



K

Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./ Nr.:05-332/22-712/7
Ulcinj / Ulqin, 30.01.2023.godine

Mašanović Ilija

Ulcinj

Ul. Vida Matanovića, b.29.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/22-712/7 od 30.01.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata za stanovanje na urbanističkim parcelama br. 1, 2, 3, 4 5 i 6 zone „C“, podzone „16“, u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju, Opština Ulcinj



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

Dostravljeno:

1 x Imenovanom

1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji

1 x Arhivi i

1 x U spise predmeta

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/22-712/7 Ulcinj / Ulqin, 30.01.2023.godine</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu članova 53 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22), 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 Mašanović Ilija, broj 05-332/22-712/1 od 15.12.2022.godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekata za stanovanje na urbanističkim parcelama br. 1, 2, 3, 4 5 i 6 zone „C“, podzone „16“, koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 30/323, 30/83 i 30/324 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>Mašanović Ilija</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Po karti br.5 „Analiza postojećeg stanja“, katastarske parcele br. 30/323, 30/83 i 30/324 KO Ulcinjsko polje, koje formiraju urbanističke parcele br. 1, 2, 3, 4 5 i 6 zone „C“, podzone „16“, opisana kao „ Šume sa posebnom namjenom – maslinjaci“ i na njih nema izgrađenih objekata.</p> <p>Karakteristike prirodnih uslova Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne . Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana. Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno. Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini, a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni). Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga. Relativna vlažnost je 69% Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.</p> <p>Inženjersko-geološke karakteristike Lokalitet zahvata DUP-a Ulcinjsko polje nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom $ks = 0,1$.</p>	

	<p>Takodje ovaj lokalitet pripada "zoni N - seizmički nestabilni tereni", uzan pojas oboda krečnjackih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.</p> <p>Obaveza je naručioca ili investitora da, prije pristupanja izradi konačnog Idejnog rješenja i Glavnog projekta za izgradnju objekata, uradi i elaborira potrebna inženjersko - geološka istraživanja.</p> <p>Hidrogeološke karakteristike</p> <p>Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.</p> <p>Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjско polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.</p>															
7	PLANIRANO STANJE															
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije															
	Namjena planiranih objekata na urbanističkim parcelama 1, 2, 3, 4 5 i 6 zone „C“, podzone „16“, je: površina za stanovanje male gustine (SMG); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Plan namjena površina“.															
7.2.	Pravila parcelacije															
	<p>U okviru zahvata plana definisane su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu: <i>Plan parcelacije</i>.</p> <p>Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.</p> <p>Plan parcelacije dat je u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a <u>dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata.</u></p> <p>Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijelova katastarskih parcela br. 30/323, 30/83 i 30/324 KO Ulcinjско polje, formirane su urbanističke parcele br. 1, 2, 3, 4 5 i 6 zone „C“, podzone „16“, sa ukupnom površinom od 7.301,81m², odnosno:</p> <p>1. Urbanistička parcela br. 1 u zoni „C“, podzoni „16“:</p> <p>Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijela katastarske parcele br. 30/323 KO Ulcinjско polje, formirana je urbanistička parcela br. 1 u zoni „C“, podzoni „16“ površine od 1.073,50m².</p> <p>Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.</p> <p>Kordinatne tačke urbanističke parcele:</p> <table border="0"> <tr> <td>1</td> <td>6603405.00</td> <td>4642970.41</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>6603422.19</td> <td>4643007.41</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>6603427.73</td> <td>4643009.77</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>6603446.04</td> <td>4643003.52</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>6603425.84</td> <td>4642960.17</td> </tr> </table> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetne katastarske parcele koja formira urbanističku parcelu 1 u zoni „C“, podzoni „16“. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.</p>	1	6603405.00	4642970.41	2	6603422.19	4643007.41	3	6603427.73	4643009.77	4	6603446.04	4643003.52	5	6603425.84	4642960.17
1	6603405.00	4642970.41														
2	6603422.19	4643007.41														
3	6603427.73	4643009.77														
4	6603446.04	4643003.52														
5	6603425.84	4642960.17														

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjnsko polje“, u okviru urbanističke parcele br. 1 u zoni „C“, podzoni „16“, planirana je izgradnja objekta za stanovanje sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama:

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks Zauzetosti (Iz)
----------------	---------	---------------------------	--------------------------	------------------------

Zona C

SMG	Stanovanje male gustine (poslovanje, smještaj turista u pansionima i dr..)	do P+2	0,40	0,15
-----	--	--------	------	------

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela (broj)	1 u zoni „C“, podzoni „16“
površina urbanističkih parcela (m2)	1.073,50
max indeks zauzetosti	0,15
max zauzetost parcela pod objektom (m2)	161,03
max indeks izgradjenosti	0,40
max bruto građevinska površina(m2)	429,40
max spratnost objekta	do P+2
namjena	stanovanje male gustine

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 161,03m² (indeks zauzeto. 0,15).

Max.bruto građevinska površina objekta 429,40m² (indeks izgrađenost. 0,40).

Indeks izgrađenosti odnosi se na urbanističku parcelu.

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

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

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.

2. Urbanistička parcela br. 2 u zoni „C“, podzoni „16“:

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjnsko polje“ od dijela katastarske parcele br. 30/323 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 2 u zoni „C“, podzoni „16“ površine od 1.069,32m².

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele:

1	6603405.00	4642970.41
5	6603425.84	4642960.17
14	6603405.67	4642916.88
15	6603389.37	4642927.78
16	6603387.79	4642933.42

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 **urbanističku parcelu 2 u zoni „C“, podzoni „16“**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru **urbanističke parcele br. 2 u zoni „C“, podzoni „16“**, planirana je izgradnja objekta za stanovanje sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama:

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks Zauzetosti (Iz)
----------------	---------	---------------------------	--------------------------	------------------------

Zona C

SMG	Stanovanje male gustine (poslovanje, smještaj turista u pansionima i dr..)	do P+2	0,40	0,15
-----	--	--------	------	------

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela (broj)	2 u zoni „C“, podzoni „16“
površina urbanističkih parcela (m2)	1.069,32
max indeks zauzetosti	0,15
max zauzetost parcela pod objektom (m2)	160,40
max indeks izgrađenosti	0,40
max bruto građevinska površina(m2)	427,73
max spratnost objekta	do P+2
namjena	stanovanje male gustine

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 160,40m² (indeks zauzeto. 0,15).

Max.bruto građevinska površina objekta 427,73m² (indeks izgrađen. 0,40).

Indeks izgrađenosti odnosi se na urbanističku parcelu.

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

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

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.

3. Urbanistička parcela br. 3 u zoni „C“, podzoni „16“:

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijela katastarske parcele br. 30/83 KO Ulcinjско polje, formirana je urbanistička parcela br. 3 u zoni „C“, podzoni „16“ površine od 1.359,84m².

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele:

5	6603425.84	4642960.17
6	6603450.45	4642948.08
13	6603428.73	4642901.45
14	6603405.67	4642916.88

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 **urbanističku parcelu 3 u zoni „C“, podzoni „16“**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru **urbanističke parcele br. 3 u zoni „C“, podzoni „16“**, planirana je izgradnja objekta za stanovanje sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama:

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks Zauzetosti (Iz)
----------------	---------	---------------------------	--------------------------	------------------------

Zona C

SMG	Stanovanje male gustine (poslovanje, smještaj turista u pansionima i dr..)	do P+2	0,40	0,15
------------	---	---------------	-------------	-------------

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela (broj)	3 u zoni „C“, podzoni „16“
površina urbanističkih parcela (m2)	1.359,84
max indeks zauzetosti	0,15
max zauzetost parcela pod objektom (m2)	203,98
max indeks izgradjenosti	0,40
max bruto građevinska površina(m2)	543,94
max spratnost objekta	do P+2
namjena	stanovanje male gustine

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 203,98m² (indeks zauzeto. 0,15).

Max.bruto građevinska površina objekta 543,94m² (indeks izgrađenost. 0,40).

Indeks izgrađenosti odnosi se na urbanističku parcelu.

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

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

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.

4. Urbanistička parcela br. 4 u zoni „C“, podzoni „16“:

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijela katastarske parcele br. 30/83 KO Ulcinjско polje, formirana je urbanistička parcela br. 4 u zoni „C“, podzoni „16“ površine od 1.359,08m².

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele:

4 6603446.04 4643003.52

5	6603425.84	4642960.17
6	6603450.45	4642948.08
7	6603472.13	4642994.61

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 **urbanističku parcelu 4 u zoni „C“, podzoni „16“**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru **urbanističke parcele br. 4 u zoni „C“, podzoni „16“**, planirana je izgradnja objekta za stanovanje sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama:

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks Zauzetosti (Iz)
----------------	---------	---------------------------	--------------------------	------------------------

Zona C

SMG	Stanovanje male gustine (poslovanje, smještaj turista u pansionima i dr..)	do P+2	0,40	0,15
-----	--	--------	------	------

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela (broj)	4 u zoni „C“, podzoni „16“
površina urbanističkih parcela (m2)	1.359,08
max indeks zauzetosti	0,15
max zauzetost parcela pod objektom (m2)	203,86
max indeks izgrađenosti	0,40
max bruto građevinska površina(m2)	543,63
max spratnost objekta	do P+2
namjena	stanovanje male gustine

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 203,86m² (indeks zauzeto. 0,15).

Max.bruto građevinska površina objekta 543,63m² (indeks izgrađenost. 0,40).

Indeks izgrađenosti odnosi se na urbanističku parcelu.

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

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

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.

5. Urbanistička parcela br. 5 u zoni „C“, podzoni „16“:

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijela katastarske parcele br. 30/324 KO Ulcinjско polje, formirana je urbanistička parcela br. 5 u zoni „C“, podzoni „16“ površine od 1.221,82m².

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele:

6	6603450.45	4642948.08
10	6603471.26	4642937.86
11	6603450.45	4642893.17
12	6603443.86	4642891.33
13	6603428.73	4642901.45

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 **urbanističku parcelu 5 u zoni „C“, podzoni „16“**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru **urbanističke parcele br. 5 u zoni „C“, podzoni „16“**, planirana je izgradnja objekta za stanovanje sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama:

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks Zauzetosti (Iz)
----------------	---------	---------------------------	--------------------------	------------------------

Zona C

SMG	Stanovanje male gustine (poslovanje, smještaj turista u pansionima i dr..)	do P+2	0,40	0,15
-----	--	--------	------	------

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela (broj)	5 u zoni „C“, podzoni „16“
površina urbanističkih parcela (m2)	1.221,82
max indeks zauzetosti	0,15
max zauzetost parcela pod objektom (m2)	183,27
max indeks izgradjenosti	0,40
max bruto građevinska površina(m2)	488,73
max spratnost objekta	do P+2
namjena	stanovanje male gustine

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 183,27m² (indeks zauzeto. 0,15).

Max.bruto građevinska površina objekta 488,73m² (indeks izgrađen. 0,40).

Indeks izgrađenosti odnosi se na urbanističku parcelu.

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

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

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.

6. Urbanistička parcela br. 6 u zoni „C“, podzoni „16“:

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“ od dijela katastarske parcele br. 30/324 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 6 u zoni „C“, podzoni „16“ površine od 1.218,25m².

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele:

6	6603450.45	4642948.08
7	6603472.13	4642994.61
8	6603489.44	4642988.69
9	6603492.07	4642982.54
10	6603471.26	4642937.86

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetne katastarske parcele koja formira **urbanističku parcelu 6 u zoni „C“, podzoni „16“**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru **urbanističke parcele br. 6 u zoni „C“, podzoni „16“**, planirana je izgradnja objekta za stanovanje sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama:

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks Zauzetosti (Iz)
----------------	---------	---------------------------	--------------------------	------------------------

Zona C

SMG	Stanovanje male gustine (poslovanje, smještaj turista u pansionima i dr..)	do P+2	0,40	0,15
-----	--	--------	------	------

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela (broj)	6 u zoni „C“, podzoni „16“
površina urbanističkih parcela (m2)	1.218,25
max indeks zauzetosti	0,15
max zauzetost parcela pod objektom (m2)	182,74
max indeks izgradjenosti	0,40
max bruto građevinska površina(m2)	487,30
max spratnost objekta	do P+2
namjena	stanovanje male gustine

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 182,74m² (indeks zauzeto. 0,15).

Max.bruto građevinska površina objekta 487,30m² (indeks izgrađenost. 0,40).

Indeks izgrađenosti odnosi se na urbanističku parcelu.

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

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

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 OBJEKATA

Na urbanističku parcelu br. 1, 2, 3, 4, 5 i 6 u zoni „C“, podzoni „16“, planom je definisana maksimalna spratnost od P+2 (prizemlje i dva sprata).

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

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

Postavljanje objekata na parceli

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

Orijentacija objekata

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

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

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

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju

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

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

Kordinatne tačke građevinske linije za UP.1 zona C podzona 16:

A	6603409.48	4642968.21
B	6603425.69	4643003.07
C	6603443.06	4642997.14

D 6602678.70 4643196.13

Kordinatne tačke građevinske linije za UP.2 zona C podzona 16:

F 6603407.81 4642921.46

G 6603392.51 4642931.69

A 6603409.48 4642968.21

Kordinatne tačke građevinske linije za UP.3 zona C podzona 16:

E 6603430.87 4642906.04

F 6603407.81 4642921.46

Kordinatne tačke građevinske linije za UP.4 zona C podzona 16:

C 6603443.06 4642997.14

Č 6603469.16 4642988.23

Kordinatne tačke građevinske linije za UP.5 zona C podzona 16:

D 6603466.77 4642940.06

E 6603446.16 4642895.81

F 6603430.87 4642906.04

Kordinatne tačke građevinske linije za UP.6 zona C podzona 16:

G 6603469.16 4642988.23

H 6603486.45 4642982.32

I 6603466.77 4642940.06

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

Regulacija i nivelacija

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

Kordinatne tačke regulacione linije za UP.1 zona C podzona 16:

1 6603405.00 4642970.41

2 6603422.19 4643007.41

3 6603427.73 4643009.77

4 6603446.04 4643003.52

Kordinatne tačke regulacione linije za UP.2 zona C podzona 16:

1 6603405.00 4642970.41

14 6603405.67 4642916.88

15 6603389.37 4642927.78

16 6603387.79 4642933.42

Kordinatne tačke regulacione linije za UP.3 zona C podzona 16:

13 6603428.73 4642901.45

14 6603405.67 4642916.88

Kordinatne tačke regulacione linije za UP.4 zona C podzona 16:

4 6603446.04 4643003.52

7 6603472.13 4642994.61

Kordinatne tačke regulacione linije za UP.5 zona C podzona 16:

10 6603471.26 4642937.86

11 6603450.45 4642893.17

12 6603443.86 4642891.33

13 6603428.73 4642901.45

Kordinatne tačke regulacione linije za UP.6 zona C podzona 16:

7 6603472.13 4642994.61

8 6603489.44 4642988.69

9 6603492.07 4642982.54

10 6603471.26 4642937.86

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




8	<p align="center">PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Konstrukcija objekata Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9o MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa. Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje. Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči. Za potrebe projektovanja (glavne i izvodačke projekte) izraditi geomehaničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima. Seizmičke karakteristike Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora , IX° MKS . Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“. <i>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karateristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</i> Prilikom izgradnje ili postavljanja termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno Mišljenje na lokaciju (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosti rastojanja), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanja (Sl.list CG", broj 26/10, 40/2011, i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ", broj 20/7i i 23/71) i Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ", broj 24/71 i 26/71). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisne mjere zaštite na radu u skladu sa tehološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p>
9	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Smjernice za zaštitu životne okoline 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,</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti, - Mjere zaštite od elementarnih nepogoda. <p>Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora a sistem i praksa 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">USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Smjernice za pejzažno uređenje</p> <p>Zelene i slobodne površine individualnog stanovanja i turizma (blok vile, apart hoteli sa 3* zvjezdice i više) u maslinjacima- DUP-om se planira izgradnja individualnih stambenih i turističkih objekata - blok vila, apart hotela sa 3* zvjezdice i više, u maslinjacima u zoni C.</p> <p>Za površine u okviru individualnog stanovanja i turizma u maslinjacima neophodno je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje, - u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; - izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, - max. sačuvati i uklopiti stabla maslina i vjetrozaštitne pojaseve čempresa, - min. 60% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 15% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.), - gradnju objekata locirati na mjestima gdje će intervencije u maslinjaku biti najminimalnije, - na mjestima gdje je predviđena gradnja objekata, a gdje je neophodno uklanjanje maslina, predvidjeti njihovo presađivanje u okviru iste parcele. Na taj način se može formirati drvored prema susjednim parcelama i saobraćajnica. - nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekatavan gabarita osnovnih objekata na parceli, da bi se u što većoj mjeri sačuvao biljni fond. Takođe, blizina plaža i kupališta ne opravdava ovakve intervencije u osjetljivom području. - intervencije na vjetrozaštitnom pojasu, nakon taksacije koja će utvrditi zdravstveno stanje, dekorativnost, kondiciju itd., moguće su samo na mjestima gdje je negativna ocjena jedinki. U slučajevima izrazito pozitivne ocjene pojasa uklanjanje pojedinačnih stabala je dozvoljeno samo radi obezbjedjena prilaza urb. parcelama ili radi lociranja objekta (presađivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano), - staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta, - ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom, - ogradni zid mora biti od prirodnih materijala - kamena, živica, - revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.

11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Režim zaštite kulturne baštine U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	/
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od 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, - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<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 drugih objekata;

	<p>- 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;</p> <p>- 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> <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>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> <p>- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/,</p> <p>- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me, kao i</p> <p>- Adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p>							
18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p style="text-align: center;">/</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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Oznaka urbanističke parcele</td> <td> <p>1 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>2 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>3 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>4 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>5 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>6 u zoni „C“, podzoni „16“</p> </td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m²)</td> <td> <p>UP.1 = 1.073,50</p> <p>UP.2 = 1.069,32</p> <p>UP.3 = 1.359,84</p> <p>UP.4 = 1.359,08</p> <p>UP.5 = 1.221,82</p> <p>UP.6 = 1.218,25</p> </td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td style="text-align: center;">0,15</td> </tr> </table>		Oznaka urbanističke parcele	<p>1 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>2 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>3 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>4 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>5 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>6 u zoni „C“, podzoni „16“</p>	Površina urbanističke parcele (m ²)	<p>UP.1 = 1.073,50</p> <p>UP.2 = 1.069,32</p> <p>UP.3 = 1.359,84</p> <p>UP.4 = 1.359,08</p> <p>UP.5 = 1.221,82</p> <p>UP.6 = 1.218,25</p>	Maksimalni indeks zauzetosti	0,15
Oznaka urbanističke parcele	<p>1 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>2 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>3 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>4 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>5 u zoni „C“, podzoni „16“</p> <p>6 u zoni „C“, podzoni „16“</p>							
Površina urbanističke parcele (m ²)	<p>UP.1 = 1.073,50</p> <p>UP.2 = 1.069,32</p> <p>UP.3 = 1.359,84</p> <p>UP.4 = 1.359,08</p> <p>UP.5 = 1.221,82</p> <p>UP.6 = 1.218,25</p>							
Maksimalni indeks zauzetosti	0,15							

Max. Površina prizemlja (m2)	UP.1 = 161,03 UP.2 = 160,40 UP.3 = 203,98 UP.4 = 203,86 UP.5 = 183,27 UP.6 = 182,74
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,40
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	UP.1 = 429,40 UP.2 = 427,73 UP.3 = 543,94 UP.4 = 543,63 UP.5 = 488,73 UP.6 = 487,30
Maksimalna spratnost objekata	do P+2
Namjena	stanovanje male gustine
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m ² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora</p> <p>Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.</p> <p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p> <p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.</p> <p>Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitim obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeduju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.</p> <p>U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.</p> <p>Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.</p> <p>Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zori</p> <p>Materijalizacija objekata</p> <p>Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.</p> <p>U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.</p> <p>Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji</p>

		<p>imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.</p> <p>Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:</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.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
OSTALI USLOVI		
<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, 82/2020 i 86/2022) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21	DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.	
22	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	<p>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;"> potpis</p>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
24		<p style="text-align: center;"> potpis ovlašćenog službenog lica</p>

25	PRILOZI	
	<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=1/000 .</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je Rješenje saobraćajnih uslova (akt br.06-335/23-7/2 od 24.01.2023.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, 82/2020 i 86/2022), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata za stanovanje na urbanističkim parcelama br.1, 2, 3, 4, 5 i 6 u zoni „C“, podzoni „16“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje", i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/22-712/3 od 17.01.2023. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju) - Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/22-712/5 od 17.01.2023. godine (mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/22-712/6 od 17.01.2023. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu doatavili tehničke uslove.



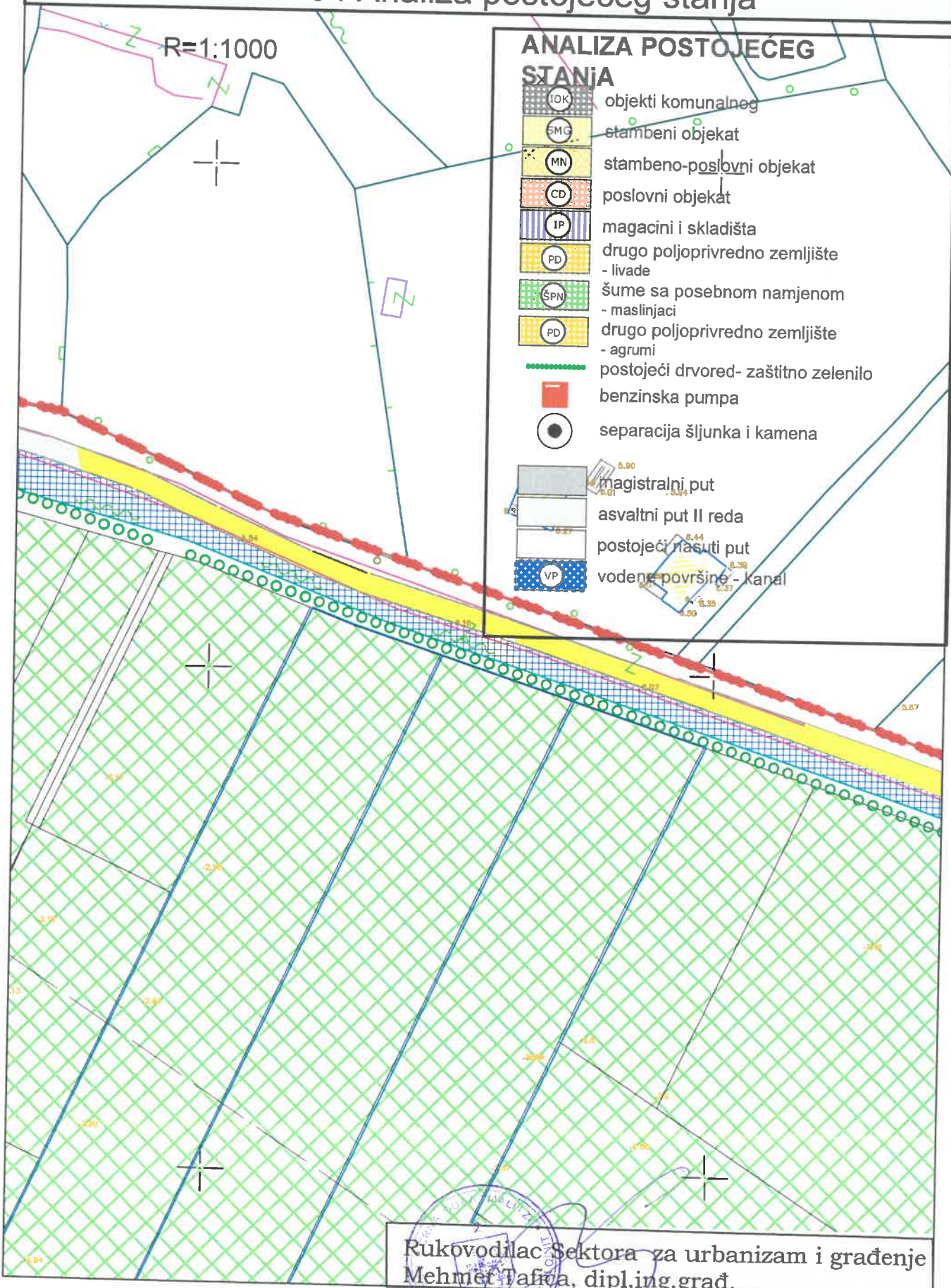
Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 04 Analiza postojećeg stanja

R=1:1000

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

-  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
-  vodena površina - kanal



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



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 06 Urbanističko arhitektonsko oblikovanje

R=1:1000

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 namjene

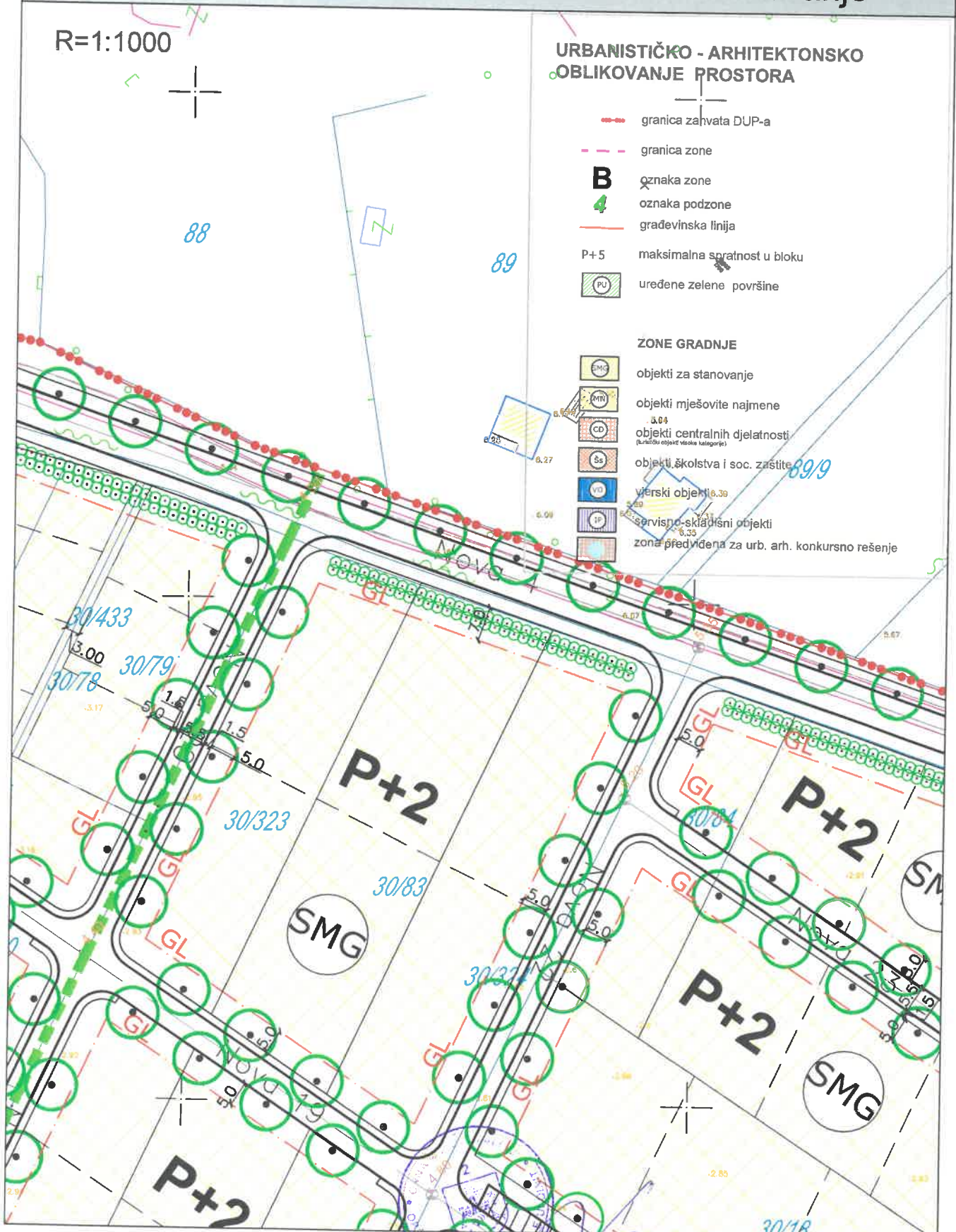
objekti centralnih djelatnosti
(izvršni objekti visoke kategorije)

objekti školstva i soc. zaštite

vjerski objekti

servisno-skladišni objekti

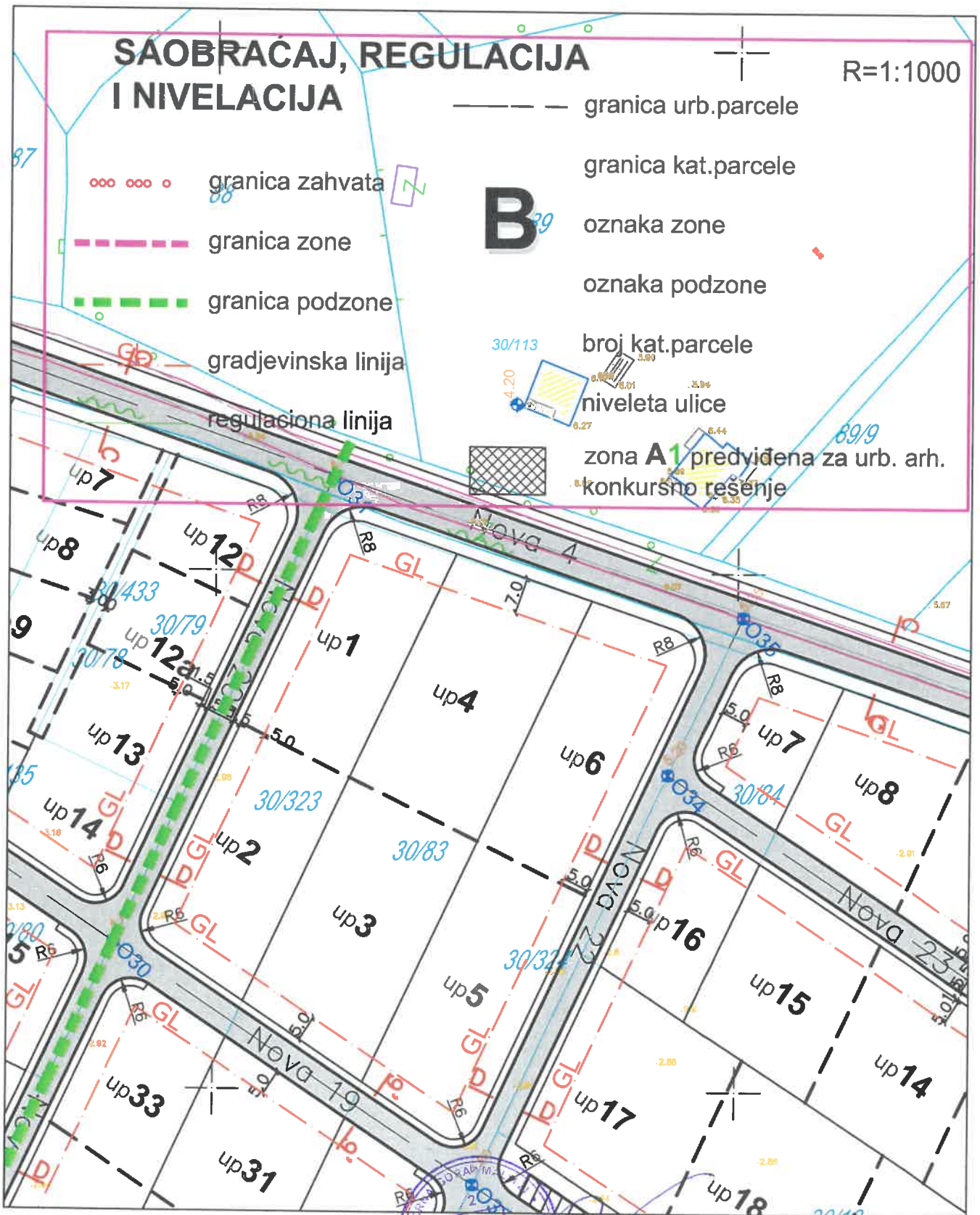
zona predviđena za urb. arh. konkursno rješenje



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

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 07 Saobraćaj, nivelacija, regulacija-sa izmjenom



SAOBRAĆAJ, REGULACIJA I NIVELACIJA

R=1:1000

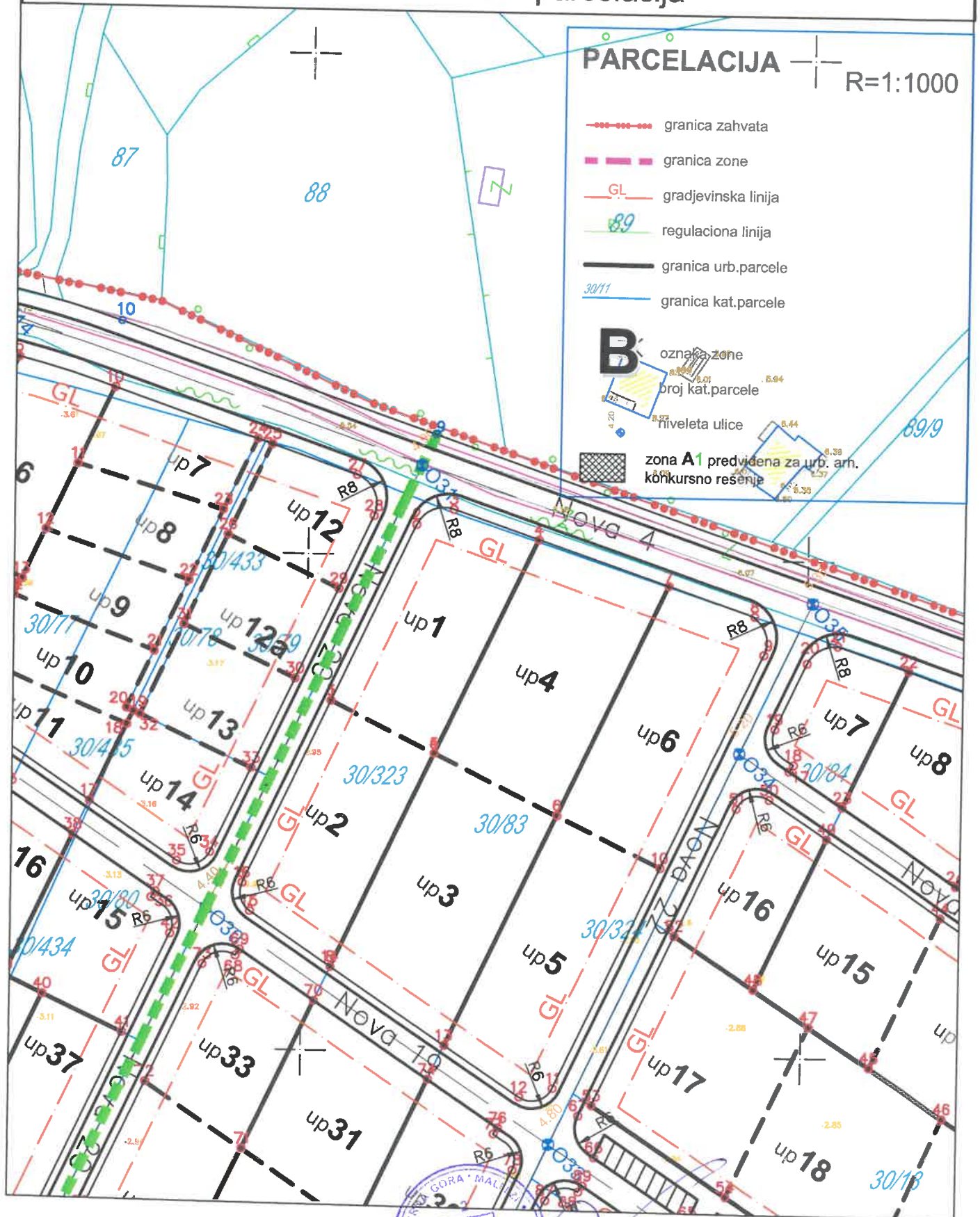
- ooo ooo o granica zahvata
- granica zone
- granica podzone
- gradjevinska linija
- regulaciona linija

- granica urb.parcele
- granica kat.parcele
- B** oznaka zone
- o oznaka podzone
- 30/113 broj kat.parcele
- niveleta ulice
- zona **A1** predviđena za urb. arh. konkursno rešenje

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

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br.08 Plan parcelacija



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






Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 09 Pejzazna arhitektura






R=1:1000

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE-PU


I Objekti pejzazne arhitekture javne namjene-PUJ

-  Zelenilo uz saobraćajnice
-  Skver-manje parkovske površine
-  Površine za pejzazno uredjenje
-  novoplanirani drveoredi
-  postojeći vjetrozaštitni pojas

II Objekti pejzazne 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

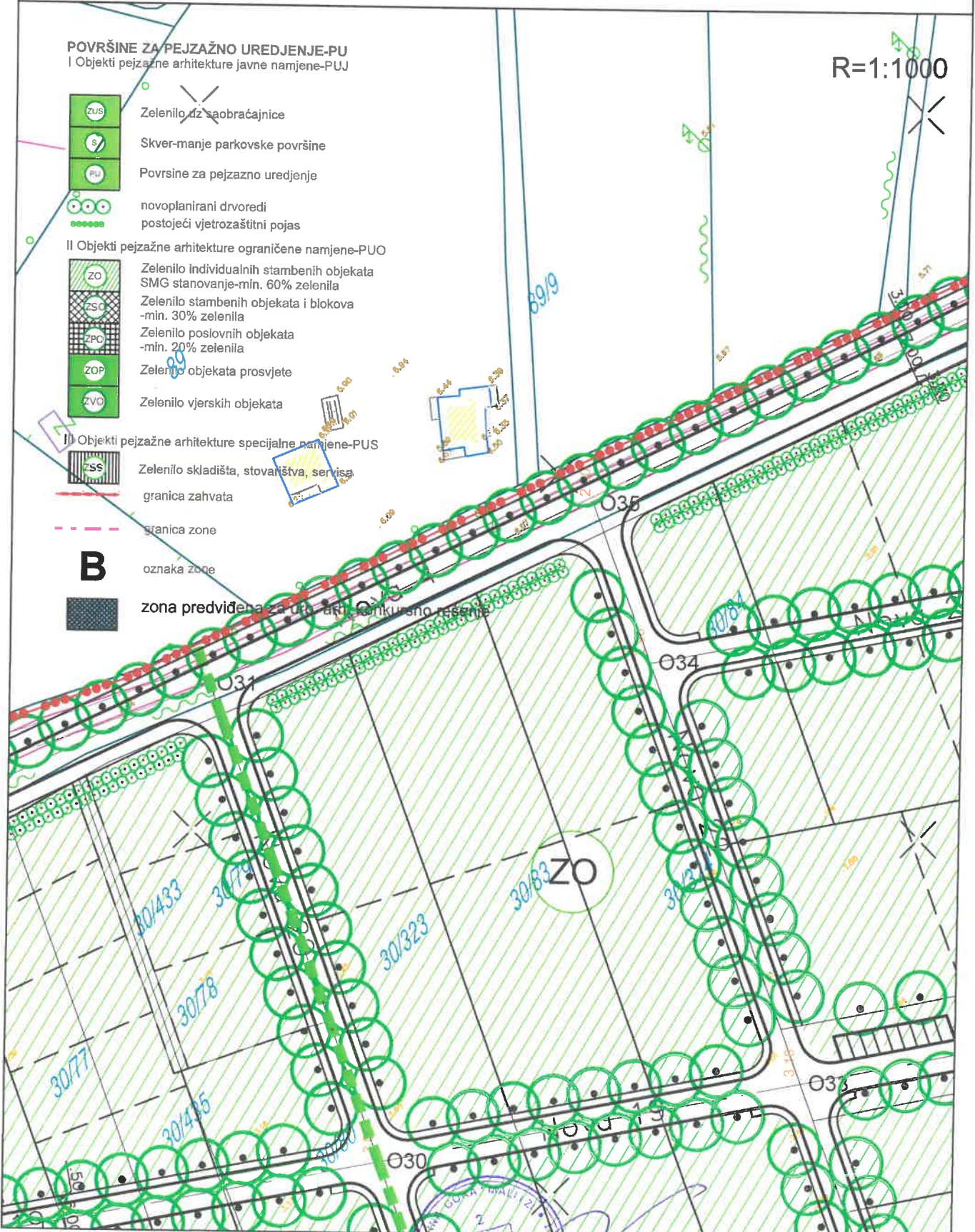
III Objekti pejzazne arhitekture specijalne namjene-PUS

-  Zelenilo skladišta, stovaništa, servisa

— granica zahvata
- - - granica zone

B oznaka zone

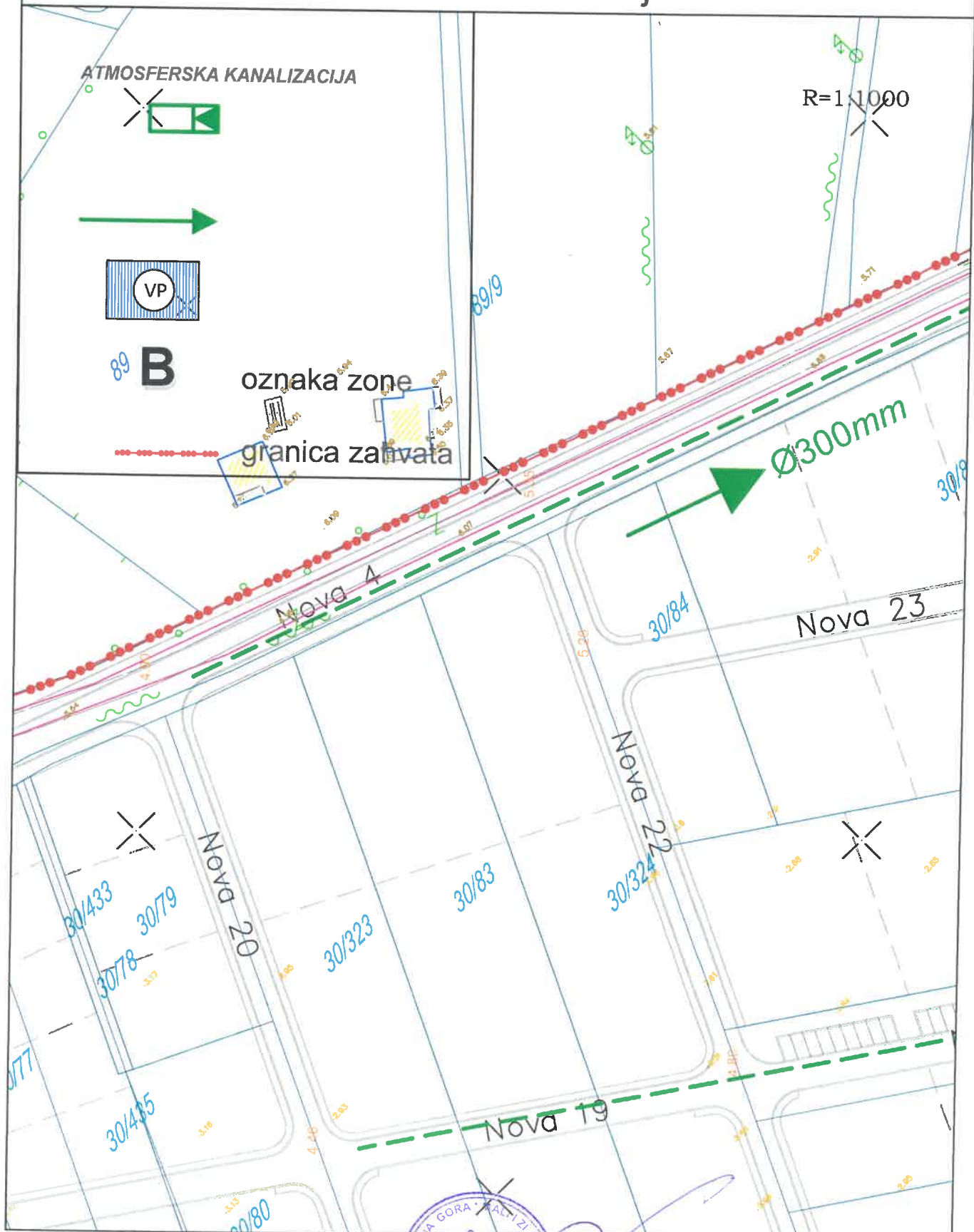
 zona predviđena za urbanističko-konkursno rešenje



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

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 11 Atmosferska kanalizacija



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



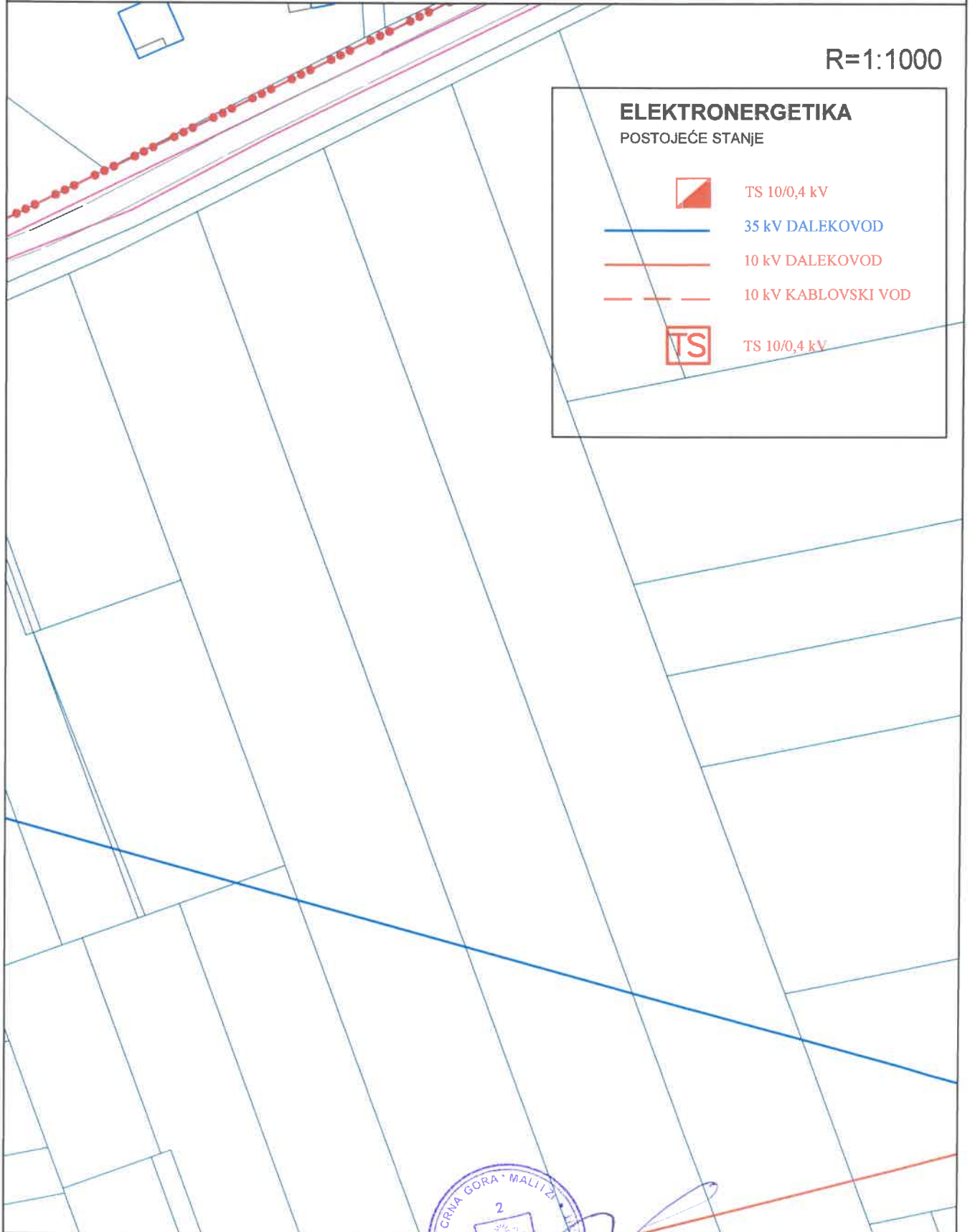
Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 12 Energetika-postojeće stanje

R=1:1000

ELEKTRONERGETIKA POSTOJEĆE STANJE

-  TS 10/0,4 kV
-  35 kV DALEKOVOD
-  10 kV DALEKOVOD
-  10 kV KABLOVSKI VOD
-  TS 10/0,4 kV









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

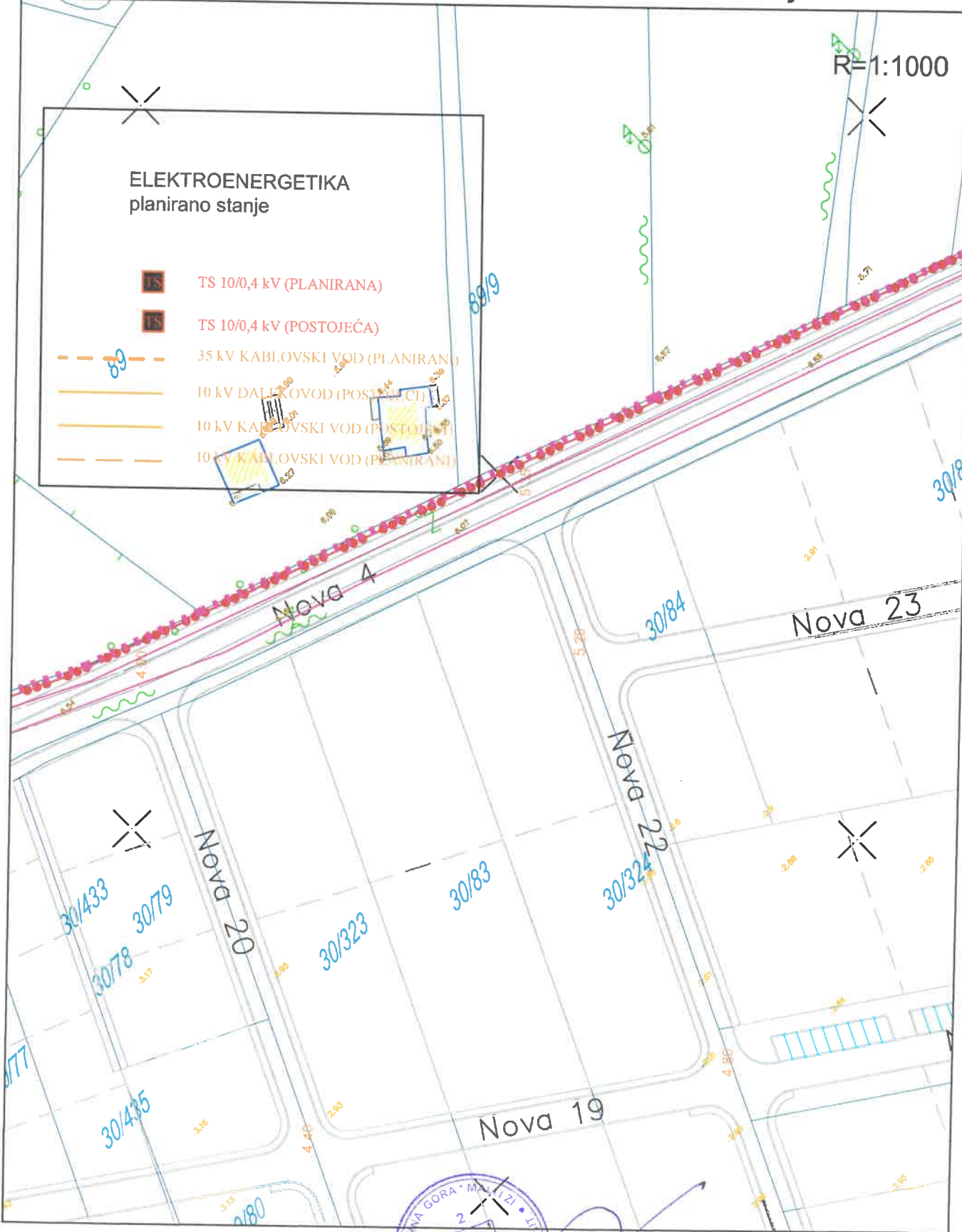
Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 13 Elektroenergetika, planirano stanje

R=1:1000

ELEKTROENERGETIKA
planirano stanje

-  TS 10/0,4 kV (PLANIRANA)
-  TS 10/0,4 kV (POSTOJEĆA)
-  35 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)
-  10 kV DALJINSKI VOD (POSTOJEĆI)
-  10 kV KABLOVSKI VOD (POSTOJEĆI)
-  10 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)



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

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

TELEKOMUNIKACIJE

POSTOJEĆE

R=1:1000



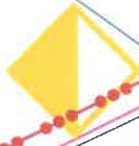
postojeci telekomunikacioni cvor



postojeca telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



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








Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

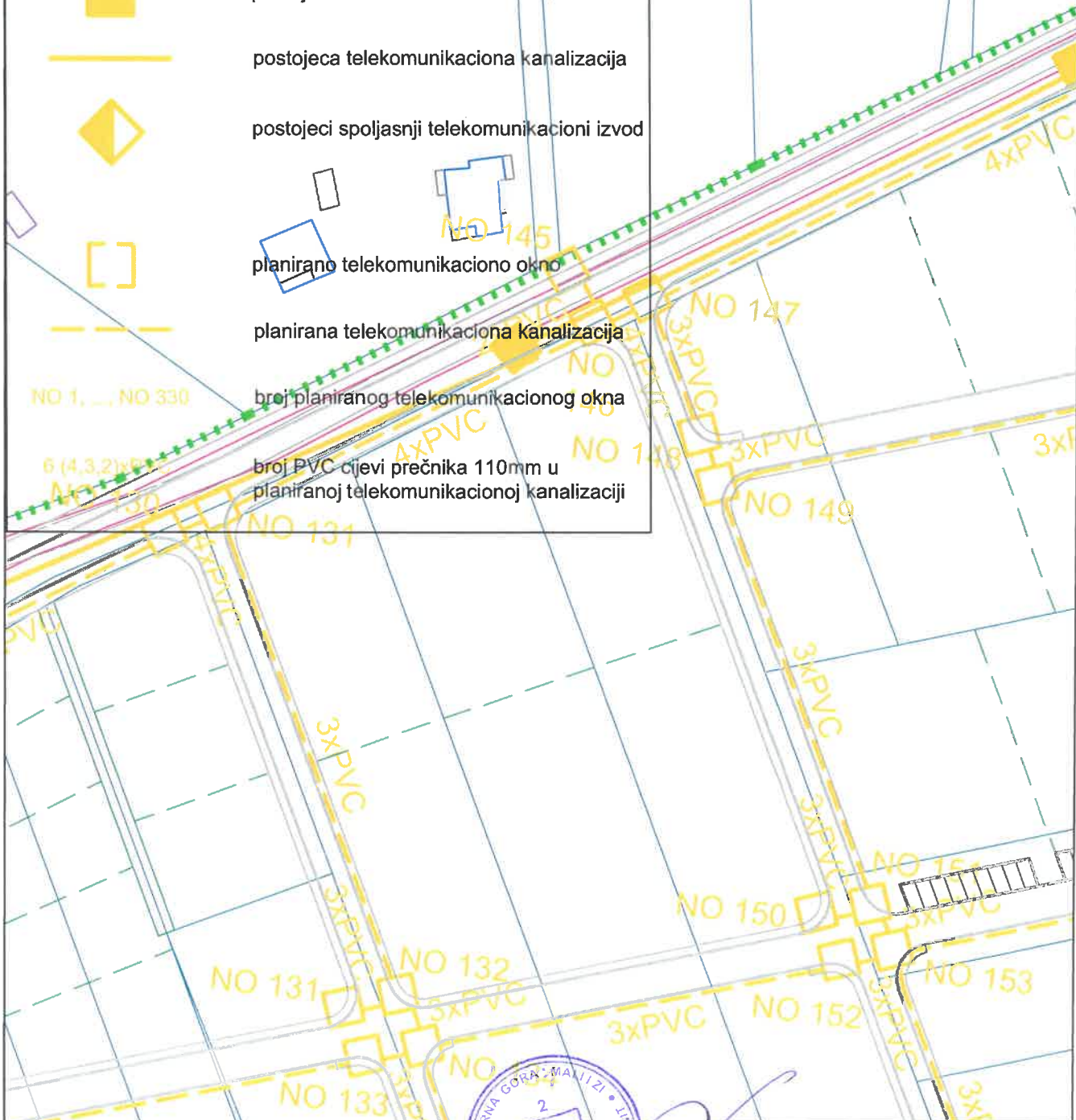
Karta br: 15 Telekomunikacije-planirano

TELEKOMUNIKACIJE

PLANIRANO

R=1:1000

-  postojeci telekomunikacioni cvor
-  postojece telekomunikaciono okno
-  postojeca telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija
-  broj planiranog telekomunikacionog okna
-  broj PVC cijevi precnika 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji



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

MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore
Br./ Nr: 06 – 335/23- 7/2

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

Ulcinj,24.01.2023g./v.

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – **Opština Ulcinj**, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosiocu zahtjeva **MAŠANOVIĆ ILIJI**, 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 MAŠANOVIĆ ILIJI za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta ZA STANOVANJE na urbanističkim parcelama br.1,2,3,4,5 i 6 u zoni C podzoni 16 u zahvatu Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinjsko polje u Ulcinju (sl list CG –opštinski propisi br.15/12) na katastarskim parcelama br.30/323, 30/83 i 30/324 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 **06-335/23-7/1 od 18.01.2023** godine, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosiocu zahtjeva zahtjeva **MAŠANOVIĆ ILIJI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta **ZA STANOVANJE na urbanističkim parcelama br.1,2,3,4,5 i 6 u zoni C podzoni 16 u zahvatu Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinjsko polje u Ulcinju na katastarskim parcelama br.30/323, 30/83 i 30/324 KO Ulcinjsko Polje**

Uz zahtjev dostavljen je na uvid **Nacrt urbanističkih uslova br.05-332/22-712/4.**

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

Na osnovu naprijed izloženog, a na osnovu citiranih propisa, riješeno je u skraćenom postupku kao u dispozitivu rješenja, shodno članu 74 stav 5 Zakona.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi" br. 22/07). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 535-82567770-42

Obradio,
Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

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



VD SEKRETAR,
Leart Taip, dipl.pravnik