

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.:05-70/1-16  
Ulcinj / Ulqin, 23.02.2016. god.

**Kalezić B. Bekim**

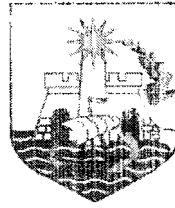
Ulcinj  
Vladimir, b.p.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br. 34 zone „C“, podzone „14“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“, Opština Ulcinj.

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

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





**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.:05-70/1-16  
Ulcinj / Ulqin, 23.02.2016. god.

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 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 **Kalezić Bekim**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje**  
**na urbanističkoj parceli br. 34 u zoni „C“, podzoni „14“, koju čini katastarska**  
**parceta br. 30/585 i dio katastarske parcele br. 30/231 KO Ulcinjsko polje, u**  
**zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE**

Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br.34", urbanističku parcelu br.34 zone „C“, podzone „14“ površine od 834,00 m<sup>2</sup>, formiraju:

- katastarska parcela br.30/585 sa lista nepokretnosti br.873 KO Ulcinjsko polje, površine od 794,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Kalezić B. Bekim iz Vladimira - Ulcinj i

- dio katastarske parcele br.30/231 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje površine od 40,00m<sup>2</sup>, svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj.

Katastarska parcela br.30/309 KO Ulcinjsko polje, DUP-om "Ulcinjско Polje" kroz grafički prilog karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" opisana kao šuma sa posebnom namjenom - maslinjaci.

"Situacija urbanističke parcele br.34" i karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" u R=1:500 su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

## PLANIRANO STANJE

**Urbanistička parcela:** Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ formirana je urbanistička parcela br.34, zone „C“, podzone „14“ sa površinom od 834,00m<sup>2</sup> od katastarske parcele br.30/585 i dijela katastarske parcele br.30/231 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 urbanističke parcele br.34 koja se nalazi u zoni „C“, podzoni „14“, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

### PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

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

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 125,10m<sup>2</sup>** (indeks zauzetosti 0,15).

**Max.bruto građevinska površina objekta 333,60m<sup>2</sup>** (indeks izgrađenosti 0,40).

Indeksi izgrađenosti odnose se na 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 ograničen broj podzemnih etaža.**

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

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

### REGULACIJA I NIVELACIJA SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU

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

### REGULACIJA I NIVELACIJA

Osnovni regulacioni elementi koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu dati su u grafičkim priložima saobraćaja, regulacije i nivelacije kao i u tekstualnom i grafičkom prilogu Urbanističko-tehničkih uslova.

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanistička parcela graniči sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama: 105, 106, 107, 108 i 109 u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“ i „Situacija urbanističke parcele br. 34“.

- Koordinatne tačke regulacione linije:

**105** 6603205,84 4642929,28

<b>106</b>	6603225,37	4642916,27
<b>107</b>	6603231,94	4642918,12
<b>108</b>	6603240,99	4642941,14
<b>109</b>	6603229,14	4642915,71

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

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

#### **PARCELACIJA**

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

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

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

Koordinate formirane parcelacije date su u grafičkom prilogu Karta br.8 "Parcelacija" i "Situaciju urbanističke parcele br.34", na kojem su prikazane granice novoformirane urbanističke parcele.

- Kordinatne tačke urbanističke parcele:

<b>104</b>	6603218,35	4642956,12
<b>105</b>	6603205,84	4642929,28
<b>106</b>	6603225,37	4642916,27
<b>107</b>	6603231,94	4642918,12
<b>108</b>	6603240,99	4642941,14
<b>109</b>	6603229,14	4642915,71

- Kordinatne tačke građevinske linije:

<b>A.</b>	6603207,97	4642933,86
<b>B.</b>	6603226,81	4642921,32
<b>C.</b>	6603237,21	4642943,64

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.

- ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemija može biti i na 0.05m iznad kote trotoara

- u slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta

- **prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.**

#### **Ostali opšti uslovi**

- obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.

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

#### **INDEKSI IZGRAĐENOSTI PREMA NAMJENI**

##### **- TABELA 5**

oznaka zone prema namjeni	namjena zona	maximalni indeks izgrađenosti (li)	maximalna dozvoljena spratnost
SMG	Stanovanje male gustine (poslovanje, smještaj turista u pansionima il dr...)	0,40	do P+2

**Indeksi izgrađenosti odnose se na 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**

#### **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**

Krovovi mogu 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 izvođačke 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**

Sjevero-istočni dio zahvata plana namjenjen je za individualno stanovanje, manjih gustina, dok je u ostalom dijelu zahvata uglavnom zastupljen mješoviti tip.

Obzirom na planirane kapacitete i potrebe Ulcinja kao turističkog centra, značajni dio kapaciteta biće namjenjen za takozvano turističko stanovanje koje može biti u različitim kategorijama smještaja, počev od soba u domaćoj radinosti pa do blok vila i apartmana u posebnim objektima.

## **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 dokumenacije 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 70m<sup>2</sup> korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.

#### **KARAKTERISTIKE PRIRODNIH USLOVA**

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

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

Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

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

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

Relativna vlažnost je 69%

Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

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

#### **INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE**

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

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



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

#### **HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE**

Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.

Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (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 određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije – Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG. 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 određen 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 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“ Ucinj. 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-nacr)
- 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.

Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualna izvršiti preliminarna arheološka ispitivanja.

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

Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ i "Situacija urbanističke parcele br.34" 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.30/231 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje površine od 40,00m<sup>2</sup>. svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, koja je u zahvatu predmetne urbanističke parcele planirana za izgradnju objekta.

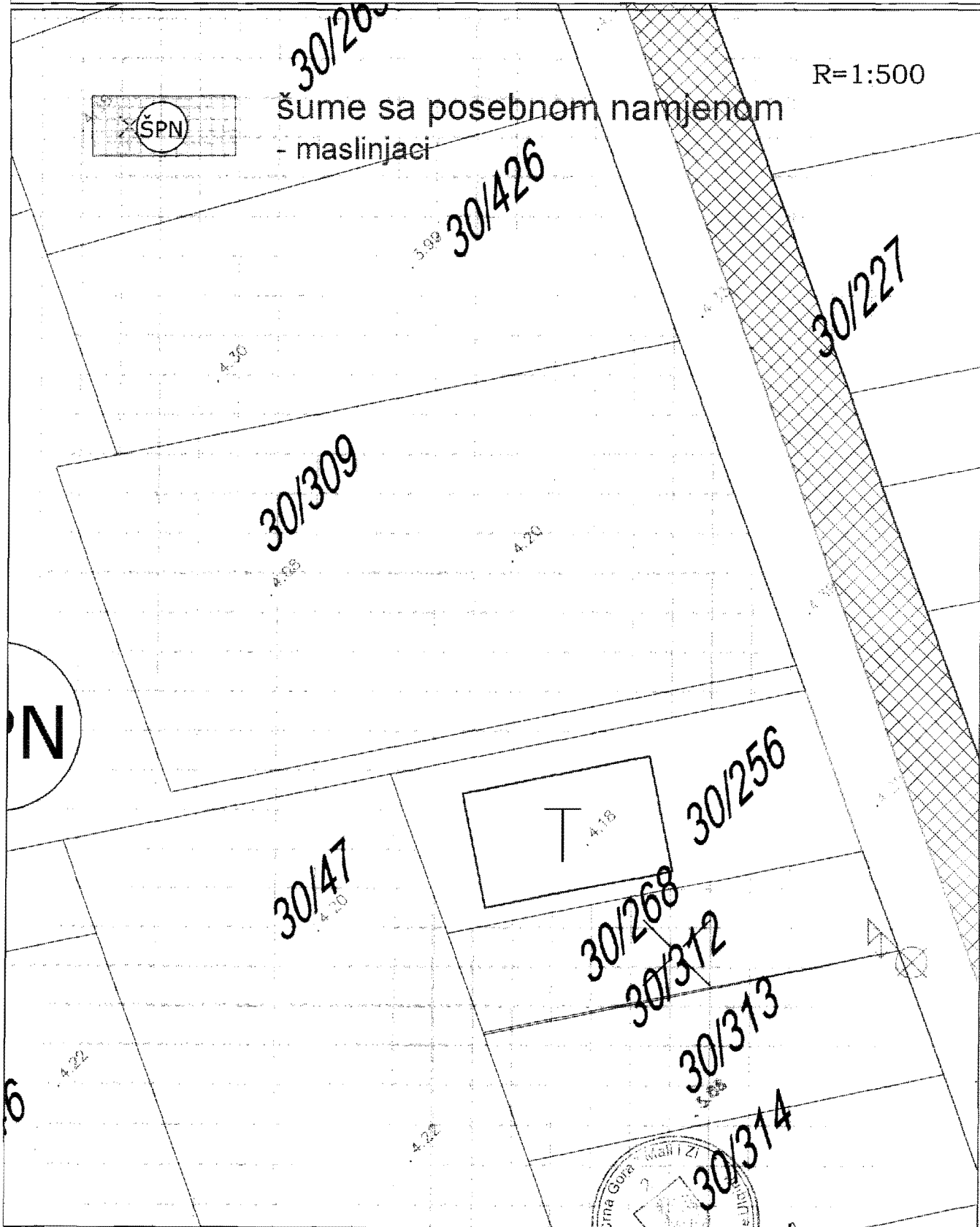
**Sam. savjetnik I za urbanizam,**  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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

**V.D.SEKRETAR-a,**  
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.



DUP "Ulcinjnsko polje"  
Karta br.4 analiza postojećeg stanja



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

V. Dr. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.mas.

DUP "Ulcinjsko polje"  
Karta br.5 namjena površina



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

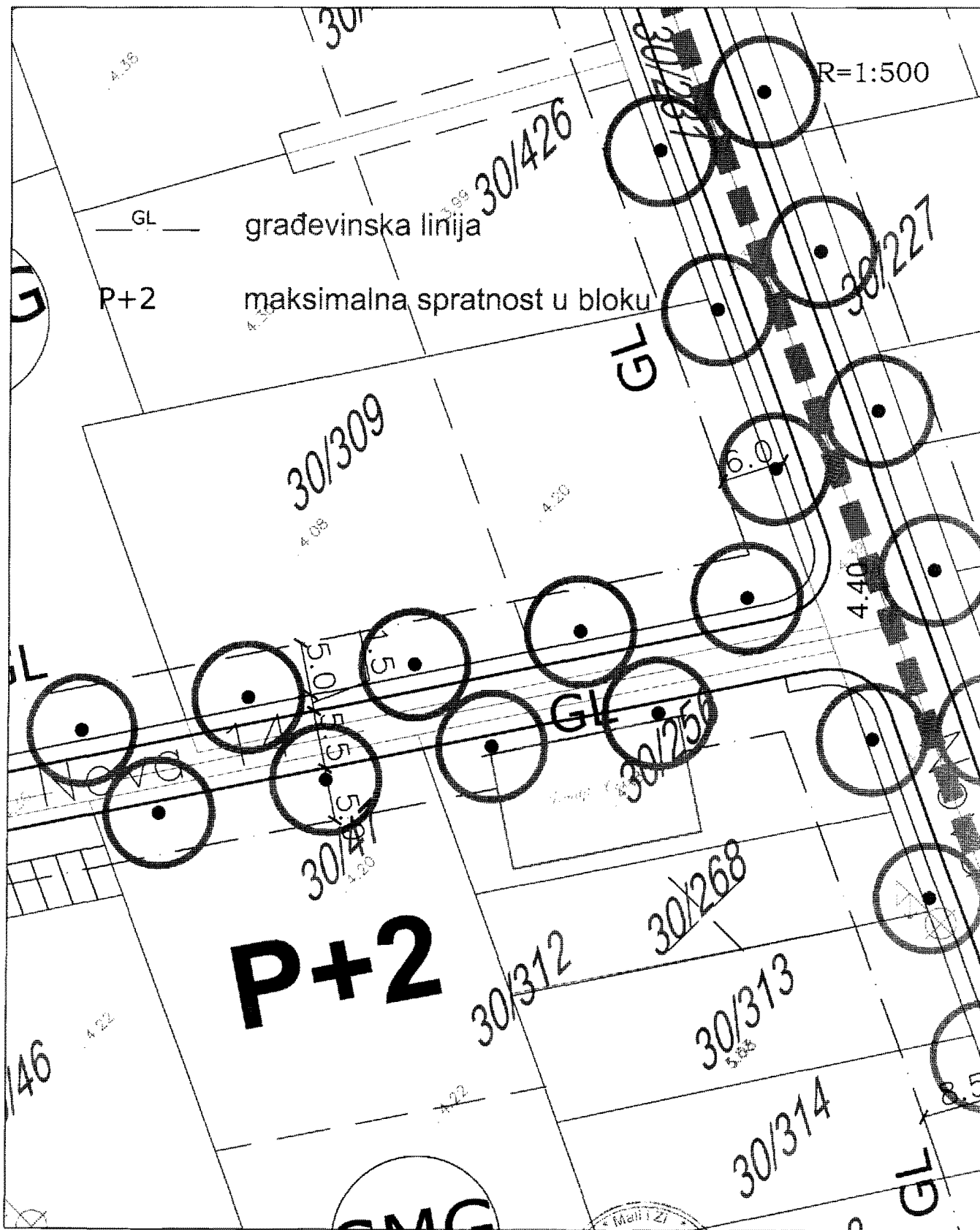
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Govana dipl.ing.maš.

DUP"Ulcinjско polje"  
Karta br.6 urbanističko-arhitektonsko oblikovanja prostora



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

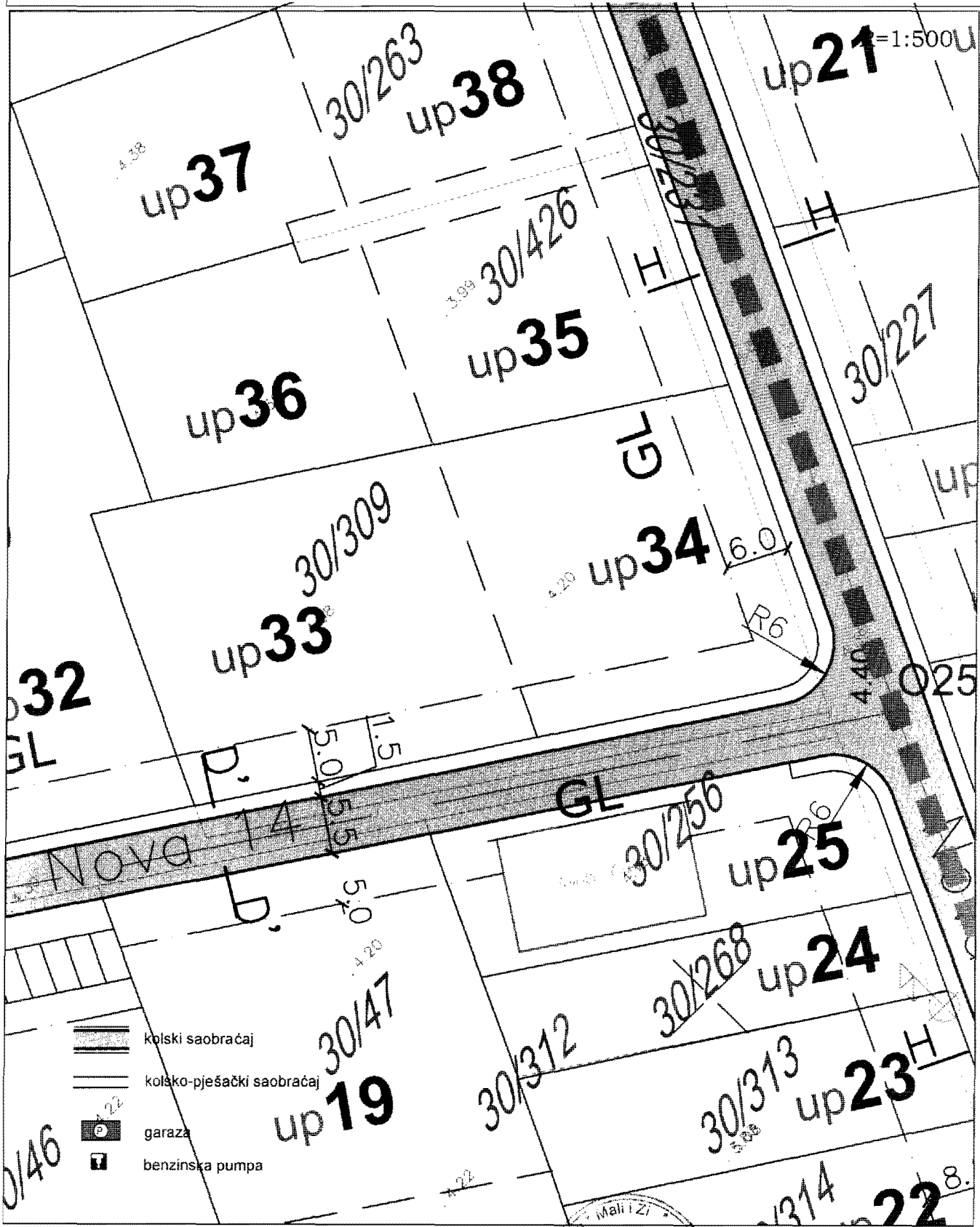
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



V.Dj Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

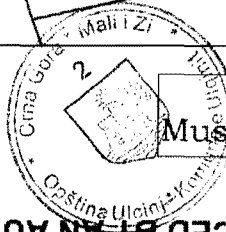
DUP "Ulcinjnsko polje"  
Karta br.7 saobraćaja, nivelacije i regulacije



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

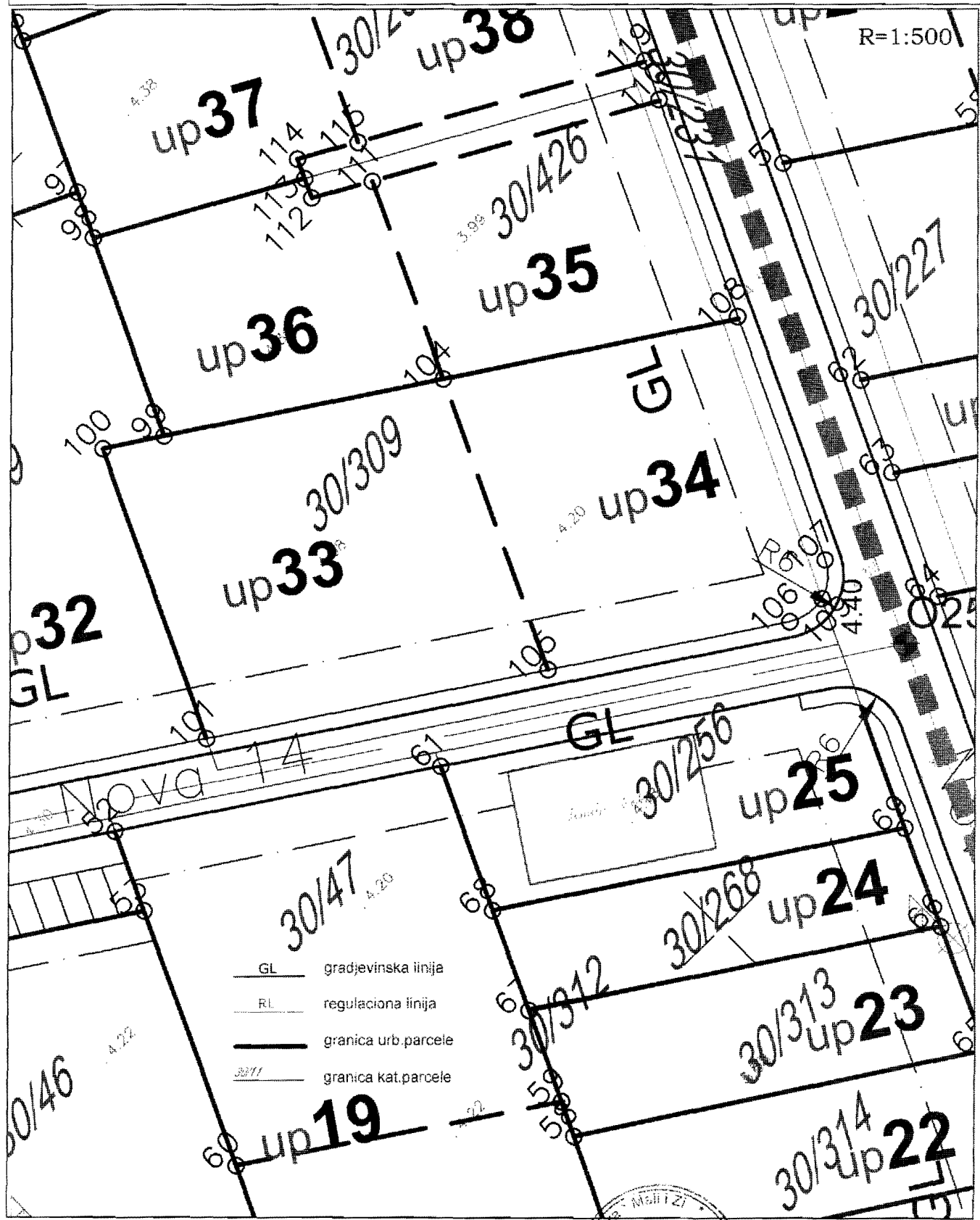
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

DUP "Ulcinjско polje"  
Karta br.8 parcelacija

R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

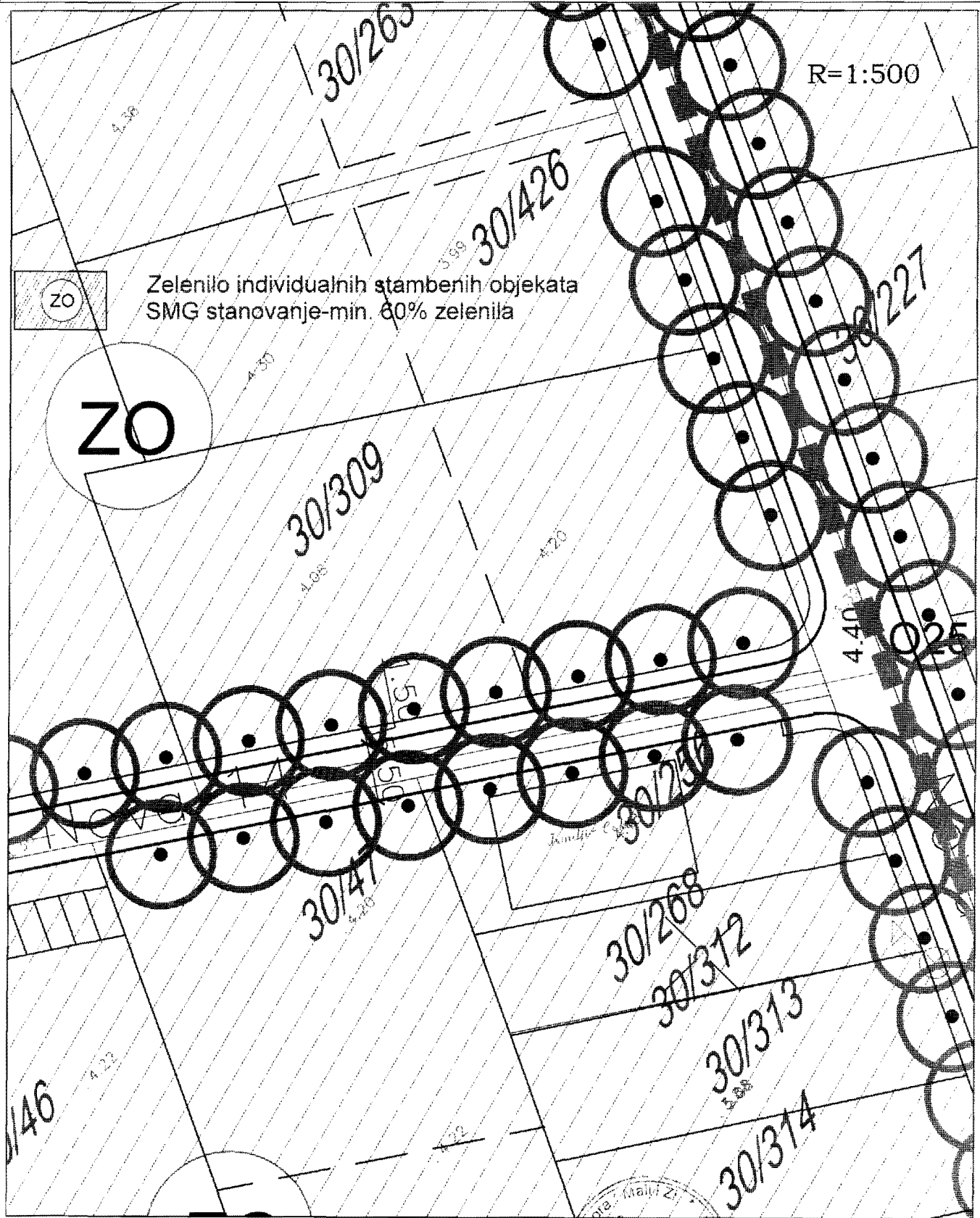
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.



# DUP "Ulcinjnsko polje" Karta br.9 pejzažne arhitekture



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



V.D. Sekretar-a  
 Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DUP "Ulcinjско polje"  
Karta br.10 vodovoda i kanalizacije

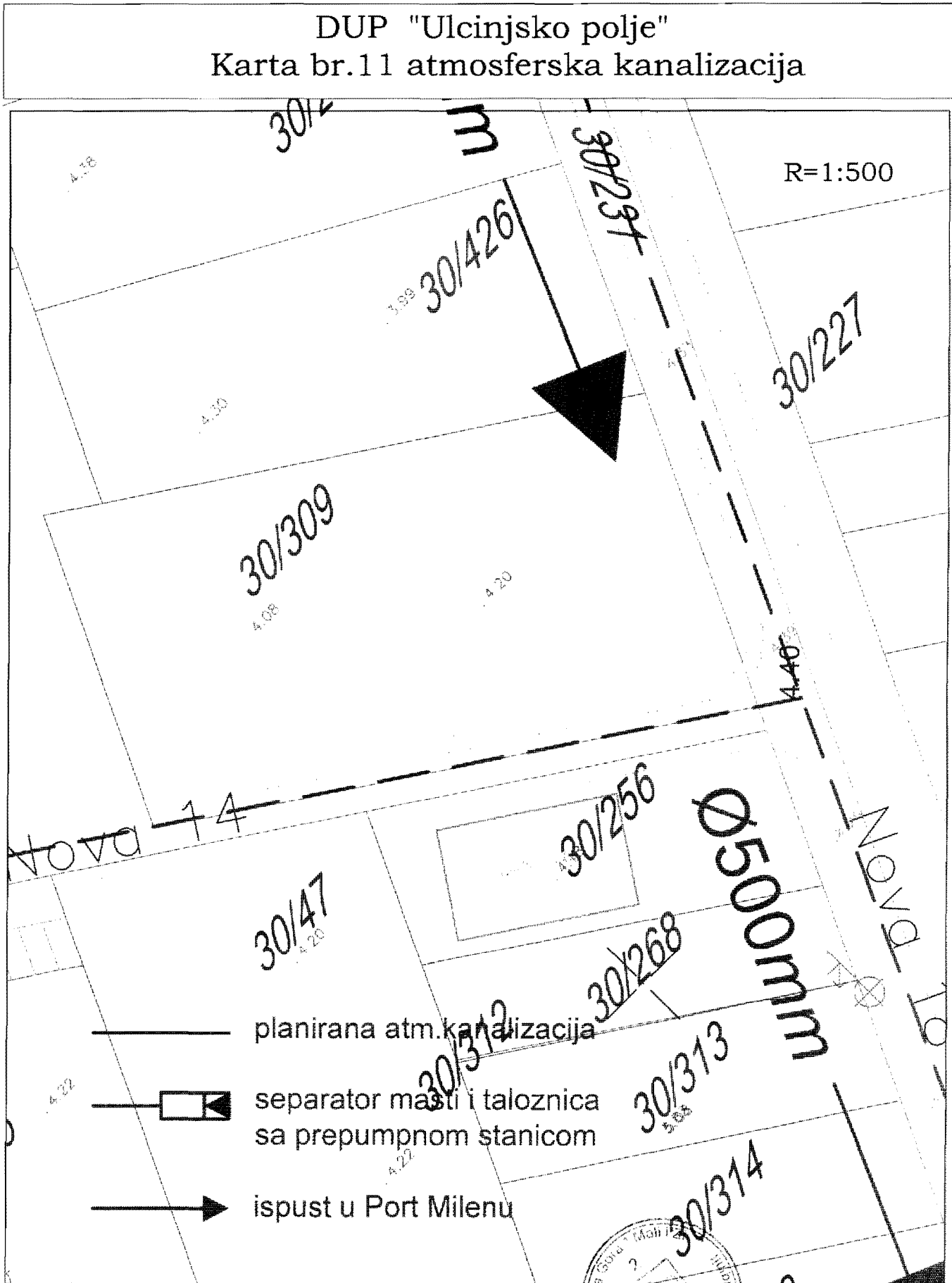


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Borana dipl.ing.maš.

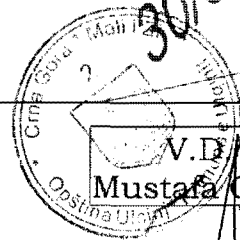
DUP "Ulcinjско polje"  
Karta br.11 atmosferska kanalizacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

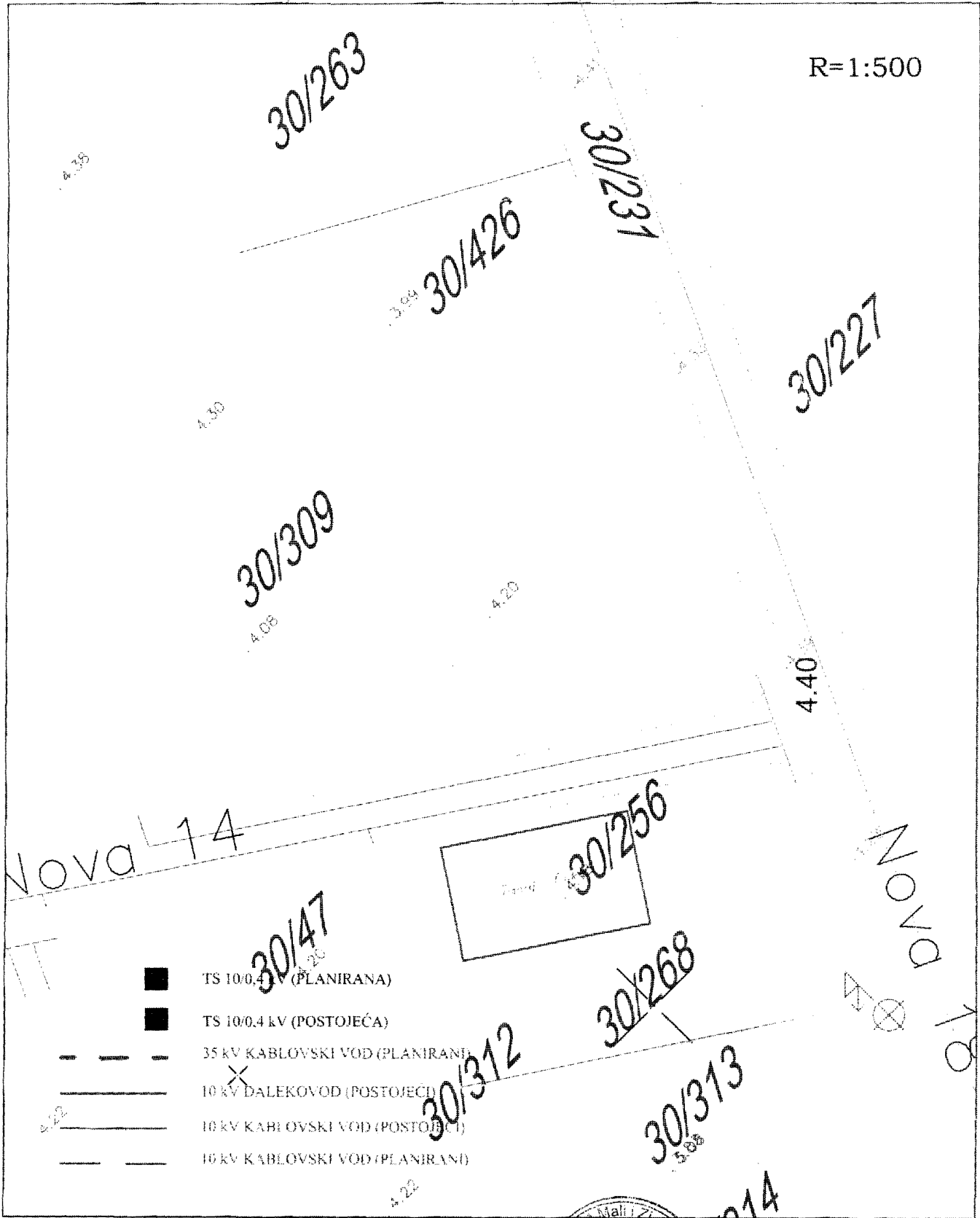
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D./Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

DUP "Ulcinjnsko polje"  
Karta br.13 elektroenergetike - planirano stanje

R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

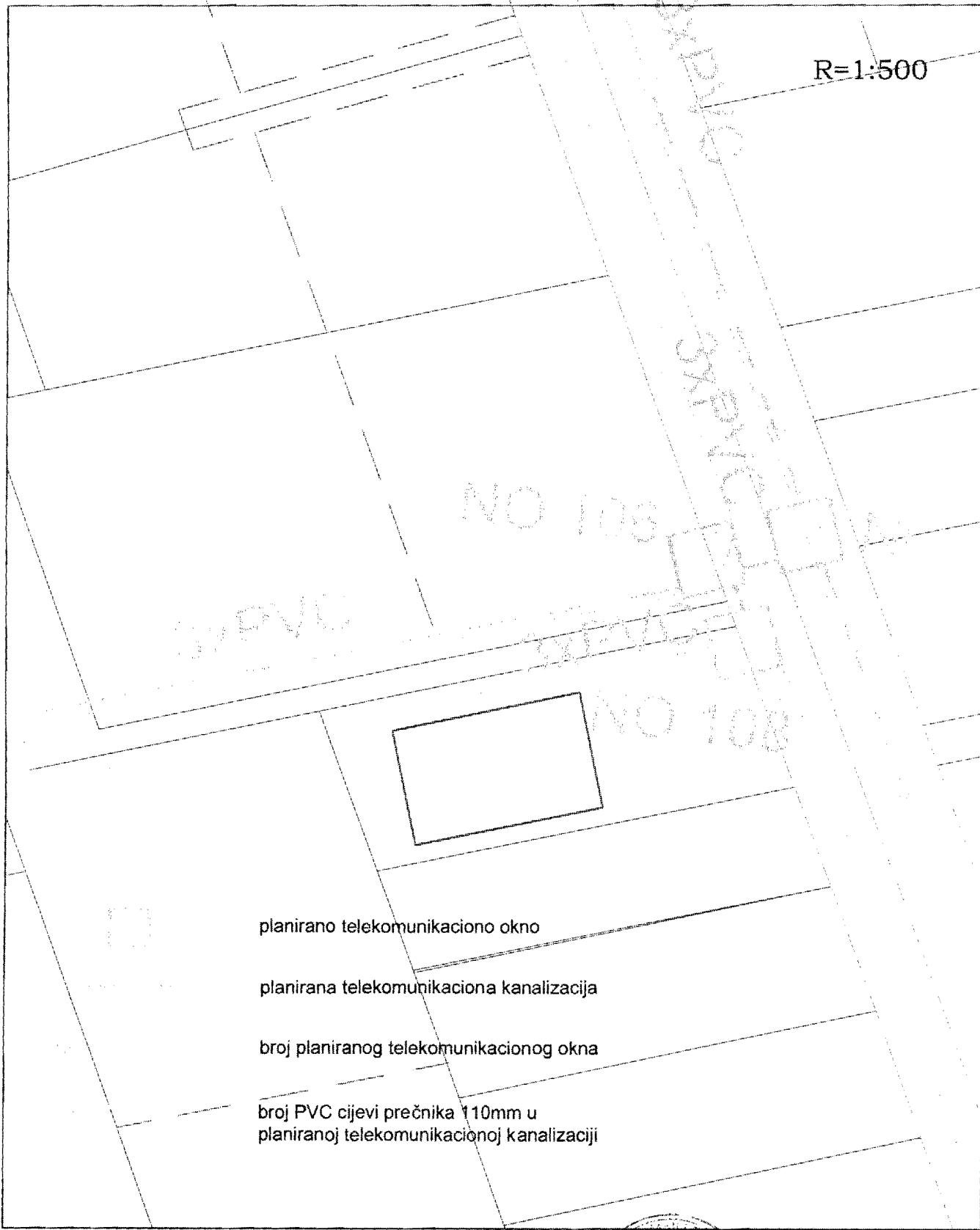
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

DUP "Ulcinjско polje"  
Karta br.15 telekomunikacije - planirano stanje

R=1:500



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



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.



**PODRUČNA JEDINICA**

ULCINJ

Broj: 108-956-837/2016

Datum: 23.02.2016

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 460-151/16 OD 23 02 2016 GOD. ULCINJ, izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 873 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
30	585		9 67	17/02/2016	POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		794	91.79
								794	91.79

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1010971223013	KALEZIĆ BAHRI BEKIM VLADIMIR Ulcinj	Svojina	11

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

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

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
30/585	NJ.VA	2	POLJE		7	94		
					7	94		

Ulcinj 23 02 2016 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella



Čapčići Dževdet dipl. prav  
 NAČELNIK<sup>a</sup>