



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.:05-332/23-174/7
Ulcinj / Ulqin, 05.04.2023.godine

**1. Dabović Neda i
2. Dabović Nevenka**

Bar
Sušanj, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-174/7 od 05.04.2023.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 4 u zoni „B“, podzoni „4“ u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju, Opština Ulcinj

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



Dostravljeno:

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/23-174/7 Ulcinj / Ulqin, 05.04.2023. 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 člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22), 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 Dabović Neda i Dabović Nevenka, broj 05-332/23-174/1 od 10.03.2023. godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 4 u zoni „B“, podzoni „4“, koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 30/54 i 30/438 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p>	<p><i>Dabović Neda i Dabović Nevenka</i></p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Po karti br.4 – „Analiza postojećeg stanja“, katastarska parcela br. 30/54 KO Ulcinjsko polje, koja formira urbanističku parcelu br. 4 u zoni „B“, podzoni „4“, opisana kao drugo poljoprivredno zemljište - livade i na njoj nema izgrađenih objekata.</p> <p>Karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/800 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p> <p>Karakteristike prirodnih uslova</p> <p>Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .</p> <p>Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana.</p> <p>Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.</p> <p>Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84, 18 % u opštini, a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni).</p> <p>Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.</p> <p>Relativna vlažnost je 69%</p> <p>Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG</p> <p>Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.</p> <p>Inženjersko-geološke karakteristike</p> <p>Lokalitet zahvata DUP-a Ulcinjsko polje nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom $k_s = 0,1$.</p>	

	<p>Takodje ovaj lokalitet pripada "zoni N - seizmički nestabilni tereni", uzan pojas oboda krečnjackih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.</p> <p>Obaveza je naručioca ili investitora da, prije pristupanja izradi konačnog Idejnog rješenja i Glavnog projekta za izgradnju objekata, uradi i elaborira potrebna inženjersko - geološka istraživanja.</p> <p>Hidrogeološke karakteristike Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine. Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjско polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.</p> <p>Seizmičke karakteristike Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora, IX° MKS . Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.</p>												
7	PLANIRANO STANJE												
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije												
	Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br. 4 u zoni „B“, podzoni „4“, je: Mješovita namjena- MN (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr.); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“.												
7.2.	Pravila parcelacije												
	<p>Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.</p> <p><u>Plan parcelacije dat je u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatah parametara i propisanih koeficijenata.</u></p> <p>Urbanistička parcela br. 4 u zoni „B“, podzoni „4“: Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“, od dijelova katastarskih parcela br. 30/54 i 30/438 KO Ulcinjско polje, formirana je urbanistička parcela br. 4 u zoni „B“, podzoni „4“, površine od 3.144,48m².</p> <p>Kordinatne tačke urbanističke parcele br.4 u zoni „B“, podzoni „4“:</p> <table> <tr> <td>09</td> <td>6603052.75</td> <td>4642919.79</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>6603008.98</td> <td>4642855.34</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>6603086.28</td> <td>4642897.68</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>6603042.70</td> <td>4642832.91</td> </tr> </table> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu br. 4 u zoni „B“, podzoni „4“. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.</p> <p>Granicu parcele ka ulici formira ulična regulacija - ivica trotoara ili ulični ivičnjak ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar.</p> <p>PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru urbanističke parcele br. 4 u zoni „B“, podzoni „4“, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:</p>	09	6603052.75	4642919.79	10	6603008.98	4642855.34	11	6603086.28	4642897.68	12	6603042.70	4642832.91
09	6603052.75	4642919.79											
10	6603008.98	4642855.34											
11	6603086.28	4642897.68											
12	6603042.70	4642832.91											

Planski pokazatelji po zonama

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

Zona B

MN	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	do P+4	1,50	0,30
-----------	---	---------------	-------------	-------------

Planski parametri;

Urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	4 zona „B“, podzona „4“
Površina urbanističke parcele (m2)	3.144,48
Max indeks zauzetosti	0,30
Max površina pod objektom (m2)	943,34
Max indeks izgradjenosti	1,50
Max bruto građevinska površina (m2)	4.716,72
Max spratnost objekta	Do P+4
Namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)

Max.bruto građevinska površina prizemlja objekta, je 943,34m²(ind. zau. 0,30).
Max.bruto građevinska površina objekta, je 4.716,72m² (ind. Izgrađen. 1,50).

Indeksi izgrađenosti odnosi se na urbanističku parcelu.

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

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

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

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

Spratnost objekta

Na urbanističkoj parceli **br. 4 u zoni „B“, podzoni „4“** planom je definisana maksimalna spratnost **do P+4** (prizemlje i četiri sprata).

OPŠTA PRAVILA REGULCIJE ZA PORODIČNE STAMBENE I PORODIČNE MJEŠOVITE (STANOVANJE, USLUGE I TURIZAM) OBJEKTE

Za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu, ili dvojne objekte

Nije dozvoljena gradnja na međi osim u posebnim slučajevima kada se grade dvojni objekti ili objekti u nizu.

Što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čiji kота mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.

Prostor za parkiranje vozila obezbjeđiti na urbanističkoj parceli.

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

	<p>Građevinska linija ka ulici definisana ovim uslovima, koja se samo uz buleva poklapa sa regulacionom linijom.</p> <p>Vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama</p> <p>Međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje</p> <p>Za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata</p> <p>Minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa)</p> <p>Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.</p> <p>Što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.</p> <p>Ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemlja može biti i na 0.05m iznad kote trotoara</p> <p>U slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta</p> <p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli osim za objekte ili dio objekata u zoni B, "zoni centralnih djelatnosti", gde je parkiranje planirano u uličnom pojasu ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa parametrima datim u tabeli.</p> <p>Postavljanje objekata na parceli</p> <p>Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom saobraćajnom matricom i tipovima objekata (definisanim kroz namjenu površina) a uz poštovanje osnovnih parametara i koeficijenata datih za svaku zonu i podzonu.</p> <p>Orijentacija objekata</p> <p>Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju kvalitetne insolacije, koristeći maksimalno postojeću morfologiju terena, uz uslov da se većini objekata obezbedi kolski prilaz, odnosno kolski prilaz parceli, i da se međusobnim rastojanjem ne ugroze uslovi za kvalitetnu insolaciju objekta na susjednoj parceli.</p> <p>Postojeći padovi terena i neopterećenost lokacije izgrađenim objektima pružaju dobre uslove za ostvarivanje kvalitetnih vizura sa slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutim nizovima uz uklapanje u datu saobraćajnu matricu.</p> <p>Krov objekta: Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.</p>									
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>									
	<p>Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju</p> <p>Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.</p> <p>Regulacija i nivelacija</p> <p>Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanističke parcele graniče sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“.</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije za UP 4 u zoni „B“, podzoni „4“:</p> <table data-bbox="395 1877 849 1980"> <tr> <td>09</td> <td>6603052.75</td> <td>4642919.79</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>6603008.98</td> <td>4642855.34</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>6603086.28</td> <td>4642897.68</td> </tr> </table>	09	6603052.75	4642919.79	10	6603008.98	4642855.34	11	6603086.28	4642897.68
09	6603052.75	4642919.79								
10	6603008.98	4642855.34								
11	6603086.28	4642897.68								

	<p>12 6603042.70 4642832.91 Kordinatne tačke građevinske linije za UP 4 u zoni „B“, podzoni „4“: A 6603013.75 4642862.37 B 6603049.37 4642855.34 C 6603082.92 4642892.68 D 6603047.44 4642839.96</p> <p>Gabarit objekta definisan je datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za zonu i podzonu, a njegova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih urbanističko tehničkih uslova.</p> <p>Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno.</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Konstrukcija objekata</p> <p>Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9o MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa.</p> <p>Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje.</p> <p>Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.</p> <p>Za potrebe projektovanja (glavne i izvođačke projekte) izraditi geomehaničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.</p> <p>Seizmičke karakteristike</p> <p>Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora , IX° MKS .</p> <p>Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.</p> <p><i>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karateristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</i></p> <p>Prilikom izgradnje ili postavljanja termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno Mišljenje na lokaciju (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosti rastojanja), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanja (Sl.list CG", broj 26/10, 40/2011, i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ", broj 20/7i 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).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i</p>

	<p>objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisne mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim 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>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Smjernice za zaštitu životne okoline</p> <p>U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine, - Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline, - Zaštita od trustnih udara, - Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti, - Mjere zaštite od elementarnih nepogoda. <p>Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu 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 primarnoj prevenciji (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 proceni 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>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Smjernice za pejzažno uređenje</p> <p>Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma- predviđa se u zoni B, na mjestu bivšeg agrumara. Naime, i pored vidne zapuštenosti, degradacije i opšteg lošeg stanja agrumara intervencije za izgradnju objekata u ovoj zoni predviđaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (presadivanje 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, povrtanjak 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:

	<ul style="list-style-type: none"> - za objekte sa 2*- 30m² zelenih i slobodnih površina po gostu, - za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina po gostu, - za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gostu - za objekte sa 5*-100m² zelenih i slobodnih površina po gostu - u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena, - staze i 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>Režim zaštite kulturne baštine U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.</p>
12	<p align="center">USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama. 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. 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>Pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbjedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom.</p>
17	<p align="center">USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p>
17.1.	<p align="center">Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a.</p>

	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - 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 kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „Vodovod i kanalizacija“ - Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p><u>Telekomunikaciona mreža:</u> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja 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><i>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/,</i> - <i>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i</i> - <i>Adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi</i>


	pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža , autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	4 u zoni „B“, podzoni „4“
	Površina urbanističke parcele (m ²)	3.144,48
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Max. Površina prizemlja (m ²)	943,34
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,50
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	4.716,72
	Maksimalna spratnost objekta	do P+4
	Namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.</p> <p>Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.</p>
		<p>Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora</p> <p>Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.</p> <p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi</p>

<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>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 obezbjeđuju 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 n vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kval objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone.</p> <p>Materijalizacija objekata</p> <p>Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.</p> <p>U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.</p> <p>Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti</p> <p>U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd. - Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd. - U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.
<p>OSTALI USLOVI</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</p>	

projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspeksijskom 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 86/22).

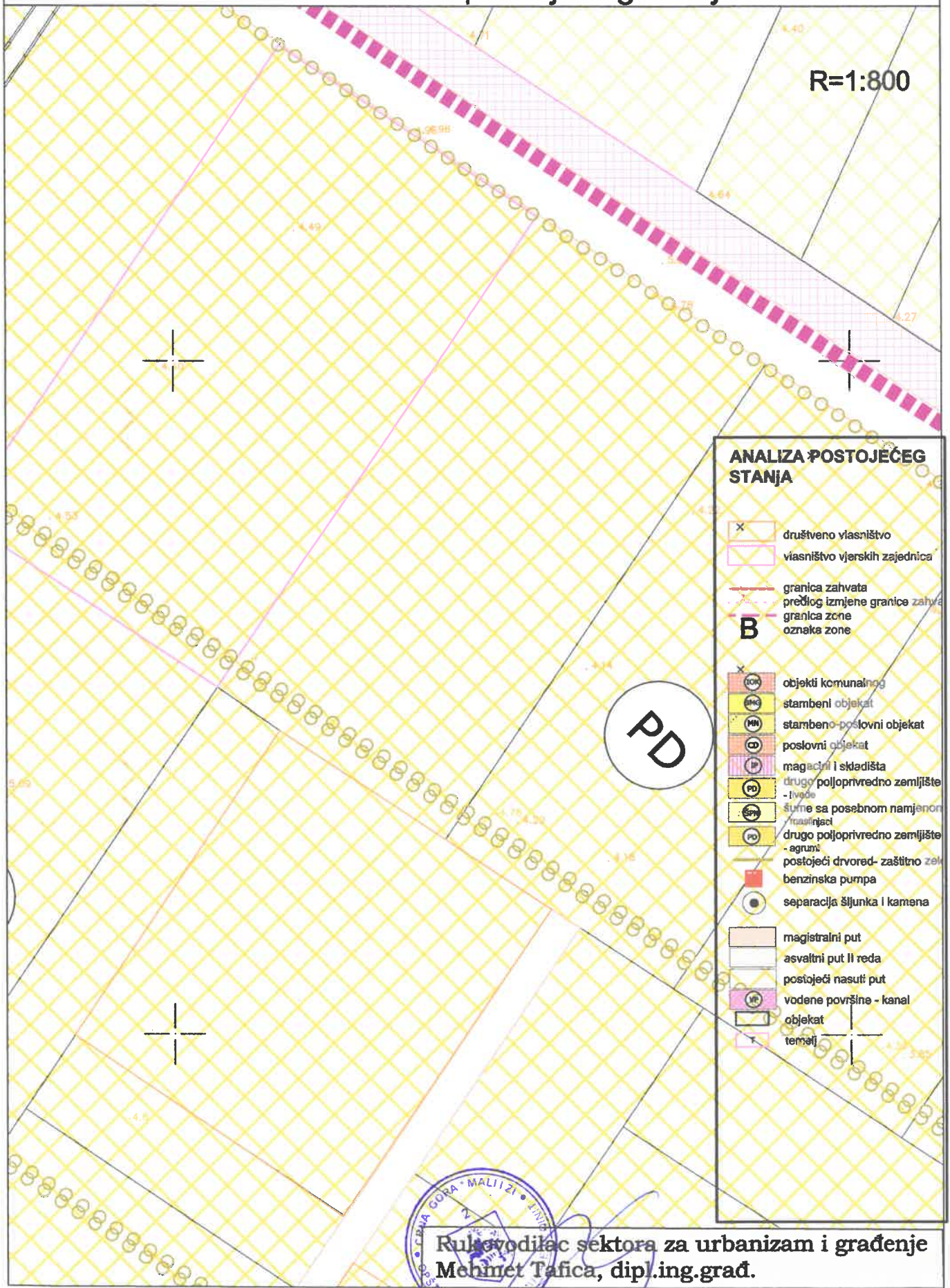
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

21	DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocima zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta .	
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.  potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
24		 potpis ovlašćenog 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=1/800 . 2. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.4 u zoni „B“, podzoni „4“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje", i to: - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/23-174/3 od 24.03.2023. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/23-174/4 i 05-332/23-174/5 od 24.03.2023.godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/23-174/6 od 24.03.2023. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavili tehničke uslove.

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 04 Analiza postojećeg stanja

R=1:800



ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

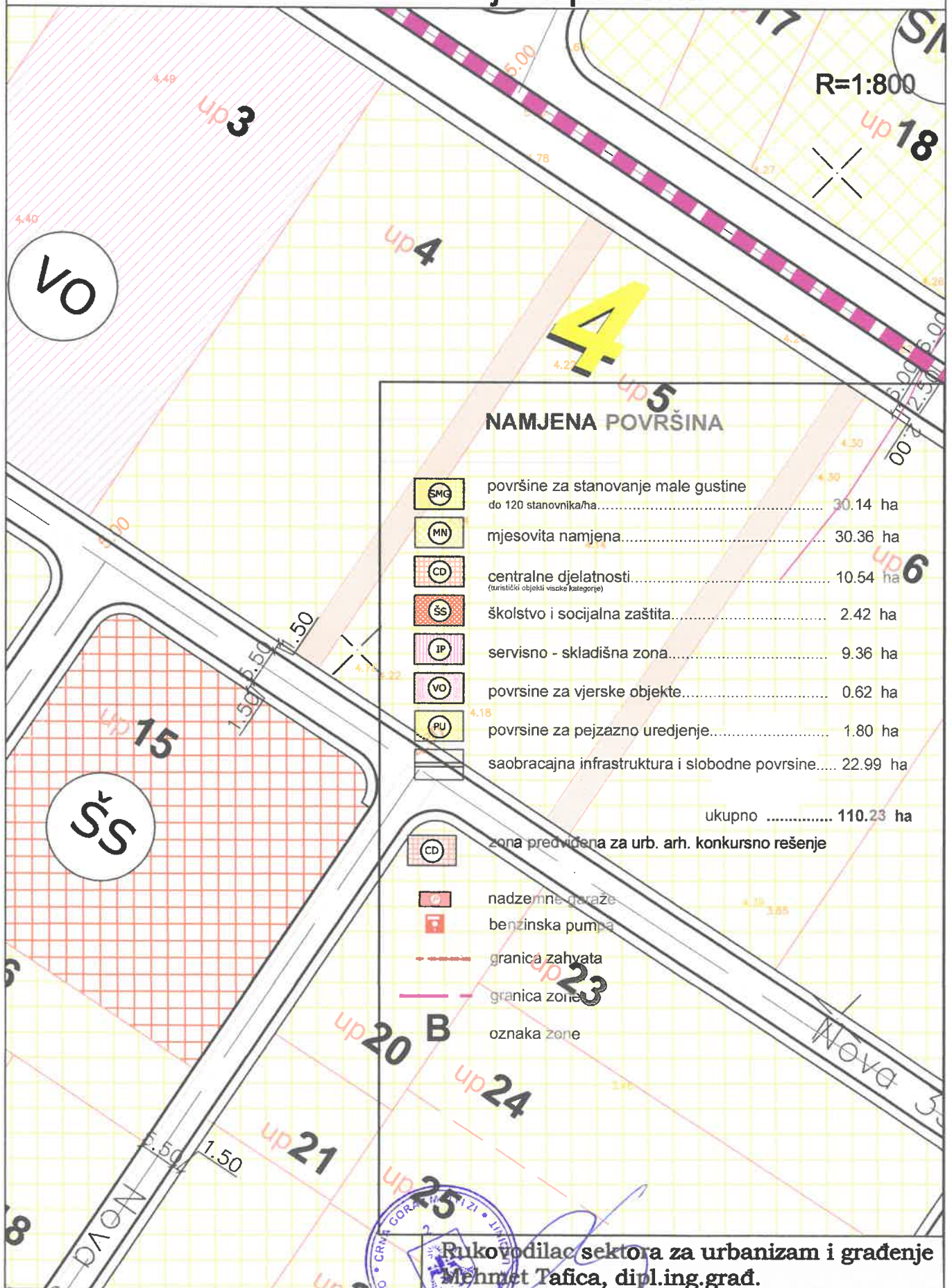
X	društveno vlasništvo
□	vlasništvo vjerskih zajednica
—	granica zahvata
- - -	predlog izmjene granica zahvata
B	granica zone
○	oznaka zone
⊗	objekti komunalnog
⊗	stambeni objekat
⊗	stambeno-poslovni objekat
⊗	poslovni objekat
⊗	magacini i skladišta
⊗	drugo poljoprivredno zemljište - livade
⊗	šume sa posebnom namjenom - travnjaci
⊗	drugo poljoprivredno zemljište - agrumi
⊗	postojeći drvored - zaštitno zel.
■	benzinska pumpa
○	separacija šljunka i kamena
□	magistralni put
□	asfaltni put II reda
□	postojeći nasuti put
⊗	vodne površine - kanal
□	objekat
□	temelj



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

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

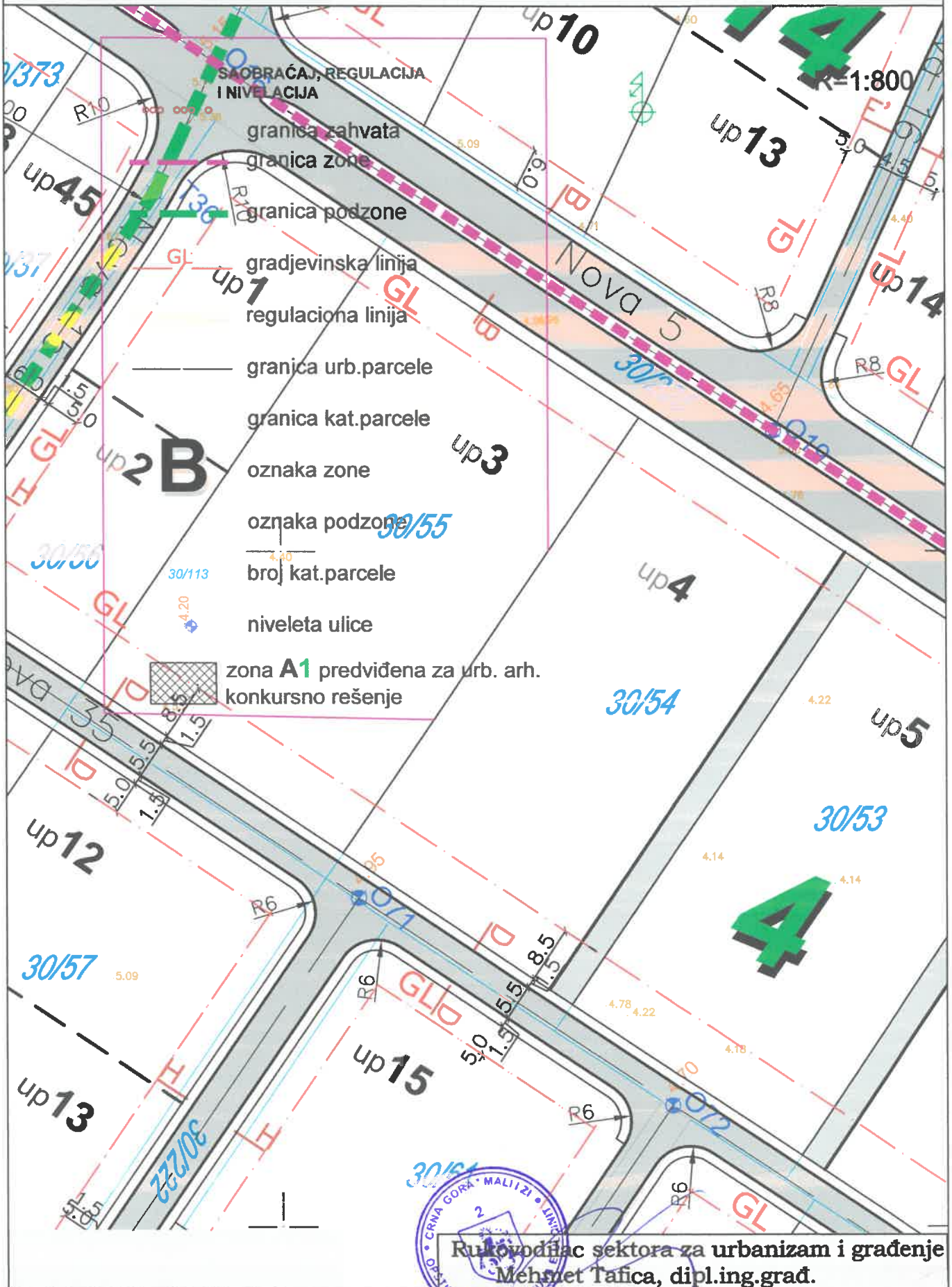
Karta br: 05 Plan namjena površina



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



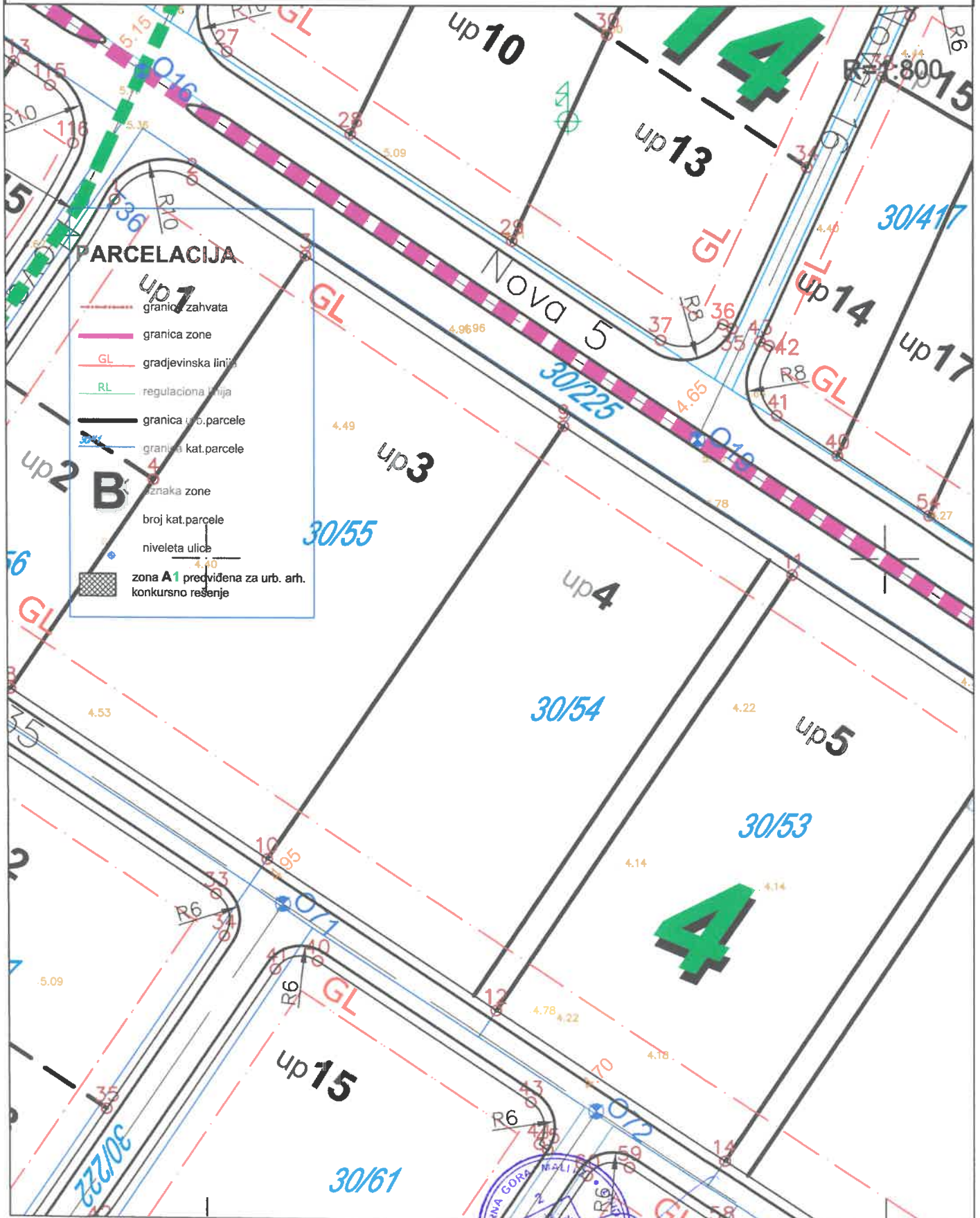
Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"
Karta br: 07 Saobraćaj, nivelacija, regulacija-sa izmjenom



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

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br.08 Plan parcelacija

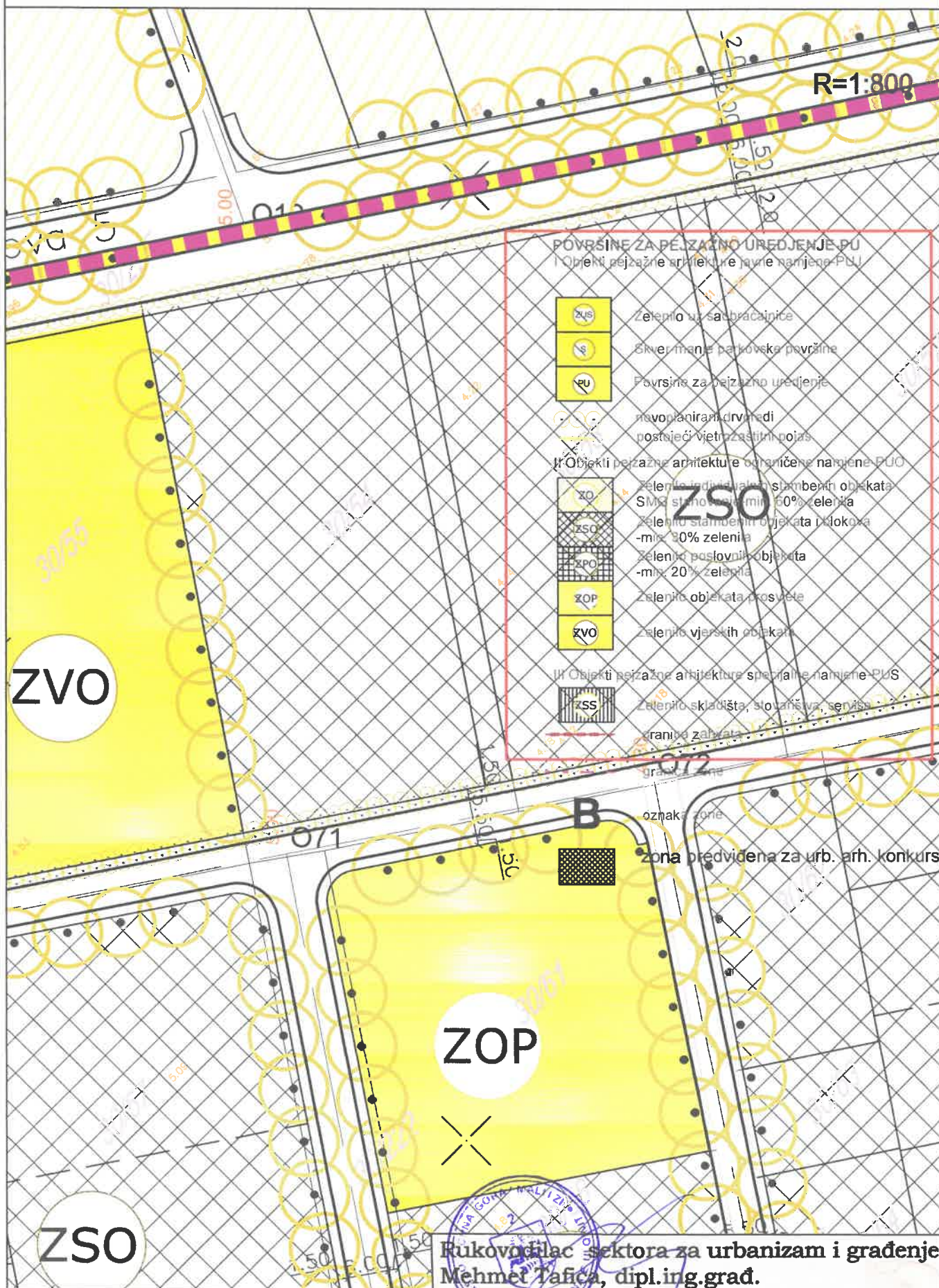


Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 09 Pejzažna arhitektura



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

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

R=1:800



ELEKTRONERGETIKA
POSTOJEĆE STANJE

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

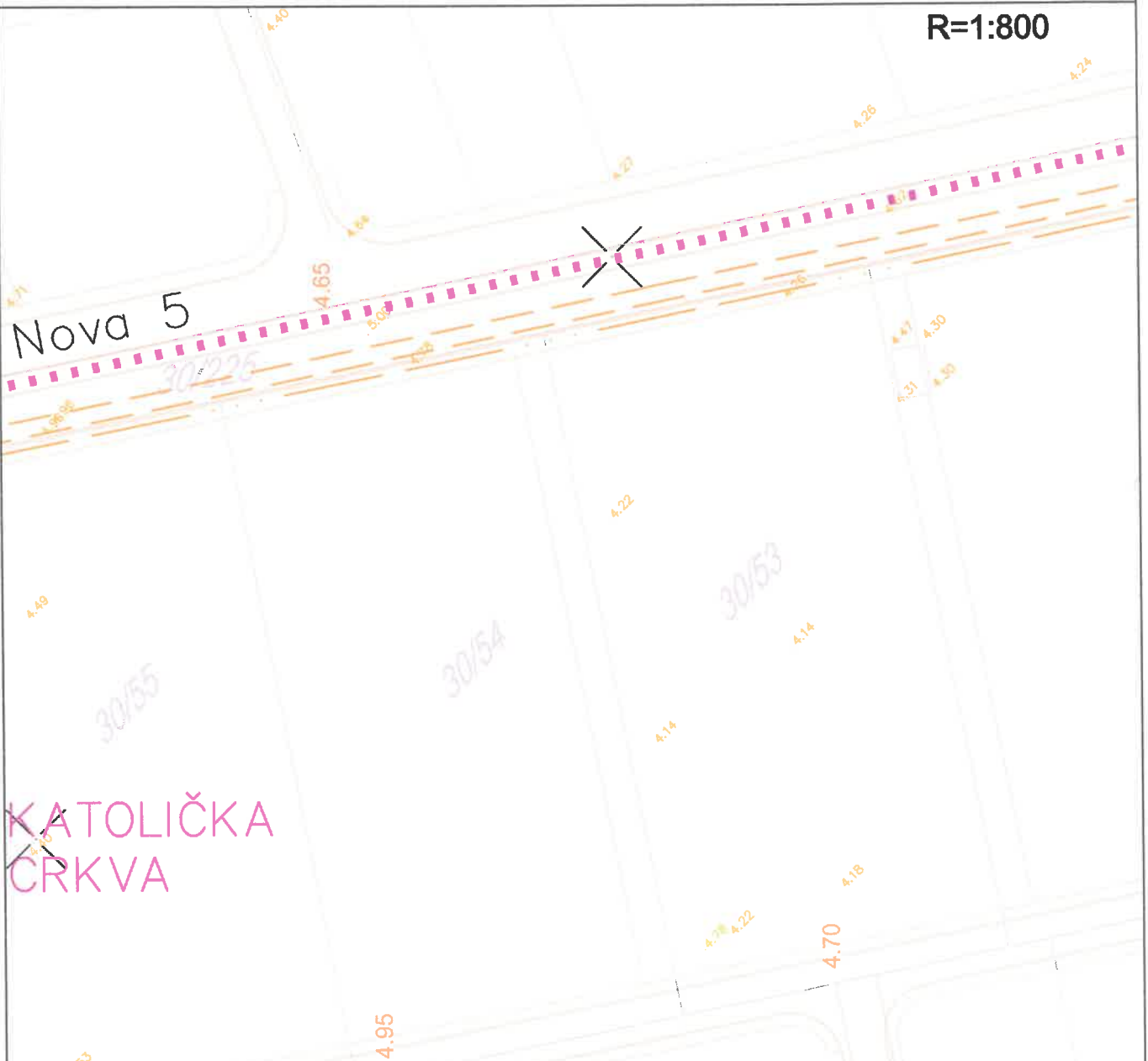


Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 13 Elektroenergetika, planirano stanje

R=1:800



KATOLIČKA
CRKVA

ELEKTROENERGETIKA
planirano stanje

- TS 100,4 kV (PLANIRANA)
- TS 100,4 kV (POSTOJEĆA)
- 35 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)
- 10 kV DALEKOVOD (POSTOJEĆI)
- 10 kV KABLOVSKI VOD (POSTOJEĆI)
- 10 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)



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

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

R=1:800

TELEKOMUNIKACIJE
POSTOJEĆE



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod

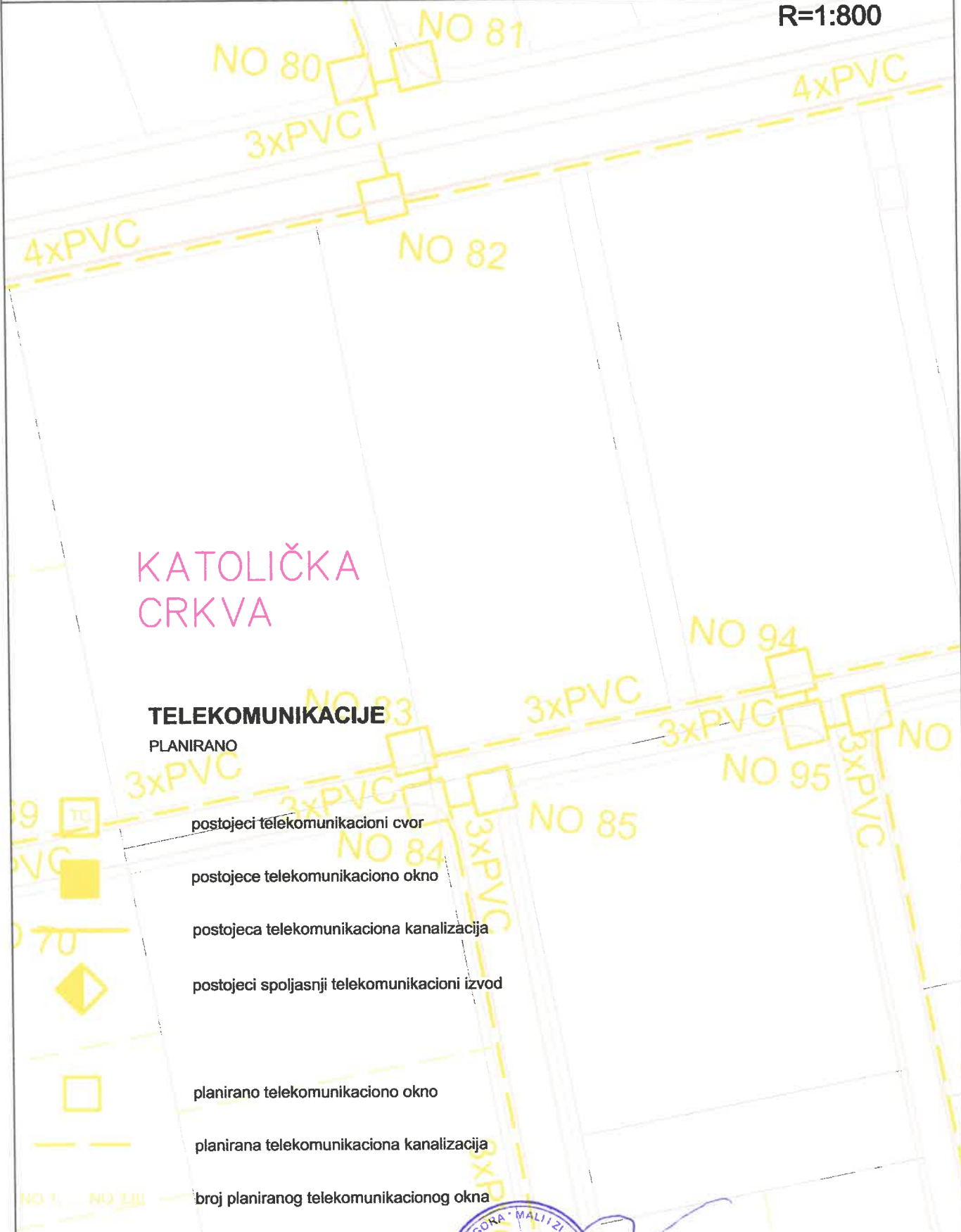


Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta br: 15 Telekomunikacija

R=1:800



KATOLIČKA
CRKVA

TELEKOMUNIKACIJE

PLANIRANO

postojeci telekomunikacioni cvor

postojece telekomunikaciono okno

postojeca telekomunikaciona kanalizacija

postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod

planirano telekomunikaciono okno

planirana telekomunikaciona kanalizacija

broj planiranog telekomunikacionog okna

broj PVC cijevi prečnika 110mm u
planiranoj telekomunikacionoj kan.

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

