

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.:05-689/1-17
Ulcinj / Ulqin, 21.06.2017. god.

Kalabrezi F. Gzim

ULCINJ
Pristan, b.b.

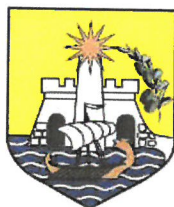
Dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkim parcelama br. 31, 31a i 32 zone „C“, podzone „15“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko polje“, Opština Ulcinj.

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

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

2
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.:05-689/1-17
Ulcinj / Ulqin, 21.06.2017. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 61 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 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“ – opštinski propisi, br.15/12), na zahtjev **Kalabrezi F. Gzim**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje
na urbanističkim parcelama br. 31, 31a i 32 zone „C“, podzone „15“, koje čine
katstarske parcele br. 30/265, 30/377 i dio katstarske parcele br. 30/253 KO
Ulcinjско polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“,
Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE

Katstarske parcele br.30/265 i 30/377 KO Ulcinjско polje, DUP-om "Ulcinjско Polje" kroz grafički prilog karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" opisana kao šuma sa posebnom namjenom - maslinjaci.

Karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" u R=1: 500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

PLANIRANO STANJE

Na osnovu "Situacije urbanističkih parcela br.31, 31a i 32", urbanističke parcele br. 31, 31a i 32 zone „C“, podzone „15“ ukupne površine od 1.605,00 m², formiraju.

- katastarska parcela br.30/265 sa lista nepokretnosti br.479 KO Ulcinjsko polje površine od 979,00m², 1/1 svojina Kalabrezi F. Gzim iz Ulcinja,

- katastarska parcela br.30/377 sa lista nepokretnosti br.479 KO Ulcinjsko polje površine od 528,00m², 1/1 svojina Kalabrezi F. Gzim iz Ulcinja i

- dio katastarske parcele br.30/253 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje površine od 98,00m², svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj.

"Situacija urbanističkih parcela br.31, 31a i 32" u R=1:500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

Urbanističke parcele: Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ formirane su urbanističke parcele br. 31, 31a i 32 zone „C“, podzone „15“ sa ukupnom površinom od 1.605,00m² od katastarskih parcela br.30/265, 30/377 i dijela katastarske parcele br.30/253 KO Ulcinjsko polje.

NAMJENA PLANIRANOG OBJEKTA

Određena je namjena **površina za stanovanje male gustine (SMG)**; grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru urbanističkih parcela br.31, 31a i 32 koje se nalaze u zoni „C“, podzoni „15“, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzetosti (lz)
Zona C				
SMG	Stanovanje male gustine (poslovanje, smještaj turista u pansionima i dr..)	do P+2	0,40	0,15

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 240,75m² (indeks zauzetosti 0,15).

Max.bruto građevinska površina objekta 642,00m² (indeks izgrađenosti 0,40).

Indeksi izgrađenosti odnose se za urbanističke parcele.

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

Gradnja podrumskih etaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije 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 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 koordinatnim tačkama: **78, 80, 81, 82 i 83** u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“ i „Situacija urbanističkih parcela br.31, 31a i 32“.

- Kordinatne tačke regulacione linije:

78	6603256,21	4642807,76
80	6603271,48	4642797,70
81	6603285,74	4642828,26
82	6603297,19	4642856,82
83	6603309,47	4642897,14

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

Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno, sa kotama prizemlja uslovno datim u odnosu na niveletu ulice.

PARCELACIJA

Koordinate formirane parcelacije date su u grafičkom prilogu Karta br.8 "Parcelacija" i "Situacija urbanističkih parcela br.31, 31a i 32", na kojem su prikazane granice urbanističkih parcela.

- Kordinatne tačke urbanističkih parcela:

66	6603287,28	4642874,50
67	6603292,59	4642885,89
68	6603280,69	4642860,35
69	6603278,08	4642854,74
78	6603256,21	4642807,76
79	6603269,32	4642835,92
80	6603271,48	4642797,70
81	6603285,74	4642828,26
82	6603297,19	4642856,82
83	6603309,47	4642897,14

- Kordinatne tačke građevinske linije za UP.31:

A.	6603258,76	4642813,24
B.	6603274,03	4642803,17

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+2** (prizemlje i dva 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 elaboratom, koja se samo uz bulevar poklapa sa regulacionom linijom.

- 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.

- **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 70m² 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 (li)	maximalna dozvoljena spratnost
SMG	Stanovanje male gustine (poslovanje, smještaj turista u pansionima il dr...)	0,40	do P+2

Indeks izgrađenosti odnosi se na urbanističke parcele.

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

Postavljanje objekta na parceli

Postavljanje objekta 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 podzону.

Orijentacija objekta

Pri postavljanju objekta 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 objekta 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 fasade 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 objekta

Konstrukciju objekta 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 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 objekta 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

Sjevero-istočni dio zahvata plana 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 individualnog stanovanja i turizma (blok vile, apart hoteli sa 3* zvjezdice i više) u maslinjacima- DUP-om se planira izgradnja individualnih stambenih i turističkih objekata - blok vila, apart hotela sa 3* zvjezdice i više, u maslinjacima u **zoni C**.

Za površine u okviru individualnog stanovanja i turizma u maslinjacima neophodno je:

- 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 stabla maslina i vjetrozaštitne pojaseve čempresa,
- min. 60% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 15% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.),
- gradnju objekata locirati na mjestima gdje će intervencije u maslinjaku biti najminimalnije,
- na mjestima gdje je predviđena gradnja objekata, a gdje je neophodno uklanjanje maslina, predvidjeti njihovo presađivanje u okviru iste parcele. Na taj način se može formirati drvored prema susjednim parcelama i saobraćajnica.
- nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekatavan gabarita osnovnih objekata na parceli, da bi se u što većoj mjeri sačuvao biljni fond. Takođe, blizina plaža i kupališta ne opravdava ovakve intervencije u osjetljivom području.
- intervencije na vjetrozaštitnom pojasu, nakon taksacije koja će utvrditi zdravstveno stanje, dekorativnost, kondiciju itd., 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 (presađivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano),
- 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 70m² 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 (Ulcinjско 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, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("S.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 uredjenju 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 odredjen 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 odredjeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“. Tk instalacije projektovati i izvrsti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglsnost 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 drugih 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. 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. 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 urbanističkih parcela br.31, 31a i 32" u R=1: 500.

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

NAPOMENA:

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje gradjevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose za dio katastarske parcele br.30/253 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje površine od 98,00m², svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, koja je u zahvatu predmetne urbanističke parcele planirana za izgradnju objekta

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

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

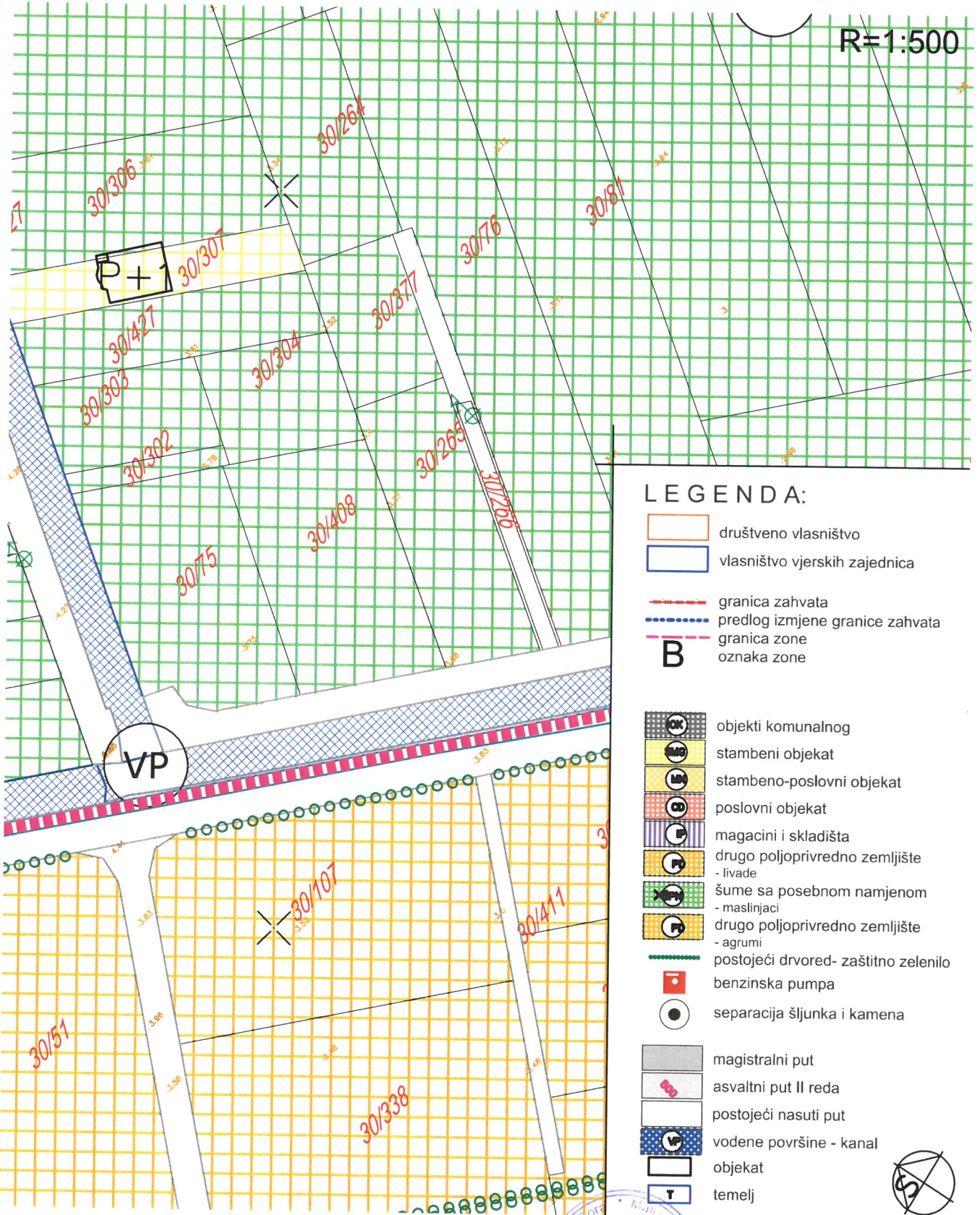


SEKRETAR,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

DUP "Ulcinjско polje"

Plan br.4 Analiza postojećeg satanja

R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

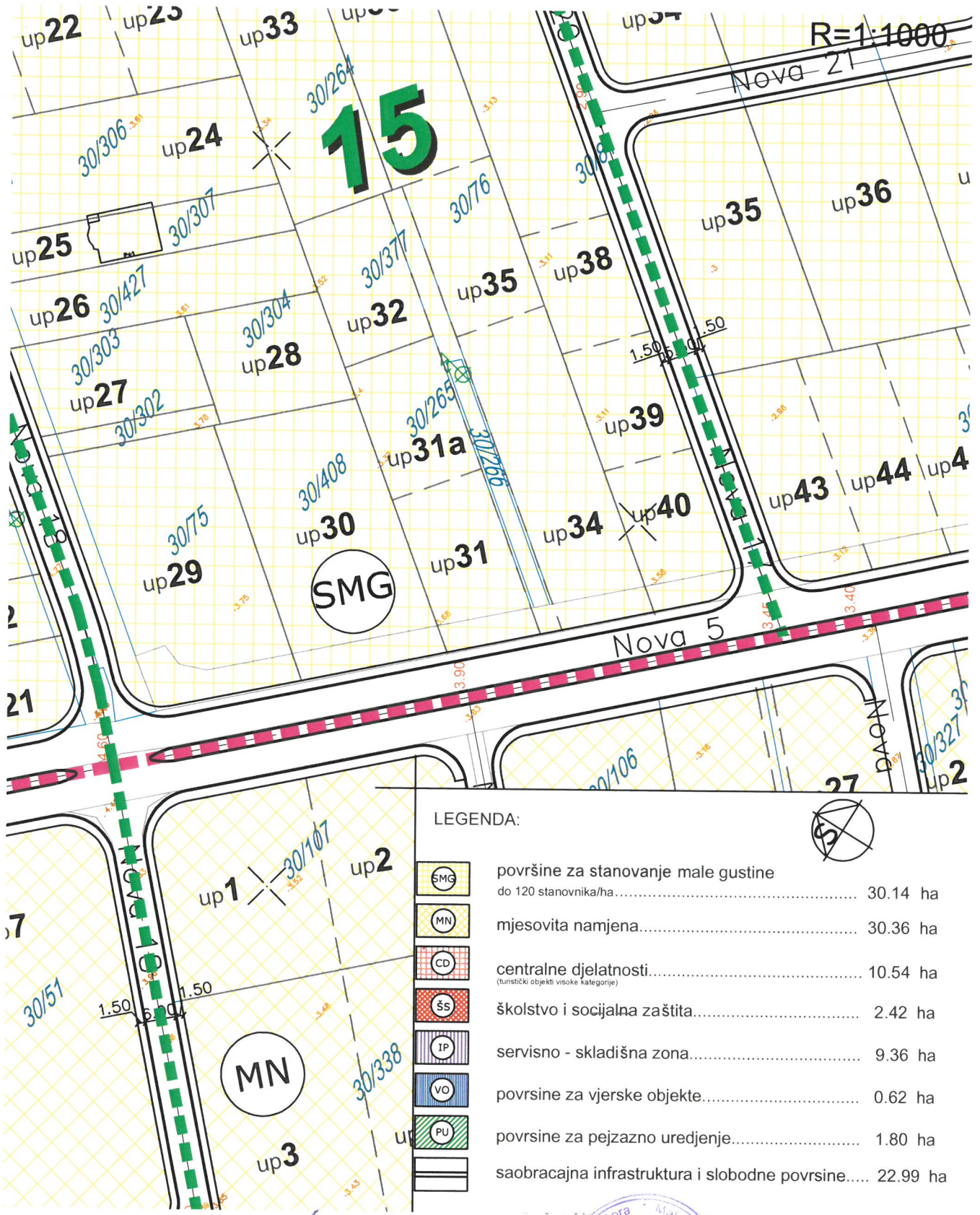
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



DUP "Ulcinjnsko polje" Plan br.5 Namjena površina



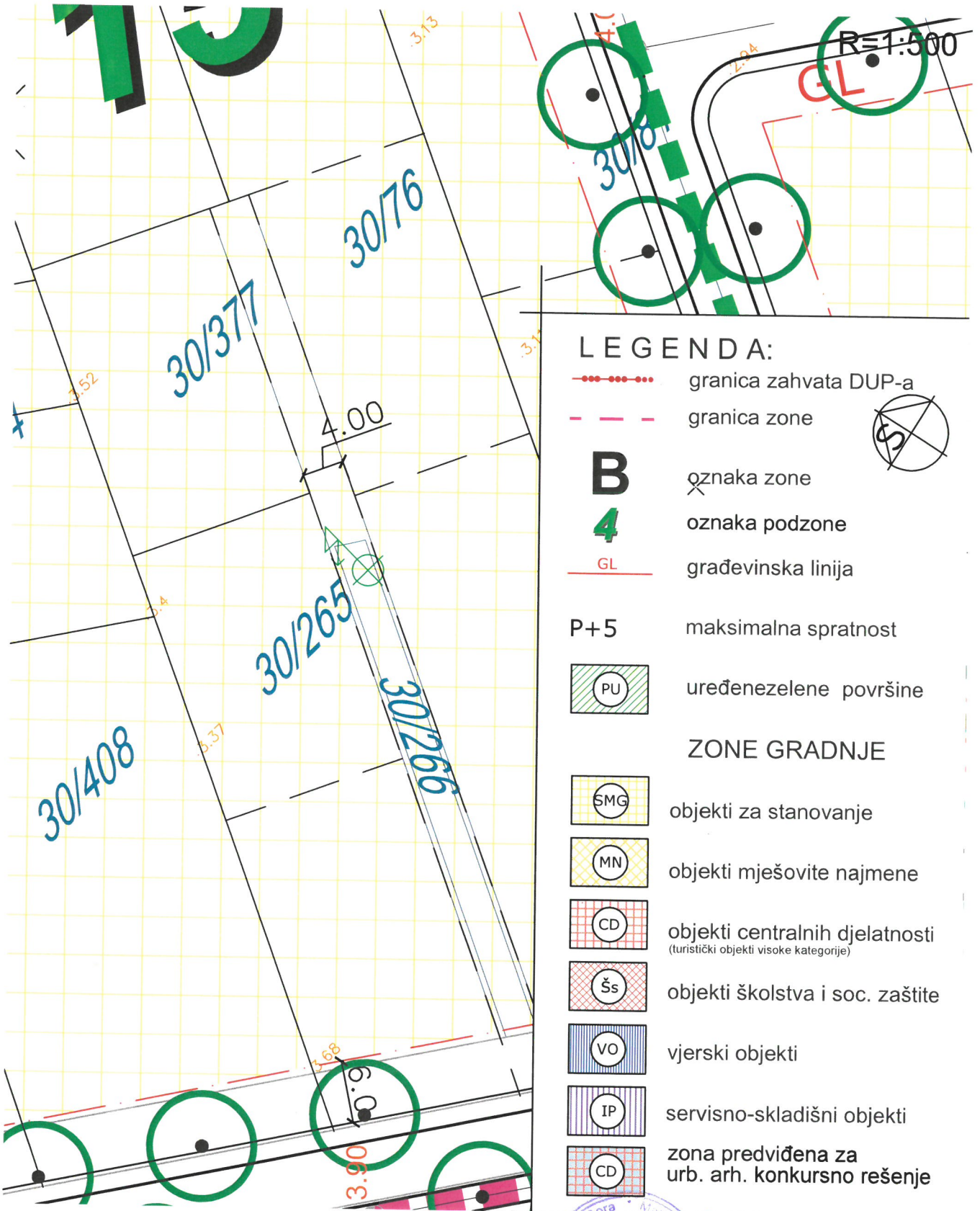
LEGENDA:

	površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha.....	30.14 ha
	mjesovita namjena.....	30.36 ha
	centralne djelatnosti..... <small>(tunistički objekti visoke kategorije)</small>	10.54 ha
	školstvo i socijalna zaštita.....	2.42 ha
	servisno - skladišna zona.....	9.36 ha
	površine za vjerske objekte.....	0.62 ha
	površine za pejzazno uređenje.....	1.80 ha
	saobraćajna infrastruktura i slobodne površine.....	22.99 ha

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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjско polje"
Plan br.6 Urbanističko arhitektonsko oblikovanje prostora



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

LEGENDA:

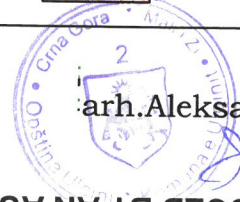
- granica zahvata DUP-a
- granica zone
- oznaka zone
- oznaka podzone
- građevinska linija
- maksimalna spratnost
- uređene zelene površine

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

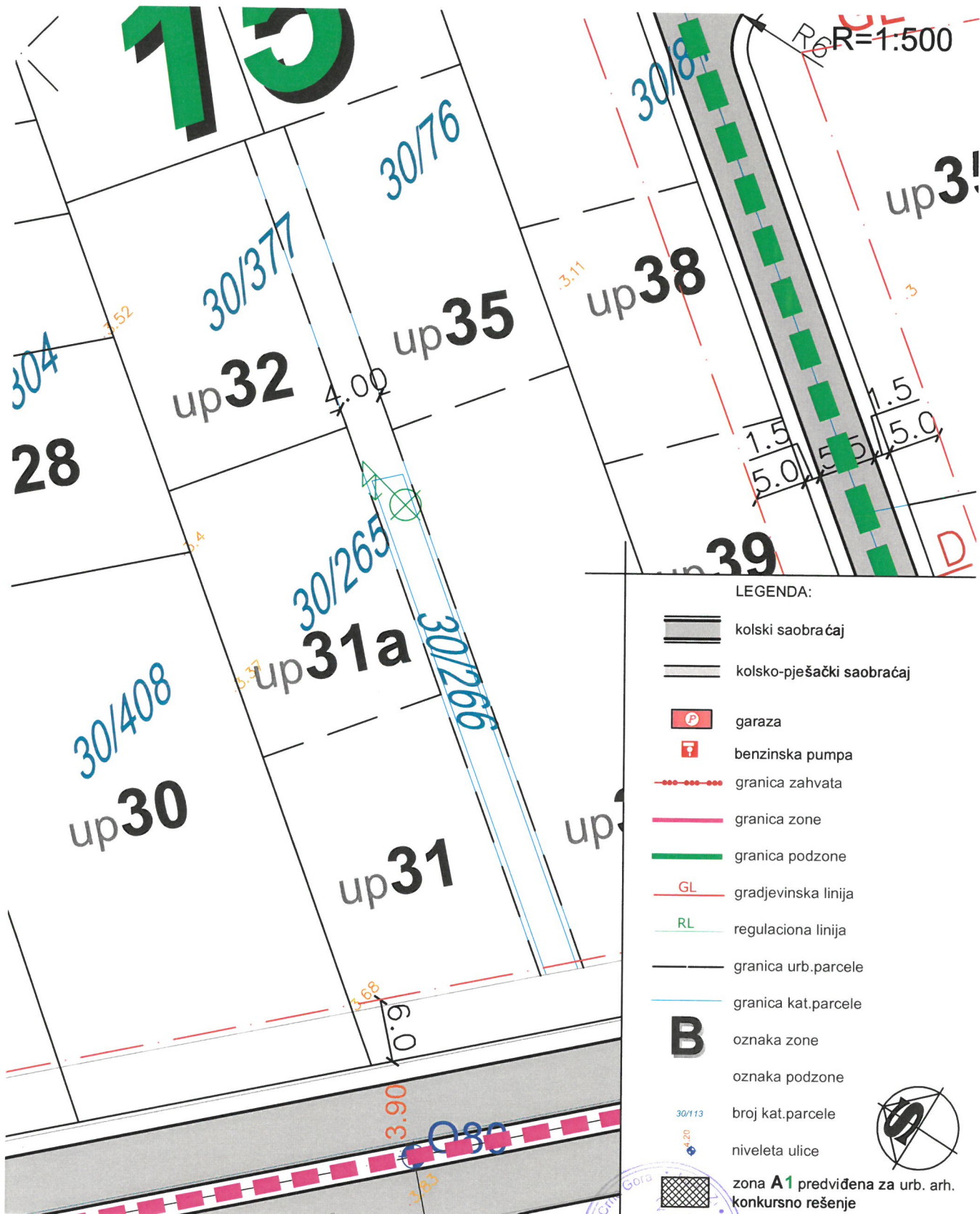
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

Sekretar
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.



DUP "Ulcinjско polje"

Plan br.7 Saobraćaj, regulacija i nivelacija



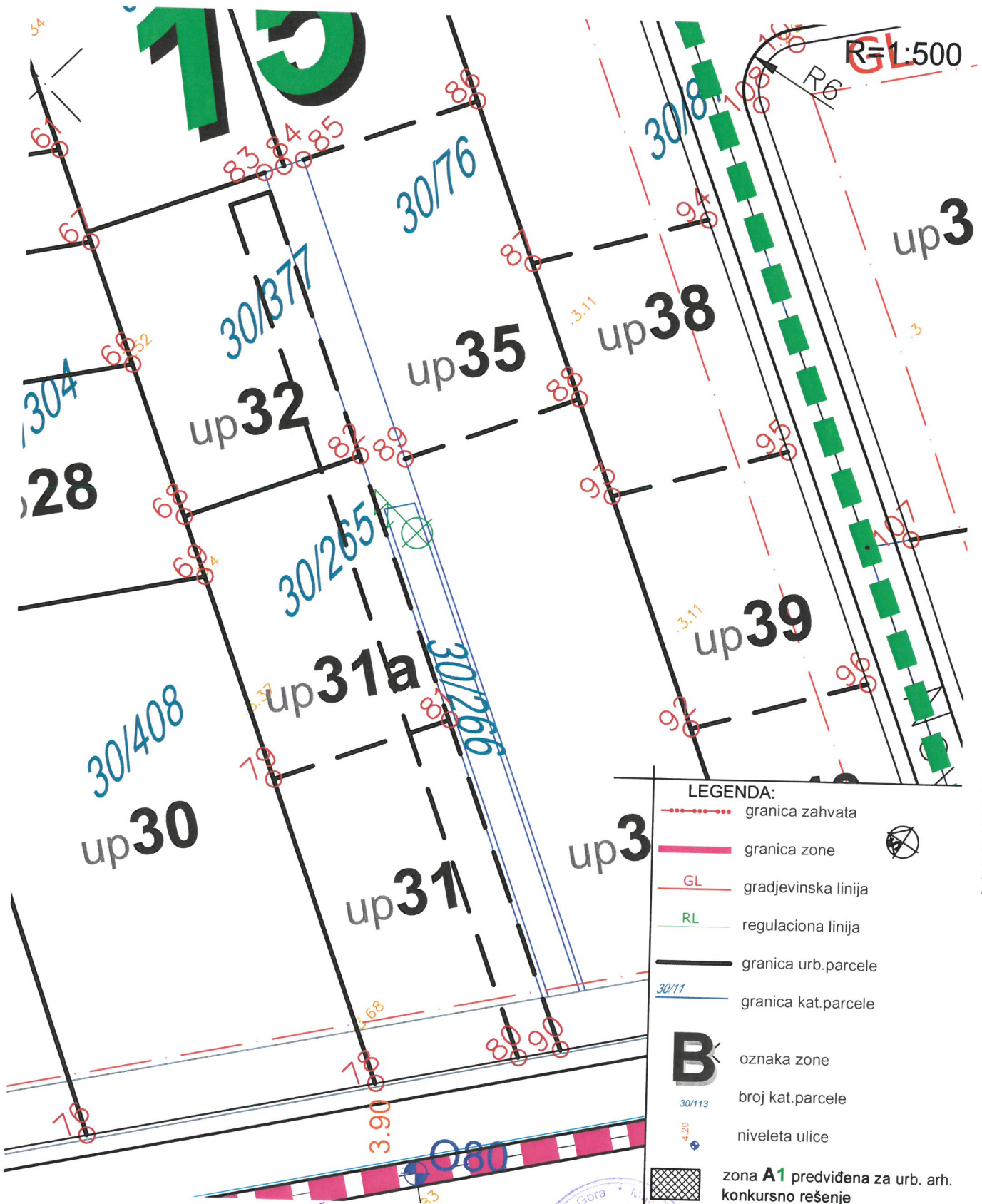
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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.8 Pacelacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

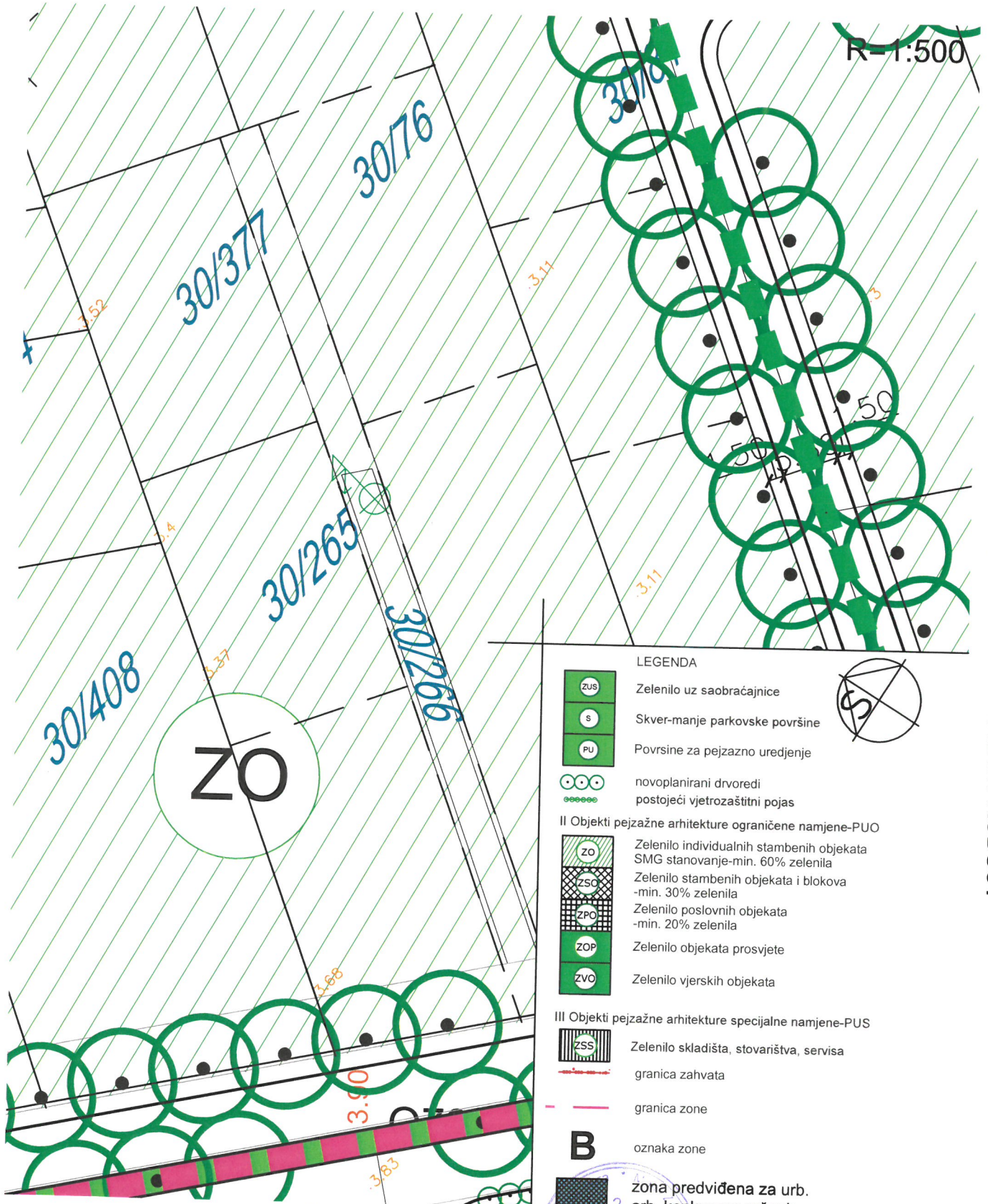
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje"
Plan br.9 Pejzažna arhitektura



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.



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

R=1:500

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



LEGENDA:

VODOVOD

postojeći cjevovodi

cjevovodi koji se ukidaju

planirani cjevovodi

FEKALNA KANALIZACIJA

postojeća kanalizacija

postojeća kanalizacija koja se ukida

planirana kanalizacija

B oznaka zone

granica zahvata

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



Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje"
Plan br.11 Atmosferska kanalizacija

R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

LEGENDA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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

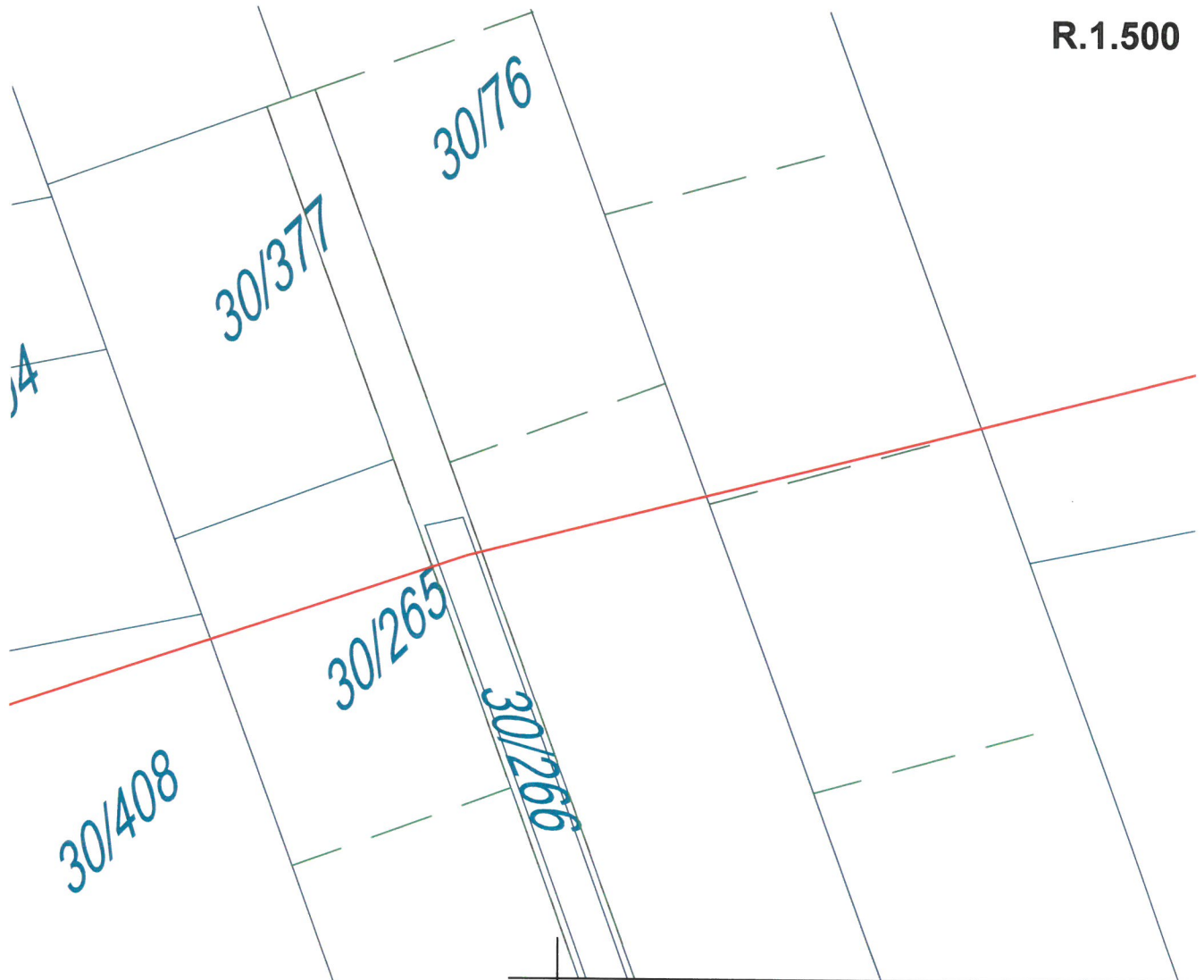
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.



Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjско polje"
Plan br.12 Elektroenergetika -Postojeće stanje

R.1.500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

ELEKTRONERGETIKA

POSTOJEĆE STANJE



TS 10/0,4 kV



35 kV DALEKOVOD



10 kV DALEKOVOD



10 kV KABLOVSKI VOD



TS 10/0,4 kV

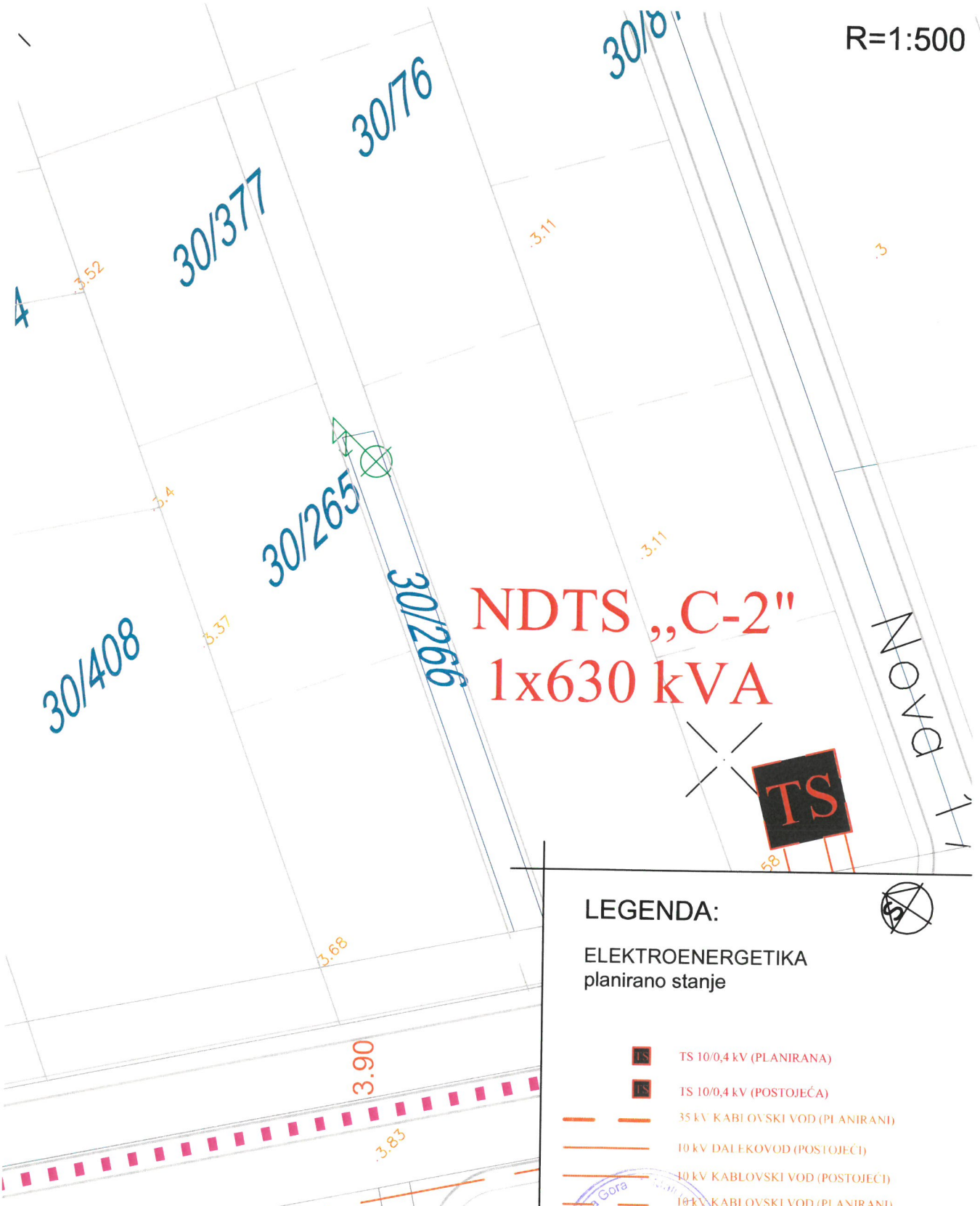
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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

R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

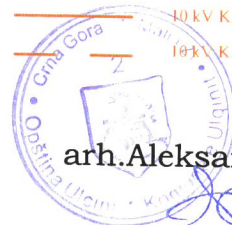
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

LEGENDA:

ELEKTROENERGETIKA
planirano stanje

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

R=1:500



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.



PODRUČNA JEDINICA

ULCINJ

Broj: 108-956-3327/2017

Datum: 12.06.2017

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 SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-545/2017 OD 12 06 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 479 - PREPIS

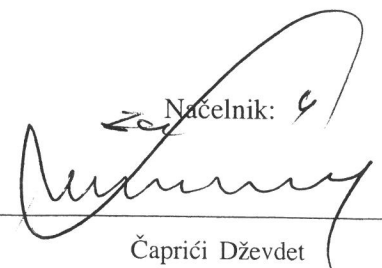
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
30	265		9 67		POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		979	113.17
30	377		9 67		POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		528	61.04
30	379		9 67		POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		31	3.58
								1538	177.79

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1506959223011	KALABREZI FADILJ GZIM DJ.DJAKONOVIĆA 49 Ulcinj	Svojina	1/1

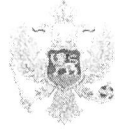
Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik: 
 Čaprići Dževdet

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 460-545/2017
Datum: 12.06.2017.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 8
Parcela: 30/265

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
643
000
6
603
250

4
643
000
6
603
500



4
642
750
6
603
250

4
642
750
6
603
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 460-545/2017
Datum: 12.06.2017.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 8
Parcela: 30/265

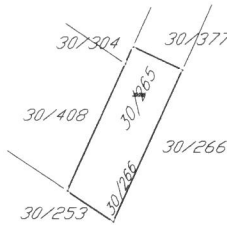
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
643
000
6
603
250

4
643
000
6
603
500



4
642
750
6
603
250

4
642
750
6
603
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____



Ovjerava
Službeno lice: _____

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN " ULCINJSKO POLJE"

Situacija urbanističke parcele br.31,31a i 32 zona "C" podzona "15"

URBANISTIČKA PARCELA BR.32=528.00m2

R=1: 500

-KATASTARSKA PARCELA BR.30/377=528.00m2,L.N.479 Kalabrezi Fadilij Gzim 1/1

URBANISTIČKA PARCELA BR. 31a=490.00m2






-DIO KATASTARSKE PARCELE BR.30/265=490.00m2,L.N.479 Kalabrezi Fadilij Gzim 1/1

URBANISTIČKA PARCELA BR.31=587.00m2

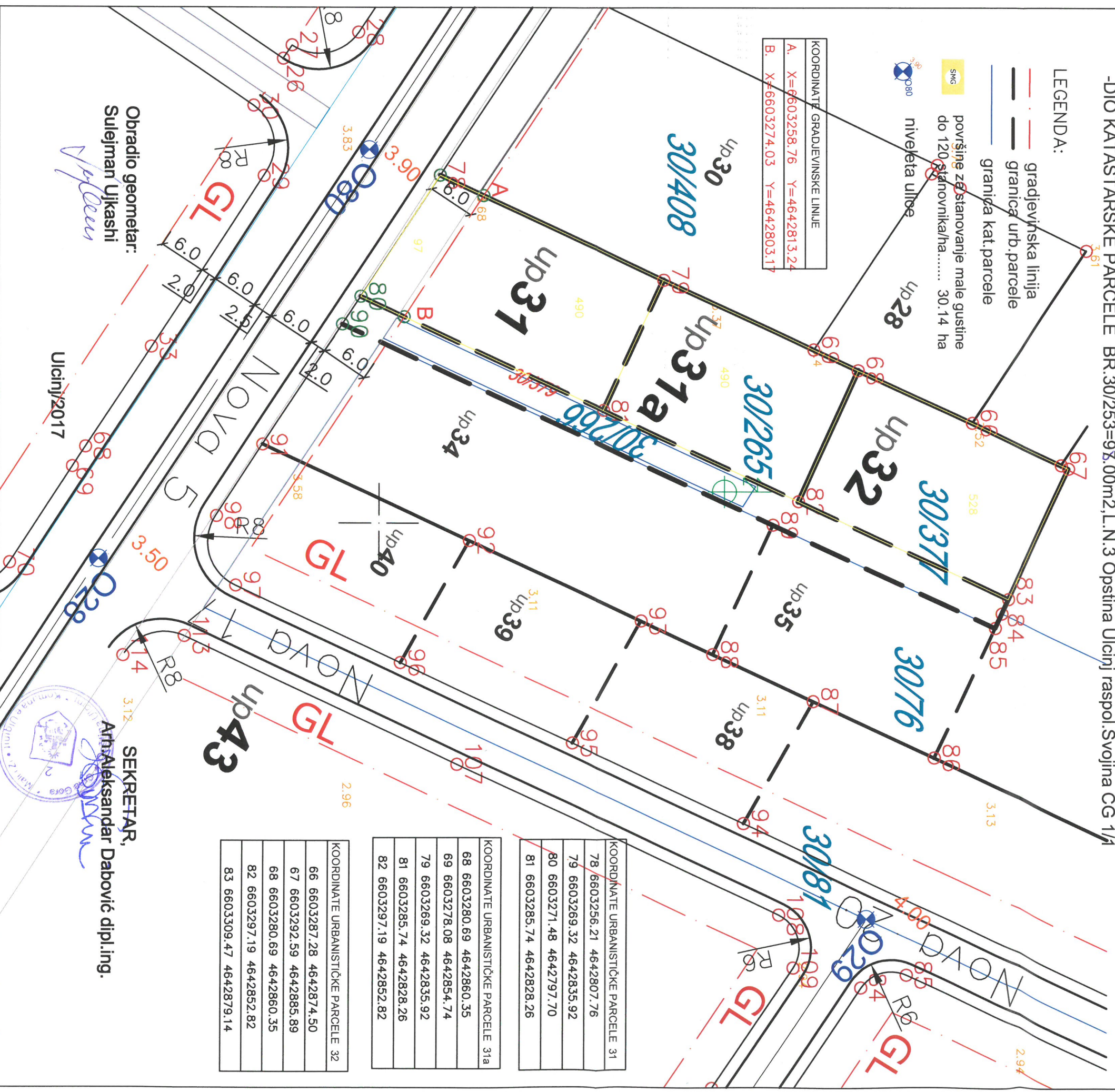
-DIO KATASTARSKE PARCELE BR.30/265=490.00m2,L.N.479 Kalabrezi Fadilij Gzim 1/1

-DIO KATASTARSKE PARCELE BR.30/253=98.00m2,L.N.3 Opština Ulcinj raspol.Svojina CG 1/1

LEGENDA:

-  gradjevinska linija
-  granica urb.parccele
-  granica kat.parccele
-  površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha..... 30.14 ha
-  niveleta ulice

KOORDINATE GRADJEVINSKE LINIJE			
A.	X=6603258.76	Y=4642813.24	
B.	X=6603274.03	Y=4642803.17	



KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE 31			
78	6603256.21	4642807.76	
79	6603269.32	4642835.92	
80	6603271.48	4642797.70	
81	6603285.74	4642828.26	

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE 31a			
68	6603280.69	4642860.35	
69	6603278.08	4642854.74	
79	6603269.32	4642835.92	
81	6603285.74	4642828.26	
82	6603297.19	4642852.82	

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE 32			
66	6603287.28	4642874.50	
67	6603292.59	4642885.89	
68	6603280.69	4642860.35	
82	6603297.19	4642852.82	
83	6603309.47	4642879.14	

Obradio geometar:
Sulejman Ujkashi

Sulejman Ujkashi

Ulcinj/2017

SEKRETAR,
Arta Aleksandar Dabović dipl.ing.

