



Crna Gora  
Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT  
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
Sekretariati për planifikim hapësiror dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./Nr.:05-123/1-16  
Ulcinj / Ulqin, 14.03.2016. god.

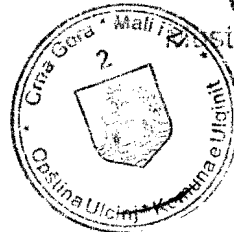
**1. Cenaj O. Xhemal i**  
**2. Sekretarijat za komunalne djelatnosti**  
**i zaštitu ambijenta**

Ulcinj

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističku parcelu br. 10 zone „B“ podzone 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“, Opština Ulcinj

Sarn. savjetnik i za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.gređ.

V.D.SEKRETAR-a,  
Stafa Gorana, dipl.ing.maš.



Dostavljeno:  
2x Cenaj O. Xhemal  
1x Sekretarijat za komunalne djelatnosti  
i zaštitu ambijenta  
1x uz predmet  
1x ata



Crna Gora  
Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT  
Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
Sekretariati për planifikim hapësinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./ Nr.:05-123/1-16  
Ulcinj / Ulqin, 14.03.2016. 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, 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 **Cenaj O. Xhemal**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene  
na urbanističkoj parceli br. 10 zone „B“ podzone 5, koju čine dijelovi  
katstarskih parcela br.30/301, 30/91 i 30/92 KO Ulcinjско polje, u zahvatu  
Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“, Opština Ulcinj

**POSTOJEĆE STANJE**

Katastarska parcela br.30/91 KO Ulcinjско polje, koja formira urbanističku parcelu br.10 zone „B“, podzone „5“, planom DUP-a "Ulcinjско Polje" kroz grafički prilog karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" opisana kao drugo poljoprivredno zemljište (livade) i na njoj ne postoji izgrađeni objekat.

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

## PLANIRANO STANJE

Na osnovu „Situacije urbanističke parcele br.10“ urbanističku parcelu br.10 zone „B“, podzone „5“ površine od 613,00 m<sup>2</sup>, formiraju:

- dio katastarske parcele br.30/301 sa lista nepokretnosti br.478 KO Ulcinjsko polje, površine od 282,00 m<sup>2</sup>, svojina Cenaj O. Xhemal iz Ulcinja,

- dio katastarske parcele br.30/91 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje, površine od 305,00 m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, raspolažanje Opština Ulcinj i

- dio katastarske parcele br.30/92 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje, površine od 26,00 m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Crne Gore, raspolažanje Opština Ulcinj.

„Situacija urbanističke parcele br. 10“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

**Urbanistička parcela br.10 zone „B“, podzone „5“:** Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ formirana je urbanistička parcela br. 10 zone „B“, podzone „5“ sa ukupnom površinom od 613,00m<sup>2</sup> od dijela katastarskih parcela br.30/301, 30/91 i 30/92 KO Ulcinjsko polje.

## NAMJENA PLANIRANOG OBJEKTA

Određena je **Mješovita namjena - MN** ( nadzemne garaže ); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br 5 „Namjena površina“.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru urbanističke parcele br.10 koja se nalaze u zoni „B“, podzoni „5“, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

## PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

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

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 183,90m<sup>2</sup>** (indeks zauzetosti 0,30).

**Max.bruto građevinska površina objekta 919,50m<sup>2</sup>** (indeks izgrađenosti 1,50).

Indeksi izgrađenosti odnosi se na urbanističku parcelu br.10.

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.

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.**

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

## REGULACIJA I NIVELACIJA SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU

Grafičkim prilogom na karti br 8. „Parcelacija“ i „Situaciju urbanističke parcele br. 10“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

## REGULACIJA I NIVELACIJA

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

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanistička parcela graniči sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama: 13, 14, 15, 16, 17, 18 i 19 u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“ i "Situaciju urbanističke parcele br.10".

- Koordinatne tačke regulacione linije:

13	6603114,33	4642708,81
14	6603111,14	4642704,06
15	6603112,39	4642697,79
16	6603154,86	4642669,78
17	6603161,07	4642671,02
18	6603162,31	4642670,19
19	6603165,56	4642675,02

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

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

## PARCELACIJA

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

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

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

Koordinate formirane parcelacije date su u grafičkom prilogu na "Situaciju urbanističke parcele br. 10" na kojem su prikazane granice novoformirane urbanističke parcele.

- Koordinatne tačke urbanističke parcele:

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
17	6603161,07	4642671,02
18	6603162,31	4642670,19
19	6603165,56	4642675,02
20	6603153,04	4642683,28

- Koordinatne tačke građevinske linije:

A.	6603113,34	4642698,37
B.	6603156,22	4642670,08
C.	6603118,51	4642706,05
D.	6603161,39	4642677,76

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

## **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 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 siemena.
- 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 trocara
- 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

### **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 ukiapanje 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 uskiaditi 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 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 obezbjeđuju jedinstvo sa parternim ojeinama 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.

### **REŽIM ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE**

U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ucinja, 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 unaprijeđenje prirodne sredine,
- Zaštita i unaprijeđenje 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.

#### **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.

Obezbediti uslove za neometano kretanje ovih lica i na otvorenim prostorima, planiranim ulicama, trotoarima, trgovima, platoima, javnim parkiralištima i u dvorištima javnih objekata, bez arhitektonskih i ostalih barijera u prostoru na način kako je to Zakonom i Posebnim propisima definisano. To podrazumijeva u prvom redu izradu odgovarajućih rampi na mjestima denivelacije u prostoru, obaranje ivičnjaka na pešačkim prelazima, projektovanje površina za kretanje pješaka bez arhitektonskih barijera kao i uklanjanje postojećih barijera na gore navedenim površinama za kretanje pješaka.

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

##### **Smjernice za pejzažno uređenje**

**Zelene i slobodne površine poslovno-administrativnih objekata-  
(administrativni, komercijalni, kulturno-prosvjetni, trgovačko-uslužni, servisi  
dnevnih potreba)**

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 zasadom. Površina namijenjena 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.),

- predvidjeti fontane ili skulpture.

- steze, platoi, trgovi moraju biti od prirodnih materijala,

- 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,

- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

### **SAOBRAĆAJ**

Saobraćajnu matricu u završetu formiraju tri glavna pravca koja se pružaju takoreći paralelno od ulazne rotonde .

- Postojeći bulevar ka Velikoj plaži, koji je i granica zahvata sa "južne" strane, uz koji se formira servisna saobraćajnica i zone za parkiranje
- "Centralni bulevar" koji je proistekao iz postojeće saobraćajne matrice, sa obostranim dvoredom i zelenim razdelnim ostrvom, koji napaja unutrašnju zonu zahvata, i dijeli prostor u skladu sa planiranim namjenama
- "Sjeverna saobraćajnica" ka solani koja je dijelom na pravcu starog puta za Ucinj, i koja sa sjeverne strane ide granicom plana, ali i odvaja zonu stanovanja od "servisno-skladišne" zone.

Sučeljavanje većeg broja saobraćajnica na ulasku u lokaciju sa strane grada kao i na lokaciji pored Solane, rješeno je kružnim tokom, odnosno rotondama koje ujedno i usporavaju saobraćaj na mjestima ukrštanja, čime doprinose sigurnosti.

Sekundarne saobraćajnice uglavnom su planirane u poprečnom smjeru, između glavnih pravaca, gore navedenih, tako da formiraju stambene blokove, dok su tercijalne unutarblokove ulice, koje su planirane za prilaz svakoj pojedinačnoj urbanističkoj parceli, mjestimično planirane i kao jednosmjerne ili čak dvosmjerne ulice sa vezom na sekundarnu saobraćajnu mrežu preko spuštenih ivičnjaka.

Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.

Odvodnjavanje odnosno regulaciju atmosferskih voda u poprečnom pravcu kod bulevarskih ulica voditi ka centru, zbog ekonomičnosti instalacija.

### **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 Ucinja 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 Ucinjsko 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 morskog obala, 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) promjenjivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjском 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 ("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 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 odredjeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektro distribucije – 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 odredjeni 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“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

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

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

X. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:

- Pravilnik za beton i armirani beton („Sl.list SFRJ“, br. 11/87)
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl.list SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986-nacrt)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.

XI. Investitor je obavezan da projekom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primijeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

XII. 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 ukluko 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 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“ i „Situacija urbanističke parcele br.10“ 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 dijelove katastarskih parcela (planirane za izgradnju objekta) koje formiraju urbanističku parcelu.

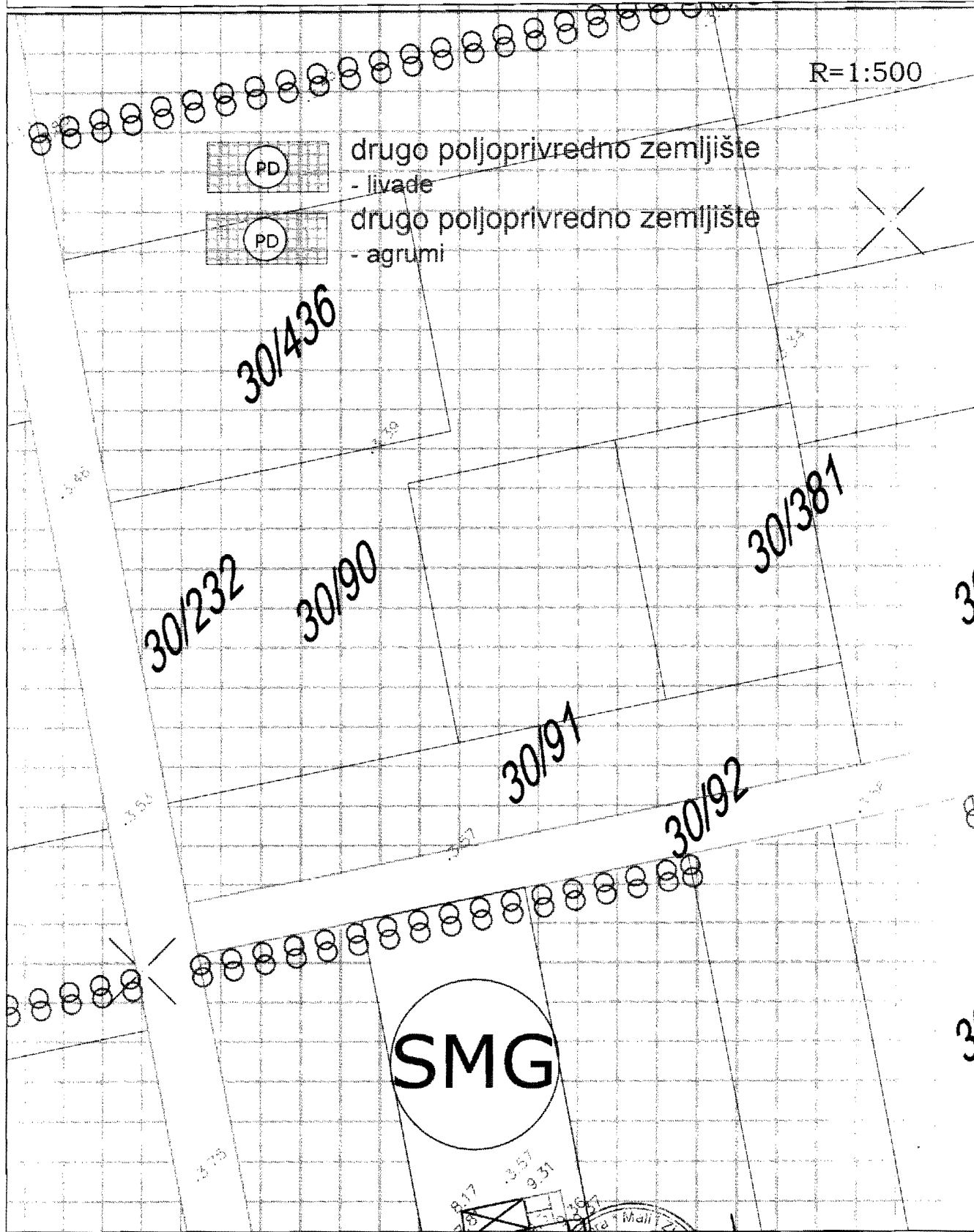
**Sam. savjetnik I za urbanizam,**  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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

Dostravljeno:  
2x *Cenaj O. Xhemai*  
1x *Sekretarijat za komunalne djelatnosti*  
*i zaštitu ambijenta*  
1x uz predmet  
1x a/a



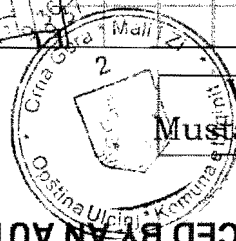
### DUP "Ulcinjско polje" Karta br.4 analiza postojećeg stanja



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

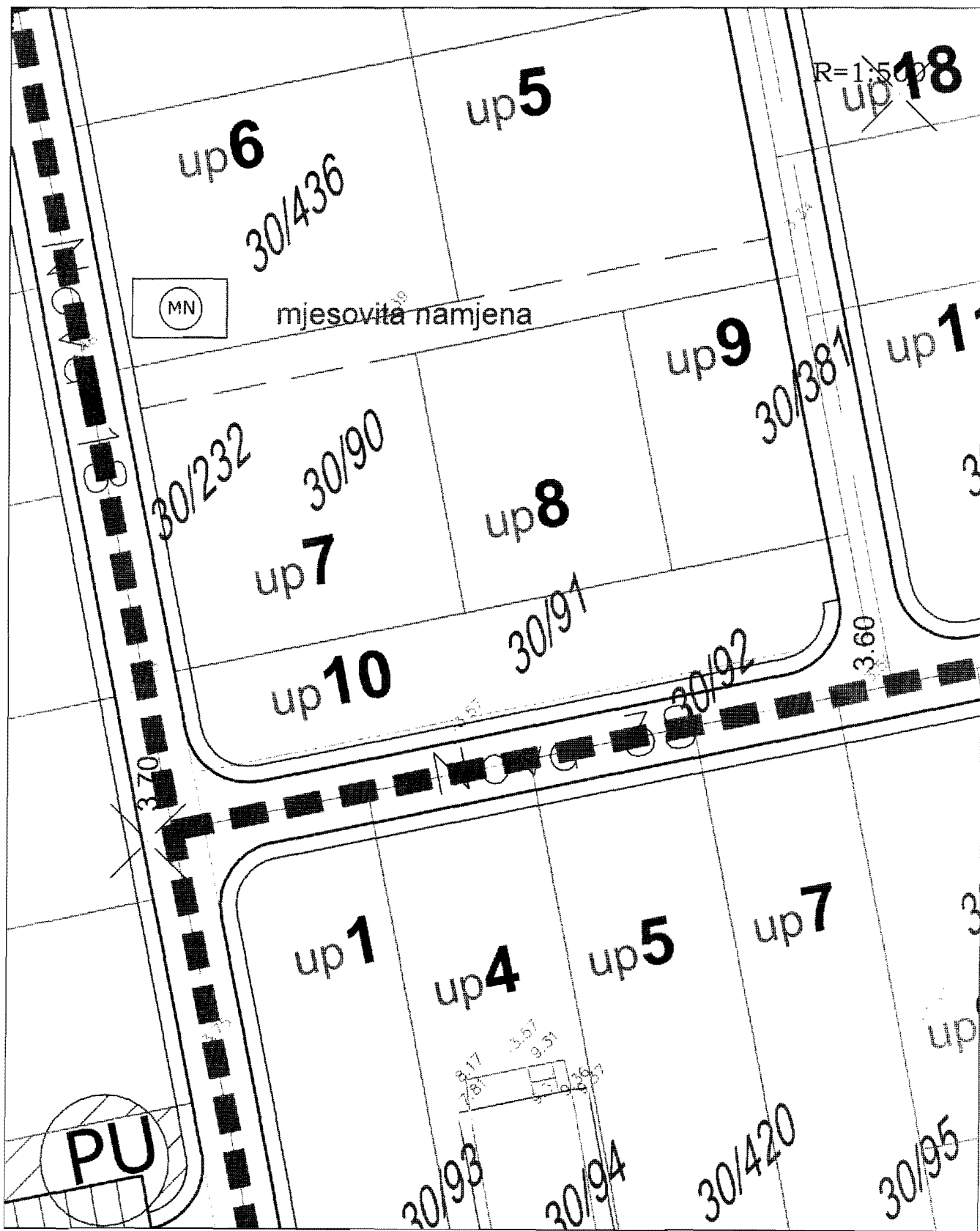
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



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

DUP "Ulcinjnsko polje"  
Karta br.5 namjena površina



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

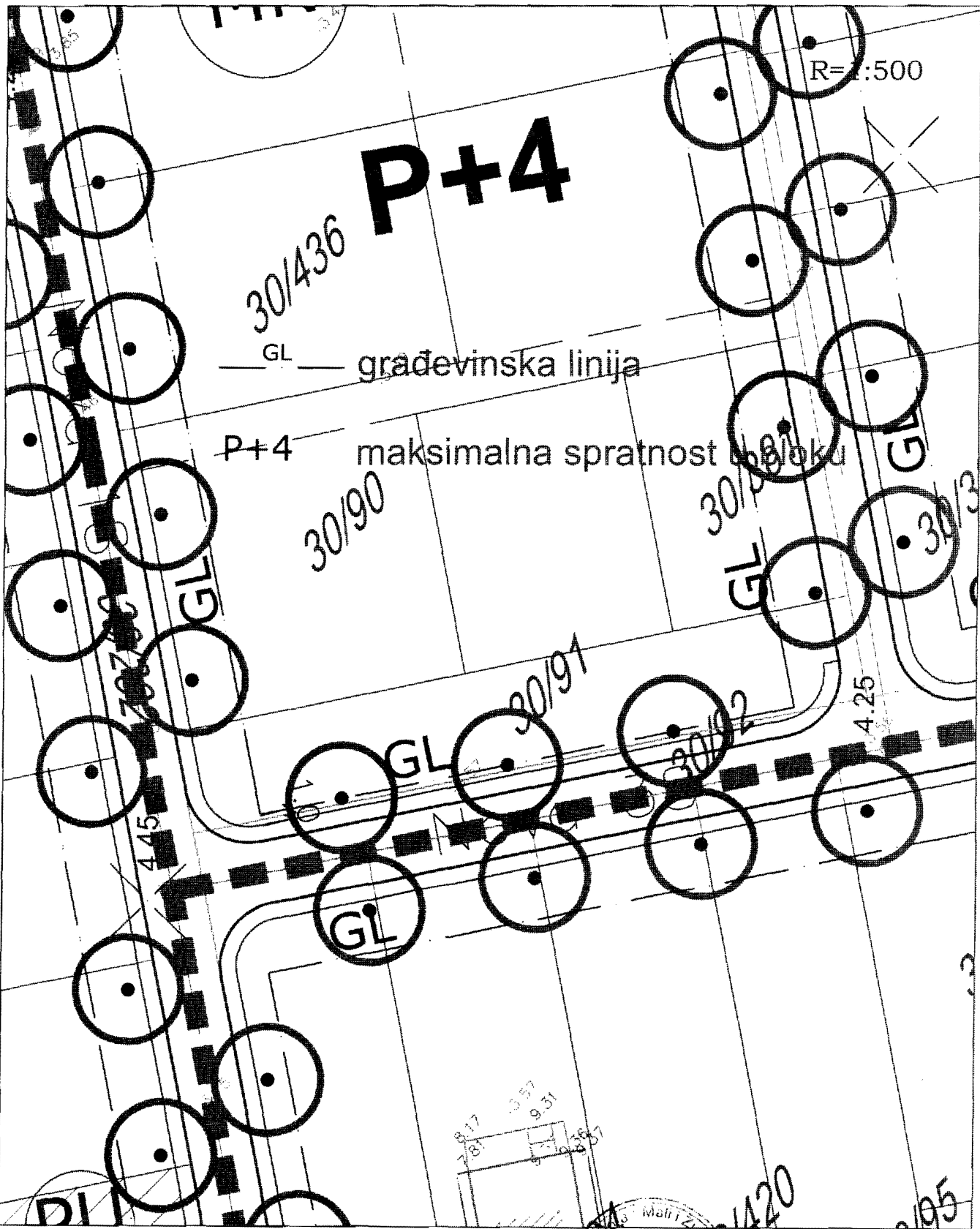
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



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

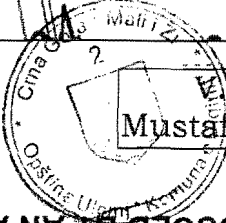
DUP"Ulcinjsko polje"  
Karta br.6 urbanističko-arhitektonsko oblikovanja prostora



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

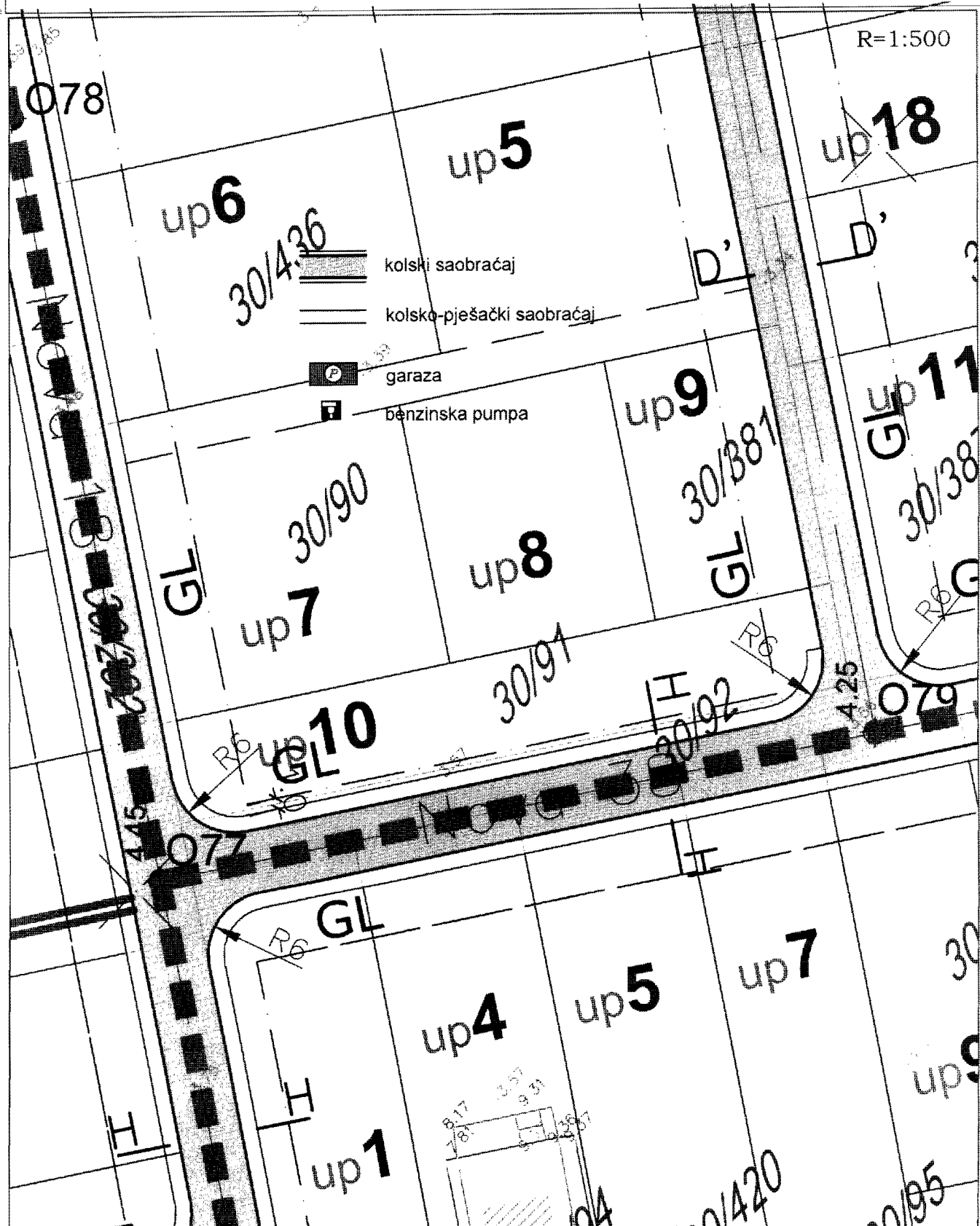
Savjetnik I za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



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

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

R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

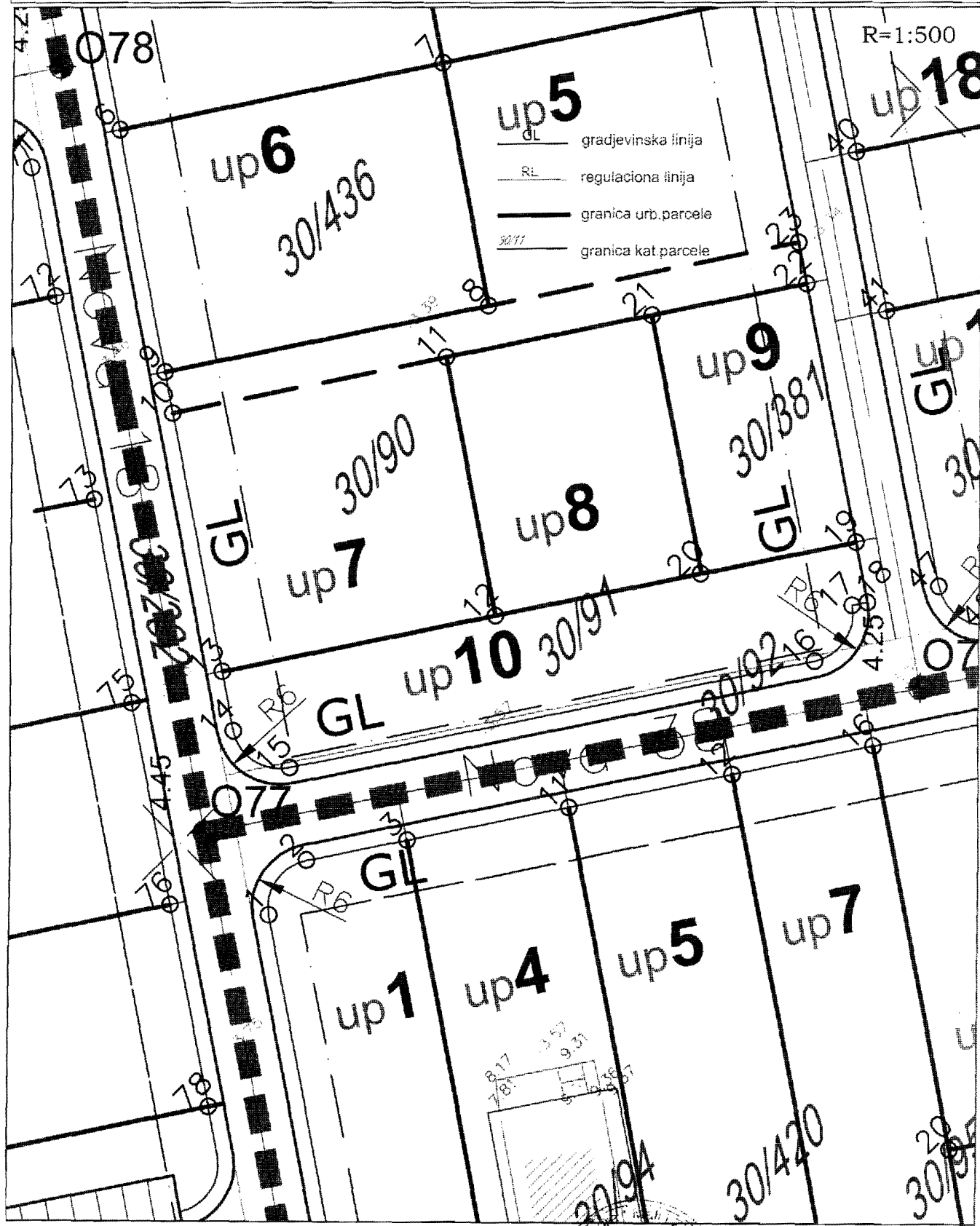


V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.



DUP "Ulcinjско polje"  
Karta br.8 parcelacija

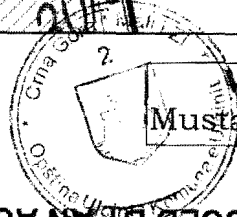
R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

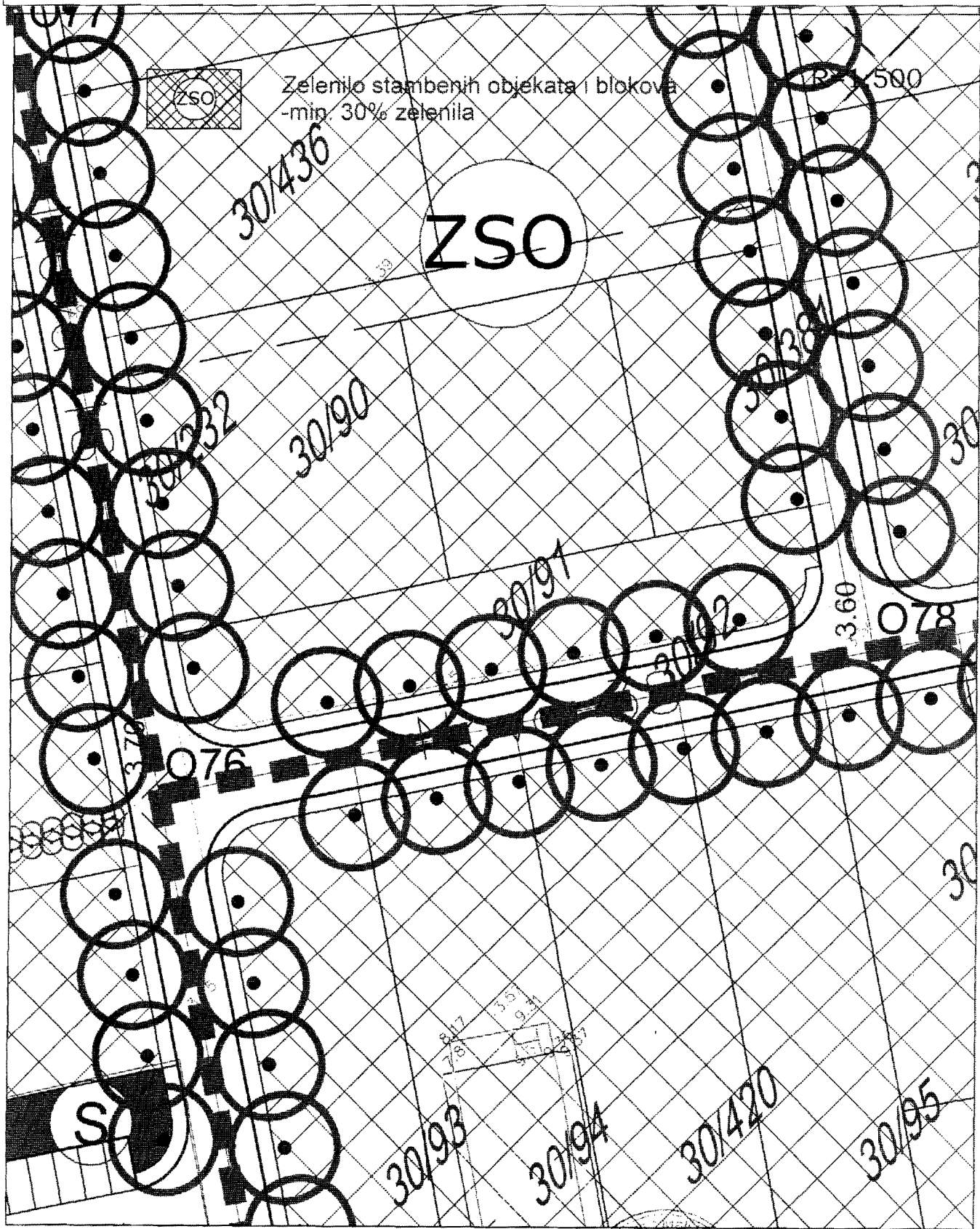
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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



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

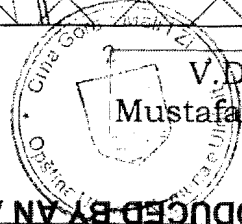


PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

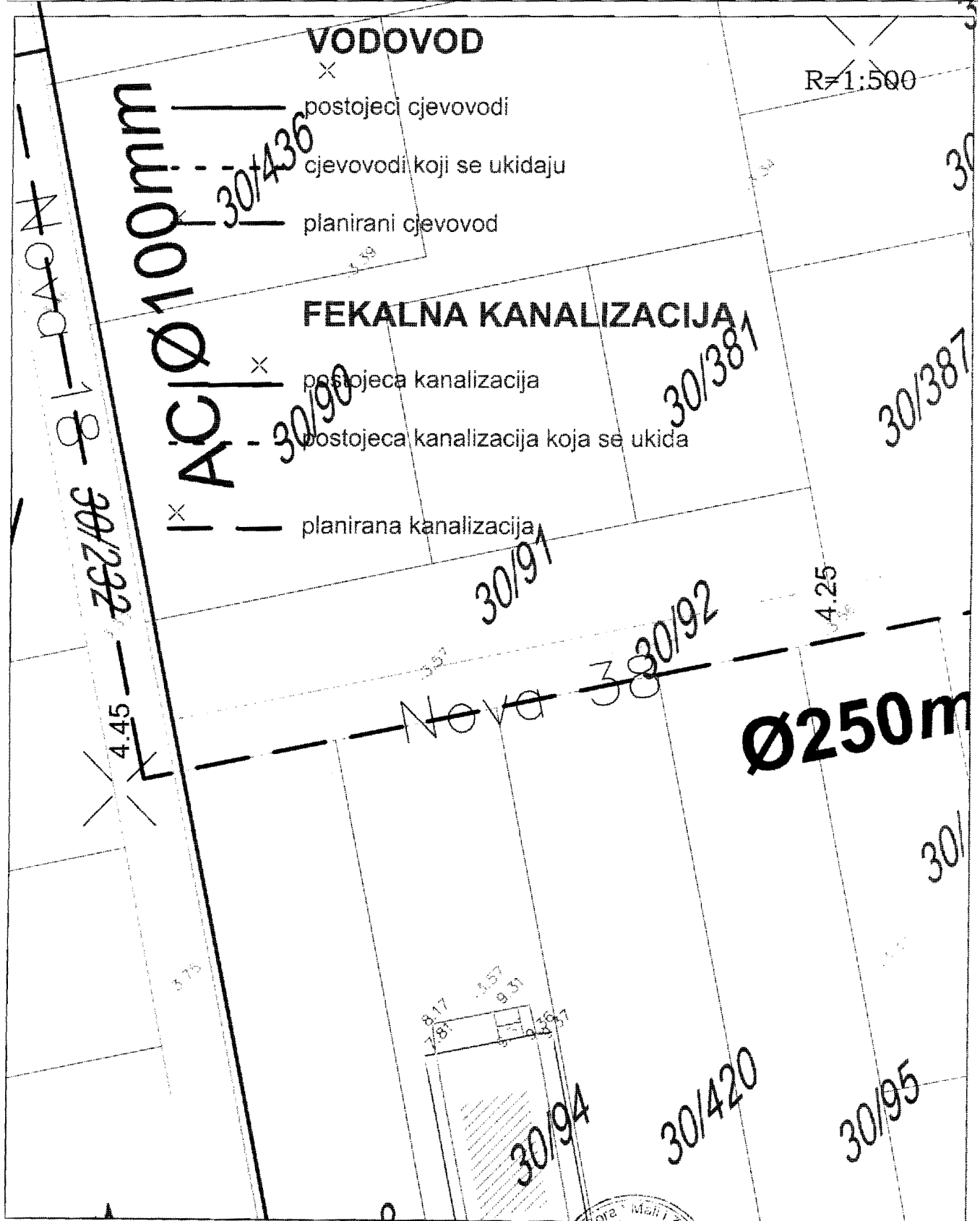
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

