



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.:05-332/21-170/7  
Ulcinj / Ulqin, 31.05.2021.godine

- 1. Elezagić Dž. Nedžad i**
- 2. Elezagić Dž. Skender**

**Ulcinj**  
Ulcinjско polje, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/21-170/7 od 31.05.2021.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“ u skladu sa smjericama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

**Dostravljeno:**  
1 x Imenovanima  
1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji  
1 x Arhivi i  
1 x U spise predmeta

**V.D. SEKRETAR-a,**  
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.



## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b>  <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-332/21-170/7          Ulcinj / Ulqin, 31.05.2021.godine</p>	<p><b>Crna Gora</b>  <b>Mali i Zi</b>  <b>OPŠTINA ULCINJ</b>  <b>KOMUNA E ULQINIT</b></p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 53 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ( „Službeni list Crne Gore“ , br. 24/10 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12), na zahtjev <b>Ivković V. Aleksadra</b>, broj 05-332/21-170/1 od 20.04.2021. godine, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p><b>za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“, koje čine katastarske parcele br. 30/485 i 30/484 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju.</b></p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b><i>Ivković V. Aleksadra</i></b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	<p>Katastarska parcela br. 30/102 KO Ulcinjsko polje, koja formira urbanističke parcele br. 34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“, opisana kao drugo poljoprivredno zemljište - livade i na njoj nema izgrađenih objekata.</p> <p>Karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p> <p><b>Karakteristike prirodnih uslova</b>          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.</p> <p><b>Inženjersko-geološke karakteristike</b>          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 <math>k_s = 0,1</math>.</p>	

	<p>Takodje ovaj lokalitet pripada "zoni N - seizmički nestabilni tereni", uzan pojas oboda krečnjackih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.</p> <p>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.</p> <p><b>Hidrogeološke karakteristike</b> Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine. Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjnsko polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.</p> <p><b>Seizmičke karakteristike</b> 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“.</p>																								
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>																								
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>																								
	<b>Namjena planiranih objekata na urbanističkim parcelama br. 34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“, 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“.</b>																								
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>																								
	<p>Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.</p> <p><b><u>Plan parcelacije dat je 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.</u></b></p> <p><b>Spojene urbanističke parcele br. 34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“:</b> Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjnsko polje“ od katastarskih parcela br. 30/485 i 30/484 KO Ulcinjsko polje, formirane su urbanističke parcele br. 34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“, ukupne površine od 1.498,00m<sup>2</sup>.</p> <p>Koordinate urbanističkih parcela date su u grafičkom prilogu. Kordinatne tačke urbanističke parcele br.34:</p> <table> <tr><td>92</td><td>6603324.60</td><td>4642685.30</td></tr> <tr><td>93</td><td>6603291.97</td><td>4642706.83</td></tr> <tr><td>94</td><td>6603281.27</td><td>4642690.93</td></tr> <tr><td>95</td><td>6603313.91</td><td>4642669.40</td></tr> </table> <p>Kordinatne tačke urbanističke parcele br.37:</p> <table> <tr><td>94</td><td>6603281.27</td><td>4642690.93</td></tr> <tr><td>95</td><td>6603313.91</td><td>4642669.40</td></tr> <tr><td>96</td><td>6603303.21</td><td>4642653.51</td></tr> <tr><td>97</td><td>6603270.57</td><td>4642675.04</td></tr> </table> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ( "Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju <b>urbanističke parcele br. 34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“</b>. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.</p>	92	6603324.60	4642685.30	93	6603291.97	4642706.83	94	6603281.27	4642690.93	95	6603313.91	4642669.40	94	6603281.27	4642690.93	95	6603313.91	4642669.40	96	6603303.21	4642653.51	97	6603270.57	4642675.04
92	6603324.60	4642685.30																							
93	6603291.97	4642706.83																							
94	6603281.27	4642690.93																							
95	6603313.91	4642669.40																							
94	6603281.27	4642690.93																							
95	6603313.91	4642669.40																							
96	6603303.21	4642653.51																							
97	6603270.57	4642675.04																							

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

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjnsko polje“, u okviru spojenih urbanističkih parcela br. 34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“, planirana je izgradnja objekata mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:

**Planski pokazatelji po zonama**

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzeto (Iz)
----------------	---------	---------------------------	--------------------------	---------------------

**Zona 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>
-----------	---	---------------	-------------	-------------

**Planski parametri;**

urbanističke parcele (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	<b>34 i 37 zona „B“, podzona „5“</b>
Površina pojedinačnih UP odnosno spojenih urbanističkih parcela ( m2)	<b>(UP.34=749,00 m<sup>2</sup>) + (UP.37=749,00 m<sup>2</sup>) = 1.498,00 m<sup>2</sup></b>
max indeks zauzetosti	<b>0,30</b>
max površina pod objektom (m2)	<b>(UP.34=224,70 m<sup>2</sup>) + (UP.37=224,70 m<sup>2</sup>) = 449,40 m<sup>2</sup></b>
max indeks izgradjenosti	<b>1,50</b>
max bruto građevinska površina ( m2)	<b>(UP.34=1.123,50 m<sup>2</sup>) + (UP.37=1.123,50 m<sup>2</sup>) = 2.247,00 m<sup>2</sup></b>
max spratnost objekta	<b>Do P+4</b>
namjena	<b>Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)</b>

**Ukupno Max.bruto građevinska površina prizemlja za spojene UP. 34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“, je 449,40m<sup>2</sup> (indeks zauzeto. 0,30).**

**Ukupno Max.bruto građevinska površina objekata za spojene UP. 34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“, je 2.247,00m<sup>2</sup> (indeks izgrađen. 1,50).**

Indeksi izgrađenosti odnose se na urbanističke parcele.

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

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

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

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

**Spratnost objekta**

Na urbanističkim parcelama br. 34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“ planom je definisana maksimalna spratnost do **P+4** (prizemlje i četiri sprata).

	<p><b>Opšta pravila regulacije za kolektivne, stambeno poslovne i posl. objekte (zone A, B i C)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama</li> <li>- međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje</li> <li>- <u>za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata</u></li> <li>- 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)</li> <li>- visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> </ul> <p><b>Postavljanje objekata na parceli</b></p> <p>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.</p> <p><b>Orijentacija objekata</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Krov objekta:</b> Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.</p>																		
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p><b>Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju</b></p> <p>Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.</p> <p><b>Regulacija i nivelacija</b></p> <p>Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanističke parcele graniče sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“.</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije za UP 34:</p> <table border="0"> <tr> <td>93</td> <td>6603291.97</td> <td>4642706.83</td> </tr> <tr> <td>94</td> <td>6603281.27</td> <td>4642690.93</td> </tr> </table> <p>Kordinatne tačke građevinske linije za UP 34:</p> <table border="0"> <tr> <td>B</td> <td>6603285.44</td> <td>4642688.18</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>6603296.14</td> <td>4642704.08</td> </tr> </table> <p>Kordinatne tačke regulacione linije za UP 37:</p> <table border="0"> <tr> <td>94</td> <td>6603281.27</td> <td>4642690.93</td> </tr> <tr> <td>97</td> <td>6603270.57</td> <td>4642675.04</td> </tr> </table>	93	6603291.97	4642706.83	94	6603281.27	4642690.93	B	6603285.44	4642688.18	C	6603296.14	4642704.08	94	6603281.27	4642690.93	97	6603270.57	4642675.04
93	6603291.97	4642706.83																	
94	6603281.27	4642690.93																	
B	6603285.44	4642688.18																	
C	6603296.14	4642704.08																	
94	6603281.27	4642690.93																	
97	6603270.57	4642675.04																	

	<p>Kordinatne tačke građevinske linije za UP 37:</p> <p>A 6603274.75 4642672.28  B 6603285.44 4642688.18</p> <p>Gabarit objekta definisan je datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za zonu i podzonu, a njegova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih urbanističko tehničkih uslova.</p> <p>Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno.</p>
8	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Konstrukcija objekata</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>Seizmičke karakteristike</b></p> <p>Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora , IX° MKS .</p> <p>Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.</p> <p><i>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karateristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</i></p> <p>Prilikom izgradnje ili postavljanja termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno Mišljenje na lokaciju (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosti rastojanja), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanja (Sl.list CG", broj 26/10, 40/2011, i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ", broj 20/7i i 23/71) i Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ", broj 24/71 i 26/71).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisne mjere zaštite na radu u skladu sa tehološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat</p>

	o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
9	<p align="center"><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p><b>Smjernice za zaštitu životne okoline</b>  U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine,</li> <li>- Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline,</li> <li>- Zaštita od trustnih udara,</li> <li>- Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti,</li> <li>- Mjere zaštite od elementarnih nepogoda.</li> </ul> <p>Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kva voda, vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog iden prostora, a sistem i praksa zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na pri prevencije (sprečavanja) zagađivanja.</p> <p>Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini ( Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>
10	<p align="center"><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Smjernice za pejzažno uređenje</b>  <b>Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma-</b> predvidja 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 predvidjaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje,</li> <li>- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;</li> <li>- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,</li> <li>- max. sačuvati i uklopiti zdrava stabla agruma i vjetrozaštitne pojaseve čempresa,</li> <li>- forsirati linearnu sadnju u okviru urb. parcela u pravcu pružanja saobraćajnica (prema grafičkom prilogu) i prema susjednim parcelama u slučaju različite namjene,</li> <li>- 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 (presadjivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano),</li> <li>- u kompozicionom smislu glavni ulaz u objekat treba da bude izrazito dekorativan, dok je u pročelju dozvoljen i voćnjak, povrtnjak itd.,</li> <li>- min. 40% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 20% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.),</li> <li>- za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti:</li> <li>- za objekte sa 2*- 30m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu,</li> <li>- za objekte sa 3*- 60m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina gostu,</li> <li>- za objekte sa 4*-80m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- za objekte sa 5*-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu</li> <li>- u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena,</li> <li>- staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta,</li> <li>- ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom,</li> <li>- ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica,</li> <li>- revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.</li> </ul>
11.	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p><b>Režim zaštite kulturne baštine</b> 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.</p>
12.	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p><b>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti</b> Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama. Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).</p>
13.	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
14.	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
15.	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
16.	<p style="text-align: center;"><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>Pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom.</p>
17.	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b></p>
17.1.	<p style="text-align: center;"><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 ( II dopunjeno izdanje),</li> <li>- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta,</li> <li>- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja,</li> <li>- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	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.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	/
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul> </li> </ul> <p><b><i>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>,</i></b></li> <li>- <b><i>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a>, kao i</i></b></li> <li>- <b><i>Adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</i></b></li> </ul>

18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, <b>poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m<sup>2</sup> i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža</b> , autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznake urbanističkih parcela	34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“
	Površina spojenih urbanističkih parcela(m <sup>2</sup> )	(UP.34=749,00 m <sup>2</sup> ) + (UP.37=749,00 m <sup>2</sup> ) = 1.498,00 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Max. Površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	UP.34=224,70 m <sup>2</sup> ) + (UP.37=224,70 m <sup>2</sup> ) = 449,40 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,50
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	(UP.34=1.123,50 m <sup>2</sup> ) + (UP.37=1.123,50 m <sup>2</sup> ) = 2.247,00 m <sup>2</sup>
	Maksimalna spratnost objekata	do P+4
	Namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>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.</p> <p>Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.</p>
		<p><b>Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora</b></p> <p>Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.</p> <p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike</p>


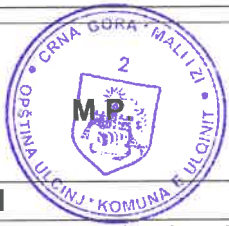
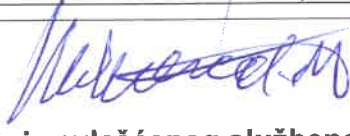
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>		<p>grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p> <p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.</p> <p>Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.</p> <p>U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.</p> <p>Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.</p> <p>Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijedr ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zori</p> <p><b>Materijalizacija objekata</b></p> <p>Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.</p> <p>U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.</p> <p>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.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>		<p><b>Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti</b></p> <p>U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.</li> <li>- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.</li> <li>- U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.</li> </ul>

#### OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

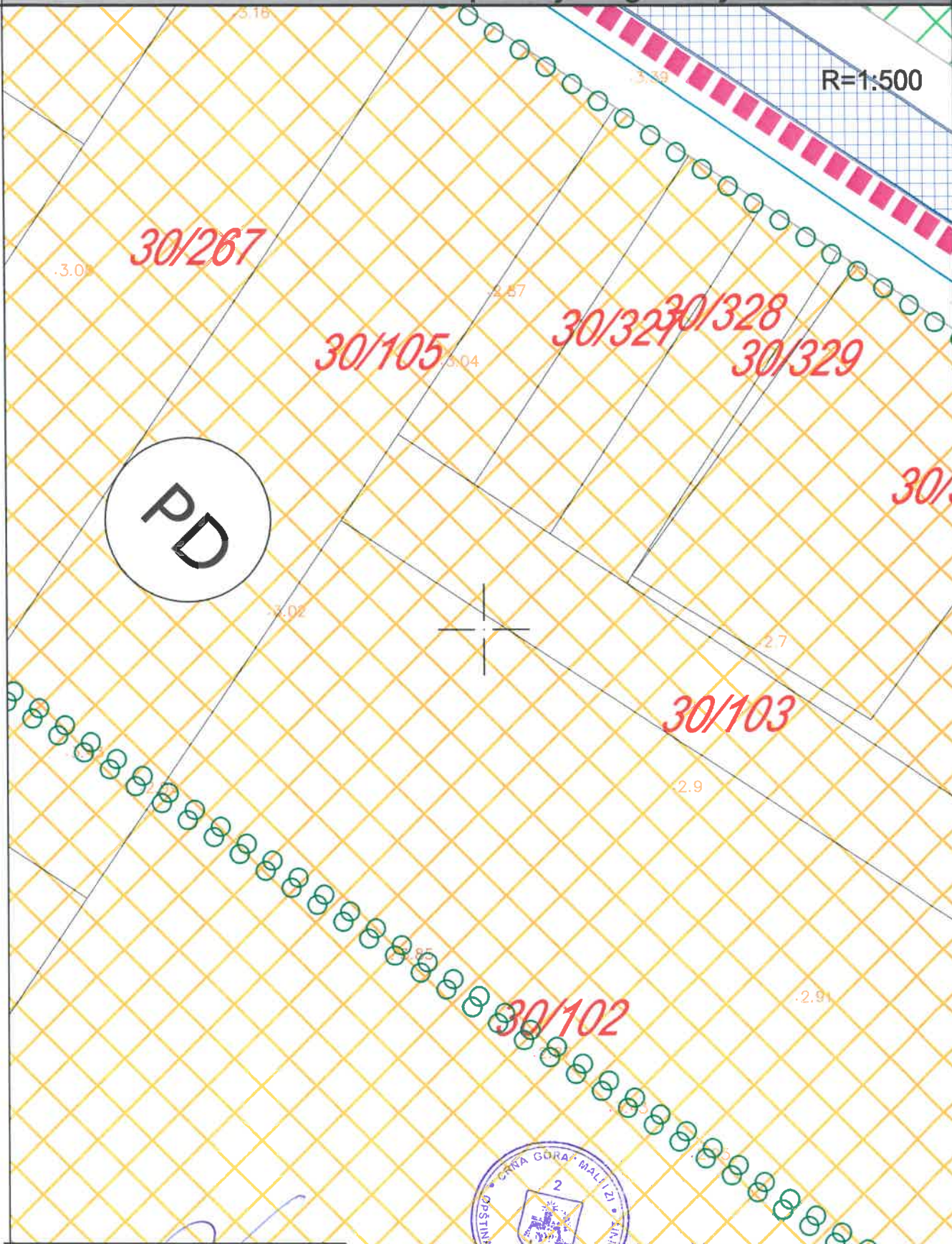
Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijском organu u skladu sa člamon 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17 od 06.10.2017.god.).

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.		
21	<b>DOSTAVLJENO:</b> 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta .	
22	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>Sam. savjetnik I za urbanizam,</b> Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		 <b>potpis</b>
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>V.D. SEKRETAR-a,</b> Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.
24		 <b>potpis ovlaštenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b> 1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta  2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom  3. List nepokretnosti sa kopijom plana	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju u R=1/500 .  2. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10. 2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br.34 i 37 u zoni „B“, podzoni „5“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje", i to: - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/21-170/3 od 11.05.2021. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-332/21-170/4 i 05-332/21-170/5 od 11.05.2021. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-332/21-170/6 od 11.05.2021. godine (vodni uslovi).



# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

## Karta br: 04 Analiza postojećeg stanja



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



V.D. Sekretar,-a  
spec.sci.arh.

*M. Mujirarenci V.D.*

# ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

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

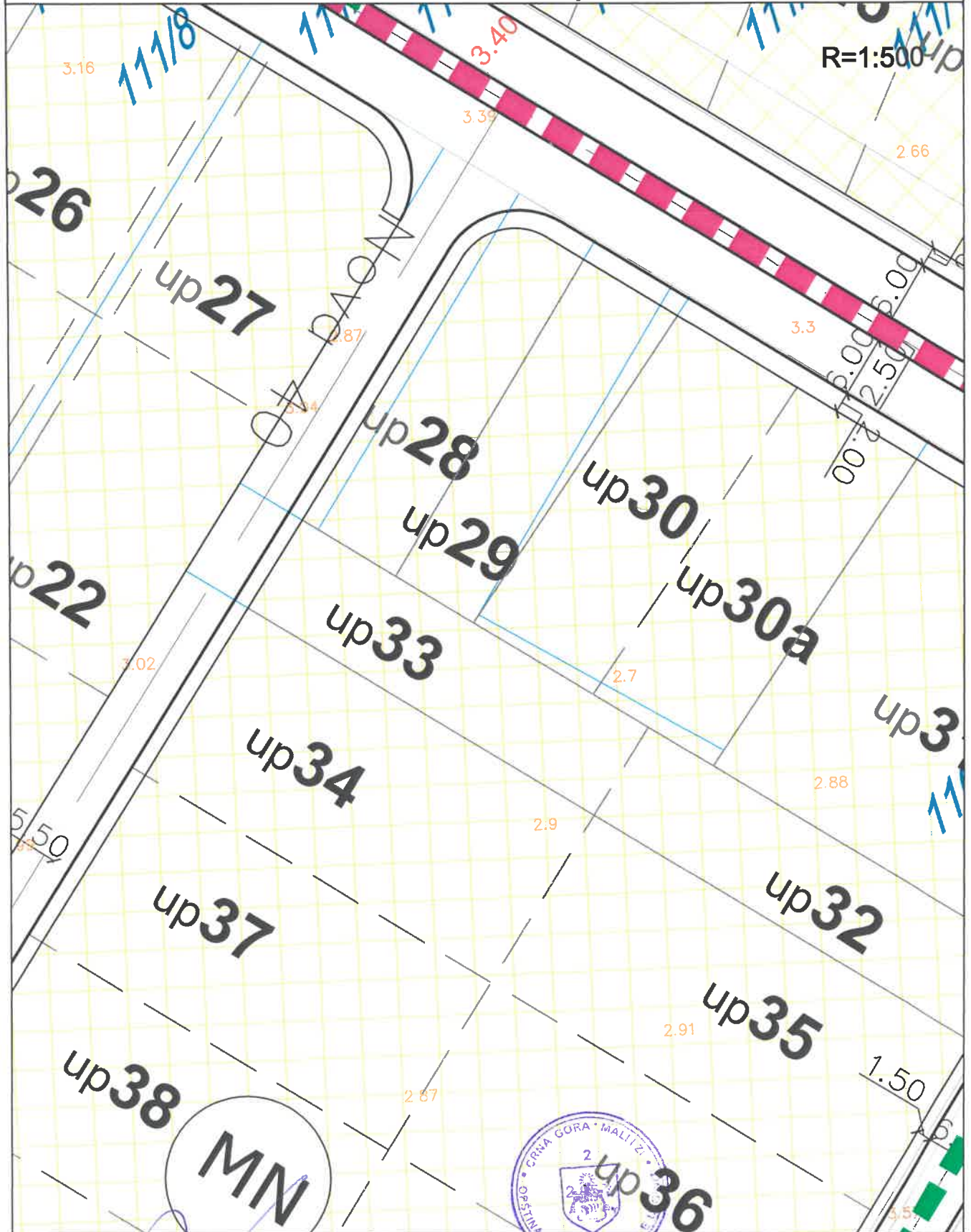






# Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"

## Karta br: 05 Plan namena površina








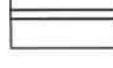


Savjetnik I za uređenje prostora  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

V.D. Sekretar,-a  
spec.sci.arh.

*M. Novaković*

## NAMJENA POVRŠINA

	površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha.....	30.14 ha
	mjesovita namjena.....	30.36 ha
	centralne djelatnosti..... <small>(turistički objekti visoke kategorije)</small>	10.54 ha
	škولstvo i socijalna zaštita.....	2.42 ha
	servisno - skladišna zona.....	9.36 ha
	povrsine za vjerske objekte.....	0.62 ha
	povrsine za pejzazno uredjenje.....	1.80 ha
	saobracajna infrastruktura i slobodne površine.....	22.99 ha
	ukupno .....	<b>110.23 ha</b>

