



K

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

Br./ Nr.:05-332/23-440/3  
Ulcinj / Ulqin, 18.05.2023.godine

**Gashi Q. Ismet**

**Ulcinj**  
Bul. Teuta, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-440/3 od 18.05.2023.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“ u skladu sa smjericama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju, Opština Ulcinj

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



**Dostravljeno:**

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

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b>	<b>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</b>
	Br./ Nr.:05-332/23-440/3 Ulcinj / Ulqin, 18.05.2023.godine	
2.	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 <b>Gashi Q. Ismet</b> , broj 05-332/23-440/1 od 08.05.2023. godine, izdaje:	
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4.	za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“, koju čine katastarske parcele br. 30/808 i 30/815 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju.	
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b><i>Gashi Q. Ismet</i></b>
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	Po karti br.4 – „Analiza postojećeg stanja“, dio katastarske parcele br. 30/57 KO Ulcinjsko polje, koja formira urbanističku parcele br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“, opisana kao „drugo poljoprivredno zemljište – agrumi“ i na njoj nema izgrađenih objekata. Karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova. <b>KARAKTERISTIKE PRIRODNIH USLOVA</b> Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne . Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana. Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno. Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini, a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni). Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga. Relativna vlažnost je 69% Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.	

## INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Lokalitet zahvata DUP-a Ulcinjsko polje nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom  $k_s = 0,1$ .

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

Obaveza je naručioca ili investitora da, prije pristupanja izradi konačnog Idejnog rješenja i Glavnog projekta za izgradnju objekata, uradi i elaborira potrebna inženjersko - geološka istraživanja.

## HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.

Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjsko polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.

## SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora , IX° MKS .

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

## 7. PLANIRANO STANJE

### 7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

**Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“, je: CD - Centralne djelatnosti** (poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno -servisni objekti, benzinske pumpe idr...); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Plan namjena površina“.; grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Plan namjena površina“.

### 7.2. Pravila parcelacije

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

Plan parcelacije dat je u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata.

#### **Urbanistička parcela br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“:**

Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjsko polje“ od katastarskih parcela br. 30/808 i 30/815 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“, površine od 1.544,00m<sup>2</sup>, odnosno:

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.14:

29 6602926.05 4642814.33

37 6602964.92 4642788.47

38 6602945.42 4642759.77

39 6602939.01 4642759.33

32 6602911.24 4642792.56

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

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

#### PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru **urbanističke parcele br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“**, planirana je izgradnja objekta centralne djelatnosti (UP14) sa sledećim planskim pokazateljima:

#### Planski pokazatelji po zonama

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

#### Zona B

<b>CD</b>	<b>centralne djelatnosti</b> (poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno - servisni objekti, benzinske pumpe idr...)	<b>do P+5</b>	<b>2,00 - 2,20</b>	<b>0,35</b>
-----------	--	---------------	--------------------	-------------

#### Planski parametri za UP.14;

urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	<b>14 zona „B“, podzona „4“</b>
Površina urbanističke parcele ( m2)	<b>1.544,00</b>
max indeks zauzetosti	<b>0,35</b>
max površina pod objektom (m2)	<b>540,40</b>
max indeks izgrađenosti	<b>2,00 - 2,20</b>
max bruto građevinska površina ( m2)	<b>3.396,80</b>
max spratnost objekta	<b>Do P+5</b>
namjena	<b>Centralne djelatnosti</b> (poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno -servisni objekti, benzinske pumpe idr...)

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 540,40m<sup>2</sup> (ind.zauz. 0,35).**

**Max.bruto građevinska površina objekta je 3.396,80m<sup>2</sup> (ind. izgrađ. 2,20).**

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. 14 u zoni „B“, podzoni „4“** planom je definisana maksimalna spratnost do **P+5** (prizemlje i pet 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 čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.

Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli.

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

Građevinska linija ka ulici definisana ovim uslovima, koja se samo uz bulevar poklapa sa regulacionom linijom.

Vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama

Međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje

Za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata

Minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa)

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.

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

Ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemlja može biti i na 0.05m iznad kote trotoara

U slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta

Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli osim za objekte ili dio objekata u zoni B, "zoni centralnih djelatnosti", gde je parkiranje planirano u uličnom pojasu ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.

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

#### **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 koeficijena datih za svaku zonu i podzonu.

	<p><b>Orijentacija objekata</b>  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><b>Krov objekta:</b> Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p><b>Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju</b>  Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.</p> <p><b>Regulacija i nivelacija</b>  Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanistička parcela graniči sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“.</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije za UP 14:  37 6602964.92 4642788.47  38 6602945.42 4642759.77  39 6602939.01 4642759.33  32 6602911.24 4642792.56</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije za UP 14:  39 6602939.0100 4642759.3300  32 6602911.2400 4642792.5600  A 6602960.7791 4642791.2247</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. Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno.</p>
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Konstrukcija objekata</b>  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><b>Za potrebe projektovanja (glavne i izvođačke projekte) izraditi geomehaničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati</b></p>

**inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.**

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.

**Seizmičke karakteristike**

Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora , IX° MKS .

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

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

Prilikom izgradnje ili postavljanja termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno Mišljenje na lokaciju (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosti rastojanja), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanja (Sl.list CG", broj 26/10, 40/2011, i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ", broj 20/7i 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.

9.

**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

**Smjernice za zaštitu životne okoline**

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

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

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

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

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

10.

## **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

### **Smjernice za pejzažno uređenje**

**Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma-** predviđa se u **zoni B**, na mjestu bivšeg agrumara. Naime, i pored vidne zapuštenosti, degradacije i opšteg lošeg stanja agrumara intervencije za izgradnju objekata u ovoj zoni predviđaju:

- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje,
- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- max. sačuvati i uklopiti zdrava stabla agruma i vjetrozaštitne pojaseve čempresa,
- forsirati linearnu sadnju u okviru urb. parcela u pravcu pružanja saobraćajnica (prema grafičkom prilogu) i prema susjednim parcelama u slučaju različite namjene,
- intervencije na vjetrozaštitnom pojasu, nakon taksacije koja će utvrditi zdravstveno stanje, dekorativnost, kondiciju i td., moguće su samo na mjestima gdje je negativna ocjena jedinki. U slučajevima izrazito pozitivne ocjene pojasa uklanjanje pojedinačnih stabala je dozvoljeno samo radi obezbjedjena prilaza urb. parcelama ili radi lociranja objekta (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, povrtnjak itd.,
- min. 40% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 20% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.),
- za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti:
  - za objekte sa 2\*- 30m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu,
  - za objekte sa 3\*- 60m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu,
  - za objekte sa 4\*-80m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu
  - za objekte sa 5\*-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu
- u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena,
- staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta,
- ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom,
- ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica,
- revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.

11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<b>Režim zaštite kulturne baštine</b> U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.
12.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<b>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti</b> Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje 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).
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 ( II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.

17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	/
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul> <p><b><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></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>,</i></b></li> <li>- <b><i>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me</a>, kao i</i></b></li> <li>- <b><i>Adresu web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</i></b></li> </ul>

18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	<p>U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i („Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, <b>poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m<sup>2</sup> i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža</b>, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p> <p><b>Za potrebe projektovanja (glavne i izvođačke projekte) izraditi geomehaničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.</b></p>	
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	<b>14 u zoni „B“, podzoni „4“</b>
	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	<b>1.544,00 m<sup>2</sup></b>
	Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0,35</b>
	Max. Površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	<b>540,40 m<sup>2</sup></b>
	Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>2,00 - 2,20</b>
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	<b>3.396,80 m<sup>2</sup></b>
	Maksimalna spratnost objekta	<b>do P+5</b>
	Namjena	<b>Centralne djelatnosti</b> (poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno -servisni objekti, benzinske pumpe idr...)
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.</p> <p>Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.</p>

<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p><b>Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora</b>          Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.          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.          Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.          Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.          Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.          U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.          Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.          Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone.</p> <p><b>Materijalizacija objekata</b>          Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.          U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takodje i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.          Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p><b>Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti</b>          U cilju primjene energetske</p>

		<p>efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.</li> <li>- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.</li> <li>- U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.</li> </ul>
--	--	---

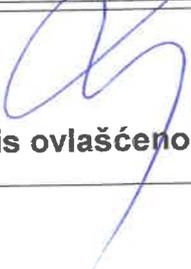
### OSTALI USLOVI

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.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) 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, 82/20, 86/22 i 4/23).

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

21.	<p><b>DOSTAVLJENO:</b>  1 x Podnosiocu zahtjeva,  1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji  1 x Arhivi i  1 x U spise predmeta</p>	
22.	<p><b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>	<p><b>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,</b>  Mehtmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
		<p style="text-align: center;">  <b>potpis</b></p>
23.	<p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p>	<p>Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
24.	<p style="text-align: center;"></p>	<p style="text-align: center;">  <b>potpis ovlašćenog službenog lica</b></p>

25.	<b>PRILOZI</b>	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. Listovi nepokretnosti sa kopijom katastarskog plana</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju u R=1/500 .</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tehničko mišljenje</b> (akt br.3-80 od 30.06.2021. godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj,</li> <li>- <b>Rješenje saobraćajnih uslova</b> (akt br.06-335/21-127/2 od 21.06.2021. godine) i <b>Mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu</b> (akt br.06-082/21-567/2 od 23.06.2021. godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i</li> <li>- <b>Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova</b> (akt br.08-319/21-665/1 od 24.06.2021. godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za privredu i ekonomski razvoj.</li> </ul>



# Detaljni urbanistički plan " Ulcinjsko polje "

## Karta 04. Analiza postojećeg stanja

### ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

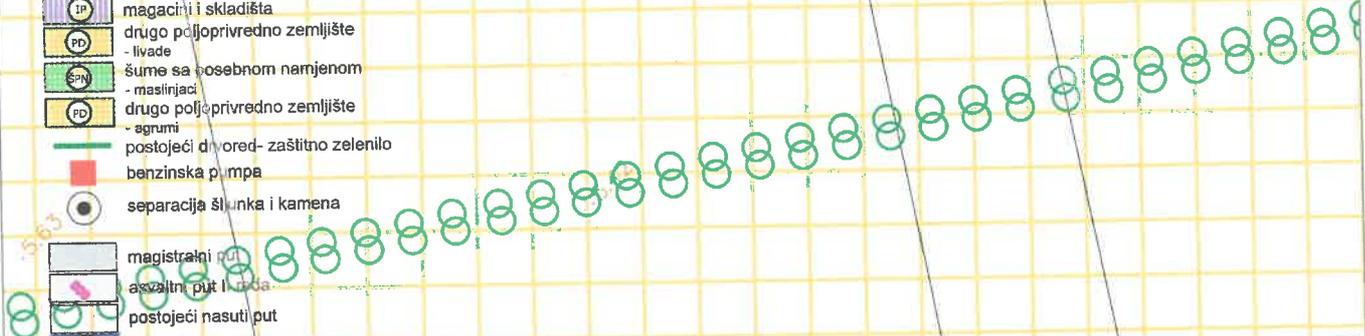
- X društveno vlasništvo
- vlasništvo vjerskih zajednica
- granica zahvata
- - - predlog izmjene granice zahvata
- granica zone
- B oznaka zone

- OK objekti komunalnog
- SMG stambeni objekat
- PMN stambeno-poslovni objekat
- CD poslovni objekat
- IP magacini i skladišta
- PD drugo poljoprivredno zemljište - livade
- SPN šume sa posebnom namjenom - masinjaci
- PD drugo poljoprivredno zemljište - agrumi
- postojeći dr.ored- zaštitno zelenilo
- benzinska pumpe
- separacija šljunka i kamena
- magistralni put
- asfaltni put i ulica
- postojeći nasuti put
- VP vodene površine - kanal
- objekat
- T temelj

30/51

30/222

R=1:500



Rukopisni nacrt direktora za urbanizam i građenje  
 Projekat Tafica, dpl.ing.grad.

# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

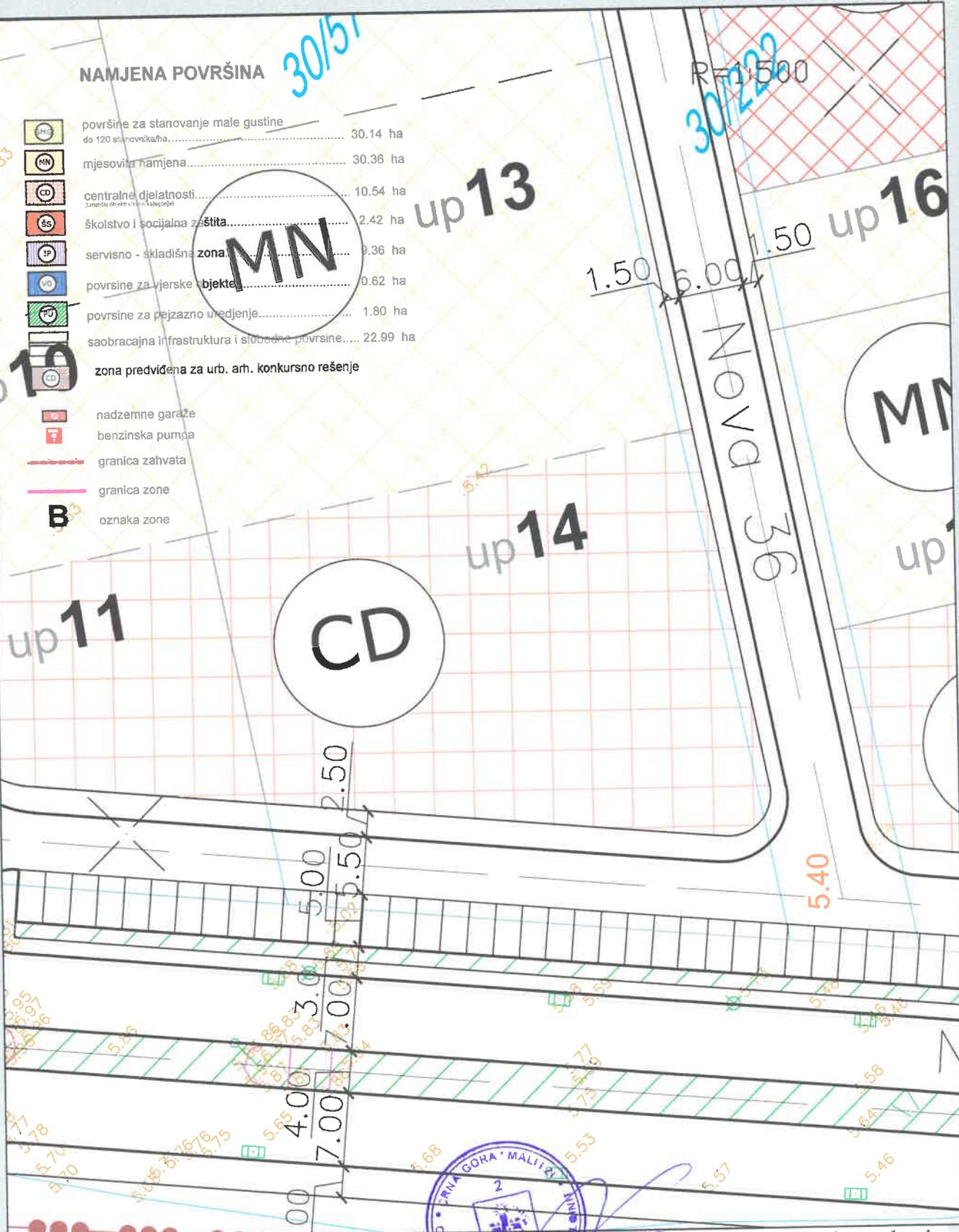
## Karta 05. Plan namena površina

### NAMJENA POVRŠINA

	površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha.....	30.14 ha
	mjesovita namjena.....	30.36 ha
	centralne djelatnosti.....	10.54 ha
	škoolstvo i socijalna zaštita.....	2.42 ha
	servisno - skladišna zona.....	9.36 ha
	površine za vjerske objekte.....	0.62 ha
	površine za pejzazno uređenje.....	1.80 ha
	saobraćajna infrastruktura i slobodne površine.....	22.99 ha

10

- nadzemne garaže
- benzinska pumpa
- granica zahvata
- granica zone
- oznaka zone



Projektni inženjerski biro  
 Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

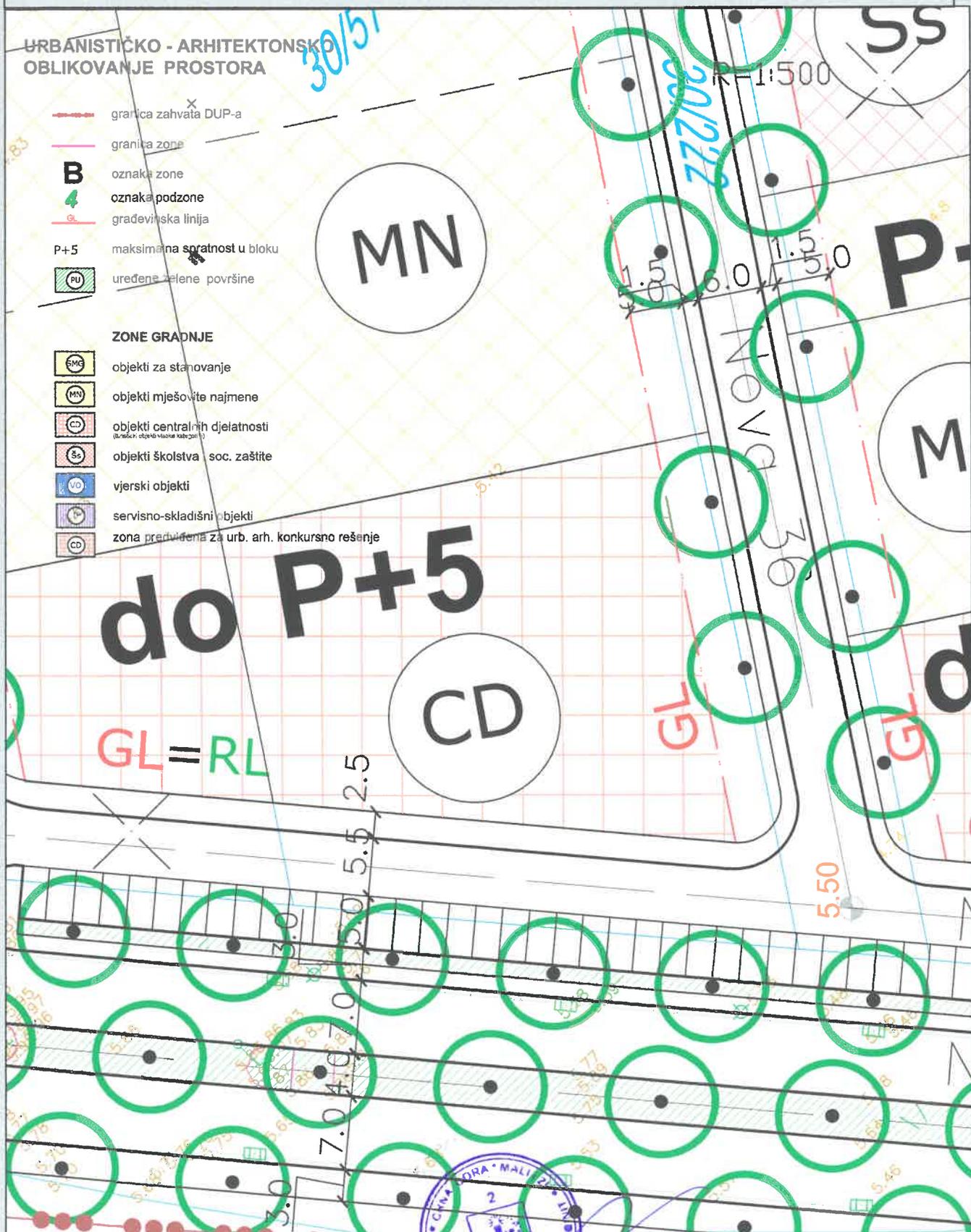
## Karta 06. Urbanističko arhitektonsko oblikovanje

### URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

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

#### ZONE GRADNJE

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



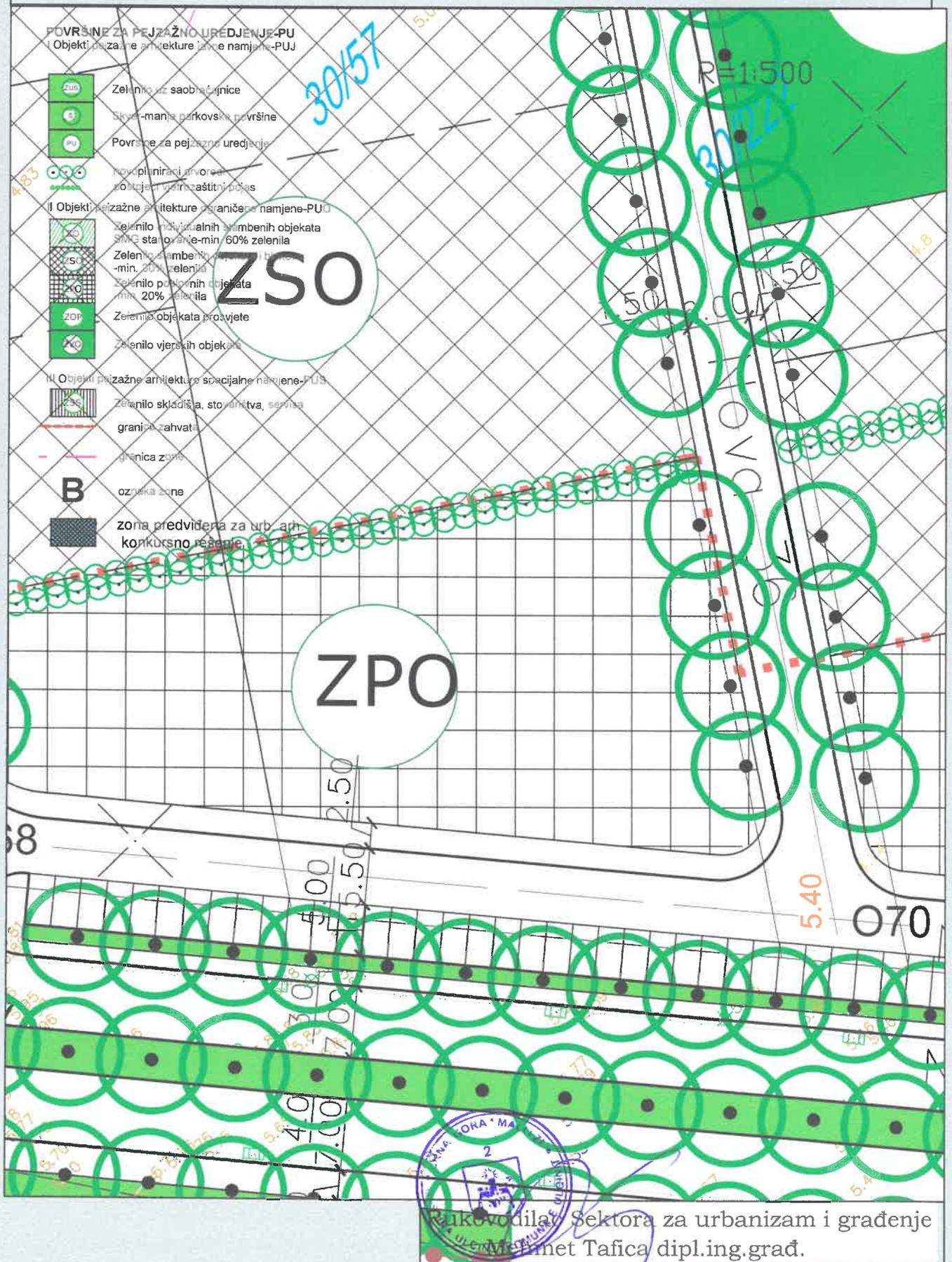
Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje  
 Mehmed Tafica dipl.ing.građ.





# Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

## Karta 09. Pejzažna arhitektura







# Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje

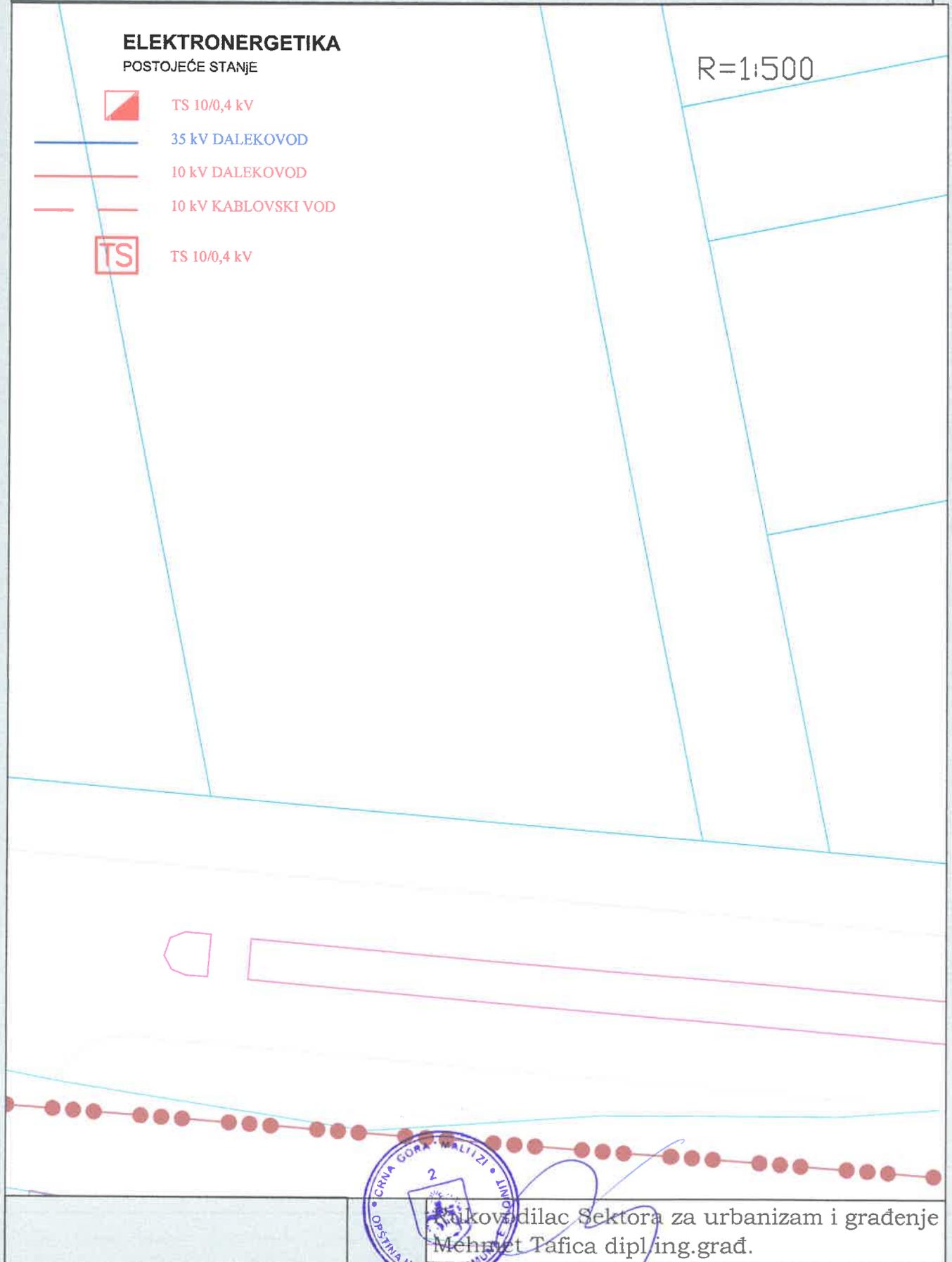
## Karta 12. Energetika-postojece stanje

### ELEKTRONERGETIKA

POSTOJEĆE STANJE

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

R=1:500



Projektni dilac Sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica dipl.ing. građ.



# Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje

## Karta 14. Telekomunikacije-postojeće stanje

R=1:500

### TELEKOMUNIKACIJE

POSTOJEĆE



postojeci telekomunikacioni cvor



postojece telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



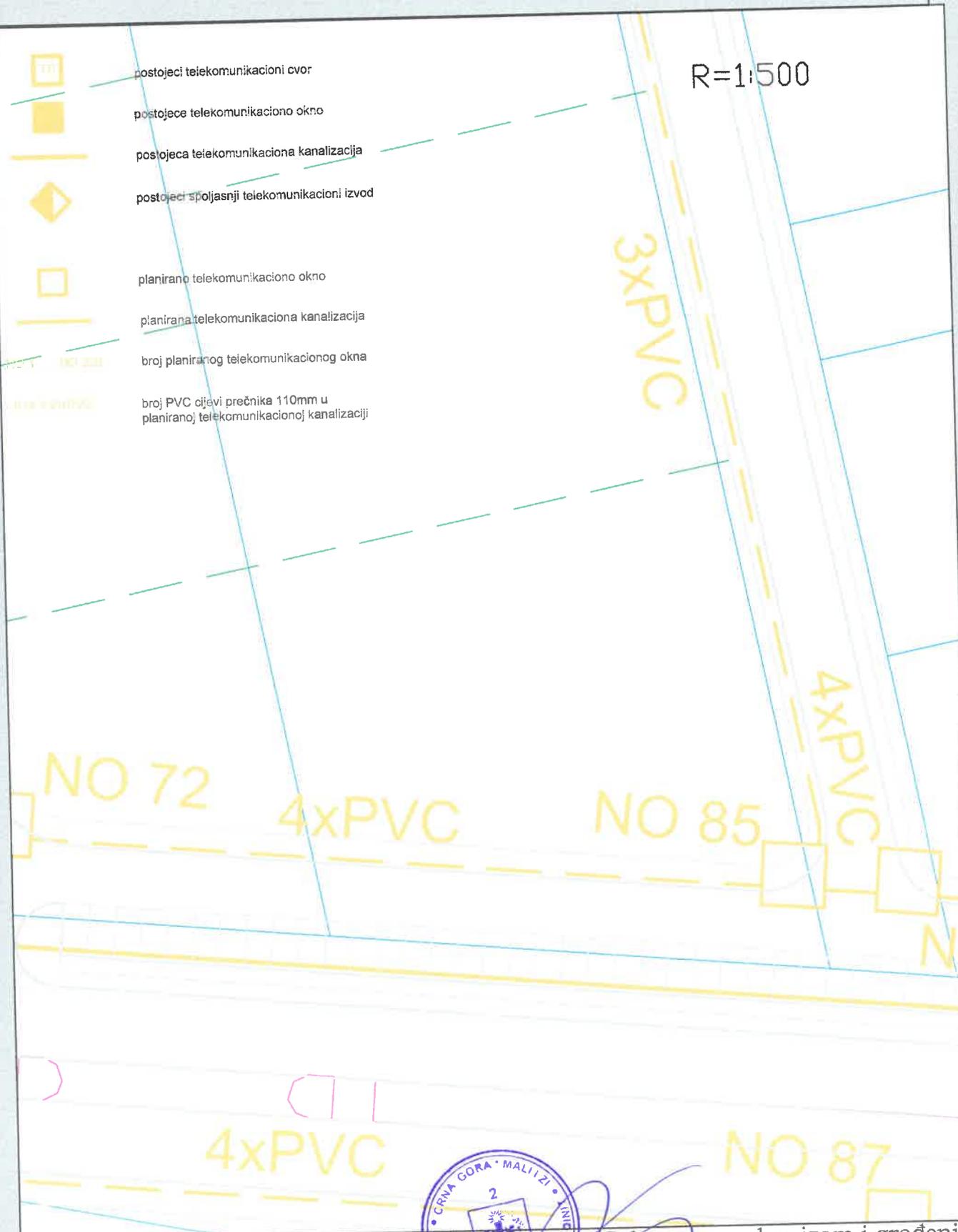
postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



Rukovodilac Sektora za urbanizam i gradenje  
Memmet Tafica dipl.ing.građ.

# Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje

## Karta 15. Telekomunikacija -planirano



-  postojeći telekomunikacioni cvor
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljasnji telekomunikacioni izvod
-  planirano telekomunikaciono okno
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija
-  broj planiranog telekomunikacionog okna
-  broj PVC cijevi prečnika 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji



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

D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj  
SH.P.K „Ujësjetllës dhe Kanalizim“ - Ulqin  
BR/Nr 3-80  
Ulcinj 30.06.2021 godine/viti

Opština Ulcinj, Komuna e Ulqinit

Primitur - Pritur	08.07.2021
Organi	komunalni vijed - Pero

Del 05-332/21-253/8

Na osnovu člana 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) na zahtjev br. 1124 dana 18.06.2021. od strane opštine Ulcinj, Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj UTU br. 05-332/21-253/3 kome se obratio **Simonović Pero** za izgradnju objekta mješovite namjene izdaje se:

### Tehničko mišljenje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj dostavio je zahtjev br. 1124 sa urbanističko tehničkim uslovima br: 05-332/21-253/3, za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 12 i 13 u zoni „B“, podzona „4“ i za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 14 u zoni „B“, podzoni „4“, na dijelovima katastarskih parcela br. 30/57, 30/447 i 30/222 KO Ulcinjsko polje, opština Ulcinj. Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanalizacione mreže utvrđuje se sljedeće:

1. Na tom dijelu opštine Ulcinj izgrađena je tranzitni cijevovod  $\varnothing 125$ .
2. Kanalizaciona kolektorska mreža nije izgrađena je na tom dijelu opštine Ulcinj.
3. Atmosferske vode predvideti transportovati do najbližeg recipijenta koji se nalazi na tom rejonu ili slivno područje uz korišćenje postojeće kote terena sa ciljem da ne dođe do mješanja atmosferskih i fekalnih voda.
4. Prilikom izrade Glavnog projekta „Hidrotehnike“ predvidjeti – projektovati postavljanje **vodomjera** van gabarita objekta.

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

Obrađivač,  
Diar Hadžibeti, dipl.ing.zžs.



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



32

63

63

63

32

50

30/222

30/57

25

63

400

63



Crna Gora  
Mali i Zi  
**OPŠTINA ULCINJ**  
**KOMUNA E ULQINIT**  
Sekretarijat za komunalne djelatnosti  
i zaštitu ambijenta  
Sekretariati për veprimtari komunale  
dhe mbrojtjen e ambientit  
Br./ Nr.06-082/21-567/2  
Ulcinj / Ulqin, 23. 06. 2021.god./vj.

Crna Gora - Mali i Zi  
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Primiemo - Primiemo	23.06.2021
Org. e	Primiemo
05-332/21	- 253/4

del.

## SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVDJE

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

### MIŠLJENJE

**Potrebno Je** sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta mješovite namjene i centralne djelatnosti, od investitora Simonović Pero, iz Ulcinja, na urbanističkim parcelama br.12 i 13 u zoni "B", podzoni "4" i na urbanističkoj parceli br 14. u zoni "B", podzoni "4" na dijelovima katastarskih parcela broj, 30/57, 30/447 i 30/222 KO Ulcinjsko Polje u zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje" Opština Ulcinj.

### Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br. 05-332/21-253/5 od 16. 06. 2021 god. za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja, za projekat izgradnje objekta mješovite namjene i centralne djelatnosti, na urbanističkim parcelama br.12 i 13 u zoni "B", podzoni "4" i na urbanističkoj parceli br 14. u zoni "B", podzoni "4" na dijelovima kat. parc. broj, 30/57, 30/447 i 30/222 KO Ulcinjsko Polje u zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje" Opština Ulcinj od investitora Simonović Pero.

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list RCG" br.20/07 i "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14, 52/16 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II).

Uvidom u spisak projekata, konstatuje se da izgradnja objekta mješovite namjene površine preko 1000m<sup>2</sup> (u kojem prema nacrtu UT uslova, osim objekta za stanovanje, dozvoljena i gradnja poslovnih sadržaja, ugostiteljski objekti, objekti društvenih djelatnosti, trgovina, objekti za sport i rekreaciju, objekti kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite i dr.), spada na Listi II; broj 12 - Infrastrukturni projekti, slovo (b)-Projekti urbanog razvoja.

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

Pripremio,  
Tahir Tahiri,  
Savjetnik  
zašтите ambijenta



**D. SEKRETAR- a,**  
Gazmond Kalezić



Crna Gora / Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT  
- Sekretarijat za privredu i  
ekonomski razvoj  
- Sekretariati per ekonomi  
dhe zhvillim ekonomik

Br./Nr.08-319/21-665/1

Ulcinj/Ulqin, 24.06.2021.god/vit

Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj Opštine Ulcinj, na osnovu čl.117 st.2 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“) i 18 i 22 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG br:56/14, 20/15, 40/16, 37/17“), riješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, donosi

## RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Utvrdju se investitoru Simonović Pera iz Ulcinja, u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br.12 i 13 u zoni “B”, podzoni “4”, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.30/57 i 30/447 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinjско polje” u Ulcinju, sljedeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat uraditi u skladu s važećim tehničkim i zakonskim normativima za ovu vrstu radova;
2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži:
  - Opšte podatke o projektu;
  - o Podloge za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri (geodetske, hidrološke, geotehničke, geološke i dr);
  - o U pogodnoj razmjeri na situacionom planu i u drugim grafičkim priložima ucrtani predviđeni objekat;
  - o Tehničke uslove izvođenja radova, mjere zaštite na radu, uslove zaštite u eksploataciji;
  - o Predmjer i predračun radova, specifikaciju predviđene opreme;
  - o Eventualnu faznost izgradnje;
  - o Potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju i ovlašćenje odgovornog projektanta;
  - o Naziv investitora i njegovo sjedište.
  - o Predvidjeti odgovarajuće radove i mjere kojima će se spriječiti oštećenje komunalne infrastrukture (sistemi fekalne kanalizacije, vodovod i sl.) uslijed izvođenja radova.
  - o Za sve druge aktivnosti, mora se predvidjeti adekvatno tehničko rješenje u cilju sprečavanja zagađenja površinskih i podzemnih voda.
3. Tehničke karakteristike projektovanog rješenja moraju biti takve da se zadovolji sledeće:
  - Za potrebe vodosnabdijevanja čitavog objekta obraditi
  - o Potrebe za vodom (za potrošače, za komunalnu upotrebu, za gašenje požara, za navodnjavanje itd)
  - o Režim korišćenja vode ( i njegovu neravnomjernost) s obzirom na karakter i namjenu predviđenog objekta;
  - o Konkretni predlog rješenja za obezbjeđivanje dovoljnih količina vode u svakom trenutku, urađen za ciljni kapacitet kompletnog objekta;
  - o Ako nema mogućnosti za priključivanjem na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za snabdijevanje vodom iz vlastitih izvora (i pravo na zahvatanje vode za potrebe pravnog lica rješavati u skladu sa važećom zakonskom regulativom);

- U slučaju da postoji mogućnost i saglasnost javnog preduzeća za vodosnabdijevanje, tehničko rješenje mora da poštuje i uslove dobijene od tog preduzeća;
- Predlog fazne realizacije predviđenih investicija.
- Kod potencijalnih izvorišta izbjegavati građevinske poduhvate u slivu izvorišta, te maksimalno izbjegavati bilo kakve intervencije u zonama, koje bi hidrogeološka analiza identifikovala kao užu zonu sanitarne zaštite budućeg izvorišta.
- Za potrebe prikupljanja, odvođenja i tretmana otpadnih voda iz objekta obraditi:
- Produkcija otpadnih voda za sve vrste, po pojedinim dijelovima sistema i dimenzionisanje kompletnog sistema uzimajući u obzir sezonsku i dnevnu neravnomjernost;
- Konkretni predlog rješenja za tretman i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda;
- Ukoliko nema mogućnosti za priključivanjem na javnu kanalizacionu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za prikupljanje, tretman do propisanog kvaliteta i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda, u skladu sa važećom zakonskom regulativom;
- Predlog fazne realizacije predviđenih rješenja.
- U pogledu odvođenja atmosferskih voda potrebno je obraditi
- Obezbeđenje urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontaktnih (uzvodnih) slivnih površina;
- Sprečavanje zagađivanja atmosferskih voda ili eventualni tretman zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prirodni recipijent
- U obalnoj zoni:
- Eventualna ispusna građevina kanalizacionog sistema mora biti izgrađena i locirana tako da obezbjeđuje što kvalitetnije nješanje vode, koja se ispušta, sa vodom recipijenta, i ne smije narušavati morfologiju dna i odvijanje prirodnih obalnih procesa.

Nakon izrade i revizije Glavnog projekta investitor će podnijeti ovom organu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa članom 118 i 119 Zakona o vodama, uz koji treba priložiti Glavni projekat, Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Glavnog projekta i mišljenje organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine, odnosno saglasnost na Ekološki elaborat.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

### *Obrazloženje*

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj je u ime investitora Simonović Pera iz Ulcinja, podnio ovom organu zahtjev za izdavanje vodnih uslova, broj zahtjeva 08-319/21-665/1 od 17.06.2021.godine.

Uz zahtjev je priložen:

-Nacrt Urbanističko-tehnički uslovi, izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj. Predmet urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama br.12 i 13 u zoni "B", podzoni "4", koju čine dijelovi katastarskih parcela br.30/57 i 30/447 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u Ulcinju za investitora Simonović Pera iz Ulcinja.

Shodno članovima 114,115,116 i 117 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“), čl.3 i 13 Pravilnika o sadržaju zahtjeva za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl. list CG br:7/08, 14/16) i čl.32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Sl. List CG br:66/09“) riješeno je kao u dispozitivu.

*Pravna pouka:* Protiv ovog Rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja , a taksira se sa 5 € administrativne takse.

Dostaviti:

1. Sekretarijatu za planiranje i održivi razvoj
2. Arhivi

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I  
ZA POSLOVE VODOPRIVREDE**





18400000008



108-919-2821/2022

**UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ**

Broj: 108-919-2821/2022

Datum: 09.06.2022.

KO: ULCINJSKO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-3-158/2022 OD 07 06 2022 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

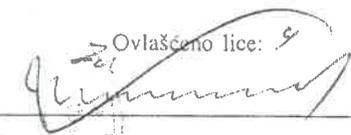
**LIST NEPOKRETNOSTI 495 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
30	57		9 67	02/03/2022	POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		231	26.70
30	447		9 67	02/03/2022	POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		221	25.55
30	808		9 67	02/03/2022	POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		1502	173.63
30	809		9 67	02/03/2022	POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		1640	189.58
30	810		9 67	02/03/2022	POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		1619	187.16
30	811		9 67	02/03/2022	POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		89	10.29
30	812		9 67	02/03/2022	POLJE	Njiva 2. klase KUPOVINA		88	10.17
								5390	623.08

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0001019463415 0	GASHI QAZIM ISMET RRUGA E SHKODRES 12 - PRIŠTINA KOSOVO 0	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Ovlašćeno lice:   
Čaprići Dževdet



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-2822/2022  
Datum: 09.06.2022.  
KO: ULCINJSKO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-3-158/2022 OD 07 06 2022 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
30	813		9 67	02/03/2022	POLJE	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		38	0.00
30	814		9 67	02/03/2022	POLJE	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		42	0.00
30	815		9 67	02/03/2022	POLJE	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		42	0.00
								122	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000000000002	„CRNA GORA,, PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
6184000000312	OPŠTINA ULCINJ ULCINJ ULCINJ Ulcinj	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Ovlašćeno lice:   
Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-3-158-2022

Datum: 09.06.2022.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE

Broj lista nepokretnosti:

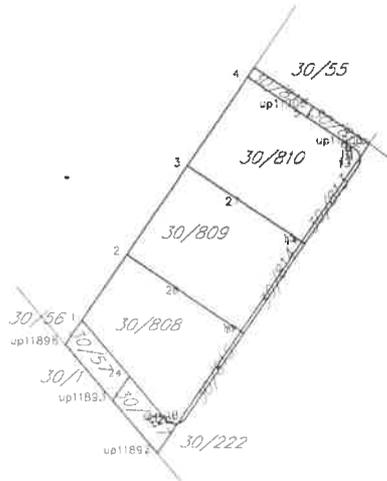
Broj plana: 8

Parcele: 30/57, 30/447, 30/808, 30/809, 30/810  
30/811, 30/812, 30/813, 30/814, 30/815

## SKICA PARCELA

Razmjera 1: 2500

S



Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice: