

**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.:05-996/1-17
Ulcinj / Ulqin, 18.07.2017. god.

1. Tulović Ć. Nusret i
2. Tulović Ć. Selatin

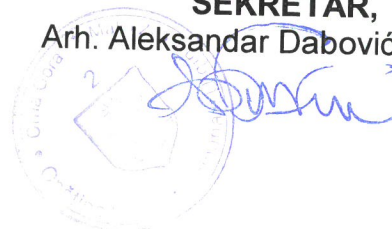
Ulcinj
Kodre, b.b.

Dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkim parcelama br. 5 i 6 zone „B“ podzone 9, u zahvatu DUP-a „Ulcinjско Polje“, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:
3x imenovanima
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.:05-996/1-17
Ulcinj / Ulqin, 18.07.2017. god.

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 60 i 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 **Tulović Ć. Nusret i Tulović Ć. Selatin**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene
na urbanističkim parcelama br. 5 i 6 zone „B“ podzone 9, koje čine katstarske
parcele br.30/183 i 30/627 sa lista nepokretnosti br.367 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.30/183 KO Ulcinjsko polje opisana kao drugo poljoprivredno zemljište - livade i na njoj nema izgrađenog objekta.

„Karta br.4 „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/1000 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

PLANIRANO STANJE

Na osnovu „Situacije urbanističkih parcela br. 5 i 6“, urbanističke parcele br. 5 i 6 zone „B“, podzone „9“ ukupne površine od 1.992,00 m², formiraju:

- katastarska parcela br.30/183 sa lista nepokretnosti br.367 KO Ulcinjsko polje površine od 902,00m², 1/2 susvojina Tulović Ć. Nusret iz Ulcinja i 1/2 susvojina Tulović Ć. Selatin iz Ulcinja i

- katastarska parcela br.30/627 sa lista nepokretnosti br.367 KO Ulcinjsko polje površine od 1.090,00m², 1/2 susvojina Tulović Ć. Nusret iz Ulcinja i 1/2 susvojina Tulović Ć. Selatin iz Ulcinja.

„Situacija urbanističkih parcela br. 5 i 6“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

Urbanističke parcele: Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjnsko polje“ formirane su urbanističke parcele br. 5 i 6, zone „B“, podzone „9“ sa ukupnom površinom od 1.992,00 m² od katastarskih parcela br.30/183 i 30/627 sa lista nepokretnosti br.367 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 „Ulcinjnsko polje“, u okviru spojenih urbanističkih parcela br. 5 i 6 koje se nalaze u zoni „B“, podzoni „9“, 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 B				
MN	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	do P+4	1,50	0,30

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 597,60m² (indeks zauzetosti 0,30).

Max.bruto građevinska površina objekta 2.988,00m² (indeks izgrađenosti 1,50).

Indeksi izgrađenosti odnose se na urbanističke parcele br. 5 i 6.

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 urbanističke parcele graniče sa javnom površinom prikazane su koordinatnim tačkama: **5, 9, 12, 13, 14, 15 i 16** u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“ i "Situaciju urbanističkih parcela **br. 5 i 6**".

- Kordinatne tačke regulacione linije spojenih urbanističkih parcela:

05	6603172,87	4642795,84
09	6603130,52	4642732,87
12	6603136,44	4642694,23
13	6603114,33	4642708,81
14	6603111,14	4642704,06
15	6603112,39	4642697,79
16	6603154,86	4642669,78

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

Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno, 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 "Situaciju urbanističkih parcela **br. 5 i 6**" na kojem su prikazane granice novoformiranih urbanističkih parcela.

- Kordinatne tačke spojenih urbanističkih parcela:

04	6603199,09	4642778,55
05	6603172,87	4642795,84
09	6603130,52	4642732,87
10	6603128,29	4642729,55
11	6603150,39	4642714,97
12	6603136,44	4642694,23
13	6603114,33	4642708,81
14	6603111,14	4642704,06
15	6603112,39	4642697,79
16	6603154,86	4642669,78

- Kordinatne tačke građevinske linije:

A.	6603435,86	4642420,91
B.	6603426,44	4642406,59

C.	6603449,16	4642381,03
D.	6603474,32	4642350,92
E.	6603490,40	4642364,36

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 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 (Ii)	maximalna dozvoljena spratnost
MN	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	1,50	do P+4

Indeksi izgrađenosti odnosi se na urbanističke parcele.

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 geomehaničke 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 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- predviđa 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 predviđaju:

- 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 (presadivanje 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*- 30m² zelenih i slobodnih površina po gostu,
- za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina po gostu,
- za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gostu
- za objekte sa 5*-100m² 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 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 ravnic (Ulcinjnsko polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.

SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

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

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

POSEBNI USLOVI:

I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 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 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. Projektno 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 izvrsti 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 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. 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, noramativima 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-nacrta)

- 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 Izveštajem 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.

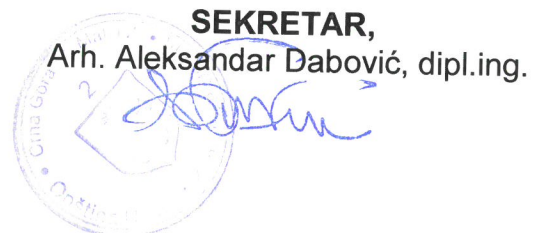
Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u R=1/1000 i „Situacija urbanističkih parcela br.5 i 6“ u R=1/500.

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

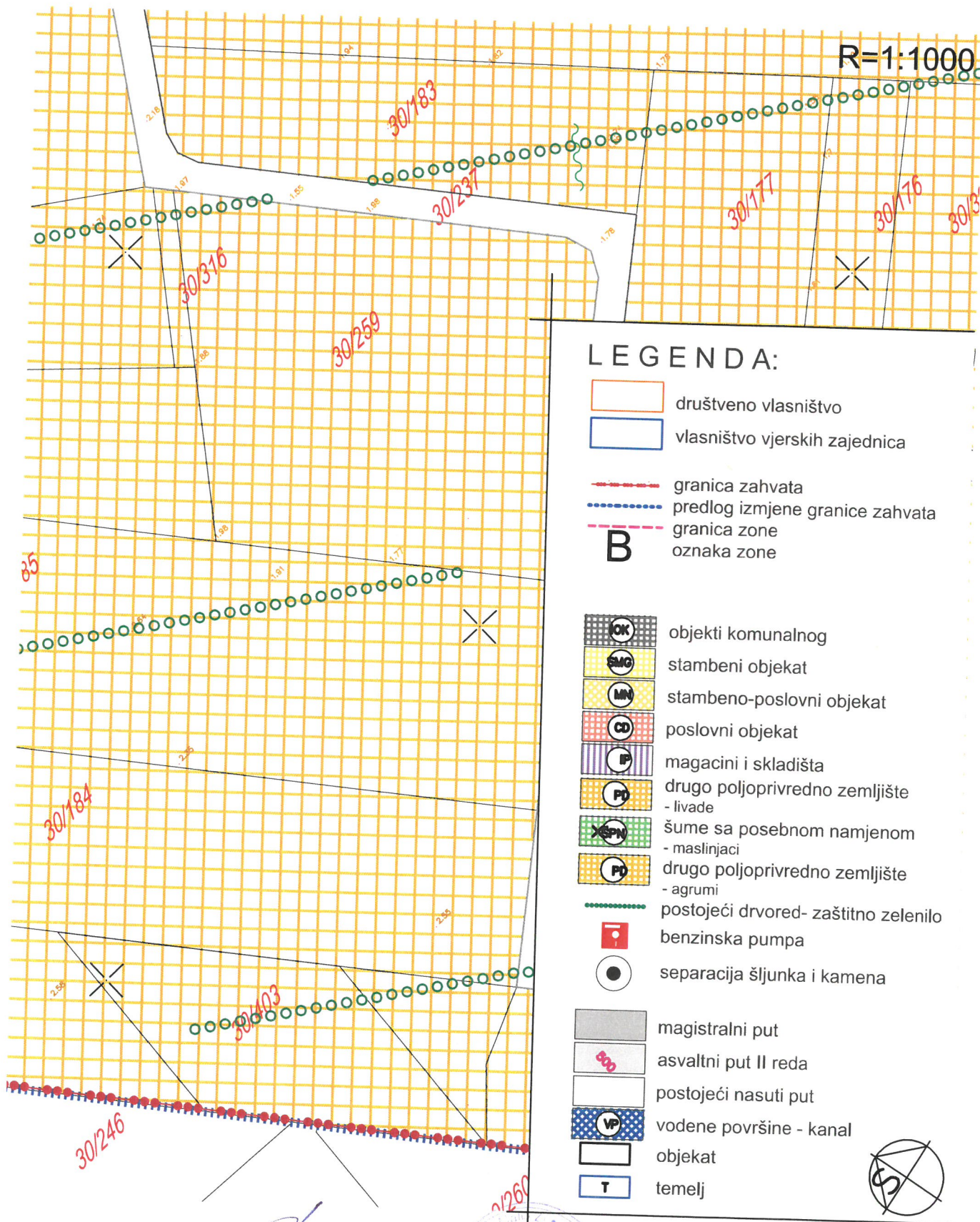
Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

SEKRETAR,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



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



LEGENDA:

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

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

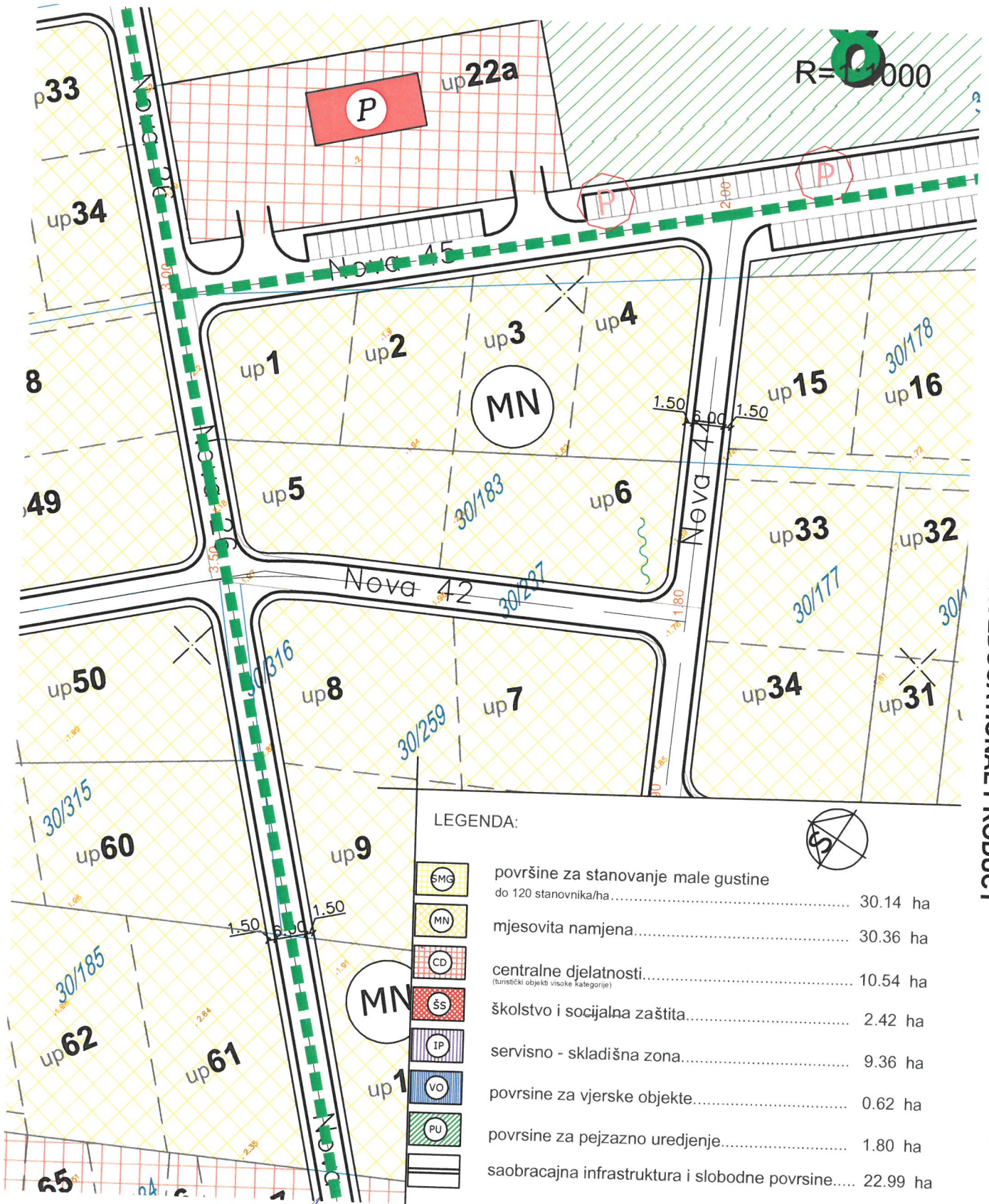
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



(Handwritten signature)

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>(tuneljski objekti visoke kategorije)</small>	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
	saobracajna infrastruktura i slobodne površine.....	22.99 ha

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

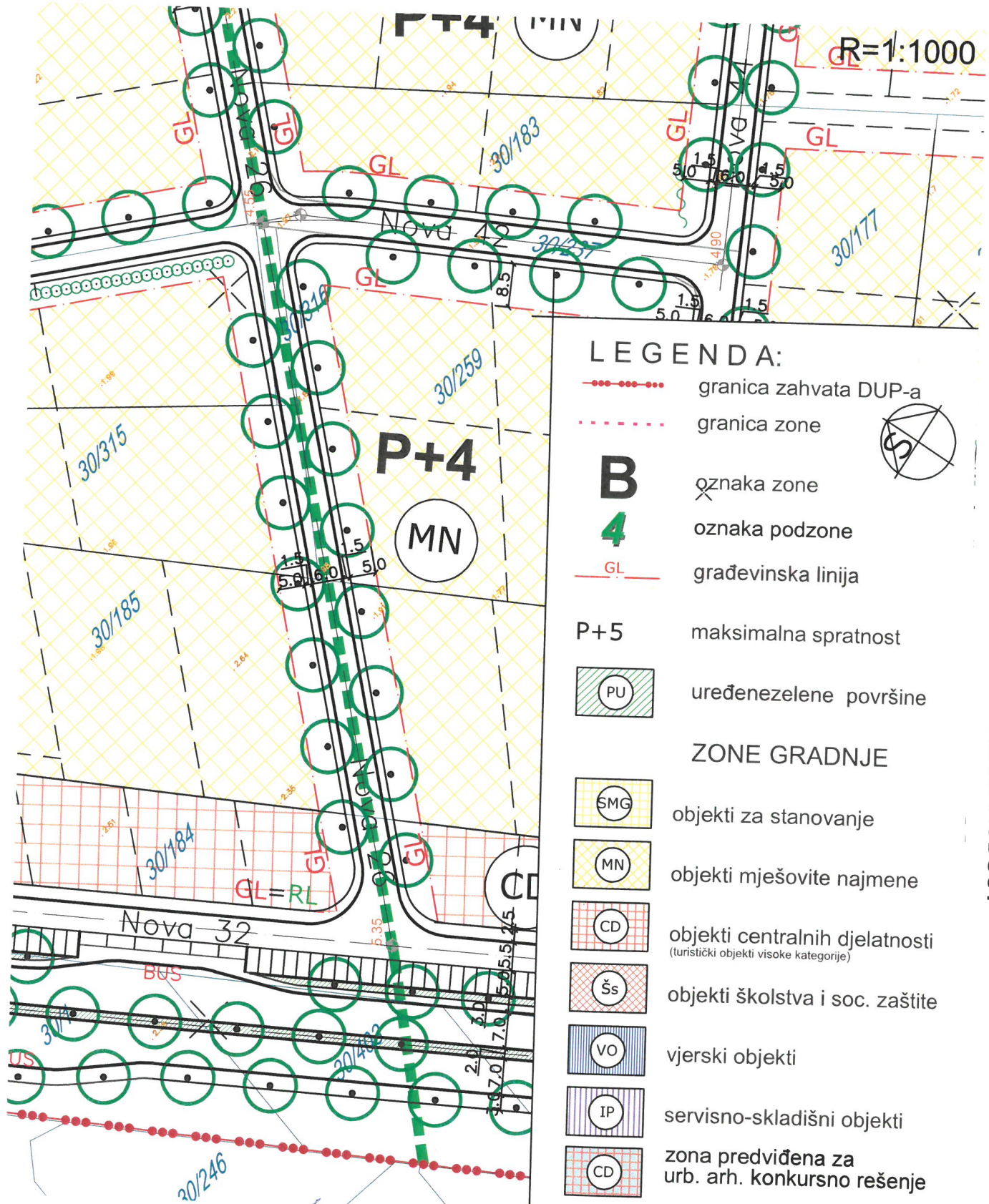
Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjско polje"

Plan br.6 Urbanističko arhitektonsko oblikovanje prostora

R=1:1000

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



LEGENDA:

- granica zahvata DUP-a
- - - - - granica zone
- B** oznaka zone
- 4** oznaka podzone
- GL građevinska linija
- P+5** maksimalna spratnost
- PU uređene zelene površine
- ZONE GRADNJE**
- SMG objekti za stanovanje
- MN objekti mješovite najmene
- CD objekti centralnih djelatnosti (turistički objekti visoke kategorije)
- Šs objekti školstva i soc. zaštite
- VO vjerski objekti
- IP servisno-skladišni objekti
- CD zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

Sekretar
 arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

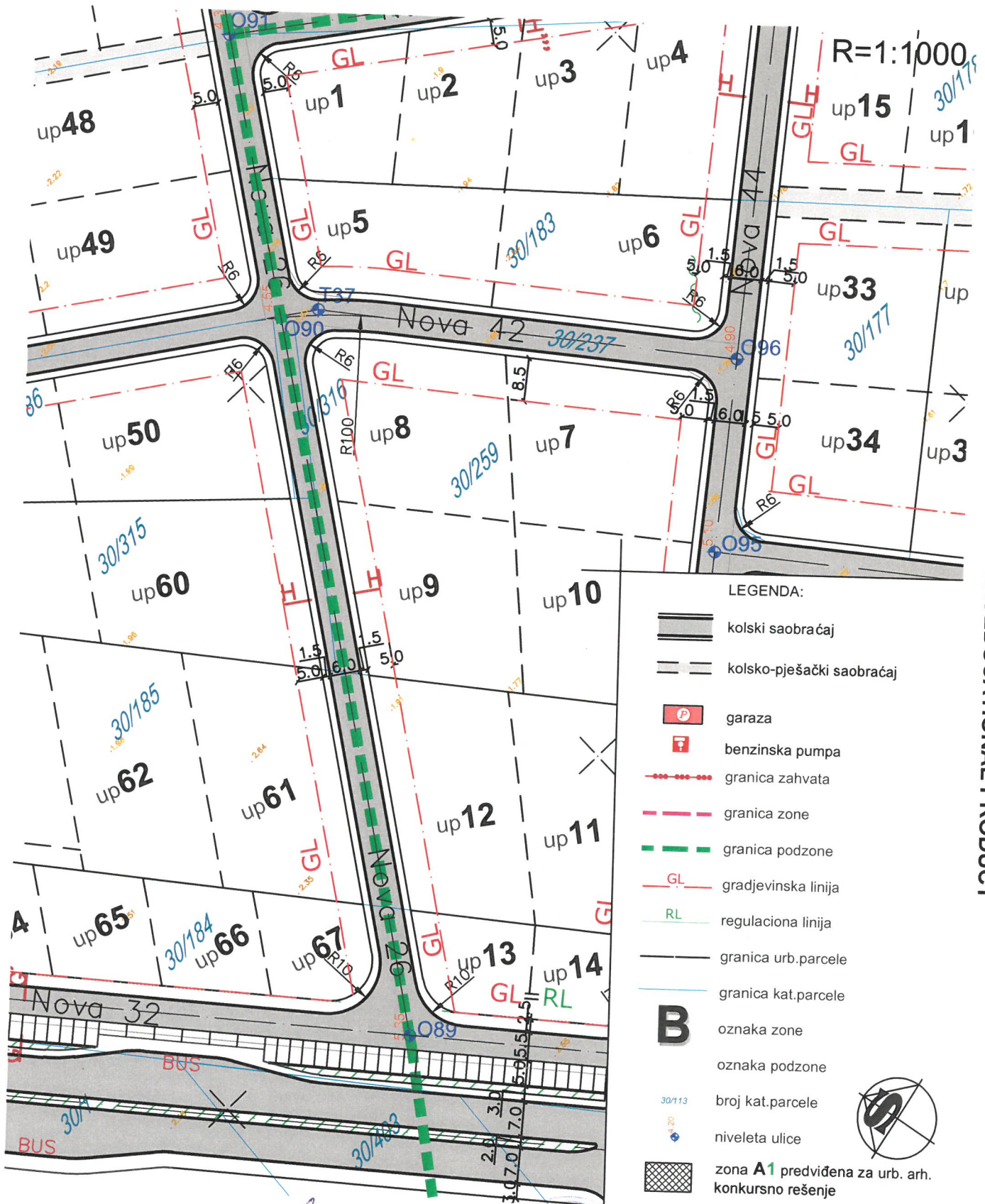


DUP "Ulcinjnsko polje"

Plan br.7 Saobraćaj, regulacija i nivelacija

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



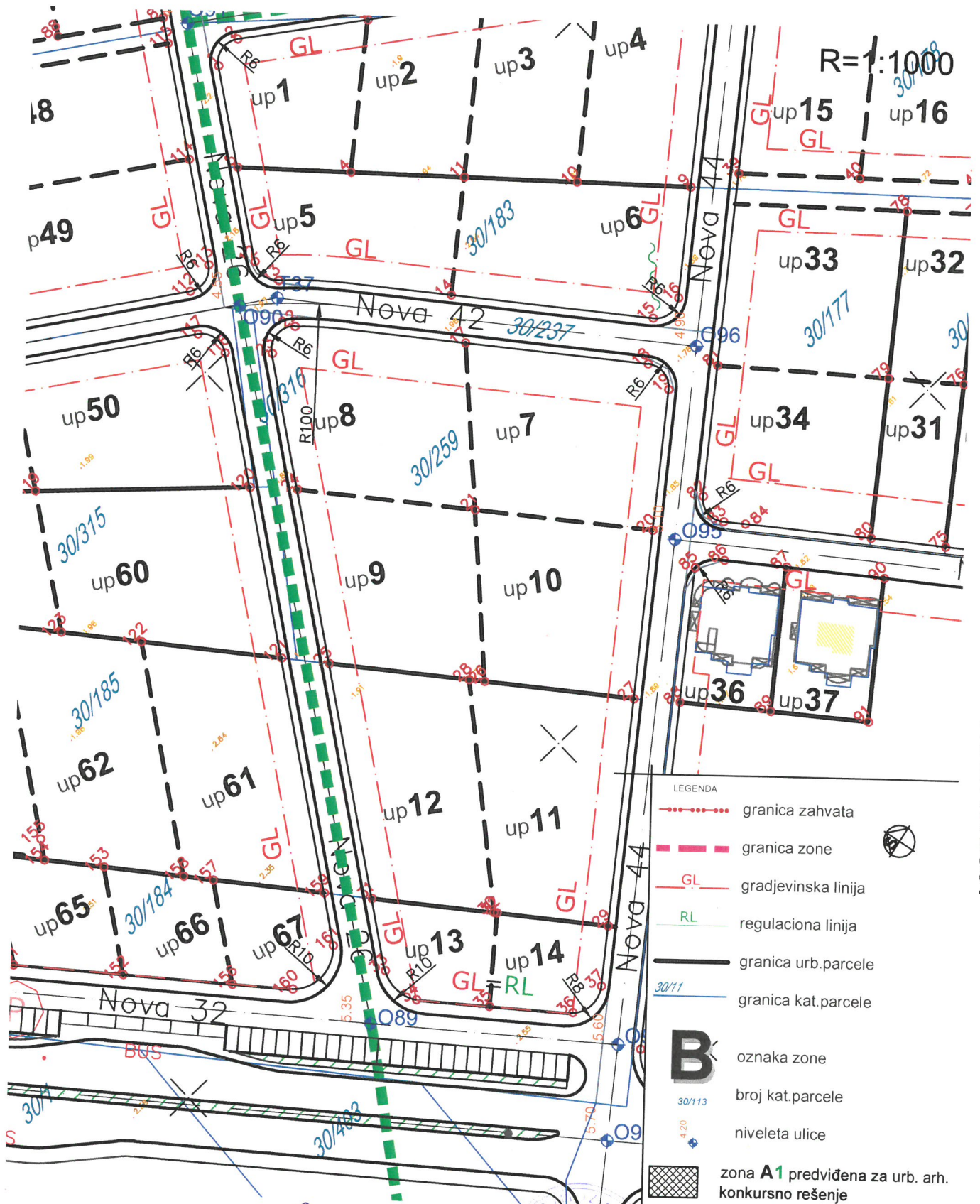
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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



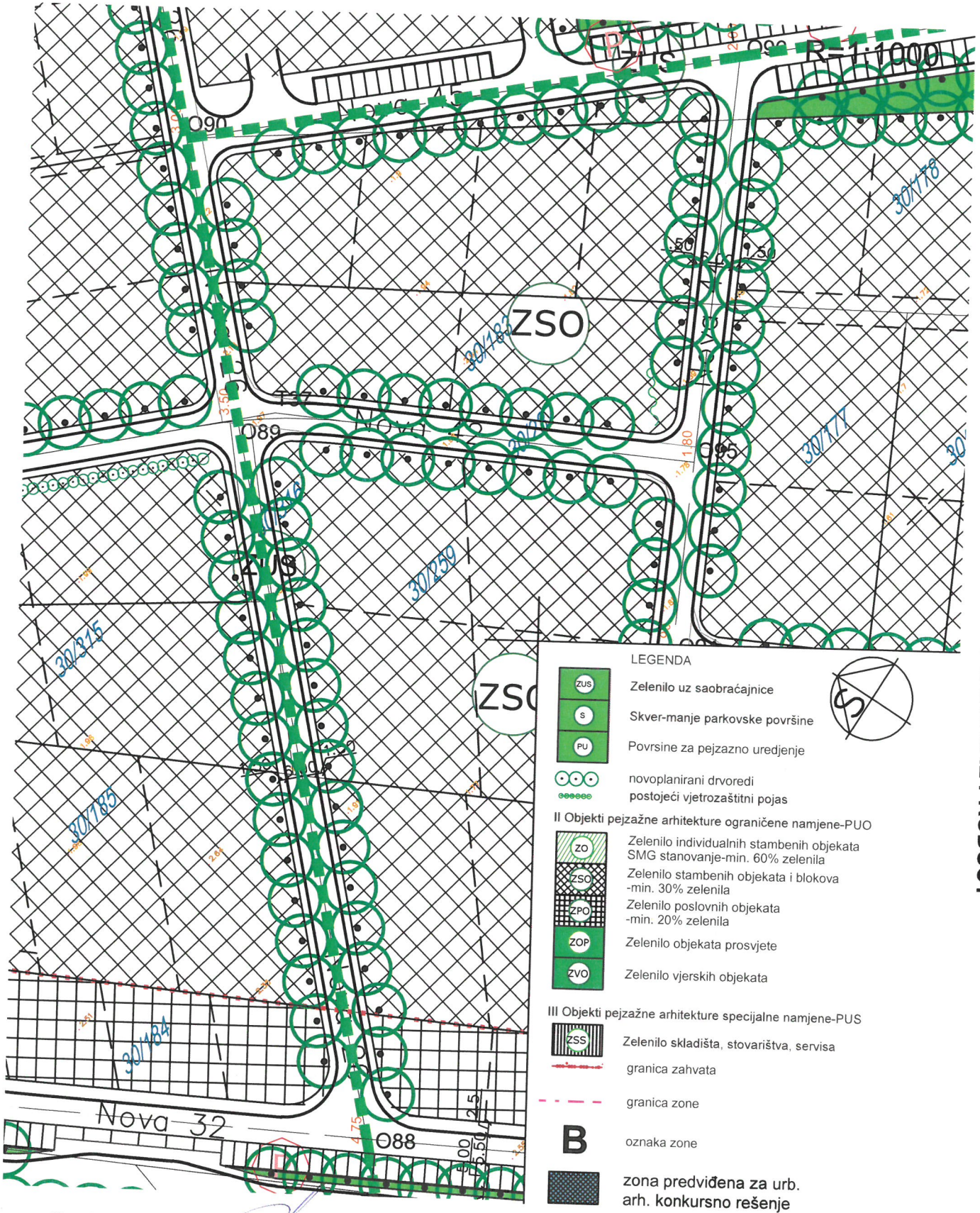
LEGENDA

- - - - - granica zahvata
- - - - - granica zone
- GL gradjevinska linija
- RL regulaciona linija
- granica urb. parcele
- granica kat. parcele
- B** oznaka zone
- 30/113 broj kat. parcele
- 4.20 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.9 Pejzažna arhitektura



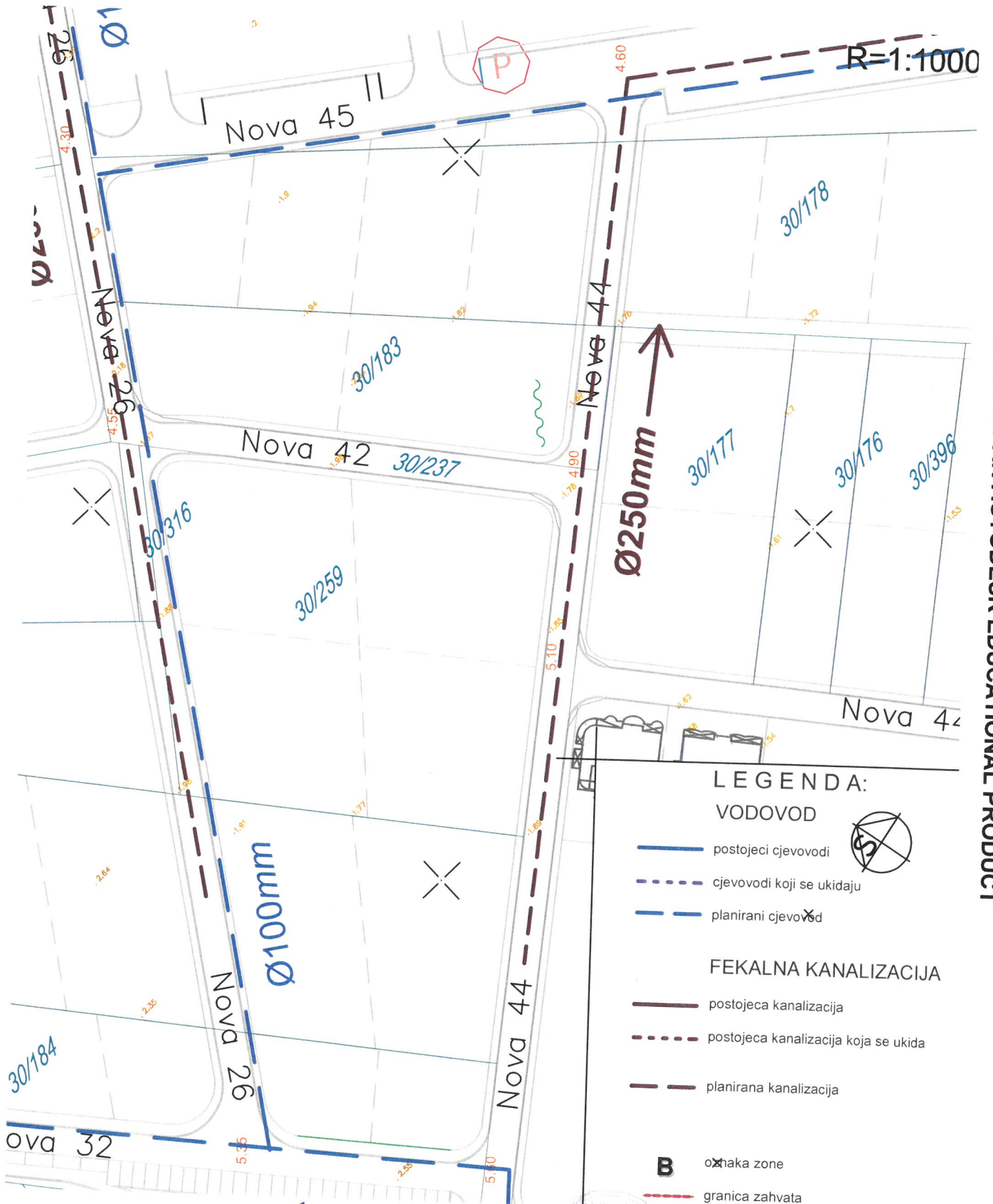
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



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** ožnjaka 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

R=1:1000



LEGENDA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

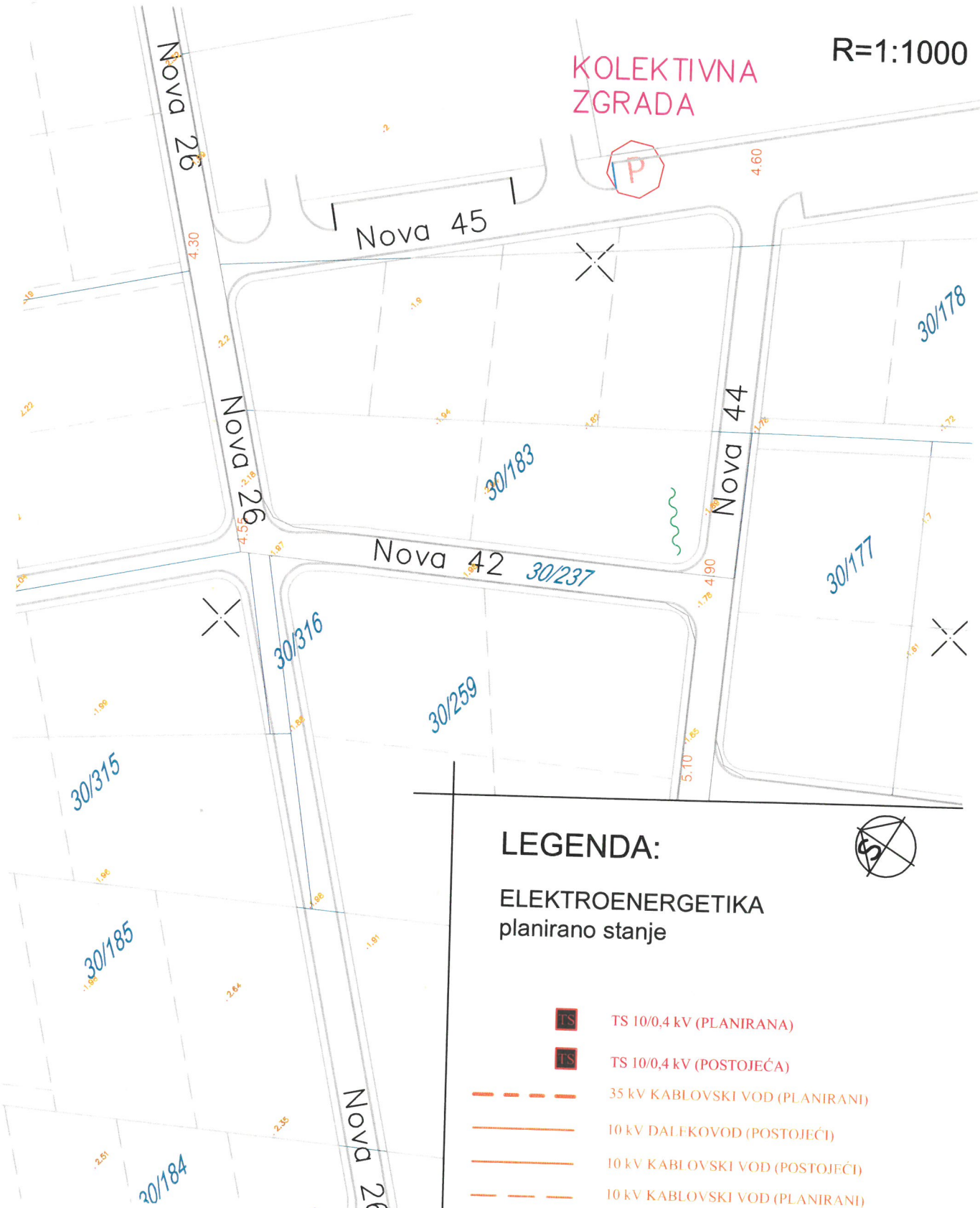
- planirana atm.kanalizacija
- separator, masti i taloznica sa prepumpnom stanicom
- ispust u Port Milenu
- postojeći kanal-bardela
- oznaka zone
- granica zahvata

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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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

R=1:1000



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

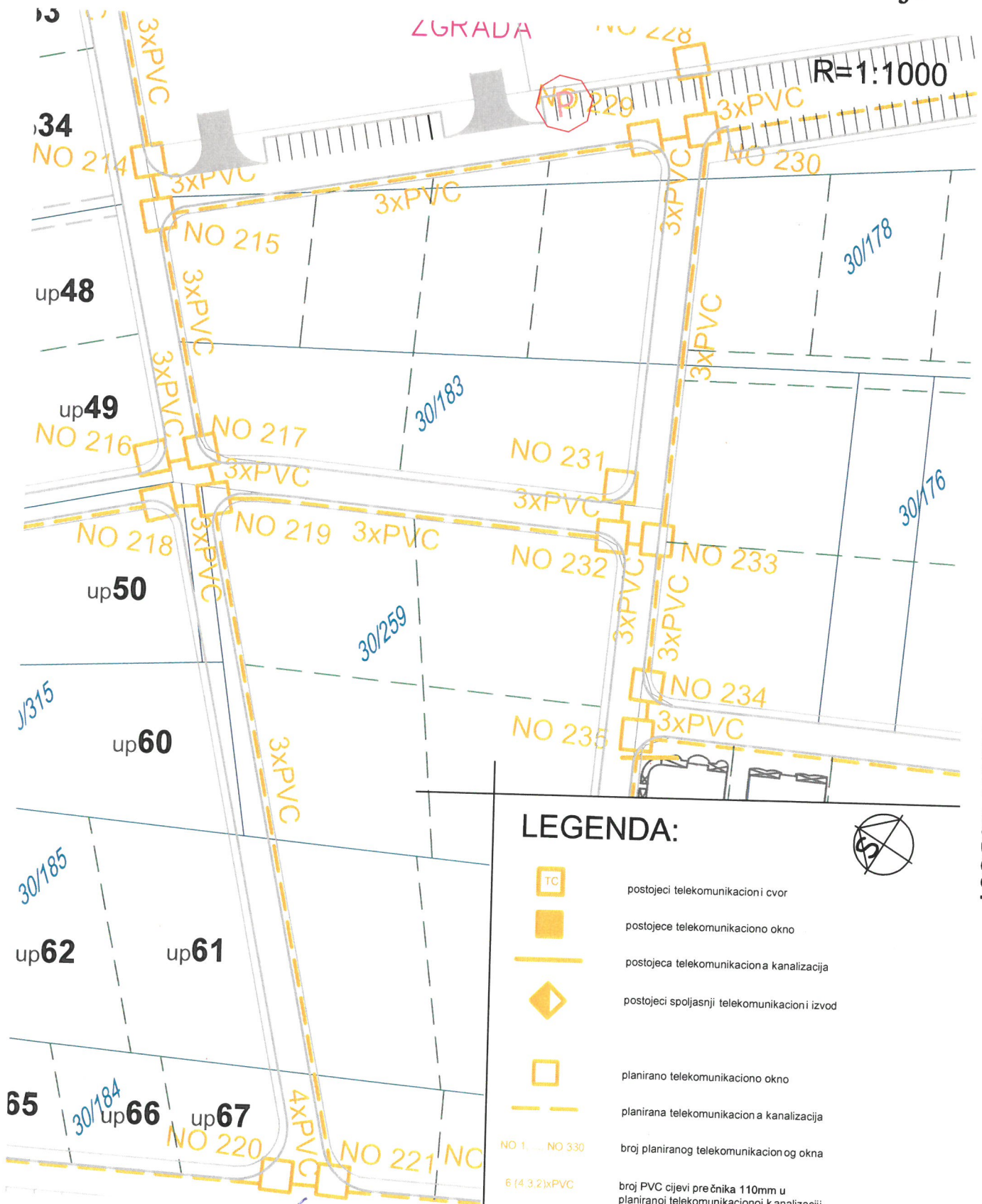
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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











Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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



LEGENDA:

-  postojeći telekomunikacioni cvor
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljasnji telekomunikacioni izvod
-  planirano telekomunikaciono okno
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija
-  broj planiranog telekomunikacionog okna
-  broj PVC cijevi pre čnika 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

PODRUČNA JEDINICA

ULCINJ

Broj: 108-956-4091/2017

Datum: 10.07.2017

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 956-529-31/2017 OD 10 07 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

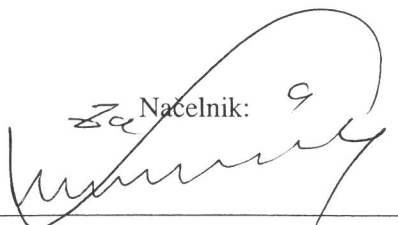
LIST NEPOKRETNOSTI 367 - IZVOD

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	183		9 67	11/03/2016	POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		902	104.27
								902	104.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1030597723038	TULOVIĆ ČAZIM NUSRET KODRE ULCINJ Kodre	Susvojina	1/2
2002872223026	TULOVIĆ ČAZIM SELATIN KODRE ULCINJ Ulcinj	Susvojina	1/2

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).

Za Načelnik: 9

Čaprić Dževdet

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 956-529-31/2017
Datum: 10.07.2017.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 9
Parcela: 30/183

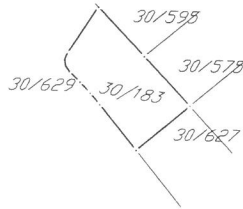
KOPIJA PLANA

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

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN " ULCINJSKO POLJE"

Situacija urbanističke parcele br.5 i 6 zona "B" podzona "9"

R=1: 500

- URBANISTIČKA PARCELA BR.5=902.00m²
- KATASTARSKA PARCELA BR.30/183=902.00M²,L.N.367 TULOVIĆ ČAZIM NUSRET 1/1
- TULOVIĆ ČAZIM SELATIN 1/2
- URBANISTIČKA PARCELA BR. 6=1090.00m²
- KATASTARSKA PARCELA BR.30/627=1090.00M²,L.N.367 TULOVIĆ ČAZIM NUSRET 1/1
- TULOVIĆ ČAZIM SELATIN 1/2

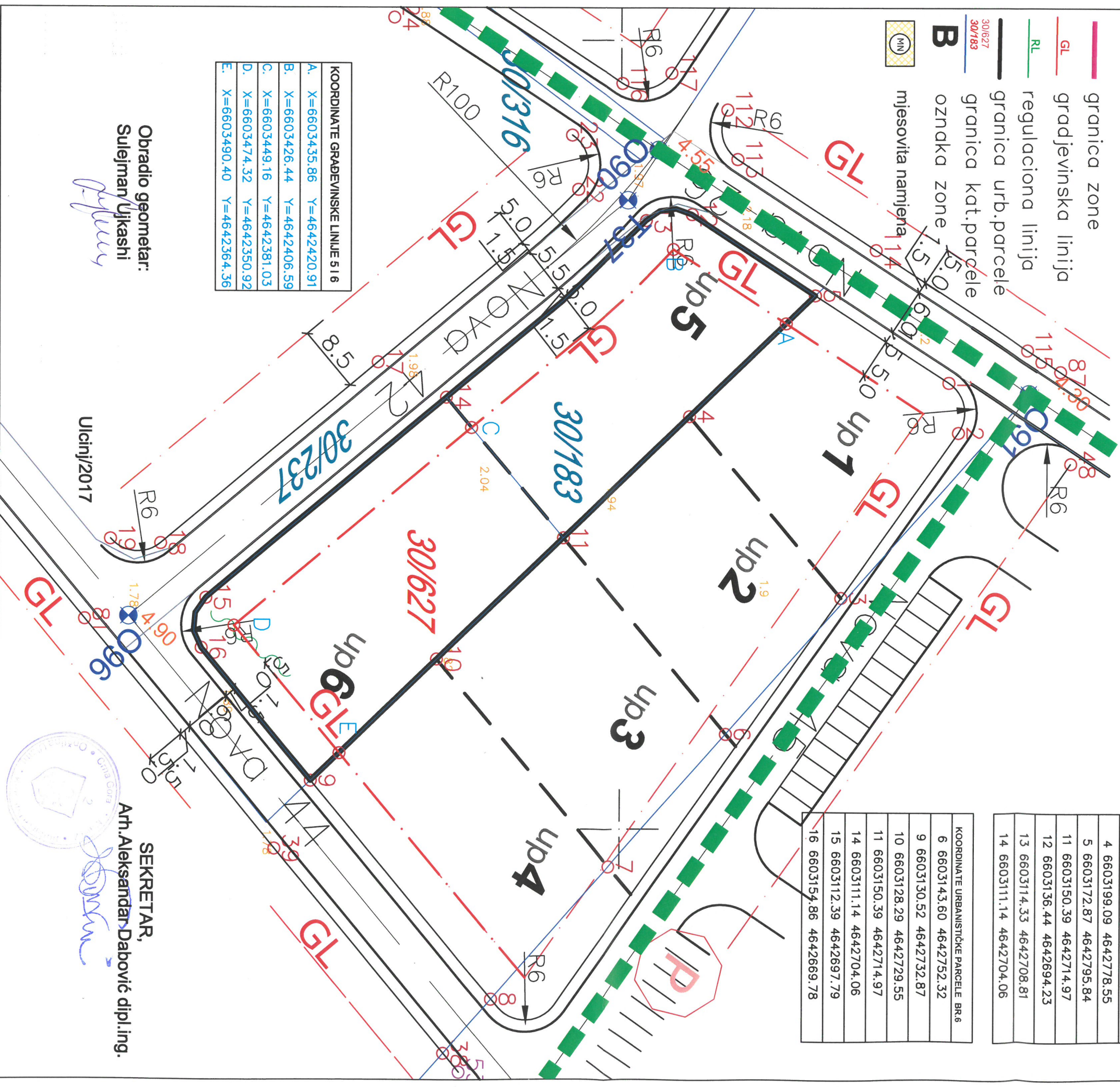
LEGENDA:

- granica zone
- gradjevinska linija
- regulaciona linija
- granica urb.parcele
- granica kat.parcele
- oznaka zone
- MN mješovita namjena

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE BR.5	
4	6603199.09 4642778.55
5	6603172.87 4642795.84
11	6603150.39 4642714.97
12	6603136.44 4642694.23
13	6603114.33 4642708.81
14	6603111.14 4642704.06

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE BR.6	
6	6603143.60 4642752.32
9	6603130.52 4642732.87
10	6603128.29 4642729.55
11	6603150.39 4642714.97
14	6603111.14 4642704.06
15	6603112.39 4642697.79
16	6603154.86 4642669.78

KOORDINATE GRADEVINSKE LINIJE 5 I 6	
A.	X=6603435.86 Y=4642420.91
B.	X=6603426.44 Y=4642406.59
C.	X=6603449.16 Y=4642381.03
D.	X=6603474.32 Y=4642350.92
E.	X=6603490.40 Y=4642364.36



Obradio geometar:
Sulejman Ujkashi

[Signature]

Ulcinj/2017

SEKRETAR,
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

[Signature]

