



R

**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.:05-332/22-626/3
Ulcinj / Ulqin, 24.11.2022. god.

D.O.O. VODOVOD I KANALIZACIJA - ULCINJ

Ulcinj

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/22-626/3 od 24.11.2022. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti (zona predviđena za urbanističko-arhitektonsko konkursno rješenje) na urbanističkoj parceli br. 1 zona „A“, podzona „1“ u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“, Opština Ulcinj



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

Dostravljeno:

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm Br./ Nr.:05-332/22-626/3 Ulcinj / Ulqin, 24.11.2022. god.	Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT
2	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 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 D.O.O. Vodovod i kanalizacija - Ulcinj , broj 05-332/22-626/1 od 07.11.2022. godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta centralne djelatnosti (zona predviđena za urbanističko-arhitektonsko konkursno rješenje) na urbanističkoj parceli br. 1 zona „A“, podzona „1“, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.11, 12, 4, 2/5, 2, 2/2, i 2/1 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“, Opština Ulcinj	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	D.O.O. Vodovod i kanalizacija - Ulcinj
<p style="text-align: center;">UVODNE NAPOMENE</p> <p>1.Detaljnim urbanističkim planom "Ulcinjско polje" u Ulcinju, donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine i objavljen u „Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12, planirano je izrada Javnog konkursa - “urbanističko-arhitektonsko rješenje”, za UP1, UP2, UP3, UP4, UP5 i UP6 Zonu A podzonu 1 s hodno članu 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), koji je sada nevažeći a koji je glasio;</p> <p>“Za izuzetno složene i atraktivne djelove urbanih cjelina i drugih prostora i lokaliteta planskim dokumentom može se predvidjeti raspisivanje javnog konkursa za urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje, u skladu sa smjericama, odnosno urbanističko tehničkim uslovima iz planskog dokumenta”.</p> <p>“Usvojeno urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje putem javnog konkursa iz stava 1 ovog člana predstavlja sastavni dio planskog dokumenta”.</p> <p>“Sprovođenje javnog konkursa iz stava 1 ovog člana obavlja Ministarstvo, odnosno organ lokalne uprave”.</p> <p>“Način i postupak sprovođenja javnog konkursa iz stava 3 ovog člana propisuje Ministarstvo”.</p>		

NAPOMENA: Izdavanje urbanističko – tehničkih uslova na urbanističkim parcelama: UP.1, UP.2, UP.3, UP.4, UP.5 i UP.61, zona „A“, podzona „1 sa „Parametrima za Zonu „A“ Podzonu „1“ su bili mogući samo nakon izrade „urbanističko-arhitektonskog“ konkursa (gdje bi usvojeno urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje putem javnog konkursa predstavljalo sastavni dio planskog dokumenta), koji je trebao da se radi s hodno članu 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), a koji je sada nevažeći.

2. Na osnovu člana 54 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), Predsjednik Opštine Ulcinj, doneo je: Odluku o raspisu konkursa za izradu idejno urbanističkog-arhitektonskog rješenja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP.1, UP.2, UP.3, UP.4, UP.5 i UP.61, zona „A“, podzona „1“, „Sl.list CG“, opštinski propisi, br.15/12, broj 01-1317/20 od 04.11.2020.godine.

Član 54 (Javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje) Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), glasi:

“Za izradu idejnog arhitektonskog rješenja, na osnovu kojeg se izrađuje tehnička dokumentacija, obavezno se raspisuje javni konkurs za objekte za potrebe državnih organa, lokalne samouprave, zdravstvenih, prosvjetnih, naučnih, kulturnih, sportskih i objekata socijalne zaštite koji su u državnoj svojini”.

“Izuzetno od stava 1 ovog člana, javni konkurs nije obavezan za”:

- “objekte koji se finansiraju u cjelosti ili djelimično iz donacija ili kredita međunarodnih finansijskih institucija ili iz sredstava drugih država kroz projekte međudržavne saradnje i pomoći”;

- “rekonstrukciju objekata”.

“Javni konkurs iz stava 1 ovog člana raspisuje i sprovodi Ministarstvo”.

“Izuzetno od stava 3 ovog člana, za objekte koji se u cjelosti ili djelimično finansiraju iz budžeta lokalne samouprave, javni konkurs raspisuje i sprovodi nadležni organ lokalne uprave”.

“Način i postupak raspisivanja i sprovođenja javnog konkursa iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo”.

Član 48 (Primjena rezultata konkursa) Pravilnika o načinu i postupku raspisivanja i sprovođenja javnog konkursa za idejno arhitektonsko rješenje (“Službeni list CG”, br. 19/2018 od 28.03.2018.godine), glasi:

“Na osnovu prvorangiranog rada, odnosno najbolje rangiranog rada izrađuje se glavni projekat”.

U „Raspis konkursa“ broj 15-107/20-3 od 09.11.2020.godine u poglavlje „Isplatu nagrada će u BRUTO iznosu, snositi Investitor“, stoji i „Nagrađeni radovi postaju vlasništvo Opštine Ulcinj koja ih može koristiti u cjelosti ili u pojedinostima, uz poštovanje autorskih prava učesnika Konkursa i može dodijeliti drugima na detaljnu razradu“.

Žiri konkursa u „Završni izvještaj žirija“, broj 15-107/20-6 od 26.01.2021.godine u strani 4 u „Preporuke žirija za dopunu i korekcije prvonagrađenog rada“, konstatuje; „U skladu sa Raspisom konkursa, autori nagrađenog rada su u obavezi da dostave dokumentaciju konkursnog rada u otvorenoj formi kako bi se dalje koristili tokom propisivanja urbanističko tehničkih uslova, s obzirom da je prvonagrađeni rad sastavni dio planske dokumentacije DUP-a „Ulcinjско pilje“ u Ulcinju, u roku od 30 dana od dana objave Konkursa i to: sve grafičke priloge u dwg formatu i tekstualni dio u word formatu“.

Za dodijelu prve nagrade na konkurs za izradu idejno urbanističkog-arhitektonskog rješenja, Predsjednik Opštine Ulcinj donio je Zaključak broj 01-082/21-

847 od 26.05.2021.godine, koji je objavljen u „Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.16/2021 od 07.06.2021.godine.

NAPOMENA: Na osnovu prvorangiranog rada, a na osnovu člana 54 (Javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje) Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), i na osnovu člana 48 (Primjena rezultata konkursa) Pravilnika o načinu i postupku raspisivanja i sprovođenja javnog konkursa za idejno arhitektonsko rješenje („Službeni list CG“, br. 19/2018 od 28.03.2018.godine) izrađuje se glavni projekat, za objekte na urbanističkim parcelama: UP.1, UP.2, UP.3, UP.4, UP.5 i UP.61, zona „A“, podzona „1“ sa Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju, („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12).

ZAKLJUČAK:

Na zahtjev **D.O.O. Vodovod i kanalizacija - Ulcinj**, broj 05-332/22-626/1 od 07.11.2022. godine, za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova na urbanističkoj parceli br. 1, zona „A“, podzona „1“, na katastarsku parcelu br.12 KO Ulcinjsko polje, po parametrima za Zonu „A“ Podzону „1“ sa urbanističko-arhitektonskog konkursa sa Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju, („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12), Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, prepisuje:

- podatke/parametre koji su dati iz plana za izradu javnog konkursa za urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje za Zonu „A“ podzону „1“,
- podatke/parametre za podzону „2“ i

u poglavlje „OSTALI USLOVI“ ovih uslova, prepisujemo „Pregled ostvarenih parametara za UP.1. zona „A“, podzona „1“, po podacima Opšteng, javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP.1, UP.2, UP.3, UP.4, UP.5 i UP.61, zona „A“, podzona „1“, „Sl.list CG“, opštinski propisi, br.15/12, a za dodijelu prve nagrade konkursa Predsjednik Opštine Ulcinj donio je Zaključak broj 01-082/21-847 od 26.05.2021.godine, i objavljen u „Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.16/2021 od 07.06.2021.godine.

6

POSTOJEĆE STANJE

Planom DUP-a "Ulcinjско Polje" kroz grafički prilog karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" objekat na katastarsku parcelu br. 11 KO Ulcinjsko polje, opisan kao „Poslovni objekt“, spratnosti P (prizemlje) a objekat na katastarsku parcelu br. /2 KO Ulcinjsko polje, opisan kao „Objekat komunalnog“, spratnosti P (prizemlje).

Karta br.4. „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

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.

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 planiranog objekta na urbanističkoj parceli broj 1 zona „A“, podzona „1“, je: CD - Centralne djelatnosti (zona predviđena za urbanističko-arhitektonsko konkursno rješenje).

Detaljnim urbanističkom planu "Ulcinjsko polje" u Ulcinju, donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine i objavljen u „Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12), planirano je izrada Javnog konkursa - **“urbanističko-arhitektonsko rješenje”, za UP1, UP2, UP3, UP4, UP5 i UP6 Zonu A podzonu 1 s hodno članu 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), koji je sada nevažeći.**

7.2.

Pravila parcelacije

Postojeće za zonu A podzonu 1, sa Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12)

URBANISTIČKI POKAZATELJI - POSTOJEĆE STANJE

površina zahvata DUP-a	110, 23 ha
površina zone A	9, 02 ha
- izgrađene BRP	8. 446 m ²
- koeficijent izgrađenosti	0,10

Planirano stanje:

Detaljnim urbanističkom planu "Ulcinjsko polje" u Ulcinju, donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine i objavljen u „Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12), planirano je izrada Javnog konkursa - **“urbanističko-arhitektonsko rješenje”, za UP1, UP2, UP3, UP4, UP5 i UP6 Zonu A podzonu 1 s hodno članu 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), koji je sada nevažeći.**

Podaci za Podzону "A 1" , sa tekstuanog dijela plana za UP1, UP2, UP3, UP4, UP5 i UP6 Zonu A podzону 1, sa Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12), za izradu "urbanističko-arhitektonskog rješenja".

PROGRAMSKI I PROSTORNI KONCEPT ZA ZONU A PODZONU 1

Karakteristike prostornog i funkcionalnog modela

Planom je prostor zahvata podjeljen na 4 zone u skladu sa planiranim namjenama površina odnosno Programom za izradu plana.

Zona A, koja obuhvata prostor velikog kružnog toka na mjestu nekadašnjeg komunalnog preduzeća (podzона 1) i podzону 2, sa stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima u funkciji centralnih sadržaja i usluga. Ova zona ima kompleksne sadržaje, i zbog specifične saobraćajne matrice – dvostrukog kružnog toka obrađivač predlaže da se njoj posveti specijalna pažnja kroz raspisivanje "urbanističko-arhitektonskog konkursa" kojim će se detaljno utvrditi fizičke strukture u zoni kružnog toka.

PLANSKI POKAZATELJI

zona A

površina zone	90 200 m²
- površina za stanovanje	35 532
- površina za turiste	35 532
- površina za poslovanje	47 367
- broj stanovnika	790
- broj domaćinstava	197
- broj turista u hotelima i pansionima	888

JAVNI OBJEKTI

Izgradnja objekata od javnog interesa predstavljaće značajan aspekt ukupne realizacije planiranog prostora, jer program predviđa formiranje kompletnog gradskog naselja za oko 8 110 stalnih stanovnika odnosno oko 19 790 korisnika u sezoni.

U sklopu DUP-a Ulcinjsko Polje predviđen je prostor za izgradnju objekata za obrazovanje (srednje škole), objekata dječije zaštite i vjerskih objekata sa tačno utvrđenim lokacijama, a što se ostalih javnih objekata tiče njihova izgradnja moguća je u cijeloj zoni "A" i dijelom u zoni "B".

ZONA A - POSEBNA ZONA NA ULAZU U KOMPLEKS

Ovoj zoni posvjećena je posebna pažnja kroz izmjene i dopune GUP-a ali ona zavređuje poseban način obrade i kroz ovaj plan obzirom da predstavlja "ulaznu kapiju" na samu lokaciju Ulcinjskog Polja, a da je predložen specifičan oblik dvostruke rotunde, sa prostorom između dva prstena namjenjenom "stambenim, poslovnim-uslužnim, centralnim i servisnim" sadržajima u skladu sa Programom.

Podzона "A 2" može se realizovati na osnovu osnovnih parametara i uslova datih ovim planom kao zona "centralnih funkcija, stanovanja i turizma", sa propisanim kapacitetima.

Podzона "A 1" obzirom na specifičan predlog rešenja saobraćaja dat ovim planom, zahtijeva detaljniju razradu, ali i pruža mogućnosti za stvaranje prepoznatljivog arhitektonsko-urbanističkog rješenja koje može postati jedan od atraktivnih i prepoznatljivih simbola grada, pa za njegovu dalju razradu obrađivač predlaže raspisivanje "urbanističko-arhitektonskog" konkursa koji će doprinjeti kvalitetu realizacije ukupnog prostora.

Polaznu osnovu za raspisivanje konkursa predstavljaju osnovni uslovi i parametri dati ovim planom, saobraćajna matrica - regulacija, plan namjena, i osnovni koeficijenti, a kompletan Program konkursa treba posebno, naknadno izraditi u saradnji sa investitorom opštinom-Ulcinj

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Osnovne smjernice za formiranje urbanističko tehničkih uslova date su u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG", broj 51/08), i Izmjenama i dopunama GUP-a Ulcinj, kao i Programskim zadatkom a na osnovu elemenata koji su dati u tekstualnim i grafičkim priložima ovog elaborata.

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

- građevinska linija ka ulici definisana ovim elaboratom, koja se samo uz bulevar poklapa sa regulacionom linijom.

- 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

- 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.

Ostali opšti uslovi

- obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj - apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta, osim za zonu uz bulevar ka Velikoj plaži, gde su već planirani parkinzi.

- na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa parametrima datim u tabeli.

INDEKSI IZGRAĐENOSTI PREMA NAMJENI

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvolje na spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzeto sti (lz)
----------------	---------	----------------------------	----------------------------	---------------------------

Zona A

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

Indeksi izgrađenosti odnose 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.

Posebni uslovi za izgradnju objekata u zoni "A" podzoni "1"

Obzirom na karakter ovog bloka, odnosno njegovog centralnog dijela koji se formira oko planiranog kružnog toka, **za njegovu realizaciju planira se raspisivanje Urbanističko-arhitektonskog konkursa**, kojim će se detaljnije definisti izgled i sadržaj lokacije uz sledeće opšte uslove:

- saobraćajnu matricu definisanu ovim elaboratom
- spratnost do P+5 u skladu sa GUP-om Ulcinja
- pretežne građevinske linije ka ulici definisane grafičkim prilogom
- namjena površina u skladu sa ovim elaboratom.

Podaci sa grafičkog dio plana, za UP1, UP2, UP3, UP4, UP5 i UP6 Zonu A podzonu 1, sa Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG" – opštinski propisi, br.15/12)

- Po karta 04. Analiza postojećeg stanja, prikazana namjena izgrađenih objekata na katastarskim parcelama KO Ulcinjsko polje i KO Ulcinj,
- Karte; 05. Plan namjene površina, 06. Urbanističko arhitektonsko oblikovanje prostora, 07. Saobraćaj, regulacija i nivelacija, 08. Parcelacija i 09. Pejzažna arhitektura, obeležene su šrafurama, bez preciznih podataka: o namjeni površina, urbanističko arhitektonsko oblikovanje prostora, bez parcelacije (koordinate urbanističkih parcela, kordinate građevinskih linija), nivelacije, regulacije i bez podataka za pejzažnu arhitekturu,
- Na kartama; 10. Vodosnabdijevanje i fekalna kanalizacija, 11. Atmosferska kanalizacija, 12. Elektroenergetika - postojeće stanje, 13. Elektroenergetika - planirano stanje, 14. Telekomunikacije - postojeće stanje i 15. Telekomunikacije - planirano stanje, dati su delimični polazni podaci za vodovod, fekalnu kanalizaciju, atmosfersku kanalizaciju, elektroenergetiku i telekomunikacije.

NAPOMENA: Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za urbanističku parcela br. 1 u zoni „A“, podzoni „1“ sa **Parametrima za Zonu "A" podzonu "1" su mogući samo nakon izrade "urbanističko-arhitektonskog" konkursa**, koji je trebalo da se radi s hodno članu 30 (Javni konkurs) Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **a koji je sada nevažeći.**

Podaci za UP1, Zona A podzona 1, sa Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG" – opštinski propisi, br.15/12), **kao za Podzonu "A 2"**.

REGULACIJA I NIVELACIJA SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU

Parcelacija

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

Plan parcelacije dat je uslovno u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom.

Urbanistička parcela br. 1 u zoni „A“, podzoni „1“:

Grafičkim prilogom na karti br.8. „Plan Parcelacija“, sa Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12), za zonu „A“, podzoni „1“, nijesu dati elementi parcelacije i preparcelacije.

Na dijelovima katastarskih parcela br. 11, 12, 4, 2/5, 2, 2/2, i 2/1 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 1 u zoni „A“, podzoni „1“ sa površinom od 3.603,82m² na kojoj je planiran objekat spratnosti do P+5 (prizemlje i pet spratova).

Koordinate formirane parcelacije nijesu date u grafičkom prilogu Regulacija, nivelacija i UTU. Granicu parcele ka ulici formira ulična regulacija - ivica trotoara ili ulični ivičnjak ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar.

Koordinate urbanističke parcele br 1 zona A podzona 1 i regulacione linije sa Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju.

1.	X=6602489.0596	Y=4643216.3112
2.	X=6602483.5177	Y=4643214.3523
3.	X=6602478.0298	Y=4643216.4576
4.	X=6602457.6031	Y=4643237.7675
5.	X=6602444.3732	Y=4643256.7469
6.	X=6602444.9571	Y=4643277.4536
7.	X=6602464.6213	Y=4643283.7910
8.	X=6602515.6465	Y=4643269.9905
9.	X=6602521.1213	Y=4643265.3987
10.	X=6602521.1591	Y=4643258.2534
11.	X=6602507.4758	Y=4643235.4712

PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

ZONA A - POSEBNA ZONA NA ULAZU U KOMPLEKS

Podzona "A 2" može se realizovati na osnovu osnovnih parametara i uslova datih ovim UTU kao zona "centralnih funkcija, stanovanja i turizma", sa propisanim kapacitetima.

Podzona "A 1" obzirom na specifičan predlog rešenja saobraćaja dat ovim planom, zahtijeva detaljniju razradu, ali i pruža mogućnosti za stvaranje prepoznatljivog arhitektonsko-urbanističkog rješenja koje može postati jedan od atraktivnih i prepoznatljivih simbola grada, pa za njegovu dalju razradu obrađivač predlaže raspisivanje "urbanističko-arhitektonskog" konkursa koji će doprinjeti kvalitetu realizacije ukupnog prostora.

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

Zona A

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

servisni objekti, benzinske pumpe idr...)

Planski parametri za UP.1. zona A, podzona 1, sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12); kao za Podzonu "A 2":

Urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	UP 1. Zona A (kao za Podzonu "A 2") podzona 1
Površina urbanističke parcele (m2)	3.603,82
Max indeks zauzetosti	0,35
Max površina pod objektom (m2)	1.261,34
Max indeks izgradjenosti	2,00 - 2,20
Max bruto građevinska površina (m2)	7.928,41
Max spratnost objekta	Do P+5
Namjena	centralne djelatnosti (poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno -servisni objekti, benzinske pumpe idr...)

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 1.261,34m² (inde. zauzeto. 0,35).
Max.bruto građevinska površina objekta 7.928,41m² (inde. izgrađenost. 2,20).**

Indeksi izgrađenosti odnose 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.1 zone „A“, podzone „2“ planom je definisana maksimalna spratnost do **P+5** (prizemlje i pet sprata).

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 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

	<p>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 Krov može da bude ravan, dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.</p> <p><u>NAPOMENA: Parametri za Podzonu "A 1" su mogući samo nakon izrade "urbanističko-arhitektonskog" konkursa, koji je trebao da se radi s hodno članu 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), a koji je sada nevažeći.</u></p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p><u>Planski parametri za UP.1. zona A, podzona 1, sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12); kao za Podzonu "A 2":</u></p> <p>Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju Grafičkim prilogom na karti br.8. „Plan Parcelacija“, sa Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12), za zonu „A“, podzonu „1“, nijesu dati elementi parcelacije i preparcelacije.</p> <p>Regulacija i nivelacija Osnovni regulacioni elementi koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu dati su u grafičkim priložima saobraćaja.</p> <p>Građevinske linije, koordinate osnovne parcelacije, regulacija ulica sa koordinatama i niveletama osovina, visinske kote i sl. nijesu date za zonu „A“, podzonu „1“.</p> <p>Gabariti objekata nijesu definisani sa tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za zonu „A“, podzonu „1“, gdje bi njihova dispozicija definisao uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih UTU uslova za konkretnu lokaciju.</p> <p>Vertikalna regulacija objekata data je grafički i tekstualno, sa kotama prizemlja uslovno datim u odnosu na niveletu ulice.</p> <p>Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanistička parcela graniči se sa javnom površinom nije prikazana sa koordinatnim tačkama</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p><u>Planski parametri za UP.1. zona A, podzona 1, sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12); kao za Podzonu "A 2":</u></p> <p>Seizmičke karakteristike 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>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</p>

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).

S'hodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG, br.34/14), pri iz tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju 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.

Konstrukcija objekta

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.

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.

9

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Planski parametri za UP.1. zona A, podzona 1, sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12); kao za Podzonu "A 2":

Smjernice za zaštitu životne sredine

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 principu prevencije (sprečavanja) zagađivanja.

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

U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05), za sve projekte koji se planiraju ili izvode na predmetnom prostoru, nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobije saglasnost na procjenu uticaja odnosno odluku o potrebi procjene uticaja, ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.

Za sve objekte koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama 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 Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).

10 .

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Planski parametri za UP.1. zona A, podzona 1, sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12); kao za Podzonu "A 2":

Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma

Naime, i pored vidne zapaštenosti, degradacije i opšteg lošeg stanja agrumara intervencije za izgradnju objekata u ovoj zoni predviđaju:

- 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

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 platee izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta, ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom, - ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica, revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.
11	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p><u>Planski parametri za UP.1. zona A, podzona 1, sa smjericama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12); kao za Podzonu "A 2":</u></p> <p>Režim zaštite kulturne baštine</p> <p>U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.</p>
12	<p align="center">USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p><u>Planski parametri za UP.1. zona A, podzona 1, sa smjericama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12); kao za Podzonu "A 2":</u></p> <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	<p align="center">USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p align="center">/</p>
14	<p align="center">USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p align="center">/</p>
15	<p align="center">USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p align="center">/</p>
16	<p align="center">MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p><u>Planski parametri za UP.1. zona A, podzona 1, sa smjericama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12); kao za Podzonu "A 2":</u></p> <p>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</p>

	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 Elektoprivrede 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.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu 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 <u>Telekomunikaciona mreža:</u> 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 drugi objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;

	<p>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/, - Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me, kao i - Adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. 	
18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
	<p>U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p> <p>Za potrebe projektovanja (glavne i izvođačke projekte) izraditi geomehničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.</p>	
19	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
	<p style="text-align: center;">/</p>	
20	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE (sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br. 15/12); kao za Podzonu "A 2").</p>	
	Oznake urbanističke parcele (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	UP 1 Zona A podzona 1
	Površina urbanističke parcele (m ²)	3.603,82
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,35
	Max.površina prizemlja (m ²)	1.261,34
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,00 – 2,20
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP) (m ²)	7.928,41
	Namjena	centralne djelatnosti (poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno -servisni objekti, benzinske pumpe idr...)
	Maksimalna spratnost objekta	Do P+5

	<p>Maksimalna visinska kota objekta</p>	<p style="text-align: center;">/</p>
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.</p> <p>Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Materijalizacija objekta</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>Mjere za urbanističko – arhitektonsko oblikovanje prostora</p> <p>Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.</p> <p>Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta.</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</p>

		<p>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-estetske kvalitete objekata i prirodni kvalitete sredine ukonpono u jedinstveni ambijent zone.</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.
<p>Napomena: Na osnovu Opšteg, javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP.1, UP.2, UP.3, UP.4, UP.5 i UP.61, zona „A“, podzona „1“, „Sl.list CG“, opštinski propisi, br.15/12, a za dodijelu prve nagrade konkursa Predsjednik Opštine Ulcinj donio je Zaključak broj 01-082/21-847 od 26.05.2021.godine, koji je objavljen u „Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.16/2021 od 07.06.2021.godine, Pregled ostvarenih parametara za UP.1. zona A, podzona 1, dato je u poglavlje „OSTALI USLOVI“ ovih URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA.</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 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 i 82/2020).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		

OSTALI USLOVI

Urbanistički tehnički uslovi za UP.1. zona A, podzona 1: sa smjernicama Opšteg, javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko polje“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP.1, UP.2, UP.3, UP.4, UP.5 i UP.61, zona „A“, podzona „1“, „Sl.list CG“, opštinski propisi, br.15/12, a za dodijelu prve nagrade konkursa Predsjednik Opštine Ulcinj donio je Zaključak broj 01-082/21-847 od 26.05.2021.godine koji je objavljen u „Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.16/2021 od 07.06.2021.godine.

Pregled ostvarenih parametara za UP.1. zona A, podzona 1“, sa Opšteg, javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko polje“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP.1, UP.2, UP.3, UP.4, UP.5 i UP.61, zona „A“, podzona „1“, „Sl.list CG“, opštinski propisi, br.15/12.

	Objekat 1.	Objekat 2.	Objekat 1 + 2.
Urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	UP 1. Zona A podzona 1	UP 1. Zona A podzona 1	UP 1. Zona A podzona 1
Površina urbanističke parcele (m2)	/	/	3.603,82
Max indeks zauzetosti	/	/	/
Max površina pod objektom (m2)	621,20	621,00	1.242,20 <i>Napomena: Max površina podruma objekat 1+2 (m2) je 3.777,00 m²</i>
Max indeks izgradjenosti	/	/	/
Max bruto građevinska površina (m2)	3.735,80	3.827,60	7.563,40 <i>Napomena: Max bruto površina nadzemnih etaža + podruma, za objekat 1+2 (m2), je 10.940,40 m²</i>
Max spratnost objekta	Po+P+5	Po+P+5	Po+P+5
Zelene površine (m2)	/	/	746,00
Saobraćajnice i parking (m2)	/	/	272,00
Platoi, trotoari, fontane i sl. (m2)	/	/	1.907,00
Broj parkin mjesta: podzemni / vanjski	/	/	81 / 12
Namjena	Poslovanje / stanovanje	Hotel	- Objek.1 - Poslovanje / stanovanje - Objek. 2 – Hotel i

- Parking.

- Max.bruto građevinska površina prizemlja je **1.242,20m² + 3.777,00m² (podrum)** (indeks zauzeto. I).
- Max.bruto građevinska površina objekta **7.563,40m² (nadzemne etaže)**, a sa podrumom je **10.940,40m²** (indeks izgrađenost. I).
- **Gradnja podrumске etaže je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničen broj podzemnih etaža**
- **U BRP nisu prikazane površine podzemnih etaža.**

Pregled ostvarenih parametara za UP.1. zona A, podzona 1


	BGP (prizemlje) <i>(Max površina pod objektima)</i> Iz	BGP (bez podruma) <i>(Max bruto građevinska površina objekata)</i> Ii
Zadati parametri sa Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12)	1.261,33 m²	7.567,98 m²
Ostvareni parametri sa Opšteg, javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko polje“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP.1, UP.2, UP.3, UP.4, UP.5 i UP.61, zona „A“, podzona „1“, „Sl.list CG“, opštinski propisi, br.15/12	1.242,20 m²	7.563,40 m²
Procenat ostvarenosti	98%	100%

Postojeći objekti:

Postojeća struktura	0
Rekonstrukcija (nadogradnja i dogradnja)	0
Ukupno	0

Novi objekti:

Podrum	3.377,00 m²
Poslovni dio	1.139,40 m²
Stambeni dio	2.594,40 m²
Hotel	3.827,60 m²
Ukupno nadzemne etaže	7.563,40 m²
Ukupno sa podrumom	10.940,40 m²

21.	DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta	
22.	OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		 potpis
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
24.		 potpis ovlaštenog službenog lica
25.	PRILOZI	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju u R=1/500 i grafički prilozi iz Opšteg, javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP.1, UP.2, UP.3, UP.4, UP.5 i UP.61, zona „A“, podzona „1“, „Sl.list CG“, opštinski propisi, br.15/12. 2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su: - Tehničko mišljenje , (akt br.3-39 od 14.04.2022.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijene od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, - Rješenje saobraćajnih uslova (akt br.06-335/22-76/2 od 08.04.2022. godine), Mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, (akt br.06-082/22-408/2 od 13.04.2022. godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijene od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i - Akt br. 060-327/22-02011-66 od 10.05.2022.godine od Uprave za vode Crne Gore za vodne uslove .

Grafički prilozi
iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju
u R=1/500.



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 04 Analiza postojećeg stanja

R=1:500

A

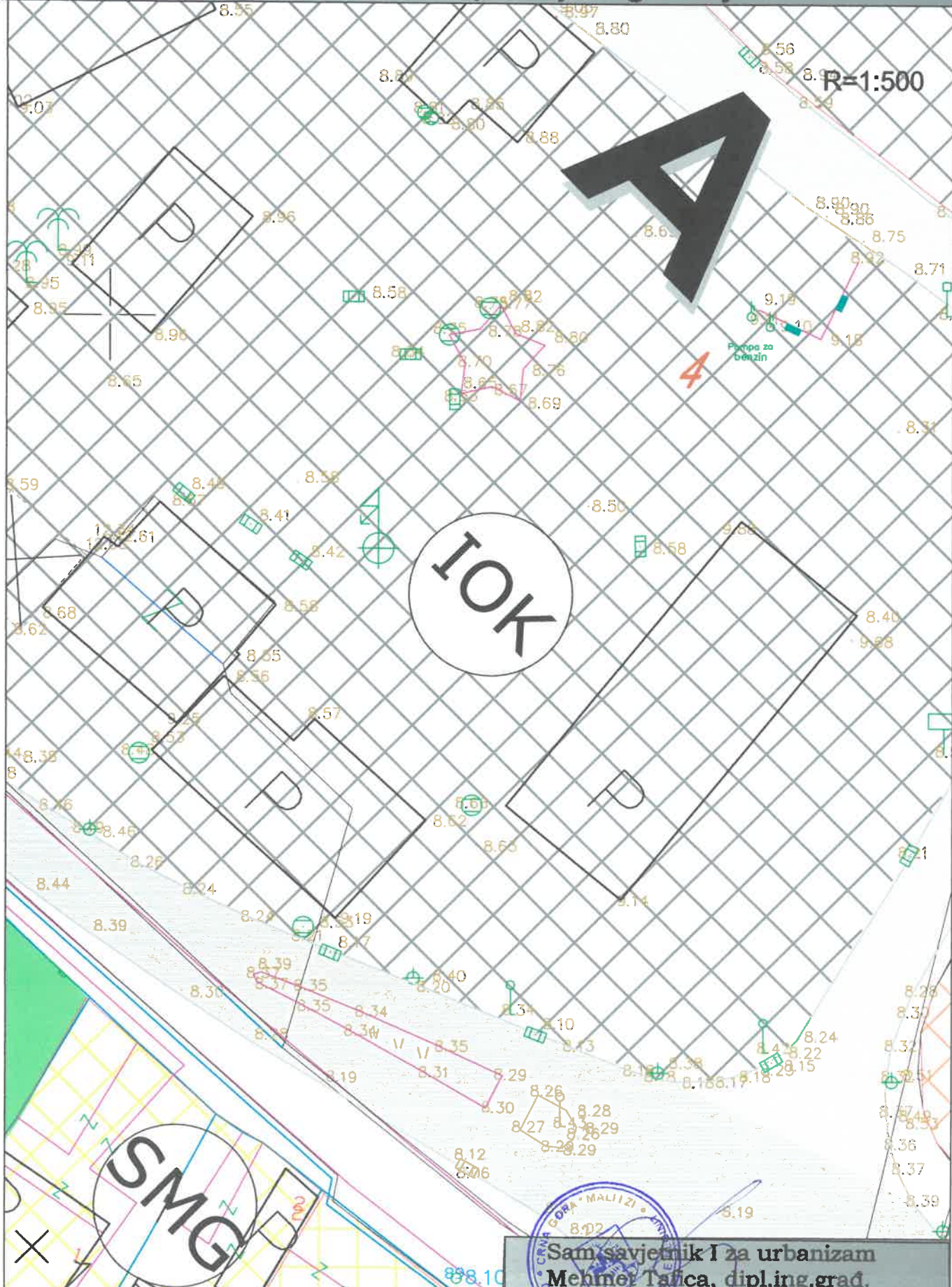
4

IOK

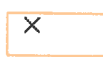




SMG



Sam savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafca, 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 drvodred- zaštitno zelenilo
-  benzinska pumpa
-  separacija šljunka i kamena
-  magistralni put
-  asfaltni put II reda
-  postojeći nasuti put
-  vodene površine - kanal
-  objekat
-  temelj



NAMJENA POVRŠINA

	površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha.....	30.14 ha
	mjesovita namjena.....	30.36 ha
	centralne djelatnosti..... <small>(turistički objekti visoke kategorije)</small>	10.54 ha
	škولstvo i socijalna zaštita.....	2.42 ha
	servisno - skladišna zona.....	9.36 ha
	površine za vjerske objekte.....	0.62 ha
	površine za pejzazno uređenje.....	1.80 ha
	saobraćajna infrastruktura i slobodne površine.....	22.99 ha
	ukupno	110.23 ha



zona predviđena za urb. arh.
konkursno rešenje



nadzemne garaže



benzinska pumpa



granica zadržata



granica zone

B



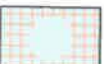
oznaka zone



URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

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

ZONE GRADNJE

-  objekti za stanovanje
-  objekti mješovite najmene
-  objekti centralnih djelatnosti
(turistički objekti visoke kategorije)
-  objekti školstva i soc. zaštite
-  vjerski objekti
-  servisno-skladišni objekti
-  zona predviđena za urb. arh.
konkursno rešenje



SAOBRAĆAJ, REGULACIJA I NIVELACIJA

ooo ooo o granica zahvata

..... granica zone

..... granica podzone

GL ----- gradjevinska linija

----- regulaciona linija

----- granica urb.parcele

----- granica kat.parcele

B

oznaka zone

oznaka podzone

30/113 broj kat.parcele

4.20

niveleta ulice

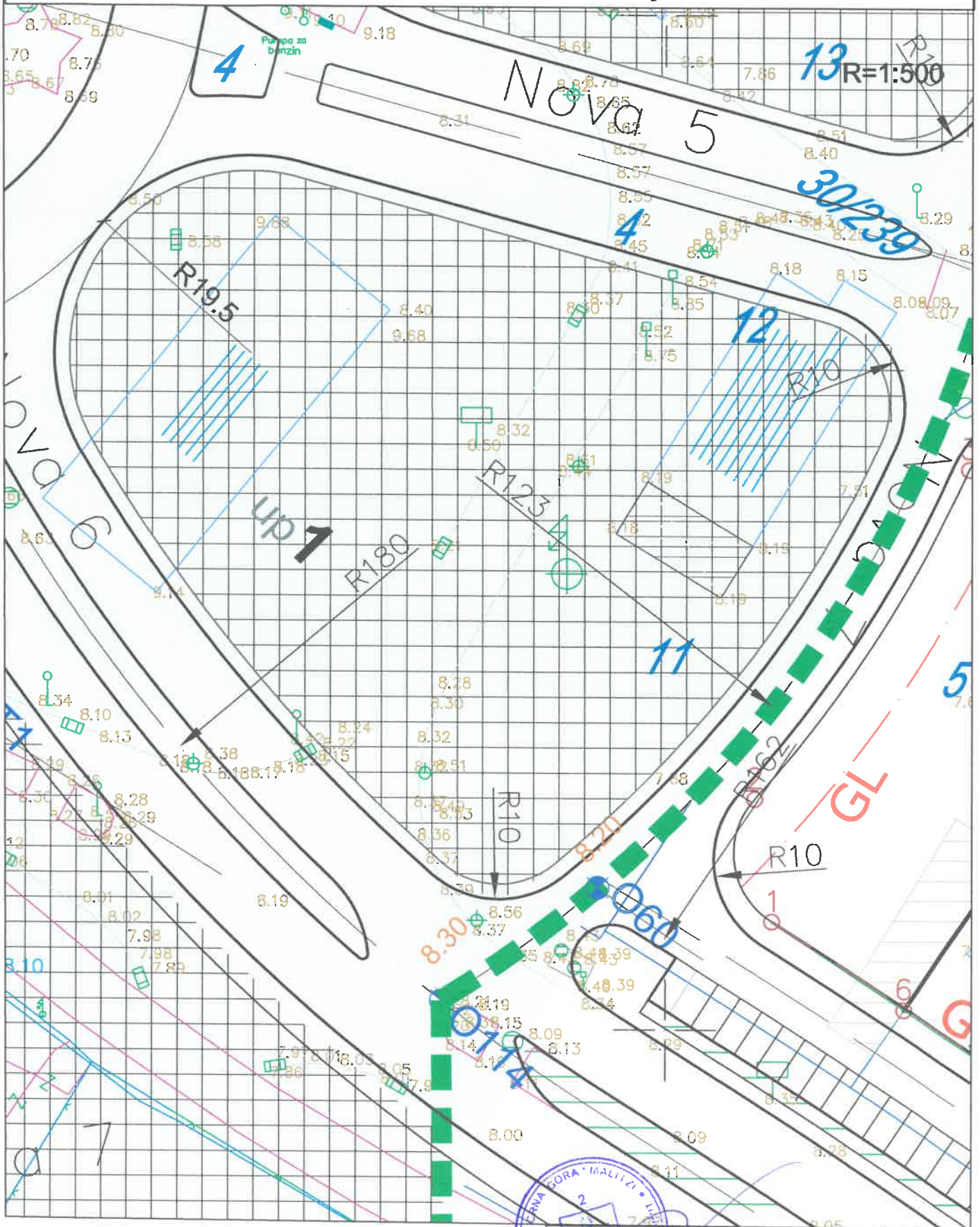


zona **A1** predviđena za urb. arh.
konkursno rešenje













Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br.08 Plan parcelacija



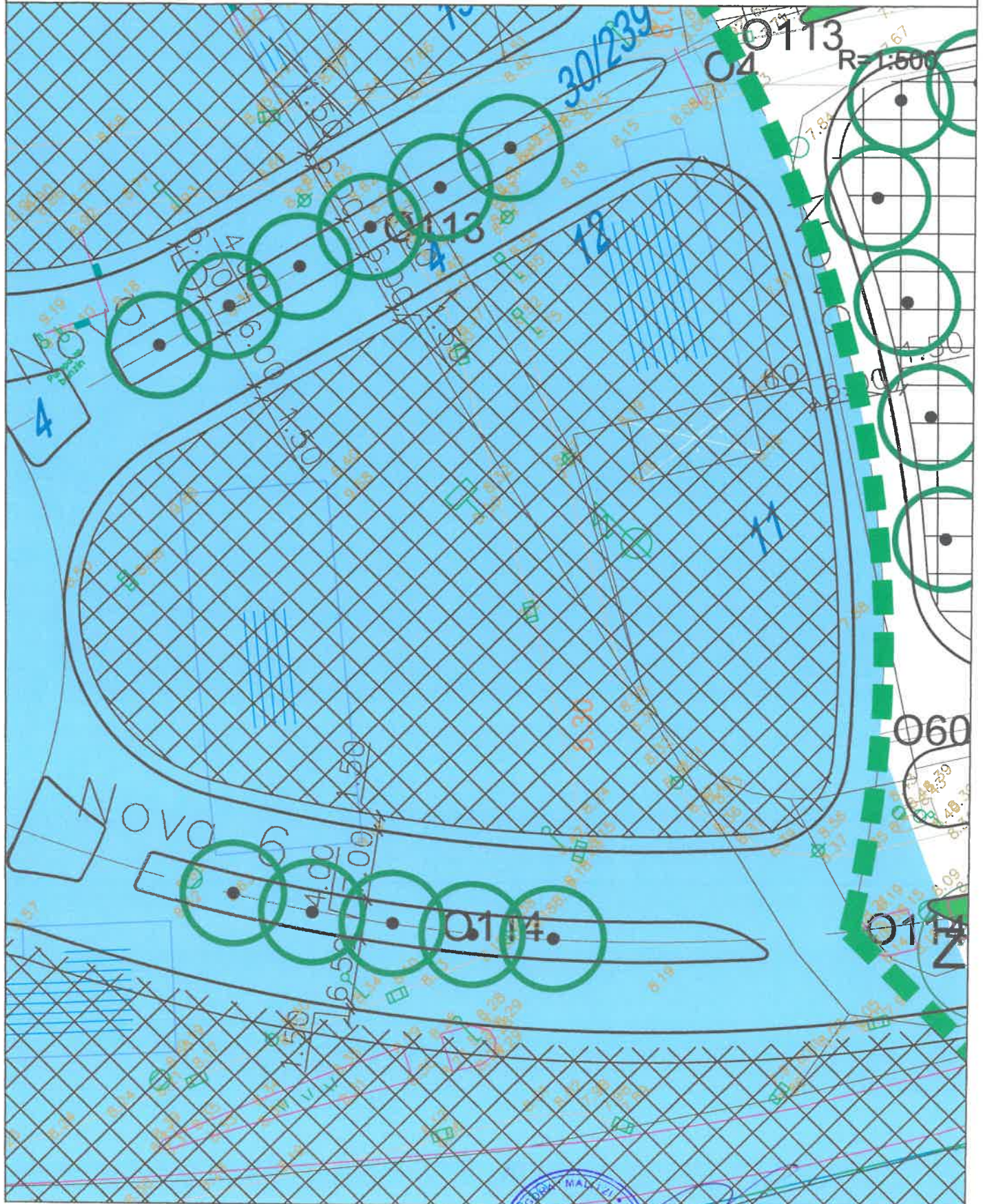
Sarajevski Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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





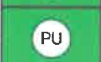


Detaljni urbanistički plan " Ulcinjsko polje "
Karta br: 09 Pejsazna arhitektura








Sam. Savjetnik I za urbanizam
Mehmed Tafica, 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

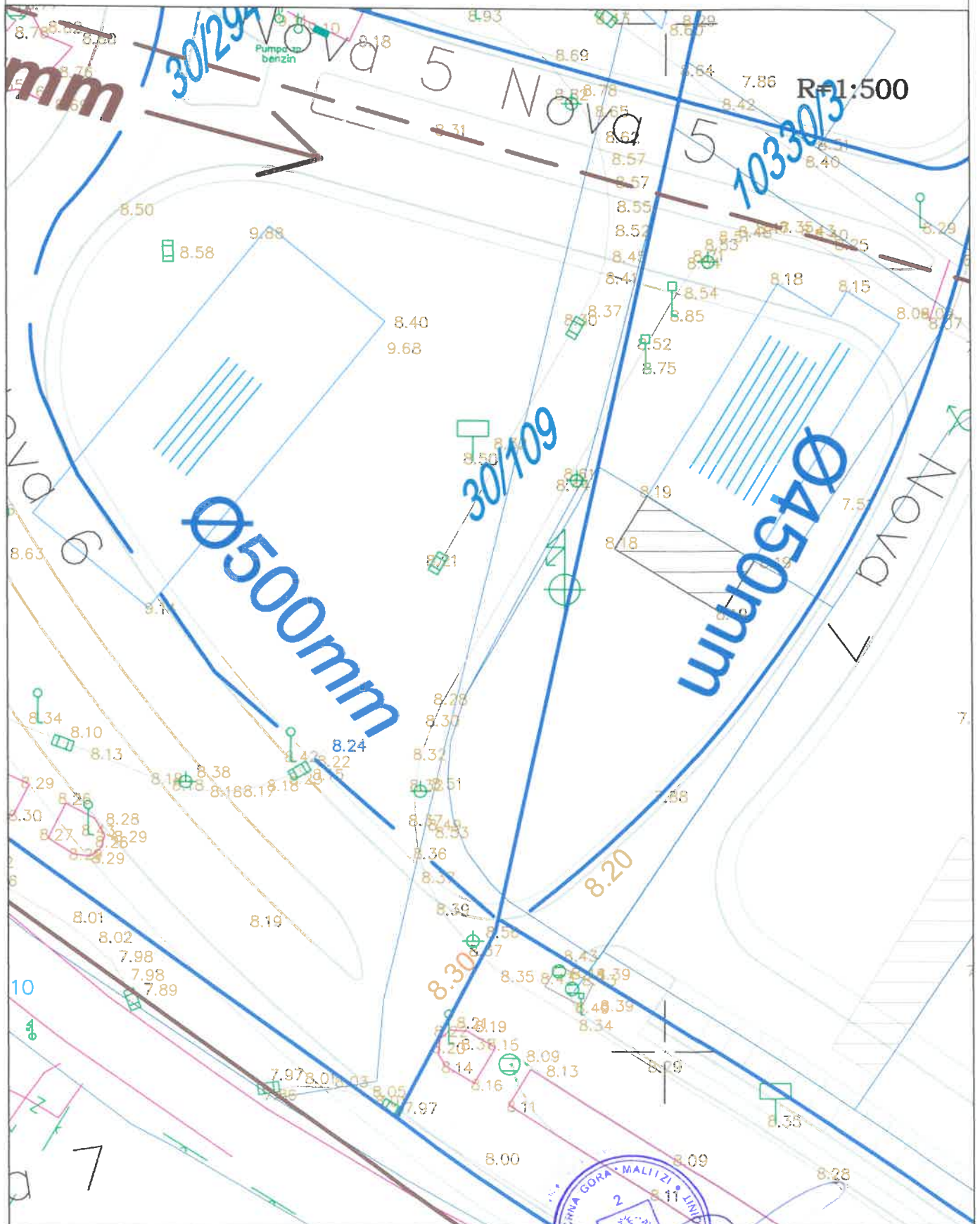
III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS

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



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br.10 vodosnadbijevanje i fekalna kanalizacija



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

VODOVOD

×

————— postojeći cjevovodi

..... cjevovodi koji se ukidaju

×----- planirani cjevovod

FEKALNA KANALIZACIJA

×

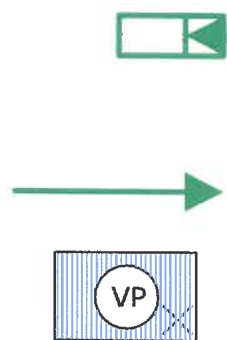
————— postojeća kanalizacija

..... postojeća kanalizacija koja se ukida

×----- planirana kanalizacija



ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



B

oznaka zone

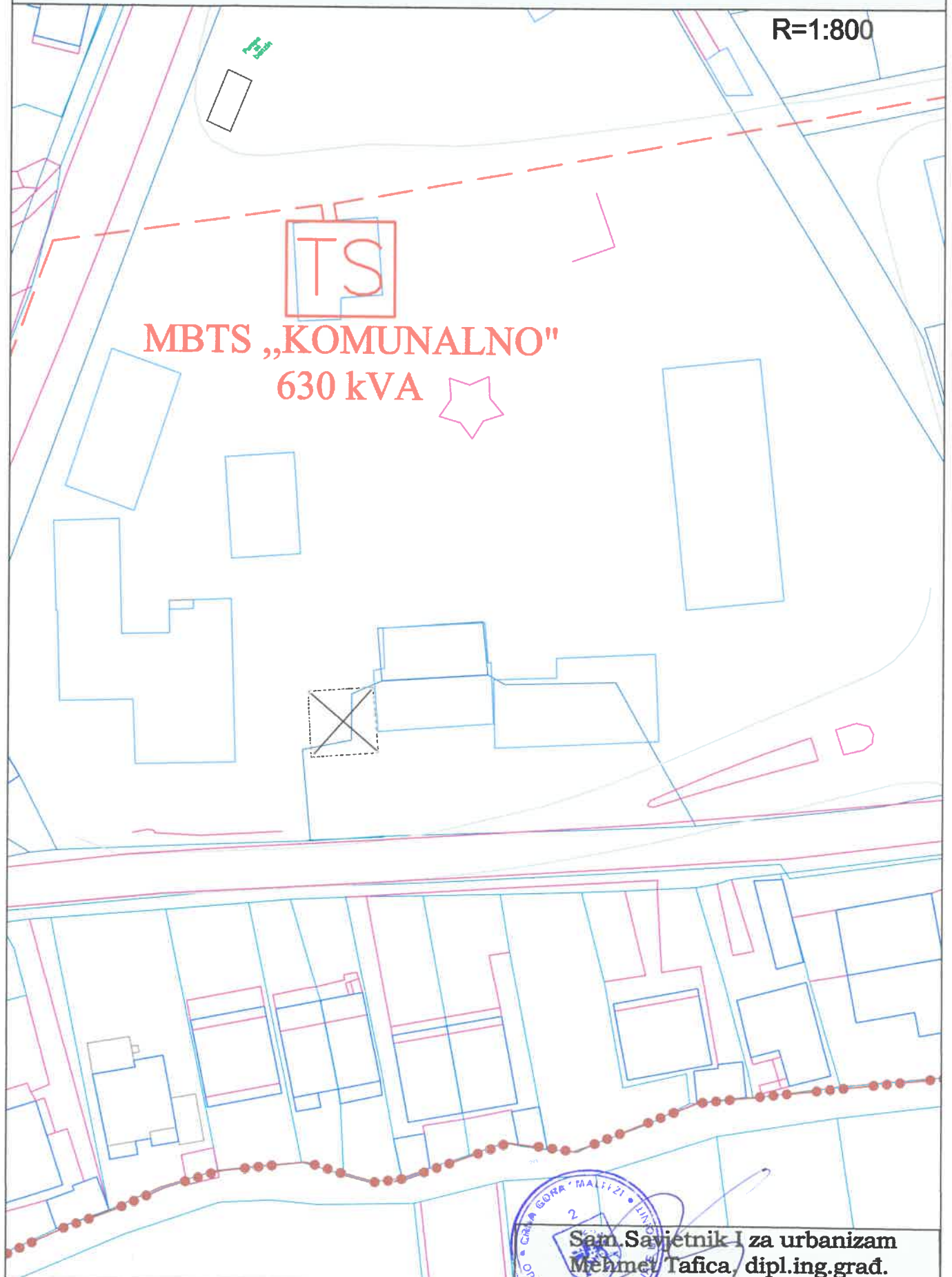


granica zahvata



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

R=1:800



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

ELEKTRONERGETIKA

POSTOJEĆE STANJE



TS 10/0,4 kV



35 kV DALEKOVOD



10 kV DALEKOVOD



10 kV KABLOVSKI VOD

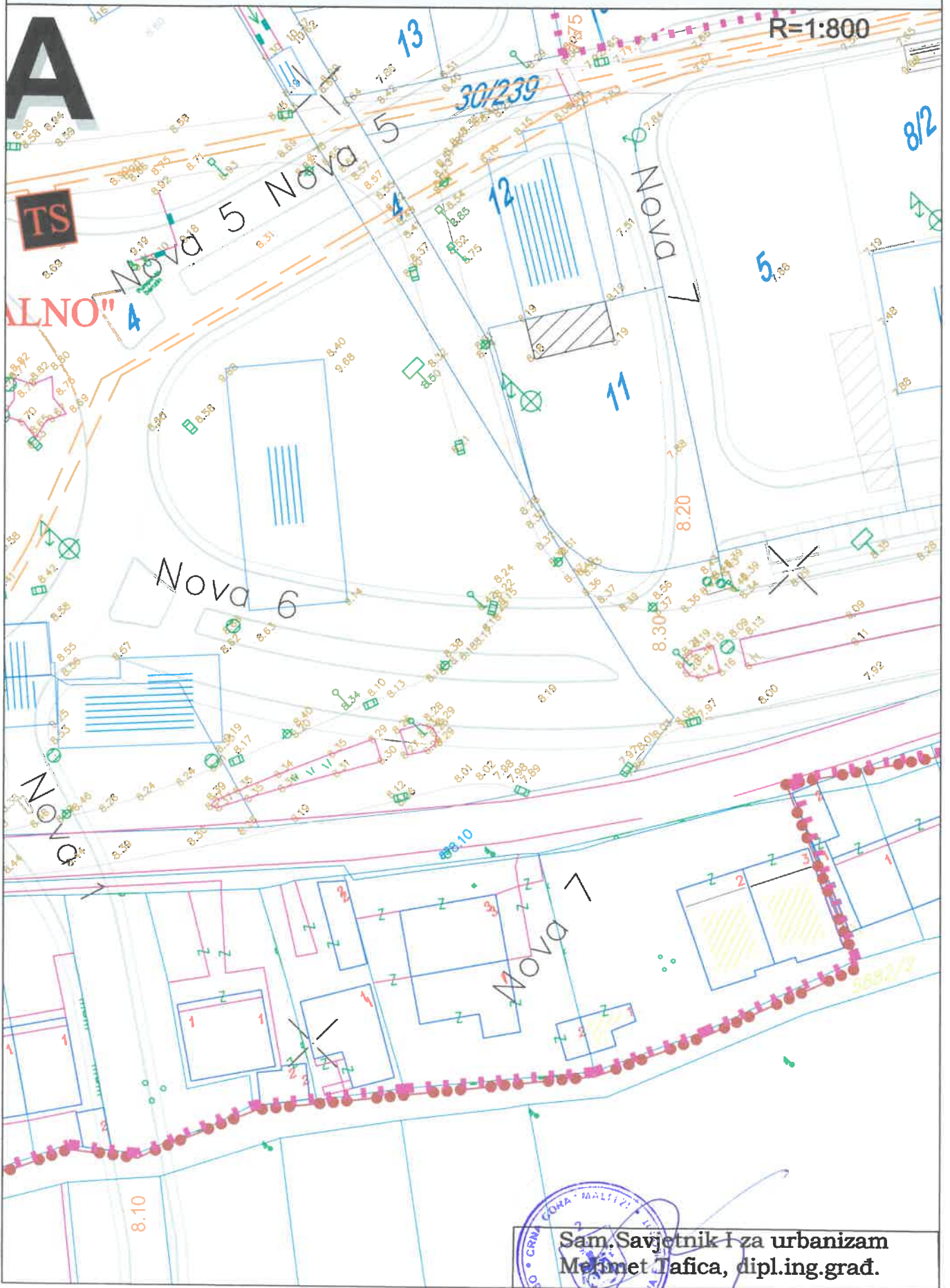


TS 10/0,4 kV



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 13 Elektroenergetika, planirano stanje



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

GRM. GORAN MALJEVIĆ
OPŠTINA ULČINJ KOMUNA

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)

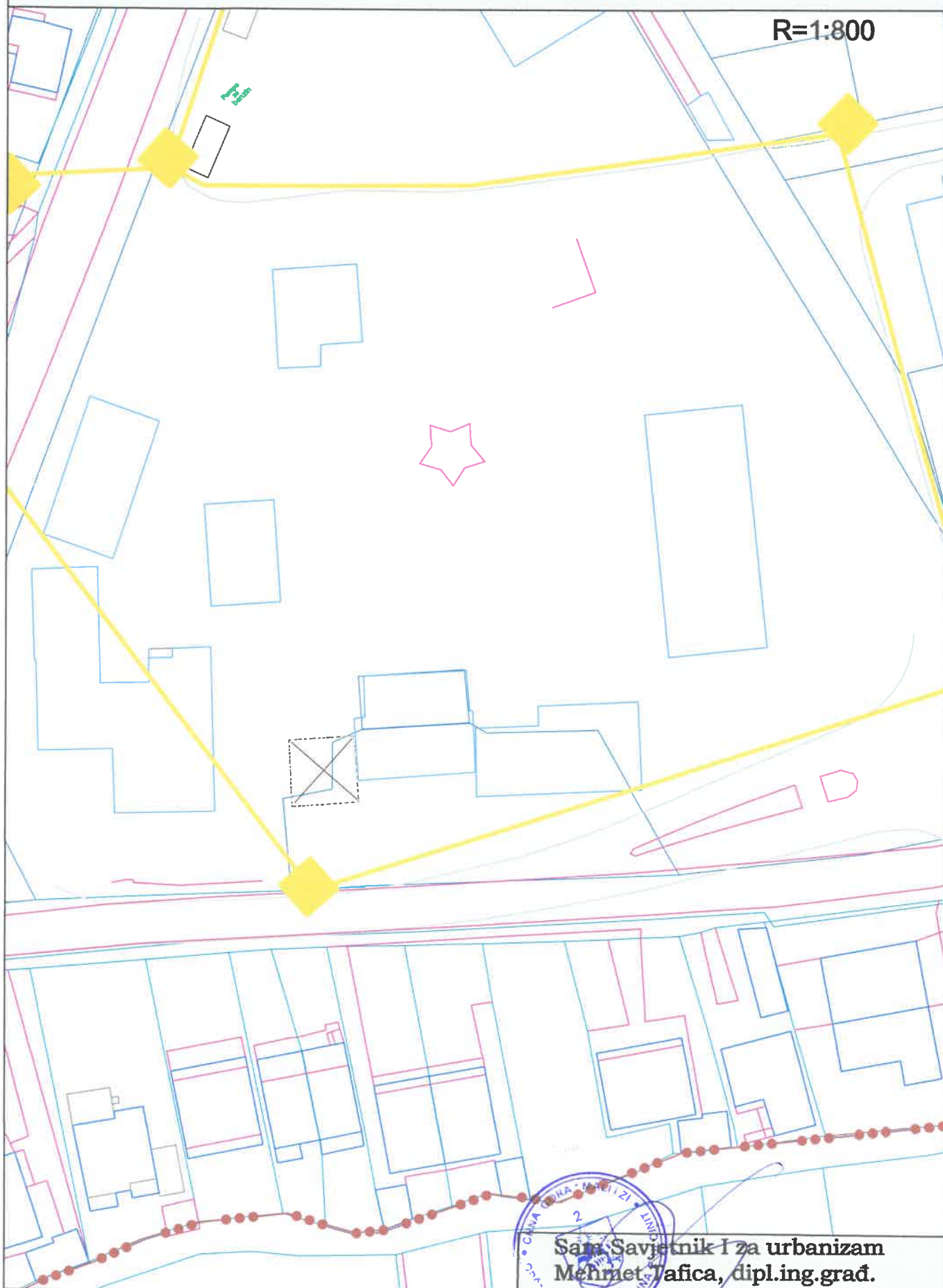
10 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)



[Handwritten signature]

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta br: 14 Telekomunikacija-postojeće

R=1:800



Sam Savjetnik I za urbanizam
Menret Jafica, dipl.ing.građ.

TELEKOMUNIKACIJE

POSTOJEĆE



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija

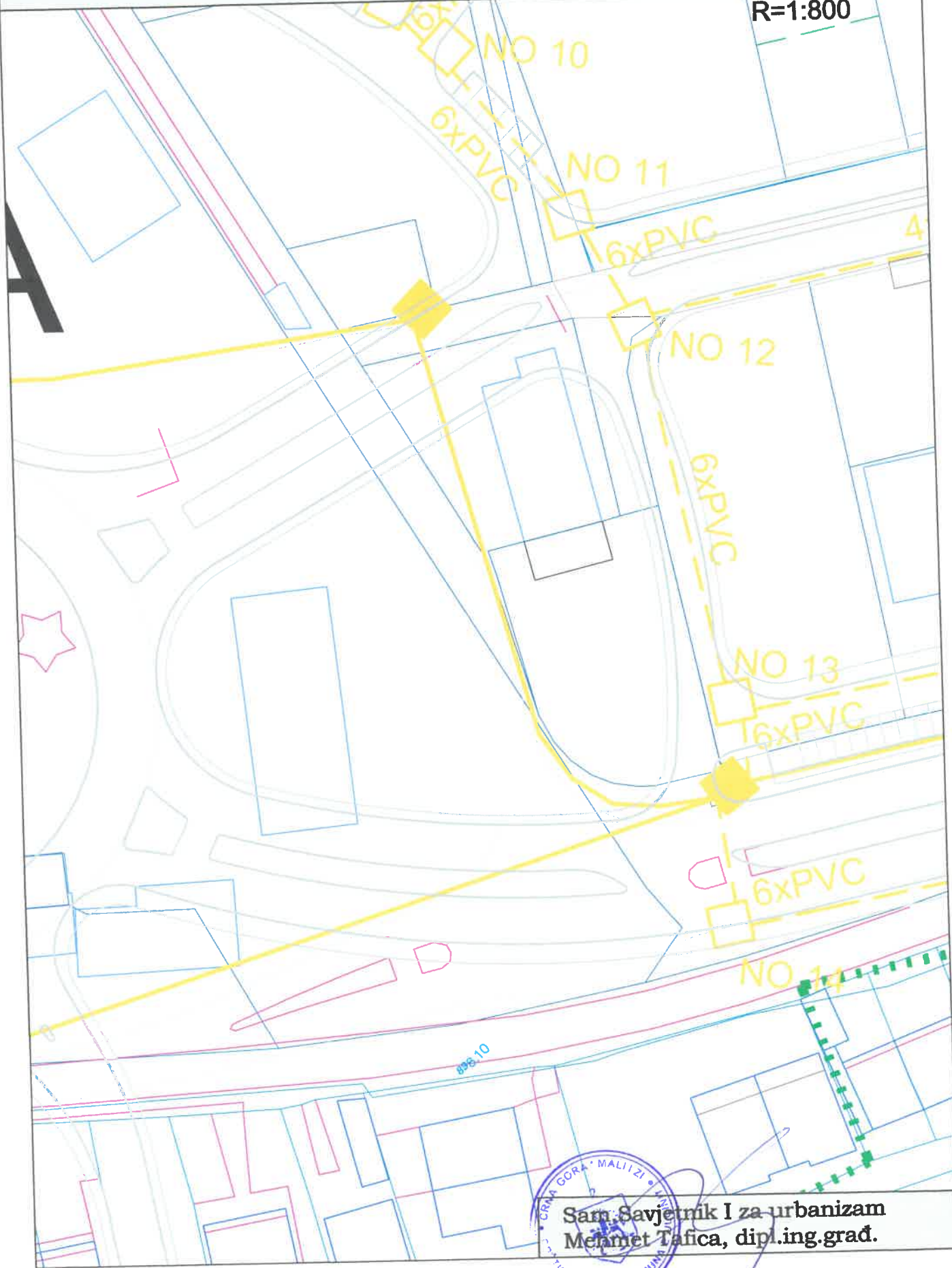


postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta br: 15 Telekomunikacija

R=1:800



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

TELEKOMUNIKACIJE

PLANIRANO



postojeci telekomunikacioni cvor



postojeca 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



Grafički prilozi

iz Opšteg, javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP.1, UP.2, UP.3, UP.4, UP.5 i UP.61, zona „A“, podzona „1“, „Sl.list CG“, opštinski propisi, br.15/12.



SITUACIONE ZONE POJEDINIH DJELOVA KOMPLEKSA R 1:500



PRESJEK 1-1 R 1:500

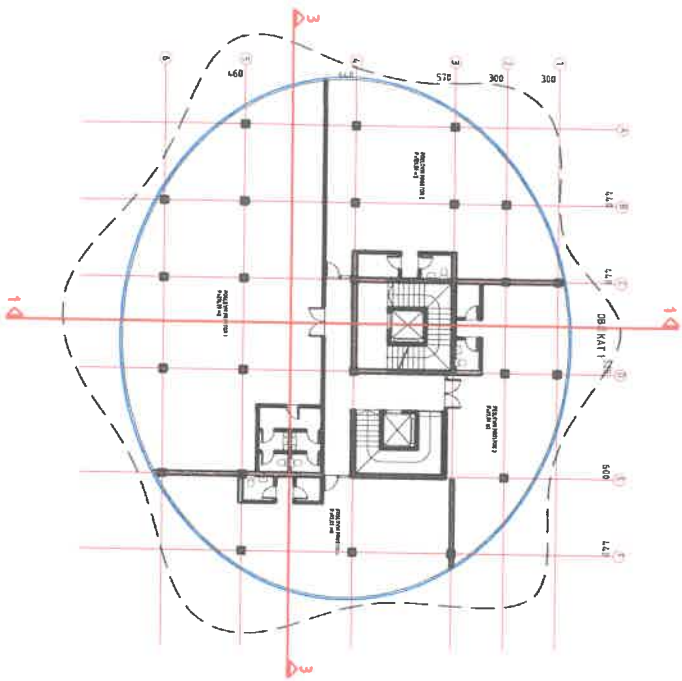
- LEGENDA:
- 1. PODRUM/GARAZA
 - 2. POSLOVNI DIO
 - 3. STAMBENI DIO



OSNOVE UP. BR. 1

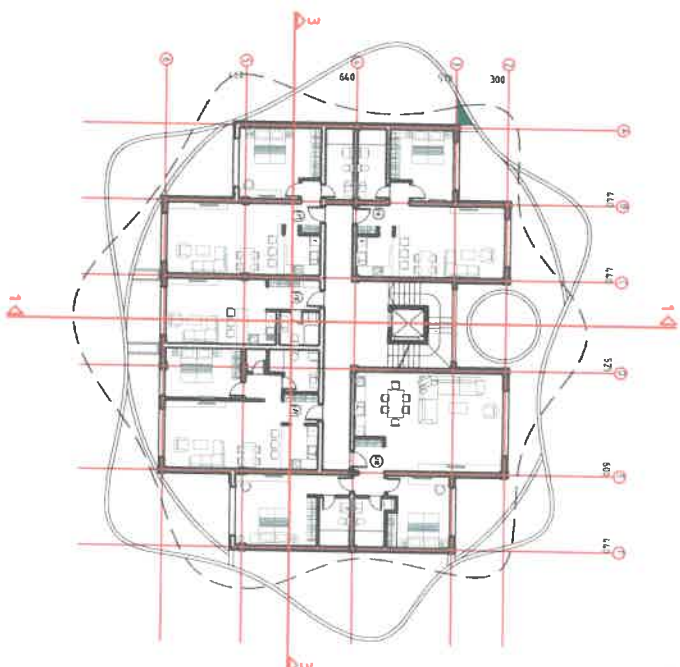
OBJEKAT 1

OSNOVA II i IV SPRATA



OBJEKAT 1 / 2,4 SPRAT	
STAMBENI DIO	
HODNIK	35,20 m ²
VER. KOMUN.	18,20 m ²
STAN 1	60,00 m ²
STAN 2	60,80 m ²
STAN 3	41,00 m ²
STAN 4	68,00 m ²
STAN 5	140,00 m ²
UKUPNO NETO	394,20 m²
UKUPNO BRUTO	693,00 m²

OSNOVA III i V SPRATA

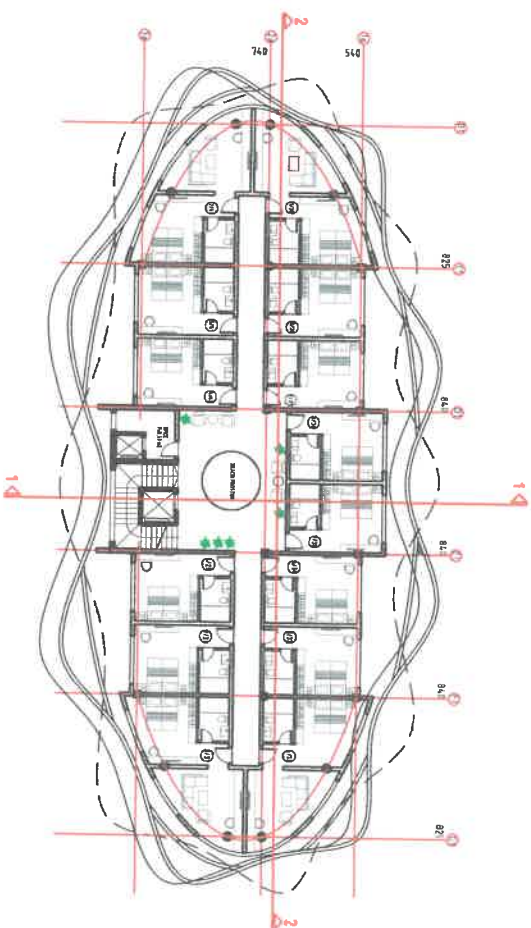


OBJEKAT 1 / 3,5 SPRAT	
STAMBENI DIO	
HODNIK	35,20 m ²
VER. KOMUN.	18,20 m ²
STAN 1 / 6	60,00 m ²
STAN 2 / 7	60,80 m ²
STAN 3 / 8	41,00 m ²
STAN 4 / 9	69,00 m ²
STAN 5 / 10	140,00 m ²
UKUPNO NETO	394,20 m²
UKUPNO BRUTO	693,00 m²



OSNOVE UP. BR. 1 OBJEKAT 2

OSNOVA II i IV SPRATA

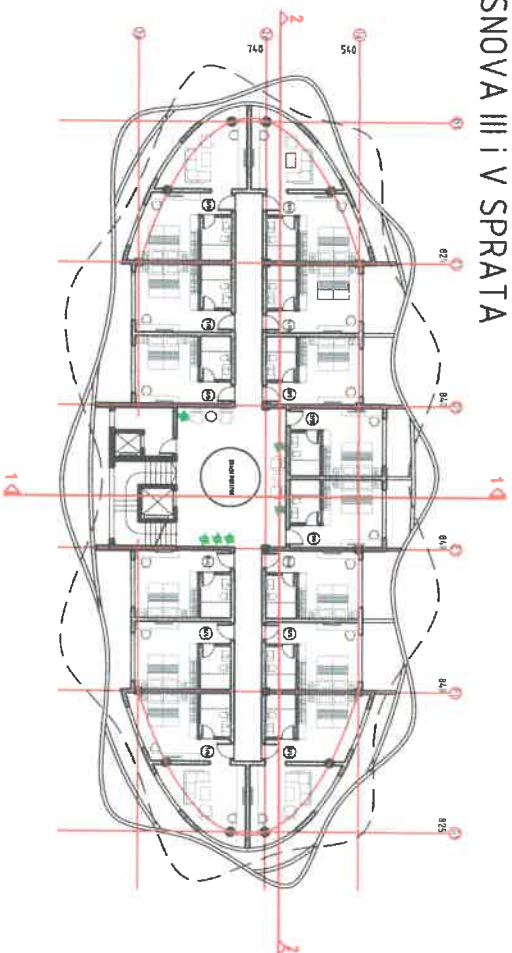


OBJEKAT 2 / 2,4 SPRAT	
HOTEL	
HODNIK	92,40 m ²
VER. KOMUN.	18,20 m ²
SOBA 1 / 29	22,35 m ²
SOBA 2 / 30	22,40 m ²
SOBA 3 / 31	40,20 m ²
SOBA 4 / 32	69,00 m ²
SOBA 5 / 33	140,00 m ²
SOBA 6 / 34	21,70 m ²
SOBA 7 / 35	21,70 m ²
SOBA 8 / 36	21,70 m ²
SOBA 9 / 37	21,70 m ²
SOBA 10 / 38	21,70 m ²
SOBA 11 / 39	40,50 m ²
SOBA 12 / 40	40,50 m ²
SOBA 13 / 41	22,40 m ²
SOBA 14 / 42	22,40 m ²
UKUPNO NETO	548,85 m²
UKUPNO BRUTO	676,50 m²



OSNOVE UP. BR. 1

OSNOVA III : V SPRATA

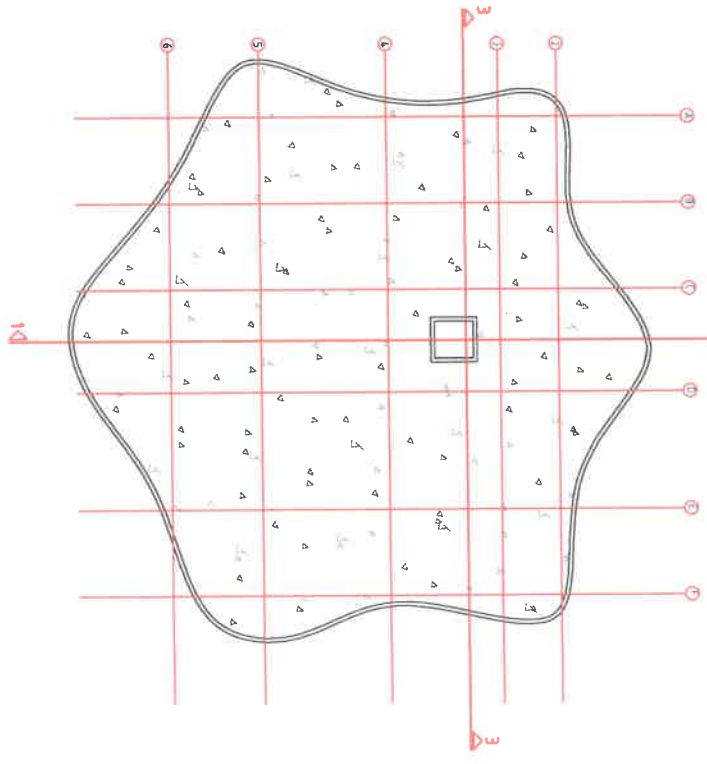
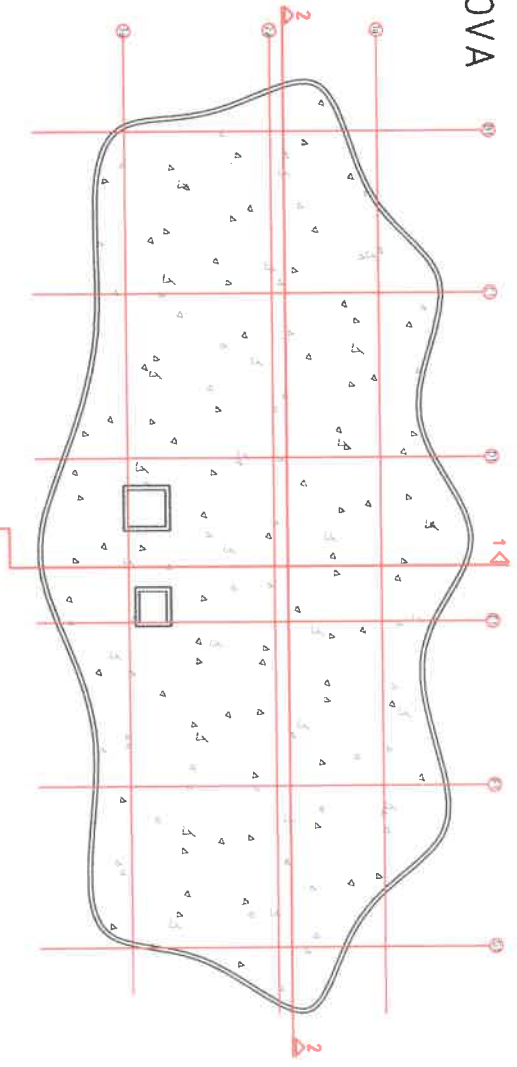


OBJEKAT 2 / 3,5 SPRAT	
HOTEL	
HODNIK	92,40 m ²
VER. KOMUN.	18,20 m ²
SOBA 15 / 43	22,35 m ²
SOBA 16 / 44	22,40 m ²
SOBA 17 / 45	40,20 m ²
SOBA 18 / 46	69,00 m ²
SOBA 19 / 47	140,00 m ²
SOBA 20 / 48	21,70 m ²
SOBA 21 / 49	21,70 m ²
SOBA 22 / 50	21,70 m ²
SOBA 23 / 51	21,70 m ²
SOBA 24 / 52	21,70 m ²
SOBA 25 / 53	40,50 m ²
SOBA 26 / 54	40,50 m ²
SOBA 27 / 55	22,40 m ²
SOBA 28 / 56	22,40 m ²
UKUPNO NETO	548,85 m²
UKUPNO BRUTO	664,80 m²



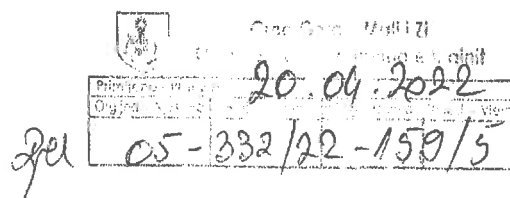
UP. BR. 1

OSNOVA KROVA



[Handwritten signature]

D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj
SH.P.K „Ujësjellës dhe Kanalizim“ - Ulqin
BR/Nr 3.35
Ulcinj 14.04.2022 godine/viti



Na osnovu člana 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) na zahtjev br. 569 dana 11.04.2022. od strane opštine Ulcinj, Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj UTU br. 05-332/22-159/3 kome se obratio **Pekaj J. Anton** za izgradnju objekta *centralne djelatnosti* izdaje se:

Tehničko mišljenje

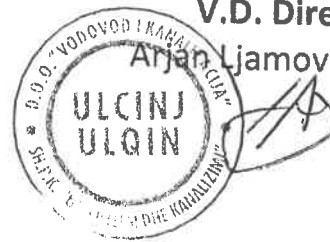
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj dostavio je zahtjev br. 569 sa urbanističko tehničkim uslovima br: 05-332/22-159/3, za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 1 zona A podzona 1, na dijelovima katastrskih parcela br. 11, 12, 4, 2/5, 2, 2/2 i 2/1 KO Ulcinjsko polje, opština Ulcinj. Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanalizacione mreže utvrđuje se sljedeće:

1. Na tom dijelu opštine Ulcinj izgrađen je tranzitni cijevovod ACC Ø250mm koji prolazi kroz katastarsku parcelu br. 16, 14, 13, 12, 30/239 i 11 kao i sekundarna vodovodna mreža Ø63".
2. Kanalizaciona kolektorska mreža nije izgrađena na tom dijelu opštine Ulcinj te rješavanje odvodnje kanalizacije se mora riješiti individualno (septički tank, PPOV....) uz tehničke mogućnosti vezivanja na glavni kolektor predviđenim DUP-om „Ulcinjско polje“.
3. Atmosferska kanalizacija nije izgrađena na tom dijelu Opštine Ulcinj. Shodno tome, atmosferske vode od korisnih površina (terasa, staze...) predvideti transportovati do najbližeg recipijenta opojni bunar u zavisnosti od kote terena sa ciljem da ne dođe do mješanja atmosferskih i fekalnih voda, koja se kasnije može priključiti na gradski kolektor atmosferske kanalizacije, nakon izgradnje istog.
4. Prilikom izrade Glavnog projekta „Hidrotehnikе“ predvidjeti – projektovati postavljanje **vodomjera** van gabarita objekta.

USLOV: S obzirom da kroz katastrasku parcelu br. 16, 14, 13, 12, 30/239 i 11 prolazi tranzitni cijevovod ACC Ø250mm neophodno je da se prije izgradnje Objekta centralne djelatnosti izvrši premještaj tranzitnog cijevovoda ACC Ø250mm.

NAPOMENA: Dodatni detaljniji tehnički uslovi i saglasnosti na osnovu člana 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) razmotriće se nakom izrade tehničke dokumentacije, kao i izlaskom na teren od strane stručne službe D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj.

Obrađivač,
Diar Hadžibeti, dipl.ing.



V.D. Direktor,
Anjan Ljamović, dipl.ecc.



CRNA GORA
MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta
Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit Br./ Nr: 06 – 335/22-76/2



Adresa: Bul. "Đ.K.Skenderbeg" b.b
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Prijmljeno - Planuor:	26.04.2022	tel: +382 30 412 - 050
Org. sed. - Nies Org. J:	05-332/22-157/1	82 30 412 - 956
Kol. - Nuner:		82 30 412 - 413
Filog. - Boshtari:		
Vited. - vlet:		
fax: +382 30 412 - 413		

Ulcinj, 08.04.2022.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 podnosiocu zahtjeva **PEKIĆ Z. ANDRIJI**, 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 **PEKIĆ Z. ANDRIJI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta **CENTRALNE DJELATNOSTI** na urbanističkoj parceli br.1 zoni A podzona 1 u zahvatu **Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinjsko polje u Ulcinju** (sl list CG –opštinski propisi br.15/12) na djelovima katastarskih parcela br.11,12, 4, 2/5, 2, 2/2 i 2/1 **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 **06-335/22-76/1 od 03.04.2022** godine, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosiocu zahtjeva **PEKIĆ Z. ANDRIJI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta **CENTRALNE DJELATNOSTI** na urbanističkoj parceli br.1 zoni A podzona 1 u zahvatu **Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinjsko polje u Ulcinju** (sl list CG – opštinski propisi br.15/12) na djelovima katastarskih parcela br.11,12, 4, 2/5, 2, 2/2 i 2/1 **KO Ulcinjsko Polje**

Uz zahtjev dostavljen je na uvid **Nacrt urbanističkih uslova br.06-332/22-157/4**

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 djelatnosti i zaštitu životne sredine i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi« br. 22/07). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 535-82567770-43.

Obradio,
Mustafa Gorana Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:
1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
1x U spise,
1x arhivi

VD SEKRETAR,
Msc.Adnan Alibegu, ecc



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta
Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit
Br./ Nr.06-082/22-408/2
Ulcinj / Ulqin, 13. 04. 2022.god./vj.

Crna Gora - Mali i Zi	
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit	
15.04.2022	
05-332	22-157/4

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVDJE

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

MIŠLJENJE

Potrebno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta centralne djelatnosti, od investitora Pekić Z. Andrija, na urbanističkoj parc. br.1, u zoni "A", podzoni "1", na dijelovima kat. parcela broj, 11, 12, 4; 2/5, 2, 2/2 i 2/1 KO "Ulcinjско Polje" u zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje" Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br.05-332/22-157/5 za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja, za projekat izgradnje objekta centralne djelatnosti, na urbanističkoj parc. br.1, u zoni "A", podzoni "1", na dijelovima kat. parcela broj, 11, 12, 4, 2/5, 2, 2/2 i 2/1 KO "Ulcinjско Polje" u zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje" Opština Ulcinj, od investitora Pekić Z. Andrija.

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 centralne djelatnosti površine preko 1000 m² (u kojem prema nacrtu UT uslova, osim objekta za stanovanje, dozvoljena i gradnja poslovnih sadržaja, ugostiteljski objekti, objekti društvenih djelatnosti, komunalni-servisni objekti, benzinske pumpe i dr.), spada na Listi II; broj 12 - Infrastrukturni projekti, slovo (b)-Projekti urbanog razvoja.

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



V.D. SEKRETAR-a,
Adnan Alibegu, msc.ecc.

Adnan Alibegu



Crna Gora
Uprava za vode

Prihvaćeno - Primalo:		10.05.2022	
Org. jed. - Nije Org.	Broj - Numer	Prilog - Prilozi	Vrijec - Vrijec
08-319/22-	119/2		

Adresa: Bulevar Revolucije br.24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Br:060-327/22-02011-66

10.05.2022.

Za: OPŠTINA ULCINJ – Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj

Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev br. 08-319/22-119/1 od 29.04.2022. godine

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se zahtjevom, br. 08-319/22-119/1 od 29.04.2022. godine, a u ime Investitora Pekić Z. Andrije, radi izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti (zona predviđena za urbanističko - arhitektonsko konkursno rješenje) na urbanističkoj parceli br. 1 zona „A“, podzoha „1“, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 11, 12, 4, 2/5, 2, 2/2 i 2/1 KO Ulcinj polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj polje“, Opština Ulcinj. Uz predmetni zahtjev dostavljen je Nacr urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za predmetni objekat, grafički prilozi iz planskog dokumenta i list nepokretnosti sa kopijom plana.

Vaš zahtjev detaljno smo razmotrili i s tim u vezi obavještavamo Vas sledeće:
Članom 114 Zakona o vodama ("Sl.list RCG", br. 27/07, "Sl.list CG", br.73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) propisana je obaveza Investitora da, radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i izvođenja geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, pribavi vodne uslove za objekte i radove iz člana 115 i 116 istog zakona.

Imajući u vidu da je planirano da predmetni objekat bude priključen na gradsku hidrotehničku mrežu i da će se uslovi priključenja pribaviti od preduzeća nadležnog za poslove vodovoda i kanalizacije, u konkretnom u ovoj predmetnoj stvari nijesmo nadležni za utvrđivanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije.

Nadležnost za izdavanje vodnih akata definisana je čl. 117 stav 2 Zakona o vodama, odnosno vodne uslove za predmetni objekat izdaje nadležni organ lokalne uprave, ukoliko objekat nije priključen na javnu kanalizaciju, u skladu sa čl. 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama.

Za sve dodatno stojimo Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,

Vesna Bajović

DIREKTORICA

Dostavljeno: Naslovu;
Službi uprave;
a/a.