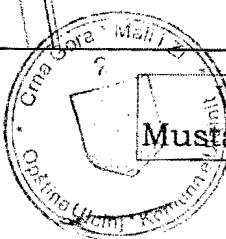
V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.



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



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



Općina Mala Gorana  
M.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

### DUP "Ulcinjско polje" Karta br.11 atmosferska kanalizacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

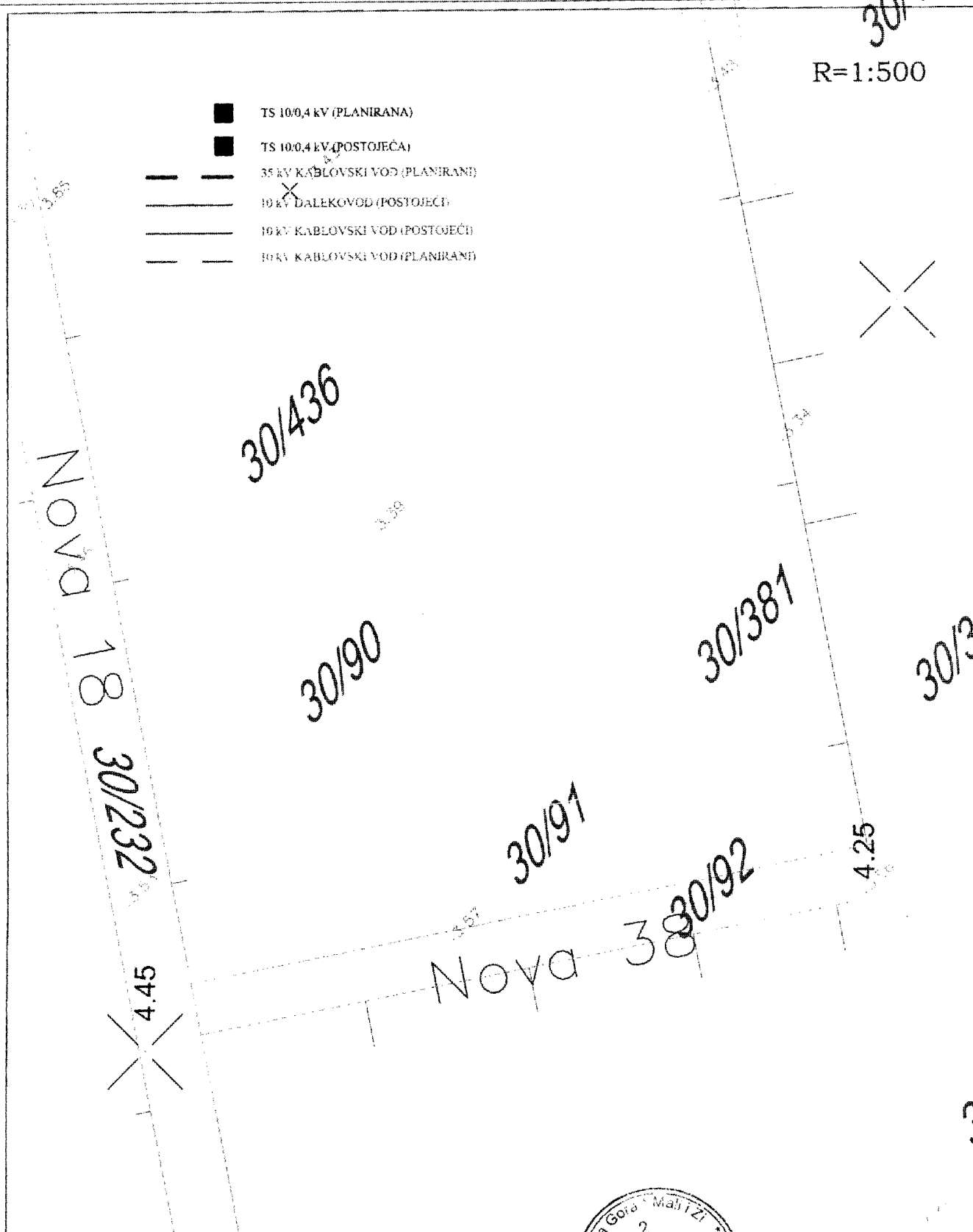
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



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

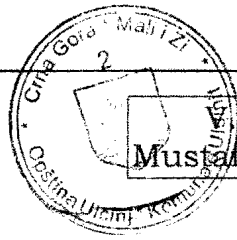
### DUP "Ulcinjnsko polje" Karta br.13 elektroenergetike - planirano stanje



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

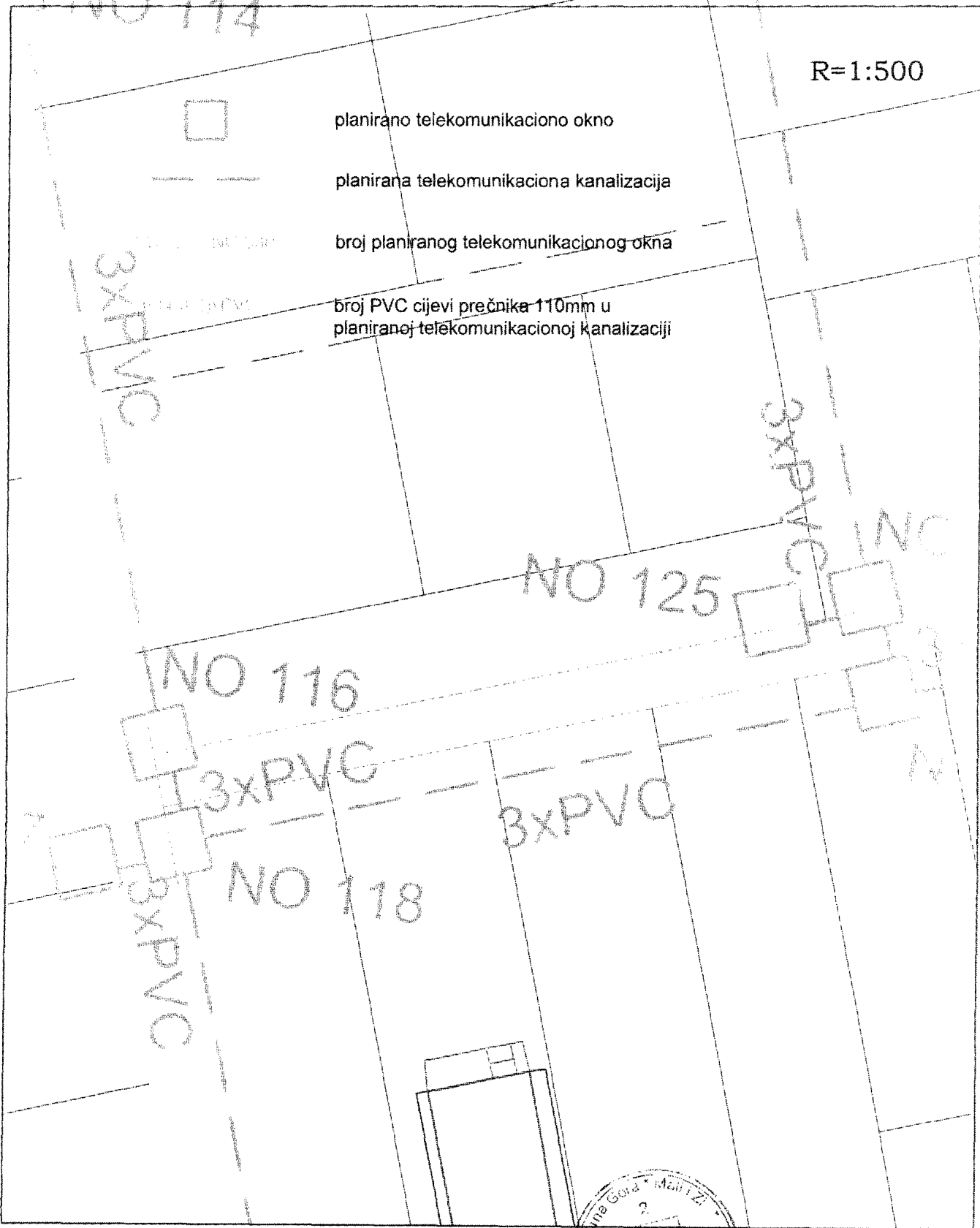
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



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

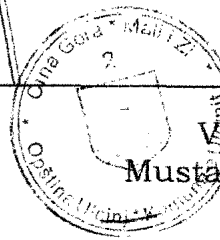
DUP "Ulcinjnsko polje"  
Karta br.15 telekomunikacije - planirano stanje



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.



**PODRUČNA JEDINICA**  
ULCINJ

Broj: 108-956-934/2016

Datum: 29.02.2016

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 460-168/16 OD 29 02 2016 GOD, ULCINJ, izdaje se

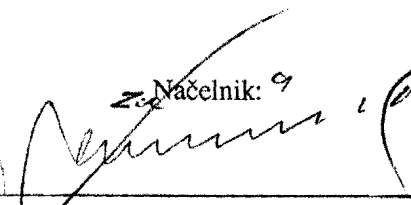
**LIST NEPOKRETNOSTI 478 - PREPIS**


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	301		9 67		POLJE	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		300	0.00	
								300	0.00	

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Oblim prava
0602963223013	CENAJ OSMAN XHEMAL -- Kravari Kravari		Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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

Načelnik:   
Čaprići Dževdet



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

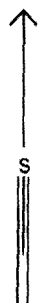
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500

4  
642  
750  
000  
603  
230

4  
642  
750  
603  
230

30/301



4  
642  
500  
000  
603  
230

4  
642  
500  
603  
230

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
30/301	NEKATEGORI- SANI - PUTEV.	-	POLJE		3 00			
					3 00			

Ulcinj 29.02. 2016 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella

NAČELNIK  
 Čaprići Dzevdet dipl. prav