



K

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.:05-332/21-268/7
Ulcinj / Ulqin, 06.07. 2021. god.

- 1. Bajraktarović S. Nail i**
- 2. Hasa O. Ruždi**

Ulcinj
Velika plaža, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/21-268/7 od 06.07.2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata za stanovanje na urbanističkim parcelama br. 34, 35, 36, 37 i 38 zone „C“, podzone „12“, 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 Imenovanima
1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
1 x Arhivi i
1 x U spise predmeta

V.D. SEKRETAR-a,
Muhammed Muharemović, spec.sci.arh.



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati p�r planifikim hapsinor dhe zhvillim t� q�ndruesh�m</p> <p>Br./ Nr.:05-332/21-268/7 Ulcinj / Ulqin, 06.07. 2021. god.</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŐTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i odr�zivi razvoj, na osnovu članova 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 odr�zivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), Pravilnikom o bližem sadr�zaju 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 "Ulcinjsko polje" u Ulcinju donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ – opŐtinski propisi, br.15/12), na zahtjev <i>Bajraktarović Nail i Hasa O Ru�di</i>, broj 05-332/21-268/1 od 10.06.2021.godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekata za stanovanje na urbanističkim parcelama br. 34, 35, 36, 37 i 38 zone „C“, podzone „12“, koje čine dijelovi katastarskih parcela br.30/25, 30/570, 30/571, 30/772 i 30/572 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:</p>	<p><i>Bajraktarović Nail i Hasa O Ru�di</i></p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Po karti br.5 „Analiza postojećeg stanja“, katastarska parcela br. 30/25 KO Ulcinjsko polje, koja formira urbanističke parcele br. 34, 35, 36, 37 i 38 zone „C“, podzone „12“, opisana kao „Šume sa posebnom namjenom – maslinjaci“ i na njoj nema izgrađenog objekta.</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. Osun�anje iznosi 2256 h godiŐnje ili 6.4 sati dnevno. Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opŐtini, a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu ju�nu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni). Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga. Relativna vlažnost je 69% VazduŐni 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-geoloŐke karakteristike Lokalitet zahvata DUP-a Ulcinjsko polje nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom $ks = 0,1$.</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>															
7	PLANIRANO STANJE															
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije															
	Namjena planiranih objekata na urbanističkim parcelama broj 34, 35, 36, 37 i 38 zone „C“, podzone „12“, je: površina za stanovanje male gustine (SMG); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Plan namjena površina“.															
7.2.	Pravila parcelacije															
	<p>U okviru zahvata plana definisane su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu: <i>Plan parcelacije</i>.</p> <p>Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.</p> <p>Plan parcelacije dat je u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, <u>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></p> <p>Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijelova katastarskih parcela br. 30/25, 30/570, 30/571, 30/772 i 30/572 KO Ulcinjско polje, formirane su urbanističke parcele br. 34, 35, 36, 37 i 38 zone „C“, podzone „12“, sa ukupnom površinom od 4.410,40m², odnosno:</p> <p>1. Urbanistička parcela br. 34 u zoni „C“, podzoni „12“:</p> <p>Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijelova katastarskih parcela br. 30/25, 30/570 i 30/571 KO Ulcinjско polje, formirana je urbanistička parcela br. 34 u zoni „C“, podzoni „12“, površine od 941,80m².</p> <p>Koordinatne tačke urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.</p> <p>Kordinatne tačke urbanističke parcele broj 34 zona C podzona 12:</p> <table border="1"> <tr> <td>86</td> <td>6602735.85</td> <td>4643315.03</td> </tr> <tr> <td>83</td> <td>6602754.76</td> <td>4643306.41</td> </tr> <tr> <td>84</td> <td>6602736.17</td> <td>4643266.51</td> </tr> <tr> <td>87</td> <td>6602724.46</td> <td>4643274.22</td> </tr> <tr> <td>85</td> <td>6602716.12</td> <td>4643279.72</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 koja formira urbanističku parcelu 34 u zoni „C“, podzoni „12“. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.</p>	86	6602735.85	4643315.03	83	6602754.76	4643306.41	84	6602736.17	4643266.51	87	6602724.46	4643274.22	85	6602716.12	4643279.72
86	6602735.85	4643315.03														
83	6602754.76	4643306.41														
84	6602736.17	4643266.51														
87	6602724.46	4643274.22														
85	6602716.12	4643279.72														

2. Urbanistička parcela br. 35 u zoni „C“, podzoni „12“:

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijelova katastarskih parcela br. 30/570 i 30/571 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 35 u zoni „C“, podzoni „12“, površine od 903,30m².

Koordinatne tačke urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele broj 35 zona C podzona 12:

87 6602724.46 4643274.22

84 6602736.17 4643266.51

88 6602714.83 4643220.69

89 6602696.37 4643232.86

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 koja formira **urbanističku parcelu 35 u zoni „C“, podzoni „12“**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

3. Urbanistička parcela br. 36 u zoni „C“, podzoni „12“:

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijelova katastarskih parcela br. 30/570, 30/571 i 30/572 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 36 u zoni „C“, podzoni „12“, površine od 851,30m².

Koordinatne tačke urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele broj 36 zona C podzona 12:

91 6602710.26 4643283.58

85 6602716.12 4643279.72

87 6602724.46 4643274.22

89 6602696.37 4643232.86

90 6602682.17 4643242.21

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 koja formira **urbanističku parcelu 36 u zoni „C“, podzoni „12“**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

4. Urbanistička parcela br. 37 u zoni „C“, podzoni „12“:

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijelova katastarskih parcela br. 30/571, 30/772 i 30/572 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 37 u zoni „C“, podzoni „12“, površine od 849,20m².

Koordinatne tačke urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele broj 37 zona C podzona 12:

93 6602696.07 4643292.93

91 6602710.26 4643283.58

90 6602682.17 4643242.21

92 6602667.97 4643251.57

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 koja formira **urbanističku parcelu 37 u zoni „C“, podzoni „12“**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

5. Urbanistička parcela br. 38 u zoni „C“, podzoni „12“:

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijelova katastarskih parcela br. 30/25, 30/571 i 30/572 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 38 u zoni „C“, podzoni „12“, površine od 864,80m².

Koordinatne tačke urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Koordinatne tačke urbanističke parcele broj 38 zona C podzona 12:

94 6602716.93 4643323.65

86 6602735.85 4643315.03

85 6602716.12 4643279.72

91 6602710.26 4643283.58

93 6602696.07 4643292.93

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 koja formira **urbanističku parcelu 38 u zoni „C“, podzoni „12“**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru **urbanističkih parcela br. 34, 35, 36, 37 i 38 u zoni „C“, podzoni „12“**, planirana je izgradnja objekta za stanovanje sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama:

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

1. Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima za UP.34:

urbanistička parcela (broj)	34 u zoni „C“, podzoni „12“
površina urbanističkih parcela (m2)	941,80
max indeks zauzetosti	0,15
max zauzetost parcela pod objektom (m2)	141,26
max indeks izgradjenosti	0,40
max bruto građevinska površina(m2)	376,72
max spratnost objekta	do P+2
namjena	stanovanje male gustine

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 141,26m² (indeks zauzeto. 0,15).
Max.bruto građevinska površina objekta 376,72m² (indeks izgradenos. 0,40).**

2. Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima za UP.35:

urbanistička parcela (broj)	35 u zoni „C“, podzoni „12“
površina urbanističkih parcela (m2)	903,30
max indeks zauzetosti	0,15
max zauzetost parcela pod objektom (m2)	135,50
max indeks izgradjenosti	0,40
max bruto građevinska površina(m2)	361,32
max spratnost objekta	do P+2
namjena	stanovanje male gustine

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 135,50m² (indeks zauzeto. 0,15).
Max.bruto građevinska površina objekta 361,32m² (indeks izgrađenost. 0,40).**

3. Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima za UP.36:

urbanistička parcela (broj)	36 u zoni „C“, podzoni „12“
površina urbanističkih parcela (m ²)	851,30
max indeks zauzetosti	0,15
max zauzetost parcela pod objektom (m ²)	127,70
max indeks izgradjenosti	0,40
max bruto građevinska površina(m ²)	340,52
max spratnost objekta	do P+2
namjena	stanovanje male gustine

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 127,70m² (indeks zauzeto. 0,15).
Max.bruto građevinska površina objekta 340,52m² (indeks izgrađenost. 0,40).**

4. Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima za UP.37:

urbanistička parcela (broj)	37 u zoni „C“, podzoni „12“
površina urbanističkih parcela (m ²)	849,20
max indeks zauzetosti	0,15
max zauzetost parcela pod objektom (m ²)	127,38
max indeks izgradjenosti	0,40
max bruto građevinska površina(m ²)	339,68
max spratnost objekta	do P+2
namjena	stanovanje male gustine

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 127,38m² (indeks zauzeto. 0,15).
Max.bruto građevinska površina objekta 339,68m² (indeks izgrađenost. 0,40).**

5. Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima za UP.38:

urbanistička parcela (broj)	38 u zoni „C“, podzoni „12“
površina urbanističkih parcela (m ²)	864,80
max indeks zauzetosti	0,15
max zauzetost parcela pod objektom (m ²)	129,72
max indeks izgradjenosti	0,40
max bruto građevinska površina(m ²)	345,92
max spratnost objekta	do P+2
namjena	stanovanje male gustine

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 129,72m² (indeks zauzeto. 0,15).
Max.bruto građevinska površina objekta 345,92m² (indeks izgrađenost. 0,40).**

Indeks izgrađenosti odnosi se na urbanističku parcelu.

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

Gradnja podrumke etaže je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničen broj podzemnih etaža.

Ukoliko podrumke 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, 35, 36, 37 i 38 u zoni „C“, podzoni „12“, planom je definisana maksimalna spratnost od P+2 (prizemlje i dva sprata).

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

- vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama
- međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje
- za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata
- minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa)
- visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.
- što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.
- ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemlja može biti i na 0.05m iznad kote trotoara
- u slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta

Postavljanje objekata na parceli

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom saobraćajnom matricom i tipovima objekata (definisanim kroz namjenu površina) a uz poštovanje osnovnih parametara i koeficijenata datih za svaku zonu i podzonu.

Orijentacija objekata

Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju kvalitetne insolacije, koristeći maksimalno postojeću morfologiju terena, uz uslov da se većini objekata obezbedi kolski prilaz, odnosno kolski prilaz parceli, i da se međusobnim rastojanjem ne ugroze uslovi za kvalitetnu insolaciju objekta na susjednoj parceli.

Postojeći padovi terena i neopterećenost lokacije izgrađenim objektima pružaju dobre uslove za ostvarivanje kvalitetnih vizura sa slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutim nizovima uz uklapanje u datu saobraćajnu matricu.

Krov objekta: Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju

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

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.

Kordinatne tačke građevinske linije za UP. 34 zona C podzona 12:

E 6602733.64 4643268.18

F 6602749.08 4643301.30

G 6602732.42 4643308.90

Kordinatne tačke građevinske linije za UP. 35 zona C podzona 12:

C 6602699.18 4643236.99

D 6602714.43 4643226.94

E 6602733.64 4643268.18

Kordinatne tačke građevinske linije za UP. 36 zona C podzona 12:

B 6602684.98 4643246.35

C 6602699.18 4643236.99

Kordinatne tačke građevinske linije za UP. 37 zona C podzona 12:

A 6602667.08 4643258.14

B 6602684.98 4643246.35

Kordinatne tačke građevinske linije za UP. 38 zona C podzona 12:

G 6602732.42 4643308.90

H 6602712.94 4643317.78

Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno.

Regulacija i nivelacija

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanističke parcele graniče sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“.

Kordinatne tačke regulacione linije za UP. 34 zona C podzona 12:

86 6602735.85 4643315.03

83 6602754.76 4643306.41

Kordinatne tačke regulacione linije za UP. 35 zona C podzona 12:

88 6602714.83 4643220.69

89 6602696.37 4643232.86

Kordinatne tačke regulacione linije za UP. 36 zona C podzona 12:

89 6602696.37 4643232.86

90 6602682.17 4643242.21

Kordinatne tačke regulacione linije za UP. 37 zona C podzona 12:

90 6602682.17 4643242.21

92 6602667.97 4643251.57

Kordinatne tačke regulacione linije za UP. 38 zona C podzona 12:

94 6602716.93 4643323.65

86 6602735.85 4643315.03

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

8

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Konstrukcija objekata

Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9o MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa.

Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje.

Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.

Za potrebe projektovanja (glavne i izvođačke projekte) izraditi geomehaničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.

Seizmičke karakteristike

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

	<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 karakteristikama 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 o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p>
9	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Smjernice za zaštitu životne okoline</p> <p>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"> - 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. <p>Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora i sistema. Praksu zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na principu 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 proceni 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">USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Smjernice za pejzažno uređenje</p> <p>Zelene i slobodne površine individualnog stanovanja i turizma (blok vile, apart hoteli sa 3* zvjezdice i više) u maslinjacima- DUP-om se planira izgradnja individualnih stambenih i turističkih objekata - blok vila, apart hotela sa 3* zvjezdice i više, u maslinjacima u zoni C.</p>

	<p>Za površine u okviru individualnog stanovanja i turizma u maslinjacima neophodno je:</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 dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; - izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, - max. sačuvati i uklopiti stabla maslina i vjetrozaštitne pojaseve čempresa, - min. 60% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 15% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.), - gradnju objekata locirati na mjestima gdje će intervencije u maslinjaku biti najminimalnije, - na mjestima gdje je predviđena gradnja objekata, a gdje je neophodno uklanjanje maslina, predvidjeti njihovo presađivanje u okviru iste parcele. Na taj način se može formirati drvored prema susjednim parcelama i saobraćajnica. - nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekatavan gabarita osnovnih objekata na parceli, da bi se u što većoj mjeri sačuvao biljni fond. Takođe, blizina plaža i kupališta ne opravdava ovakve intervencije u osjetljivom području. - intervencije na vjetrozaštitnom pojasu, nakon taksacije koja će utvrditi zdravstveno stanje, dekorativnost, kondiciju itd., moguće su samo na mjestima gdje je negativna ocjena jedinki. U slučajevima izrazito pozitivne ocjene pojasa uklanjanje pojedinačnih stabala je dozvoljeno samo radi obezbjedjena prilaza urb. parcelama ili radi lociranja objekta (presađivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano), - staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta, - ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom, - ogradni zid mora biti od prirodnih materijala - kamena, živica, - revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Režim zaštite kulturne baštine U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p style="text-align: center;">/</p>
13.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p style="text-align: center;">/</p>
14.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p style="text-align: center;">/</p>
15.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p style="text-align: center;">/</p>
16.	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</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.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.</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 kanalizacionu infrastrukturu
	<p>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.</p>
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p><u>Telekomunikaciona mreža:</u></p> <p>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 drugi 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/,

	<p>- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me, kao i</p> <p>- Adresu web portala http://ekinfrastruktura.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.</p>	
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
	/	
19.	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
	/	
20.	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
	Oznaka urbanističke parcele	<p>34 u zoni „C“, podzoni „12“ 35 u zoni „C“, podzoni „12“ 36 u zoni „C“, podzoni „12“ 37 u zoni „C“, podzoni „12“ 38 u zoni „C“, podzoni „12“</p>
	Površina urbanističke parcele (m ²)	<p>UP.34 = 941,80 UP.35 = 903,30 UP.36 = 851,30 UP.37 = 849,20 UP.38 = 864,80</p>
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,15
	Max. Površina prizemlja (m ²)	<p>UP.34 = 141,26 UP.35 = 135,50 UP.36 = 127,70 UP.37 = 127,38 UP.38 = 129,72</p>
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,40
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<p>UP.34 = 376,72 UP.35 = 361,32 UP.36 = 340,52 UP.37 = 339,68 UP.38 = 345,92</p>
	Maksimalna spratnost objekata	do P+2
	Namjena	stanovanje male gustine
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m ² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta
		<p>Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike</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>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 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 inspekcijском organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17 od 06.10.2017.god.).

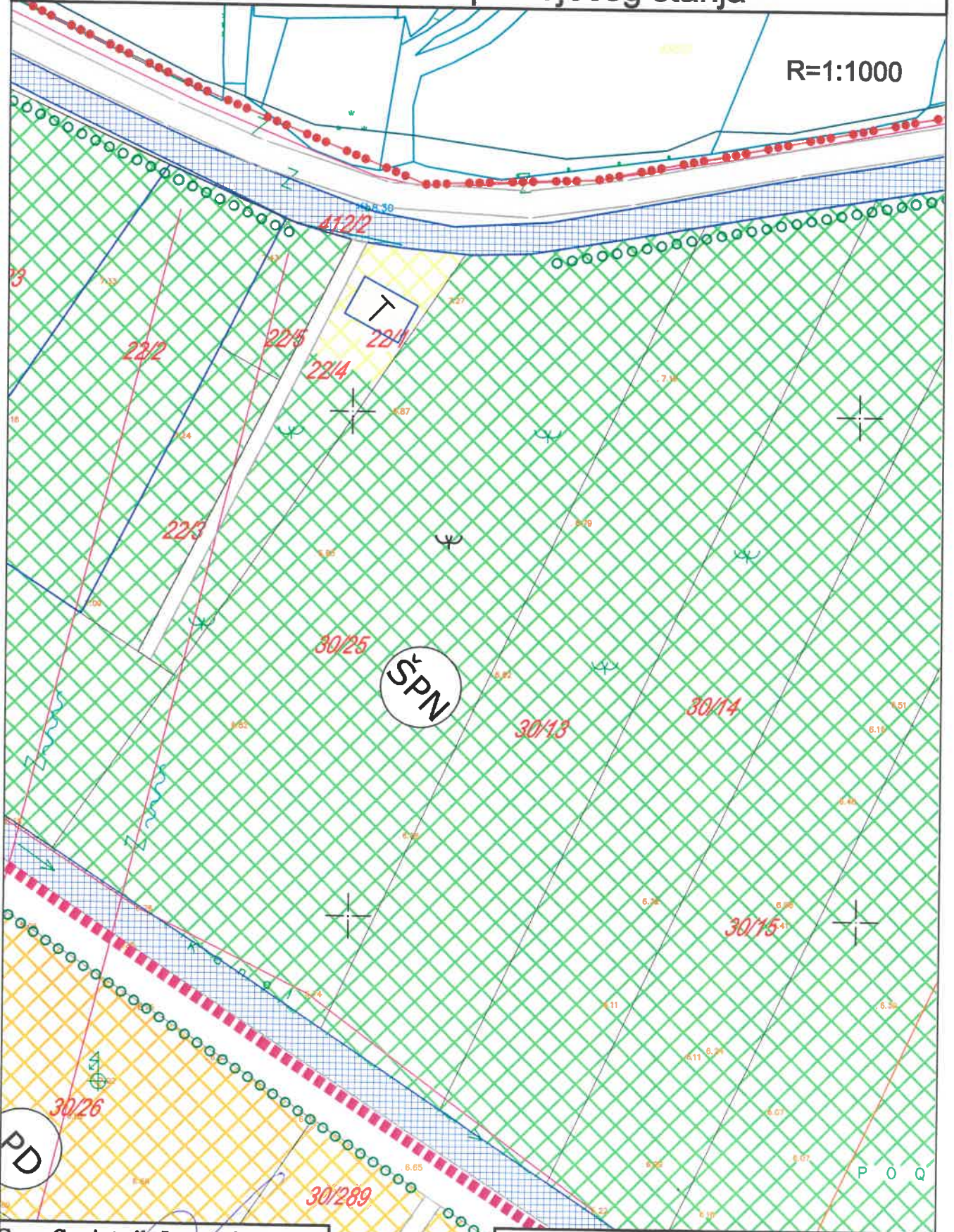
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

21	DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocima zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.	
22	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.  potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.
24	M.P.	 potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. Listovi nepokretnosti i kopija katastarskog plana</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju u R=1/1000 .</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su: - Rješenje saobraćajnih uslova (akt br.06-335/21-128/2 od 29.06. 2021.godine) i - Mišljenje o nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu (akt br.06-082/21-585/2 od 25.06. 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 za stanovanje na urbanističkim parcelama br. 34, 35, 36, 37 i 38 u zoni „C“, podzoni „12“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje", i to: - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/21-268/3 od 18.06.2021. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-332/21-268/6 od 18.06.2021. godine (vodni uslovi).</p>

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 04 Analiza postojećeg stanja

R=1:1000



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

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

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

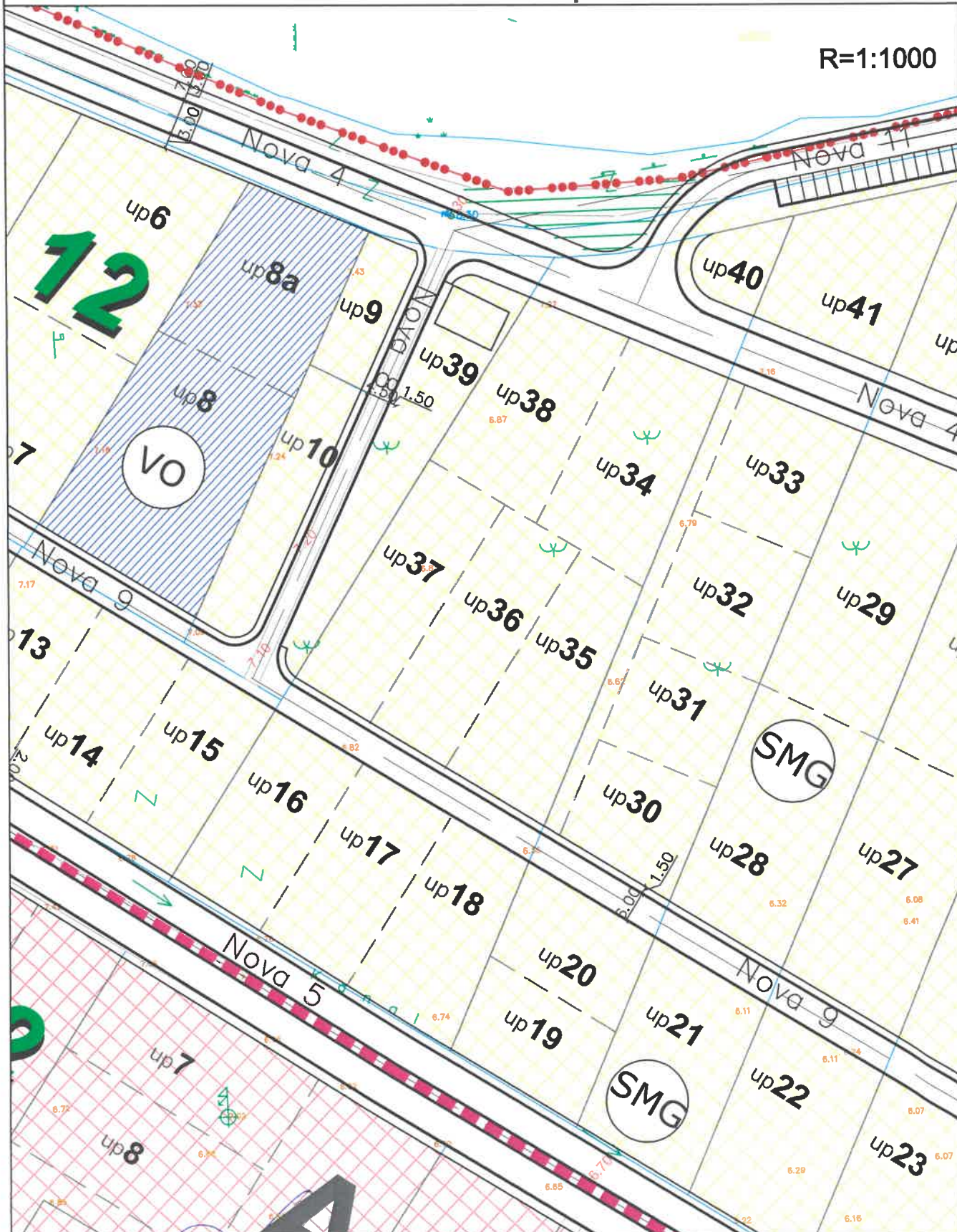
	društveno vlasništvo
	vlasništvo vjerskih zajednica
	granica zahvata
	predlog izmjene granice zahvata
	granica zone
B	oznaka zone
	objekti komunalnog
	stambeni objekat
	stambeno-poslovni objekat
	poslovni objekat
	magacini i skladišta
	drugo poljoprivredno zemljište - livade
	šume sa posebnom namjenom - 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 "Ulcinj polje"

Karta br: 05 Plan namena površina

R=1:1000



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

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

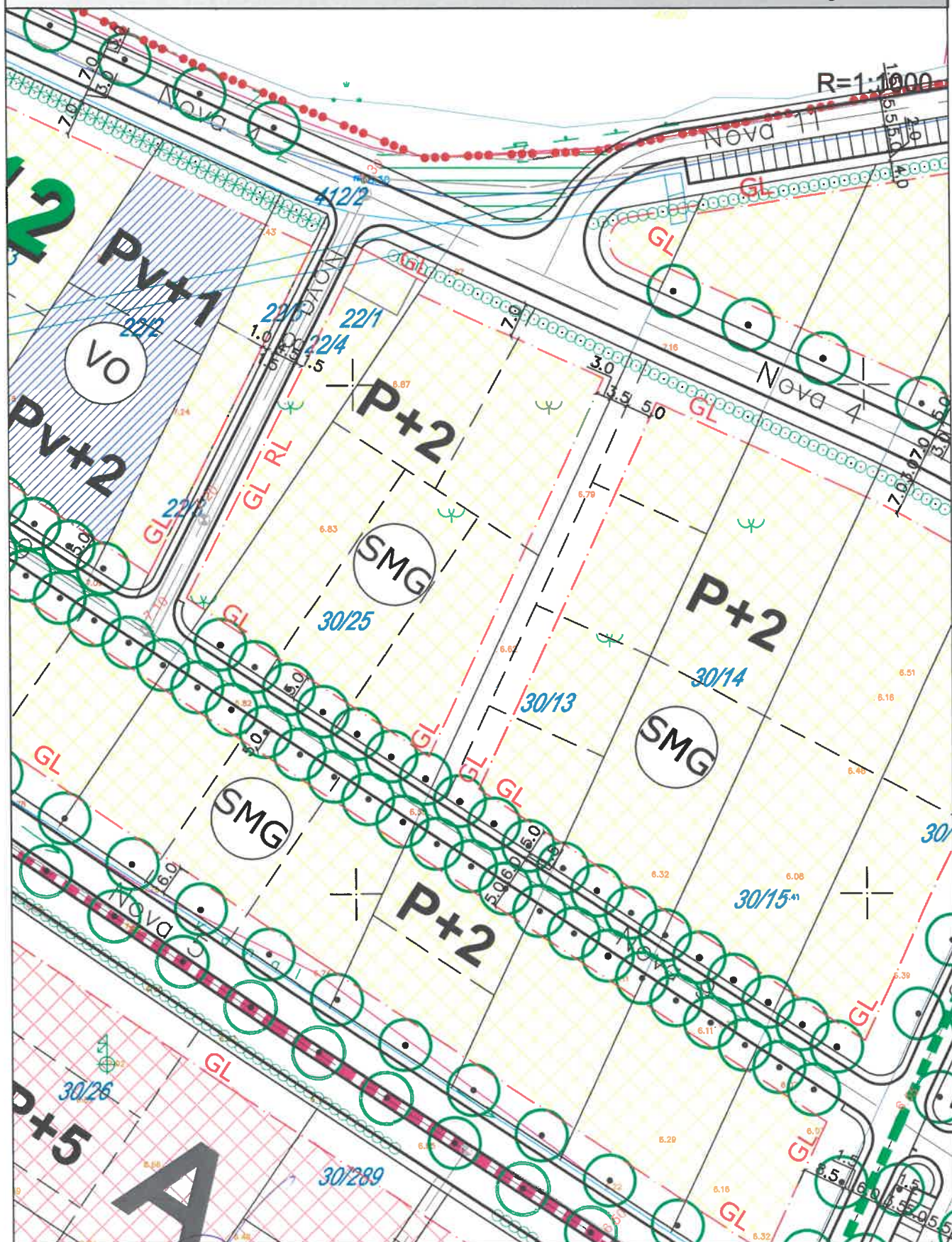
NAMJENA POVRŠINA

	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
	školstvo 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 povrrsine.....	22.99 ha
		ukupno 110.23 ha
	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









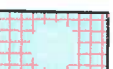
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

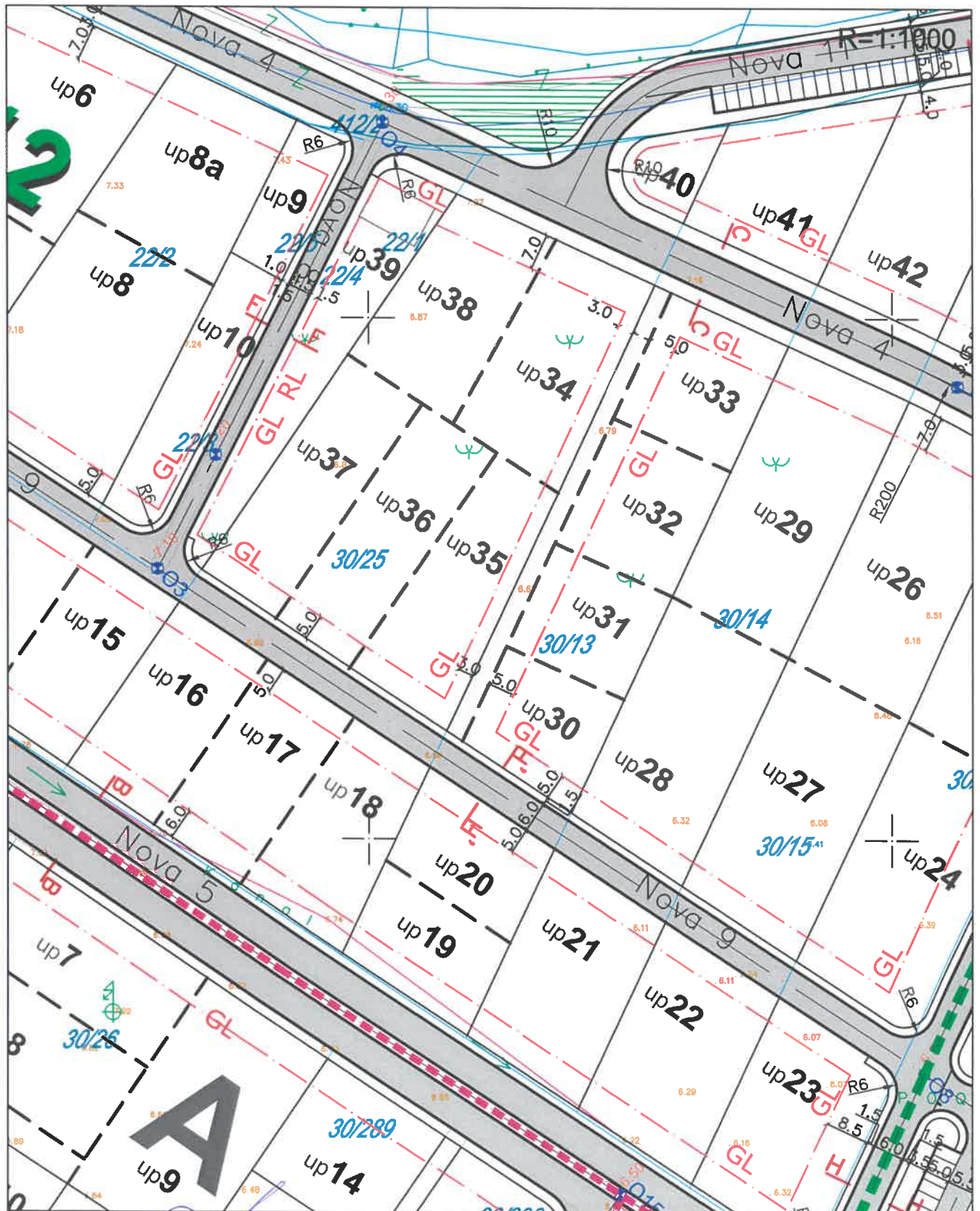
-  granica zahvata DUP-a
-  granica zone
- B** oznaka zone
- 4** oznaka podzone
-  građevinska linija
- P+5 maksimalna spratnost u bloku
-  uređene zelene površine

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



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta br: 07 Saobraćaj,nivelacija,regulacija-sa izmjenom



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

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

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

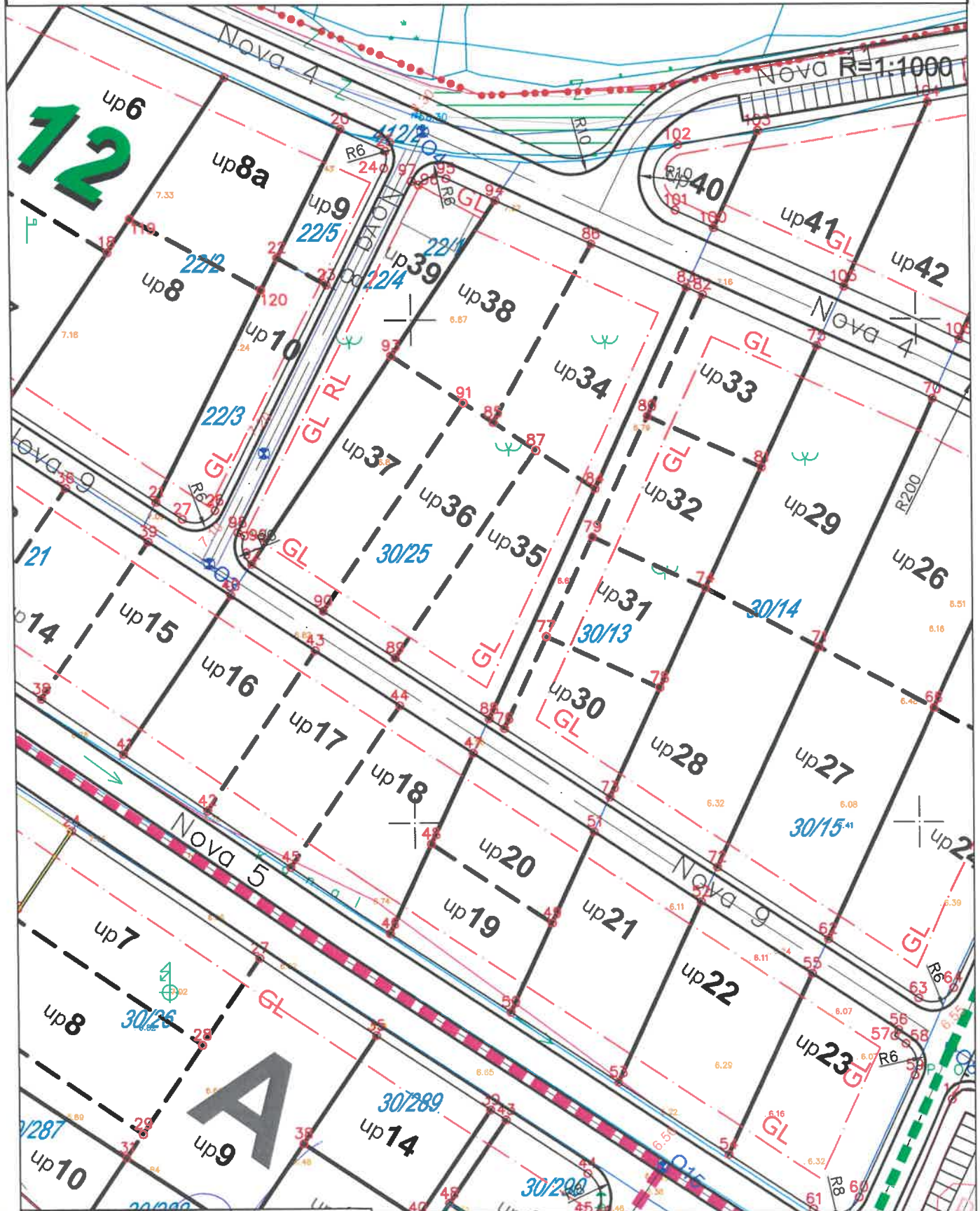
----- oznaka podzone

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
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

PARCELACIJA

 granica zahvata


 granica zone

 gradjevinska linija

 regulaciona linija

 granica urb.parcele

 granica kat.parcele

 oznaka zone

broj kat.parcele

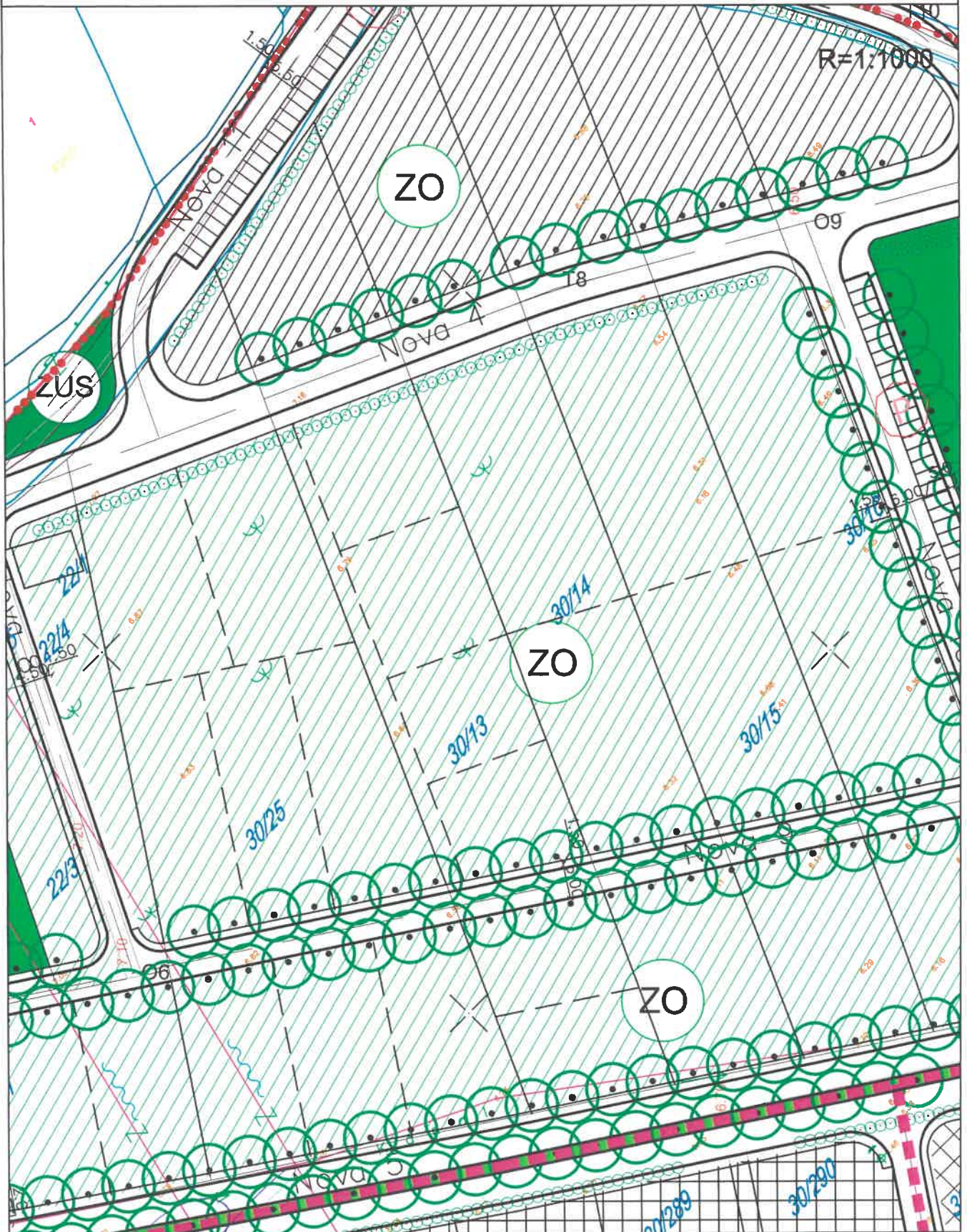
 niveleta ulice

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



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 09 Pejsazna arhitektura

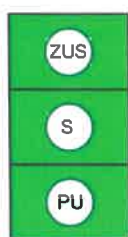


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

V.D. Sekretar,-a
Muhamed 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

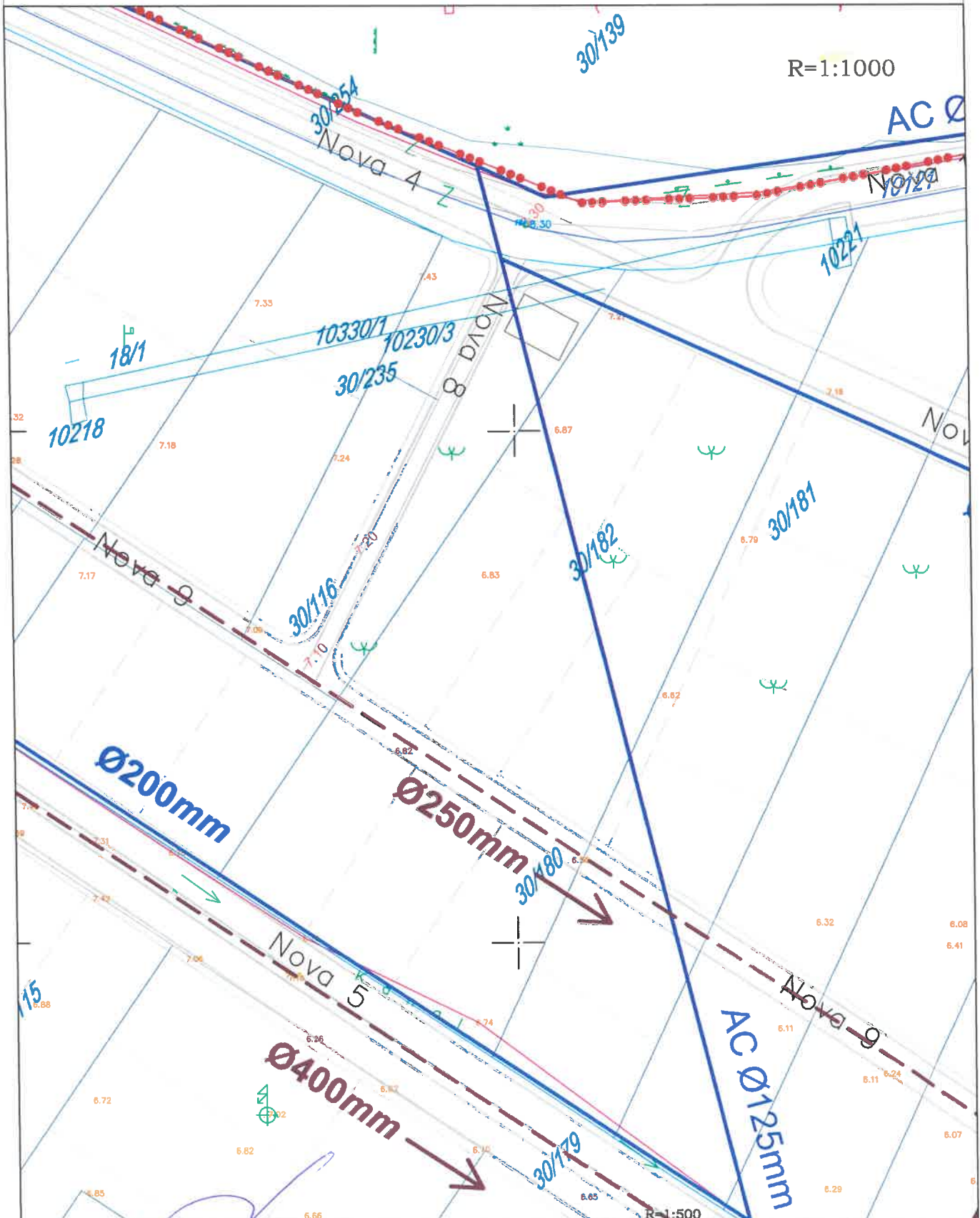
B

oznaka zone



zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje" Karta br.10 vodosnadbijevanje i fekalna kanalizacija



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

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

VODOVOD

×

 postojeći cjevovodi

 cjevovodi koji se ukidaju

 planirani cjevovod

FEKALNA KANALIZACIJA

×

 postojeća kanalizacija

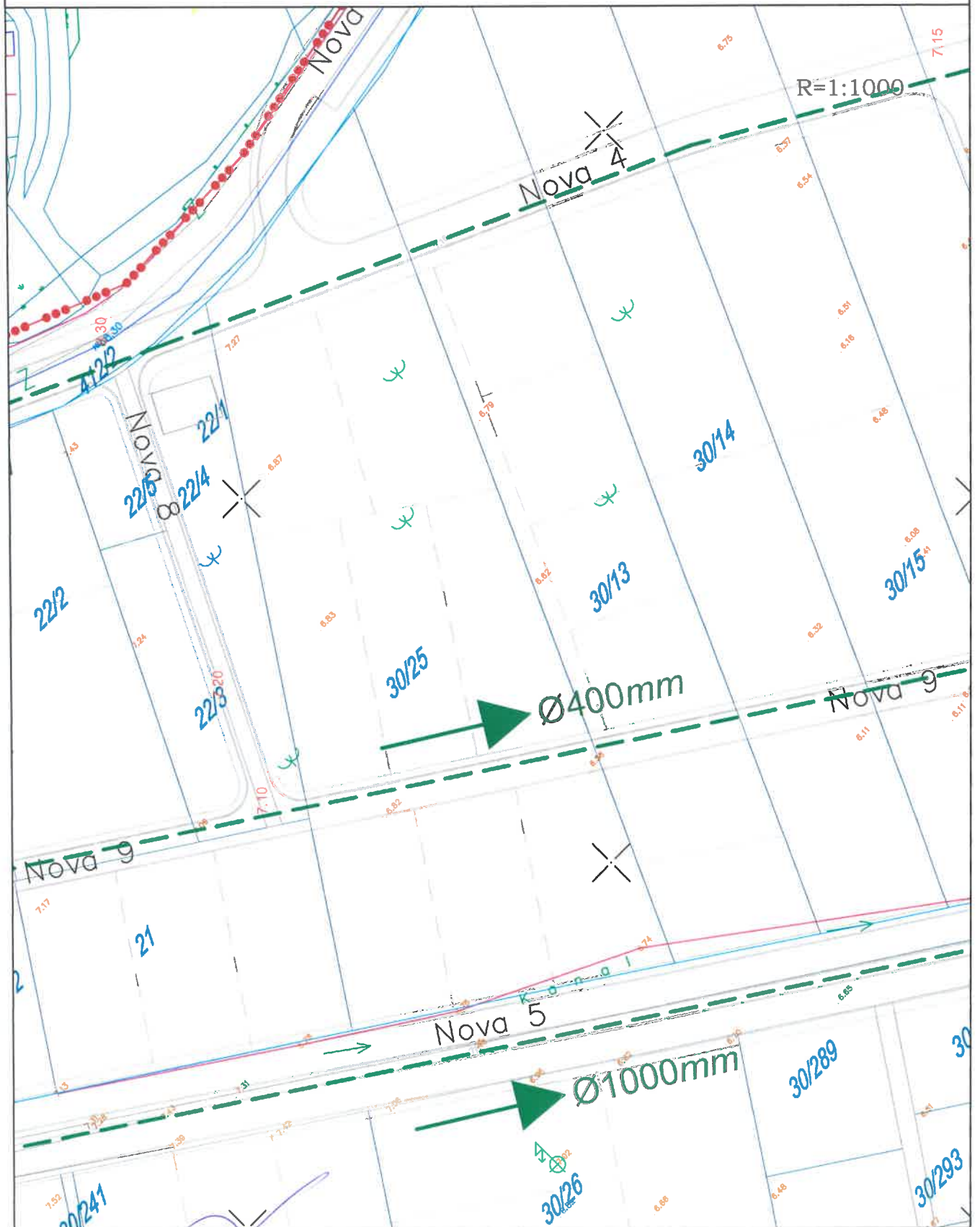
 postojeća kanalizacija koja se ukida

 planirana kanalizacija



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

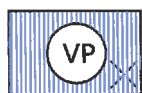
Karta br: 11 Atmosferska kanalizacija



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

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

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



B

oznaka zone



granica zahvata

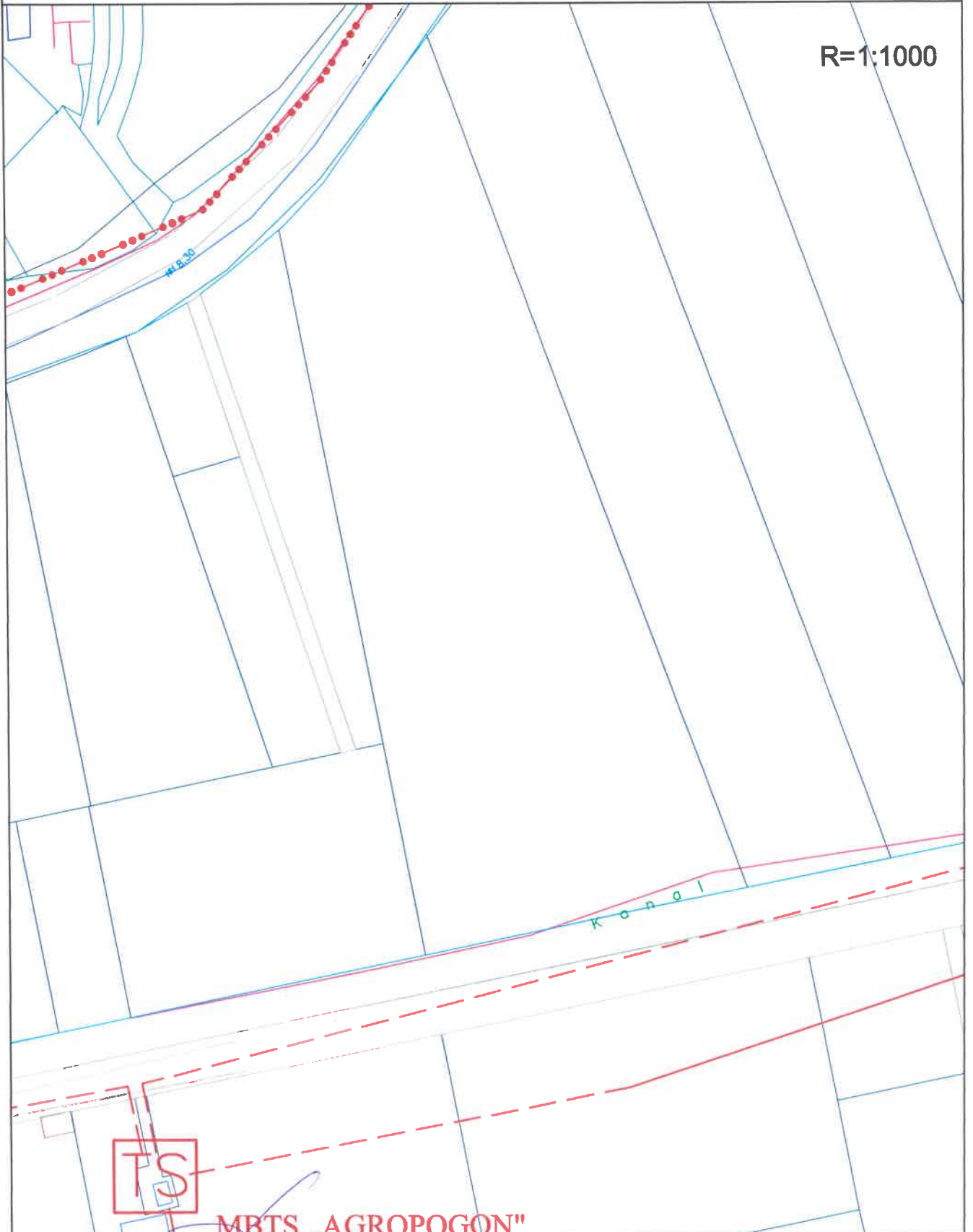
A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'G' shape.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized letters.

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 12 Energetika-postojeće stanje

R=1:1000



MBTS „AGROPOGON“

Sam.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



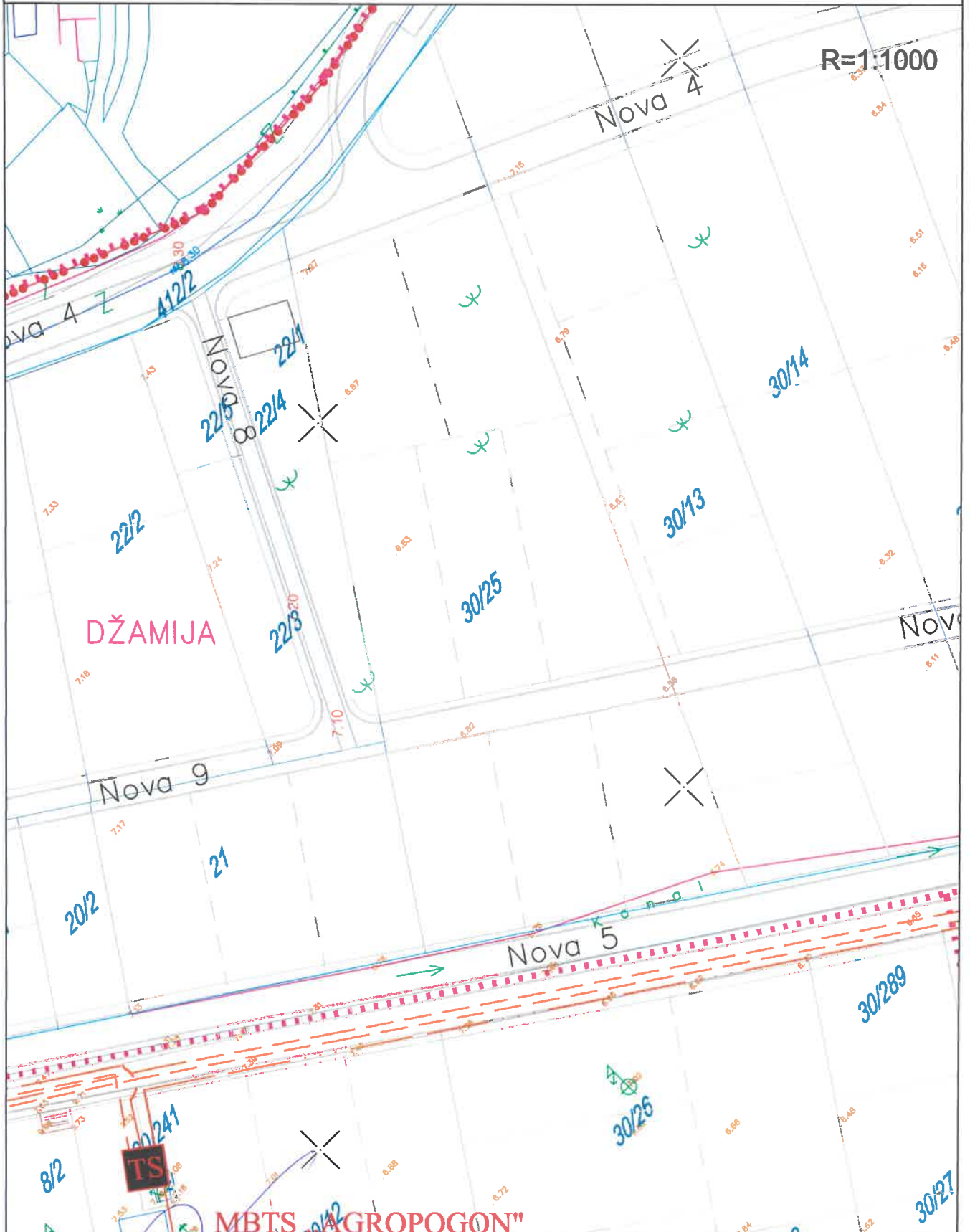
10 kV KABLOVSKI VOD



TS 10/0,4 kV

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 13 Elektroenergetika, planirano stanje



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

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

ELEKTROENERGETIKA planirano stanje



TS 10/0,4 kV (PLANIRANA)



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=1:1000



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

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

TELEKOMUNIKACIJE

POSTOJEĆE



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



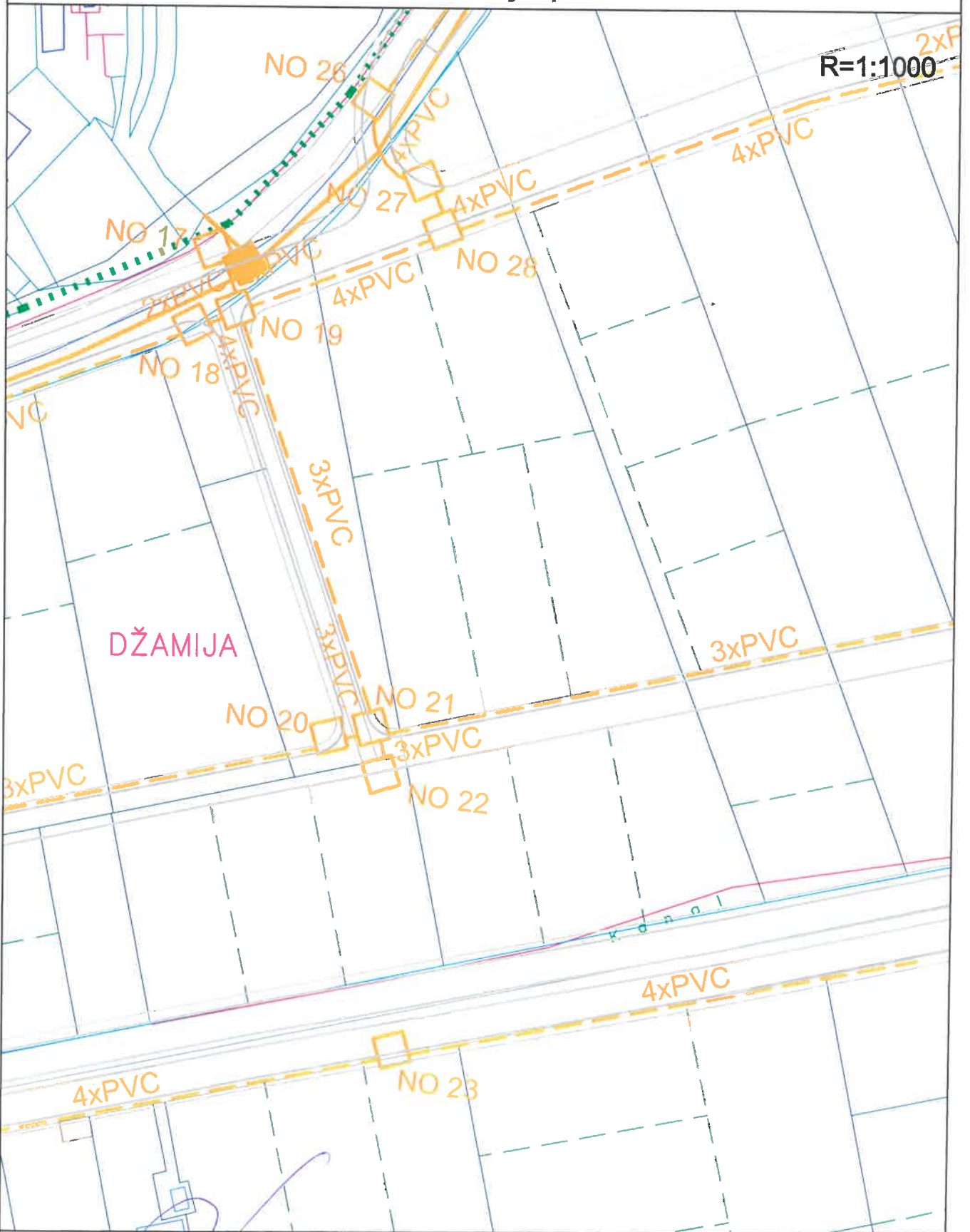
postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 15 Telekomunikacije-planirano



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

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 IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta

Sekretariati për veprimtari komunale

dhe mbrojtjen e ambientit Br./ Nr: 06 – 335/21-128/2



Adresa: Bul. "D.K.Skenderbeg" b.b
5360 Ulcinj, Crna Gora

Prilimeno - Pranuor:	30.06.2021	tel: +382 30 412 - 050
Orgjed - Njes Org:	Broj - Nomer	382 30 412 - 956
	PM.g. 26/2017	fax: +382 30 412 - 413
05-332/21-268		

Ulcinj, 29.06.2021.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 **Bajraktarović Nail i Hasa O Ruždi**, 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 **Bajraktarović Nail i Hasa O Ruždi** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje u zahvatu detaljnog urbanističkog plana **Lucinjsko Polje u Ulcinju** (sl list CG –opštinski propisi br.15/2012) na urbanističkim parcelama br.34 i 35,36,37,38 u zoni C podzoni 12 katastarskim parcela br.30/570,30/571 i 30/572 KO Ulcinjsko polje

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 planiranu saobraćajnicu.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj **06-335/21-128/1** od **21.06.2021** godine, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosioca zahtjeva **Bajraktarović Nail i Hasa O Ruždi** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje u zahvatu detaljnog urbanističkog plana **Ulcinjnsko Polje u Ulcinju** (sl list CG –opštinski propisi br.15/2012) na urbanističkim parcelama br.34 i 35,36,37,38 u zoni C podzoni 12 katastarskim parcela br.30/570,30/571 i 30/572 KO Ulcinjsko polje

Uz zahtjev dostavljen je na uvid **Nacrt urbanističkih uslova br.06-332/21-268/4**.

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim Detaljnim urbanističkim planom **Ulcinjnsko Polje**.

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 Siužbi 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 spise,
- 1x arhivi

VD 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.06-082/21-585/2
Ulcinj / Ulqin, 25. 06. 2021.god./vj.

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

Prilijeno - Prilicuar	30.06.2021
Org.ed - Njes Orgj	
Broj - Numer	05-332/21-268/5
Prilog - Poinkuar	
Vrijed - Vlera	

gjel

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

Nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta za stanovanje, od investitora **Bajraktarević Nail i Hasa O. Ruzhdi**, na urbanističkim parcelama br.34, 35, 36 i 37, zone C, Podzone 12, na dijelovima kat. parcela broj 30/25, 30/570, 30/571, i 30/572 KO Ulcinj u zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje", Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br. 05-332/21-268/5 za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja, za projekat izgradnje objekta za stanovanje, na urbanističkim parcelama br.34, 35, 36 i 37, zone C, Podzone 12, na dijelovima kat. parcela broj 30/25, 30/570, 30/571, i 30/572 KO Ulcinj u zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje", Opština Ulcinj, od investitora Bajraktarević Nail i Hasa O. Ruzhdi.

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 za stanovanje, ne spada u spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu.

Na osnovu naprijed iznijetog, daje se mišljenje, da za navedeni projekat, nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Pripremio,
Tahir Tahiri,
Savjetnik
zaštitе ambijenta

Tahir Tahiri

V.D. SEKRETAR-a,
Gazmond Kalezić



Gazmond Kalezić



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-2401/2021
Datum: 14.06.2021.
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 917-1-107/2021 OD 14 06 2021 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 848 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
30	571		9 67	18/12/2014	POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1855	214.44
Ukupno								1855	214.44

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000015091943 517506478		HASA OMER RUŽDI 34460 RANDEER ST.FERMONT CA-SAD SAD 517506478	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
30	571			1	Njiva 2. klase	16/11/2020 12:54	Zabrana otuđenja i opterećenja RJEŠENJE 919-1461/20 OD 03.11.2020.G. - ZABR. OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI KUPCA - NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O PRODAJI UZZ.BR.724/20 OD 22.10.2020. G. SACINJEN PRED NOTAROM KALABREZI GZIMOM IZ ULCINJA, IZMEDJU PRODAVCA HASA RUZDI S JEDNE STRANE I D.O.O. „ DREAM HOUSE,, ULCINJ KAO KUPAC S DRUGE STRANE, DO ISPLATE KUPOPRODAJNE CIJENE, ODNOSTNO NAJKASNIJE DO 01.09.2021.GODINE.

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



18400000008



108-919-2402/2021

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU**

CRNA GORA

**PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-919-2402/2021

Datum: 14.06.2021.

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 917-1-107/2021 OD 14 06 2021 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1021 - 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	772		9 67	24/12/2020	POLJE	Njiva 2. klase DIOBA		839	96.99
30	774		9 67	24/12/2020	POLJE	Njiva 2. klase DIOBA		40	4.62
30	775		9 67	24/12/2020	POLJE	Njiva 2. klase DIOBA		7	0.81
Ukupno								886	102.42

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0605957223027	BAJRAKTAROVIC SINAN NAIL DJERANE BB; ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

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)



Nacelnik: 9

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-107/2021

Datum: 14.06.2021.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE

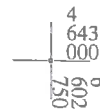
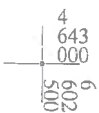
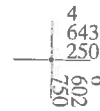
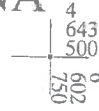
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 8

Parcele: 30/571, 30/772, 30/774, 30/775

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice: