



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.:05-332/21-344/7
Ulcinj / Ulqin, 10.08.2021.godine

Gashi Q. Ismet

Ulcinj
Ulcinjско polje, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/21-344/7 od 10.08.2021.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 54 u zoni „B“, podzoni „7“ u skladu sa smjericama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju i izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćajnice (bulevara), Opština Ulcinj

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

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

Dostravljeno:

- 1 x Imenovanom
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x Arhivi i
- 1 x U spise predmeta

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/21-344/7 Ulcinj / Ulqin, 10.08.2021.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 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), 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) i Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćajnice (bulevara) donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-342/8-14 od 17.12.2014.godine („Sl.list CG“– opštinski propisi br.37/14), na zahtjev Gashi Q. Ismet, broj 05-332/21-344/1 od 07.07.2021. godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 54 u zoni „B“, podzoni „7“, koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 30/626 i 30/190 KO Ulcinjско polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" i Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p>	<p>Gashi Q. Ismet</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Dio katastarske parcele br. 30/190 KO Ulcinjско polje, koja formira urbanističku parcelu br. 54 u zoni „B“, podzoni „7“, opisana kao drugo poljoprivredno zemljište - livade i na njoj nema izgrađenih objekata.</p> <p>Karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/1000 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p> <p>Karakteristike prirodnih uslova</p> <p>Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .</p> <p>Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana.</p> <p>Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.</p> <p>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).</p> <p>Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.</p> <p>Relativna vlažnost je 69%</p> <p>Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG</p> <p>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 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 Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine. Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjско polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.</p> <p>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“.</p>															
7	PLANIRANO STANJE															
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije															
	<p>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br. 54 u zoni „B“, podzoni „7“, je: Mješovita namjena- MN (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr..); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 i na karti br.8 „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>Urbanistička parcela br. 54 u zoni „B“, podzoni „7“: Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćajnice (bulevara) od dijelova katastarskih parcela br. 30/626 i 30/190 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 54 u zoni „B“, podzoni „7“, površine od 2.543,00m².</p> <p>Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu br.9 "Saobraćaj, nivelacija, regulacija" sa Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćajnice (bulevara).</p> <p>Kordinatne tačke urbanističke parcele br.54 u zoni „B“, podzoni „7“:</p> <table border="0"> <tr> <td>133</td> <td>6603300.30</td> <td>4642474.87</td> </tr> <tr> <td>134</td> <td>6603267.67</td> <td>4642496.39</td> </tr> <tr> <td>135</td> <td>6603261.44</td> <td>4642495.11</td> </tr> <tr> <td>136</td> <td>6603231.77</td> <td>4642450.88</td> </tr> <tr> <td>138</td> <td>6603268.58</td> <td>4642426.60</td> </tr> </table> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju</p>	133	6603300.30	4642474.87	134	6603267.67	4642496.39	135	6603261.44	4642495.11	136	6603231.77	4642450.88	138	6603268.58	4642426.60
133	6603300.30	4642474.87														
134	6603267.67	4642496.39														
135	6603261.44	4642495.11														
136	6603231.77	4642450.88														
138	6603268.58	4642426.60														

urbanističku parcelu br. 54 u zoni „B“, podzoni „7“. 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.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“ i Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćajnice (bulevara), u okviru **urbanističke parcele br. 54 u zoni „B“, podzoni „7“**, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama

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

Planski parametri;

Urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	54 zona „B“, podzona „7“
Površina urbanističke parcele (m2)	2.543,00
Max indeks zauzetosti	0,30
Max površina pod objektom (m2)	762,90
Max indeks izgradjenosti	1,50
Max bruto građevinska površina (m2)	3.814,50
Max spratnost objekta	Do P+4
Namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)

Max.bruto građevinska površina prizemlja objekta, je 762,90m² (indeks zauzeto. 0,30).

Max.bruto građevinska površina objekta, je 3.814,50m² (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. 54 u zoni „B“, podzoni „7“** planom je definisana maksimalna spratnost do **P+4** (prizemlje i četiri 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.9. "Saobraćaj, nivelacija, regulacija" sa Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćajnice (bulevara), dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

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.9 "Saobraćaj, nivelacija, regulacija" sa Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćajnice (bulevara).

Kordinatne tačke regulacione linije za UP 54 u zoni „B“, podzoni „7“:

133	6603300.30	4642474.87
134	6603267.67	4642496.39
135	6603261.44	4642495.11
136	6603231.77	4642450.88

	<p>138 6603268.58 4642426.60 Kordinatne tačke građevinske linije za UP 54 u zoni „B“, podzoni „7“:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 6603236.35 4642447.86 2. 6603265.34 4642491.94 3. 6603297.56 4642470.69 <p>Gabarit objekta definisan je datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za zonu i podzonu, a njegova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih urbanističko tehničkih uslova.</p> <p>Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno.</p>
8	<p style="text-align: center;">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>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> <p><i>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karateristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</i></p> <p>Prilikom izgradnje ili postavljanja termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno Mišljenje na lokaciju (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosti rastojanja), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanja (Sl.list CG", broj 26/10, 40/2011, i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ", broj 20/71 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).</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</p>

	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.
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 kva voda, vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog iden prostora, a sistem i praksa zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na pri prevencije (sprečavanja) zagađivanja.</p> <p>Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>
10	<p align="center">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 (presadjivanje 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 izgrađeno (staze, platoi, parking itd.), - za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti: - za objekte sa 2*- 30m² zelenih i slobodnih površina po gostu,

	<ul style="list-style-type: none"> - za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina 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.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<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</p> <p>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
	Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a.

	<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.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <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.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p style="text-align: center;">/</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <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 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><i>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/,</i> - <i>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i</i> - <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</i>

	<i>pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</i>	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	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 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.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	54 u zoni „B“, podzoni „7“
	Površina urbanističke parcele (m ²)	2.543,00
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Max. Površina prizemlja (m ²)	762,90
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,50
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	3.814,50
	Maksimalna spratnost objekta	do P+4
	Namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 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>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</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 zor</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.).

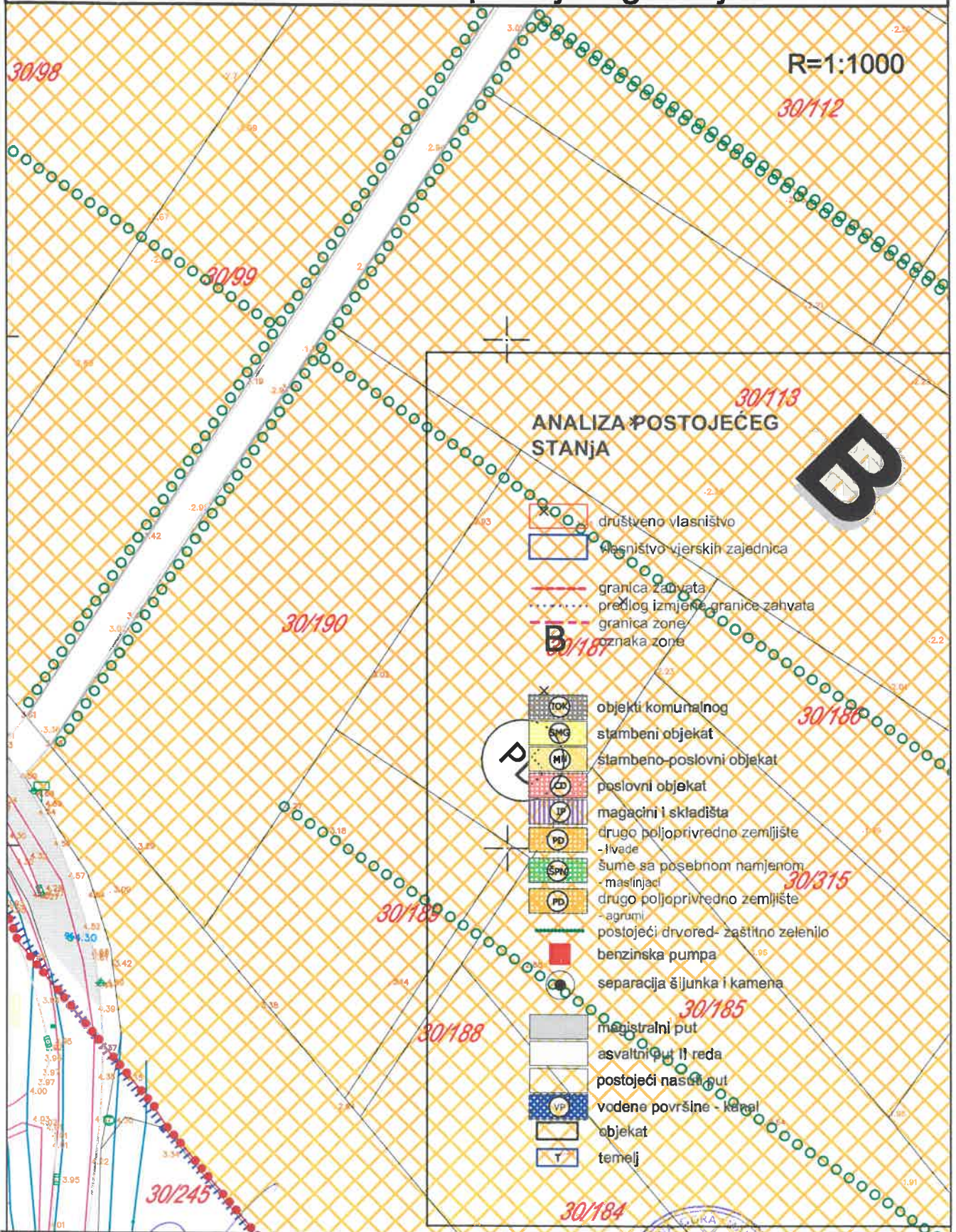
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.		
21	DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta .	
22	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.  potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.  potpis ovlaštenog službenog lica
24	M.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" i izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju u R=1/1000 .</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su: Rješenje saobraćajnih uslova, akt broj 06-335/21-151/2 od 02.08.2021.godine, za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, akt broj 08-319/21-1514/1 od 05.08.2021 .godine, za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za privredu i ekonomski razvoj.</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 urbanističkoj parceli br.54 u zoni „B“, podzoni „7“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje", i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/21-344/3 od 29.07.2021. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju) i - Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-332/21-344/5 od 29.07.2021. godine (mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu).

**Grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u
Ulcinju u razmjeri 1 : 1000**



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 04 Analiza postojećeg stanja

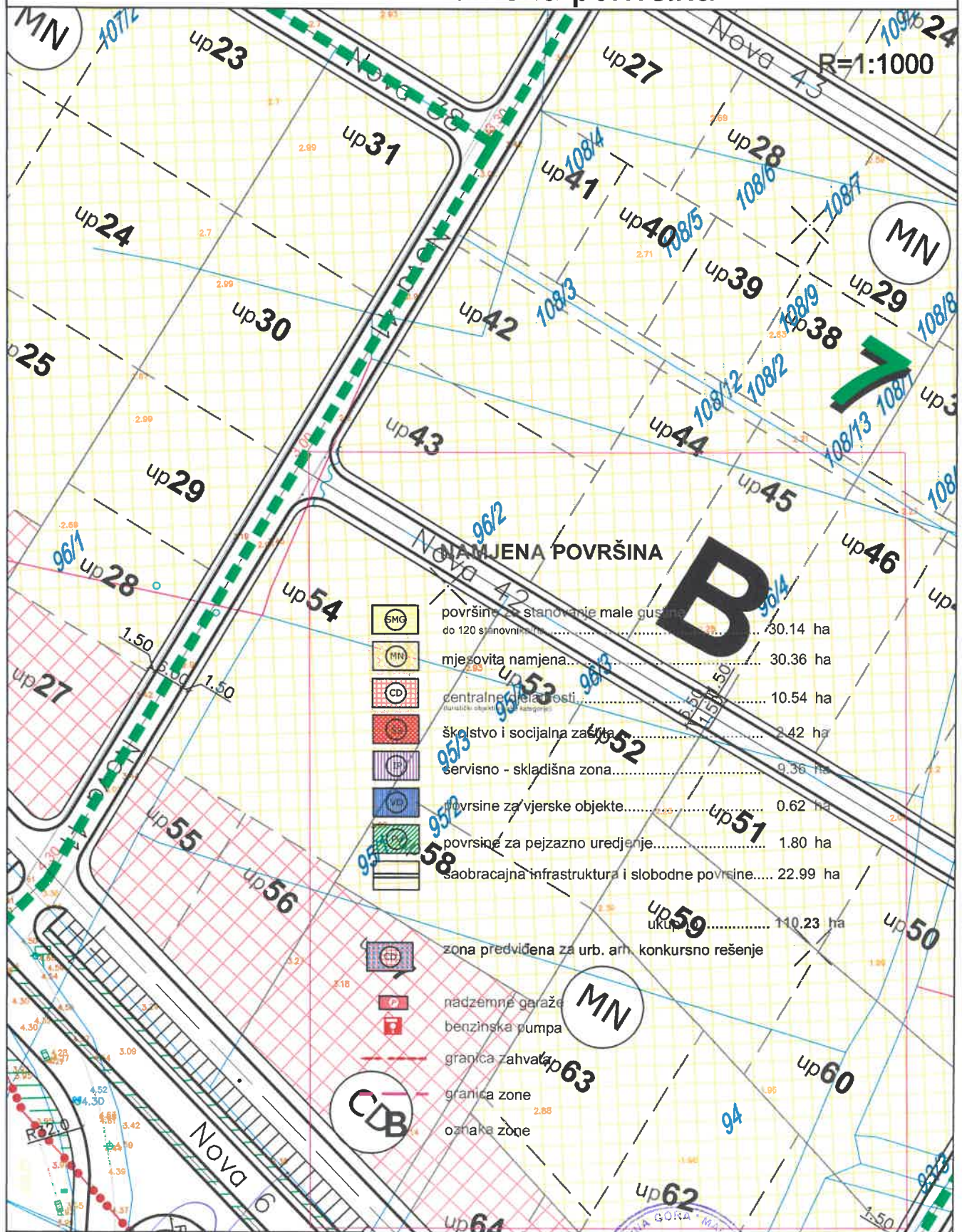


Sam. Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

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

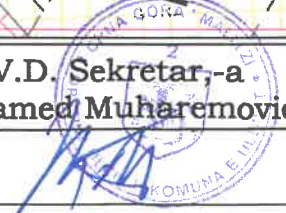
Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"

Karta br: 05 Plan namena površina



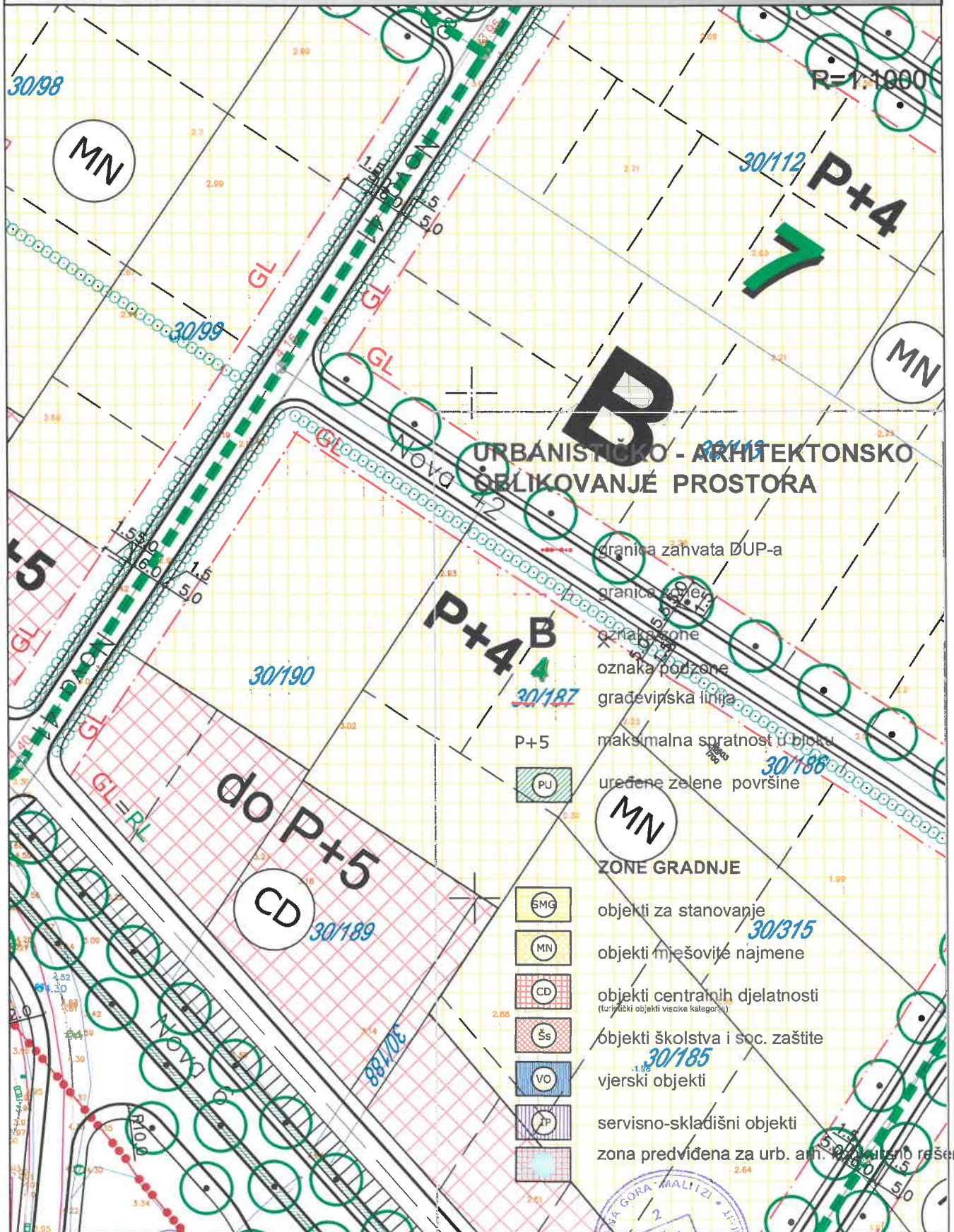
Sam.Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 06 Urbanističko arhitektonsko oblikovanje

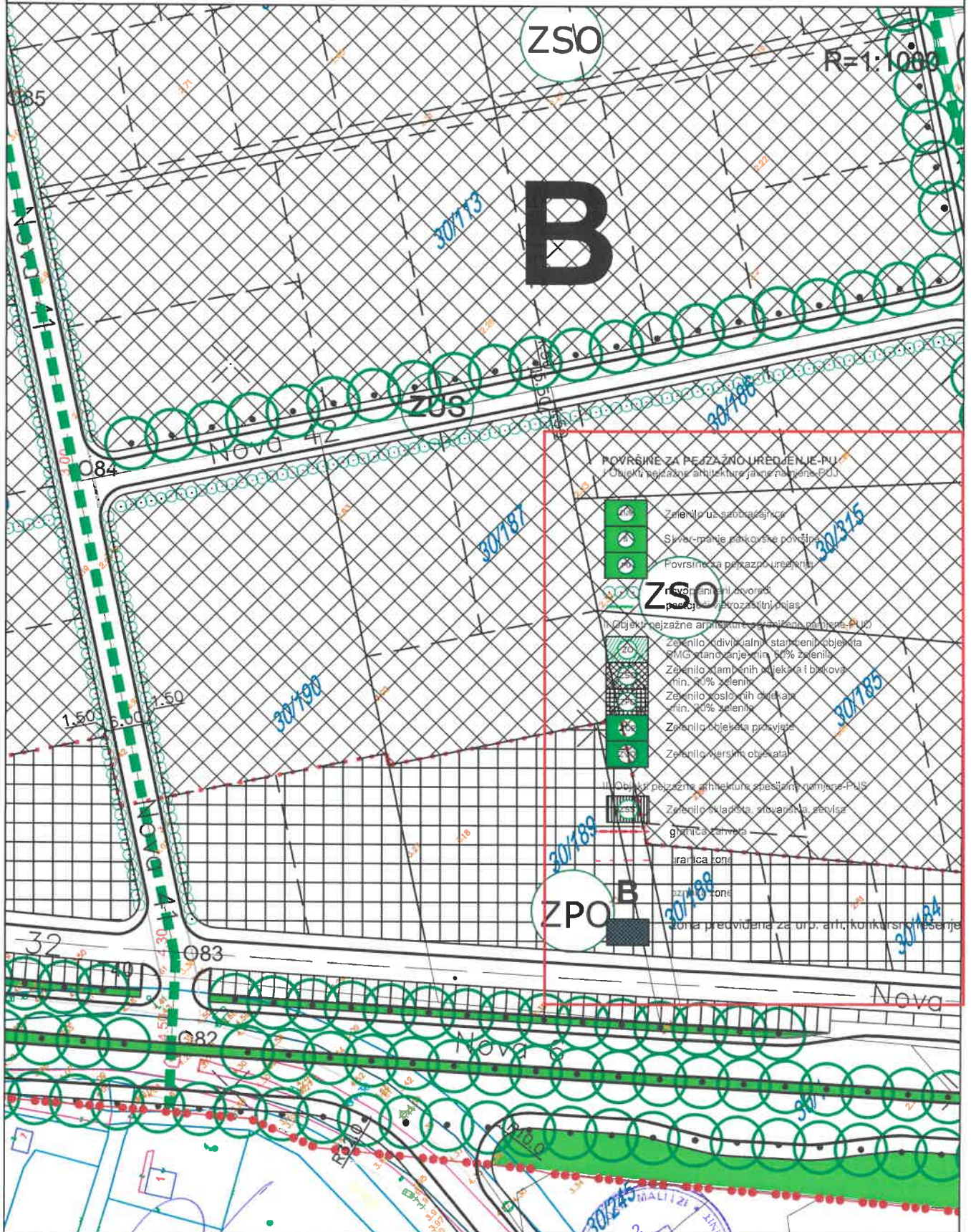


Sam.Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

Detaljni urbanistički plan " Ulcinjско polje "

Karta br: 09 Pejssazna arhitektura



POVRŠINE ZA PEJSAZNO UREĐENJE - PU

Objekt i pejzazna arhitektura javna namjena - PUJ

- Zelenilo uz ambrazajn
- Skver-manje parkovske površine
- Površine za pejzazno uređenje

ZSO

Objekt i pejzazna arhitektura javna namjena - PUJ

- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama

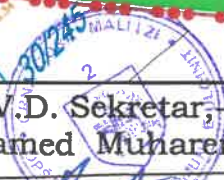
ZPS

Objekt i pejzazna arhitektura javna namjena - PUJ

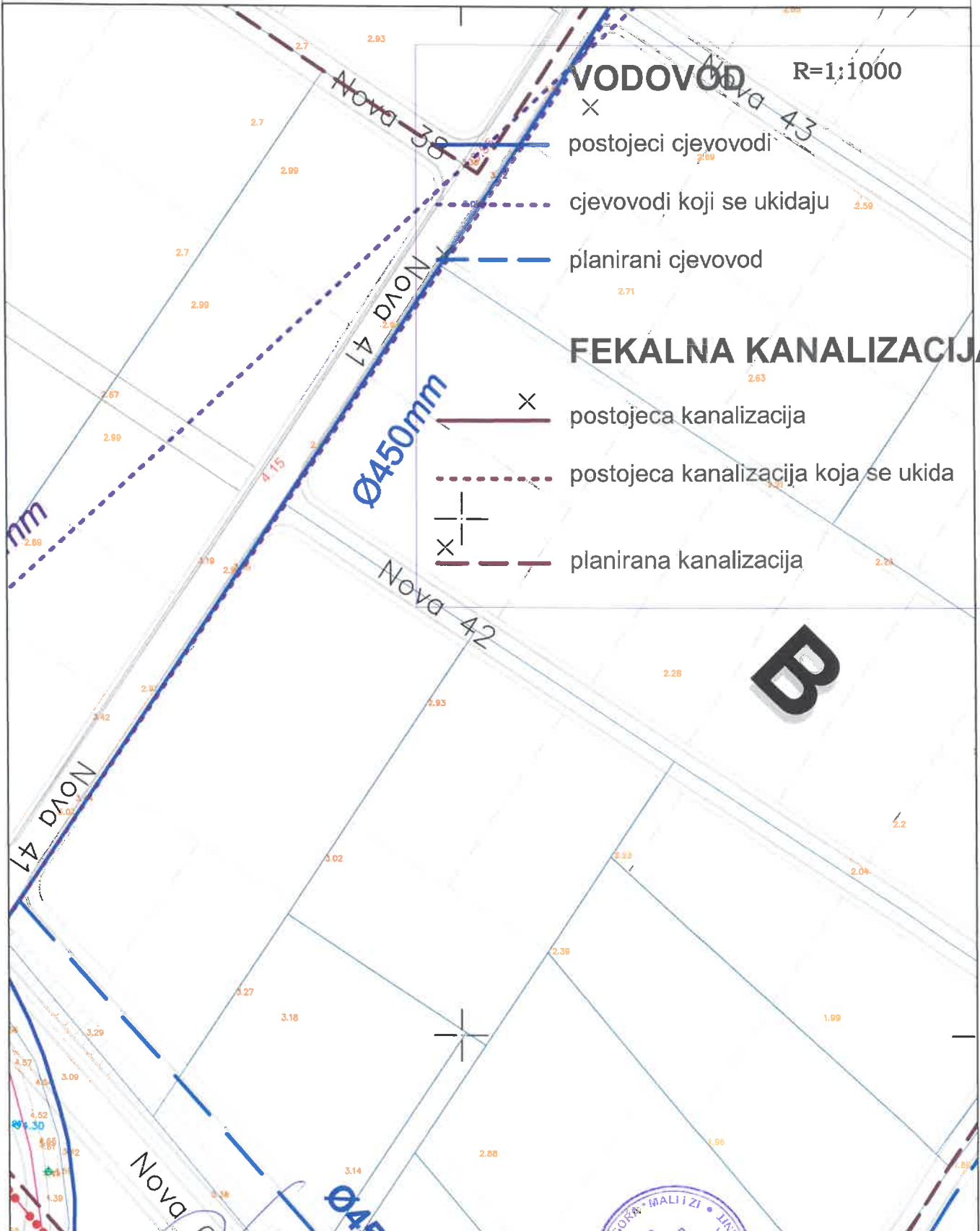
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama
- Zelenilo u zajedničkim objektima i zajedničkim površinama

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

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



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

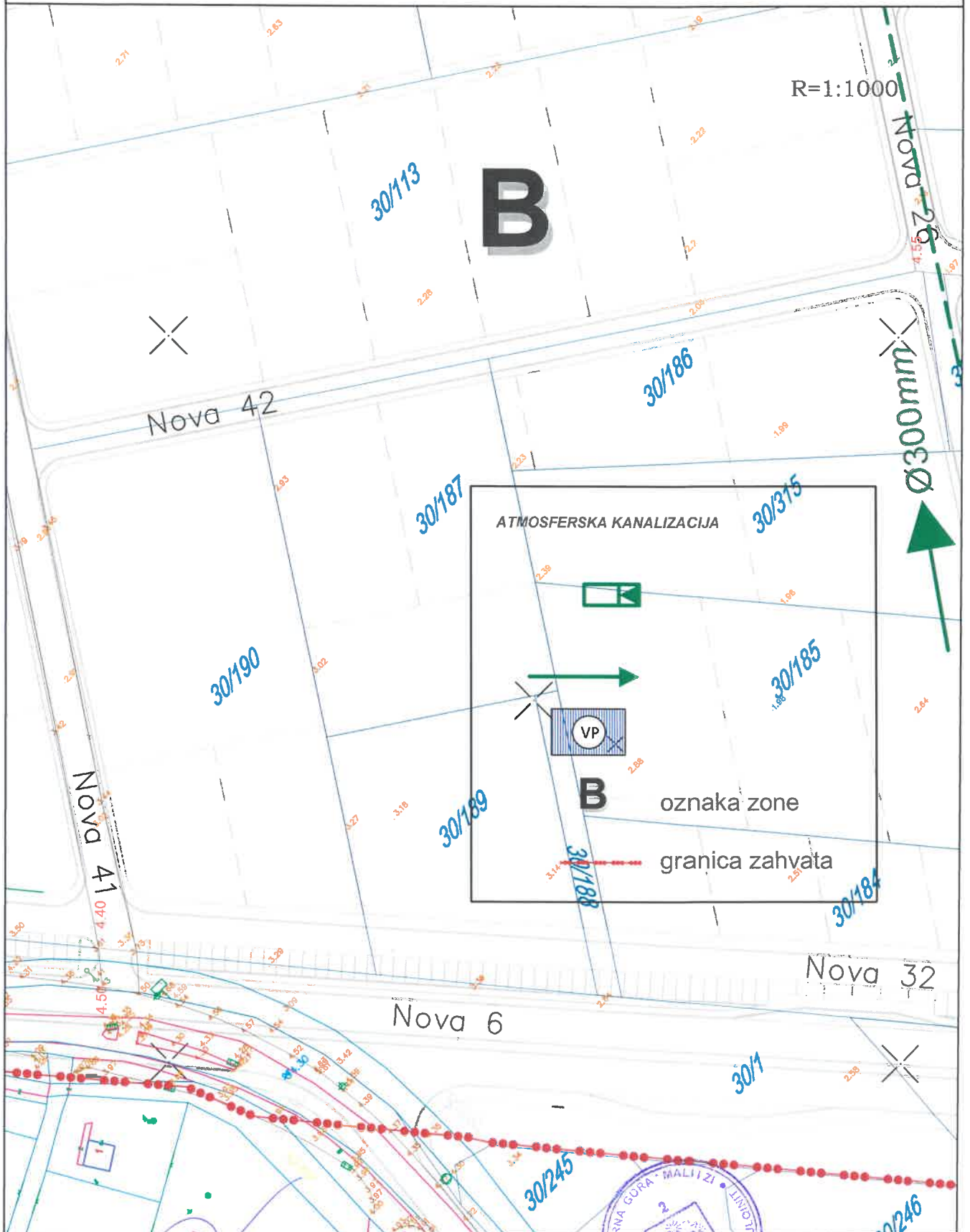


Sam.Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 11 Atmosferska kanalizacija



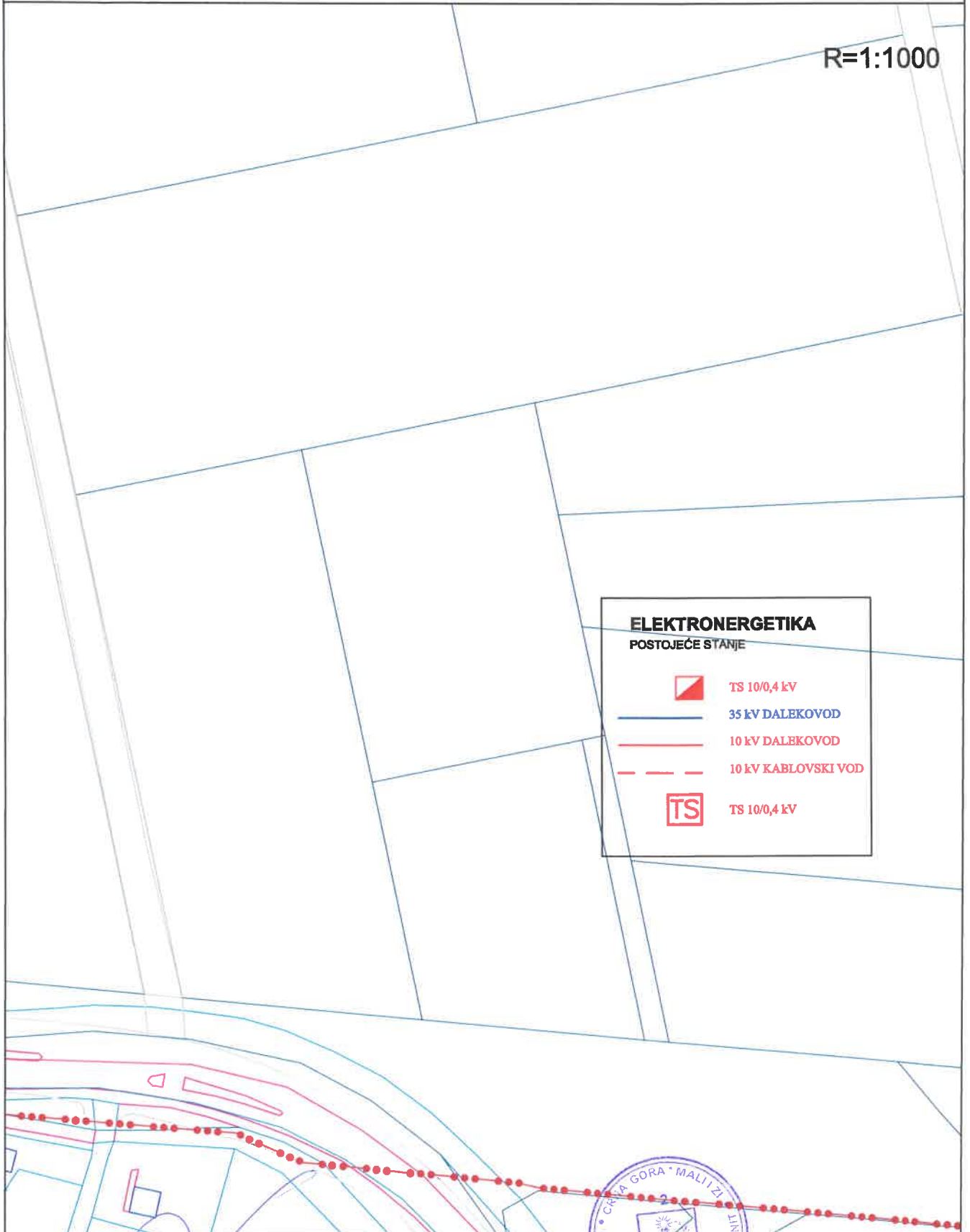
Sam.Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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

Detaljni urbanistički plan " Ulcinjsko polje "

Karta br: 12 Energetika-postojeće stanje

R=1:1000



ELEKTRONERGETIKA

POSTOJEĆE STANJE



TS 10/0,4 kV



35 kV DALEKOVOD



10 kV DALEKOVOD



10 kV KABLOVSKI VOD



TS 10/0,4 kV

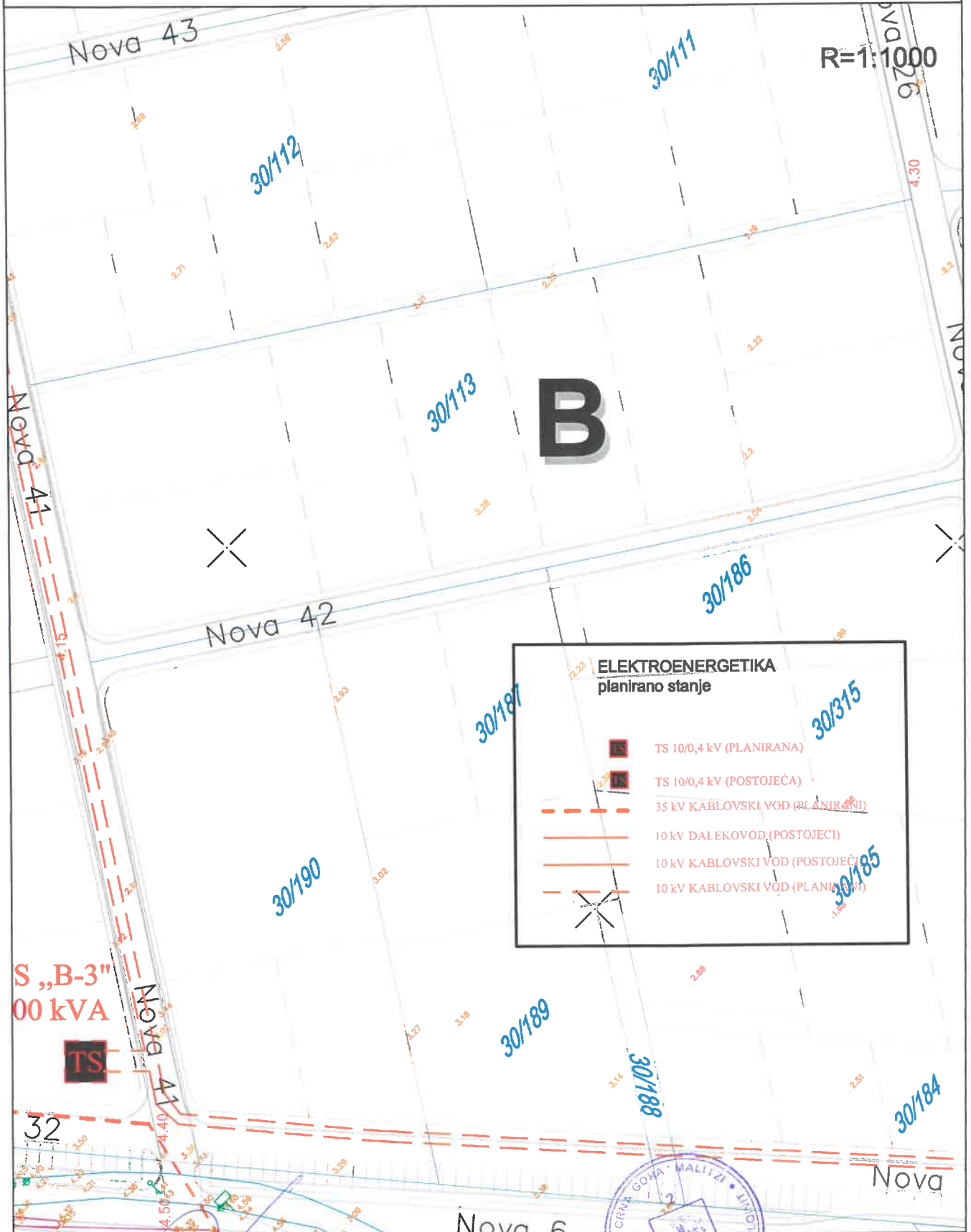
Sam.Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 13 Elektroenergetika, planirano stanje



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

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



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br:14 Telekomunikacije-postojeće

R=1:1000

TELEKOMUNIKACIJE POSTOJEĆE



postojeci telekomunikacioni cvor



postojeca telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



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

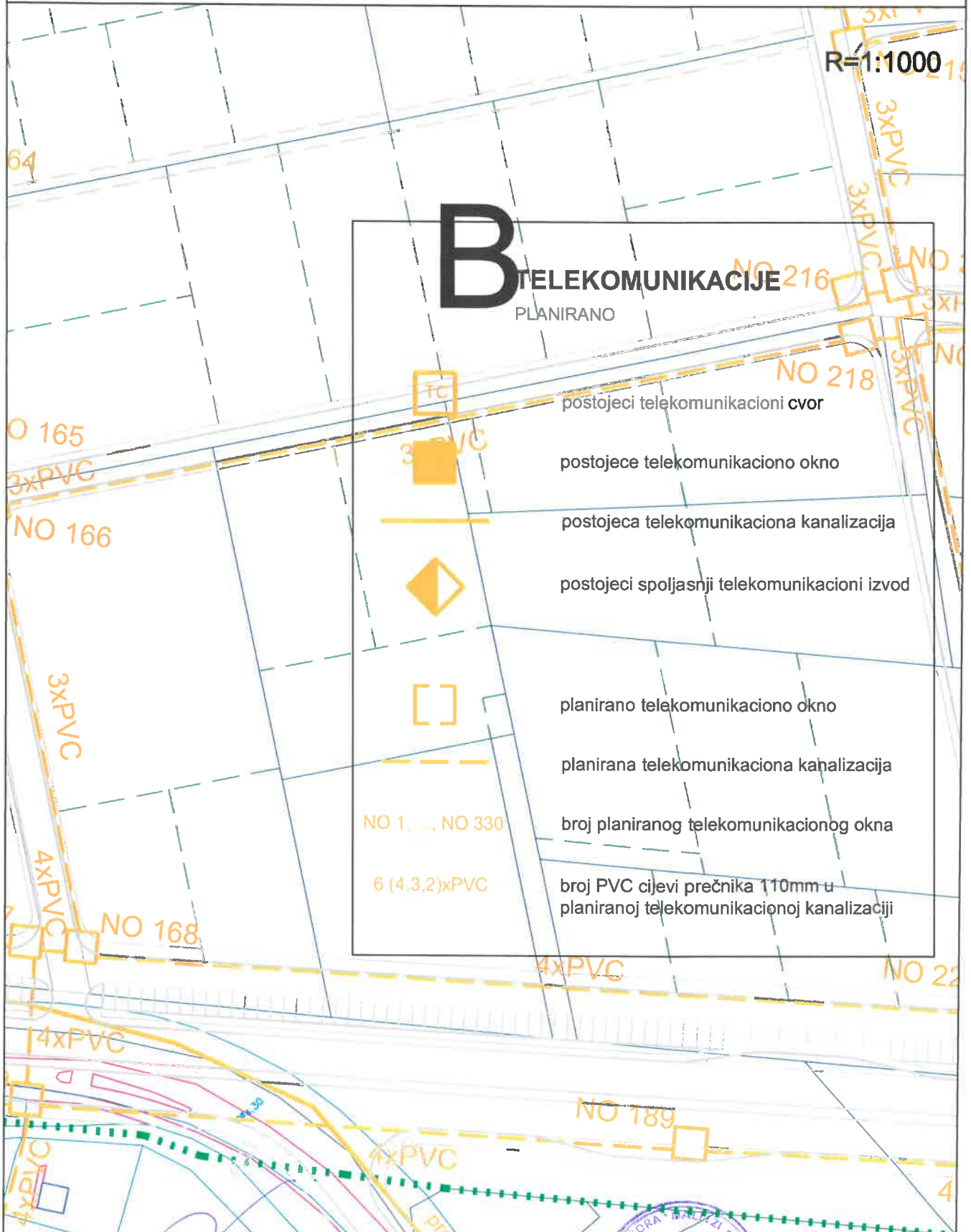
V.D. Sekretar -a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 15 Telekomunikacije-planirano

R=1:1000



B TELEKOMUNIKACIJE
PLANIRANO

-  postojeći telekomunikacioni cvor
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljashnji telekomunikacioni izvod
-  planirano telekomunikaciono okno
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija
- NO 1, ..., NO 330

 broj planiranog telekomunikacionog okna
- 6 (4,3,2)xPVC

 broj PVC cijevi prečnika 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

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

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

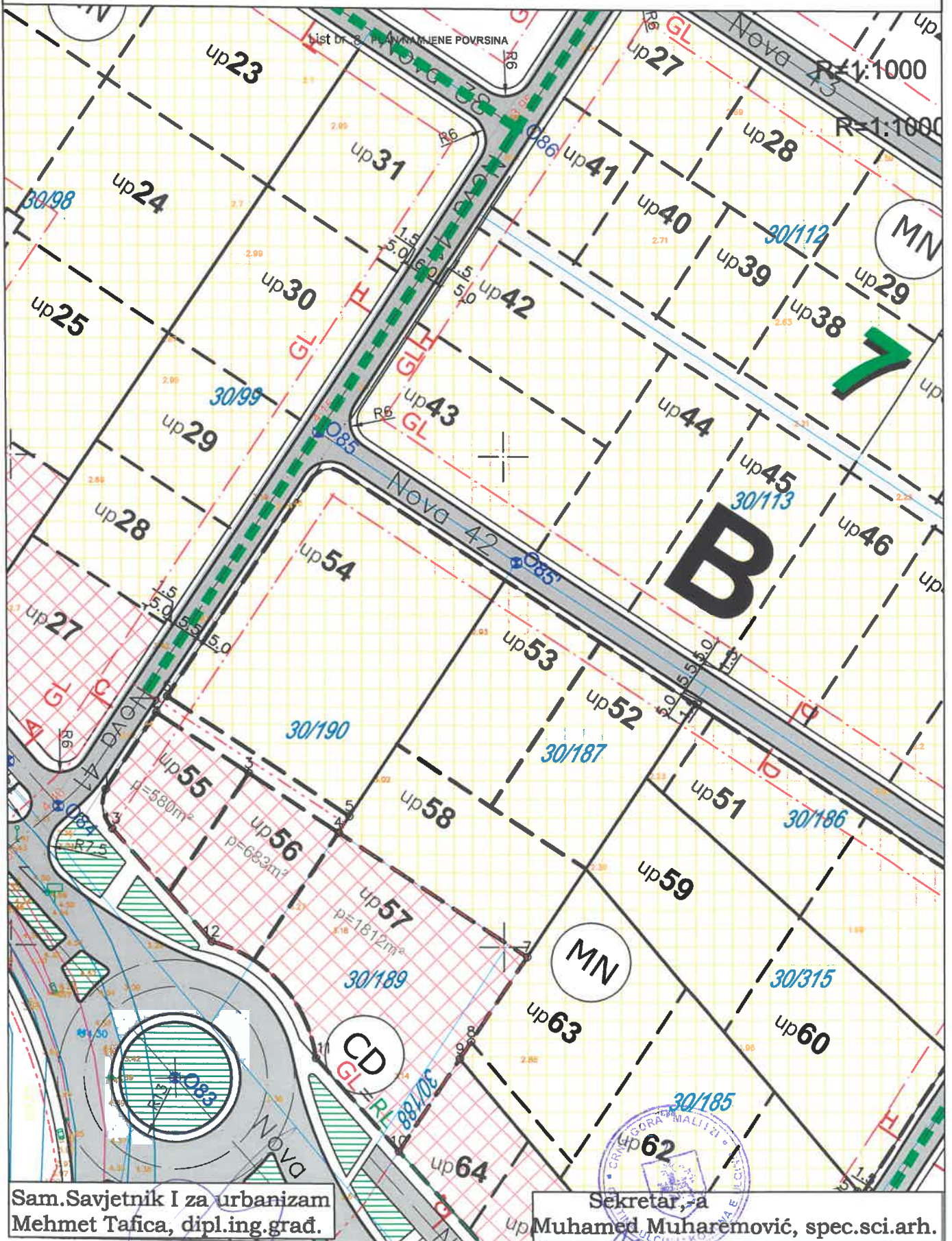


**Grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana
„Ulcinjsko polje“ u okviru određenih urbanističkih parcela i
planirane saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju u razmjeri 1 : 1000**



Izmjene i dopune DUP-a "ULCINJSKO POLJE", u okviru određenih urb. parcela i planirane saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju, Opština Ulcinj

List br.:8 PLAN NAMJENE POVRSINA



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

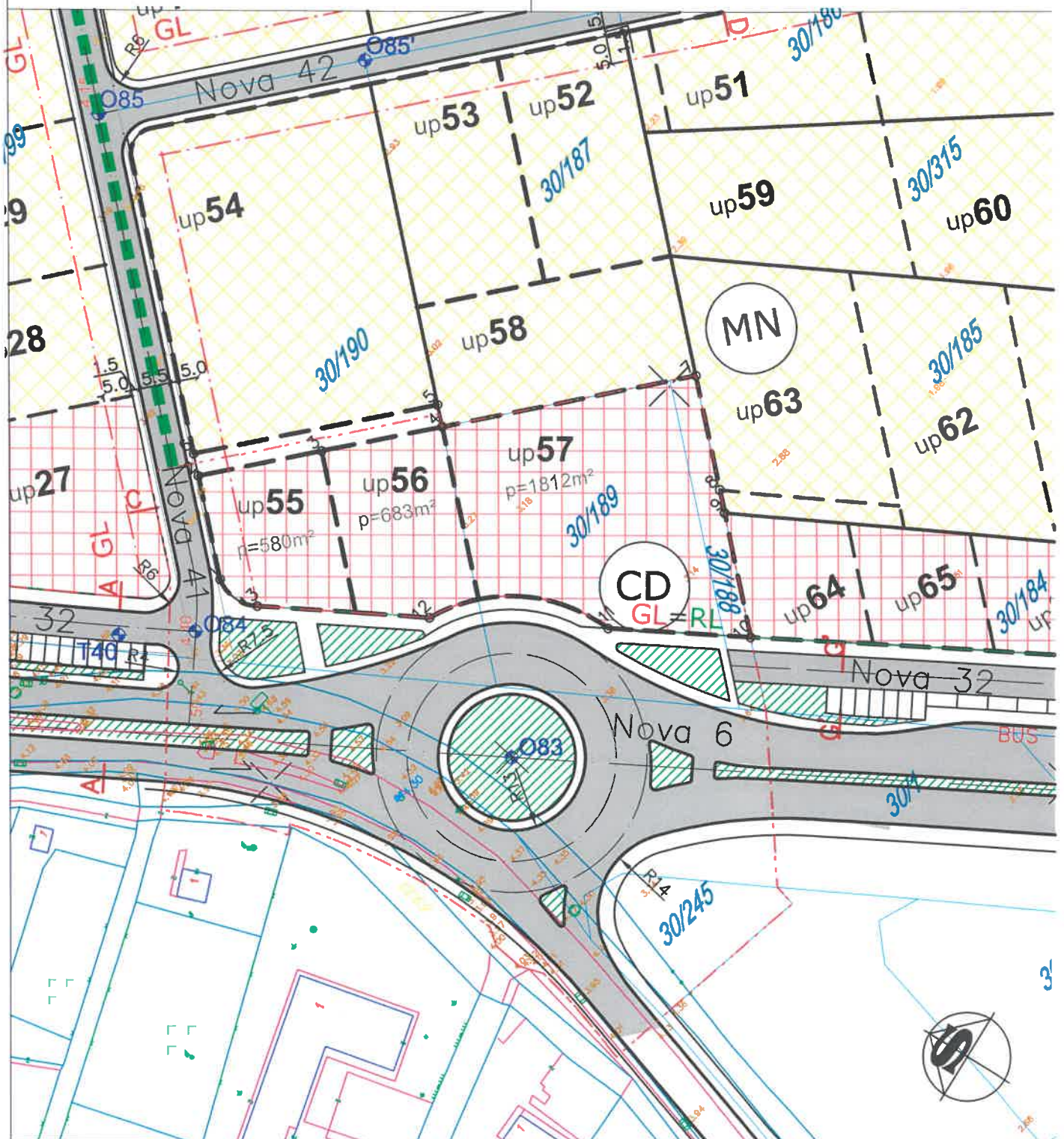
Sekretar, -a
Muhammed Muharemović, spec. sci. arh.



Izmjene i dopune DUP-a
 "Ulcinjsko polje", u okviru
 određenih urb. parcela i planirane
 saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju

Plan namjene površina

8



Površina zahvata.....0.91ha	up 56	Broj urb.parcele
--- granica zahvata	30/113	broj kat.parcele
— gradjevinska linija		niveleta ulice
RL — regulatorna linija		kružni tok
— granica urb.parcele		Centralne djelatnosti
— granica kat.parcele		Mjesovita namjena

INKOPLAN
 d.o.o. za inženjering, konsalting,
 planiranje

Voditelj urbanista (planer): Nikola Drakić dipl.Ing.arh. potpis

Odgovorni urbanista: Nikola Drakić dipl.Ing.arh. potpis

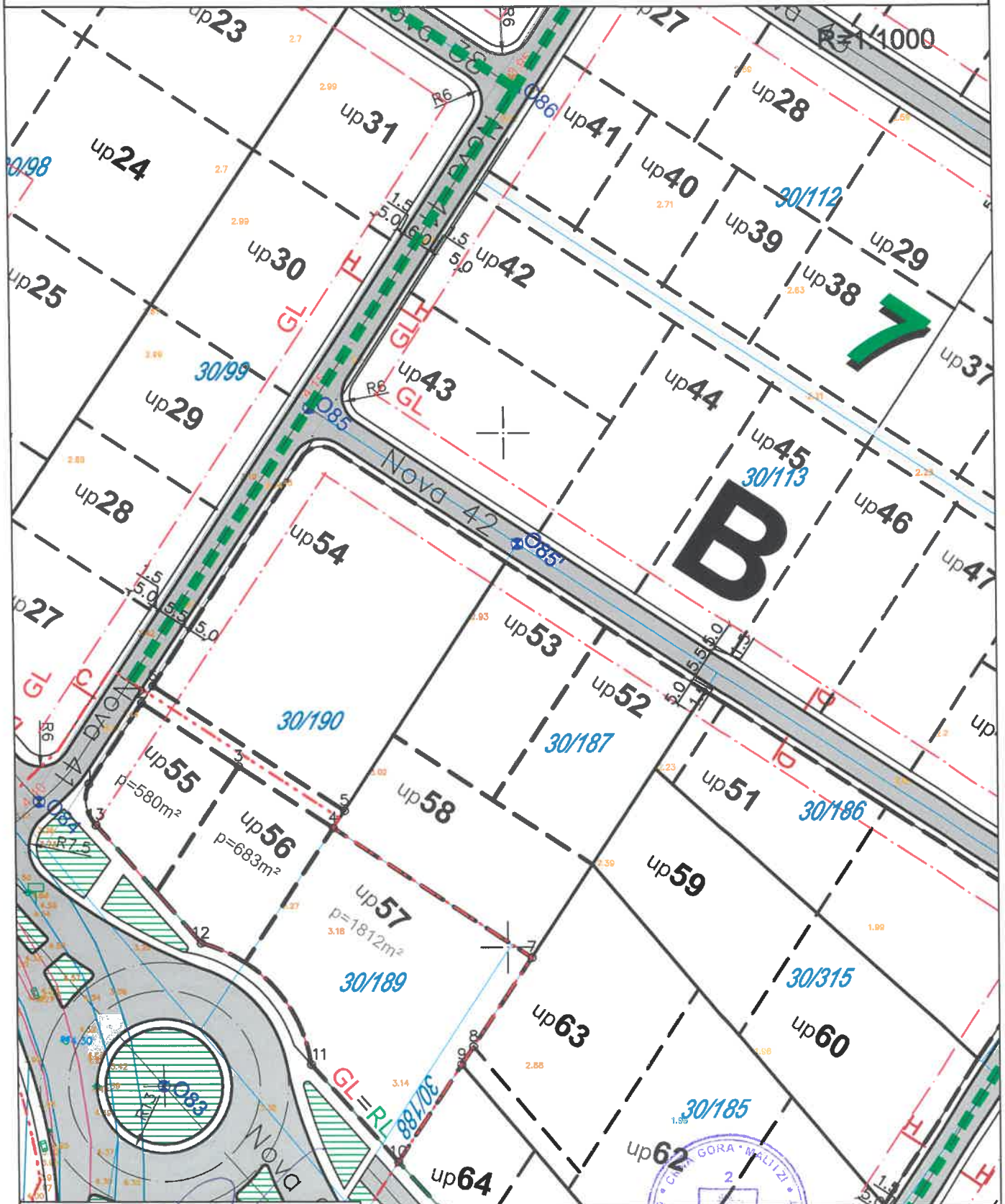
Projektant: Nikola Drakić dipl.Ing.arh.

Saradnik: Jakov Lopušina dipl.Ing.arh.

(Official stamps and signatures are present)

Investitor:	Broj ugovora:
OPŠTINA ULCINJ	Datum: Novobar 2013.
Nezivi plana: Izmjene i dopune DUP-a "ULCINJSKO POLJE", u okviru određenih urb. parcela i planirane saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju, Opština Ulcinj	
Vrsta plana: DETALJNI URBANISTIČKI PLAN	
Dio plana: PLANIRANO STANJE	
Crtež: PLAN NAMJENE POVRŠINA	Rezmjera: 1 : 1000

**Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj polje" u okviru
određenih urb.parcela i planirane saobraćajnice(bulevar) u Ulcinju
Karta 09. Saobraćaj,nivelacija,regulacija**



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

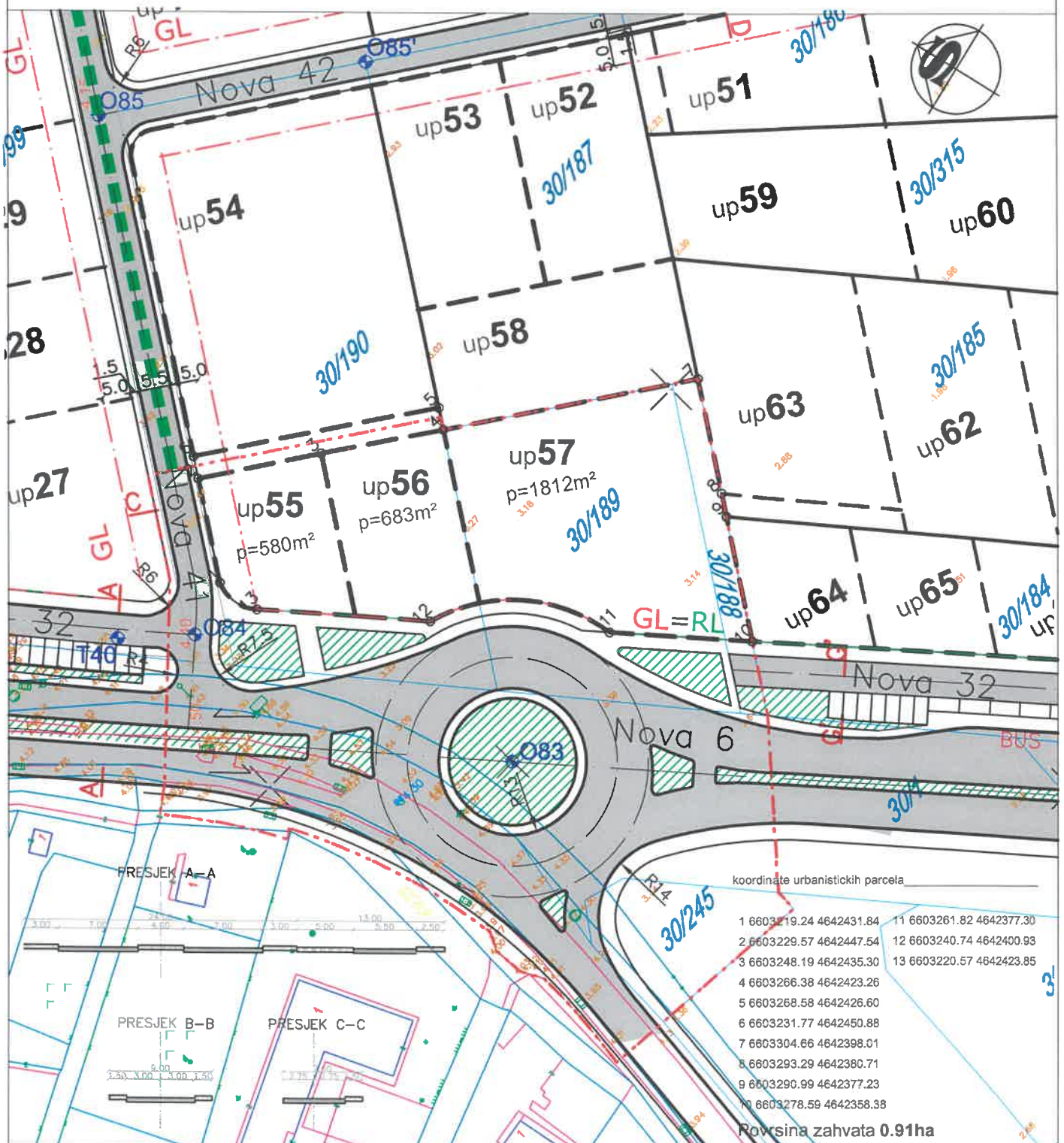
Sekretar-a
Muhamed Muharemović, spec.sci arh.



**Izmjene i dopune DUP-a
"Ulcinjско polje", u okviru
određenih urb. parcela i planirane
saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju**

**SAOBRAĆAJ, PARCELACIJA,
REGULACIJA I NIVELACIJA**

9



- - - granica zahvata
- GL gradjevinska linija
- RL regulaciona linija
- granica urb.parcele
- granica kat.parcele
- B** oznaka zone
- up 56 Broj urb.parcele
- 30/113 broj kat.parcele
- 4.20 niveleta ulice
- kruzni tok
- kolski saobraćaj
- kolsko - pjesacki saobraćaj

 INKOPLAN d.o.o. za inženjering, konsalting, planiranje	Investitor:	Broj ugovora:
	OPŠTINA ULCINJ	Datum: Novembar 2013.
Vodeći urbanista (planer): Nikola Drakić dipl.ing.arh.	potpis:	Naziv plana: Izmjene i dopune DUP-a "ULCINJSKO POLJE", u okviru određenih urb. parcela i planirane saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju, Opština Ulcinj
Odgovorni urbanista: Nikola Drakić dipl.ing.arh.	potpis:	Vrsta plana: METALJNI URBANISTIČKI PLAN
Projektant: Nikola Drakić dipl.ing.arh.	potpis:	Ime plana: PLANIRANO STANJE
Saradnik: Jakov Lopušina dipl.ing.arh.	Crtež: SAOBRAĆAJ, REGULACIJA I NIVELACIJA	Mazmjera: 1 : 1000 Ulet br.: 9

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 – 335/21-151/2

Crna Gora Adresa: Bul. "Đ.K. Skenderbeg" b.b Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit 5360 Ulcinj, Crna Gora	
Primjeno - Prohvat: 04.08.2021	tel: +382 30 412 - 050
Org.ed. - Njes Org: 05-332/21-344/4	382 30 412 - 956
Brj. - Numer: 05-332/21-344/4	fax: +382 30 412 - 413

Ulcinj, 02.08.2021.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 **Gashi Q. Ismeta**, 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 podnosioca zahtjeva **Gashi Q. Ismeta** iz Ulcinja za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju **objekata mješovite namjene** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana Ulcinjsko Polje** u Ulcinju (sl list CG –opštinski propisi br.15/12) i izmjene i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Ulcinjsko polje (sl list CG – opštinski propisi br.37/14) na djelovima katastarskih parcela br.30/628 i 30/190 KO **Ulcinj** u Ulcinju.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj **06-335/21-151/ 1 od 29.07.2021** godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju **objekata mješovite namjene** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana Ulcinjsko Polje** u Ulcinju (sl list CG –opštinski propisi br.15/12) i izmjene i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Ulcinjsko polje (sl list CG – opštinski propisi br.37/14) na **urbanističkoj parceli br.54 u zoni B podzoni 7** na djelovima katastarskih parcela br.30/628 i 30/190 KO **Ulcinj** u Ulcinju

Uz zahtjev dostavljen je na uvid **Nacrt urbanističkih uslova br.05-332/21-344/4 od 29.07.2021** godine naš broj **06-335/21-151/1**.

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim planovima **Detaljnog urbanističkog plana Ulcinjsko Polje** u Ulcinju i izmjene i dopuna Detaljnog urbanističkog plana 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 investitoru Gashi Q. Ismetu
- 1x U spise,
- 1x arhivi

VD SEKRETAR,
Gazmond Kalezić





Crna Gora / Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
-Sekretarijat za privredu i
ekonomski razvoj
- Sekretariati per ekonomi
dhe zhvillim ekonomik

Br./Nr.08-319/21-1514/1

Ulcinj/Ulqin,05.08.2021.god/vit

Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj Opštine Ulcinj, na osnovu čl.117 st.2 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“) i 18 i 22 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG br:56/14, 20/15, 40/16, 37/17“), riješavajući po zahtijevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Utvrdjuju se investitoru Gashi Q. Ismeta, u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.54 u zoni “B”, podzoni “7”, koju čini dio katastarske parcele br.30/626 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinjnsko polje” u Ulcinju, sljedeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat uraditi u skladu s važećim tehničkim i zakonskim normativima za ovu vrstu radova;
2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži:
 - Opšte podatke o projektu;
 - o Podloge za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri (geodetske, hidrološke, geotehničke, geološke i dr);
 - o U pogodnoj razmjeri na situacionom planu i u drugim grafičkim priložima ucrtani predviđeni objekat;
 - o Tehničke uslove izvođenja radova, mjere zaštite na radu, uslove zaštite u eksploataciji;
 - o Predmjer i predračun radova, specifikaciju predviđene opreme;
 - o Eventualnu faznost izgradnje;
 - o Potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju i ovlašćenje odgovornog projektanta;
 - o Naziv investitora i njegovo sjedište.
 - o Predvidjeti odgovarajuće radove i mjere kojima će se spriječiti oštećenje komunalne infrastrukture (sistemi fekalne kanalizacije, vodovod i sl.) uslijed izvođenja radova.
 - o Za sve druge aktivnosti, mora se predvidjeti adekvatno tehničko rješenje u cilju sprečavanja zagađenja površinskih i podzemnih voda.
3. Tehničke karakteristike projektovanog rješenja moraju biti takve da se zadovolji sledeće:
 - Za potrebe vodosnabdijevanja čitavog objekta obraditi
 - o Potrebe za vodom (za potrošače, za komunalnu upotrebu, za gašenje požara, za navodnjavanje itd)
 - o Režim korišćenja vode (i njegovu neravnomjernost) s obzirom na karakter i namjenu predviđenog objekta;
 - o Konkretni predlog rješenja za obezbjeđivanje dovoljnih količina vode u svakom trenutku, urađen za ciljni kapacitet kompletnog objekta;
 - o Ako nema mogućnosti za priključivanjem na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za snabdijevanje vodom iz vlastitih izvora (i pravo na zahvatanje vode za potrebe pravnog lica rješavati u skladu sa važećom zakonskom regulativom);
 - o U slučaju da postoji mogućnost i saglasnost javnog preduzeća za vodosnabdijevanje, tehničko rješenje mora da poštuje i uslove dobijene od tog preduzeća;
 - o Predlog fазne realizacije predviđenih investicija.

- Kod potencijalnih izvorišta izbjegavati građevinske poduhvate u slivu izvorišta, te maksimalno izbjegavati bilo kakve intervencije u zonama, koje bi hidrogeološka analiza identifikovala kao užu zonu sanitarne zaštite budućeg izvorišta.
- Za potrebe prikupljanja, odvođenja i tretmana otpadnih voda iz objekta obraditi:
- Produkcija otpadnih voda za sve vrste, po pojedinim dijelovima sistema i dimenzionisanje kompletnog sistema uzimajući u obzir sezonsku i dnevnu neravnomjernost;
- Konkretni predlog rješenja za tretman i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda;
- Ukoliko nema mogućnosti za priključivanjem na javnu kanalizacionu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za prikupljanje, tretman do propisanog kvaliteta i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda, u skladu sa važećom zakonskom regulativom;
- Predlog fazne realizacije predviđenih rješenja.
- U pogledu odvođenja atmosferskih voda potrebno je obraditi
- Obezbjedeње urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontaktnih (uzvodnih) slivnih površina;
- Sprečavanje zagađivanja atmosferskih voda ili eventualni tretman zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prirodni recipijent
- U obalnoj zoni:
- Eventualna ispusna građevina kanalizacionog sistema mora biti izgrađena i locirana tako da obezbjeđuje što kvalitetnije nješanje vode, koja se ispušta, sa vodom recipijenta, i ne smije narušavati morfologiju dna i odvijanje prirodnih obalnih procesa.

Nakon izrade i revizije Glavnog projekta investitor će podnijeti ovom organu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa članom 118 i 119 Zakona o vodama, uz koji treba priložiti Glavni projekat, Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Glavnog projekta i mišljenje organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine, odnosno saglasnost na Ekološki elaborat.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj je u ime investitora Gashi Q. Ismeta, podnio ovom organu zahtjev za izdavanje vodnih uslova, broj zahtjeva 08-319/21-1514/1 od 29.07.2021.godine.

Uz zahtjev je priložen:

-Nacrt Urbanističko-tehnički uslovi, izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj. Predmet urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.54 u zoni "B", podzoni "7", koju čini dio katastarske parcele br.30/626 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju za investitora Gashi Q. Ismeta.

Shodno članovima 114,115,116 i 117 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“), čl.3 i 13 Pravilnika o sadržaju zahtjeva za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl. list CG br:7/08, 14/16) i čl.32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Sl. List CG br:66/09“) riješeno je kao u dispozitivu.

Pravna pouka: Protiv ovog Rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja , a taksira se sa 5 € administrativne takse.

Dostaviti:

1. Sekretarijatu za planiranje i održivi razvoj
2. Arhivi





18400000291



108-919-3473/2021

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-919-3473/2021

Datum: 29.07.2021.

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 SEK.ZA PROST.PLAN.ODRZ.RAZVOJ, , 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
2505970223012	LUKIĆ ZEF PAVLE Bratica Ulcinj Ulcinj	Susvojina	3/36
1509986220015 0	SIMONVIĆ - PERO ULCINJ Ulcinj 0	Susvojina	5/36
0408965223036	LUKIĆ PERO BRATICA BRATICA Ulcinj	Susvojina	3/36
618400000132	VUČETIĆ Marija rođj.SIMONVIĆ BRATICA BRATICA Bratica	Susvojina	3/18
618400000135	MARDJONOVIĆ ŽANA rođj.SIMONVIĆ BRATICA BRATICA Bratica	Susvojina	3/18
0109983225014 0	SIMONVIĆ ĐERĐA VESNA Kodre Kodre 0	Susvojina	5/36

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

110A

Naplatnik: _____
Čaprići Dževdet



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-134

Datum: 29.07.2021.



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:

[Handwritten signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]