



16

**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.:05-332/22-569/7  
Ulcinj / Ulqin, 24.10.2022.godine

## **D.O.O. „NAKBAN-F“ - ULCINJ**

**Ulcinj**  
Ulcinjско polje, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/22-569/7 od 24.10.2022.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 1 i 2 u zona „B“, podzona „4“ u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju, Opština Ulcinj

**Dostravljeno:**

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



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

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b> <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b>  Br./ Nr.:05-332/22-569/7 Ulcinj / Ulqin, 24.10.2022.godine	<b>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</b>
2	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu članova 53 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21), 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 <i>D.O.O. „NAKBAN-F“ - Ulcinj</i> , broj 05-332/22-569/1 od 29.09.2022. godine, izdaje:	
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4	<b>za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 1 i 2 u zoni „B“, podzoni „4“, koju čini dio katastarske parcele br. 30/56 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju.</b>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<i>D.O.O. „NAKBAN-F“ - Ulcinj</i>
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	<p>Po karti br.4 – „Analiza postojećeg stanja“, katastarska parcela br. 30/56 KO Ulcinjsko polje, koja formira urbanističke parcele br. 1 i 2 u zoni „B“, podzoni „4“, opisana kao „drugo poljoprivredno zemljište – agrumi“ i na njoj nema izgrađenih objekata.</p> <p>Karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/1000 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p> <p><b>KARAKTERISTIKE PRIRODNIH USLOVA</b>          Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .          Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana.          Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.          Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini, a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni).          Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.          Relativna vlažnost je 69%          Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG          Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.</p>	

## 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  $k_s = 0,1$ .

Takodje ovaj lokalitet pripada "zoni N - seizmički nestabilni tereni", uzan pojas oboda krečnjackih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.

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.

## HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.

Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjsko 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.

## 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“.

7

## PLANIRANO STANJE

7.1.

### Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena planiranih objekata na urbanističkim parcelama br. 1 i 2 u zoni „B“, podzoni „4“, 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“.

7.2.

### Pravila parcelacije

Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.

**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.**

**Spojene urbanističke parcele br. 1 i 2 u zoni „B“, podzoni „4“:**

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjsko polje“ od dijelova katastarske parcele br. 30/56 KO Ulcinjsko polje, formirane su urbanističke parcele br. 1 i 2 u zoni „B“, podzoni „4“, ukupne površine od 2.113,17m<sup>2</sup>, odnosno:

1. Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjsko polje“ od dijela katastarske parcele br. 30/56 KO Ulcinjsko polje, formirana je **urbanistička parcela br. 1 u zoni „B“, podzoni „4“, površine od 1.090,17m<sup>2</sup>.**

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.1 u zoni „B“, podzoni „4“:

01	6602987.62	4642954.56
02	6602998.15	4642955.78
03	6603014.73	4642944.87
04	6602992.19	4642911.70
05	6602969.37	4642926.76

2. Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjnsko polje“ od dijela katastarske parcele br. 30/56 KO Ulcinjsko polje, formirana je **urbanistička parcela br. 2 u zoni „B“, podzoni „4“**, površine od 1.023,00m<sup>2</sup>.

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.2 u zoni „B“, podzoni „4“:

04	6602992.19	4642911.70
05	6602969.37	4642926.76
06	6602950.84	4642899.48
07	6602952.07	4642893.20
08	6602971.05	4642880.57

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ( "Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetne katastarske parcele koja formira **urbanističke parcele br. 1 i 2 u zoni „B“, podzoni „4“**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

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

### PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjnsko polje“, u okviru **urbanističkih parcela br. 1 i 2 u zoni „B“, podzoni „4“**, planirana je izgradnja objekata mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:

#### Planski pokazatelji po zonama

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

#### Planski parametri za UP 1 u zoni „B“, podzoni „4“:

Urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	<b>1</b> <b>zona „B“,</b> <b>podzona „4“</b>
Površina urbanističke parcele ( m2)	<b>1.090,17 m<sup>2</sup></b>
Max indeks zauzetosti	<b>0,30</b>
Max površina pod objektom (m2)	<b>327,05 m<sup>2</sup></b>
Max indeks izgradjenosti	<b>1,50</b>
Max bruto građevinska površina ( m2)	<b>1.635,26 m<sup>2</sup></b>
Max spratnost objekta	<b>Do P+4</b>
Namjena	<b>Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)</b>

**Max.bruto građevinska površina prizemlja, je 327,05 m<sup>2</sup> (ind.zauzet. 0,30)**

**Max.bruto građevinska površina, je 1.635,26m<sup>2</sup> (indeks izgrađenos. 1,50).**

#### Planski parametri za UP 2 u zoni „B“, podzoni „4“:

Urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	<b>2</b> <b>zona „B“,</b> <b>podzona „4“</b>
--	--

	<p>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 predvidjeti propisne mjere zaštite na radu u skladu sa tehološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p>
9	<p align="center"><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>Smjernice za zaštitu životne okoline</b></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"> <li>- Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine,</li> <li>- Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline,</li> <li>- Zaštita od trustnih udara,</li> <li>- Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti,</li> <li>- Mjere zaštite od elementarnih nepogoda.</li> </ul> <p>Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora i sistema. Praksu zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na principu prevencije (sprečavanja) zagađivanja.</p> <p>Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>
10	<p align="center"><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p><b>Smjernice za pejzažno uređenje</b></p> <p><b>Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma-</b> predviđa 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 predviđaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje,</li> <li>- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;</li> <li>- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,</li> <li>- max. sačuvati i uklopiti zdrava stabla agruma i vjetrozaštitne pojaseve čempresa,</li> <li>- forsirati linearnu sadnju u okviru urb. parcela u pravcu pružanja saobraćajnica (prema grafičkom prilogu) i prema susjednim parcelama u slučaju različite namjene,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intervencije na vjetrozaštitnom pojasu, nakon taksacije koja će utvrditi zdravstveno stanje, dekorativnost, kondiciju i td., moguće su samo na mjestima gdje je negativna ocjena jedinki. U slučajevima izrazito pozitivne ocjene pojasa uklanjanje pojedinačnih stabala je dozvoljeno samo radi obezbjedjena prilaza urb. parcelama ili radi lociranja objekta (presadjivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano),</li> <li>- u kompozicionom smislu glavni ulaz u objekat treba da bude izrazito dekorativan, dok je u pročelju dozvoljen i voćnjak, povrtnjak itd.,</li> <li>- min. 40% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 20% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.),</li> <li>- za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- za objekte sa 2*- 30m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu,</li> <li>- za objekte sa 3*- 60m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu,</li> <li>- za objekte sa 4*-80m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu</li> <li>- za objekte sa 5*-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu</li> </ul> </li> <li>- u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena,</li> <li>- staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta,</li> <li>- ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom,</li> <li>- ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica,</li> <li>- revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.</li> </ul>
11 .	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p><b>Režim zaštite kulturne baštine</b>  U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.</p>
12 .	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p><b>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti</b>  Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmeten pristup i kretanje zajedničkim prostorijama.  Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.  <i>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).</i></p>
13 .	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
14 .	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>




15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	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.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće odredjen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektroprivrede Crne Gore A.D. Nikšić. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: - 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.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	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.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	/
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati: - 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;

	<p>- 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> <p><b>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:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>,</b></li> <li>- <b>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me</a>, kao i</b></li> <li>- <b>Adresu web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</b></li> </ul>	
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></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, <b>poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m<sup>2</sup> i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža</b>, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p> <p><b>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.</b></p>	
19.	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>	
20.	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p>	
	Oznaka urbanističkih parcele	1 i 2 u zoni „B“, podzoni „4“
	Površina urbanističke parcele(m <sup>2</sup> )	UP.1 = 1.090,17 m <sup>2</sup> UP.2 = 1.023,00 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Max. površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	UP.1 = 327,05 m <sup>2</sup> UP.2 = 306,90 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,50
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	UP.1 = 1.635,26 m <sup>2</sup> UP.2 = 1.534,50 m <sup>2</sup>



Maksimalna spratnost objekata	<b>do P+4</b>
Namjena	<b>Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)</b>
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.</p> <p>Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p><b>Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora</b></p> <p>Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.</p> <p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike 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 obezbjedi 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 vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponova jedinstveni ambijent zone.</p> <p><b>Materijalizacija objekata</b></p> <p>Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.</p>

	<p>U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.</p> <p>Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p><b>Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti</b></p> <p>U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.</li> <li>- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.</li> <li>- U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.</li> </ul>
<p><b>OSTALI USLOVI</b></p>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 i 82/2020) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijskom organu u skladu sa člamon 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>	
<p>21 .</p>	<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 x Podnosiocu zahtjeva,</li> <li>1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji</li> <li>1 x Arhivi i</li> <li>1 x U spise predmeta</li> </ul>

22 .	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</b>
		 <b>potpis</b>
23 .	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</b>
24		 <b>potpis ovlaštenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b>	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju u R=1/1000 .</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je <b>Mišljenje o nepotrebi</b> procjene uticaja na životnu sredinu (akt br.06-082/22-190/2 od 11.10.2022. godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti.</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, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 1 i 2 u zoni „B“, podzoni „4“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje", i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/22-569/3 od 07.10.2022. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju),</li> <li>- Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/22-569/4 od 07.10.2022. godine (saobraćajni uslovi) i</li> <li>- Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/22-569/6 od 07.10.2022. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavilji tehničke uslove.</li> </ul>



# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

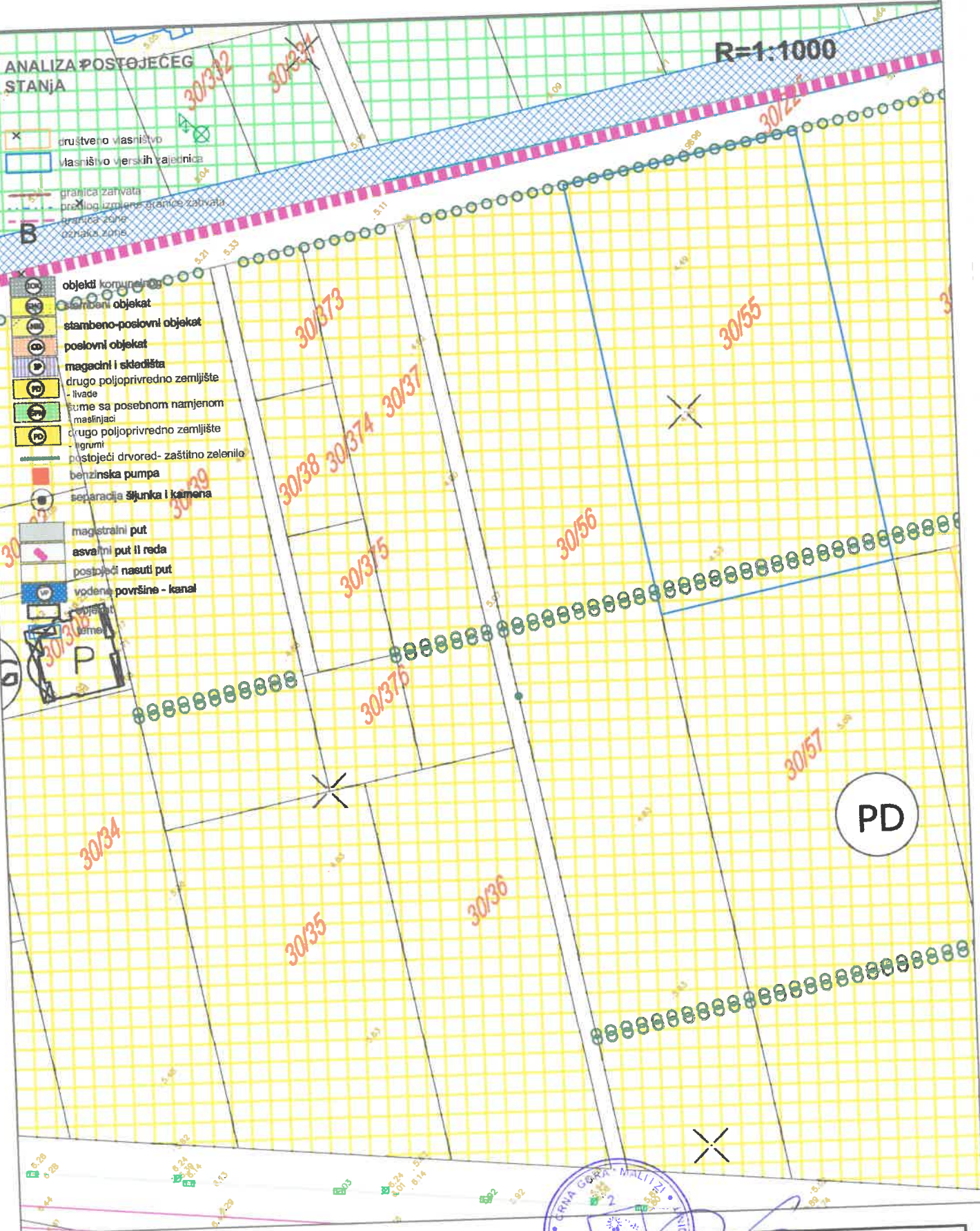
## Karta 04. Analiza postojećeg stanja

### ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

R=1:1000

- društveno vlasništvo
- vlasništvo verskih zajednica
- granica zahvata
- pravičlog izmjenjane granice zahvata
- granica zone
- oznaka zone

- objekti komunalne namjene
- stambeni objekat
- stambeno-poslovni objekat
- poslovni objekat
- magacini i skladišta
- drugo poljoprivredno zemljište - livade
- stume sa posebnom namjenom
- mašinjaci
- drugo poljoprivredno zemljište - vrgumi
- postojeći drvored - zaštitno zelenilo
- benzinska pumpa
- separacija stijunka i kamena
- magistralni put
- asfaltni put II reda
- postojeći nasuti put
- vodene površine - kanal

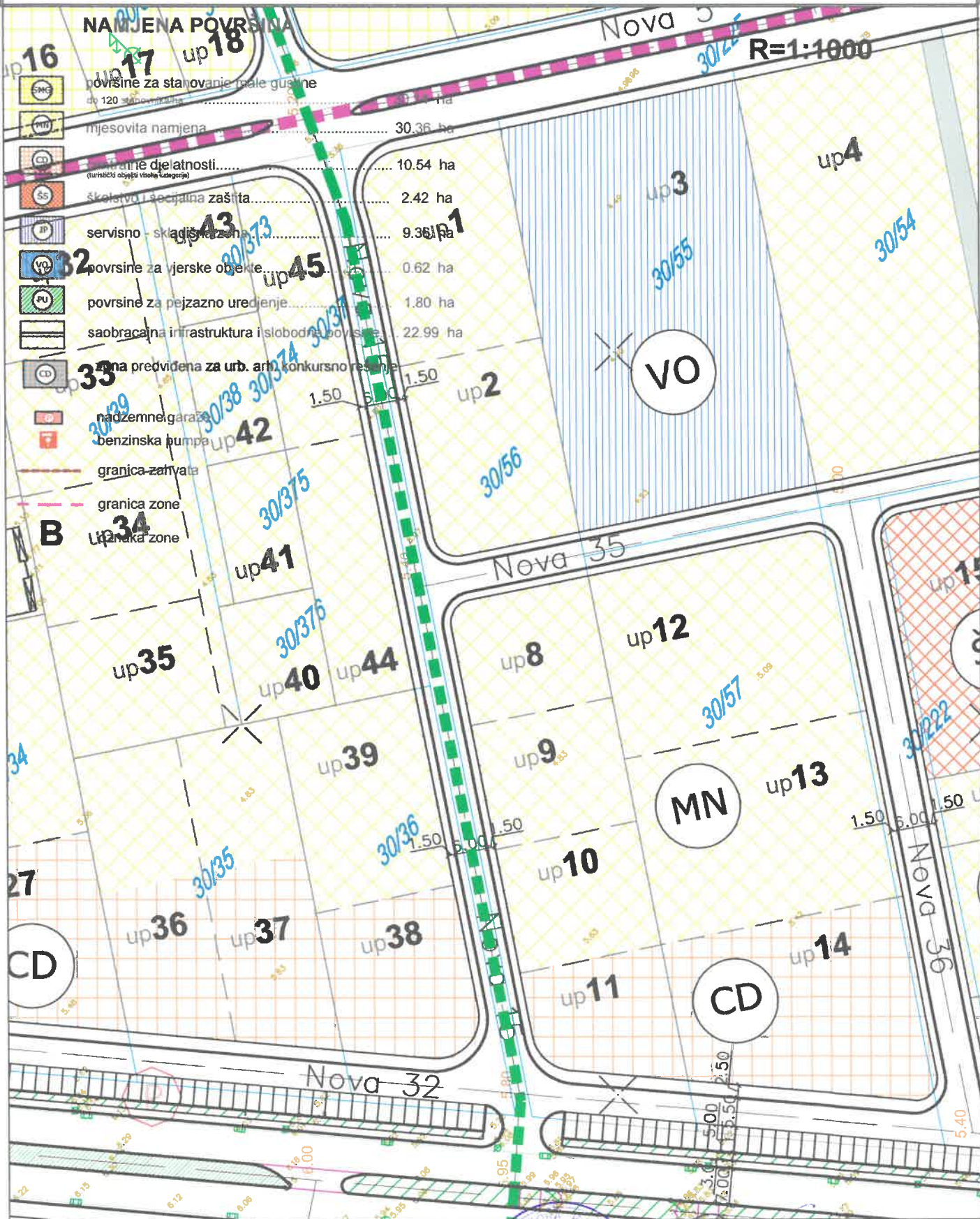


Saraj. Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

## Karta 05. Plan namena površina

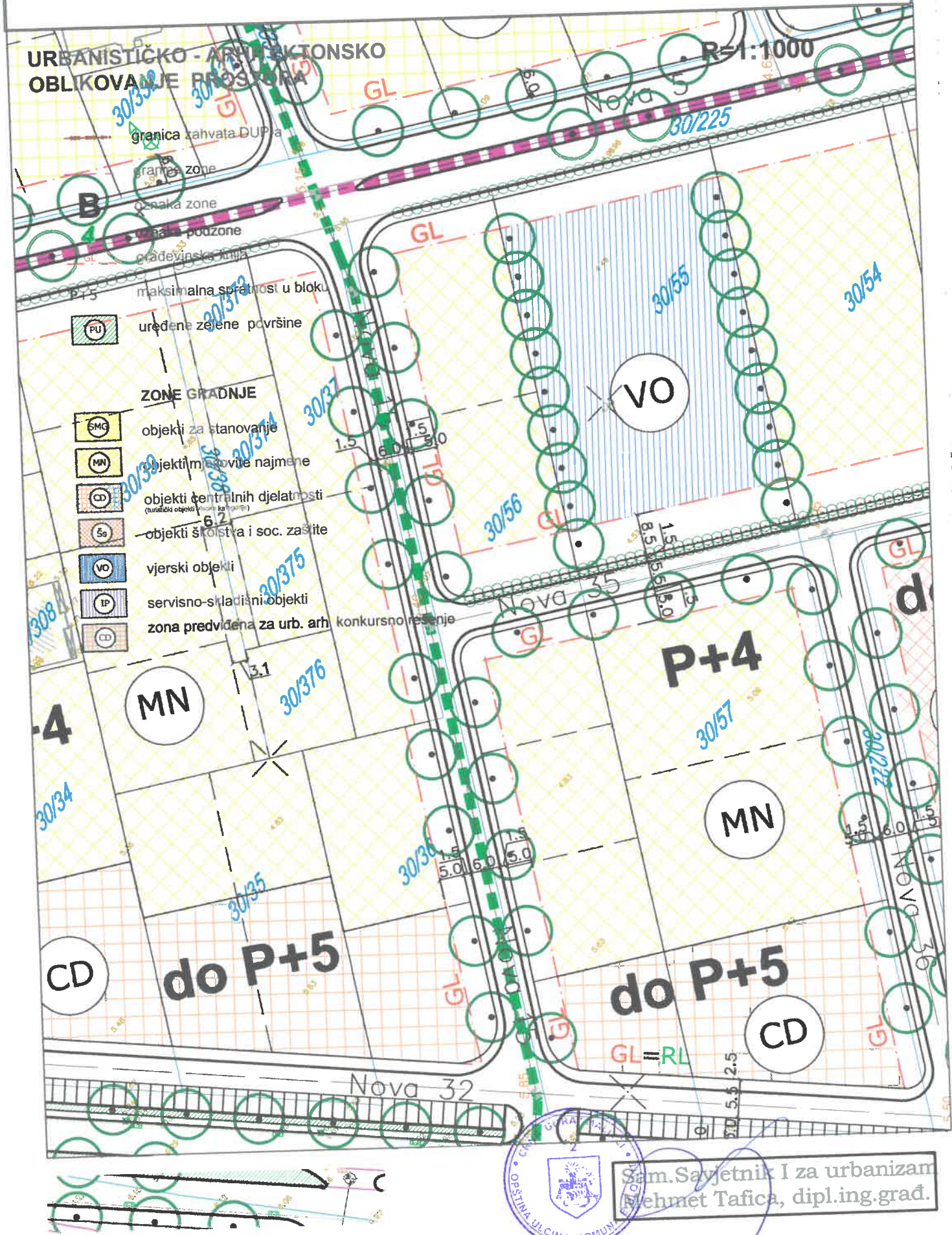


Sam. Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

## Karta 06. Urbanističko arhitektonsko oblikovanje

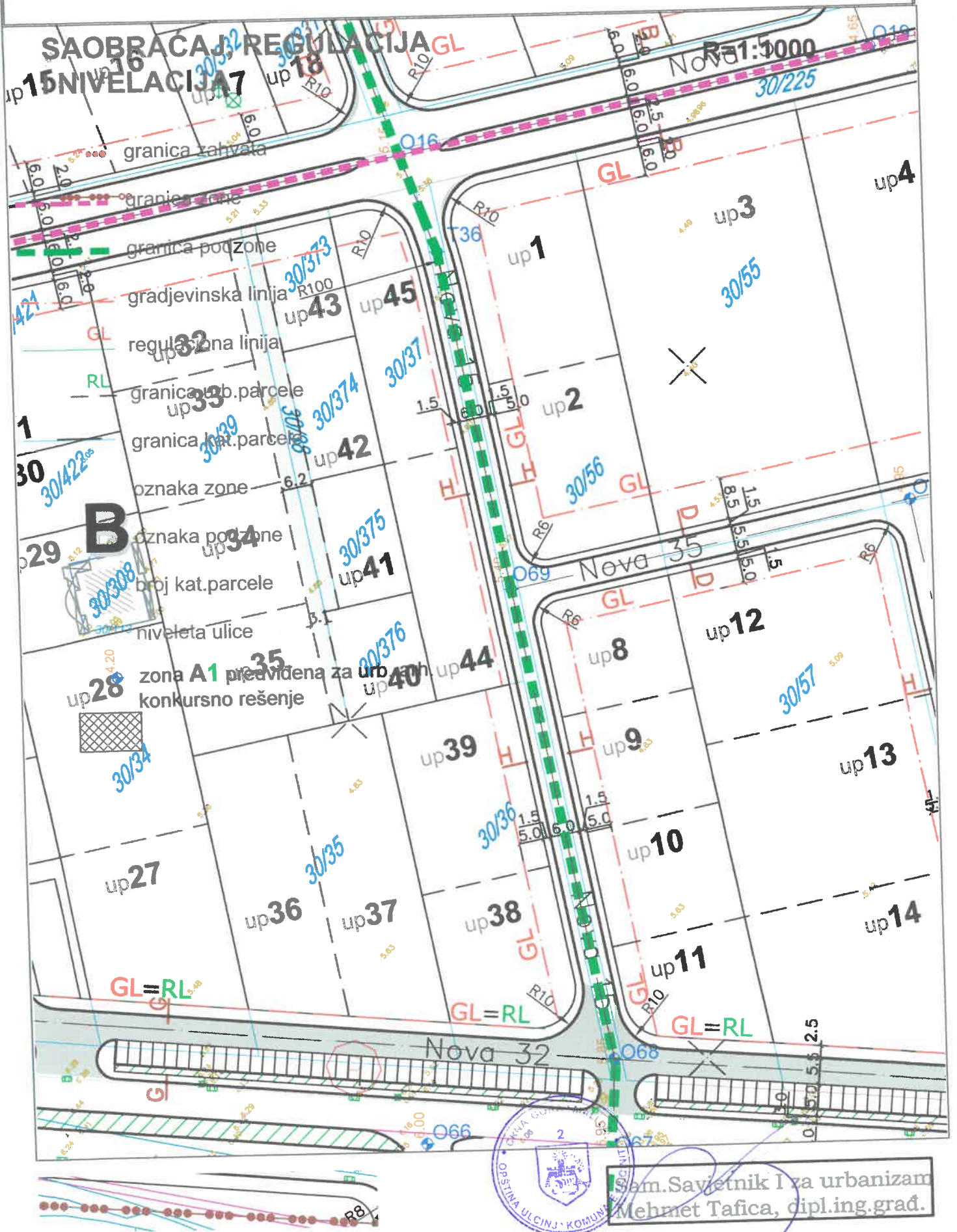


Sam. Savjetnik I za urbanizam  
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjsko polje"

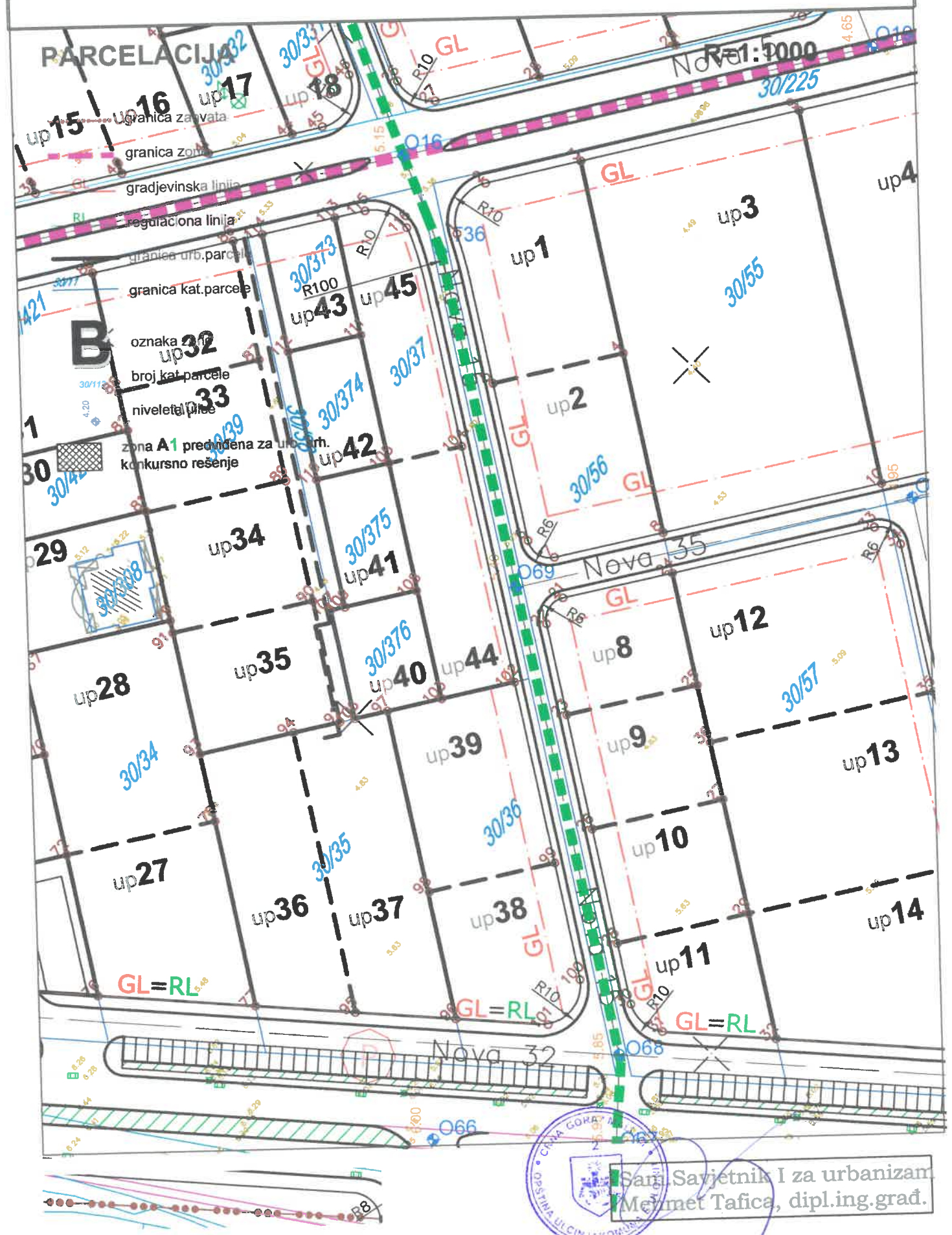
## Karta 07. Saobraćaj, nivelacija, regulacija





# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

## Karta 08. Plan Parcelacije

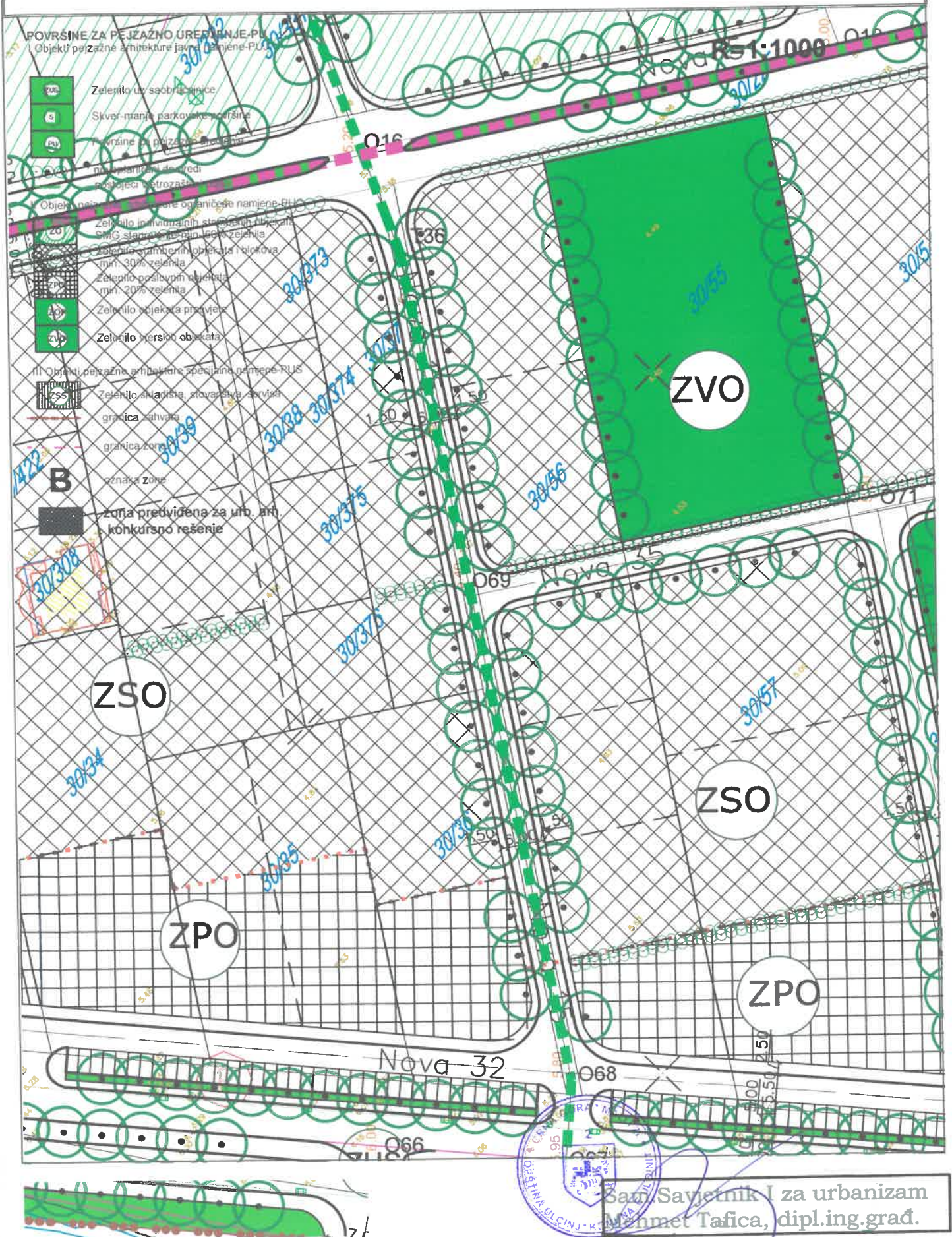


Sanj. Savjetnik I za urbanizam  
 Meimet Tafica, dipl.ing.građ.



# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

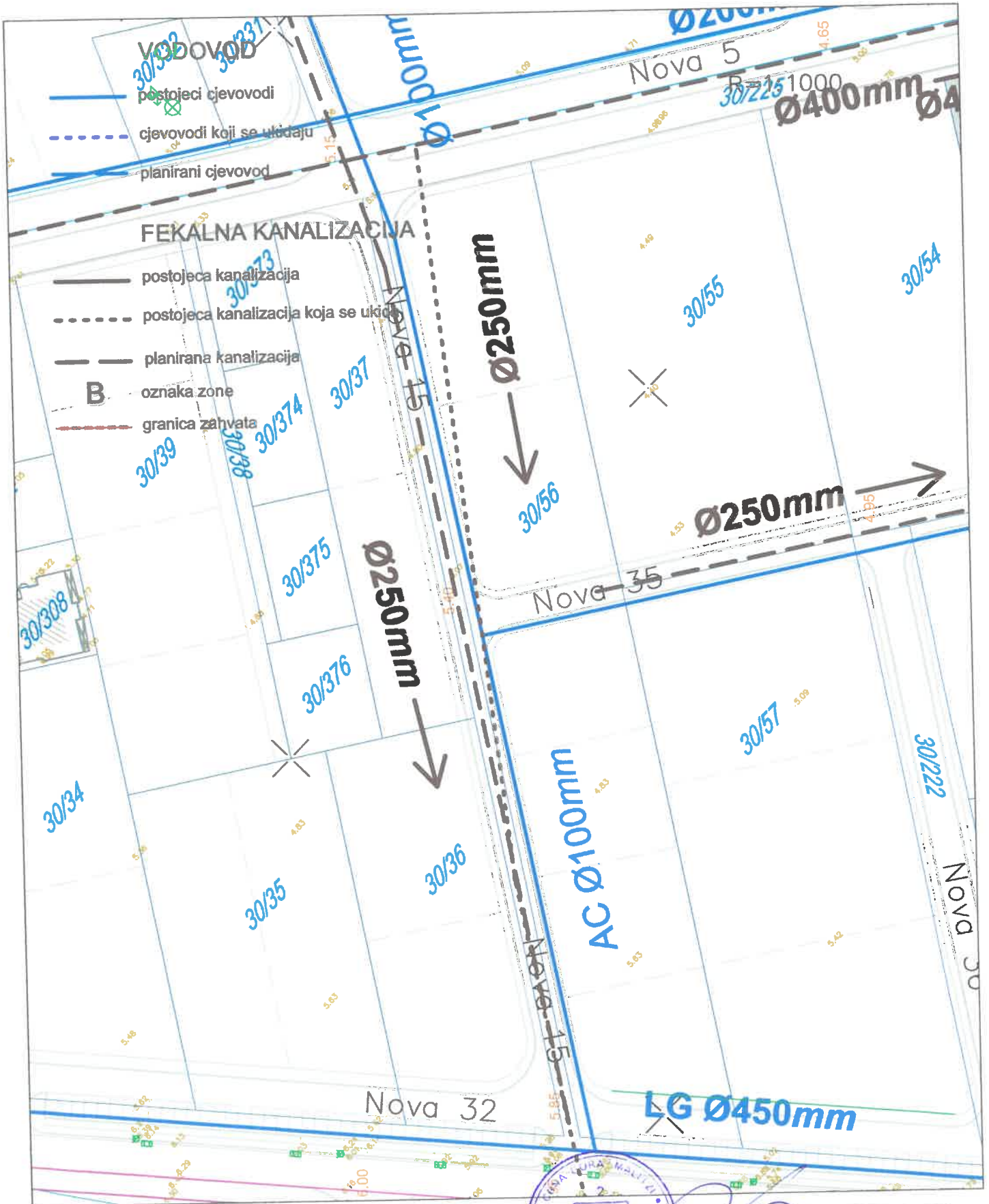
## Karta 09. Pejsažna arhitektura





# Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"

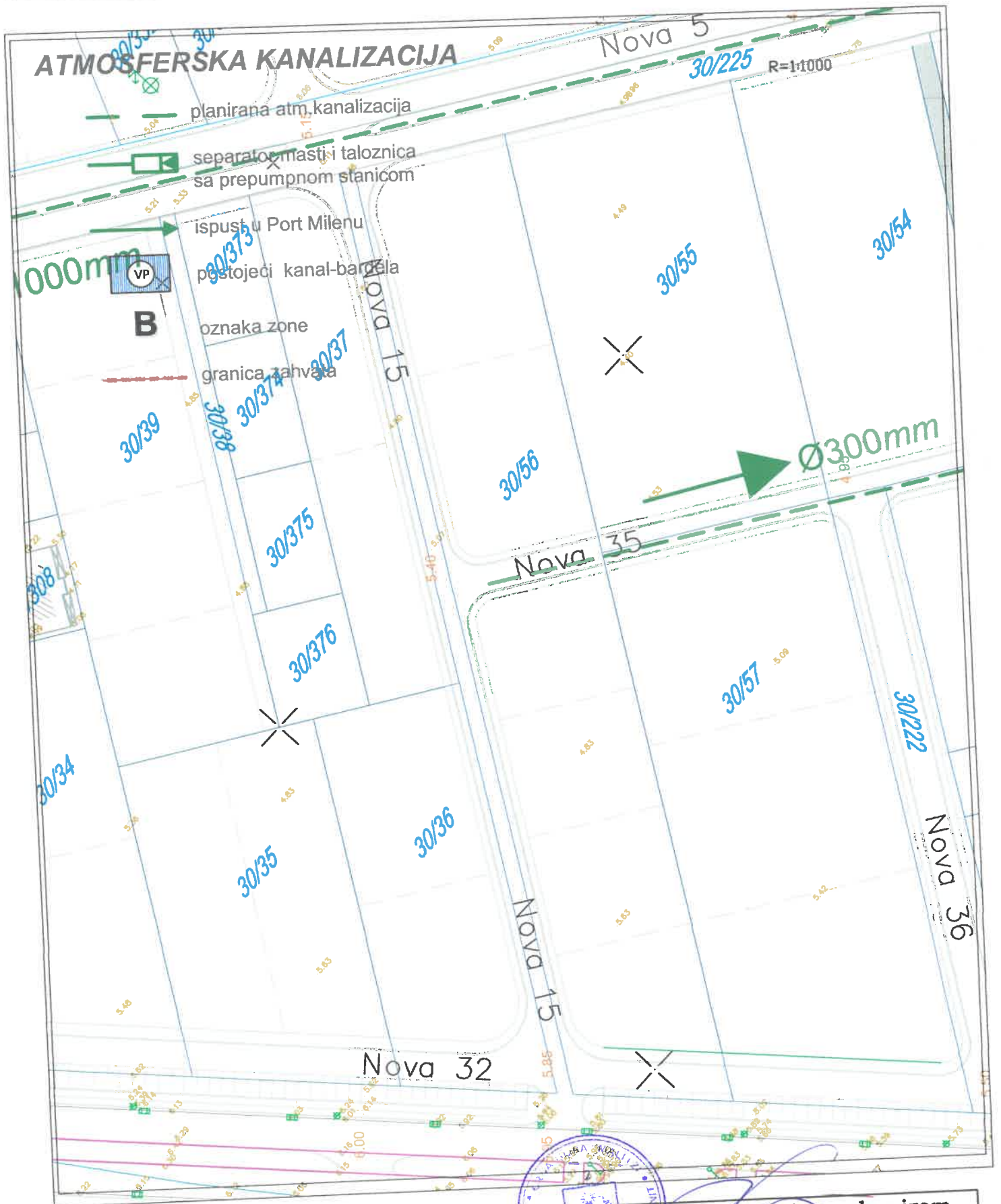
## Karta 10. vodosnabdjevanje i fekalna kanalizacija



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

# Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"

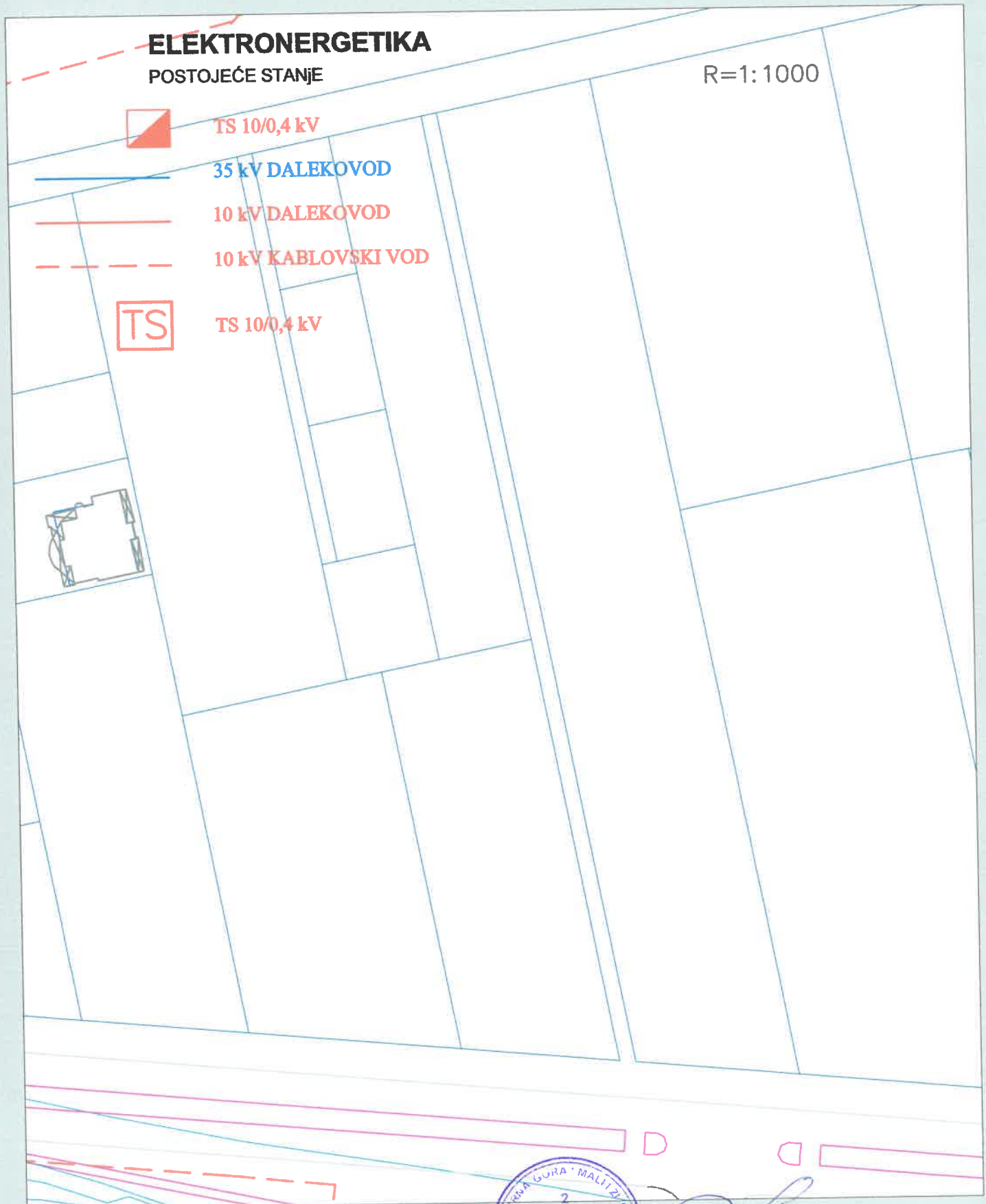
## Karta 11. Atmosferska kanalizacija



Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica dipl.ing.građ

# Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"

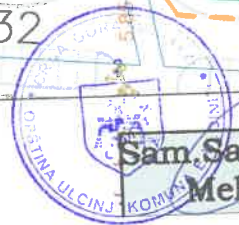
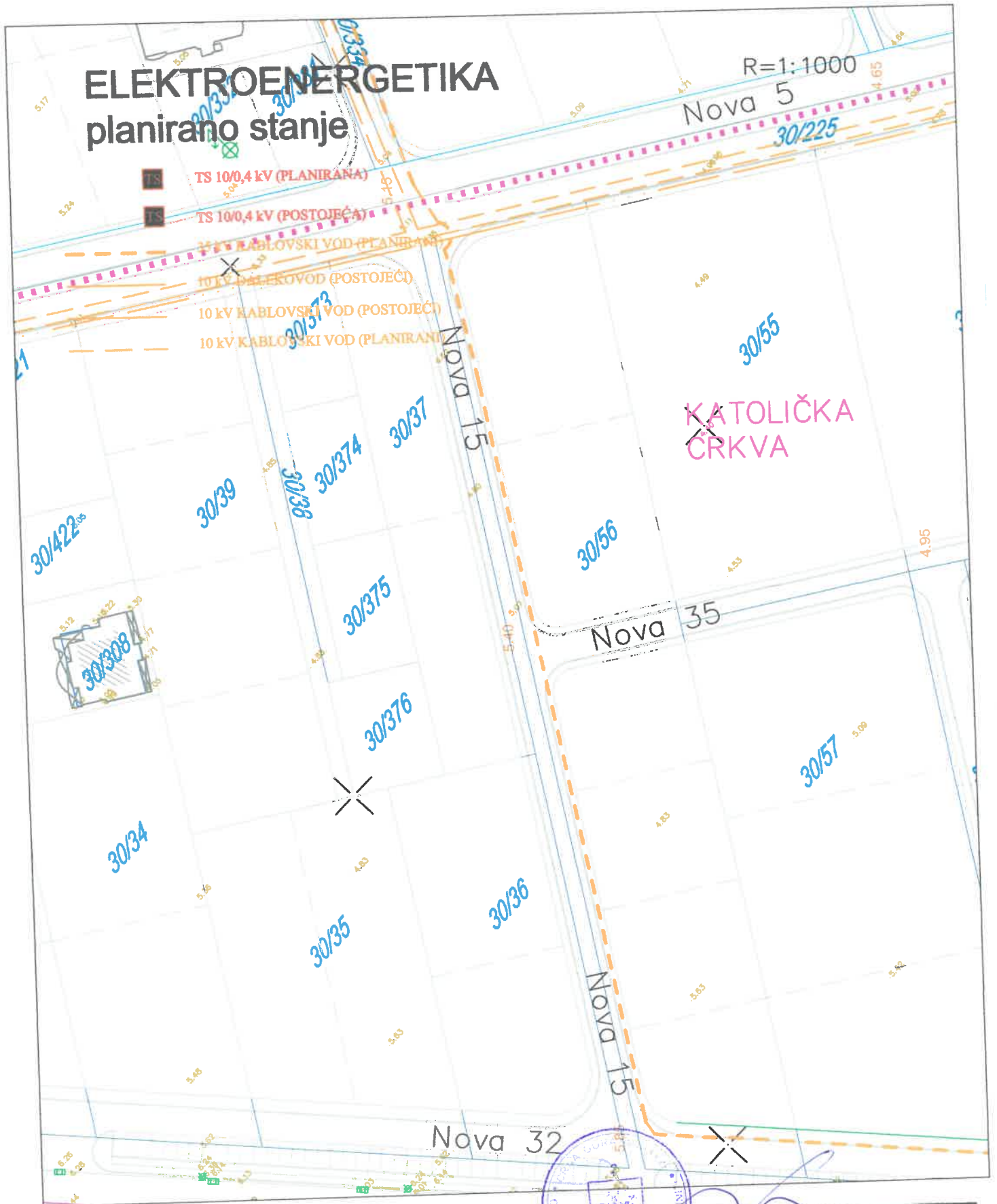
## Karta 12. Energetika-postojeće stanje



Sam. Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica dipl.ing.arh.



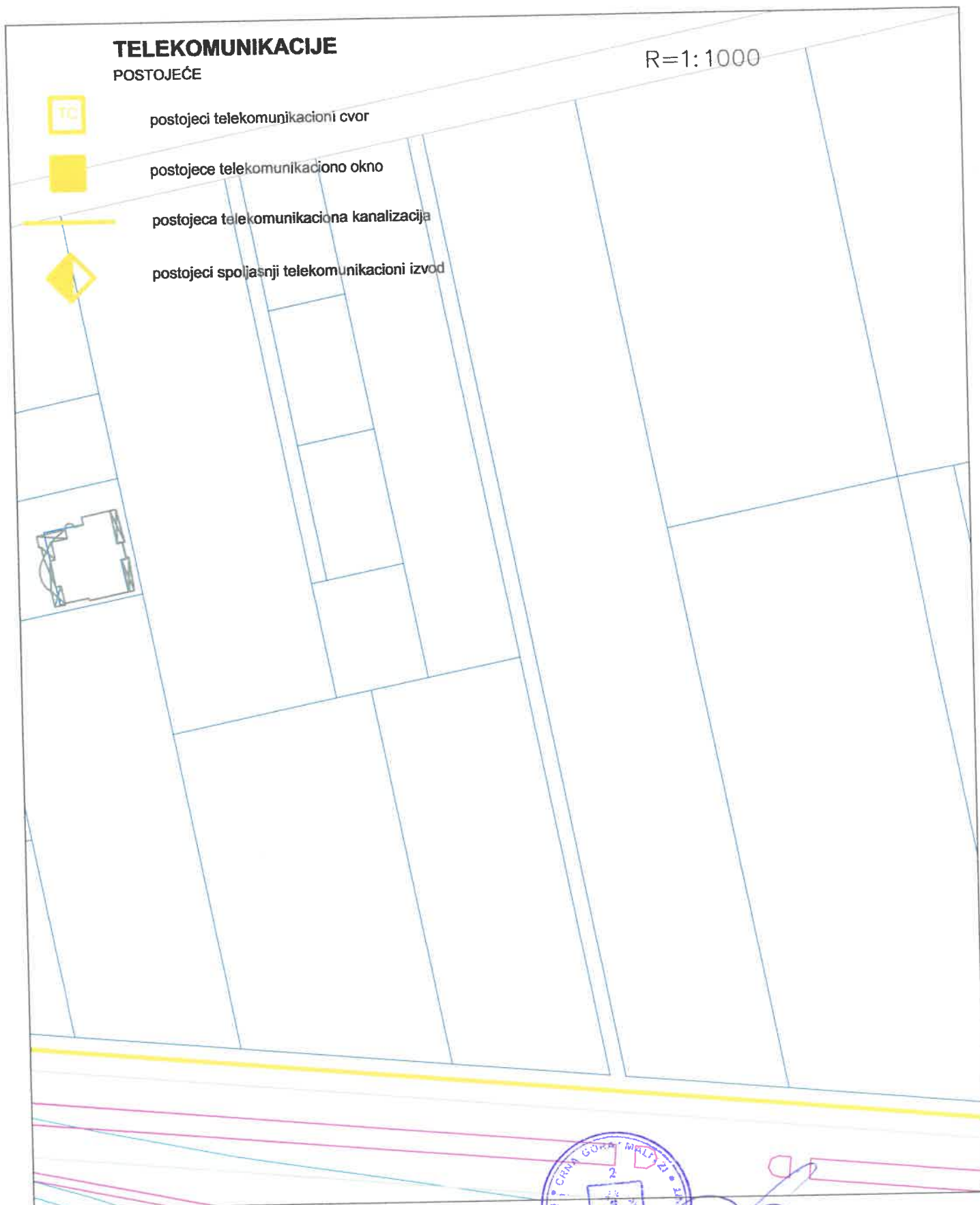
# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje" Karta 13. Elektroenergetika, planirano stanje



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

# Detaljni urbanistički plan " Ulcinjsko polje "

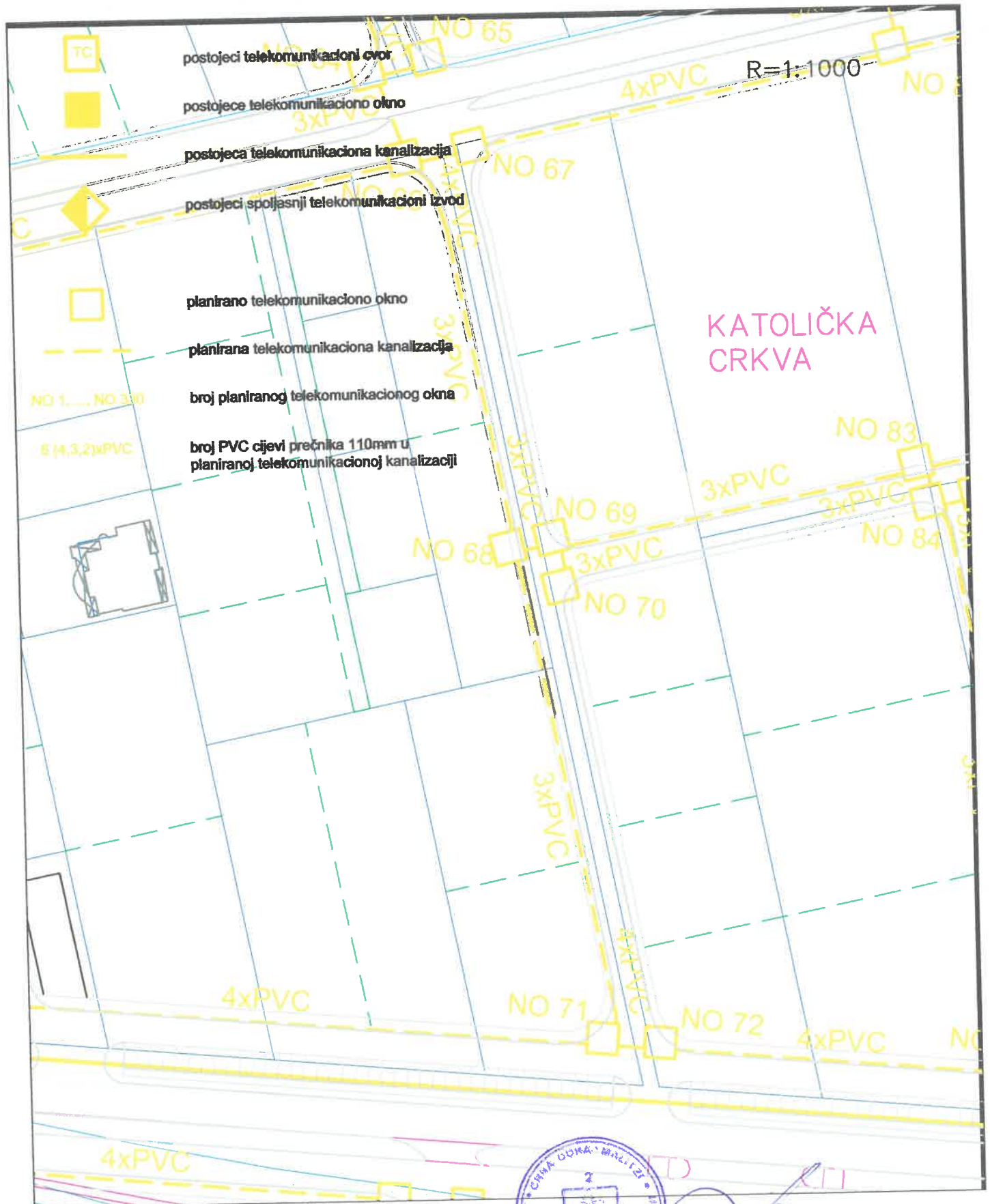
## Karta 14.Telekomunikacije-postojeće



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

# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

## Karta 15. Telekomunikacije-planirano



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

Crna Gora

Mali i Zi

OPŠTINA ULCINJ

KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti

Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore

Br./ Nr.06-082/22-190/2

Ulcinj / Ulqin, 11. 10. 2022.god./vj.



Crna Gora - Mali i Zi

Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Datum: 12. 10. 2022	
Org. od. / Nr. Org. / Broj. / Numar	Prilog. / Lokaliz. / Vred. / Vlera
05-332/22-569/5	/

*fel*

## SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVDJE

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

### MIŠLJENJE

Nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta mješovite namjene, od investitora "Nakban-F" d.o.o Ulcinj, na urb. parc. br.1 i 2, u zoni "B", podzoni "4", na dijelovima kat. parcele broj, 30/56 KO Ulcinjsko Polje u zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje" Opština Ulcinj.

### Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br.05-332/22-569/5 za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja, za projekat izgradnje objekta mješovite namjene, na urb. parc. br.1 i 2, u zoni "B", podzoni "4", na dijelovima kat. parcele broj, 30/56 KO Ulcinjsko Polje u zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje" od investitora "Nakban-F" d.o.o Ulcinj.

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list RCG" br.20/07 i "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14, 52/16 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II). Uvidom u spisak projekata, konstatuje se da izgradnja objekta mješovite namjene, u kojem površina namjenjena za turizam ili poslovanje ne prelazi 1000 m<sup>2</sup>, ne spada u spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu.

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

Pripremio,  
Tahir Tahiri,  
Samostalni savjetnik I  
zaštite životne sredine.



*Tahir Tahiri*