



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.:05-985/1-17
Ulcinj / Ulqin, 18.07.2017. god.

Mustafiq Ismet

Ulcinj

Ul. Nikola Đakonovića, b.b.

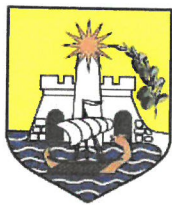
Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br. 20 u zoni „D“ podzoni 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“, Opština Ulcinj

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.





**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.:05-985/1-17
Ulcinj / Ulqin, 18.07.2017. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a 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), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ br.14/12 – opštinski propisi), na zahtjev **Mustafiq Ismet**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli br.20 zone „D“ podzone 20, koju čine katstarska parcela br.186/2 sa lista nepokretnosti br.628 KO Ulcinjsko polje i dio katstarske parcele br.190/1 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“, Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE:

Na grafičkom prilogu br.4 "Analiza postojećeg stanja" na katastarsku parcelu br.186/2 KO Ulcinjsko polje prikazan je izgrađeni objekat spratnosti P (prizemlje).

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

PLANIRANO STANJE

Na osnovu „Situacije urbanističke parcele br. 20“, urbanističku parcelu br. 20 zone „D“, podzone „20“ površine od 1.023,00 m², formiraju:

- katastarska parcela br.186/2 sa lista nepokretnosti br.628 KO Ulcinjsko polje površine od 1.001,00m², 1/1 svojina Mustafiq Ismet iz Ulcinja i

- dio katastarske parcele br.190/1 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje površine od 22,00m², 1/1 svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj.

„Situacije urbanističke parcele br. 20“ u R=1/750 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

Predmetni zahvat podijeljen je po zonama A, B i C. Predmetna urbanistička parcela br.20 pripada zoni "D" podzoni 20.

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ formirana je urbanistička parcela br.20, zone „D“, podzone „20“ sa površinom od 1.023,00m² od katastarske parcele br.186/2 i dijeka katastarske parcele br.190/1 KO Ulcinjsko polje.

PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA:

NAMJENA PLANIRANOG OBJEKTA

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

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

PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

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

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 409,20m² (indeks zauzetosti do 0,40).

Max.bruto građevinska površina objekta 613,80m² (indeks izgrađenosti 0,60).

Indeksi izgrađenosti odnosi se za urbanističku parcelu.

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

Gradnja podrumskih etaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničena brojem.

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje posebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar urbanističke parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja njihove se površine ne računaju u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koje se obračunavaju za indeks izgrađenosti.

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 koordinatama tačkama: 86 i 87 u grafičkom prilogu - "Situacija urbanističke parcele br. 20" u R=1/750.

- Kordinatne tačke regulacione linije:

86	6604086,0965	4642523,8452
87	6604053,1176	4642512,5827

Međusobna udaljenost objekata ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, iznosi polovinu visine višeg objekta (mjereno do strehe), ali ne manje od 6.0m.

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

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

PARCELACIJA

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

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

Plan parcelacije dat je uslovno u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata.

Koordinate formirane parcelacije date su u grafičkom prilogu na "Situacija urbanističke parcele br. 20" na kojem su prikazane granice urbanističke parcele.

Građevinska linija prikazana je u grafičkom prilogu "Situacija urbanističke parcele br.20" u R=1/750, karta br.7. "Saobraćaj, nivelacija i regulacija" i u kartu br.8. "Parcelacija" u razmjeri R=1:500.

- Kordinatne tačke građevinske linije:

A.	6604055,16	4642508,05
B.	6604088,71	4642519,57

Urbanistička parcela 20 prikazana je koordinatama tačaka: 83, 84, 86, 87 i 88.

- Kordinatne tačke urbanističke parcele:

83	6604100,3675	4642500,9556
84	6604098,8600	4642502,9500
86	6604086,0965	4642523,8452
87	6604053,1176	4642512,5827
88	6604065,3689	4642485,3924

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

SPRATNOST OBJEKTA

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

KROV OBJEKTA

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

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 objektu obezbedi kolski prilaz, odnosno kolski prilaz parceli, i da se međusobnim rastojanjem ne ugroze uslovi za kvalitetnu insolaciju objekta na susjednoj parceli.

Postojeći padovi terena i neopterećenost lokacije izgrađenim objektima pružaju dobre uslove za ostvarivanje kvalitetnih vizura sa slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutim nizovima uz uklapanje u datu saobraćajnu matricu.

MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

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

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

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

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9o MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa.

Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjieran 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.

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

Nivelete saobraćajnica unutar naselja dignute su iznad postojećeg terena minimum 50cm, kako bi se dobili odgovarajući padovi na mreži odvodnjavanja atmosferskih voda.

MJERE ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

Likovno i oblikovno rješenje 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.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE OKOLINE

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

KRITERIJUMI ZA PRIMJENU ENERGETSKE EFIKASNOSTI

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

- Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.

- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.

- U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede energije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.

USLOVI ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

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

Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama.

SAOBRAĆAJ

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

Obezbediti jedno parking mjesto na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.

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

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

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

Travnjaci su važan estetski element ove kategorije.

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

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

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

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

- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,

- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,

PEJZAŽNO UREĐENJE - ZELENILLO

U skladu sa propisanim uslovima uraditi projekat uređenja terena.

Objekat, urbanistička parcela treba da ima pejzažno uređenje.

U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;

Izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,

Forsirati linearnu sadnju u okviru urbanističke parcele u pravcu pružanja saobraćajnice

Staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta, Ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom,

Ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica,

Revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.

Zelene površine treba da prevashodno imaju higijensko-sanitarnu funkciju.

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

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

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

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

KARAKTERISTIKE PRIRODNIH USLOVA

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

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

Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

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

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

Relativna vlažnost je 69%

Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

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

INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

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

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

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

HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.

Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjnsko polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih)

voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m“. - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.

SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

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

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

POSEBNI USLOVI:

I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o 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.

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 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 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“ u R=1/500 i „Situacija urbanističke parcele br.20“ u R=1/750.

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

NAPOMENA:

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje gradjevsinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose za dio katastarske parcele br.190/1 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje površine od 22,00m², 1/1 svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, koja je u zahvatu predmetne urbanističke parcele planirano za izgradnju objekta.

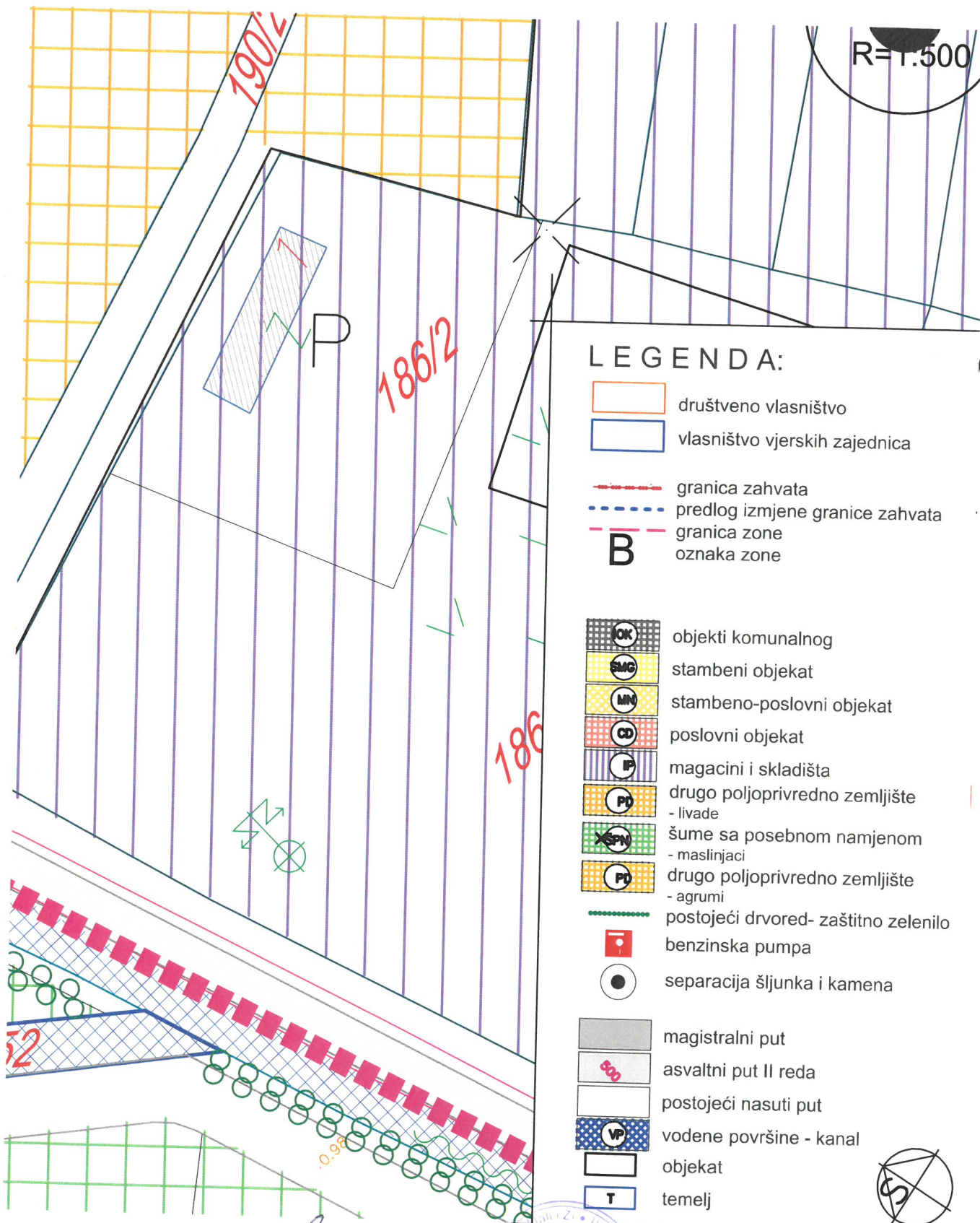
Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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

SEKRETAR,
Arh. Aleksandar Đabović, dipl.ing.



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



LEGENDA:

- društveno vlasništvo
- vlasništvo vjerskih zajednica
- granica zahvata
- predlog izmjene granice zahvata
- granica zone
- B** 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

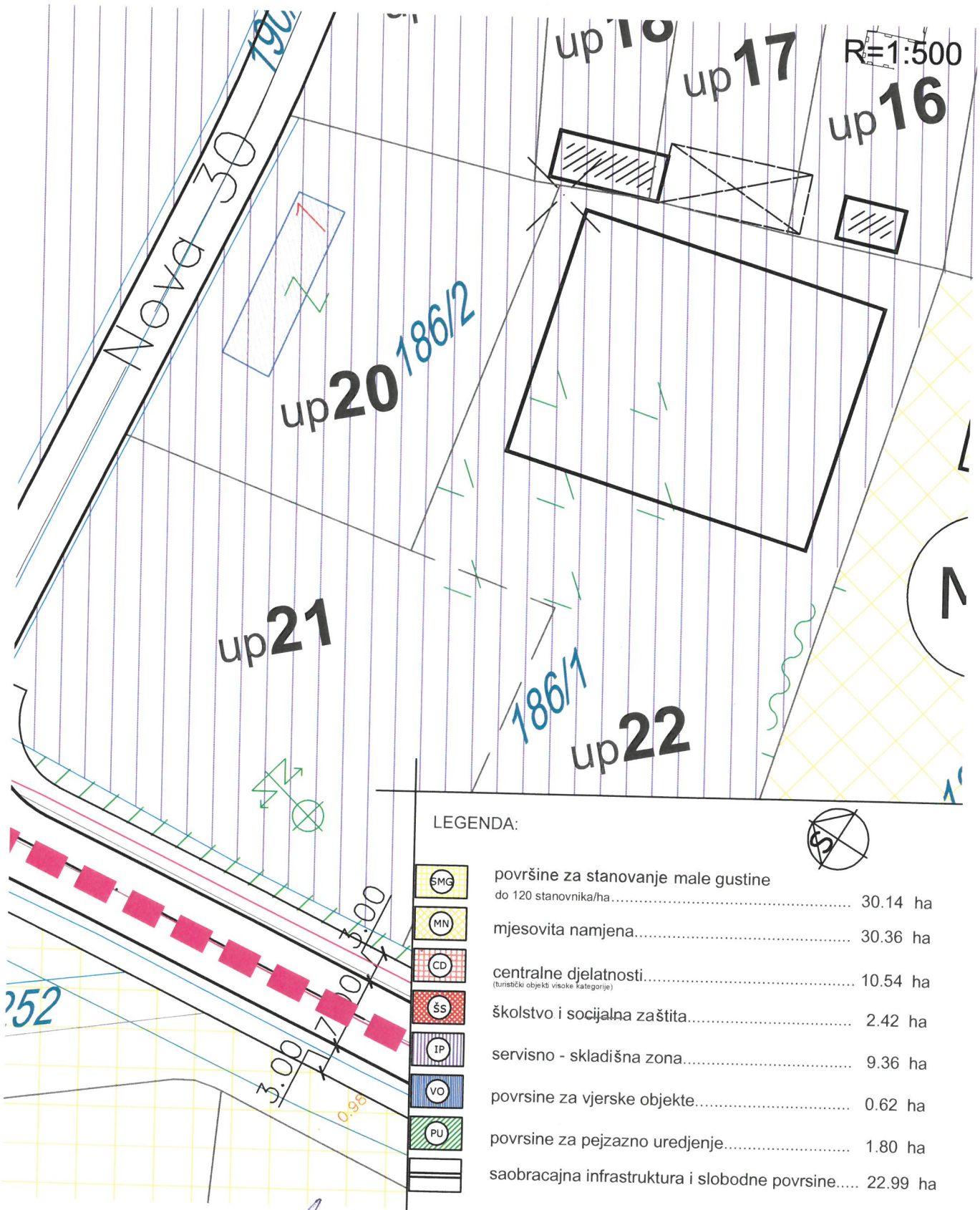
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing građ.

Sekretar
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DUP "Ulcinjско 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..... (turistički objekti visoke kategorije)	10.54 ha
	škولstvo i socijalna zaštita.....	2.42 ha
	servisno - skladišna zona.....	9.36 ha
	površine za vjerske objekte.....	0.62 ha
	površine za pejzazno uredjenje.....	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.

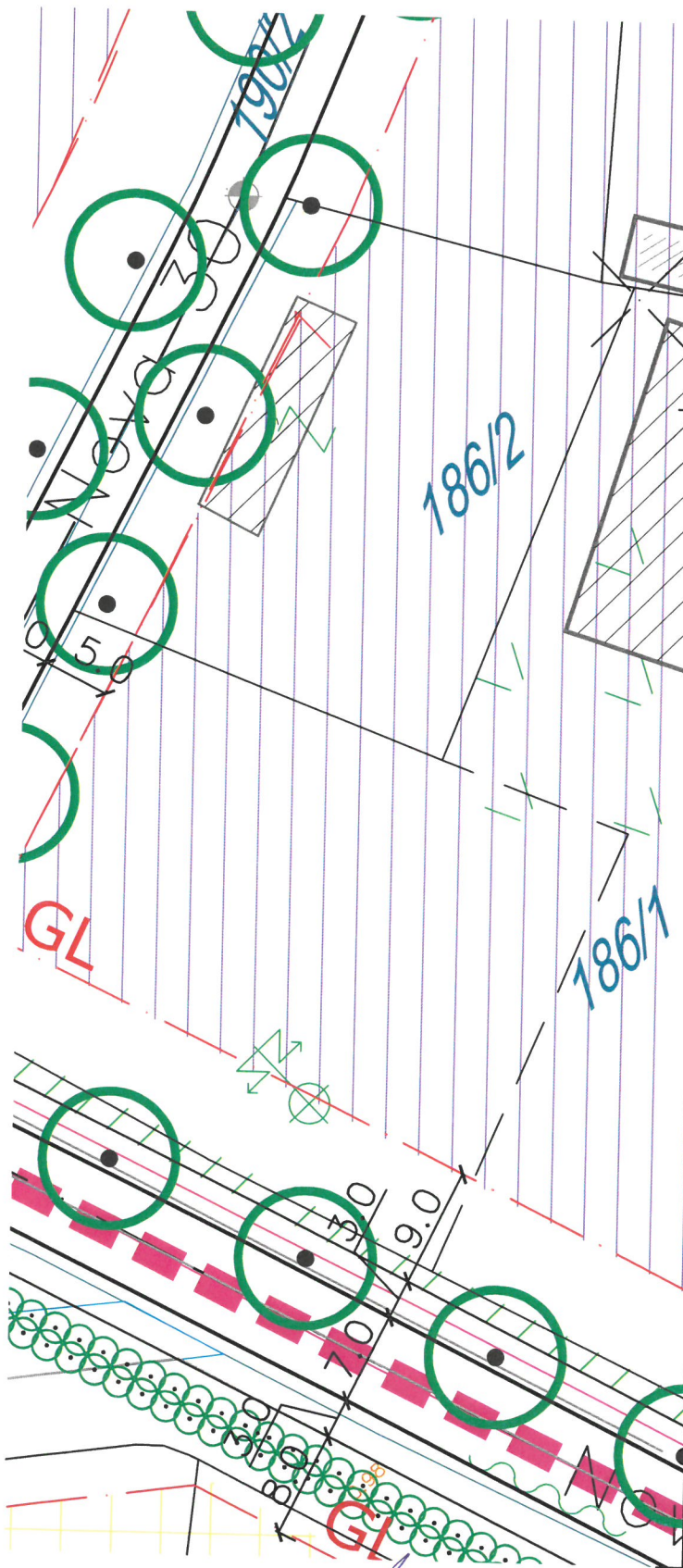
DUP "Ulcinjско polje"
Plan br.6 Urbanističko arhitektonsko oblikovanje prostora

R=1:500






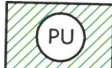


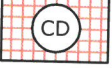




Pv - Pv

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



LEGENDA:

-  granica zahvata DUP-a
-  granica zone
-  oznaka zone
-  oznaka podzone
-  GL građevinska linija
- P+5 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

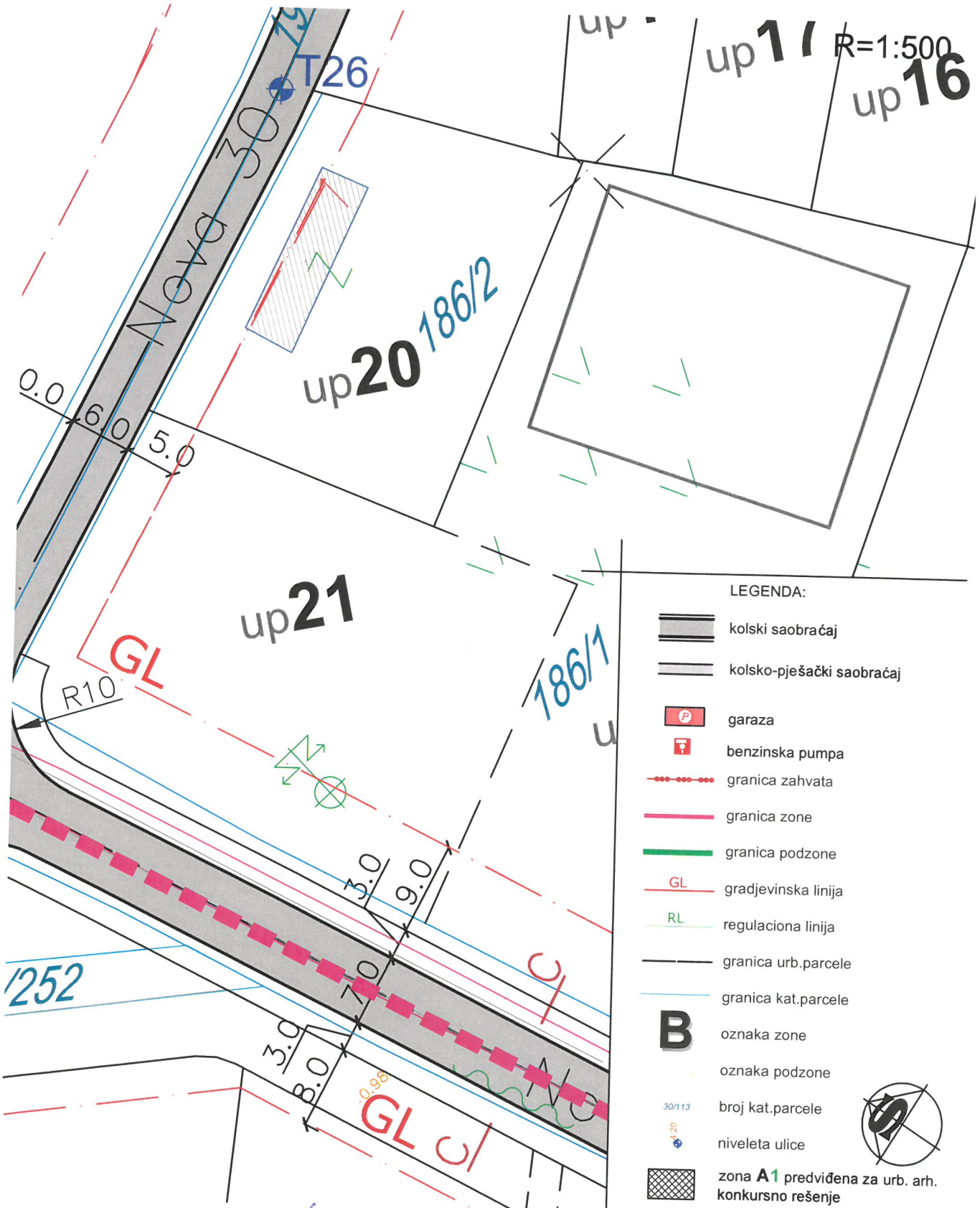
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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



LEGENDA:

- kolски saobraćaj
- kolsko-pješački saobraćaj
- garaza
- benzinska pumpa
- granica zahvata
- granica zone
- granica podzone
- GL gradjevinska linija
- RL 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

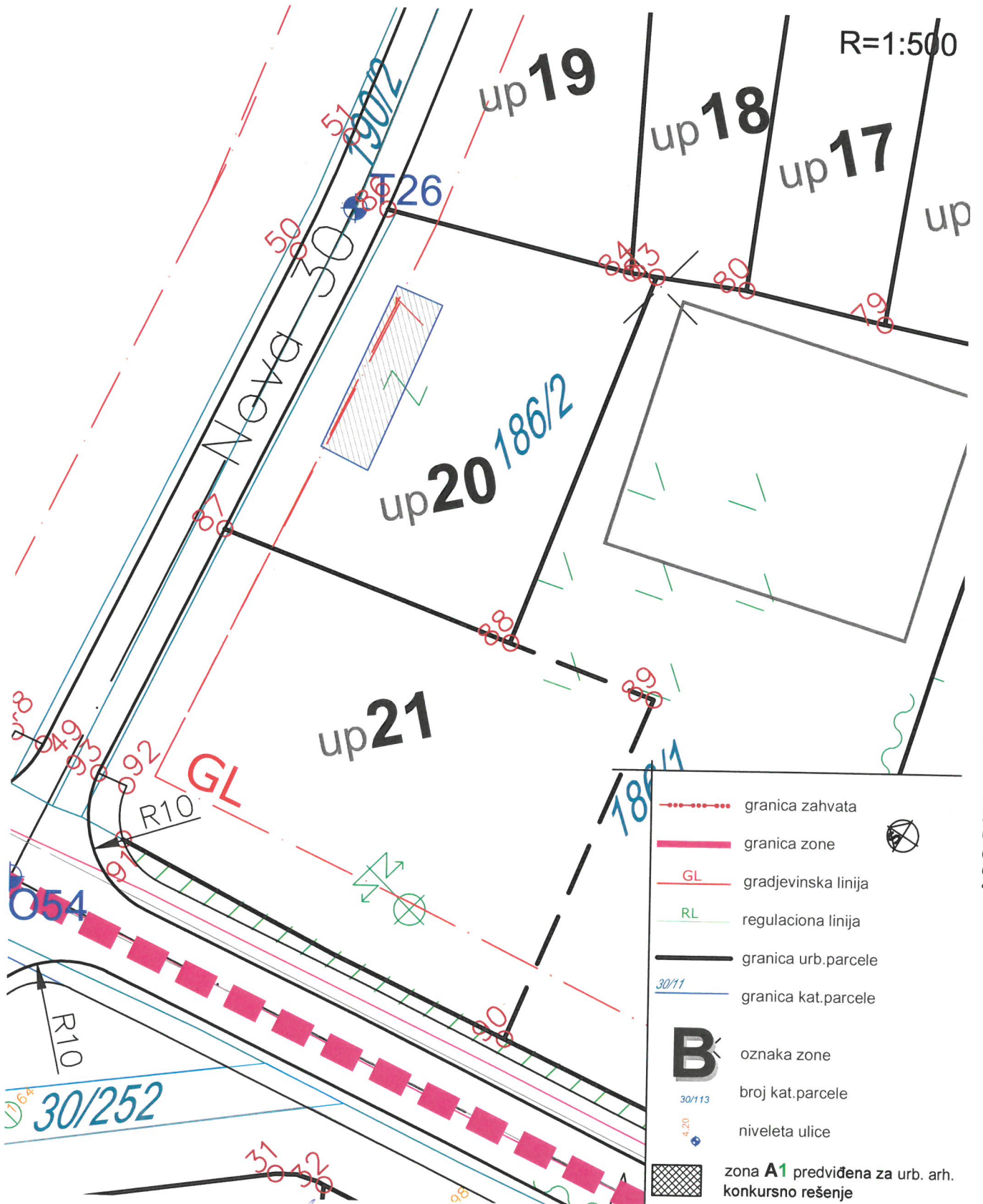
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

Sekretar
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje"
Plan br.8 Pacelacija

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

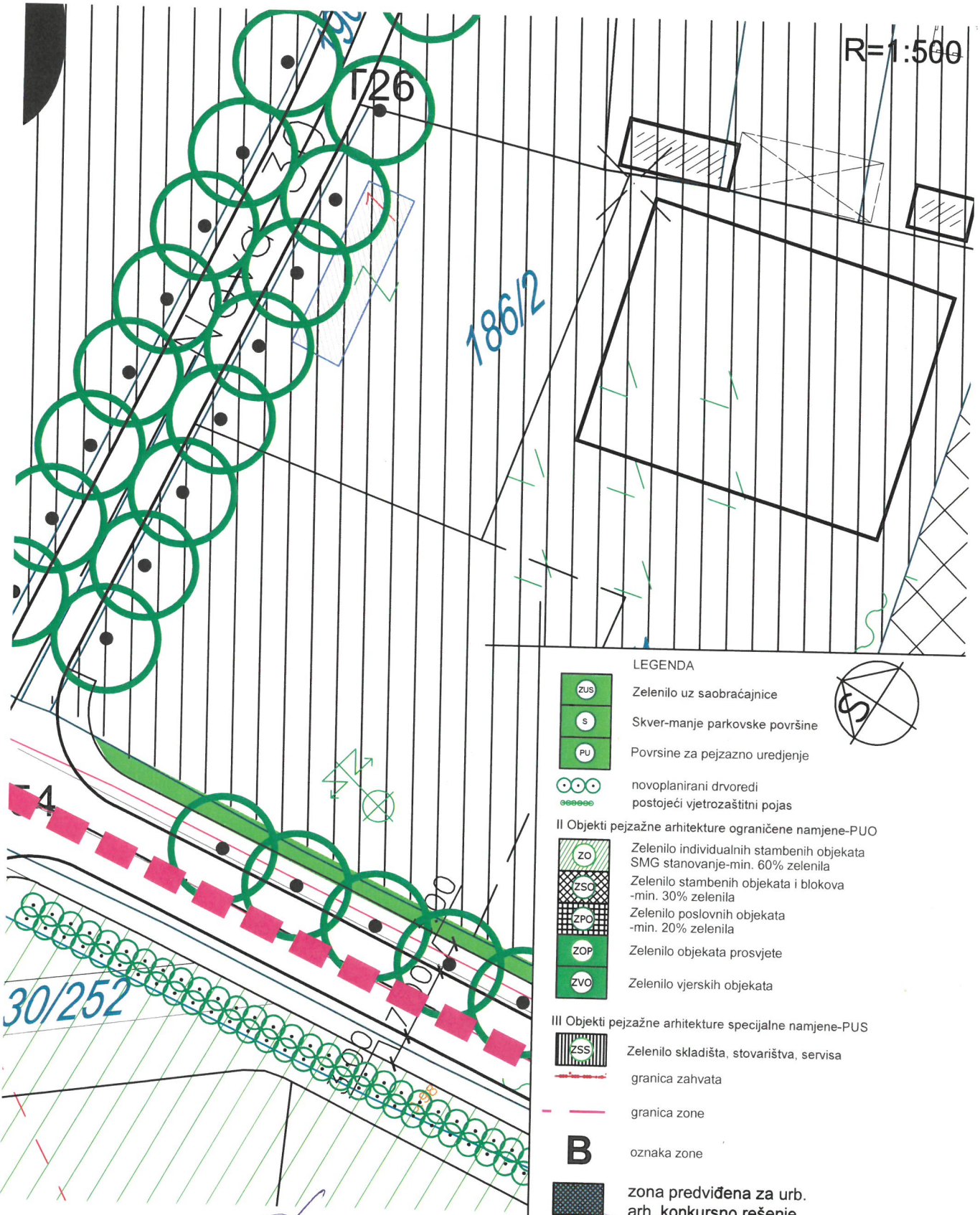


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje"
Plan br.9 Pejzažna arhitektura

R=1:500



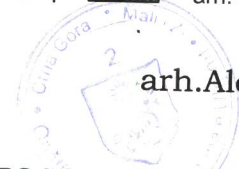
- LEGENDA
- ZUS Zelenilo uz saobraćajnice
 - S Skver-manje parkovske površine
 - PU Povrsine za pejzažno uređenje
 - novoplanirani drvoredi
 - postojeći vjetrozaštitni pojas
 - II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO
 - ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata SMG stanovanje-min. 60%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

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

D

R=1:500

Ø250mm

NOVA 30

190/2

186/2




3.10

30/252

0.98




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

D

R=1:500



LEGENDA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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

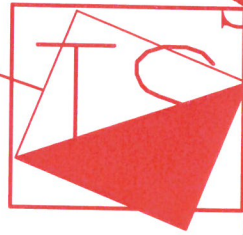
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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

R.1.500

STS „BETONJER
250 kVA



186/2

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.

SITUACIJA URBANISTIČKE PARCELE BR. 20 SA DUP-α"ULICINSKO POLJE"

R=1:750

Urb. parcela br.20=1023.00m² u zoni D podzona 20
Katastarska parcela br. 186/2=1001.00 m² l.n 628 K.o Ulicinsko Polje
svojina Mustajić Ismet
Katastarska parcela br. 190/1=22.00 m² l.n 3 K.o Ulicinsko Polje
svojina Crme Gore raspolaganje Opština Ulicinj

Kordinatne tačke urbanističke parcele

83.6604100.3675.4642500.9556
84.6604098.8600.4642502.9500
86.6604086.0965.4642523.8452
87.6604053.1176.4642512.5827
88.6604065.3689.4642485.3924

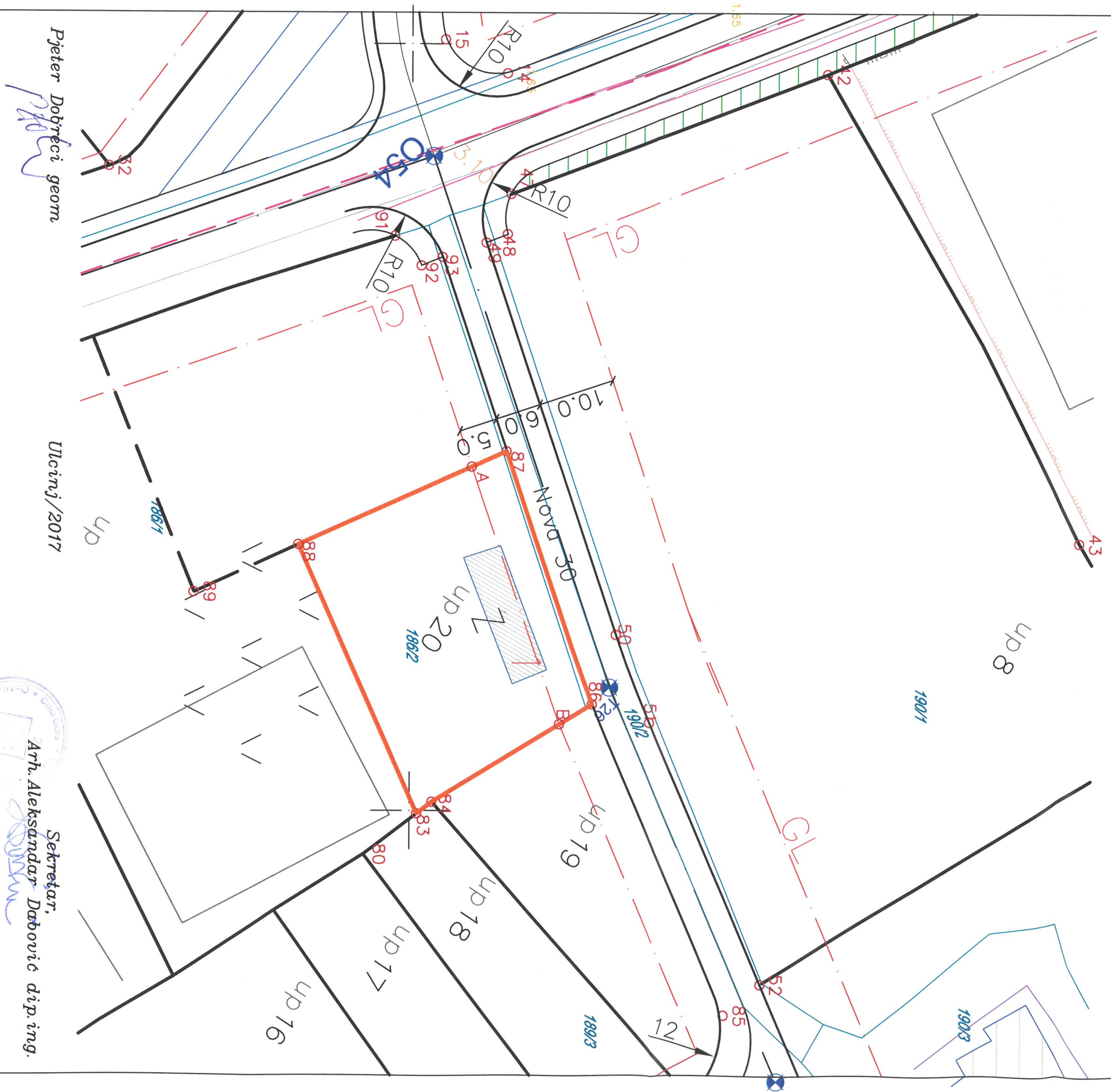
Kordinatne tačke regulacione linije

86.6604086.0965.4642523.8452
87.6604053.1176.4642512.5827

Kordinatne tačke gradjevinske linije

A.6604055.16.4642508.05
B.6604088.71.4642519.57

— Urb. parcela po DUP-u



Pieter Dobreci geom

Ulicinj/2017

Sekretar,
Arh. Aleksandar Dabovic dip.ing.

