



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-2448/5

Podgorica, 26.06.2024. godine

**DOO SOLARIS&CO**

**ULCINJ**  
**Omera Zuberovića bb**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-2448/5 od 20.06.2024.godine, za izgradnju objekta mješovite namjene, na urbanističkim parcelama: UP 334 koja se sastoji od katastarske parcele broj 5752 KO Ulcinj i UP 335 koja se sastoji se od dijela katastarske parcele broj 5751 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kodre 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 22/16), u Ulcinju.

**MINISTAR**  
Janko Odović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- ☞ U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>Broj:06-333/24-2448/5</b> <b>Podgorica, 20.06.2024. godine</b>	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva <b>DOO „SOLARIS&amp;CO“ iz Ulcinja</b> , izdaje:	
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4.	za izgradnju objekta mješovite namjene na parceli <b>UP334</b> , koja se sastoji od katastarske parcele br. 5752 KO Ulcinj i <b>UP335</b> , koja se sastoji od dijela katastarske parcele br. 5751 KO Ulcinj u zahvatu <b>Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“</b> („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br.22/16), <b>Opština Ulcinj</b> .	
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>DOO „SOLARIS&amp;CO“ iz Ulcinja</b>
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Katastarska parcela 5752 KO Ulcinj, nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“, u Opštini Ulcinj.  Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 7642-prepis KO Ulcinj: na katastarskoj parceli 5752/1, upisano je: - građevinska parcela, površine 842 m <sup>2</sup> na katastarskoj parceli 5752/3, upisano je : - voćnjak 1. klase, površine 4 m <sup>2</sup> na katastarskoj parceli 5751/1, upisano je: - građevinska parcela, površine 920 m <sup>2</sup> na katastarskoj parceli 5751/4, upisano je: - neplodna zemljišta, površine 97 m <sup>2</sup> Ne postoje evidentirani tereti i ograničenja.  Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 5902-prepis KO Ulcinj: na katastarskoj parceli 5752/2, upisano je: - voćnjak 1. klase, površine 64 m <sup>2</sup> na katastarskoj parceli 5751/2, upisano je: - neplodna zemljišta, površine 36 m <sup>2</sup> Postoje evidentirani tereti i ograničenja.	

	<p>Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 7647-prepis KO Ulcinj, na katastarskoj parceli 5751/3, upisano je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nekategorisani putevi, površine 85 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Ne postoje evidentirani tereti i ograničenja.</p> <p>Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta.</p> <p>Za rušenje objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23).</p> <p>Prema grafičkom prilogu 01. "Plan namjene površina" na katastarskoj parceli 5751 KO Ulcinj, su evidentirani postojeći objekti.</p>
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p>Urbanističke parcele UP334, koju čini katastarska parcela 5752 KO Ulcinj, i UP335 sačinjenu od dijela katastarske parcele 5751 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“, nalaze se u okviru prostora mješovite namjene (MN).</p> <p>Mješovite namjene su planirane prije svega u pojasu duž magistralnog pravca Bar-Ulcinj i zoni u neposrednom kontaktu sa užom gradskom zonom, gde je moguće pored stanovanja graditi i druge sadržaje poslovnog karaktera, ali težiti gradnji pre svegasadržaja u turističke svrhe.</p> <p>Mješovite namene</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ova namena je zastupljena u zonama koje su u neposrednom kontaktu sa visoko frekventnim saobraćajnicama i prostoru koji je u kontaktu sa užom gradskom zonom. U okviru ove namene pored stanovanja, koje može biti organizovano i kao višeporodično, moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera, a pre svega sadržaja koji su u funkciji turizma.</li> <li>- Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.</li> <li>- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, objekte u nizu ili formirati komplekse ukoliko se radi o većim parcelama. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione celine, sa zasebnim smeštajnim jedinicama, a poslovne komplekse takođe kao kompozicione celine sa zasebnim objektima u funkciji poslovanja. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12m.</li> <li>- Na parcelama užim od 12 m objekte postavljati u nizu ili kao dvojne.</li> <li>- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele 0.5</li> <li>- Maksimalni indeks izgrađenosti je 2.0</li> <li>- Maksimalna spratnost objekta P+5, uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže</li> <li>- U objektu je moguća izgradnja i suterenske ili podrumskih etaža (broj etrža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti.</li> <li>- Tavanski prostor u okviru objekta se može koristiti za stanovanje ukoliko visina zbog raspona krovne konstrukcije dozvoljava organizaciju stambenih prostorija, pri čemu se za potrebno osvetljenje prostorija mogu formirati isključivo krovni prozori.</li> </ul>

- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je 2.5m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata (prilazi i sl.).
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu je poželjno rukovoditi se savremenim tendencijama, kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Kao prateći mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane, pergole i drugi parterni mobilijar). Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati, a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
- Za objekte koji su namenjeni poslovanju, na parceli je neophodno obezbediti dovoljno manipulativnih površina u skladu sa delatnostima koje se obavljaju, a prema važećoj regulativi.
- Ograđivanje parcela je moguće transparentnim ogradama visine do 1.4m ili živom zelenom ogradom, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika. Ukoliko se u prizemljima objekata obavljaju delatnosti nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama.

**7.2. Pravila parcelacije i preparcelacije**

Urbanistička parcela UP334, se sastoji od katastarske parcele br. 5752 KO Ulcinj, dok se urbanistička parcela UP335 sastoji od dijela katastarske parcele br. 5751 KO Ulcinj i nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“, Opština Ulcinj.

Na grafičkom prilogu 03. "Plan parcelacije, regulacije i UTU" prikazane su granice urbanističkih parcela i definisane koordinatama prelomnih tačaka.

Tačke granice UP334 i UP335

br.	Y	X
102	6602168.92	4643371.46
103	6602153.73	4643378.86
104	6602198.96	4643423.15
119	6602186.95	4643396.38

2304	6602186.13	4643403.23
2305	6602178.31	4643407.55
2306	6602176.00	4643403.37
2307	6602156.59	4643413.62
2315	6602183.21	4643434.05
2316	6602171.64	4643441.32
2317	6602141.67	4643385.18
2318	6602145.83	4643392.39
2319	6602152.31	4643405.75

### **Parcelacija**

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela.

Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Postojeća parcelacija je maksimalno zadržana, a preparcelacija je uglavnom vršena u cilju obezbeđenja pripadajućem površine svakom postojećem objektu ili na izuzetno velikim parcelama u cilju stvaranja uslova za novu gradnju. Urbanistička parcela se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih delova.

Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi slobodnostojeći objekat je 300 m<sup>2</sup>.

Postojeće parcele koje su manje od 300m<sup>2</sup> a na kojima postoji izgrađen objekat kao takve su zadržane uz uslov za tretiranje postojećih objekata. Takođe manje parcele od 300 m<sup>2</sup> su formirane uz postojeće objekte u cilju zadovoljenja uslova jedan objekat na parceli. Tamo gde se zbog položaja objekta na parceli ili zbog oblika parcele nije mogla izvršiti parcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu zadržano je više objekata uz uslov za njihovo dalje tretiranje. Na postojećim katastarskim parcelama koje su manje od 300m<sup>2</sup> a opredeljene su za neke od planiranih namena nije moguća gradnja slobodnostojećeg objekta već se one radi gradnje mogu udružiti sa parcelama u kontaktu ili se na njima graditi dvojni objekti ili objekti u nizu (na parcelama do 250m<sup>2</sup> dvojni objekti a na parcelama do 150m<sup>2</sup> objekti u nizu).

Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je 12m, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta. Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele. U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljane slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m bez saglasnosti suseda (to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili objekat u nizu). Ukoliko parcela u unutrašnjosti pruža bolje mogućnosti za gradnju (šira je od uličnog fronta) objekat se može povući unutra, iza građevinske linije i graditi prema uslovima parcele u tom delu.

**Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana.**

Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.

Parcelacija je definisana Planom parcelacije a svaka parcela je definisana analitičko geodetskim elementima za obeležavanje.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

### 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

**Regulaciona linija** je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.

Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

**Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje, odnosno koordinate tačaka građevinske linije će biti priloženi u fazi predloga DUP-a i definisana je analitičko geodetskim elementima.

**Vertikalni gabarit**, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili venca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran) P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje).

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehnicke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visinaž prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

Na grafičkom prilogu 02. "Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije" prikazane su građevinske linije.

Koordinate građevinskih linija

br.	Y	X
-----	---	---

100	6602595.43	4643662.04
198	6602203.23	4643433.59
200	6602168.81	4643377.01
201	6602156.05	4643383.29
202	6602102.50	4643411.35

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).

- Pravilnik o uslovima za izradu teh.dokumentacije za stambenu zgradu (“Službeni list CG” br.066/23 i 113/23)

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za projektovanje objekta turističke namjene poštovati :

- Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).

8. **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

**Prirodni uslovi planskog područja**

Prostor zahvata DUP-a za lokalitet „Kodre 1“ lociran je severo-istočno od užeg gradskog područja uz postojeći magistralni pravac M-2.4 Bar-Ulcinj koji se dalje preko Vladimira nastavlja ka granici sa Republikom Albanijom. U većem delu zahvata plana teren je ravan, odnosno u blagom nagibu sa visinskom razlikom od najviše 10m, dok su pokrenuti tereni zastupljeni u centralnim i severo-istočnim zonama zahvata plana i dostizu i do 60mnm.

**Geomorfologija**

Prostor opštine Ulcinj, odnosno reljef od Volujice (Bar) do reke Bojane karakterišu tri geomorfološke celine; krečnjački grebeni i udoline između krečnjačkih grebena i aluvijalna ravan Ulcinjskog polja i zona Rastiš.

U okviru ovih cjelina razvijeni su i genetski različiti tipovi reljefa: fluviodenudacioni, fluvioakumulacioni, kraški i marinski.

Krečnjački grebeni (antiformne strukture) su pravca pružanja severozapad-jugoistok, i javljaju se u četiri zone:

- Volujica (256 mnm) – Šasko brdo (106 mnm)
- Možura (589 mnm) – Briska Gora (188 mnm)
- Marjan (398 mnm) – Bijela Gora (327 mnm)
- Mendre (162 mnm) – Pinješ (110 mnm)

Udoline između krečnjačkih grebena (sinklinalne strukture) imaju isti pravac pružanja kao krečnjački grebeni, a javljaju se u tri zone:

- Kunje – Pelinkovići – Donja Klezna – Šasko jezero
- Kruče – Bratica – Pistula
- Valdanos – Ulcinj

Ulcinjско polje je tipičan primer fluvioakumulacionog reljefa sa aluvijalnim i proluvijalnim konusima i peskovito-šljunkovitim zastorima.

Zona Rastiš zauzima prostor između Šaskog brda i Rastiša. U geološkom smislu izgrađena je od flišnih tvorevina gornjeg eocena. Osnovu reljefa čine fluviodenudacioni (rečne doline i doline njihovih pritoka) i fluvioakumulacioni

(aluvijalni i proluvijalni nanosi šljunka i peska). Osnovni recipijent ovog prostrane zone su Miđanska i Rastiška reka.

Sa inženjersko geološkog aspekta nestabilne terene u Ulcinju predstavljaju:

- Uzak pojas krečnjačkih stena duž obale mora (zbog njihovih morfoloških karakteristika i mogućnosti pojave erozije izazvane radom talasa)
- Nestabilne padine izgrađene od flišnih glinenih naslaga;
- Pojas zemlje blizu reke Bojane (koji je pretrpeo trajna oštećenja tla nakon zemljotresa usled likvifakcije, smiravanja tla i pukotina)
- Peskoviti tereni duž Velike plaže sa visokim nivoom podzemnih voda, koji se povremeno pretvaraju u močvarne predele. Usled zemljotresa, ovaj teren je podložan likvifakciji.

#### Klimatske karakteristike

##### **Osobine klime**

Klimatske prilike u području Ulcinja su specifične i imaju raznovrsna klimatska obeležja, što je posledica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim letnjim periodima, umerenim jesenjim i prolećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.

##### **Temperatura vazduha**

Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosečnih mesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori. Rasponi srednjih mesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.

##### **Oblačnost**

Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.

##### **Insolacija**

Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mestu u Crnoj Gori.

##### **Padavine**

Na području Ulcinja najsušniji mesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosečna količina padavina je 1274mm i posle Pljevalja i Berana, Ulcinj je grad sa najmanjom prosečnom godišnjom količinom padavina.

##### **Vetrovitost**

Vetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini. Najčešći vetrovi su iz pravca severoistoka, istok-severoistoka i istoka prosečne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vetrom. Iz pravca istoka vetrovi su prosečne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosečne brzine 2.5m/s i 8%, severozapada prosečne brzine 2.2m/s i 3.5% i severa 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vetrom. Ostali deo vremena pripada vetrovima iz drugih pravaca.



### **Seizmičnost**

Tektonska i seizmička aktivnost na prostoru južnih Dinarida primarno su uslovljene globalnim geodinamičkim procesima u Mediteranskom basenu, čija je geneza vezana za koliziju megatektonskih ploča Evroazije i Afrike.

Tangencijalni pritisci iz kontaktne zone Afričke i Evroazijske ploče, posebno iz prostora Apenina, prenose se preko jadranske mikro-ploče u oblast Dinarida u smeru severoistoka. Sistemi normalnih i reversnih rasednih struktura gotovo redovno su orijentisani paralelno Dinaridima, sa padnim uglom ka kopnu od 20 do 50° u odnosu na horizontalnu ravan. Rasedi sa horizontalnim kretanjem uglavnom se stvaraju u pravcu upravnom na prethodni, karakterišući se relativno malim dimenzijama i vrlo strmim nagibom rasedne ravni.

Sintezom velikog broja mehanizama žarišta zemljotresa za prostor centralnih i južnih Dinarida, utvrđeno je da je vektor dominantnih pritisaka usmjeren u pravcu sa azimutom od 35°, ka sjeveroistoku, sa vrlo blagim padom u odnosu na horizontalnu ravan od oko 15°.

### **Hidrogeologija**

#### Podzemne vode

U pogledu karakteristika podzemnih voda, svi tipovi stena u opštini Ulcinj se mogu svrstati u sledeće grupe: krečnjaka gornjokredne starosti, koje predstavljaju vodonosnik, i sinklinala izgrađenih od flišnih sedimenata gornjoeocenske starosti, koji predstavljaju hidrogeološke izolatore.

#### Najznačajniji izvori podzemnih voda

##### Karstni akfiferi

Po dosadašnjim saznanjima karstni akfiferi su formirani u sinklinalnim krednim krečnjacima, gledano od severa ka jugu, područja Šaskog brda i Kruta, te Možure i Brivske Gore.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), 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 propisane 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.

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23).

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

## 9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Obzirom na planiranu intervenciju u prostoru razvoj područja mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine.

Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se kontroliše postojeći nivo antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg dela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da se obezbedi saniranje degradiranih i ugroženih područja.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou.

Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u priličnoj meri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Republike Crne Gore“, broj 080/05, „Službeni list Crne Gore“, br. 073/10, 040/11, 059/11 i 052/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16 i 18/19) kao i Zakonom o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07, „Službeni list CG“ br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18); Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11, 01/14 i 02/18) i Zakonom o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).

**10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Urbanističke parcele UP334 i UP335 su prema grafičkom prilogu 08. „Plan zelenih i slobodnih površina” planirane za zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO).

**Zelene površine ograničnog korišćenja**

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Ova kategorija zelenila javlja se u okviru parcela opredeljenih za mešovite namene. U skladu sa tim i organizaciju slobodnog prostora potrebno je prilagoditi pretežnoj nameni konkretne pazele.

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki deo aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. U tom smislu neophodno je dobrom organizacijom prostora učiniti ga prijatnim mestom, kako za igru dece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora.

Kako je u okviru ove kategorije planirano stanovanje u kombinaciji sa različitim delatnostima, mešovite namene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila.

Kod stambenih objekata gde je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.

Zelenilo u okviru ostalih kategorija mešovite namene (poslovanje, apartmani) potrebno je organizovati na takav način da ističe ostale namene u okviru stambenog bloka.

Preporučuje se upotreba izrazito dekorativnih vrsta koje treba dodatno da oplemene prostor, a koje su istovremeno prilagođene na date uslove sredine i stvaraju prijatan ambijent za borvak stanovnika.

Ova kategorija zelenila treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta. Prema položaju i okolnim namenama moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanjem grupnih aranžmana od lišćara i četinara, dok su i cvetni aranžmani tipa perenjaka vrlo efektni za male prostore, ulaze u objekte i sl.

Što se tiče florističkog sastava preporuka je da to budu autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o nameni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji.

**11. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Problemi zaštite graditeljskog nasleđa i životne sredine su sagledani i rešavani u samom procesu rada, kako kroz anлізу rezultata istraživanja obavljenih tokom radova

na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno funkcionalne organizacije sadržaja utvrđenih planom.

Kako u zahvatu plana nema objekata kulturnog nasleđa, niti potrebe za posebnim uslovima zaštite građevinskog fonda, postojeći objekti se planom zadržavaju uz definisane uslove za rekonstrukciju ili dogradnju. Postojeća parcelacija je maksimalno ispoštovana, a kvalitetne zelene površine i površine koje se koriste za poljoprivrednu proizvodnju planom su podržane uz uslove za njihovo dalje korišćenje i organizaciju.

Adekvatnom kontrolom nove gradnje kao i završetka započetih objekata, a u skladu sa smernicama plana moguće je čitav ambijent oblikovno ublažiti i približiti osnovnom prostornom karakteru kulturnog pejzaža. U tom cilju neophodno je za sve intervencije na postojećim objektima u skladu sa zakonskom regulativom, izraditi kvalitetnu i kompletnu tehničku dokumentaciju.

U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG“, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Obavezno je da se propisane odredbe zakona unesu u sve faze projektne i tehničke dokumentacije.

Kod „Slučajnog otkrića“ potrebno je sprovesti sledeći postupak:

Obaveze pronalazača:

(1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

1) prekine radove i da obezbedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;

2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;

3) sačuva otkrivene predmete na mestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;

4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mestom i položajem nalaza u vreme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Obaveze Uprave i investitora:

(1) Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obaveštenja iz prethodnog člana stav 1 tačka 2 ovog zakona:

1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;

2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;

3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;

4) o izvršenom uviđaju i preduzetim merama sačini detaljan zapisnik;

5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rešenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.

	<p>(2) Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana.</p> <p>(3) U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može doneti rešenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.</p> <p>(4) Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.</p> <p>(5) Žalba na rješenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rješenja.</p> <p>(6) U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.</p>
<b>12.</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br. 48/13 i 44/15).</p> <p>Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).</p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji regulišu ovu oblast.</p>
<b>13.</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	Pomoćne objekte postavljati u skladu sa opštinskom odlukom o Pomoćnim objektima.
<b>14.</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
<b>15.</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore", br. 27/07 i „Službeni list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
<b>16.</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Idejnim rješenjem može se odrediti faznost (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) građenja objekta, u skladu sa čl.76 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.
<b>17.</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>17.1.</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul> <p>Prema grafičkom prilogu br. 06. „Plan elektroenergetske infrastrukture” i prema uslovima nadležnog organa.</p>	TP-2 (II)
17.2.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 05. „Plan hidrotehničke ifrastrukture” i prema uslovima nadležnog organa.</p>	
17.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 02. „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije” i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Pristup predmetnom prostoru ostvaruje se sa magistrale pa prema tome- Osnovu sistema putne mreže u Opštini Ulcinj čini:</p> <p>1. Magistralni put (M.2.4) koji se proteže od severozapadne granice Opštine, sa opštinom Bar i dalje preko Ulcinja ka severoistoku preko Vladimira do Sukobina na granici sa Republikom Albanijom. Ova saobraćajnica ima definisanu trasi i poprečni profil koji se sastoji od kolovoza širine oko 7m sa proširenjima na raskrsnicama za posebnu saobraćajnu traku od 3m. Izgrađenost trotoara (neujednačene širine) je delimična, pa su na pojedinim kraćim deonicama u profilu prisutne bankine promenljive širine. Magistralni pravac u obuhvatu Plana ima karakter gradske magistrale i kao najvažnija veza prostora sa širim okruženjem izvedena je sa asfaltnim zastorom u dobrom stanju i dobrim tehničko-eksploatacionim karakteristikama i to: dozvoljenim horizontalnim elementima (pravac), sa minimalnim usponima, sa putnom opremom koja ima relativno dobar stepen održavanja, ali i priključcima pristupnih puteva koji ugrožavaju bezbednost učesnika. Pristup parcelama u kontaktu je direktan sa kolovoza magistralnog pravca.</p> <p><b>Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti - Opština Ulcinj, broj 06-335/24-560/2 od 13.05.2024. godine.</b></p>	
17.4.	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 07. „Plan telekomunikacione infrastrukture” i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama (“Službeni list CG”, broj 40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vršiti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“Službeni list CG”, broj 33/14)</li> <li>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“Službeni list CG”, broj 41/15)</li> <li>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Službeni list CG”, broj 59/15)</li> </ul>	

	<p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Službeni list CG", broj 52/14)</p> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</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.</li> </ul>														
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>														
19.	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>/</p>														
20.	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Oznaka urbanističke parcele</td> <td style="width: 40%; text-align: right;"><b>UP334</b></td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td style="text-align: right;">906 m2</td> </tr> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td style="text-align: right;"><b>UP335</b></td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td style="text-align: right;">1026 m2</td> </tr> <tr> <td>Spratnost</td> <td style="text-align: right;">P+5</td> </tr> <tr> <td>Indeks izgrađenosti</td> <td style="text-align: right;">2,00</td> </tr> <tr> <td>Indeks zauzetosti</td> <td style="text-align: right;">0,50</td> </tr> </table> <p><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></p> <p><b>Parking prostori</b></p> <p>Osim na parcelama porodičnog i višeporodičnog stanovanja, parkiranje i garažiranje vozila odvija se i na neuređenim javnim površinama, najviše u koridoru magistralnog puta. Apartmanski sadržaji u okviru svojih parcela imaju površine predviđene za parkiranje vozila gostiju i posetilaca. U nedostatku broja mesta za parkiranje putničkih vozila u gradskom području Ulcinja, parkiranje se odvija duž postojećih ulica i na mestima gde to nije predviđeno, što značajno otežava saobraćajni protoka, tako da često dolazi do zagušenja saobraćaja. U okviru predmetnog prostora uočen je</p>	Oznaka urbanističke parcele	<b>UP334</b>	Površina urbanističke parcele	906 m2	Oznaka urbanističke parcele	<b>UP335</b>	Površina urbanističke parcele	1026 m2	Spratnost	P+5	Indeks izgrađenosti	2,00	Indeks zauzetosti	0,50
Oznaka urbanističke parcele	<b>UP334</b>														
Površina urbanističke parcele	906 m2														
Oznaka urbanističke parcele	<b>UP335</b>														
Površina urbanističke parcele	1026 m2														
Spratnost	P+5														
Indeks izgrađenosti	2,00														
Indeks zauzetosti	0,50														

nedostatak parking mesta u zoni komercijalnih objekata i usluga, pa se parkiranje odvija duž kontaktnih saobraćajnica.

Parkiranje na nivou plana rešeno je u skladu sa namenom prostora, i važećim standardima i normativima tako što je na javnim površinama, gde god su postojale prostorne mogućnosti, predloženo javno parkiranje standardnih dimenzija 2.5x5.0m.

Shodno Pravilniku o bližoj sadržini i formi planskog dokumenta, kategorijama namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ( „Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14)

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m2) ----- 15 pm (lokalni uslovi min12 a max 18 pm);
- proizvodnja (na 1000 m2) ----- 20 pm (6-25 pm);
- fakulteti (na 1000 m2) ----- 30 pm (10-37 pm);
- poslovanje (na 1000 m2) ----- 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m2) ----- 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m2) ----- 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m2) ----- 120 pm (40-200 pm);
- za sportske dvorane, stadione i sl. ( na 100 posjetilaca) - 25 pm.

#### **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja**

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja.

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.

Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu održavanja, a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni deo i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu celinu kao i celinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa delatnostima koje se u objektu obavljaju.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.



## Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
  - Energetsku efikasnost zgrada
  - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
- U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
  - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
  - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
  - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
  - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
  - Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
  - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
  - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrevavanja prostora leti. Posledice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrevanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Применiti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže

	<p>od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće</li> <li>- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.</li> <li>- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
	<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>
	<p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>
	<p>Milica Abramović   Nataša Đuknić </p>
	<div style="text-align: right;">  <p><b>MINISTAR</b>  <b>Janko Odović</b></p>  </div>
	<p><b>PRILOZI:</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;</li> <li>- Mišljenja tehničkih organa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kopija plana i Listovi nepokretnosti, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj, BROJ 917-1-110/2024 od 15.05.2024. godine;</li> <li>• Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1498/1 od 25.04.2024. godine;</li> <li>• Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti - Opština Ulcinj, broj 06-335/24-560/2 od 13.05.2024. godine.</li> </ul> </li> </ul> <p>Napomena: Članom 74 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), utvrđeno je da ako organ za tehničke uslove ne dostavi uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove i dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključenja, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.</p>

		<p>Naime, ovo ministarstvo se shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata obrailo aktima broj: 06 -333/24-2448/5 od 19.04.2024.godine Vodovodu i kanalizaciji doo Ulcinj , broj: 06 - 333/24-2448/6 od 19.04.2024.godine Ministarstvu unutrašnjih poslova.</p> <p>Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih uslova, od nadležnih organa isti nisu dostavljeni (povratnice od 25.04.2024.godine, 26.04.2024.godine i 07.05.2024.godine), smatra se da su saglasani sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.</p>
--	--	---



13. 05. 2024

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-1498/L

06-333/24-2448/2

Podgorica, 08.05.2024.godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

**VEZA:** 03-D-1498/1 od 25.04.2024.godine

**PREDMET:** Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-2448/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta mješovite namjene na urbanističkim parcelama UP334 i UP335, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“, („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 22/16) opština Ulcinj, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m<sup>2</sup> (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“, redni broj 12. Infrastrukturni projekti, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da **Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

dr Milan Gazdić  
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel.: +382 20 446 500  
email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me

04-332/24-2448/3

CRNA GORA  
MALI I ZI  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT

Adresa: Bul. "Đ.K. Skenderbeg" b.b  
85360 Ulcinj, Crna Gora  
tel: +382 30 412 - 050

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti  
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore  
Br./ Nr: 06 – 335/24-560/2

Ulcinj, 13.05.2024g./v.

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **do o SOLARIS &CO iz Ulcinja**, Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. 4/18,63/18,11/2019, 82/2020, 86/22 i 4/23 ), donosi:

### RJEŠENJE-AKT V E N D I M

Izdaju se saobraćajni uslovi podnosiocu zahtjeva, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za investitora **do o SOLARIS &CO iz Ulcinja** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE NA urbanističkim parcelama UP 334 i UP335 u zahvatu DUP-a KODRE1(sl list CG br.22/16) na kat. Parceli br. 5752, i djela kat. parc. br.5751 KO ULCINJ.

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i date karte saobraćaja potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na planiranu saobraćajnicu

#### Obrazloženje –Arsyetim

Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-335/24-560/1 od 26.04.2024 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova investitoru **do o SOLARIS &CO iz Ulcinja** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE NA urbanističkim parcelama UP 334 i UP335 u zahvatu DUP-a KODRE1(sl list CG br.22/16) na kat. Parceli br. 5752, i djela kat. parc. br.5751 KO ULCINJ.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova br.08-333/24-2448/4

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim planom – DUP KODRE 1

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

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 4,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi" br. 37/23). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 540-82567770-12.

Obradio,  
Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I  
Dostavljeno:  
1xMinistarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine-IV proleterske brigade br. 19  
1x U spise,  
1x arhivi

DSEKRETAR,  
Leart Taipi, dipl. pravnik





VLADA CRNE GORE  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
Područna jedinica Ulcinj

Brpj: 917-1-110/2024  
Ulcinj, 15.05.2024. godine

Područna jedinica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Broj	Područna jedinica	Broj	Područna jedinica
06-333/24-2448/3			

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I  
DRŽAVNE IMOVINE CRNE GORE

PODGORICA

Ul. IV Proleterske brigade br. 19

N/r Ministra Janka Odovića

Veza vaš broj: 06-333/24-2448/3 od 19.04.2024. godine

**Predmet:** Dostava kopije plana i lista nepokretnosti

Poštovani,

Povodom Vašeg zshjtjeva broj gornji, u prilogu Vam dostavljamo listove nepokretnosti broj 5902 i 7462 KO ULCINJ i kopiju plana za kat. parc. br.: 5751/2, 5752/2, 5751/1 i 5752/3.

S poštovanjem,



Saamostalna savjetnica II:

Smilja Sunjevarić, dipl. pr.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-2654/2024

Datum: 08.05.2024.

KO: ULCINJ

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 917-1-110/2024 OD 07 05 2024 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 5902 - 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>	Prilog
5751	2		25 141		TOTOŠI	Neprodna zemljišta KUPOVINA		56	0.00
5752	2		25 141		TOTOŠI	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		64	23.99
								100	23.99

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
080/2965/2280/8	ZADRIMA - KOLJA DRANE 26. NOVIEMBAR BR 1 Ulcinj	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik  
  
Čaprić Dževdet, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 08.05.2024 07:55:58

1 / 1



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-2653/2024

Datum: 08.05.2024.

KO ULCINJ

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 917-1-110/2024 OD 07.05.2024 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 7642 - 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>	Priloh
5751	1		25 141	15/04/2024	TOTOŠI	Gradjevinska parcela DIOBA		920	0.00
5752	1		25 141	15/04/2024	TOTOŠI	Gradjevinska parcela KUPOVINA		842	0.00
5752	3		25 141	15/04/2024	TOTOŠI	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		4	1.50
								1766	1.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa	mjesto	Obim prava
000002375036	DOO SOLARIS & Co., ULCINI ULCINI Ucinj	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)



Načelnik

Čaprići Dževdet, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 08.05.2024 07:54:40

1 / 1





# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

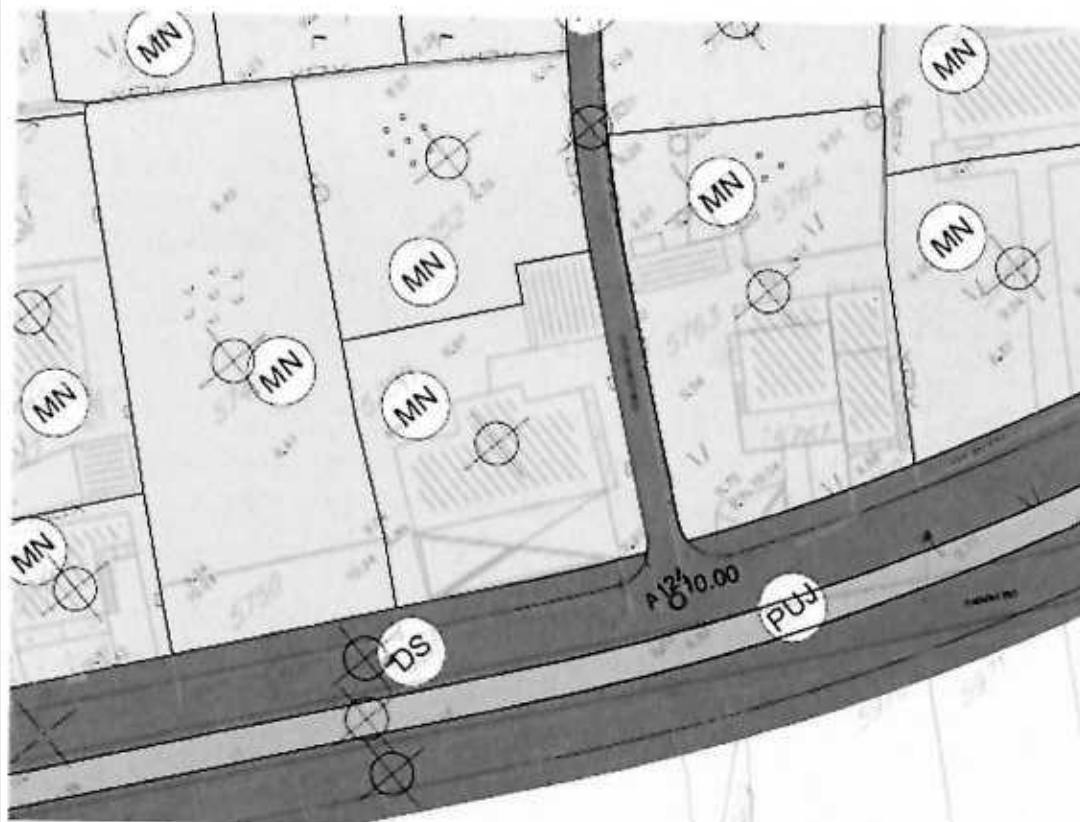


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovlašteno lice



LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- SMO Površine za stanovanje male gustine
- SS Površine za stanovanje srednje gustine
- MN **POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE**

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

- PD Drugo poljoprivredno zemljište

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE  
INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

- AOE Objekti elektroenergetske infrastrukture
- OT Objekti telekomunikacione infrastrukture
- ZD Zona zaštite dalekovoda

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- PUJ Površine javne namene

ŠUMSKE POVRŠINE

- SZ Zaštitne šume
- PS **POVRŠINSKE VODE (regulisani potok)**

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- DS Drumski saobraćaj

**PLAN NAMENE POVRŠINA**

R 1:1000

list br. 1

Investitor:



Opština Ulcinj

Obrađivač:



URBANPROJEKT AD-ČAČAK  
BEOGRAD, BEOGRADSKA 110 000  
BEOGRAD, BEOGRADSKA 110 000

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ  
ODLUKA O DONOSENJU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU  
BR. 02-127/16-10 OD 27.04.2016.

Izrada planske  
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK  
Direktor:  
ANDREJA ANDRIĆ, dipl. ing. građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl. ing. arh.

Predsjednik  
Skupštine Opštine Ulcinj:

LORO NREKIĆ

Sekretarjat za održivi razvoj  
i infrastrukturu:

ALEKSANDAR ĐABOVIĆ





## LEGENDA

### DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoar i parkirni)

Kolsko-pešačke površine

Građevinska linija GL1

Regulatorna linija

### ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

Osovina saobraćajnice

Tangenta osovine saobraćajnice

Oznaka mesta priključka

Oznaka preseka tangenata

Oznaka preseka saobraćajnica

Naziv saobraćajnice

Javni parking i garaža

Linearno zelenilo (drvodred)



## PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br.2

Investitor



Opština Ulcinj

Obradivač



"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ  
ODLUKA O DONOŠENJU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU  
BR. 02-127/16-10 OD 27.04.2016

Izrada planske  
dokumentacije

Direktor  
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad

Odgovorni planer

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arch

Predsjednik  
Skupštine Opštine Ulcinj

LORO NREKIC

Sekretarjat za održivi razvoj  
i infrastrukturu

ALEKSANDAR DABOVIĆ



### LEGENDA

#### POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

Zona zaštite dalekovoda

#### DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoar i parkizni)
- Kolsko-pešačke površine
- Javni parking i garaža

#### PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
  - Građevinska linija GL I
  - Regulačna linija
  - UP 680
  - UP Z24
- Oznaka urbanističke parcele  
Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

### PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br. 3

Investitor



Opština Ulcinj

Obrađivač



SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ  
ODLUKA O DONOŠENJU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU  
BR. 02-127/16-19 OD 27.04.2016.

Izrada planske dokumentacije

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK  
Direktor  
ANDREJA ANDRIĆ, dipl. ing. građ.

Odgovorni planer

ZORICA SREtenović, dipl. ing. arh.

Predsjednik  
Skupštine Opštine Ulcinj

LORO NREKIC

Sekretaršat za održivi razvoj  
i infrastrukturu

ALEKSANDAR DABOVIĆ



LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

- postojeći vodovod
- - - vodovod koji se ukida
- - - - planirani vodovod

FEKALNA KANALIZACIJA

- postojeća fekalna kanalizacija
- - - - planirana fekalna kanalizacija
- smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- - - - planirana atmosferska kanalizacija
- smer odvođenja

PLAN HIDROTEHNIČKE  
INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br 5

Investitor



Opština Ulcinj

Obradivač



SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ  
ODLUKA O DONOSENJU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU  
BR. 02.127/16-10 OD 27.04.2016.

Izrada planske  
dokumentacije

"URBANPROJEKT" AD ČAČAK  
Direktor  
ANDREJA ANDRIĆ, dipl. ing. građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl. ing. arh.

Predsjednik  
Skupštine Opštine Ulcinj

LORO NREKIC

Sekretarjat za održivi razvoj  
i infrastrukturu

ALEKSANDAR DABOVIĆ





**LEGENDA:**

- TS Postojeca trafostanica
- Postojeci elektrovod 110kV
- - - Postojeci elektrovod 35kV koji se ukida
  
- TS Planirana trafostanica
- - - Planirani elektrovod 10kV
- - - Planirani elektrovod 35kV
- - - Planirani elektrovod 110kV



**PLAN ELEKTROENERGETSKE  
INFRASTRUKTURE**

**R 1.1000**

**list br.6**

Investitor:



Opština Ulcinj

Obrađivač:



URBANPROJEKT AD  
BEOGRAD  
BULEVAR KRALJEVIĆA MILOSAVA 111  
11000 BEOGRAD

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ  
ODLUKA O DONOŠENJU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU  
BR. 02-127/16-10 OD 27.04.2016.

Izrada planske  
dokumentacije

**"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK**  
Direktor:  
**ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.**

Odgovorni planer

**ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.**

Predsjednik  
Skupštine Opštine Ulcinj

**LUKO NREKIĆ**

Sekretarjat za održivi razvoj  
i infrastrukturu

**ALEKSANDAR DABOVIĆ**



## PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br. 7

Investitor



Opština Ulcinj

Obrađivač



URBANPROJEKT AD ČAČAK  
BEOGRAD, BULEVAR KRALJEVIĆA MILUTINA  
111, 11000 BEOGRAD

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ  
ODLUKA O DONOŠENJU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU  
BR 02-127/16-10 OD 27 04 2016

### LEGENDA:

-  Planirano TK okno
-  Planirani TK podzemni vod

Izrada planske  
dokumentacije

Odgovorni planer

Predsjednik  
Skupštine Opštine Ulcinj

Sekretarjat za održivi razvoj  
i infrastrukturu

"URBANPROJEKT" AD ČAČAK

Direktor:  
ANDREJA ANDRIĆ, dipl. ing. građ.

ZORICA SREtenović, dipl. ing. arh.

LORO NREKIĆ

ALEKSANDAR DABOVIĆ





LEGENDA

OBJEKTI PEVAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

- ZJ** Zelenilo iz sadnja površine
- Linearno zelenilo (drveće)

OBJEKTI PEVAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

- ZO** Zelenilo individualnih stambenih objekata
- ZO** Zelenilo stambenih objekata i blokova

OBJEKTI PEVAŽNE ARHITEKTURE ZA SPECIJALNE NAMENE

- ZK** Zelenilo infrastrukture

SIKANSKE POVRŠINE

- SZ** Zelitne sune

POLOPRIVREDNE POVRŠINE

- PO** Druga poloprivredna zemljište

**PO** POVRŠINSKE VODE (regulirani pozori)

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- PS** Drumska saobraćaj
- Zona zaštite dalekovoda
- lovi parking i garaži

**PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA**

R 1:1000

list br.8

Investitor



Opština Ulcinj

Obrađivač:



SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ

ODLUKA O DONOŠENJU  
 DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU  
 BR. 02-127/16-10 OD 27.04.2016.

Izrada planske dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK  
 Direktor:  
 ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arch

Predsjednik  
 Skupštine Opštine Ulcinj:

LORO NREKIĆ

Sekretarjat za održivi razvoj  
 i infrastrukturu

ALEKSANDAR DABOVIĆ