 zona predviđena za urb. arh.  
konkursno rešenje

 nadzemne garaže

 benzinska pumpa

 granica zahvata

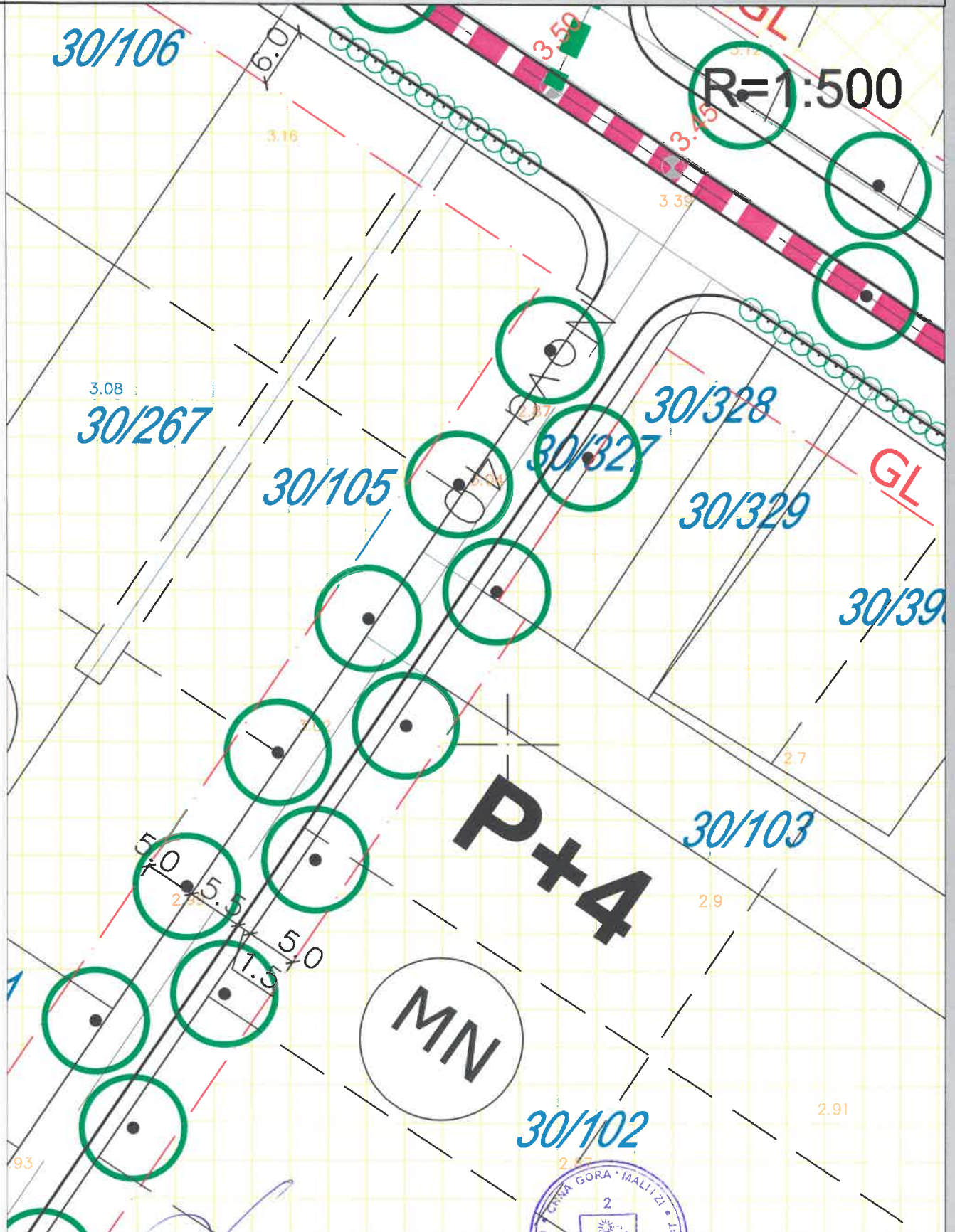
 granica zone

**B** oznaka zone






Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"  
Karta br: 06 Urbanističko arhitektonsko oblikovanje



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









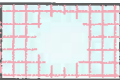
V.D. Sekretar,-a  
spec.sci.arh.

*[Handwritten signature]*

# URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

-  granica zahvata DUP-a
-  granica zone
- B** oznaka zone
- 4** oznaka podzone
-  građevinska linija
- P+5 maksimalna spratnost u bloku
-  uređene zelene površine

## ZONE GRADNJE

-  objekti za stanovanje
-  objekti mješovite najmene
-  objekti centralnih djelatnosti  
(turistički objekti visoke kategorije)
-  objekti školstva i soc. zaštite
-  vjerski objekti
-  servisno-skladišni objekti
-  zona predviđena za urb. arh.  
konkursno rešenje







# SAOBRAĆAJ, REGULACIJA I NIVELACIJA

ooo ooo o granica zahvata

..... granica zone

..... granica podzone

---GL--- gradjevinska linija

———— regulaciona linija

----- granica urb.parcele

----- granica kat.parcele

**B** oznaka zone

oznaka podzone

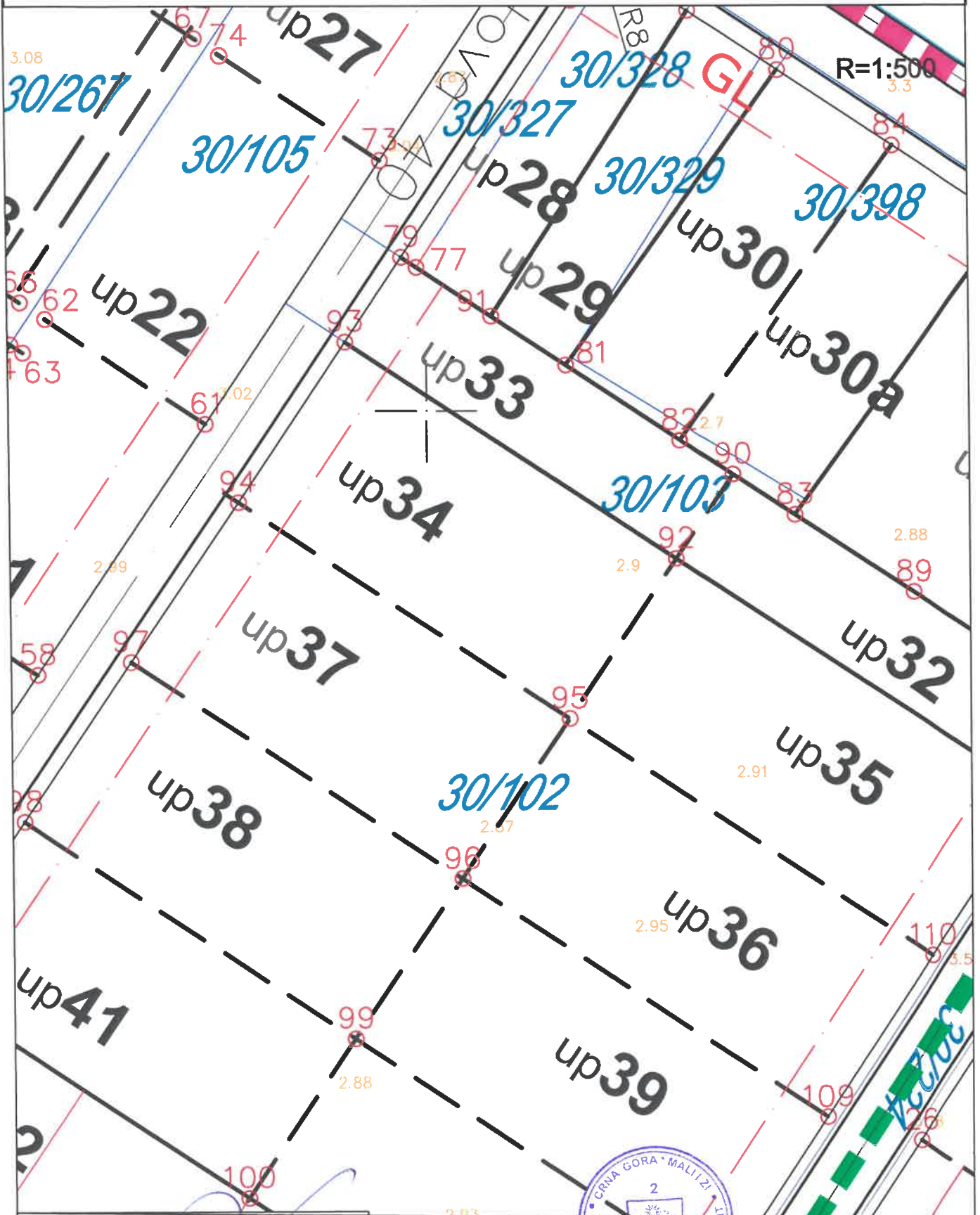
30/113 broj kat.parcele

4.20 niveleta ulice

 zona **A1** predviđena za urb. arh.  
konkursno rešenje



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"  
Karta br.08 Plan parcelacija



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



V.D. Sekretar,-a  
spec.sci.arh.

*[Handwritten signature]*

# PARCELACIJA



granica zahvata



granica zone



gradjevinska linija



regulaciona linija



granica urb.parcele



granica kat.parcele

**B**

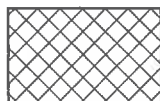
oznaka zone

broj kat.parcele

4.20



niveleta ulice

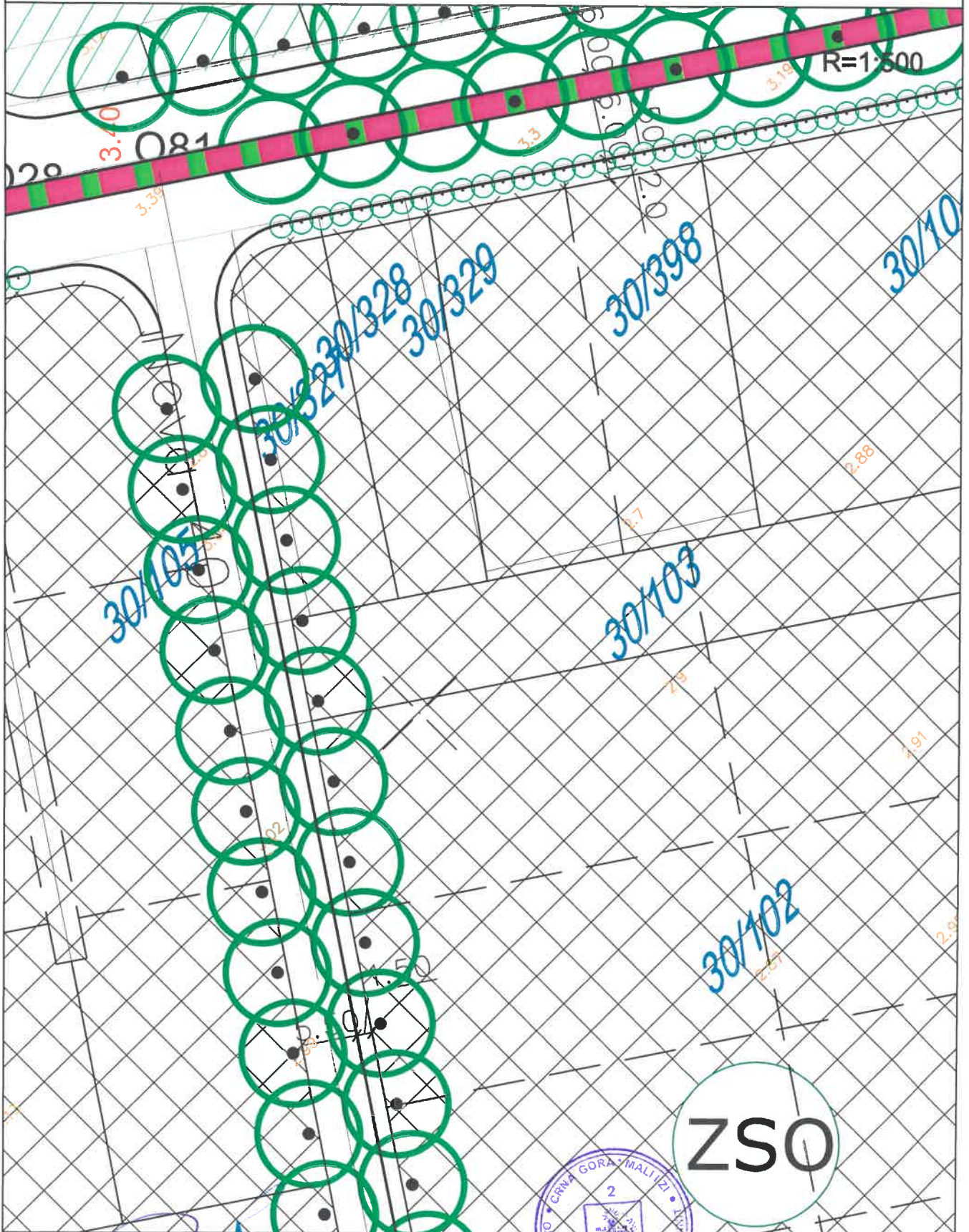


zona **A1** predviđena za urb. arh.  
konkursno rešenje





Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"  
Karta br: 09 Pejsazna arhitektura



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



V.D. Sekretar,-a  
spec.sci.arh.

*Muhammed Vito*

## POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE-PU

I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ



Zelenilo uz saobraćajnice

S

Skver-manje parkovske površine

PU

Povrsine za pejzazno uredjenje



novoplanirani drvoredi

postojeći vjetrozaštitni pojas

II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO



Zelenilo individualnih stambenih objekata  
SMG stanovanje-min. 60% zelenila

ZSO

Zelenilo stambenih objekata i blokova  
-min. 30% zelenila

ZPO

Zelenilo poslovnih objekata  
-min. 20% zelenila

ZOP

Zelenilo objekata prosvjete

ZVO

Zelenilo vjerskih objekata

III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS



Zelenilo skladišta, stovarištva, servisa



granica zahvata



granica zone

**B**

oznaka zone



zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje







## VODOVOD

×

 postojeći cjevovodi

 cjevovodi koji se ukidaju

 planirani cjevovod

## FEKALNA KANALIZACIJA

×

 postojeća kanalizacija

 postojeća kanalizacija koja se ukida

 planirana kanalizacija



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"  
Karta br: 11 Atmosferska kanalizacija



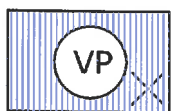
Savjetnik I za uređenje prostora  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.



D. Sekretar, -a  
i spec. sci. arh.

*M. Muharemović*

## ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



**B**

oznaka zone

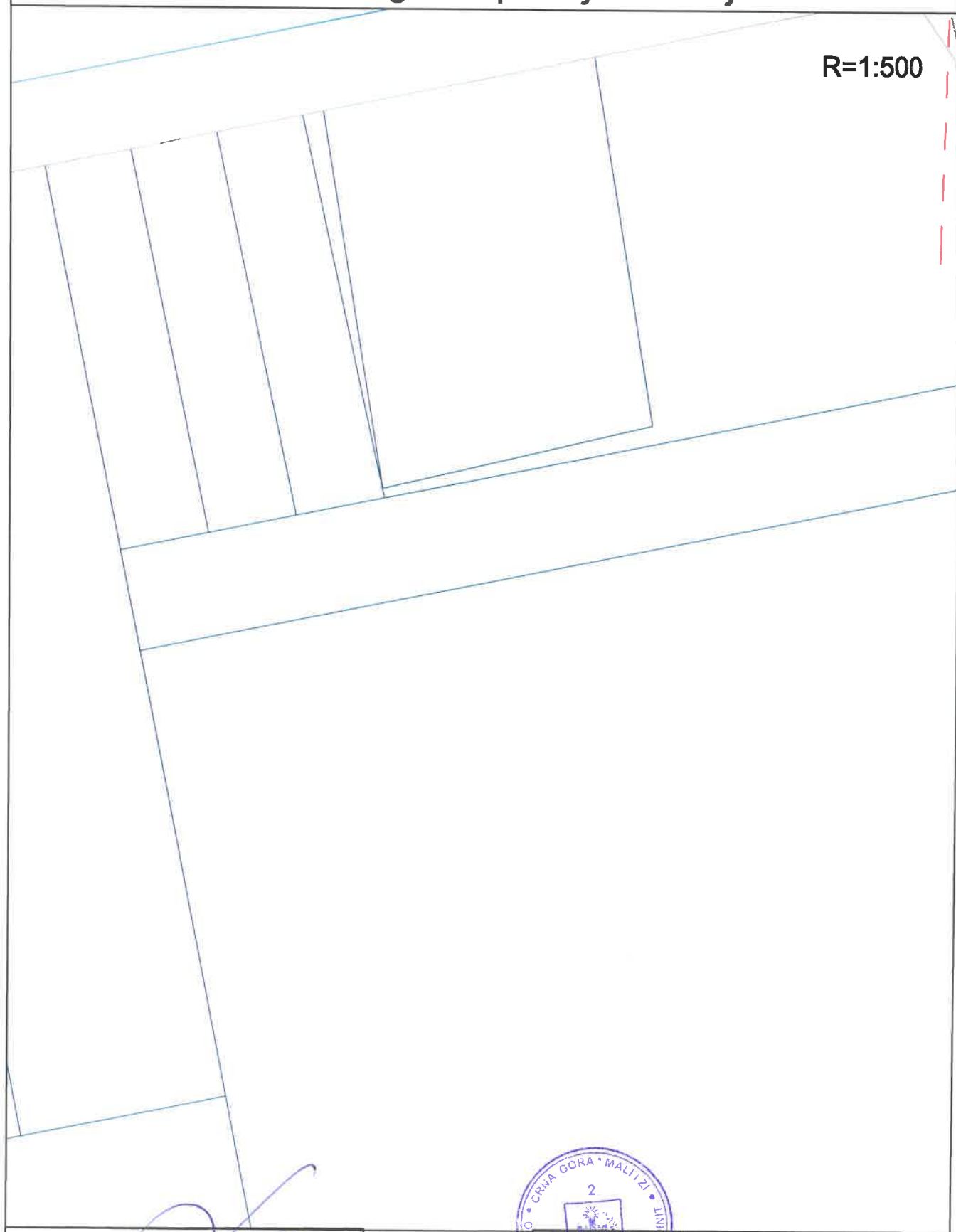


granica zahvata



**Detaljni urbanistički plan " Ulcinjsko polje "**  
**Karta br: 12 Energetika-postojeće stanje**

R=1:500



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



**V.D. Sekretar,-a**  
**spec.sci.arh.**

*[Handwritten signature]*

# ELEKTRONERGETIKA

## POSTOJEĆE STANJE



TS 10/0,4 kV



35 kV DALEKOVOD



10 kV DALEKOVOD



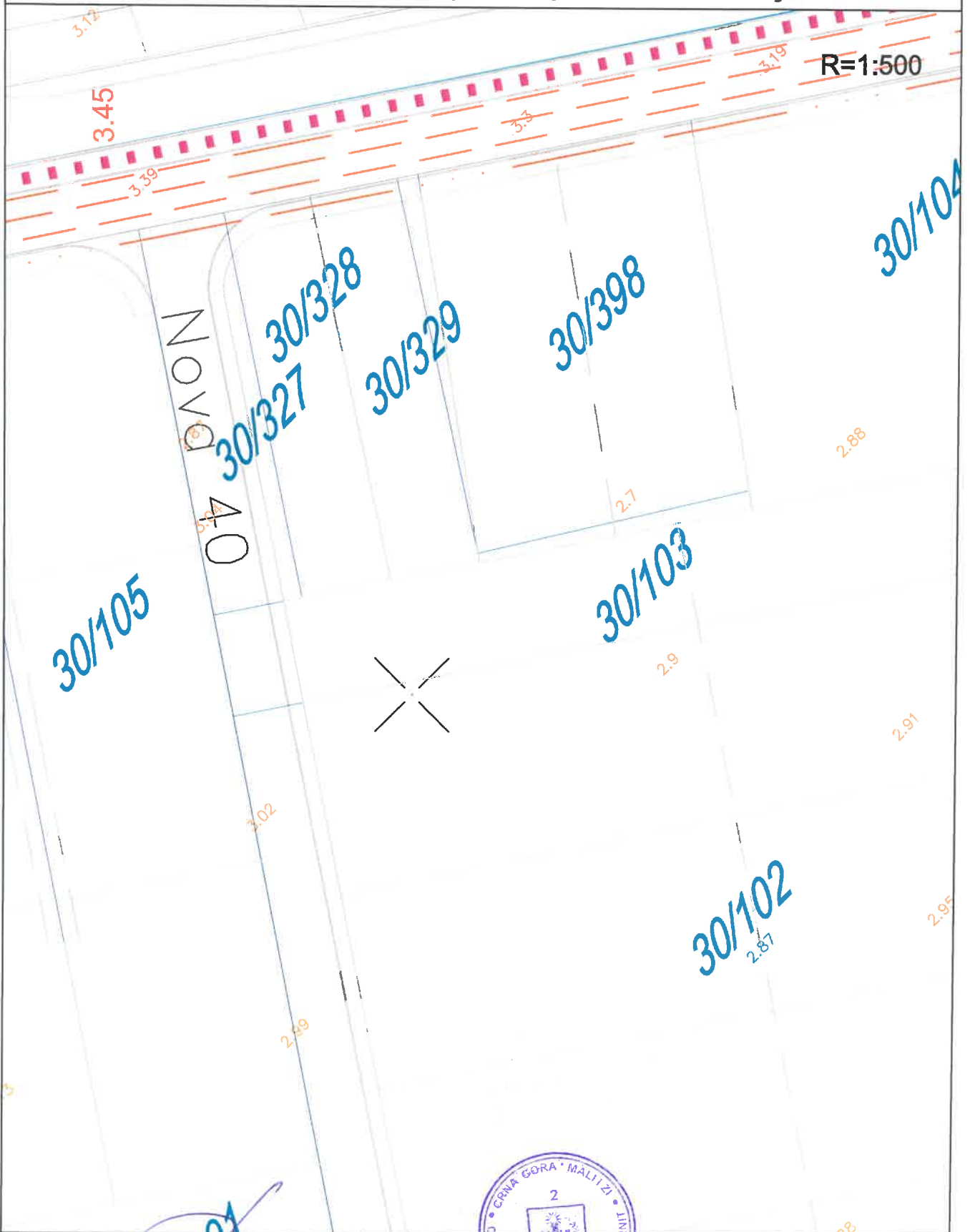
10 kV KABLOVSKI VOD



TS 10/0,4 kV



Detaljni urbanistički plan " Ulcinjsko polje "  
Karta br: 13 Elektroenergetika, planirano stanje



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



V.D. Sekretar, -a  
spec. sci. arh.

*M. Muharemović*  
*M. Tafica*

## ELEKTROENERGETIKA planirano stanje

TS

TS 10/0,4 kV (PLANIRANA)

TS

TS 10/0,4 kV (POSTOJEĆA)

-----

35 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)

—————

10 kV DALEKOVOD (POSTOJEĆI)

— ··· —

10 kV KABLOVSKI VOD (POSTOJEĆI)

-----

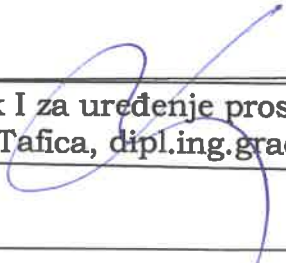
10 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)





**Detaljni urbanistički plan " Ulcinjско polje "**  
**Karta br:14 Telekomunikacije-postojeće**

R=1:500

  
Savjetnik I za uređenje prostora  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D. Sekretar,-a  
spec.sci.arh.


# TELEKOMUNIKACIJE

## POSTOJEĆE



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod









UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-1531/2021  
Datum: 27.04.2021.  
KO: ULCINJSKO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu BR 917-1-54/2021 OD 26 04 2021 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 764 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
30	484		9 67		POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		749	86.58
30	485		9 67		POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		749	86.58
Ukupno								1498	173.17

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2302963223025	ELEZAGIĆ DŽEMAL NEDŽAD 26.NOVEMBAR BR;75. Ulcinj	Susvojina	1/2
0708960223015	ELEZAGIĆ DŽEMAL SKENDER PINJEŠ BB Ulcinj	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
30	484			1	Njiva 2. klase	19/11/2015 13:27	Pravo službenosti Resenje 954-1417/15 od 13.11.2015 god-Ugovor o Kupoprodaji UZZ.Br.318/15 od 28.9.2015 god -Pravo službenosti prolaz svakodobnog vlasnika poslužnog dobra kat parc br 30/480 po kulturi njiva 2 klase u površini od 746 m na osnovu Notarskog zapisa
30	484			2	Njiva 2. klase	28/12/2018 9:37	Pravo prolaza REŠENJE 954-1361/2015 OD 24.11.2015.G. - ZABILJEŽBA STVARNE SLUŽBENOSTI PRAVO PROLAZA - PUTA POSLUŽNOG DOBRA OZNACENO KAO KAT.PARC.BR.30/483 PO KULT. NJIVA 2-KL U POV. OD 824 M2 I KAT.PARC.BR.30/484 NJIVA 2-KL. U POV. 749 M2 SA L.N.764 KO ULCINJSKO POLJE, SVOJINA ELEZAGIĆ SKENDERA, U KORIST SVAKODOBNOG VLASNIKA POVLASNOG DOBRA KAO SVAKODOBNI VLASNIK POVLASNOG DOBRA KAT.PARC.BR.30/480 NJIVA 2-KL U POV. OD 746 M2 I 30/481 NJIVA 2-KL U POV. OD 749 M2 SA L.N.BR. 763 KO ULCINJSKO POLJE.
30	484			3	Njiva 2. klase	29/10/2019 12:45	Zabilježba gradnje RIJEŠENJE 954-1786/19 OD 30.09.2019.G. - ZAJEDNIČKA IZGRADNJA OBJEKTA - NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ. BR. 1042/2019 OD 19.09.2019.G. IZMEDJU SUVLASNIKA ZEMLJIŠTA ELEZAGIĆ SKENDERA I ELEZAGIĆ NEDŽADA, OBA IZ ULCINJA I INVESTITORA „BULIĆ GRADNJA,, DOO ULCINJ.
30	485			1	Njiva 2. klase	29/10/2019 12:45	Zabilježba gradnje RIJEŠENJE 954-1786/19 OD 30.09.2019.G. - ZAJEDNIČKA IZGRADNJA OBJEKTA - NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ. BR. 1042/2019 OD 19.09.2019.G. IZMEDJU SUVLASNIKA ZEMLJIŠTA ELEZAGIĆ SKENDERA I ELEZAGIĆ NEDŽADA, OBA IZ ULCINJA I INVESTITORA „BULIĆ GRADNJA,, DOO ULCINJ.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik: 9

*[Handwritten signature]*

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-54-2021

Datum: 27.04.2021.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE

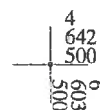
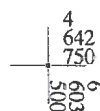
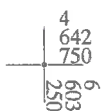
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 8

Parcele: 30/484, 30/485

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice: