



**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.:05-332/21-253/7
Ulcinj / Ulqin, 28.06.2021.godine

Simonović Pero

Ulcinj
Bratica, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/21-253/7 od 28.06.2021.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 12 i 13 u zoni „B“, podzoni „4“ i za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“ u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:
1 x Imenovanom
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>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/21-253/7 Ulcinj / Ulqin, 28.06.2021.godine</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</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 Simonović Pero, broj 05-332/21-253/1 od 03.06.2021. godine i ispravke zahtjeva broj 05-332/21-253/2 od 16.06.2021. godine, izdaje:</p>	
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 12 i 13 u zoni „B“, podzoni „4“ i za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“, koje čine dijelovi katastarskih parcela br. 30/57, 30/447 i 30/222 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju.</p>	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>Simonović Pero iz Ulcinja</p>
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Katastarska parcela br. 30/57 KO Ulcinjsko polje, koja formira urbanističke parcele br. 12, 13 i 14 u zoni „B“, podzoni „4“, opisana kao „drugo poljoprivredno zemljište – agrumi“ 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>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.</p> <p>INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE Lokalitet zahvata DUP-a Ulcinjsko polje nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema</p>	

	<p>MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom $k_s = 0,1$.</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>HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE</p> <p>Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.</p> <p>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.</p> <p>SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE</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>
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Namjena planiranih objekata na urbanističkim parcelama br. 12 i 13 u zoni „B“, podzoni „4“, je: Mješovita namjena- MN (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr..).</p> <p>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“, je: CD - Centralne djelatnosti (poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno -servisni objekti, benzinske pumpe idr...); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Plan namjena površina“.; grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Plan namjena površina“.</p>
7.2.	Pravila parcelacije
	<p>Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.</p> <p><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 zadatah parametara i propisanih koeficijenata.</u></p> <p>Spojene urbanističke parcele br. 12, 13 i 14 u zoni „B“, podzoni „4“:</p> <p>Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijelova katastarskih parcela br. 30/57, 30/447 i 30/222 KO Ulcinjско polje, formirane su urbanističke parcele br. 12, 13 i 14 u zoni „B“, podzoni „4“, ukupne površine od 4.883,00m², odnosno:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijelova katastarskih parcela br. 30/57, 30/447 i 30/222 KO Ulcinjско polje, formirana je urbanistička parcela br. 12 u zoni „B“, podzoni „4“, površine od 1.658,00m² <p>Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu. Kordinatne tačke urbanističke parcele br.12: 24 6602966.27 4642873.54</p>

33 6603001.38 4642850.19
 34 6603002.61 4642843.91
 35 6602985.17 4642818.24
 36 6602946.28 4642844.11
 25 6602953.01 4642854.04

2. Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjnsko polje“ od dijelova katastarskih parcela br. 30/57, 30/447 i 30/222 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 13 u zoni „B“, podzoni „4“, površine od 1.681,00m².

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.13:

35 6602985.17 4642818.24
 36 6602946.28 4642844.11
 37 6602964.92 4642788.47
 27 6602939.53 4642834.18
 29 6602926.05 4642814.33

3. Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjnsko polje“ od dijelova katastarskih parcela br. 30/57, 30/447 i 30/222 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“, površine od 1.544,00m².

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.14:

29 6602926.05 4642814.33
 37 6602964.92 4642788.47
 38 6602945.42 4642759.77
 39 6602939.01 4642759.33
 32 6602911.24 4642792.56

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 **urbanističke parcele br. 12, 13 i 14 u zoni „B“, podzoni „4“**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

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

PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjnsko polje“, u okviru spojenih **urbanističkih parcela br. 12, 13 i 14 u zoni „B“, podzoni „4“**, planirana je izgradnja objekata mješovite namjene (UP12 i UP13) i izgradnja objekta centralne djelatnosti (UP14) sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama

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

Planski parametri;

urbanističke parcele (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	12 i 13 zona „B“, podzona „4“
Površina pojedinačnih UP odnosno spojenih urbanističkih parcela (m ²)	(UP.12=1.658,00 m²) + (UP.13=1.681,00 m²) = 3.339,00 m²
max indeks zauzetosti	0,30
max površina pod objektom (m ²)	(UP.12=497,40 m²) + (UP.13=504,30 m²) = 1.001,70 m²
max indeks izgrađenosti	1,50
max bruto građevinska površina (m ²)	(UP.12=2.487,00 m²) + (UP.13=2.521,50 m²) = 5.008,50 m²
max spratnost objekta	Do P+4
namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)

Ukupno Max.bruto građevinska površina prizemlja za spojene UP. 12 i 13 u zoni „B“, podzoni „4“, je 1.001,70m² (indeks zauzeto. 0,30).

Ukupno Max.bruto građevinska površina objekata za spojene UP. 12 i 13 u zoni „B“, podzoni „4“, je 5.008,50m² (indeks izgrađenost. 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. 12 i 13 u zoni „B“, podzoni „4“ planom je definisana maksimalna spratnost do P+4 (prizemlje i četiri sprata).

Planski pokazatelji po zonama

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzetosti (lz)
----------------	---------	---------------------------	----------------------------	--------------------------

Zona B

CD	centralne djelatnosti (poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno - servisni objekti, benzinske	do P+5	2,00 - 2,20	0,35
-----------	--	---------------	--------------------	-------------

	pumpe idr...)			
Planski parametri;				
urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	14 zona „B“, podzona „4“			
Površina urbanističke parcele (m2)	1.544,00			
max indeks zauzetosti	0,35			
max površina pod objektom (m2)	540,40			
max indeks izgrađenosti	2,00 - 2,20			
max bruto građevinska površina (m2)	3.396,80			
max spratnost objekta	Do P+5			
namjena	Centralne djelatnosti (poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno -servisni objekti, benzinske pumpe idr...)			

Max.bruto građevinska površina prizemlja za UP. 14 u zoni „B“, podzoni „4“ je 540,40m² (indeks zauzeto. 0,35).

Max.bruto građevinska površina objekta za UP. 14 u zoni „B“, podzoni „4“ je 3.396,80m² (indeks izgrađenost. 1,50).

Indeksi izgrađenosti odnosi 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 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 urbanističkoj parceli br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“ planom je definisana maksimalna spratnost do **P+5** (prizemlje i pet sprata).

OPŠTA PRAVILA REGULCIJE ZA PORODIČNE STAMBENE I PORODIČNE MJEŠOVITE (STANOVANJE, USLUGE I TURIZAM) OBJEKTE

Za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu, ili dvojne objekate

Nije dozvoljena gradnja na međi osim u posebnim slučajevima kada se grade dvojni objekti ili objekti u nizu.

Što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čij kота mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.

Prostor za parkiranje vozila obezbjeđiti na urbanističkoj parceli.

Opšta pravila regulacije za kolektivne, stambeno poslovne i posl. Objekte (zone A, B i C)

Građevinska linija ka ulici definisana ovim uslovima, koja se samo uz buleva

	<p>poklapa sa regulacionom linijom.</p> <p>Vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama</p> <p>Međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje</p> <p>Za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata</p> <p>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)</p> <p>Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli osim za objekte ili dio objekata u zoni B, "zoni centralnih djelatnosti", gde je parkiranje planirano u uličnom pojasu ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa parametrima datim u tabeli.</p> <p>Postavljanje objekata na parceli</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>Orijentacija objekata</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>Krov objekta: Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju</p> <p>Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.</p> <p>Regulacija i nivelacija</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 12: 24 6602966.27 4642873.54 33 6603001.38 4642850.19 34 6603002.61 4642843.91 35 6602985.17 4642818.24</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije za UP 12: B 6602981.0087 4642821.0052 C 6602998.1927 4642846.3022 D 6602963.4625 4642869.4056</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije za UP 13: 35 6602985.17 4642818.24 37 6602964.92 4642788.47</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije za UP 13: A 6602960.7791 4642791.2247 B 6602981.0087 4642821.0052</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije za UP 14: 37 6602964.92 4642788.47 38 6602945.42 4642759.77 39 6602939.01 4642759.33 32 6602911.24 4642792.56</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije za UP 14: 39 6602939.0100 4642759.3300 32 6602911.2400 4642792.5600 A 6602960.7791 4642791.2247</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. Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno.</p>
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Konstrukcija objekata</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>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.</p> <p>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</p>

objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

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“.

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.

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 20/71 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).

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 tehničkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

9.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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 prevenciji (sprečavanju) zagađivanja.

Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.

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.
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Smjernice za pejzažno uređenje</p> <p>Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma- 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"> - 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 zdrava stabla agruma i vjetrozaštitne pojaseve čempresa, - forsirati linearnu sadnju u okviru urb. parcela u pravcu pružanja saobraćajnica (prema grafičkom prilogu) i prema susjednim parcelama u slučaju različite namjene, - intervencije na vjetrozaštitnom pojasu, nakon taksacije koja će utvrditi zdravstveno stanje, dekorativnost, kondiciju i td., moguće su samo na mjestima gdje je negativna ocjena jedinki. U slučajevima izrazito pozitivne ocjene pojasa uklanjanje pojedinačnih stabala je dozvoljeno samo radi obezbjedjena prilaza urb. parcelama ili radi lociranja objekta (presadivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano), - u kompozicionom smislu glavni ulaz u objekat treba da bude izrazito dekorativan, dok je u pročelju dozvoljen i voćnjak, povrtnjak itd., - min. 40% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 20% može biti parterno izgradjeno (staze, platoi, parking itd.), - za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti: <ul style="list-style-type: none"> - za objekte sa 2*- 30m² zelenih i slobodnih površina po gostu, - za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina po gostu, - za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gostu - za objekte sa 5*-100m² zelenih i slobodnih površina po gostu - u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena, - staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta, - ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom, - ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica, - revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Režim zaštite kulturne baštine</p> <p>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.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama.</p> <p>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.</p> <p>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.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	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.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće odredjen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/

17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p><u>Telekomunikaciona mreža:</u> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - 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; - 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; - 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; - 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; <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/, - Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i - Adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp 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.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>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, poslovnih i stambenih objekata površine</p>

	<p>preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, 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.</p> <p>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.</p>	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznake urbanističkih parcela	12, 13 i 14 u zoni „B“, podzoni „4“
	Površina spojenih urbanističkih parcela (m ²)	(UP.12=1.658,00 m²) + (UP.13=1.681,00 m²) + (UP.14=1.544,00 m²) = 4.883.00 m²
	Maksimalni indeks zauzetosti	za UP12 i UP13 je 0,30 a za UP14 je 0,35
	Max. Površina prizemlja (m ²)	(UP.12=497,40 m²) + (UP.13=504,30 m²) + (UP.14=540,40 m²) = 1.542.10 m²
	Maksimalni indeks izgrađenosti	za UP12 i UP13 je 1,50 a za UP14 je 2,00 - 2,20
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	(UP.12=2.487,00 m²) + (UP.13=2.521,50 m²) + (UP.14=3.396,80 m²) = 8.405.30 m²
	Maksimalna spratnost objekata	za UP12 i UP13 je do P+4 a za UP14 je do P+5
	Namjena	za UP12 i UP13 je Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....) a za UP14 je Centralne djelatnosti (poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno -servisni objekti, benzinske pumpe idr...)
	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 70m² 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>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora</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 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 tre da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone.</p> <p>Materijalizacija objekata</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>Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti</p> <p>U cilju primjene energetske</p>

		<p>efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
--	--	---

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 inspekcijskom 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.

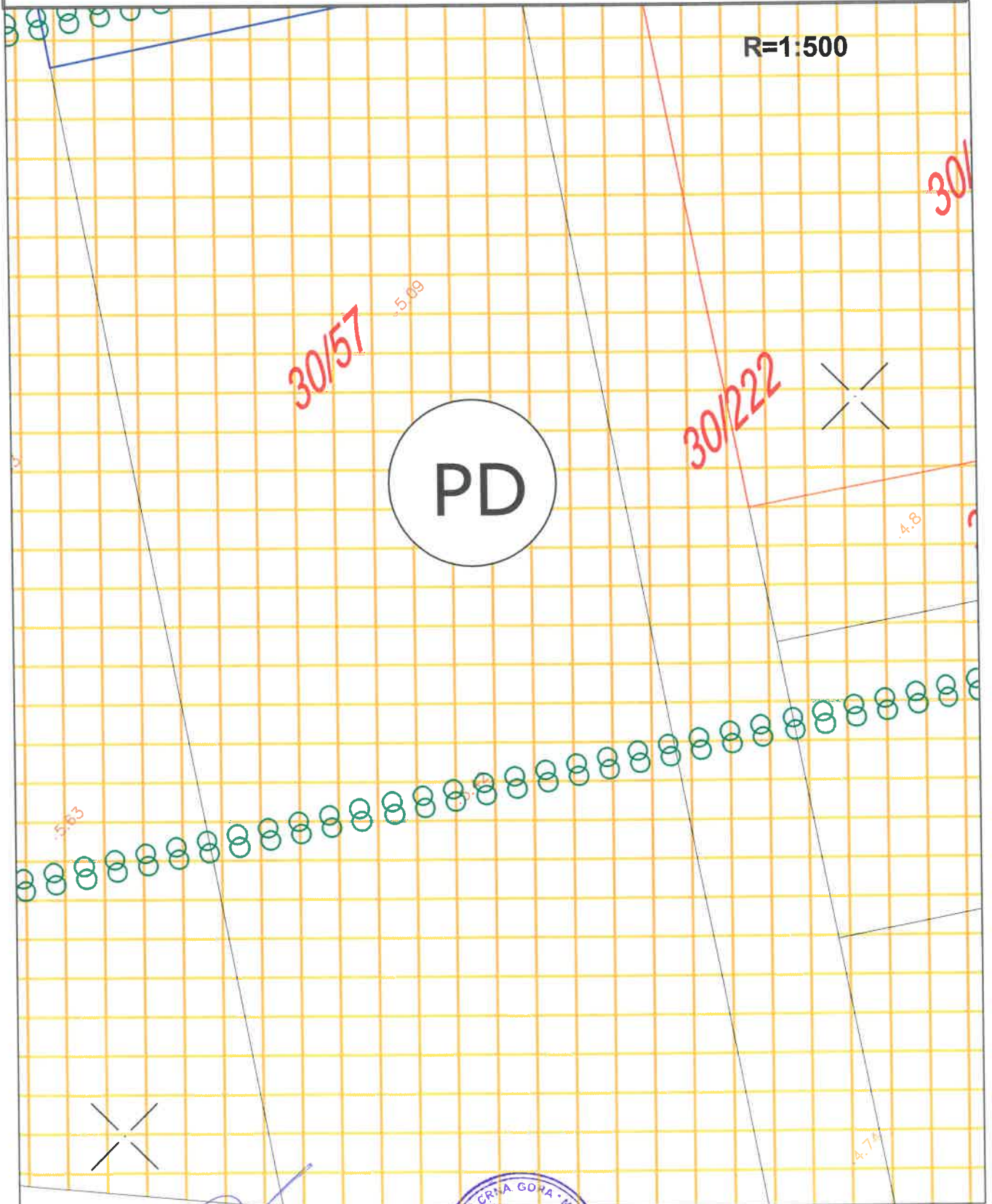
21.	<p>DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta</p>	
22.	<p>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;"> potpis</p>
23.	<p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</p>	<p>V.D. SEKRETAR-a, Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.</p>
24.	<p style="text-align: center;"></p>	<p style="text-align: center;"> potpis ovlašćenog službenog lica</p>

25.	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. List nepokretnosti sa kopijom plana</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju u R=1/500 .</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su: Rješenje saobraćajnih uslova (akt br.06-335/21-127/2 od 21.06.2021. godine) i Mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu (akt br.06-082/21-567/2 od 23.06.2021. godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta.</p> <p>2.1. 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.12, 13 i 14 u zoni „B“, podzoni „4“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje", i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/21-253/3 od 16.06.2021. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-332/21-253/6 od 16.06.2021. godine (vodni uslovi).



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta 04. Analiza postojećeg stanja








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



V.D. Sekretar,a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

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

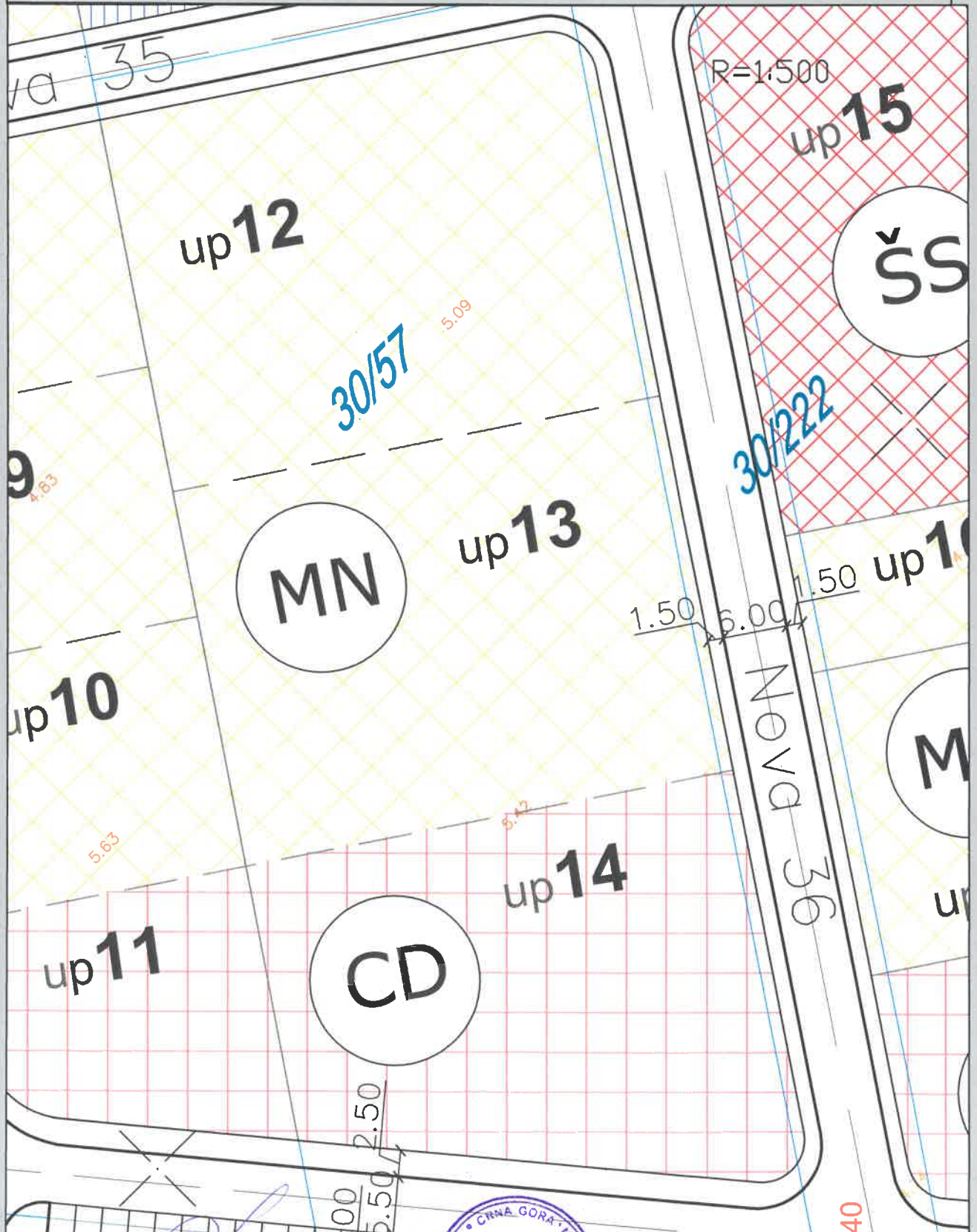
-  magistralni put
-  asfaltni put II reda
-  postojeći nasuti put
-  vodene površine - kanal
-  objekat
-  temelj







Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta 05. Plan namena površina



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



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

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
	zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje	
	nadzemne garaže	
	benzinska pumpa	
	granica zahvata	
	granica zone	
B	oznaka zone	



LEGENDA :

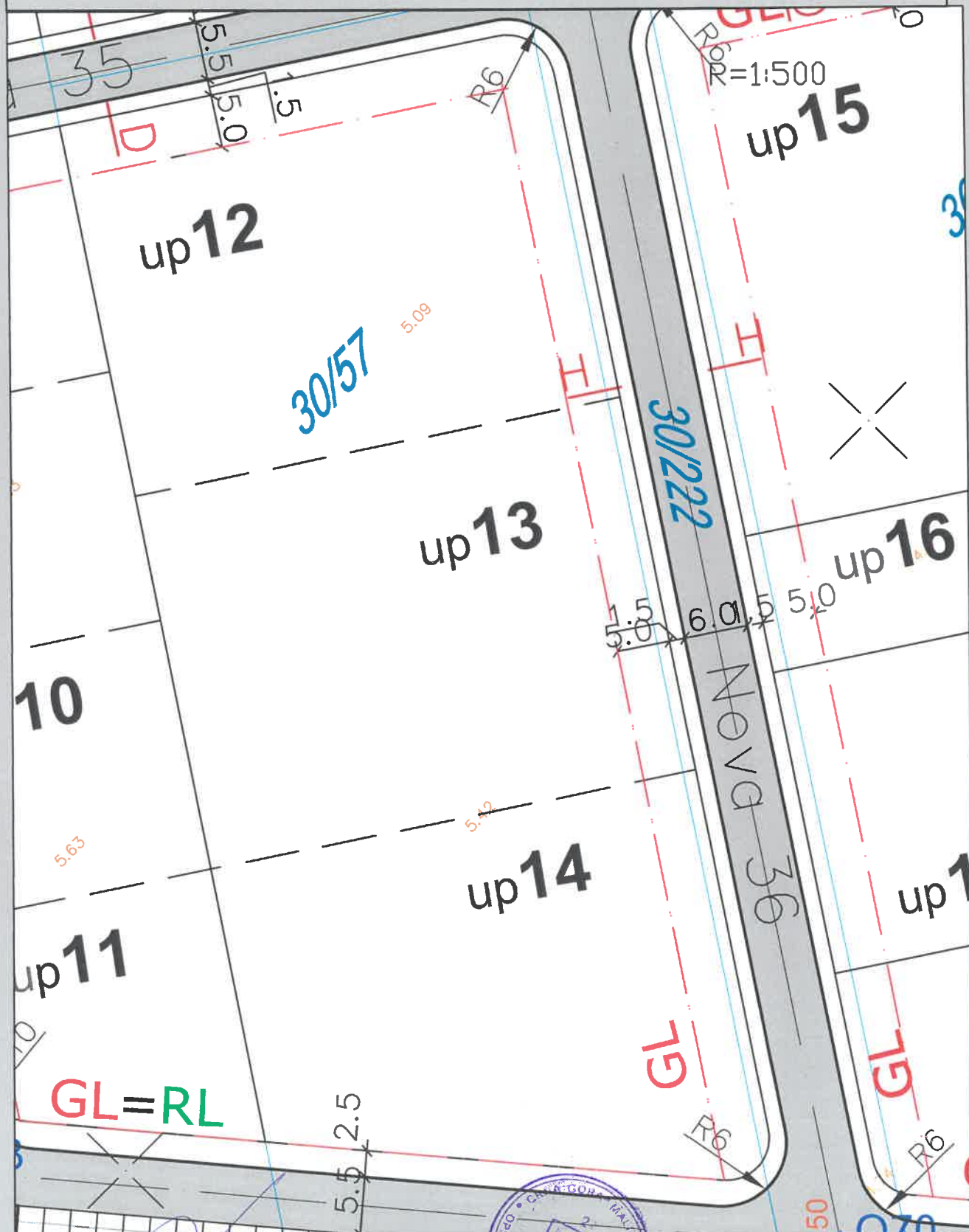
NAMJENA POVRŠINA

	individualno stanovanje i turizam (blok vile - apart hoteli sa 2 zvjezdice).....	32,13 ha
	mjesovito stanovanje, poslovanje i turizam.....	30.58 ha
	servisi dnevnih potreba, stanovanje i turizam (zanati, usluge, tehnicki servisi i servisiranje vozila, komplementarne trgovine i dr)...	6.17 ha
	centralne funkcije, stanovanje i turizam	3.98 ha
	servisno - skladisna zona.....	9.35 ha
	obrazovanje	0.19 ha
	obdaniste	0.46 ha
	vjerski objekti	0.60 ha
	urbano zelenilo.....	1.42 ha
	saobracajni koridori i slobodne površine.....	25.27 ha

ukupno 110.15 ha







Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta 07. Saobraćaj, nivelacija, regulacija














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



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

-  kolski saobraćaj
-  kolsko-pješački saobraćaj
-  garaza
-  benzinska pumpa

SAOBRAĆAJ, REGULACIJA I NIVELACIJA

-  granica zahvata
-  granica zone
-  granica podzone
-  gradjevinska linija
-  regulaciona linija
-  granica urb.parcele
-  granica kat.parcele
-  oznaka zone
-  oznaka podzone
-  broj kat.parcele
-  niveleta ulice
-  zona **A1** predviđena za urb. arh. konkursno rešenje





PARCELACIJA



granica zahvata



granica zone



gradjevinska linija



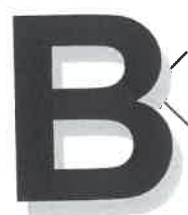
regulaciona linija



granica urb.parcele



granica kat.parcele



oznaka zone

30/113

broj kat.parcele

4.20



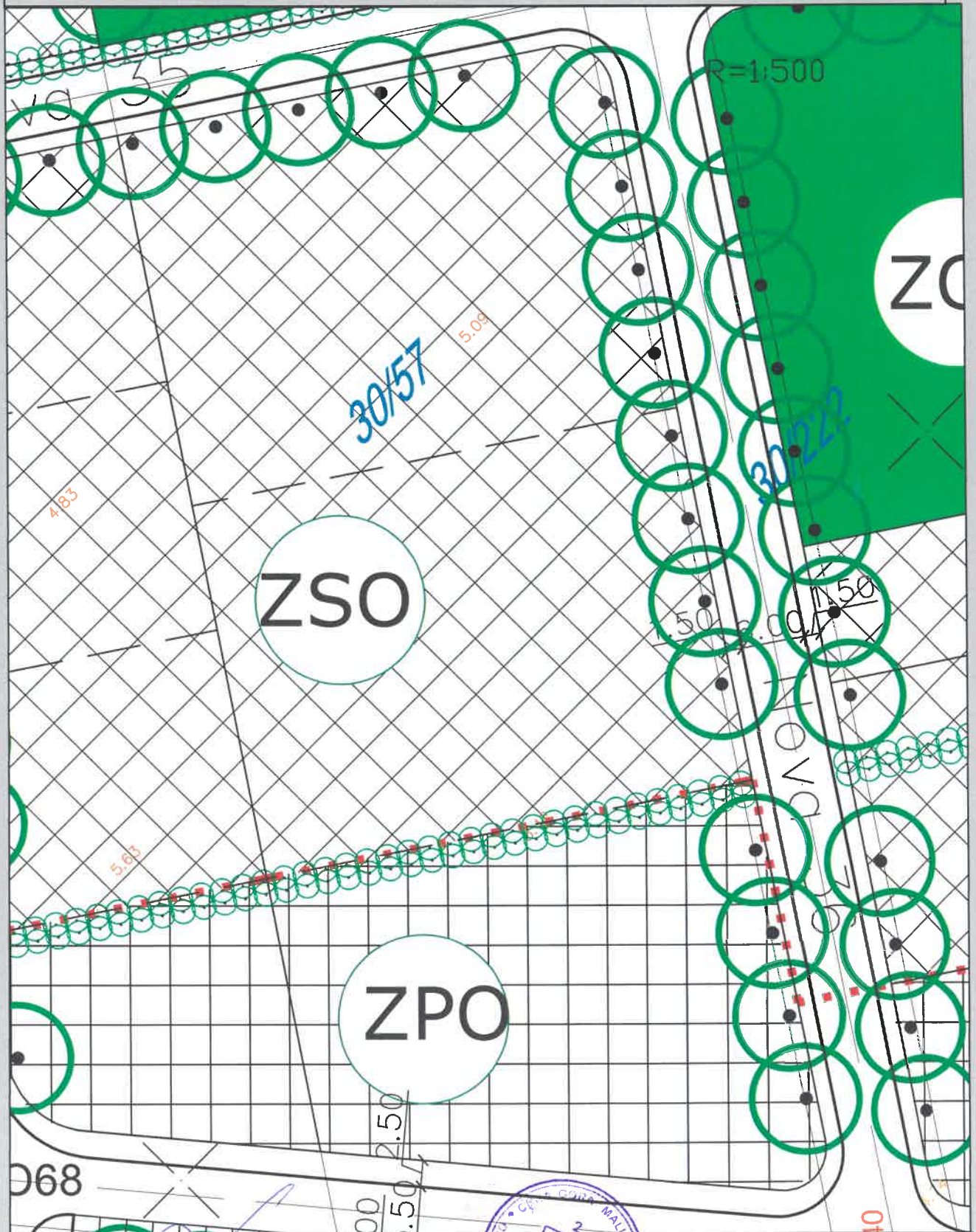
niveleta ulice



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



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta 09. Pejzažna arhitektura








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








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

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE-PU






I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ

	Zelenilo uz saobraćajnice
	Skver-manje parkovske površine
	Povrsine za pejzazno uredjenje
	novoplanirani drvoredi
	postojeći vjetrozaštitni pojas

II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO

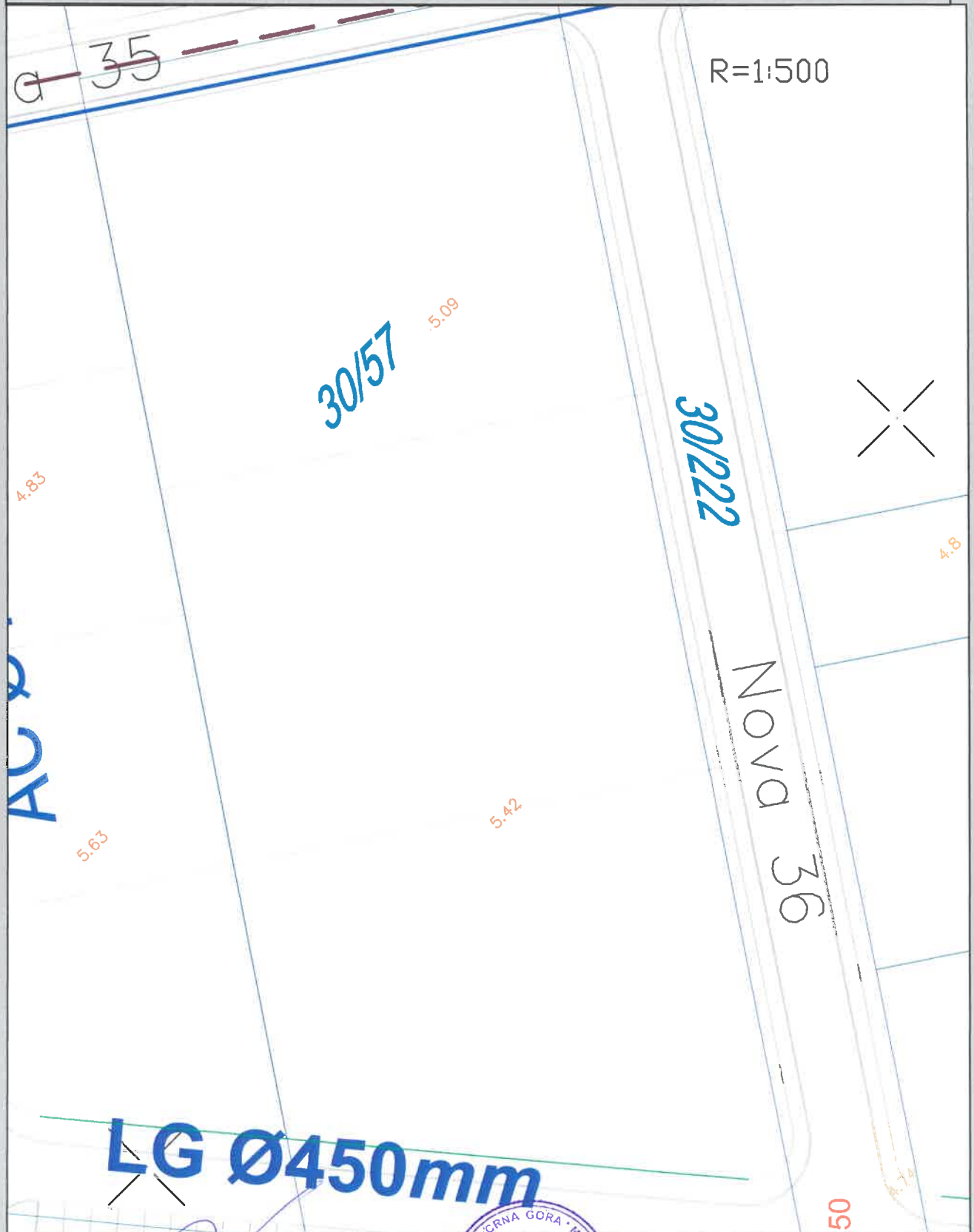
	Zelenilo individualnih stambenih objekata SMG stanovanje-min. 60% zelenila
	Zelenilo stambenih objekata i blokova -min. 30% zelenila
	Zelenilo poslovnih objekata -min. 20% zelenila
	Zelenilo objekata prosvjete
	Zelenilo vjerskih objekata

III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS

	Zelenilo skladišta, stovarištva, servisa
	granica zahvata
	granica zone
	oznaka zone
	zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje



Detaljni Urbanistički Plan" Ulcinjsko polje"
Karta 10. Vodosnabdjevanje i fekalna kanalizacija



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



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

VODOVOD

 postojeći cjevovodi

 cjevovodi koji se ukidaju

 planirani cjevovod

FEKALNA KANALIZACIJA

 postojeća kanalizacija

 postojeća kanalizacija koja se ukid

 planirana kanalizacija

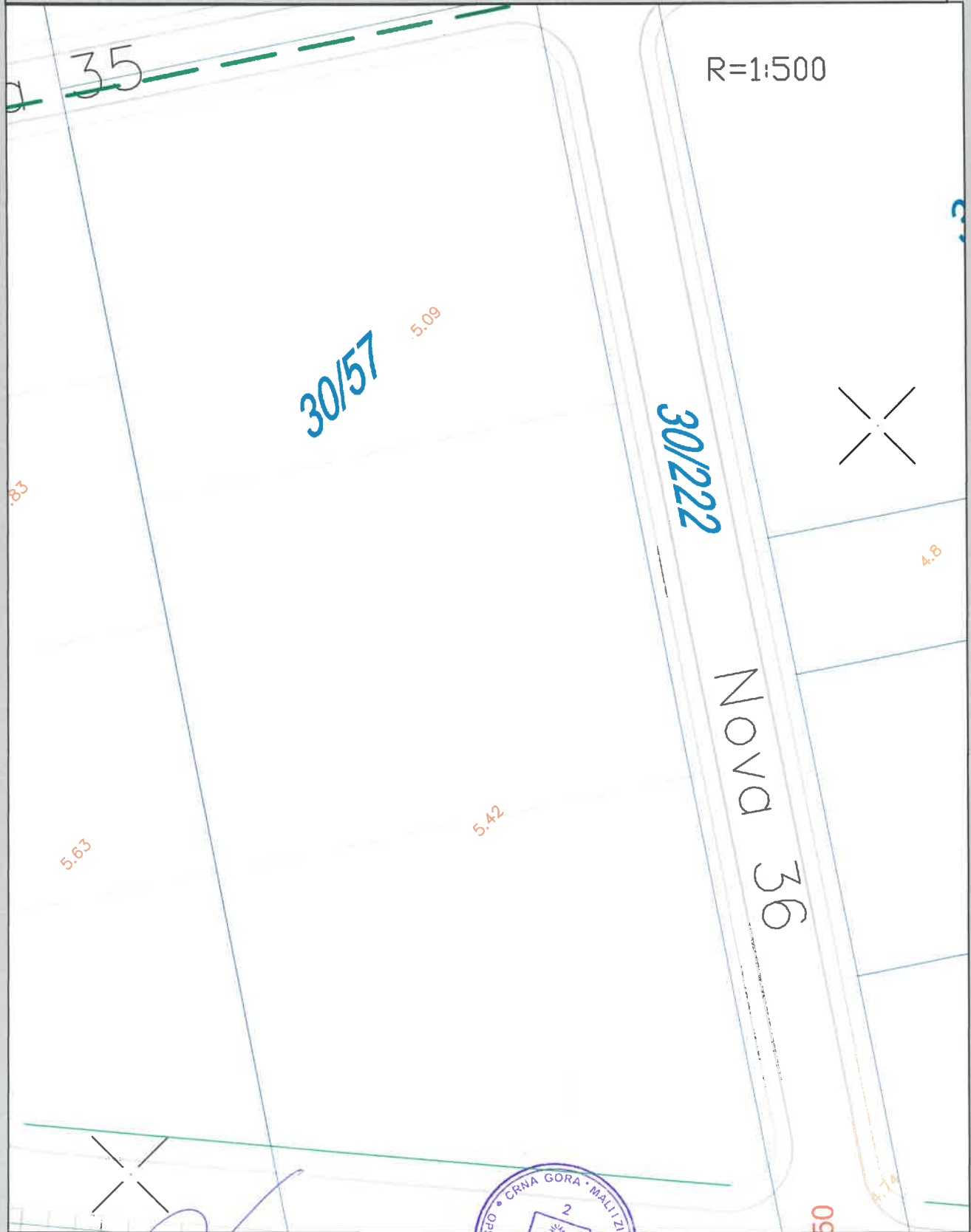
B oznaka zone

 granica zahvata



6603
800

Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje
Karta 11. Atmosferska kanalizacija



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



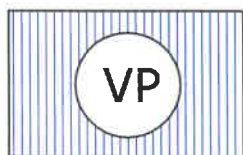
V.D. Sekretar, -a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

 planirana atm.kanalizacija

 separator masti i taloznica sa prepumpnom stanicom

 ispust u Port Milenu



postojeći kanal-bardela

B

oznaka zone



granica zahvata

6603
700



Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje
Karta 12. Energetika-postojeće stanje

R=1:500

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



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

ELEKTRONERGETIKA

POSTOJEĆE STANJE



TS 10/0,4 kV



35 kV DALEKOVOD



10 kV DALEKOVOD



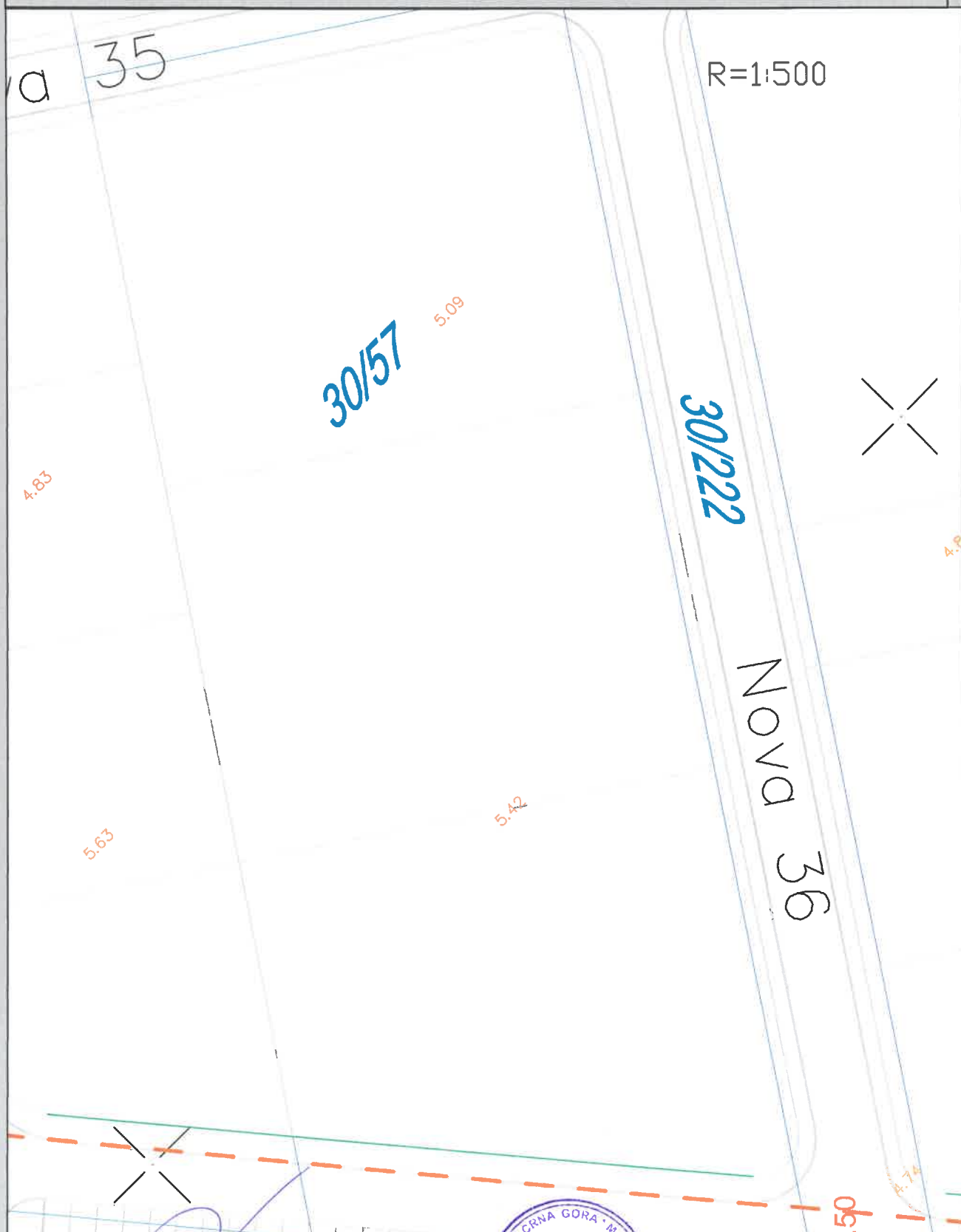
10 kV KABLOVSKI VOD



TS 10/0,4 kV



Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje
Karta 13. Elektroenergetka, planirano stanje



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



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

ELEKTROENERGETIKA

planirano stanje

TS

TS 10/0,4 kV (PLANIRANA)

TS

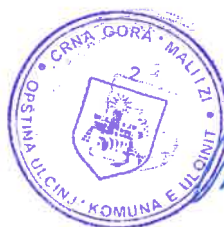
TS 10/0,4 kV (POSTOJEĆA)

35 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)

10 kV DALEKOVOD (POSTOJEĆI)

10 kV KABLOVSKI VOD (POSTOJEĆI)

10 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)



Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje
Karta 14. Telekomunikacije-postojeće stanje

R=1:500

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



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

TELEKOMUNIKACIJE

POSTOJEĆE



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



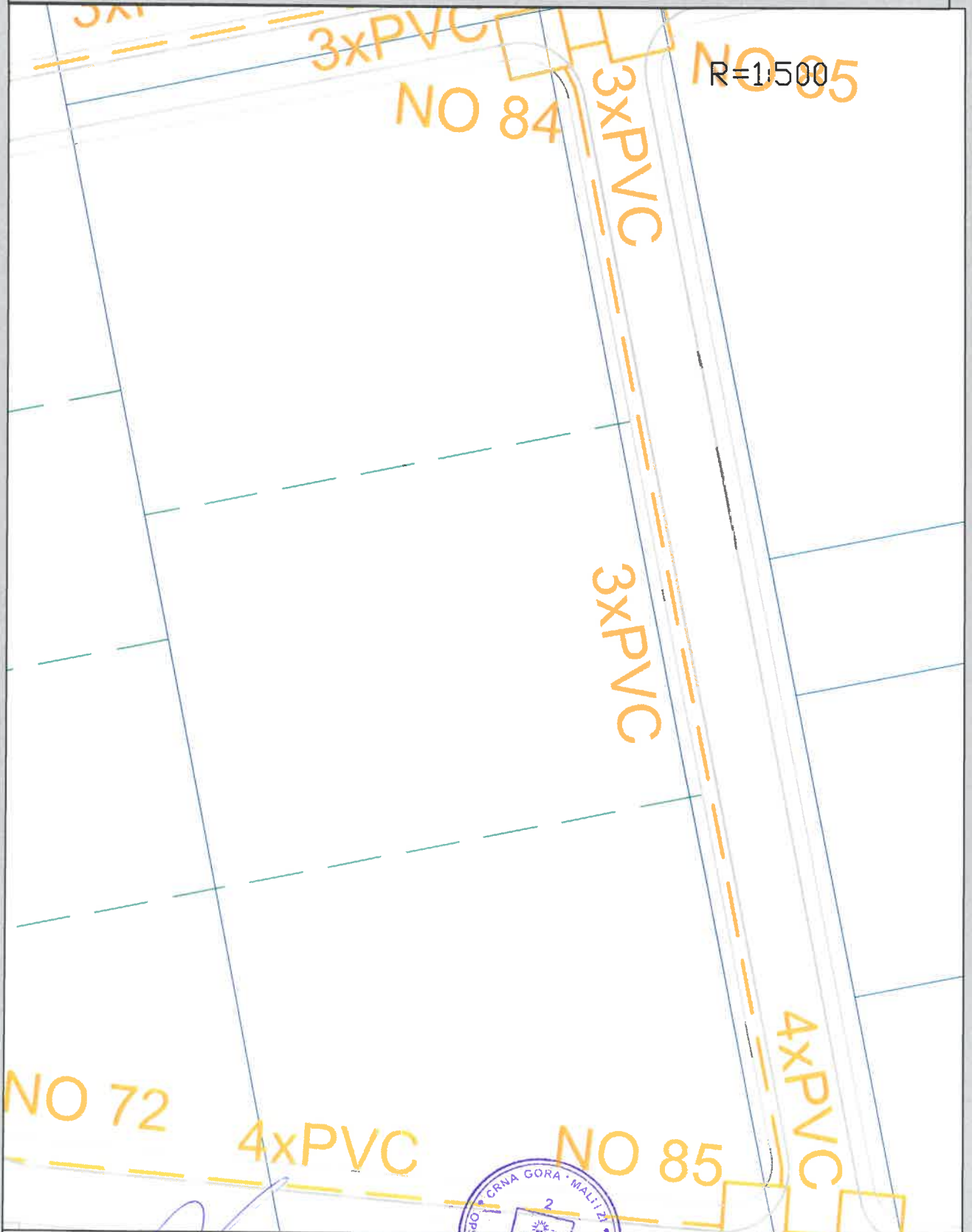
postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje
Karta 15. Telekomunikacija -planirano



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



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

TELEKOMUNIKACIJE

PLANIRANO



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



planirano telekomunikaciono okno



planirana telekomunikaciona kanalizacija

NO 1, ..., NO 330

broj planiranog telekomunikacionog okna

6 (4,3,2)xPVC

broj PVC cijevi precnika 110mm u
planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji



CRNA GORA
MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne
djelatnosti i zaštitu ambijenta

Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit Br./ Nr: 06 – 335/21-127/2

Crna Gora - Mali Ziti
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Primljeno - Propuzir	22.06.2021
Orgjed. - Njes Org	05-332/21-253/2
Broj. - Serij	
Podz. - Vrijed. - Vloga	

Adresa: Bul. "Đ.K.Skenderbeg" b.b
85360 Ulcinj, Crna Gora
tel: +382 30 412 - 050
+382 30 412 - 956
fax: +382 30 412 - 413

Ulcinj, 21.06.2021.g./v.

Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – **Opština Ulcinj**, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosioca zahtjeva Simonović Pero, Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. 44/18,63/18,11/2019 i 82/2020), donosi:

RJEŠENJE

Izdaju se saobraćajni uslovi podnosiocu zahtjeva Simonović Peru iz Ulcinja, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene i centralne djelatnosti na urbanističkim parcelama br. 12 i 13 u zoni B podzoni 4 i za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.14 u zoni B, podzoni 4 DUP-a Ulcinjsko Polje na djelovima katastarskih parcela br.30/57,30447 i 30/222 KO Ulcinj.

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i date karte saobraćaja potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na saobraćajnicu u okviru lokacije.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj **06-335/21-127/1** od **17.06.2021** godine, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosioca zahtjeva Simonović Pera iz Ulcinja, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene i centralne djelatnosti na urbanističkim parcelama br. 12 i 13 u zoni B podzoni 4 i za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.14 u zoni B, podzoni 4 DUP-a Ulcinjsko Polje na djelovima katastarskih parcela br.30/57,30447 i 30/222 KO Ulcinj.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid **Nacrt urbanističkih uslova br.05-332/21-253/4.** od 16.06.2021 godine.

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim DUP-om Ulcinjsko Polje u Ulcinju.

Na osnovu naprijed izloženog, a na osnovu citiranih propisa, riješeno je u skraćenom postupku kao u dispozitivu rješenja, shodno članu 74 stav 5 Zakona.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi« br. 22/07). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 535-82567770-43.

Obradio,

Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:

1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

1x U spine,

1x arhivi



VIŠI SEKRETAR,
Gazmond Kalezić

Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta
Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit
Br./ Nr.06-082/21-567/2
Ulcinj / Ulqin, 23. 06. 2021.god./vj.

Crna Gora - Mali i Zi
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Primljeno - Primenur	23. 06. 2021					
Org. jed.	Proj. Ocj.	Proj. Broj	Prilog	Prilozi	Vrijed.	Vlora
05-332/21		- 253/4				

djel.

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVDJE

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list Crne Gore" br.075/18) i Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu("Sl list RCG"; br.20/07, "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14 i 37/18), Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta postupajući po aktu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Potrebno Je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta mješovite namjene i centralne djelatnosti, od investitora Simonović Pero, iz Ulcinja, na urbanističkim parcelama br.12 i 13 u zoni "B", podzoni "4" i na urbanističkoj parceli br 14. u zoni "B", podzoni "4" na dijelovima katastarskih parcela broj, 30/57, 30/447 i 30/222 KO Ulcinjsko Polje u zahvatu DUP-a "Ulcinjsko Polje" Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br. 05-332/21-253/5 od 16. 06. 2021 god. za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja, za projekat izgradnje objekta mješovite namjene i centralne djelatnosti, na urbanističkim parcelama br.12 i 13 u zoni "B", podzoni "4" i na urbanističkoj parceli br 14. u zoni "B", podzoni "4" na dijelovima kat. parc. broj, 30/57, 30/447 i 30/222 KO Ulcinjsko Polje u zahvatu DUP-a "Ulcinjsko Polje" Opština Ulcinj od investitora Simonović Pero.

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list RCG"br.20/07 i "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14, 52/16 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II).

Uvidom u spisak projekata, konstatuje se da izgradnja objekta mješovite namjene površine preko 1000m2 (u kojem prema nacrtu UT uslova, osim objekta za stanovanje, dozvoljena i gradnja poslovnih sadržaja, ugostiteljski objekti, objekti društvenih djelatnosti, trgovina, objekti za sport i rekreaciju, objekti kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite i dr.), spada na Listi II; broj 12 - Infrastrukturni projekti, slovo (b)-Projekti urbanog razvoja.

Na osnovu naprijed iznijetog, daje se mišljenje, da za pomenuti projekat **potrebno je** sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Pripremio,
Tahir Tahiri,
Savjetnik
zaštite ambijenta



2
D. SEKRETAR-a,
Gazmond Kalezić





CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-2282/2021
Datum: 08.06.2021.
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 917-1-100/2021 OD 08 06 2021 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 495 - 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 ²	Prihod
30	57		9 67		POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		2695	311.54
30	447		9 67		POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		2695	311.54
Ukupno								5390	623.08

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2108960228017	SIMONVIĆ ZEFA ANKA BRATICA BRATICA Bratica	Susvojina	1/18
1901939229990	SIMONVIĆ LEZE BRATICA ULCINJ Ulcinj	Susvojina	3/18
1703943228021	LUKIĆ LJULJA, rodj. SIMONVIĆ BRATICA Ulcinj	Susvojina	3/18
2201941763815	SIMONVIĆ NIKOLA- BRATICA BRATICA Bratica	Susvojina	3/18
618400000134	SIMONVIĆ PERO BRATICA BRATICA Bratica	Susvojina	1/18
618400000136	SIMONVIĆ VESNA BRATICA BRATICA Bratica	Susvojina	1/18
618400000135	MARDJONVIĆ ŽANA rodj. SIMONVIĆ BRATICA BRATICA Bratica	Susvojina	3/18
618400000132	VUČETIĆ Marija rodj. SIMONVIĆ BRATICA BRATICA Bratica	Susvojina	3/18

Ne postoje tereti i ograničenja.

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: 
Čaprići Dževdet



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-100/2021

Datum: 08.06.2021.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 8

Parcele: 30/57, 30/447

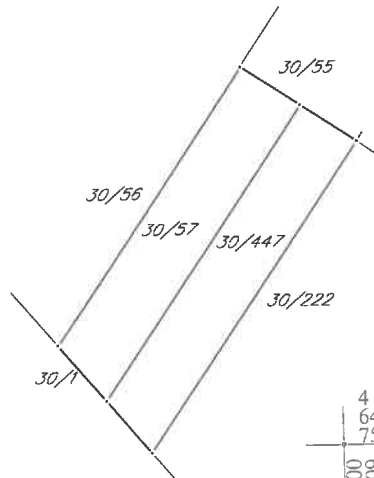
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
643
000
6
602
750

4
643
000
6
603
000



4
642
750
6
602
750

4
642
750
6
603
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice: