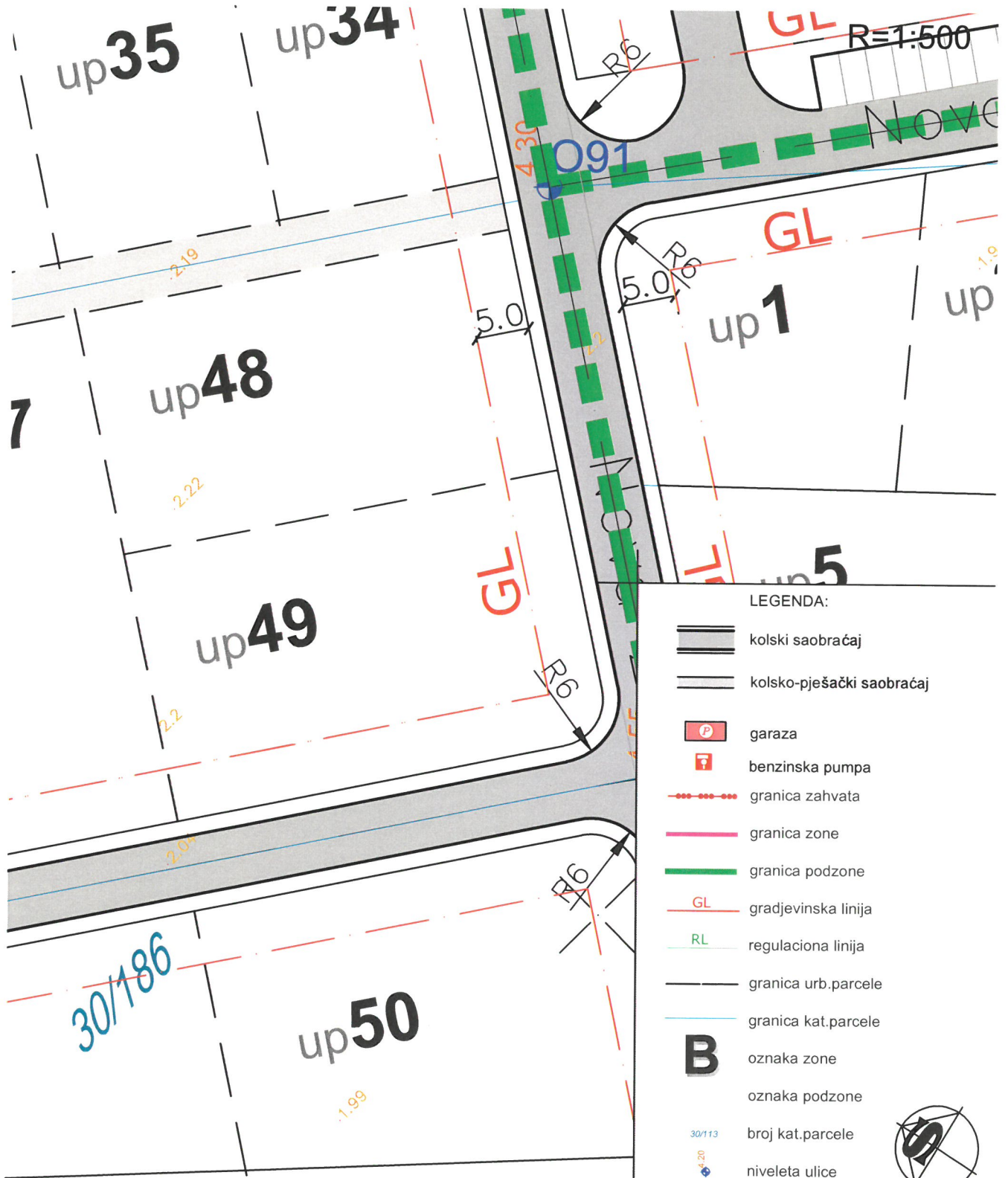
### LEGENDA:

- granica zahvata DUP-a
- granica zone
- oznaka zone
- oznaka podzone
- građevinska linija
- maksimalna spratnost
- uređene zelene površine
- ZONE GRADNJE**
- objekti za stanovanje
- objekti mješovite najmene
- objekti centralnih djelatnosti (turistički objekti visoke kategorije)
- objekti školstva i soc. zaštite
- vjerski objekti
- servisno-skladišni objekti
- zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje

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

**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjско polje"  
Plan br.7 Saobraćaj, regulacija i nivelacija



- LEGENDA:
- kolski saobraćaj
  - kolsko-pješački saobraćaj
  - garaza
  - benzinska pumpa
  - granica zahvata
  - granica zone
  - granica podzone
  - gradjevinska linija
  - regulaciona linija
  - granica urb.parcele
  - granica kat.parcele
  - oznaka zone
  - oznaka podzone
  - broj kat.parcele
  - niveleta ulice
  - zona A1 predviđena za urb. arh. konkursno rešenje

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

**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

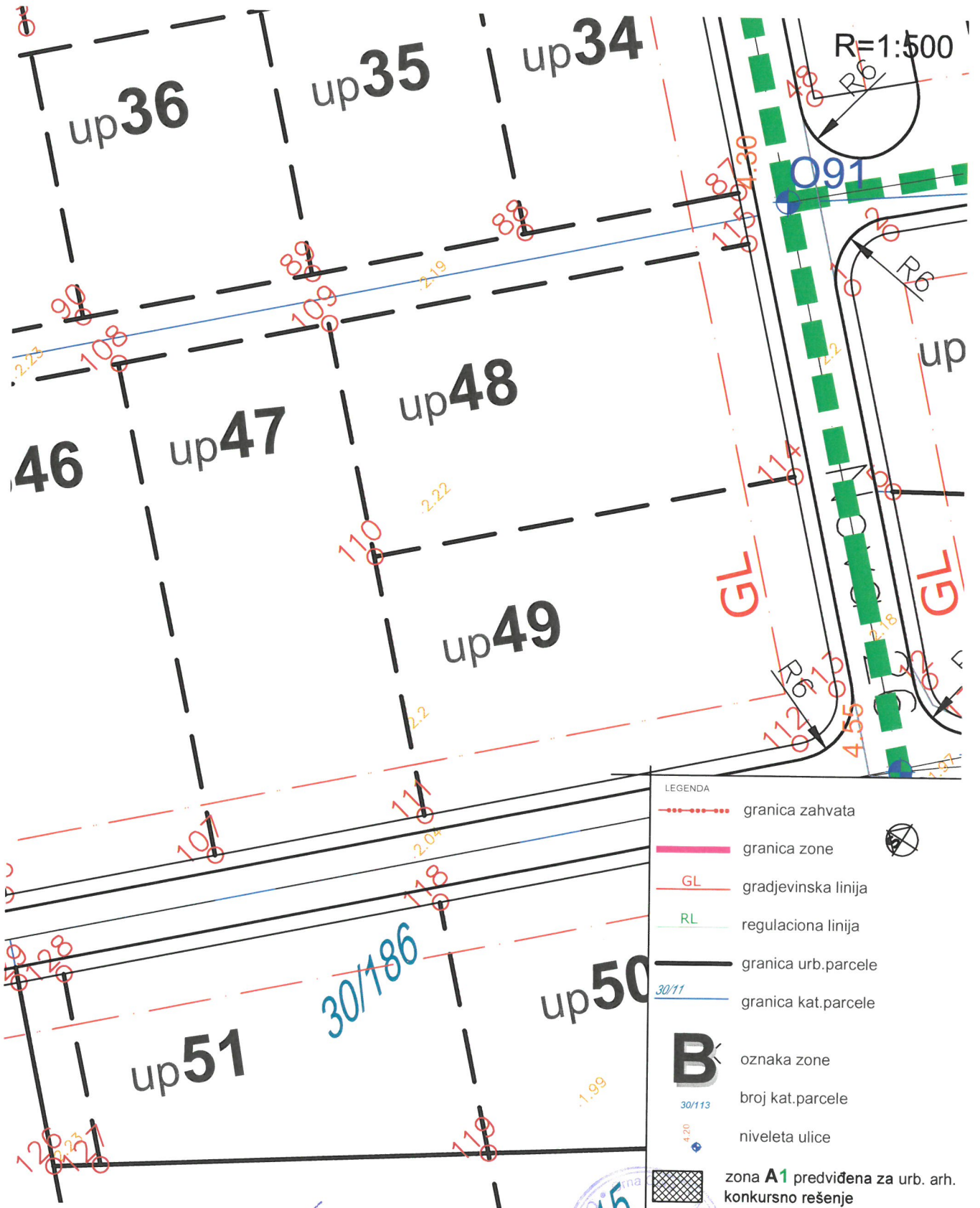
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DUP "Ulcinjско polje"  
Plan br.8 Pacelacija

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

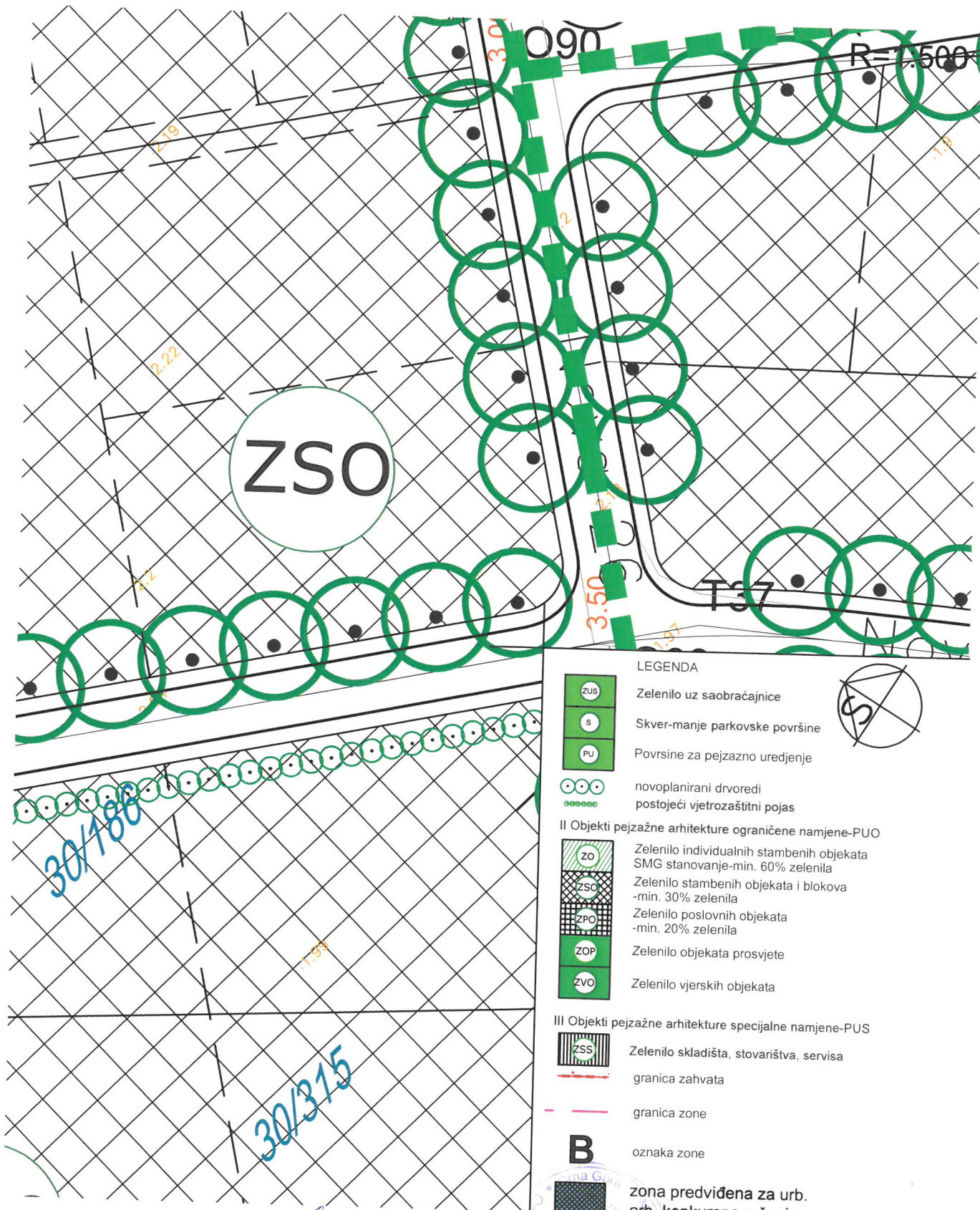


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



DUP "Ulcinjnsko polje"  
Plan br.9 Pejzažna arhitektura



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

LEGENDA

	Zelenilo uz saobraćajnice
	Skver-manje parkovske površine
	Povrsine za pejzažno uređenje
	novoplanirani drveći
	postojeći vjetrozaštitni pojas
II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO	
	Zelenilo individualnih stambenih objekata SMG stanovanje-min. 60% zelenila
	Zelenilo stambenih objekata i blokova -min. 30% zelenila
	Zelenilo poslovnih objekata -min. 20% zelenila
	Zelenilo objekata prosvjete
	Zelenilo vjerskih objekata
III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS	
	Zelenilo skladišta, stovarištva, servisa
	granica zahvata
	granica zone
	oznaka zone
	zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje

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

**Sekretar**  
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje"  
Plan br.10 Vodovod i kanalizacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

30/186

30/315

LEGENDA:

- postojeći cjevovodi
- cjevovodi koji se ukidaju
- planirani cjevovodi
- FEKALNA KANALIZACIJA**
- postojeća kanalizacija
- postojeća kanalizacija koja se ukida
- planirana kanalizacija
- B** oznaka zone
- granica zahvata

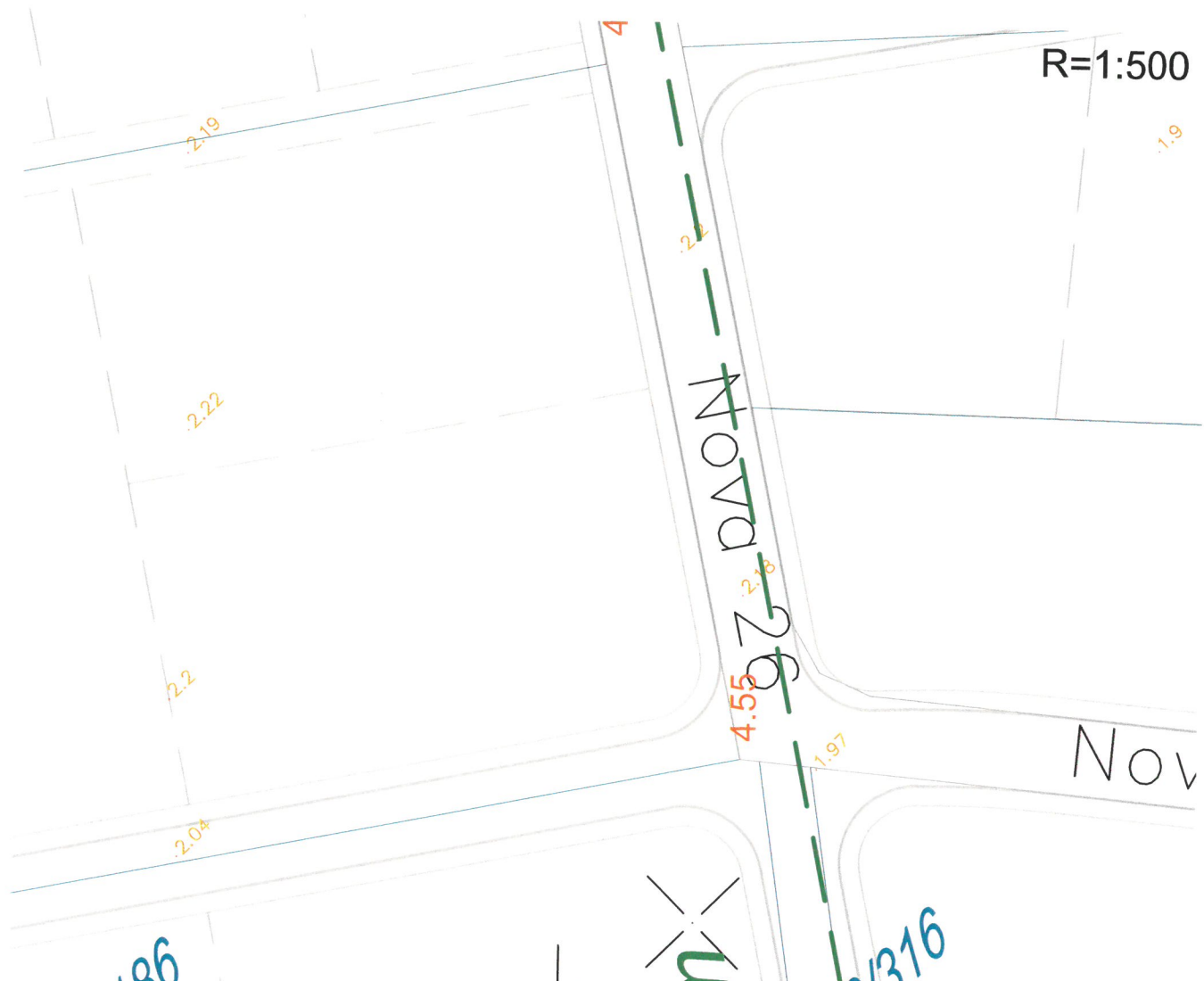


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.








**Sekretar**  
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

# DUP "Ulcinjnsko polje" Plan br.11 Atmosferska kanalizacija



## LEGENDA

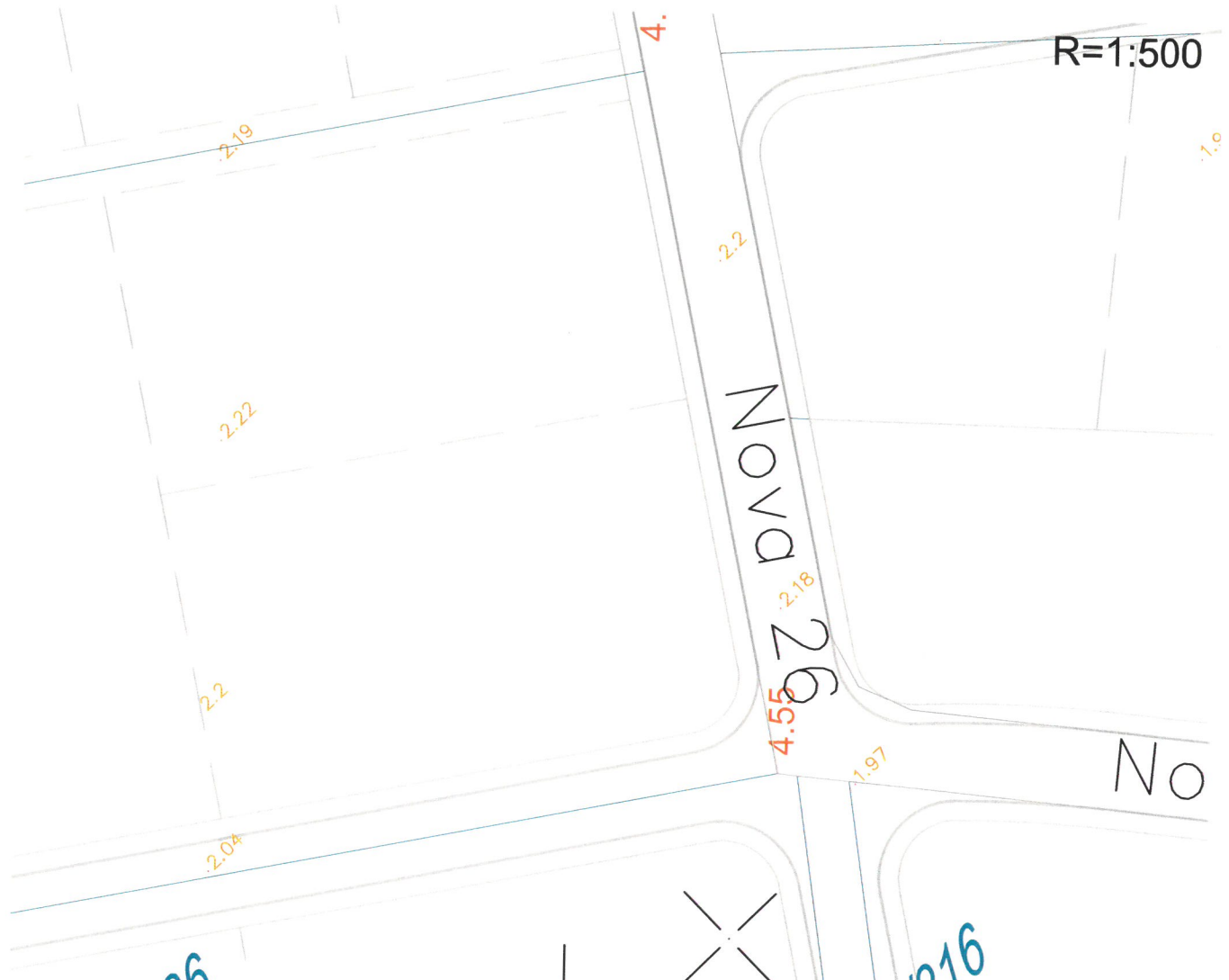


-  planirana atm.kanalizacija
-  separator masti i taloznica sa prepumpnom stanicom
-  ispust u Port Milenu
-  postojeći kanal-bardela
- B** oznaka zone
-  granica zahvata

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

**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje"  
Plan br.13 Elektroenergetika -Planirano stanje



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

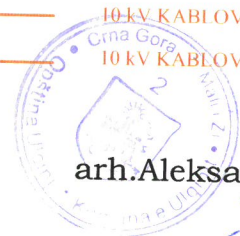
LEGENDA:

ELEKTROENERGETIKA  
planirano stanje

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

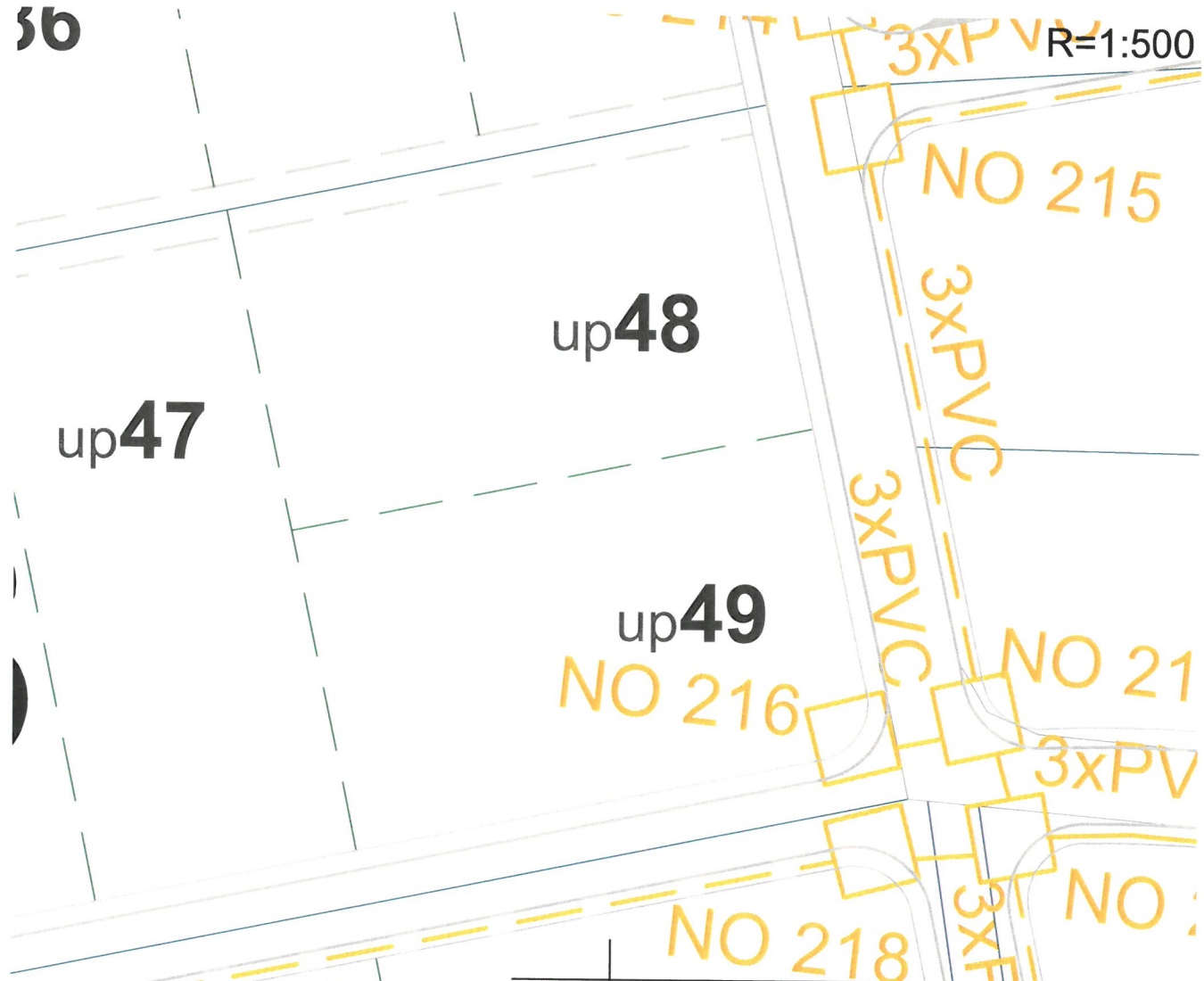
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



DUP "Ulcinjско polje"  
Plan br.15 Telekomunikacije -Planirano stanje

3b



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

30/186

30/315

TELEKOMUNIKACIJE

PLANIRANO

LEGENDA:

-  TC postojeći telekomunikacioni cvor
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljanski telekomunikacioni izvod
-  planirano telekomunikaciono okno
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija
- NO 1, ..., NO 330 broj planiranog telekomunikacionog okna
- 6 (4.3.2)xPVC broj PVC cijevi prečnika 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji



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

**Sekretar**  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-956-3418/2017  
Datum: 15.06.2017  
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 i 43/15), postupajući po zahtjevu DO.O.-CONCORDIA-COMERC-ULCINJ, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 902 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
30	664		9 67	15/06/2017	POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		949	109.70
30	665		9 67	15/06/2017	POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		1048	121.15
								1997	230.85

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002054566	DOO - CONCORDIA-COMERC-ULCINJ TOTOSI B.B ULCINJ	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 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, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" 29/07 i "Sl. list CG" 32/11 i 43/15).

z Načelnik:



Čaprići Dževdet

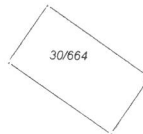
REPUBLIKA CRNA GORA  
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica ULCINJ  
 Katastarska opština ULCINJSKO POLJE

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500

4  
642  
500  
6  
603  
250

4  
642  
500  
6  
603  
500



4  
642  
250  
6  
603  
250

4  
642  
250  
6  
603  
500

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
30/664	N71VA	2	POLJE		9	49		
					9	49		

Ulcinj 3105 2017 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella



NAČELNIK  
 Caprići Dževdet dipl. prav

*[Handwritten signatures]*







# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN " ULCINJSKO POLJE" Situacija urbanističke parcele br:48 zona "B" podzona "7"

- URBANISTCKA PARCELA .BR.48=949.00M2

R=1: 500

- KATASTARSKA PARCELA BR.30/664=949.00M2,L.N.902 DOO-CONCORDIA -COMERC-ULCINJ 1/1

### LEGENDA:

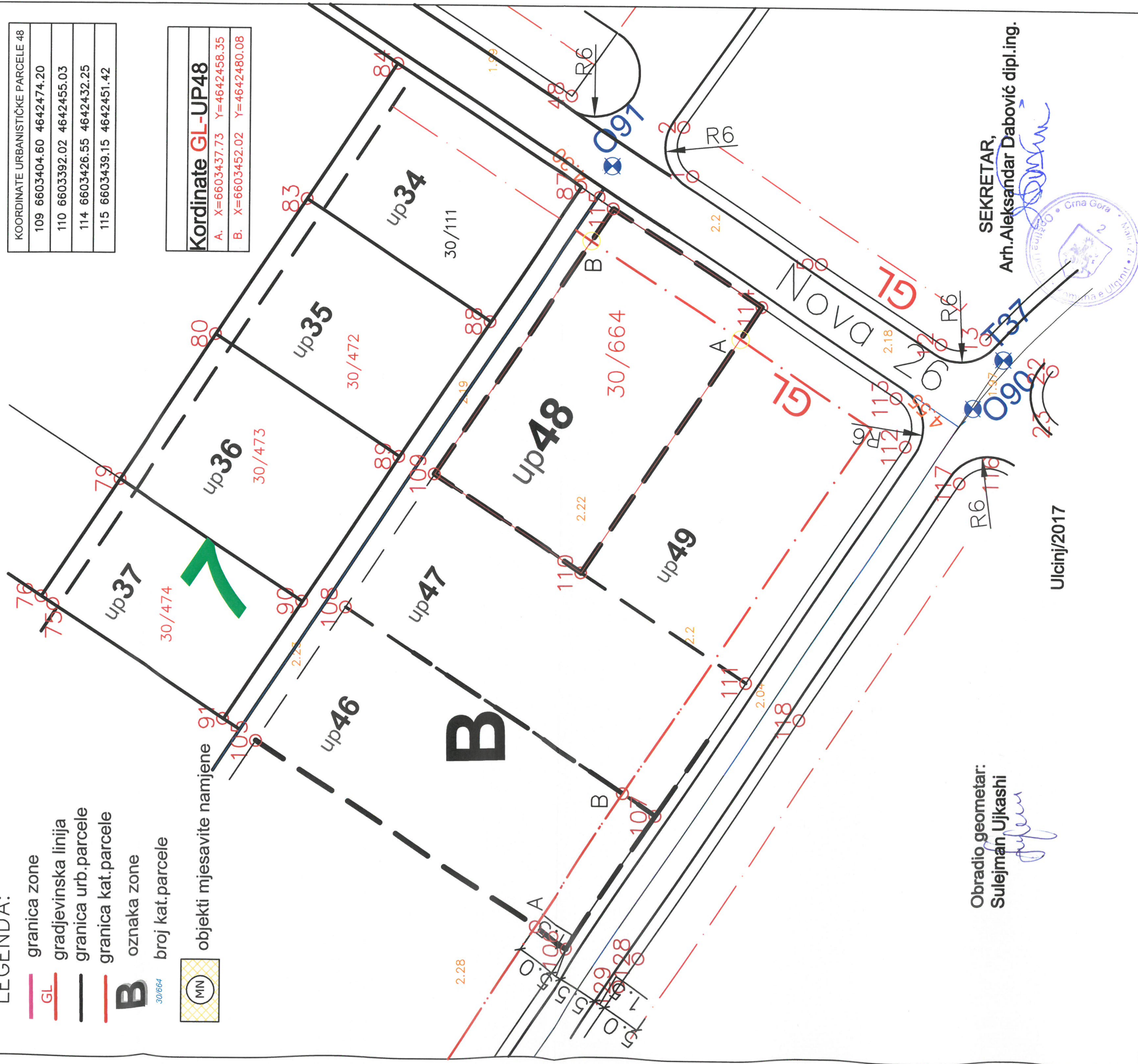
-  granica zone
-  gradjevinska linija
-  granica urb.parcele
-  granica kat.parcele
-  oznaka zone
-  broj kat.parcele



objekti mjesavite namjene

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE 48	
109	6603404.60 4642474.20
110	6603392.02 4642455.03
114	6603426.55 4642432.25
115	6603439.15 4642451.42

Kordinate GL-UP48	
A.	X=6603437.73 Y=4642458.35
B.	X=6603452.02 Y=4642480.08



Obradio,geometar:  
Sulejman Ujkashi

SEKRETAR,  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



Ulcinj/2017