



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: 06-333/25-4249/5

Podgorica, 01.07.2025. godine

Dodić Naim

ULCINJ
Đerane 6

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-4249/5 od 01.07.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta/objekata u okviru površina za mješovite namjene na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP24 i UP25, u zoni B, podzona 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 15/12), u Ulcinju.

MINISTAR
Slaven Radunović

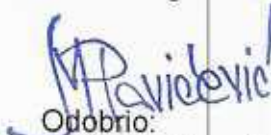


Dostavljeno:

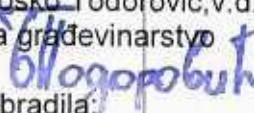
- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka


Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata
za građevinarstvo


Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-4249/5 Podgorica, 01.07.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i podnijetog zahtjeva, Dodić Naima iz Ulcinja izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta/objekata u okviru površina za mješovite namjene na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP24 i UP25, u zoni B, podzona 4 , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 15/12), u Ulcinju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Dodić Naim iz Ulcinja
6.	POSTOJEĆE STANJE <i>Plan</i> Zahvat DUP-a „Ulcinjsko polje“ nalazi se na istočnom dijelu opštine, u neposrednoj blizini Ulcinjske Solane i kanala Porta Milena. Prema grafičkom prilogu br. 04 - Analiza postojećeg stanja, predmetne lokacije (urbanističke parcele UP24 i UP25, u zoni B, podzona 4) nisu izgrađene i postojeće namjene su PD – agrumi. <i>Katastarski podaci</i> Prema Listu nepokretnosti 375 – prepis, Uprave za nekretnine - Područna jedinica Ulcinj, za KO Ulcinjsko Polje: - katastarska parcela br.30/72, njiva 2.klase, površine je 2980 m2 i na njoj nema objekata.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema grafičkom prilogu br. 5 „Plan namjena površina“, urbanističke parcele UP24 i UP25, u zoni B, podzona 4 , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko polje“, u Ulcinju, su u okviru površina za mješovite namjene (MN) . Mješovita namjena podrazumijeva: stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, poslovni sadržaji, garaže i dr...	
7.2.	Pravila parcelacije	

	UP 24 ZONA B POZONA 4 sastoji se od dijela kat.parcele 30/72 KO Ulcinjsko Polje. UP 25 ZONA B POZONA 4 sastoji se od dijela kat.parcele 30/72 KO Ulcinjsko Polje. Parcelacija Planom je definisan predlog parcelacije u skladu sa postojećim vlasništvom, planovima korisnika prostora-vlasnika parcela i urbanističkim pravilima. Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni. Plan parcelacije dat je uslovno u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata. Koordinate formirane parcelacije date su u grafičkom prilogu Regulacija, nivelacija i UTU, na kojem su prikazane granice novoformiranih urbanističkih parcela. Granicu parcele ka ulici formira ulična regulacija - ivica trotoara ili ulični ivičnjak ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar. Granice urbanističkih parcela date su na grafičkom prilogu br. 08 - Parcelacija i u tekstualnom dijelu Plana. Tačke parcelacije: UP 24: 69,72,73,74 UP 25: 63, 62, 74, 73 i 75 Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata(Sl. list Crne Gore, broj 053/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	ZONA B Mješovita namjena spratnost do P+4 sa (li) Indeks izgrađenosti omogućava i gradnju slobodnostojećih objekata u najvećem dijelu urbanističkih parcela. Urbanističke parcele čiji su frontovi prema ulici manji od 15m zahtijevaju gradnju objekata u kontinualnom nizu ili dvojnih objekata. Kod slobodnostojećih objekata udaljenost objekta od susjedne parcele je min. 3,0m. Opšta pravila regulacije za porodične stambene i porodične mješovite (stanovanje, usluge i turizam) objekte (zone B i C) - građevinska linija ka ulici definisana je ovim elaboratom - vertikalna regulacija – maksimum P+2 do P+5 - međusobna udaljenost objekata ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, iznosi polovinu visine višeg objekta (mjereno do strehe), ali ne manje od 6.0m - 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 obezbijediti na urbanističkoj parceli. Opšta pravila regulacije za kolektivne, stambeno poslovne i posl. objekte (zone A, B i C)

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

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

Regulacija i nivelacija

Osnovni regulacioni elementi koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu dati su u grafičkim prilogima saobraćaja, regulacije i nivelacije kao i u tekstualnom i grafičkom prilogu Urbanističko-tehničkih uslova .

Njima su obuhvaćene građevinske linije, koordinate osnovne parcelacije, regulacija ulica sa koordinatama i niveletama osovina, visinske kote i sl...

Gabariti objekata definisani su datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za svaku zonu i podzonu a njihova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih UTU uslova za konkretnu lokaciju.

Vertikalna regulacija objekata data je u prilogu UTU-a, grafički i tekstualno, sa kotama prizemlja uslovno datim u odnosu na niveletu ulice.

Ostali opšti uslovi

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

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

Postavljanje objekata na parceli

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

Orijentacija objekata

Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju kvalitetne insolacije, koristeći maksimalno postojeću morfologiju terena, uz uslov da se većini objekata obezbedi

	kolski prilaz, odnosno kolski prilaz parceli, i da se međusobnim rastojanjem ne ugroze uslovi za kvalitetnu insolaciju objekta na susjednoj parceli. Postojeći padovi terena i neopterećenost lokacije izgrađenim objektima pružaju dobre uslove za ostvarivanje kvalitetnih vizura sa slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutim nizovima uz uklapanje u datu saobraćajnu matricu. <u>Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:</u> •Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18); •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018). •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. •Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore", br. 66/23 i 113/23). Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Zaštita od požara Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom. 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, 54/16,146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15). 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 3/23) 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 platee 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)

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.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Karakteristike prirodnih uslova

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

Temperatura vazduha: SMT° 15,6°C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana .

Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

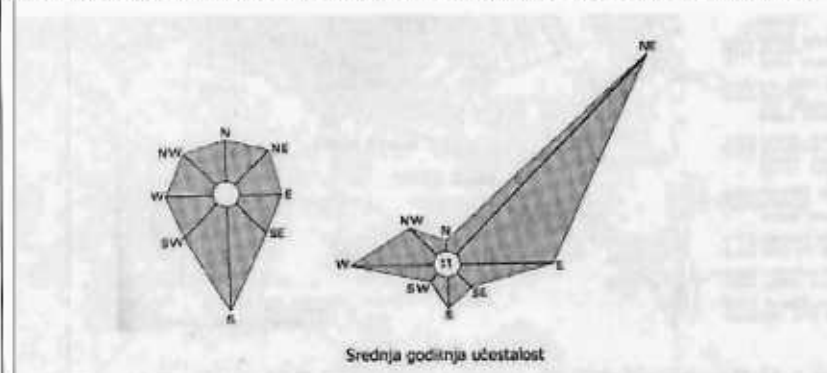
Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni).

Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.

Relativna vlažnost je 69%

Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

Vjetar: jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.



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“.

	Konstrukcija objekata Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9° MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa. Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje. Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. 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 U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to: - Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine, - Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline, - Zaštita od trustnih udara, - Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti, - Mjere zaštite od elementarnih nepogoda. Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta voda, vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora, a sistem i praksa zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na principu prevencije (sprečavanja) zagađivanja. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1565/2 od 19.05.2025.god.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE 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 (presađivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano),
- u kompozicionom smislu glavni ulaz u objekat treba da bude izrazito dekorativan, dok je u pročelju dozvoljen i voćnjak, povrtnjak itd.,
- min. 40% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 20% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.),
- za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti: - za objekte sa 2*- 30m² zelenih i slobodnih površina po gostu, - za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina po gostu, - za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gostu - za objekte sa 5*-100m² zelenih i slobodnih površina po gostu • u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena,
- staze i 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.

Predlog biljnih vrsta

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/ Autohtona vegetacija *Salicetum albae-fraquilis*, *Salicetum albae mediterraneum*, *Viticetum agni-casti*, *Tamaricetum dalmaticae*, *Quercus ilex*, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Ostrya carpinifolia*, *Olea europaea*, *Quercus pubescens*, *Paliurus aculeatus*, *Ceratonia siliqua*, *Carpinus orientalis*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Nerium oleander*, *Ulmus carpinifolia*, *Celtis australis*, *Tamarix africana*, *Arbutus unedo*, *Crataegus monogyna*, *Spartium junceum*, *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Petteria ramentacea*, *Colutea arborescens*, *Mirtus communis*, *Rosa sempervirens*, *Rosa canina*, itd.

b/ Alohtona vegetacija *Pinus pinea*, *Pinus maritima*, *Cupressus sempervirens*, *Cedrus deodara*, *Magnolia sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Lagerstroemia indica*, *Melia azedarach*, *Feijoa sellowiana*, *Ligustrum japonica*, *Aucuba arborescens*, *Cinnamomum camphora*, *Eucaliptus sp.*, *Chamaerops exelsa*, *Chamaerops humilis*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*, *Bougainvillea spectabilis*, *Camelia sp.*, *Hibiscus syriacus*, *Buxus sempervirens*, *Pittosporum tobira*, *Wisteria sinensis*, *Viburnum tinus*, *Tecoma radicans*, *Agave americana*, *Cycas revoluta*, *Cordylina sp.*, *Yucca sp.* *Hydrangea hortensis* i td.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

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.

	Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Izgradnju objekata u javnoj upotrebi vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan, pristup, kretanje boravak i rad. Obezbjediti uslove za neometano kretanje ovih lica i na otvorenim prostorima, planiranim ulicama, trotoarima, trgovima, platoima, javnim parkiralištima i u dvorištima javnih objekata, bez arhitektonskih i ostalih barijera u prostoru na način kako je to Zakonom i Posebnim propisima definisano. To podrazumijeva u prvom redu izradu odgovarajućih rampi na mjestima denivelacije u prostoru, obaranje ivičnjaka na pešačkim prelazima, projektovanje površina za kretanje pješaka bez arhitektonskih barijera kao i uklanjanje postojećih barijera na gore navedenim površinama za kretanje pješaka. 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/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata (Sl.list CG br.019/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	U skladu sa planskim dokumentom, urbanističkim parcelama.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Zona B	Postojeće TS 10/0,4kV	(kVA)	Napomena
STS	Topdžije	1x100	Ukida se
STS	Solanski kanal	1x250	Ukida se
I postojeće		350	
Zona B	Planirane TS 10/0,4kV		
NDTS	B-1	2x1000	Nova
NDTS	B-2	2x630	Nova
NDTS	B-3	2x1000	Nova
NDTS	B-4	2x1000	Nova
NDTS	B-5	2x630	Nova
NDTS	B-6	2x630	Nova
NDTS	B-7	2x630	Nova
I planirano		11040	
UKUPNO		11040	

Tabela 9b. Planirano stanje – potrebe u zoni B

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

Prema grafičkom prilogu 13. - Elektroenergetika planirano stanje i prema uslovima nadležnog organa.

17.2

Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Postojeće stanje

VODOVOD

Prema obezbijeđenom katastru instalacija, preko zahvata DUP-a prolazi glavni dovodni, cjevovod Ø 450mm, distributivni cjevovod Ø 125mm, kao i cjevovodi Ø 400mm i Ø 250mm duž Bulevara za Veliku plažu, kao i cjevovodi duž sjeverne sobračajnice za Solanu Ø 100mm i distributivni cjevovod duž Bulevara za Veliku plažu.

Obodom zahvata, postoje i distributivni cjevovodi manjih profila koji su naznačeni na situaciji.

Postojeći cjevovodi su dobra osnova za razvoj distributivne mreže na prostoru zahvata DUP-a, uz pretpostavku obezbjeđenja nedostajućih količina vode iz zapremine planiranih rezervoarskih prostora koji treba da zadovolje potrošnju vode u turističkoj sezoni.

KANALIZACIJA

Na samom prostoru zahvata DUP-a ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža za prikupljanje i odvođenje otpadnih voda.

Inače, za dio naselja i objekata u Ulcinju, evakuacija otpadnih voda se obavlja posredstvom septičkih jama s upojnim bunarima, a vrlo često i direktnim upuštanjem u potok Bratica ili u Port Milena, odnosno druge kanale i potoke.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Na prostoru zahvata DUP-a »Ulcinjско polje«, ne postoje izgrađena kanalizaciona mreža za prikupljanje i odvođenje atmosferskih voda.

	Planirano stanje VODOVOD Trase vodovoda moraju se definisati saglasno predlogu JP "Vodovod i kanalizacija" kako bi se stvorila mogućnost za izdavanje UTU-a. Izdavanje UTU-a i građevinske dozvole za izgradnju objekata na urbanističkim parcelama preko kojih prelazi postojeća hidrotehnička infrastruktura, moći će se realizovati nakon izmještanja iste. KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE Mrežu i blokovske kanale kao i priključke budućih objekata treba projektovati na osnovu uslova priključenja pribavljenih od strane JP "Vodovod i kanalizacija" Ulcinj, obaveze koju treba precizirati i urbanističko-tehničkim uslovima od strane nadležnog opštinskog ili republičkog organa. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA Precizne uslove za obradu projektne dokumentacije treba formirati na osnovu katastarsa postojećih instalacija, uslova priključenja iz JP «Vodovod i kanalizacija» Ulcinj i generalnog i idejnog projekta odvođenja atmosferskih voda, što treba precizirati u urbanističko-tehničkim uslovima koje izdaje nadležni opštinski organ. Prema grafičkom prilogu br. 10. - Vodosnabdijevanje i fekalna kanalizacija. Akt broj 06-333/25-4249/5 od 07.05.2025.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo doo "VODOVOD I KANALIZACIJA" Ulcinj. Isti je uredno dostavljen 15.05.2025.godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Saobraćajna povezanost ovog lokaliteta je dobra sa svim djelovima grada i šire, obzirom da se nalazi između glavnih gradskih tokova saobraćaja. U skladu sa grafičkim prilogom br. 07 - Saobraćaj, nivelacija i regulacija i prema uslovima nadležnog organa. Rješenje kojim se izdaju saobraćajni uslovi broj 06-335/24-228/2 od 23.05.2025.god. izdati od Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/;

	- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA PRIRODNE KARAKTERISTIKE Topografija područja Topografiju područja plana čine uglavnom ravni tereni, maksimalno oko 9.0 mm u zoni komunalnog kompleksa, u blagom padu (ispod 0.5 %) ka centralnom dijelu polja i padu terena ka solani, tako da su najniže kote od oko 1.0 mm na parceli neposredno uz ulaz u kompleks Solane. Zemljište je inače zbog dosadašnje namjene - agrokompleksa (voćnjaka i maslinjaka) bilo regulisano i nivelisano tako da se podzemne i površinske vode slivaju ka centralnom kanalu za odvodnjavanje, a kompletna lokacija je ispresjecana drenažnim podzemnim kanalima-cijevima koje vode ka centralnom otvorenom kanalu. Na žalost ovaj sistem za odvodnjavanje je prilično devastiran, tako da se ne može uključiti u regulaciju atmosferskih i podzemnih voda u planiranoj matrici sadržaja. Zbog svoga položaja i relativno male nadmorske visine, odnosno visine u odnosu na terene u okruženju, zahvat je ugožen slivanjem površinskih voda sa poljoprivrednih terena na sjevero-istočnoj kontaktnoj zoni i plavljenjem Bratice i Port Milene. Inženjersko-geoloske karakteristike Lokalitet zahvata UP-a Pristan 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 (Ulcinjско polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god. Pedološke karakteristike U zahvatu DUP- a je slabo zabareni, aluvijum Ulcinjskog Polja, i smeđe primorsko zemljište na flišu.

	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: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.		
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA		
	/		
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
	Oznaka urbanističke parcele	UP 24	UP 25
	Površina urbanističke parcele	1434 m ²	1473 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3	0,3
	Maksimalni index izgrađenosti	1.5	1.5
	Maksimalna površina pod obj. (m ²)	430,2 m ²	441,9 m ²
	Maksimalna BRGP objekta(m ²)	2151 m ²	2209 m ²
	Spratnost	do P+4	do P+4
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		
	Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m ² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta, osim za zonu uz bulevar ka Velikoj plaži, gde su već planirani parkinzi.		
	Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvored na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.		
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja		
	Materijalizacija objekata		
	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 takođe 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.		
	Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.		
	Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora		
	Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.		
	Posebnu pažnju posvetiti zonama uz glavne saobraćajnice – bulevare, koje će odrediti dominantni vizuelni identitet prostora, a posebno zona uz postojeći bulevar u kojoj treba formirati naglašen ulični front fasada i zona "velikog kružnog toka" koja će praktično predstavljati ulaznu "kapiju" za novo gradsko naselje Ulcinj Polje.		
	Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta.		

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 obezbjeđuju 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.

Umjetnicki oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sljedećih grupa:

a) Predmeti urbane opreme u prostoru kao što su:

- klupe za sjedenje,
- česme i fontane,
- kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjetljenja,
- korpe za otpatke,
- nadstrešnice za autobuske stanice,
- kiosci,
- oprema parkovskih terena itd.

b) Umjetnička djela kao sto su skulpture u slobodnom prostoru, slobodnim i zelenim prostorima oko javnih objekata.

Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa obikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, a ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

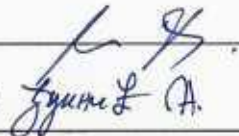
U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:

Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.

- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.

– U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1565/2 od 19.05.2025.god. Rješenje kojim se izdaju saobraćajni uslovi broj 06-335/24-228/2 od 23.05.2025.god. izdati od Sekretarijata za komunalne i stambene ddjelatnosti Opštine Ulcinj



ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

- društveno vlasništvo
- vlasništvo vjerskih zajednica
- granica zahvata
- granica zone
- oznaka zone

- objekti komunalnog
- stambeni objekat
- stambeno-poslovni objekat
- poslovni objekat
- magacini i skladišta
- drugo poljoprivredno zemljište
- livade
- šume sa posebnom namjenom
- maslinjaci
- drugo poljoprivredno zemljište
- agrumi
- postojeći drvo-red- zaštitno zelenilo
- benzinska pumpa
- separacija šljunka i kamena
- magistralni put
- asfaltni put II reda
- postojeći nasuti put
- vodene površine - kanal
- objekat
- temelj

EDUCATIONAL PRODUCT





PARCELACIJA

- granica zahvata
- granica zone
- GL — gradjevinska linija
- RL — regulaciona linija
- granica urb. parcele
- granica kat. parcele
- B — oznaka zone
- broj kat. parcele
- — nivoleta ulice
- — zona A1 predviđena za urb. arh. konkursno rešenje

TRKOPLAN Izvođač projekta: TRKOPLAN Adresa: Novi Beograd, Bulevar Oslobođenja 111 Kontakt: 011 261 11 11 E-mail: trko@trko.rs Web: www.trko.rs	
Datum: 15.05.2014. Izdavanje: 1.0 Status: Projekat Autor: TRKOPLAN Projekat: Parcelacija Lokacija: Novi Beograd, Bulevar Oslobođenja 111 Skala: 1:1000 Projektant: TRKOPLAN Izvođač: TRKOPLAN Odobrio: TRKOPLAN Datum: 15.05.2014.	Projekat: Parcelacija Lokacija: Novi Beograd, Bulevar Oslobođenja 111 Skala: 1:1000 Projektant: TRKOPLAN Izvođač: TRKOPLAN Odobrio: TRKOPLAN Datum: 15.05.2014.

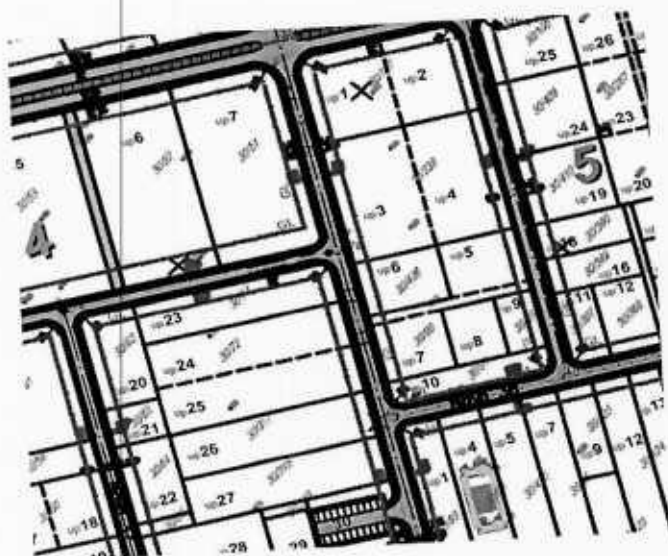


ZONA B

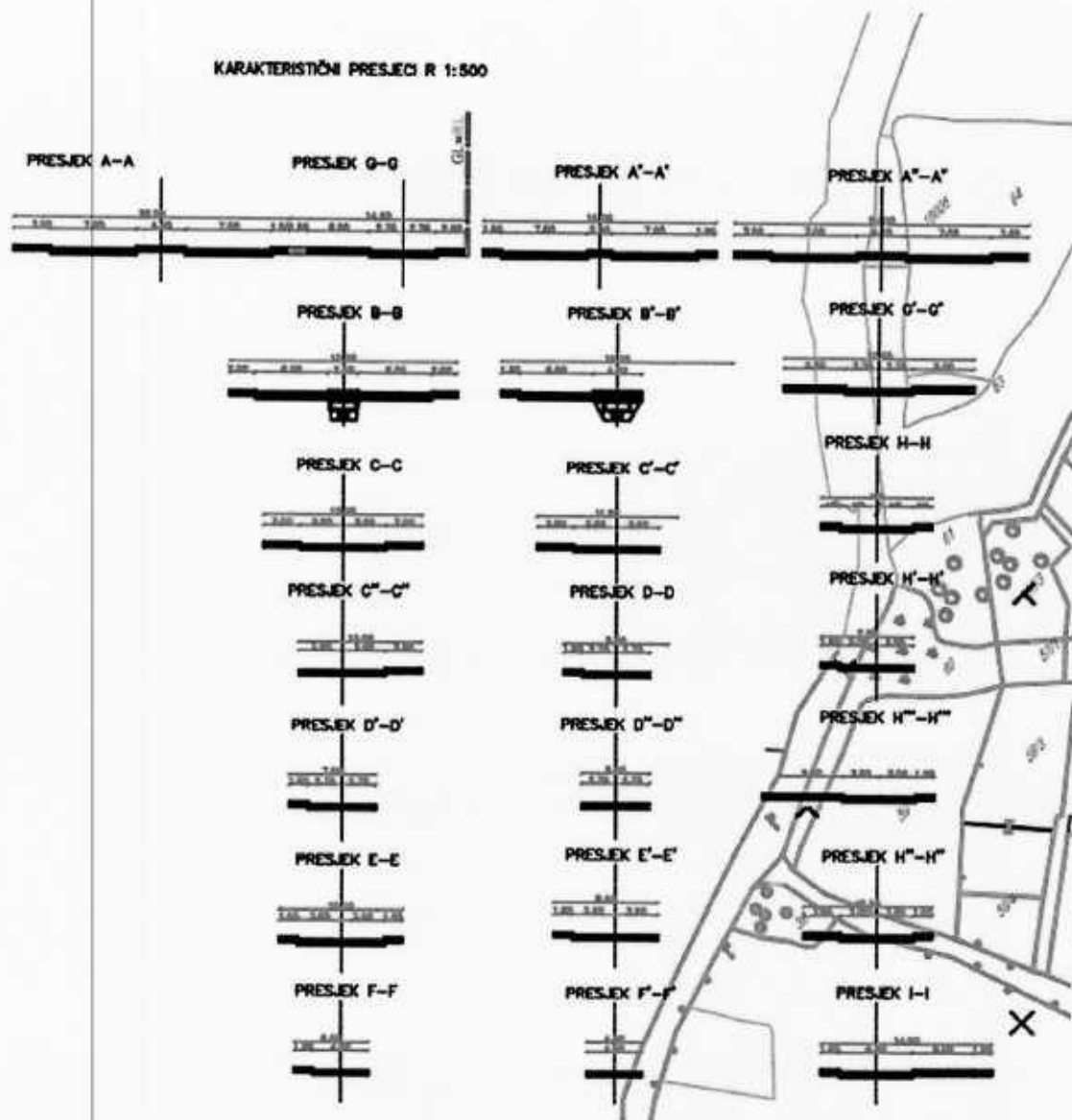
podzona 4

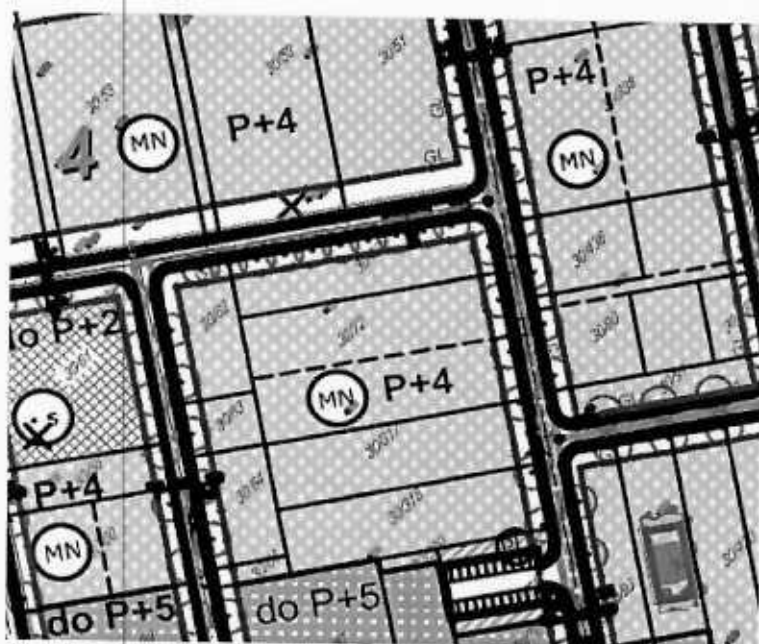
01	6602987.46	4642954.79	61	6603036.18	4642778.74
02	6602996.83	4642957.25	62	6603053.44	4642767.35
03	6603015.00	4642945.27	63	6603044.42	4642753.95
04	6602992.19	4642911.70	64	6603027.16	4642765.34
05	6602969.37	4642926.76	65	6603025.44	4642725.74
06	6602950.84	4642899.48	66	6603008.18	4642737.13
07	6602952.07	4642893.20	67	6603004.95	4642732.35
08	6602971.05	4642880.57	68	6603022.23	4642720.96
09	6603053.02	4642920.19	69	6603066.19	4642786.30
10	6603008.98	4642855.34	70	6603133.85	4642762.06
11	6603086.55	4642898.07	71	6603135.10	4642755.80
12	6603042.70	4642832.91	72	6603128.13	4642745.44
13	6603120.22	4642875.87	73	6603117.15	4642729.12
14	6603076.29	4642810.57	74	6603055.59	4642770.54
15	6603153.89	4642853.65	75	6603106.15	4642712.78
16	6603109.87	4642788.23	76	6603095.16	4642696.44
17	6603180.99	4642835.78	77	6603033.22	4642737.30
18	6603182.80	4642826.73	78	6603084.17	4642680.10
19	6603144.86	4642770.32	79	6603043.18	4642707.14
20	6603138.64	4642769.09	80	6602987.34	4642706.16
21	6602947.22	4642886.22	81	6602988.26	4642700.47
22	6602941.00	4642885.00	82	6603016.24	4642667.11
23	6602930.26	4642869.18	83	6603040.90	4642703.75
24	6602966.27	4642873.54	84	6603057.52	4642697.68
25	6602953.01	4642854.04	85	6603055.24	4642694.29
26	6602916.77	4642849.33	86	6603027.72	4642653.39
27	6602939.53	4642834.18	87	6603042.51	4642675.37
28	6602903.26	4642829.49	88	6603069.17	4642657.79
29	6602926.05	4642814.33	89	6603063.37	4642649.17
30	6602895.71	4642818.35	90	6603036.71	4642666.76
31	6602895.95	4642810.85	91	6603053.48	4642634.49
32	6602911.24	4642792.56	92	6603043.90	4642633.97
33	6603001.38	4642850.19			
34	6603002.61	4642843.91			
35	6602985.17	4642818.24			
36	6602946.28	4642844.11			
37	6602964.92	4642788.47			
38	6602945.42	4642759.77			
39	6602939.01	4642759.33			
40	6603016.37	4642840.22			
41	6603010.16	4642839.00			
42	6602984.06	4642800.59			
43	6603047.78	4642819.32			
44	6603049.02	4642813.06			
45	6603050.27	4642812.22			
46	6603024.24	4642773.55			
47	6603016.88	4642762.61			
48	6602976.65	4642789.67			
49	6602997.77	4642775.46			
50	6602981.53	4642751.33			
51	6602960.31	4642765.61			
52	6603000.64	4642738.47			
53	6602950.17	4642750.68			
54	6602950.92	4642745.14			
55	6602976.35	4642714.72			
56	6602981.90	4642715.06			
57	6602983.84	4642713.58			
58	6603075.84	4642800.65			
59	6603062.35	4642809.63			
60	6603056.13	4642808.39			





KARAKTERISTIČNI PRESJECI R 1:500





URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA



ZONE GRADNJE

- SPC** objekti za stanovanje
- MN** objekti mješovite namjene
- CC** objekti centralnih djelatnosti
(poslovnici, trgovine, bankovne)
- GL** objekti školstva i soc. zaštite
- VO** vjerski objekti
- SP** servisno-skladišni objekti
- CD** zona predviđena za urb. arh. konkursno rješenje



TOKOPLAN		OPŠTINA CIOCI	
Katastralska općina		Katastralska općina	
Katastralska općina		Katastralska općina	
Katastralska općina		Katastralska općina	
Katastralska općina		Katastralska općina	
Katastralska općina		Katastralska općina	
Katastralska općina		Katastralska općina	
Katastralska općina		Katastralska općina	
Katastralska općina		Katastralska općina	
Katastralska općina		Katastralska općina	

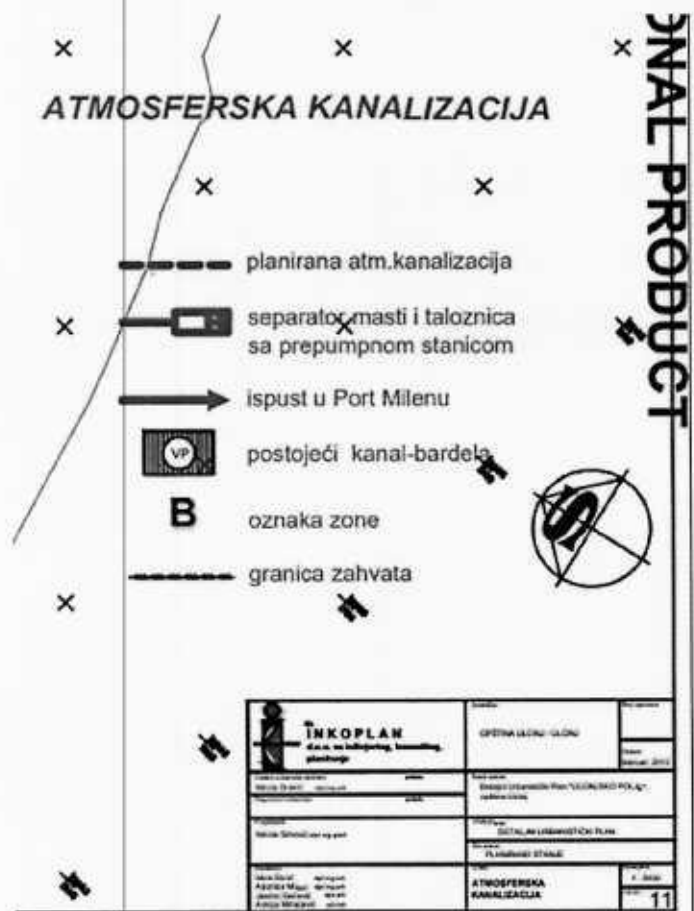




	Zelenilo uz saobraćajnice
	Skver-manje parkovske površine
	Povrsine za pejzazno uređenje
	novoplanirani drvoredi
	postojeći vjetrozaštitni pojas
II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO	
	Zelenilo individualnih stambenih objekata
	SMG stanovanje-min. 60% zelenila
	Zelenilo stambenih objekata i blokova -min. 30% zelenila
	Zelenilo poslovnih objekata -min. 20% zelenila
	Zelenilo objekata prosvjete
	Zelenilo vjerskih objekata
III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS	
	Zelenilo skladišta, stovarišta, servisa
	granica zahvata
	granica zone
	oznaka zone
	zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje

 INKOPLAN d.o.o. za inženjering, savetovanje projektovanje	Datum: _____ Izdaje: _____ Datum: 2017
Projekat: (naziv objekta) _____ Mesto: (mesto) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Datum: 2017	Datum: 2017 Izdaje: (naziv firme) "IZOGRADJA POLJE" Izdaje: (naziv firme)
Projekat: (naziv objekta) _____ Mesto: (mesto) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Datum: 2017	Datum: 2017 Izdaje: (naziv firme) "IZOGRADJA POLJE" Izdaje: (naziv firme)
Projekat: (naziv objekta) _____ Mesto: (mesto) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Datum: 2017	Datum: 2017 Izdaje: (naziv firme) "IZOGRADJA POLJE" Izdaje: (naziv firme)
Projekat: (naziv objekta) _____ Mesto: (mesto) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Datum: 2017	Datum: 2017 Izdaje: (naziv firme) "IZOGRADJA POLJE" Izdaje: (naziv firme)
Projekat: (naziv objekta) _____ Mesto: (mesto) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Datum: 2017	Datum: 2017 Izdaje: (naziv firme) "IZOGRADJA POLJE" Izdaje: (naziv firme)
Projekat: (naziv objekta) _____ Mesto: (mesto) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Datum: 2017	Datum: 2017 Izdaje: (naziv firme) "IZOGRADJA POLJE" Izdaje: (naziv firme)
Projekat: (naziv objekta) _____ Mesto: (mesto) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Datum: 2017	Datum: 2017 Izdaje: (naziv firme) "IZOGRADJA POLJE" Izdaje: (naziv firme)
Projekat: (naziv objekta) _____ Mesto: (mesto) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Izvođač: (naziv firme) _____ Datum: 2017	Datum: 2017 Izdaje: (naziv firme) "IZOGRADJA POLJE" Izdaje: (naziv firme)







ELEKTROENERGETIKA planirano stanje

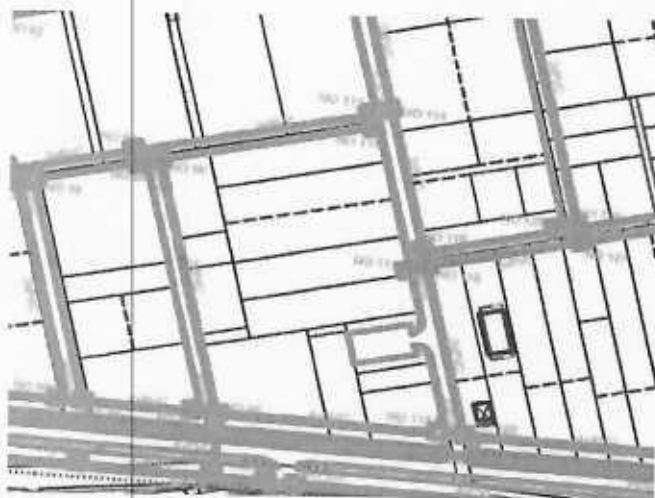
PRODUCENT

- TS 10/0.4 kV (PLANIRANA)
- TS 10/0.4 kV (POSTOJEĆA)
- 10 kV KABLLOVSKI VOD (PLANIRANO)
- 10 kV DALJINSKI VOD (POSTOJEĆI)
- 0.4 kV KABLLOVSKI VOD (POSTOJEĆI)
- 0.4 kV KABLLOVSKI VOD (PLANIRANO)



INKOPLAN d.o.o. za inženjering, konsalting, planiranje		OPŠTINA UGORSKI - UGORSKI	
Izradio: INKOPLAN Projektoval: INKOPLAN Izradio: INKOPLAN Projektoval: INKOPLAN		Detaljni Urbanistički Plan "UGORSKO POLJE", opština Ugorki	
Izradio: INKOPLAN Projektoval: INKOPLAN		Detaljni Urbanistički Plan PLANIRANO STANJE	
Izradio: INKOPLAN Projektoval: INKOPLAN		Elektroenergetika 1:2000	
Izradio: INKOPLAN Projektoval: INKOPLAN		13	





TELEKOMUNIKACIJE

PLANIRANO



postojeći telekomunikacioni cvor



postojeće telekomunikaciono okno



postojeća telekomunikaciona kanalizacija



postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod



planirano telekomunikaciono okno



planirana telekomunikaciona kanalizacija

NO 1. ... NO 330

broj planiranog telekomunikacionog okna

6 (4,3,2)PVC

broj PVC cijevi prečnika 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

TKROPLAN ALL in Engineering, Consulting, architecture	
Projekat: TKROPLAN Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008	Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008
Projekat: TKROPLAN Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008	Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008
Projekat: TKROPLAN Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008	Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008 Izradio: TKROPLAN Datum: 2008

PROJEKT



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: ULCINI
Broj: 108-917-6-149-2025
Datum: 04.06.2025.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE

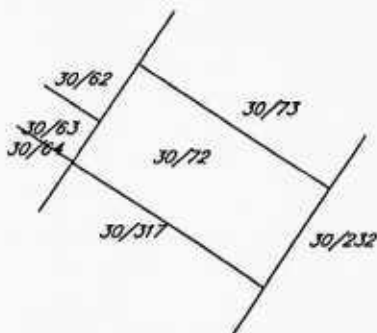
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 8

Parcela: 30/72

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 2500



Obradio:



Ovjerava
Službeno mjesto:



CRNA GORA

18400000327



108-919-4045/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-4045/2025
Datum: 04.06.2025
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 108-917-6-149-2025, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 375 - 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 ²	Prihod
30	72		9 67	20/03/2025	POLJE	Njiva 2. klase UGOVOR O USTUPANJU I		2980	344.49
								2980	344.49

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6184000002749 538915332	DODIĆ ĆAMIL NAIM 1601 WEST APR B5, BROKLYN NY11223 SAD 538915332	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).



29
Ovlašćeno lice:
[Signature]
Gresa Mucaj, dipl.pravnica



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1565/2

Podgorica, 19.05.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Primljeno: 20.05.2025			
Org. jed.	Sl. i št. znak	Redni broj	Prilog
06-333/25-4249/2			

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1565/1 od 14.05.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-4249/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta u okviru mješovite namjene na urbanističkim parcelama UP24 i UP25, u zoni B, u podzoni 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko polje, u Ulcinju, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Dodić Naimu, 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 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, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

**MALI IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT**

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore
Br./ Nr: 06 – 335/25-228/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
85360 Ulcinj, Crna Gora
tel: +382 30 412 - 050

Datum: 28.05.2025			
Opština	Sl. list	Redni broj	Priloga
06-335/25			4249/3

Ulcinj 23.05.2025 g./v.

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, za izdavanje saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za investitora **Dodić Naima**, Shodno članu 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Sl.list CG”, br. 19/25), a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.64/17 od 20.10.2017.god. 44/18,63/18,11/2019, 82/2020,86/2022 i 4/2023), donosi:

RJEŠENJE – AKTVENDIM

Izdaju se **saobraćajni uslovi** - Ministarstvu prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine za Investitora -**Dodić Naima** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkim parcelama **UP24 i UP 25**, u zoni „B”, **podzoni „4”**,u zahvatu Detaljnog Urbanističkog plana „**Ulcinjско polje**”,u Ulcinju(sl list CG –opštinski propisi br.15/12) na katastarskoj parceli br.30/72 KO Ulcinjsko Polje.

Na osnovu Zakona o putevima i datim rješenjima u planskoj dokumentaciji DUP-a Ulcinjsko polje potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na postojeću saobraćajnicu.

Priključenje objekta na postojeću i buduću saobraćajnicu izvršiti shodno usvojenoj planskoj dokumentaciji.

Obrazloženje - Arsyetim

Ministarstvo prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine,obratio se Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti opštine Ulcinj zahtjevom br.06-333/25-4249/4 ,naš broj 06-335/25-228/1 dana 16.05.2025god za izdavanje saobraćajnih uslova investitoru **Dodić Naimu** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkim parcelama **UP24 i UP 25**, u zoni „B”, **podzoni „4”**,u zahvatu Detaljnog Urbanističkog plana „**Ulcinjско polje**”,u Ulcinju(sl list CG –opštinski propisi br.15/12) na katastarskoj parceli br.30/72 KO Ulcinjsko Polje.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova br.06-333/25-4249/4

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

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

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 4,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokanim 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

Li: Arsyetim

Dostavljeno:

- (1x) Ministarstvo prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine
- 1x U spise,
- 1x arhivi

SEKRETAR,
Leart Taipi dipl.pravnik

