



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.:05-332/22-694/7
Ulcinj / Ulqin, 28.12. 2022. godine

- 1. Banović Lidija i**
- 2. Banović Maja**

Ulcinj

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/22-694/7 od 28.12.2022.godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 18, 19 i 20 u zoni „B“, podzoni „9“ u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju, Opština Ulcinj

Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,
Mehmet Tafca, dipl.ing.građ.

Dostravljeno:

- 1 x Podnosiocima zahtjeva
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x Arhivi i
- 1 x U spise predmeta



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/22-694/7 Ulcinj / Ulqin, 28.12. 2022.godine</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 53 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.08/18 od 31.12.2018.godine), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ , br. 24/10 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12), na zahtjev Banović Lidija i Banović Maja broj 05-332/22-694/1 od 07.12.2022. godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 18, 19 i 20 u zoni „B“, podzoni „9“, koje čine katastarske parcele br.30/601, 30/602 i 30/603 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:</p>	<p><i>Banović Lidija i Banović Maja</i></p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Katastarske parcele br. 30/601, 30/602 i 30/603 KO Ulcinjsko polje, koje formiraju urbanističke parcele br. 18, 19 i 20 u zoni „B“, podzoni „9“, opisane kao drugo poljoprivredno zemljište - livade i na njoj nema izgrađenih objekata. Karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p> <p>KARAKTERISTIKE PRIRODNIH USLOVA Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne . Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana. Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno. Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini, a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni). Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga. Relativna vlažnost je 69% Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.</p>	

	<p>INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE</p> <p>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</p> <p>Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.</p> <p>Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjско polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.</p> <p>SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE</p> <p>Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora , IX° MKS .</p> <p>Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.</p>												
7	PLANIRANO STANJE												
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije												
	<p>Namjena planiranih objekata na urbanističkim parcelama br. 18, 19 i 20 u zoni „B“, podzoni „9“, je: Mješovita namjena- MN (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr..); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“.</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><i>Plan parcelacije dat je u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata.</i></p> <p>Spojene urbanističke parcele br. 18, 19 i 20 u zoni „B“, podzoni „9“:</p> <p>Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od katastarskih parcela br. 30/601, 30/602 i 30/603 KO Ulcinjsko polje, formirane su urbanističke parcele br. 18, 19 i 20, zone „B“, podzone „9“ ukupne površine od 2.983,00m², odnosno:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od katastarske parcele br. 30/601 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 18 u zoni „B“, podzoni „9“, površine od 960,00m² <p>Koordinate urbanističkih parcela date su u grafičkom prilogu.</p> <p>Kordinatne tačke urbanističke parcele UP.18:</p> <table data-bbox="395 1697 817 1841"> <tr> <td>44.</td> <td>6603582.21</td> <td>4642330.09</td> </tr> <tr> <td>45.</td> <td>6603551.94</td> <td>4642304.79</td> </tr> <tr> <td>46.</td> <td>6603600.20</td> <td>4642314.21</td> </tr> <tr> <td>47.</td> <td>6603568.44</td> <td>4642287.66</td> </tr> </table> <ol style="list-style-type: none"> 2. Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od katastarske parcele br. 30/602 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 19 u zoni „B“, podzoni „9“, površine od 1.004,00m² 	44.	6603582.21	4642330.09	45.	6603551.94	4642304.79	46.	6603600.20	4642314.21	47.	6603568.44	4642287.66
44.	6603582.21	4642330.09											
45.	6603551.94	4642304.79											
46.	6603600.20	4642314.21											
47.	6603568.44	4642287.66											

Koordinate urbanističkih parcela date su u grafičkom prilogu.

Koordinate tačke urbanističke parcele UP.19:

46. 6603600.20 4642314.21
47. 6603568.44 4642287.66
48. 6603584.93 4642270.53
49. 6603618.17 4642298.31

3. Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od katastarske parcele br. 30/603 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 20 u zoni „B“, podzoni „9“, površine od 1.019,00m²

Koordinate urbanističkih parcela date su u grafičkom prilogu.

Koordinate tačke urbanističke parcele UP.20:

48. 6603584.93 4642270.53
49. 6603618.17 4642298.31
50. 6603630.77 4642287.18
51. 6603605.57 4642249.28

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističke parcele br. 18, 19 i 20 u zoni „B“, podzoni „9“**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

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

PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru **urbanističkih parcela br. 18, 19 i 20 u zoni „B“, podzoni „9“**, planirana je izgradnja objekata mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama

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

1. Planski parametri za UP 18 zona B podzona 9;

urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	18 Zona B podzona 9
Površina urbanističke parcele (m2)	960,00
max indeks zauzetosti	0,30
max površina pod objektom (m2)	288,00
max indeks izgradjenosti	1,50
max bruto građevinska površina (m2)	1.440,00
max spratnost objekta	Do P+4
namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 288,00m² (indeks zauzeto. 0,30).
Max.bruto građevinska površina objekta 1.440,00m² (indeks izgrađen. 1,50).

2. Planski parametri za UP 19 zona B podzona 9;

urbanističke parcele (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	19. Zona B podzona 9
Površina urbanističke parcele (m2)	1.004,00
max indeks zauzetosti	0,30
max površina pod objektom (m2)	301,20
max indeks izgrađenosti	1,50
max bruto građevinska površina (m2)	1.506,00
max spratnost objekta	Do P+4
namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 301,20m² (indeks zauzeto. 0,30).
Max.bruto građevinska površina objekta 1.506,00m² (indeks izgrađen. 1,50).

3. Planski parametri za UP 20 zona B podzona 9;

urbanističke parcele (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	20. Zona B podzona 9
Površina urbanističke parcele (m2)	1.019,00
max indeks zauzetosti	0,30
max površina pod objektom (m2)	305,70
max indeks izgrađenosti	1,50
max bruto građevinska površina (m2)	1.528,50
max spratnost objekta	Do P+4
namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 305,70m² (indeks zauzeto. 0,30).
Max.bruto građevinska površina objekta 1.528,50m² (indeks izgrađen. 1,50).

Indeksi izgrađenosti odnose se na urbanističke parcele.

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

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

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

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

Spratnost objekta

Na urbanističkim parcelama br. 18, 19 i 20 planom je definisana maksimalna spratnost do P+4 (prizemlje i četiri sprata).

**OPŠTA PRAVILA REGULCIJE ZA PORODIČNE STAMBENE I
PORODIČNE MJEŠOVITE (STANOVANJE, USLUGE I TURIZAM) OBJEKTE**
Za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu, ili dvojne objekte

	<p>Nije dozvoljena gradnja na međi osim u posebnim slučajevima kada se grade dvojni objekti ili objekti u nizu.</p> <p>Što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.</p> <p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli.</p> <p>Opšta pravila regulacije za kolektivne, stambeno poslovne i posl. Objekte (zone A, B i C)</p> <p>Građevinska linija ka ulici definisana ovim uslovima, koja se samo uz bulevar poklapa sa regulacionom linijom.</p> <p>Vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama</p> <p>Međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje</p> <p>Za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata</p> <p>Minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa)</p> <p>Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.</p> <p>Što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.</p> <p>Ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemlja može biti i na 0.05m iznad kote trotoara</p> <p>U slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta</p> <p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli osim za objekte ili dio objekata u zoni B, "zoni centralnih djelatnosti", gde je parkiranje planirano u uličnom pojasu ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa parametrima datim u tabeli.</p> <p>Postavljanje objekata na parceli</p> <p>Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom saobraćajnom matricom i tipovima objekata (definisanim kroz namjenu površina) a uz poštovanje osnovnih parametara i koeficijenata datih za svaku zonu i podzonu.</p> <p>Orijentacija objekata</p> <p>Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju kvalitetne insolacije, koristeći maksimalno postojeću morfologiju terena, uz uslov da se većini objekata obezbedi kolski prilaz, odnosno kolski prilaz parceli, i da se međusobnim rastojanjem ne ugroze uslovi za kvalitetnu insolaciju objekta na susjednoj parceli.</p> <p>Postojeći padovi terena i neopterećenost lokacije izgrađenim objektima pružaju dobre uslove za ostvarivanje kvalitetnih vizura sa slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutim nizovima uz uklapanje u datu saobraćajnu matricu.</p> <p>Krov objekta: Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju</p> <p>Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.</p>

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.18:

- 44. 6603582.21 4642330.09
- 45. 6603551.94 4642304.79
- 46. 6603600.20 4642314.21
- 47. 6603568.44 4642287.66

Kordinatne tačke građevinske linije za UP.18:

- A. 6603555.84 4642308.05
- B. 6603572.35 4642290.93

Kordinatne tačke regulacione linije za UP.19:

- 46. 6603600.20 4642314.21
- 47. 6603568.44 4642287.66
- 48. 6603584.93 4642270.53
- 49. 6603618.17 4642298.31

Kordinatne tačke građevinske linije za UP.19:

- B. 6603572.35 4642290.93
- C. 6603588.85 4642273.81

Kordinatne tačke regulacione linije za UP.20:

- 48. 6603584.93 4642270.53
- 49. 6603618.17 4642298.31
- 50. 6603630.77 4642287.18
- 51. 6603605.57 4642249.28

Kordinatne tačke građevinske linije za UP.20:

- C. 6603588.86 4642273.81
- D. 6603604.85 4642257.23
- E. 6603626.99 4642290.52

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

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

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.

Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.

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

Prilikom izgradnje ili postavljanja termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno Mišljenje na lokaciju (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosti rastojanja), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanja (Sl.list CG", broj 26/10, 40/2011, i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ", broj 20/71 i 23/71) i Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ", broj 24/71 i 26/71).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji uskladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisne mjere zaštite na radu u skladu sa tehničkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Smjernice za zaštitu životne okoline

U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:

- Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine,
- Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline,
- Zaštita od trustnih udara,
- Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti,
- Mjere zaštite od elementarnih nepogoda.

Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta voda, vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora, a sistem i praksa zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na prijevencije (sprečavanja) zagađivanja.

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

Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.




	<p align="center">USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Smjernice za pejzažno uređenje Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma- predviđa se u zoni B, na mjestu bivšeg agrumara. Naime, i pored vidne zapaštenosti, degradacije i opšteg lošeg stanja agrumara intervencije za izgradnju objekata u ovoj zoni predviđaju:</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 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, - za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina po gostu, - za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gostu - za objekte sa 5*-100m² zelenih i slobodnih površina po gostu - u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena, - staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta, - ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom, - ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica, - revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.
	<p align="center">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>
	<p align="center">USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>
	<p>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama.</p>

	<p>Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).</p>
	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
	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 obezbjedi 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.
	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.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „Vodovod i kanalizacija“ - Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	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

<p>mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugi objekata;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi; <p>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/, - Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i - Adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. 	
<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
<p>U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>	
<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
<p style="text-align: center;">/</p>	
<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
Oznake urbanističkih parcela	18, 19 i 20 u zoni „B“, podzoni „9“
Površina urbanističkih parcela(m ²)	UP.18 = 960,00 m ² UP.19 = 1.004,00 m ²

	UP.20 = 1.019,00 m²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
Max. Površina prizemlja (m2)	UP.18 = 288,00 m² UP.19 = 301,20 m² UP.20 = 305,70 m²
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,50
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	UP.18 = 1.440,00 m² UP.19 = 1.506,00 m² UP.20 = 1.528,50 m²
Maksimalna spratnost objekata	do P+4
Namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 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>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora</p> <p>Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.</p> <p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p> <p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.</p> <p>Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.</p> <p>U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.</p> <p>Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.</p> <p>Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone.</p>

		<p>Materijalizacija objekata Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd. U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli. Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente: - Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd. - Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd. - U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.</p>
<p>OSTALI USLOVI</p>		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objekta(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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022) 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022). Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
	<p>DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocima zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.</p>	

	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		 potpis
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		 potpis ovlašćenog službenog lica
	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. List nepokretnosti sa kopijom plana</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju u R=1/500 .</p> <p>2. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br.18, 19 i 20 u zoni „B“, podzoni „9“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje", i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/22-694/3 od 16.12.2022. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/22-694/4 i 05-332/22-694/5 od 16.12.2022. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologijuj, dopis broj 05-332/22-694/6 od 16.12.2022. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavljili tehničke uslove..

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta br: 04 Analiza postojećeg stanja

R=1:500

78



Nova 45

30/601



30/602

30/603

175

30/352

30/170

30/174

30/130

Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

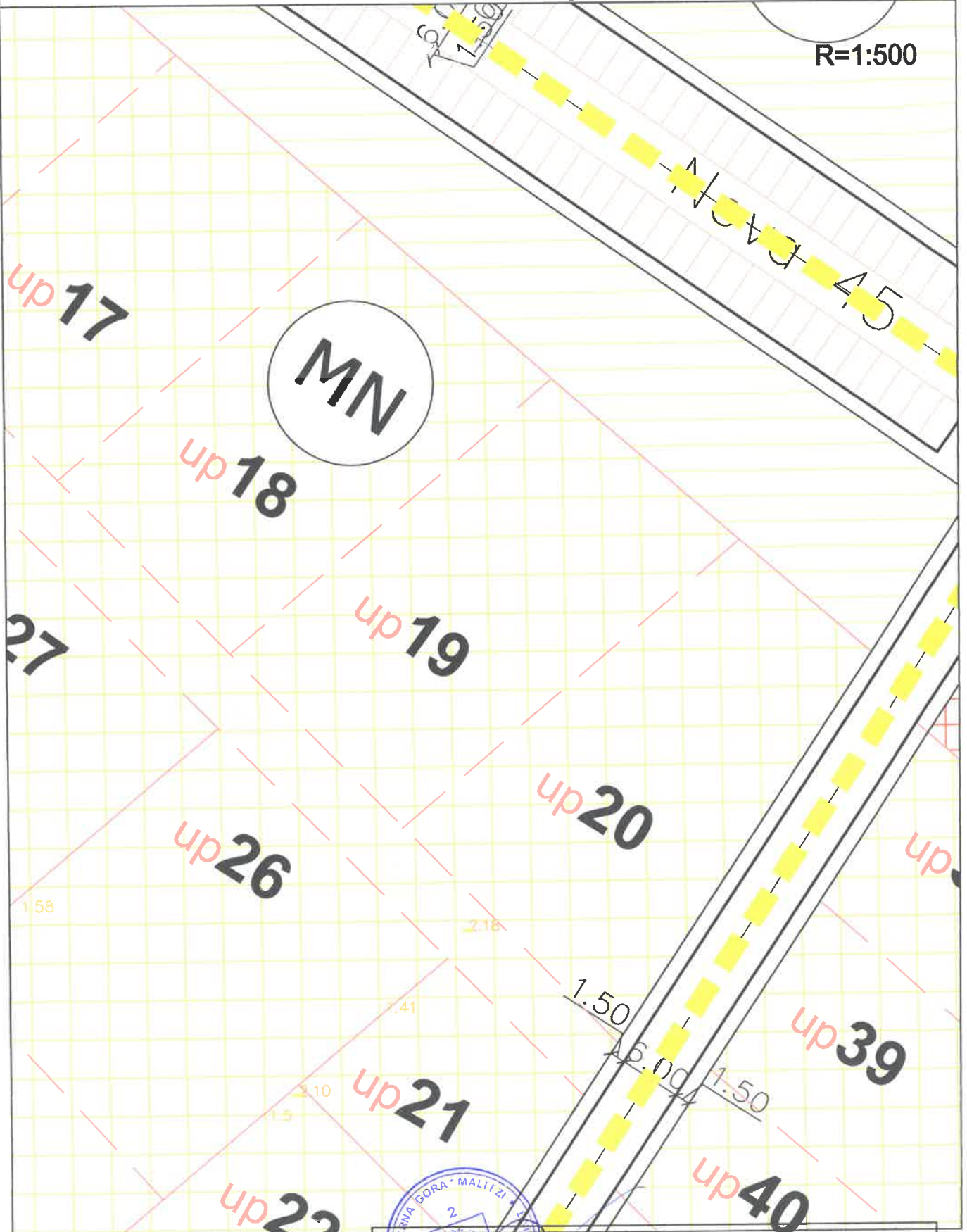
	društveno vlasništvo
	vlasništvo vjerskih zajednica
	granica zahvata
	predlog izmjene granice zahvata
	granica zone
B	oznaka zone
	objekti komunalnog
	stambeni objekat
	stambeno-poslovni objekat
	poslovni objekat
	magacini i skladišta
	drugo poljoprivredno zemljište - livade
	šume sa posebnom namjenom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



Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"

Karta br: 05 Plan namena površina









R=1:500



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



NAMJENA POVRŠINA

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

ukupno 110.23 ha



zona predviđena za urb. arh.
konkursno rešenje



nadzemne garaže



benzinska pumpa



granica zahvata



granica zone

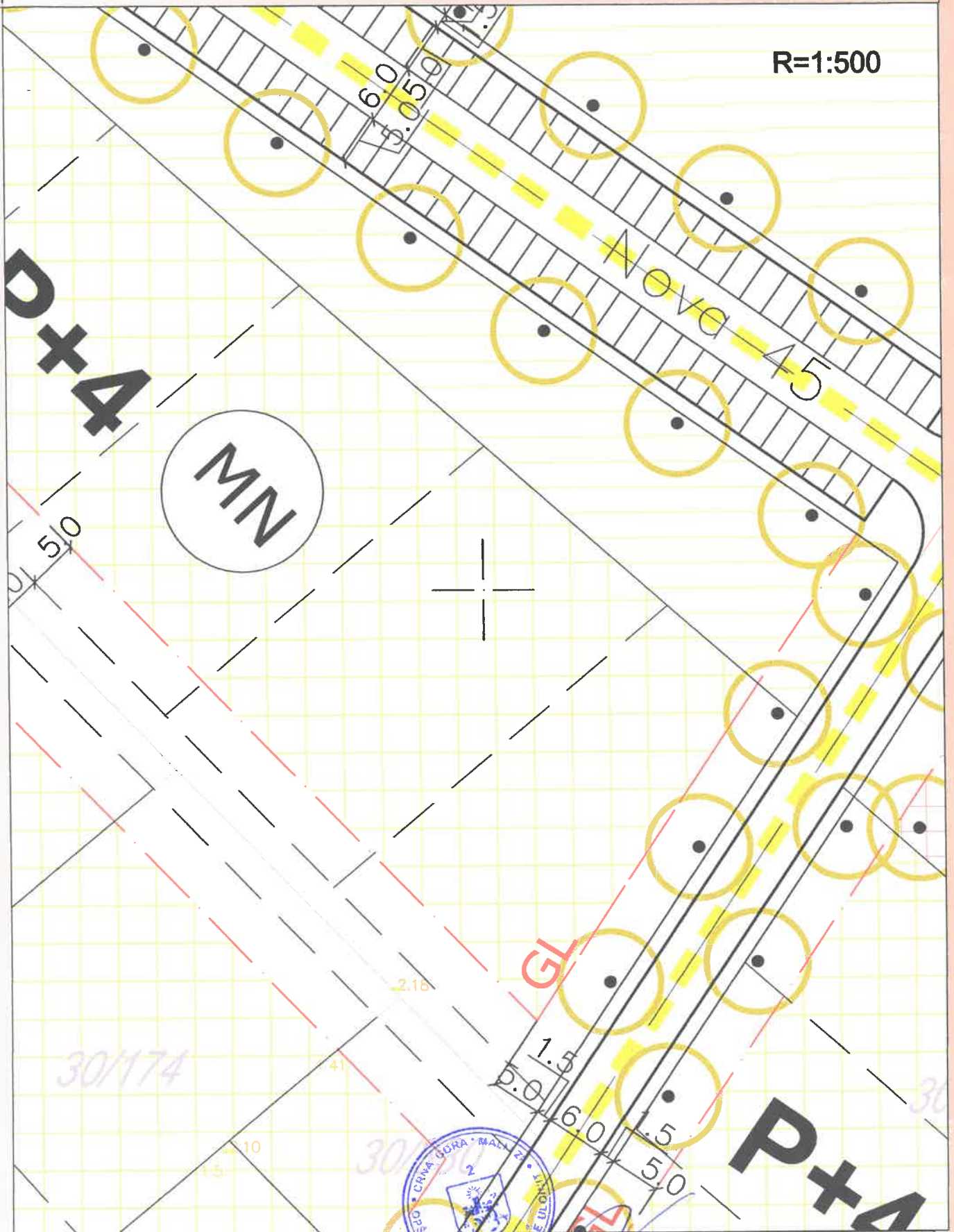
B

oznaka zone








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

R=1:500










Resnikovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, diplomirani inženjer građevinarstva

URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

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

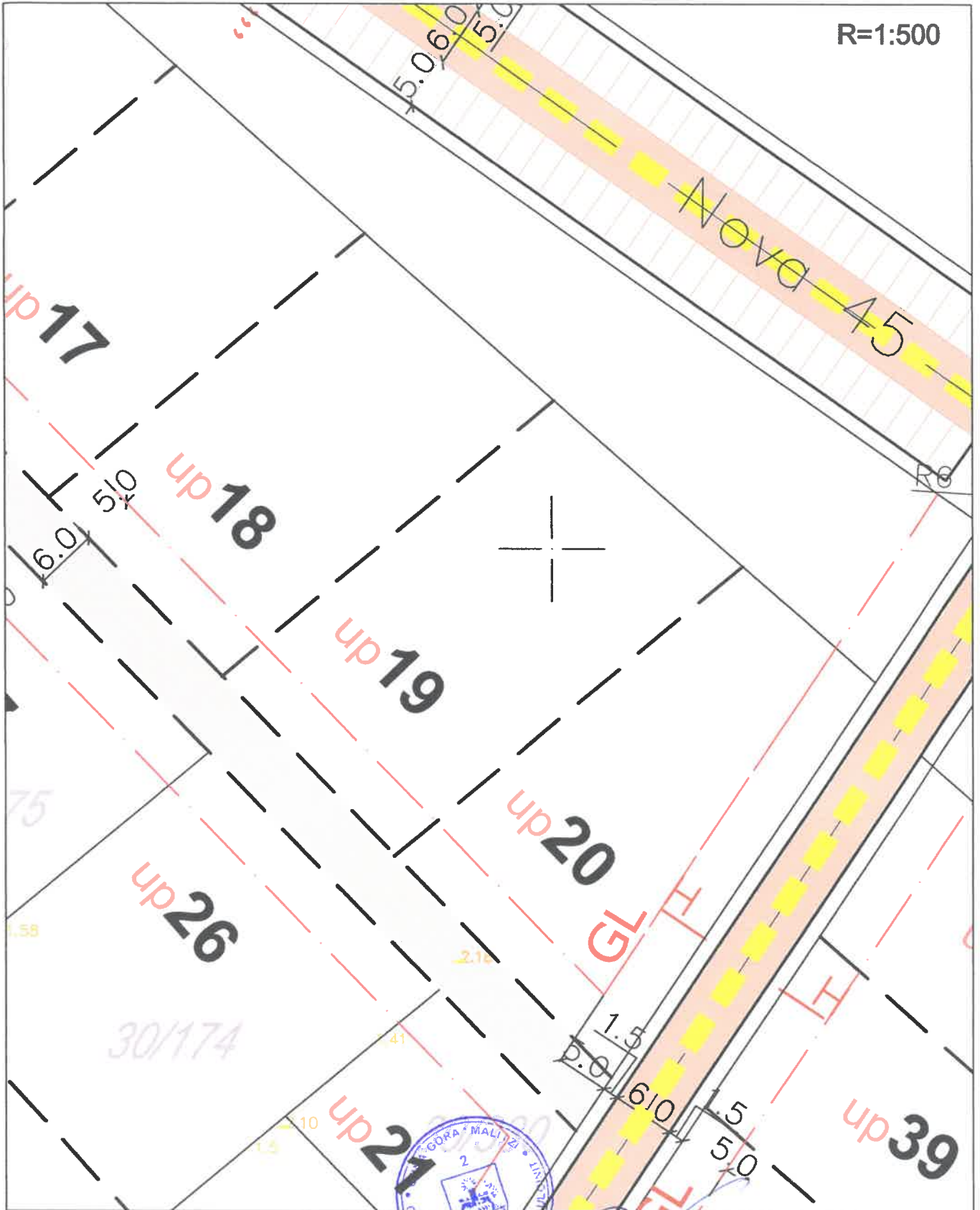
ZONE GRADNJE

-  objekti za stanovanje
-  objekti mješovite najmene
-  objekti centralnih djelatnosti
(turišički 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

R=1:500



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

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

----- broj kat.parcele

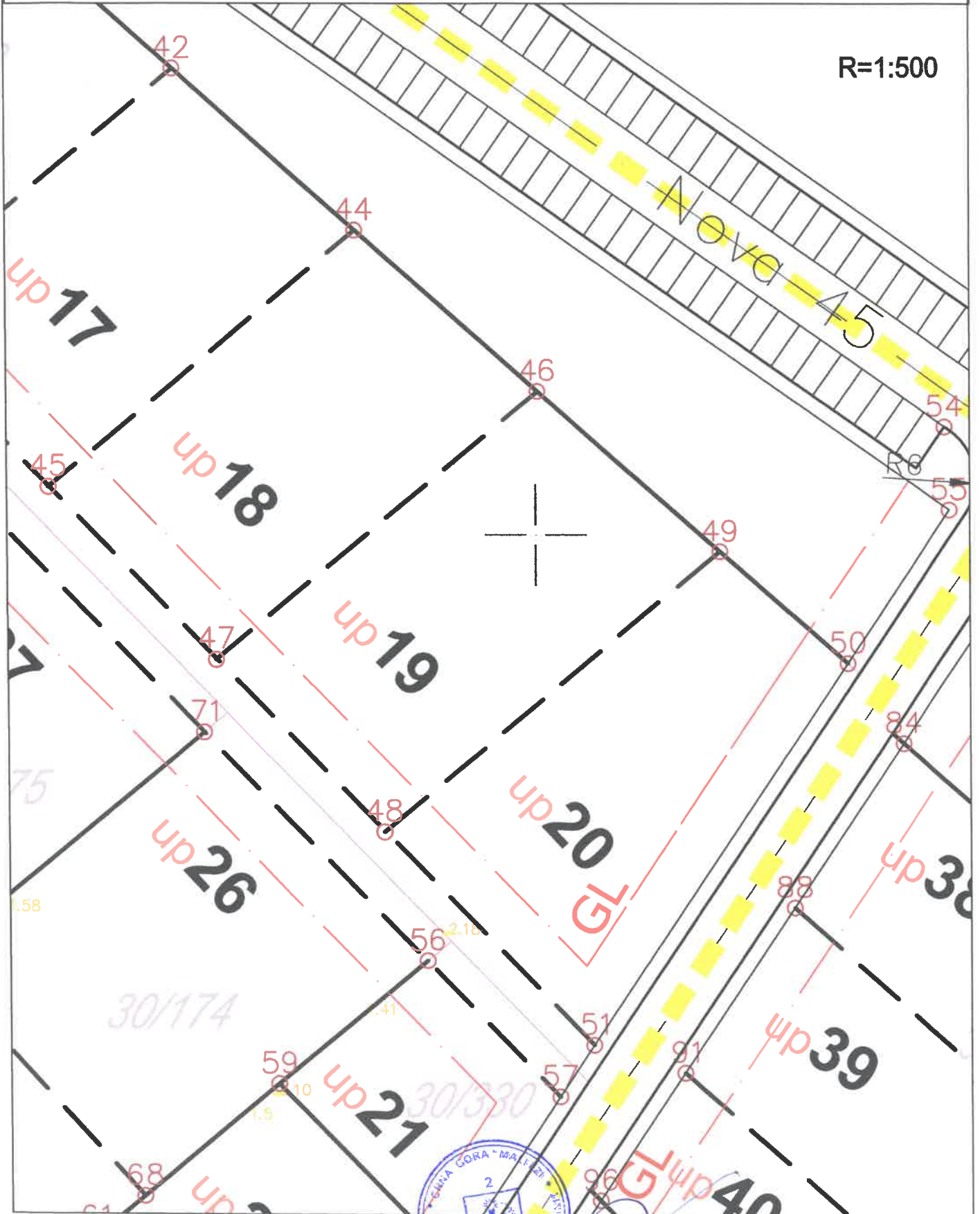
4.20 ----- niveleta ulice

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









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


R=1:500



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

PARCELACIJA

-  granica zahvata
-  granica zone
-  gradjevinska linija
-  regulaciona linija
-  granica urb.parcele
-  granica kat.parcele

 oznaka zone
broj kat.parcele

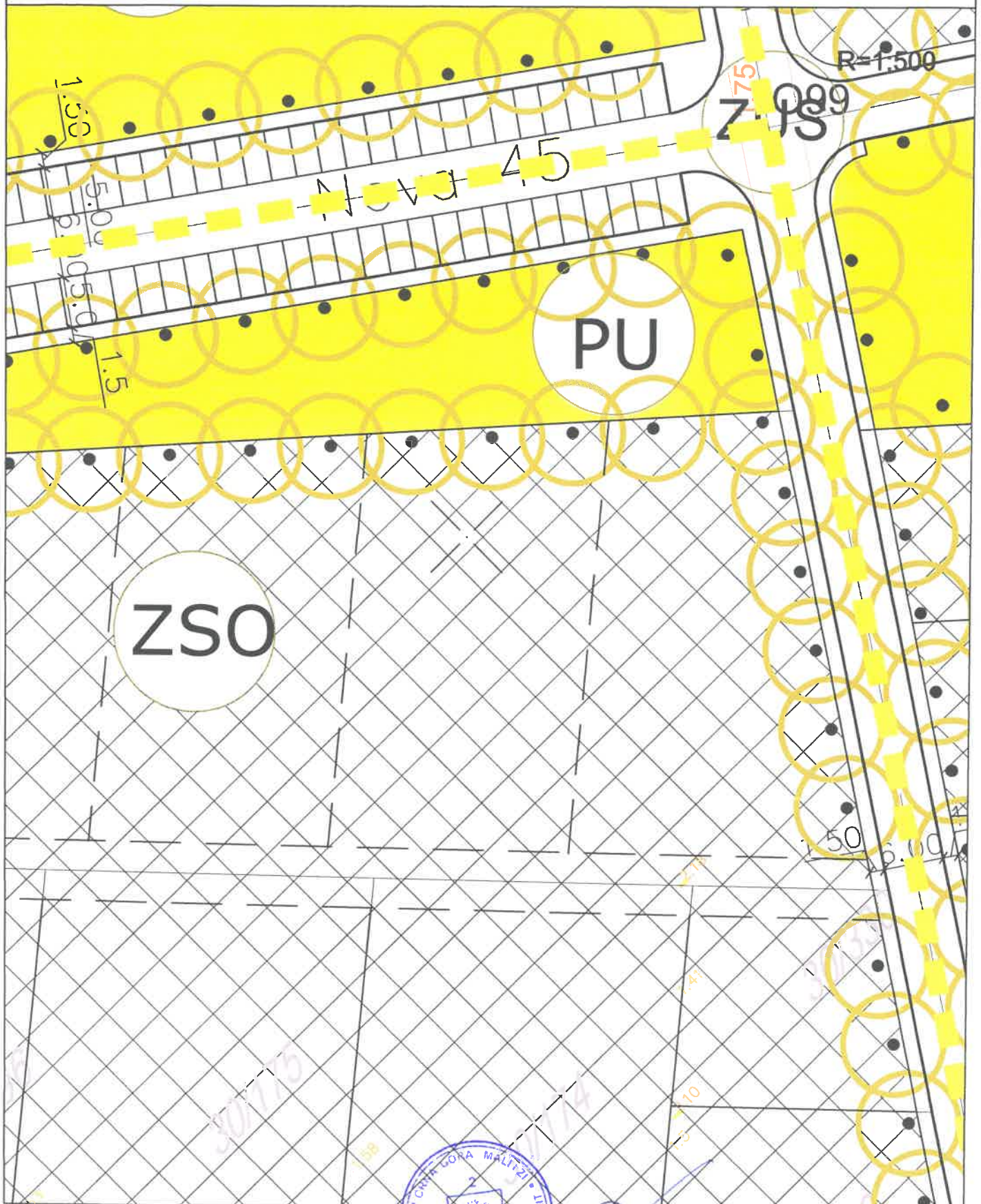
 niveleta ulice

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



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 09 Pejzazna arhitektura



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafiea, dipl.ing.građ.

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

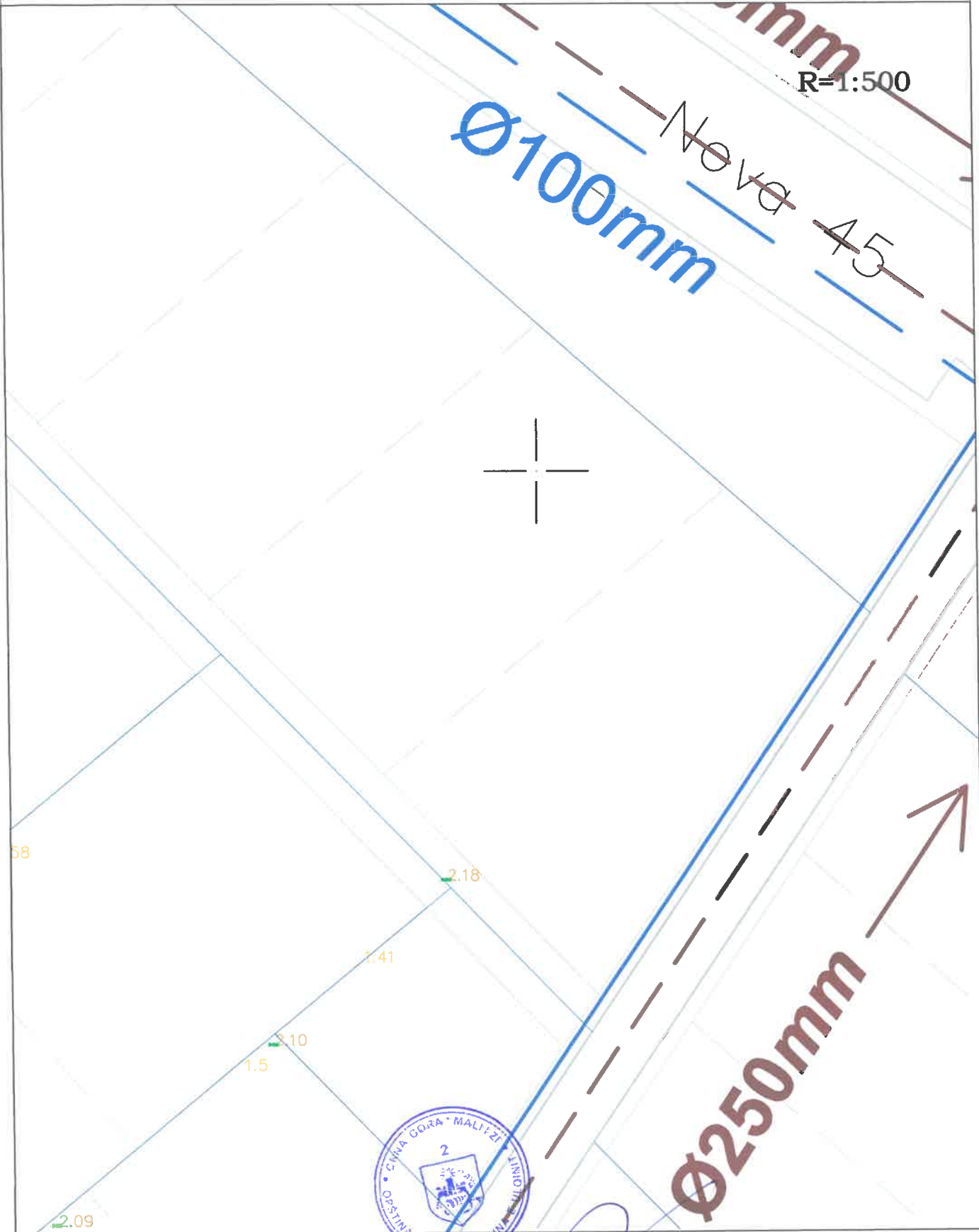
oznaka zone



zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje



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



R=1:500

Ø100mm

Neva 45

Ø250mm



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

VODOVOD

×

 postojeći cjevovodi

 cjevovodi koji se ukidaju

 planirani cjevovod

FEKALNA KANALIZACIJA

×

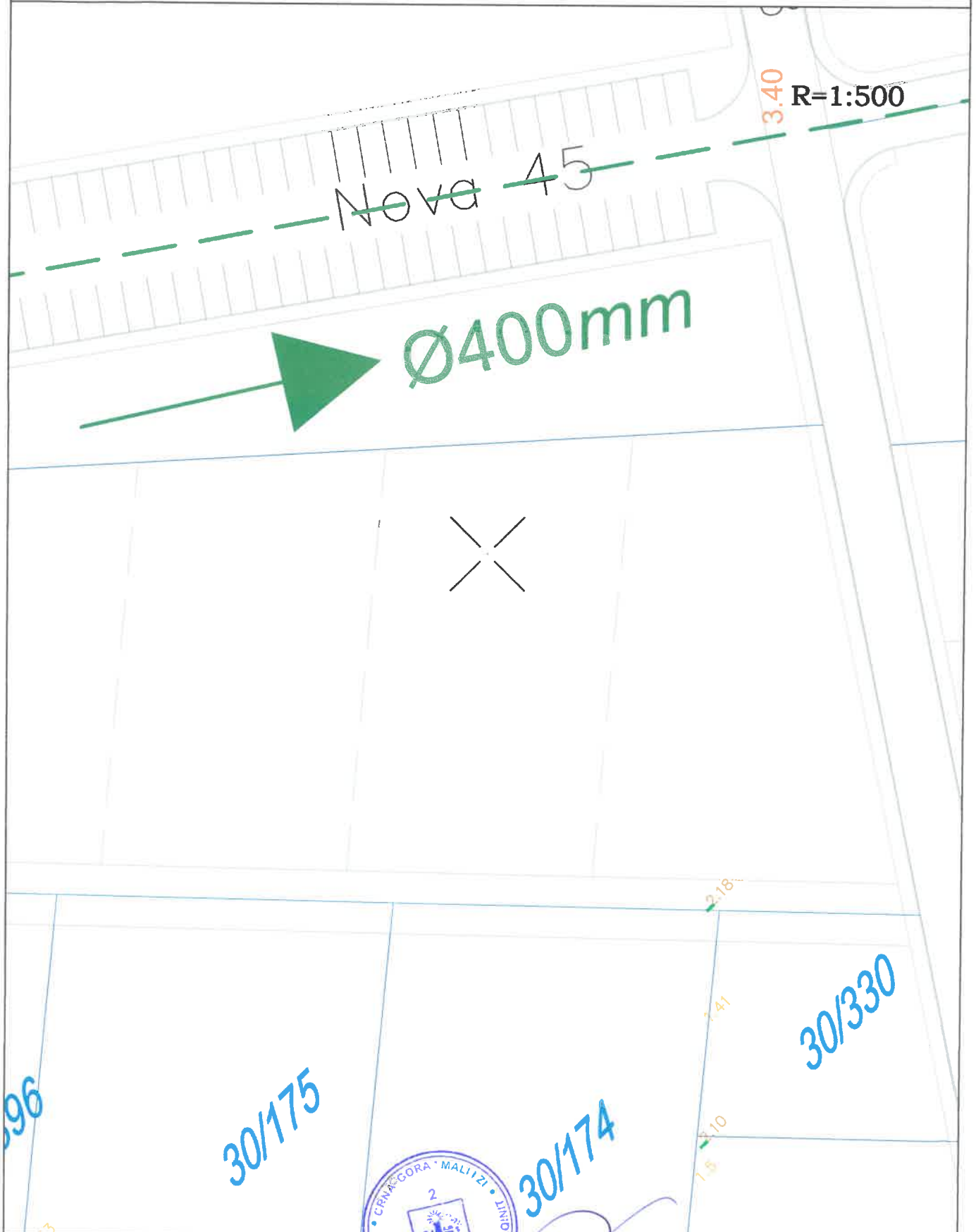
 postojeća kanalizacija

 postojeća kanalizacija koja se ukida

 planirana kanalizacija



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



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



B

oznaka zone



granica zahvata



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

Nova 45

R=1:500



96

30/175

30/174

30/330

13



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

ELEKTROENERGETIKA planirano stanje

TS

TS 10/0,4 kV (PLANIRANA)

TS

TS 10/0,4 kV (POSTOJEĆA)

35 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)

—————

10 kV DALEKOVOD (POSTOJEĆI)

10 kV KABLOVSKI VOD (POSTOJEĆI)

10 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)



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

R=1:500



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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:14 Telekomunikacije-postojeće

R=1:500



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

TELEKOMUNIKACIJE

POSTOJEĆE



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



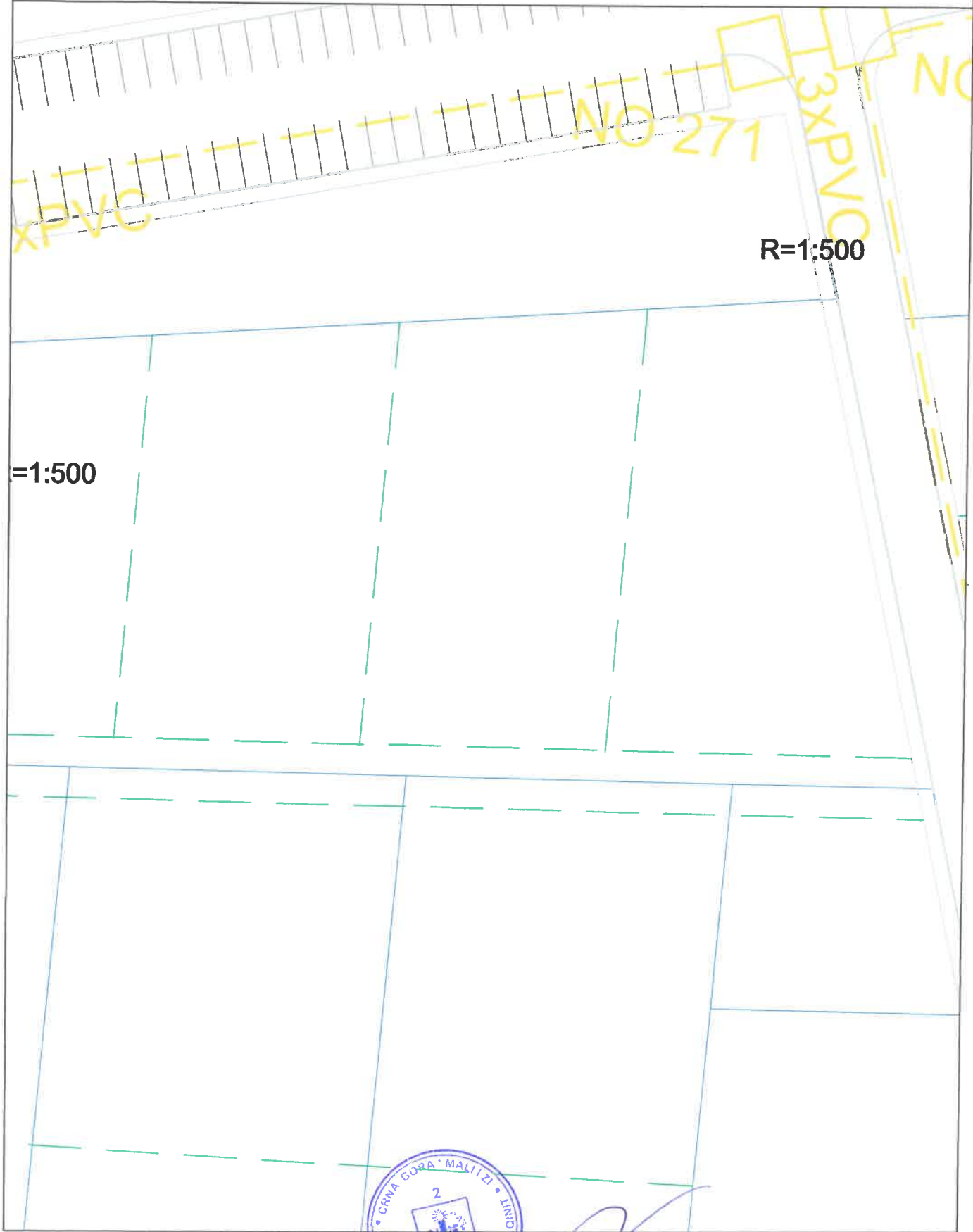
postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta br: 15 Telekomunikacije-planirano



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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 prečnika 110mm u
planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji



MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

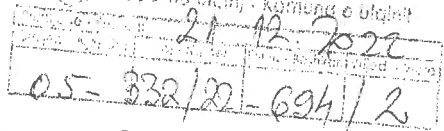
Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore
Br./Nr: 06 – 335/22- 160/2

85360 Ulcinj, Crna Gora
tel: +382 30 412 - 050
+382 30 412 - 956
fax: +382 30 412 - 413

Ulcinj, 20.12.2022g./v.

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – **Opština Ulcinj**, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosiocu zahtjeva **BANOVIĆ LIDIJE I BANOVIĆ MAJE**, 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 **BANOVIĆ LIDIJI I BANOVIĆ MAJI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta **MJEŠOVITE NAMJENE** na urbanističkim parcelama br.18, 19 i 20 u zoni b podzoni 9 u zahvatu Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinjsko polje u Ulcinju (sl list CG –opštinski propisi br.15/12) na katastarskim parcelama br.30/601, 30/602 i 30/603 **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 **06-335/22-160/1** od **19.12.2022** godine, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosiocu zahtjeva **BANOVIĆ LIDIJI I BANOVIĆ MAJI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta **MJEŠOVITE NAMJENE** na urbanističkim parcelama br.18, 19 i 20 u zoni b podzoni 9 u zahvatu Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinjsko polje u Ulcinju na katastarskim parcelama br.30/601, 30/602 i 30/603 **KO Ulcinjsko Polje**

Uz zahtjev dostavljen je na uvid **Nacrt urbanističkih uslova br.05-332/22-694/4**.

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

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 i stambene djelatnosti 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





UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7252/2022
Datum: 21.12.2022.
KO: ULCINJSKO POLJE

18400000291



108-919-7252/2022

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 917-3-300/2022, , za potrebe izdaje se

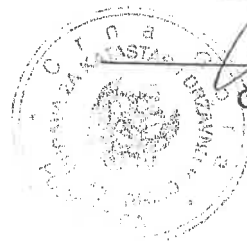
LIST NEPOKRETNOSTI 856 - PREPIS

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	602		9 67	22/10/2015	POLJE	Njiva 2. klase DIOBA		1004	116.06
30	603		9 67	22/10/2015	POLJE	Njiva 2. klase DIOBA		1019	117.80
								2023	233.86

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0903986225080	BANOVIĆ LIDIJA BAR BAR Bar		Svojina	1/1

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).



Ovlašćeno lice: _____

Caprići Dževdet



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7251/2022

Datum: 21.12.2022.

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 917-3-300/2022, , za potrebe izdaje se

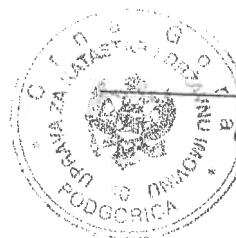
LIST NEPOKRETNOSTI 857 - IZVOD

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	Prilohod
30	601		9 67	22/10/2015	POLJE	Njiva 2. klase DIOBA		960	110.98
								960	110.98

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0905984225019	BANOVIĆ MAJA BAR BAR		1/1
		Osnov prava	
		Svojina	

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).



Ovlašćeno lice:

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-3-300-22

Datum: 20.12.2022.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 10

Parcele: 30/601, 30/602, 30/603

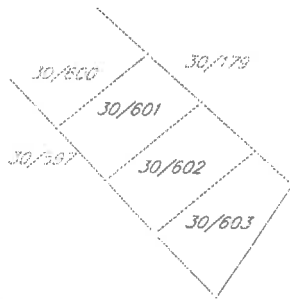
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
642
500
603
603
500
9

4
642
500
603
603
750
9



4
642
250
603
603
500
9

4
642
250
603
603
750
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: ↗



Ovjerava
Službeno lice: ↗