



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: 06-333/24-4460/8

Podgorica, 04.09.2024.godine

Honjić Sead

ULCINJ
Ul. Mehmet Duli

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-4460/8 od 04.09.2024.godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP 20, zona B, podzona 8, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, br. 52/18), u Ulcinju.



MINISTAR

Slaven Radunovic

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora


OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I

Dostavljeno:

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-4460/8 Podgorica, 04.09.2024.godine	 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 Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Honjić Seada iz Ulcinja, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekta mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP 20, zona B, podzona 8, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, br. 52/18), u Ulcinju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Honjić Sead, Ulcinj
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Katastarske parcele br. 30/545 i 30/940 KO Ulcinjsko Polje nalaze se u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“, u Ulcinju, u sklopu urbanističke parcele UP 20, zona B, podzona 8.</p> <p>Prostor zahvata plana čine uglavnom neizgrađene površine, sa katastarskim parcelama uglavnom u privatnom vlasništvu i postojećom matricom parcelacije koja je ispoštovana u najvećoj mjeri i na kojoj je planirana saobraćajna matrica tako da se ispoštuju tehnički propisi i obezbedi kolski prilaz svim formiranim urbanističkim parcelama.</p> <p>Na grafičkom prilogu br.4 „Analiza postojećeg stanja“, predmetna lokacija je označena sa „PD“ – agrumi i neizgrađena je.</p>	

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Planom je prostor zahvata podijeljen na 4 zone u skladu sa planiranim namjenama površina odnosno Programom za izradu plana. Predmetna lokacija se nalazi u Zoni B i obuhvata prostor nekadašnjih - sada zapuštenih agruma. Ista se, ovim planom a u skladu sa GUP-om, transformiše u zemljište za gradnju sa dvije komplementarne namjene i to: pojas koji se prostire neposredno uz bulevar prema Velikoj plaži planira se za namjenu centralne djelatnosti, a preostali (najveći dio) za zonu mješovite namjene.

Plan

Prema grafičkom prilogu br.8 „Parcelacija“, UP 20, zona B, podzona 8, se sastoji od dijela katastarske parcele br.30/180 KO Ulcinjsko Polje.

Prema grafičkom prilogu br.5 „Plan namjena površina“, namjena površina na UP 20, zona B, podzona 8, je MN – mješovita namjena.

Prema grafičkom prilogu br.6 „Urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora“, katastarska parcela 30/180 se nalazi u zoni gradnje „MN“ objekti mješovite namjene.

PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA - broj stanovnika, turista, namjena površina i indeksi izgrađenosti

tabela 1

oznaka namjene	namjena zone	površ zona u ha	broj starih stanovnika	broj obitavstava	broj turista u hotelima i pansionima	procenat turista u sezoni	max br. koplika u sezoni za staziv. turista	površina za stanovanje m ²	površina za turizam m ²	ukupno BRP (stari + turisti) m ²	procenat učeš za poslovanje	površina za poslovanje m ²	sva ukupno BRP m ²
ZONA B													
MN	mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima, pansion, poslovni sadržaji, garaže, dr.)	30,36	4 564	1 138	3 415	40	7 969	204 930	136 620	341 550	25	113 850	455 400

NAPOMENA:

Za proračun su uzete površine od: - 45 m² po stanovniku
- 40 m² po turistu u hotelima i pansionima.
Procenat učešća turista u ukupnom broju korisnika naznačen je u tabeli.

PLAN UREĐENJA PROSTORA

OSNOVNI PROGRAMSKI PODACI I POKAZATELJI

ZONA B

površina zone	471 200 m ²
- površina za stanovanje	236 619 m ²
- površina za turiste	168 309 m ²
- površina za poslovanje	159 552 m ²

STANOVANJE

U skladu sa planiranom namjenom prostora stanovanje je distribuirano u zgradama tzv. kolektivnog stanovanja i u individualnim objektima tipa slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu. Što se zoniranja tiče, sjeveroistočni dio zahvata namjenjen je za

individualno stanovanje, manjih gustina, dok je u ostalom dijelu zahvata uglavnom zastupljen mješoviti tip.

Obzirom na planirane kapacitete i potrebe Ulcinja kao turističkog centra, značajni dio kapaciteta biće namjenjen za takozvano turističko stanovanje koje može biti u različitim kategorijama smještaja, počev od soba u domaćoj radinosti pa do blok vila i apartmana u posebnim objektima.

Gustina naseljenosti planirana je u skladu sa postavkama GUP-a Ulcinj, odnosno Izmjenama i dopunama GUP-a Ulcinj za prostor koji obuhvata lokalitete: Pinješ, Rt Đerane-kanal Port Milena, Đerane 2, Ulcinjsko Polje i dio Zoganje i ide od 100 korisnika/ha za zonu individualnog stanovanja do 320 korisnika/ha za zone mješovitog stanovanja. Planirane gustine računane su u odnosu na ukupan broj korisnika, odnosno stanovnika i turista u sezoni.

plan

tabela 3

PRIKAZ STAMBENIH I TURISTICKIH KAPACITETA PO NAMJENI ZONE

oznaka namjene	namjena zone	površina u ha	broj stambenih stanovanja	broj stanovnika	broj turista u sezoni	broj korisnika u sezoni	ukupno broj stanovnika i turista u sezoni	površina za stanovanje, m ²	površina za turizam, m ²	ukupno BRP (stano + turizam) m ²	procenat površ. za stanovanje	površina za poslovanje m ²	sve ukupno BRP m ²
MN	mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u sobama, parking, poslovni sadržaji, garaje i sl.)	32,31	4.844	1.210	3.632	40	3.476	305.242	145.330	497.929	25	121.162	484.650

SERVISNE DJELATNOSTI, POSLOVANJE I DRUGI SADRŽAJI

U sklopu stambenih objekata distribuirani su sadržaji servisa dnevnih potreba (usluge, trgovina i sl...), a oni se mogu organizovati i u posebnim objektima, uz poštovanje zadatih koeficijenata.

Posebno je naglašena potreba formiranja ovih sadržaja u zoni B, neposredno uz bulevar ka Velikoj plaži.

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'.

tabela 4

UKUPNI PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA - broj stanovnika, turista, namjena površina i indeksi izgrađenosti i zauzetosti

oznaka namjena	namjena zone	površina u ha	broj stambenih stanovanja	broj stanovnika	broj turista u sezoni	broj korisnika u sezoni	ukupno broj stanovnika i turista u sezoni	broj stanovnika i turista u sezoni	površina za stanovanje m ²	površina za turizam m ²	ukupno BRP (stano + turizam) m ²	procenat površ. za stanovanje	površina za poslovanje m ²	sve ukupno BRP m ²	max. spratnost	indeks izgrađenosti (I)	indeks zauzetosti (Z)
zona B																	
MN	mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u sobama, parking, poslovni sadržaji, garaje i sl.)	30,30	4.554	1.138	3.415	40	7.980	204.900	35.620	341.550	25	113.850	455.400	do P+4	1,50	0,30	

7.2. Pravila parcelacije

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.

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

INDEKSI IZGRADENOSTI PREMA NAMJENI
TABELA 5.

oznaka zone prema namjeni	namjena zona	BRP m ²	broj stalnih stanovnika	max. broj korisnika za (stanov. + turizam) u sezoni	maximalni indeks izgrađenosti (li)	maximalna dozvoljena spratnost
MN	mješovita namjena (stanovanje, smeštaj turista u hotelima i pensionima, poslovni sadržaji, garaže, itd.)	484 650	4 944	8 490	150	do P+4

* 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.

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.

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.

	<p>U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.</p> <p>Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.</p> <p>Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.</p> <p>Konstrukcija objekata</p> <p>Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 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.</p> <p>Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.</p> <p>Saobraćajne površine (kolske i pješačke staze i plateo) kao i ostale površine projektovati uz maksimalno poštovanje date saobraćajne matrice sa konstrukcijom koja može da primi lako i srednje teško opterećenje.</p> <p>Nivelete saobraćajnica unutar naselja dignute su iznad postojećeg terena minimum 50cm, kako bi se dobili odgovarajući padovi na mreži odvodnjavanja atmosferskih voda. Urbanističko tehničkim uslovima se zahtijeva da kote prizemlja objekata budu najmanje 15cm iznad kote najbližih saobraćajnica.</p> <p>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.</p>
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<p>Regulacija i nivelacija</p> <p>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 .</p> <p>Njima su obuhvaćene građevinske linije, koordinate osnovne parcelacije, regulacija ulica sa koordinatama i niveletama osovina, visinske kote i sl.</p> <p>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.</p> <p>Vertikalna regulacija objekata data je u prilogu UTU-a, grafički i tekstualno, sa kotama prizemlja uslovno datim u odnosu na niveletu ulice.</p> <p><u>Opšta pravila regulacije za porodične stambene i porodične mješovite (stanovanje, usluge i turizam) objekte (zone B i C)</u></p>

- građevinska linija ka ulici definisana je ovim elaboratom
- 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 obezbjediti na urbanističkoj parceli.

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

- građevinska linija ka ulici definisana ovim 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.

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 tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23,113/23)

8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	<p>Seizmičke karakteristike Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora, IX° MKS . Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine, - Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline, - Zaštita od trustnih udara, - Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti, - Mjere zaštite od elementarnih nepogoda. <p>Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta voda, vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora, a sistem i praksa zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na principu prevencije (sprečavanja) zagađivanja.</p> <p>Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.</p> <p>U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18), za sve projekte koji se planiraju ili izvode na predmetnom prostoru, nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobije saglasnost na procjenu uticaja odnosno odluku o potrebi procjene uticaja, ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.</p> <p>U skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05), za određene planove i programe koji će se donositi za predmetno područje potrebno je uraditi stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Odluku o izradi strateške procjene donosi organ nadležan za pripremu plana ili programa, po prethodno pribavljenom mišljenju organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine, organa nadležnog za poslove zdravlja i drugih zainteresovanih organa i organizacija.</p>

	<p>Za sve objekte predviđene ovim DUP-om, shodno Zakonu, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.</p> <p>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 Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Prema grafičkom prilogu br.09 - „Pejzažna arhitektura“, namjena površina na UP 20, zona B, podzona 8, je ZSO - zelenilo stambenih objekata i blokova – min 30% zelenila.</p> <p>Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.</p> <p>Smjernice za pejzažno uređenje</p> <p>Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma- predviđa se u zoni B, na mjestu bivšeg agrumara. Naime, i pored vidne zapuštenosti, degradacije i opšteg lošeg stanja agrumara intervencije za izgradnju objekata u ovoj zoni predviđaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> • svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje, • u toku izrade projektne dokumenacije 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 (presadjivanje 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: <ul style="list-style-type: none"> - za objekte sa 2*- 30m² zelenih i slobodnih površina po gostu, - za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina po gostu, - za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gostu - za objekte sa 5*-100m² zelenih i slobodnih površina po gostu • u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena,

- staze i platee izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta,
- ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom,
- ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica,
- revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbijediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.

Blokovsko zelenilo - (zelene i slobodne površine kolektivnog stanovanja), predstavlja kompleks stambenih jedinica ili blokova u zoni B. U okviru kolektivnog stanovanja - bloka, zelenilo treba da čini 40% urbanističke parcele, 20% parterno izgrađeno (staze, platoi, parkinzi, prilazni putevi, trotoari itd.).

Sistem zelenilo čine sljedeći elementi:

- park blokovskog zelenila,
- trg,
- zelenilo ulica,
- zaštitno zelenilo
- zelenilo poslovnih objekata

Predlog biljnih vrsta

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

a/ Autohtona vegetacija

Salicetum albae–fragilis, 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 selloviana, 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, Agava 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.

	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11, 44/17 i 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Izgradnju objekata u javnoj upotrebi vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan, pristup, kretanje boravak i rad.</p> <p>Obezbediti 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.</p> <p>Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama.</p> <p>Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.</p> <p>Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 48/13 i 44/15).</p>
13.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p>
14.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p>
15.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>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).</p>
16.	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p>

	<p>Ponudjeni model intervencija obuhvata cjelokupno područje, ali istovremeno omogućava faznu realizaciju kompleksa.</p> <p>Svaki pojedinačni blok može predstavljati fazu realizacije ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom.</p> <p>Istovremeno ovakav model sa izabranim modelom parcelacije u kome se u najvećem dijelu poklapaju urbanističke i katastarske parcele, sa aspekta formiranja građevinskih (urbanističkih) parcela objekata omogućava široki front istovremene realizacije gradnje.</p>
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Prema grafičkom prilogu br. 13 „Elektroenergetika“ i prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkim prilogima br.10 - „Vodovod i kanalizacija“ i br.11 - „Atmosferska kanalizacija“ i prema uslovima nadležnog organa.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.7 - „Saobraćaj, regulacija i nivelacija“ i prema uslovima nadležnog organa.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI 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 (“SI 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 (“SI list CG”, br.59/15)

	<p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://; - 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 <p>Plan elektronske komunikacione (telekomunikacione) infrastrukture je dat na grafičkom prilogu broj 15 – „Telekomunikacije planirano“.</p>
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Karakteristike prirodnih uslova Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne. Temperatura vazduha: SMT° 15,6°C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno. Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni). Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga. Relativna vlažnost je 69% Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.</p> <div style="text-align: center;">  <p>Srednja godišnja učestalost</p> </div> <p>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</p>

polja i padu terena ka solani, tako da su najniže kote od oko 1.0 mm na parceli neposredno uz ulaz u kompleks Solane.

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-geološke 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.

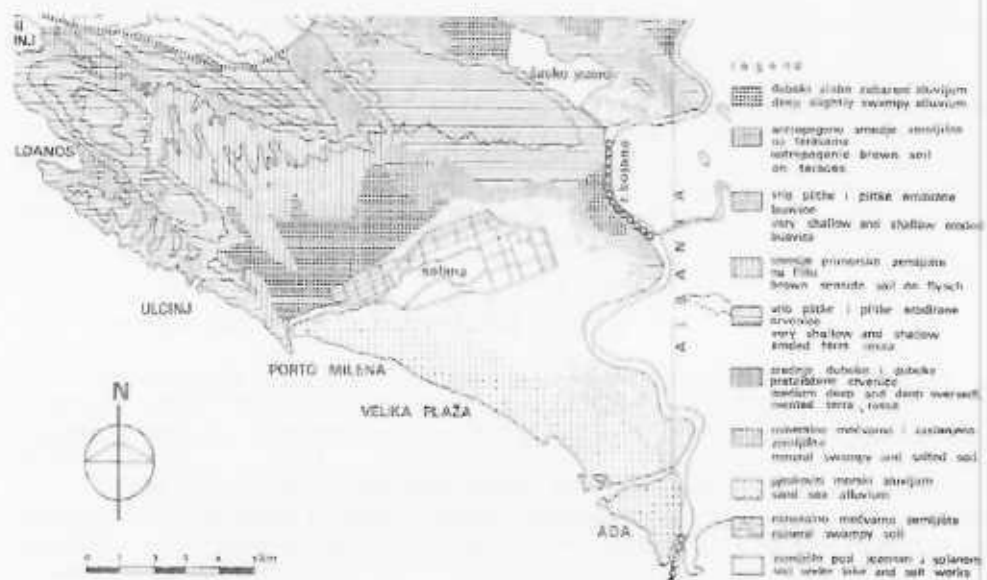
Hidrogeološke karakteristike

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

2.5. Pedološke karakteristike



U zahvatu DUP- a je slabo zabareni aluvijum Ulcinjskog Polja i smeđe primorsko zemljište na flišu.

	<p>Za potrebe projektovanja (glavne i izvođačke projekte) izraditi geomehničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.</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"> - 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 20 Zona B Podzona 8
	Površina urbanističke parcele (m ²)	-
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.30
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.5
	Planirana površina pod objektom (m ²)	-
	Ukupna bruto izgrađenost objekata BRGP (m ²)	-
	Planirana spratnost objekata	do P+4
	Planirana namjena	Mješovita namjena
	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.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	<p>Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.</p> <p>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.</p>	


	<p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p> <p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.</p> <p>Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.</p> <p>U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.</p> <p>Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.</p> <p>Umjetnički oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledećih grupa:</p> <p>a) Predmeti urbane opreme u prostoru kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - klupe za sjedenje, - česme i fontane, - kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjjetljenja, - korpe za otpatke, - nadstrešnice za autobuske stanice, - kiosci, - oprema parkovskih terena itd. <p>b) Umjetnička djela kao sto su skulpture u slobodnom prostoru, slobodnim i zelenim prostorima oko javnih objekata.</p> <p>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.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>
	<p>U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd. - Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd. - U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.
<p>21.</p>	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove

	- U spise predmeta - a/a	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: Borka Novković Nataša Đuknić	<i>Borka Novković</i> <i>Nataša Đuknić</i>
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavičević  <i>M. Pavičević</i>
24.	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1791/2 od 07.06.2024. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, br. 06-335/24-623/2 od 26.06.2024. godine.	Napomena Članom 74 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 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 zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključka. Naime, ovo ministarstvo se shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, aktom broj: 06-333/24-4460/3 od 29.05.2024.godine, obratilo Upravi za nekretnine PJ Ulcinj, radi dostavljanja lista nepokretnosti i kopije plana i isti u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema nisu dostavljeni (povratnica od 10.06.2024.godine).

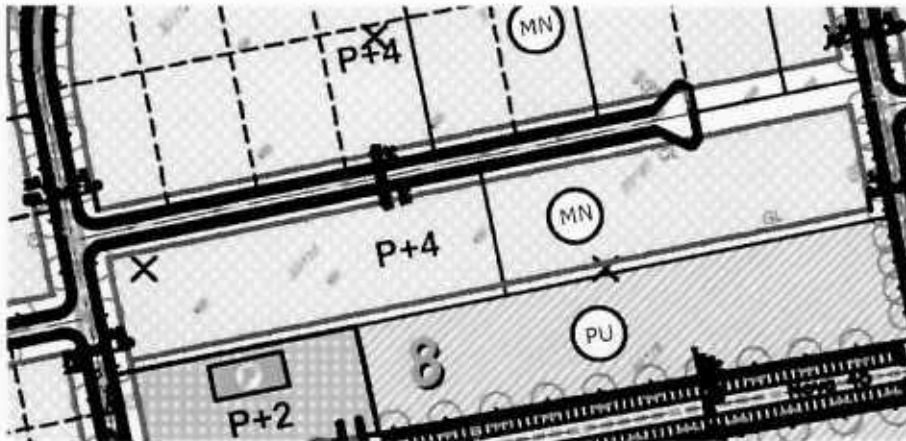


Koordinate granice zahvata

1	8902077.38	494276.88	8	8902094.88	494281.38
2	8902088.38	494294.23	9	8902077.37	494284.27
3	8902087.38	494299.33	10	8902094.88	494284.27
4	8902094.88	494303.38	11	8902077.37	494288.44
5	8902094.88	494309.74	12	8902094.88	494288.44
6	8902094.88	494317.87	13	8902077.37	494294.23
7	8902094.88	494324.71	14	8902094.88	494294.23
8	8902094.88	494330.57	15	8902077.37	494299.33
9	8902094.88	494336.43	16	8902094.88	494303.38
10	8902094.88	494342.29	17	8902094.88	494309.74
11	8902077.38	494348.15	18	8902094.88	494317.87
12	8902077.38	494354.01	19	8902094.88	494324.71
13	8902077.38	494359.87	20	8902094.88	494330.57
14	8902077.38	494365.73	21	8902094.88	494336.43
15	8902077.38	494371.59	22	8902094.88	494342.29
16	8902077.38	494377.45	23	8902094.88	494348.15
17	8902077.38	494383.31	24	8902094.88	494354.01
18	8902077.38	494389.17	25	8902094.88	494359.87
19	8902077.38	494395.03	26	8902094.88	494365.73
20	8902077.38	494400.89	27	8902094.88	494371.59
21	8902077.38	494406.75	28	8902094.88	494377.45
22	8902077.38	494412.61	29	8902094.88	494383.31
23	8902077.38	494418.47	30	8902094.88	494389.17
24	8902077.38	494424.33	31	8902094.88	494395.03
25	8902077.38	494430.19	32	8902094.88	494400.89
26	8902077.38	494436.05	33	8902094.88	494406.75
27	8902077.38	494441.91	34	8902094.88	494412.61
28	8902077.38	494447.77	35	8902094.88	494418.47
29	8902077.38	494453.63	36	8902094.88	494424.33
30	8902077.38	494459.49	37	8902094.88	494430.19
31	8902077.38	494465.35	38	8902094.88	494436.05
32	8902077.38	494471.21	39	8902094.88	494441.91
33	8902077.38	494477.07	40	8902094.88	494447.77
34	8902077.38	494482.93	41	8902094.88	494453.63
35	8902077.38	494488.79	42	8902094.88	494459.49
36	8902077.38	494494.65	43	8902094.88	494465.35
37	8902077.38	494500.51	44	8902094.88	494471.21
38	8902077.38	494506.37	45	8902094.88	494477.07
39	8902077.38	494512.23	46	8902094.88	494482.93
40	8902077.38	494518.09	47	8902094.88	494488.79
41	8902077.38	494523.95	48	8902094.88	494494.65
42	8902077.38	494529.81	49	8902094.88	494500.51
43	8902077.38	494535.67	50	8902094.88	494506.37
44	8902077.38	494541.53	51	8902094.88	494512.23
45	8902077.38	494547.39	52	8902094.88	494518.09
46	8902077.38	494553.25	53	8902094.88	494523.95
47	8902077.38	494559.11	54	8902094.88	494529.81
48	8902077.38	494564.97	55	8902094.88	494535.67
49	8902077.38	494570.83	56	8902094.88	494541.53
50	8902077.38	494576.69	57	8902094.88	494547.39
51	8902077.38	494582.55	58	8902094.88	494553.25
52	8902077.38	494588.41	59	8902094.88	494559.11
53	8902077.38	494594.27	60	8902094.88	494564.97
54	8902077.38	494600.13	61	8902094.88	494570.83
55	8902077.38	494605.99	62	8902094.88	494576.69
56	8902077.38	494611.85	63	8902094.88	494582.55
57	8902077.38	494617.71	64	8902094.88	494588.41
58	8902077.38	494623.57	65	8902094.88	494594.27
59	8902077.38	494629.43	66	8902094.88	494600.13
60	8902077.38	494635.29	67	8902094.88	494605.99
61	8902077.38	494641.15	68	8902094.88	494611.85
62	8902077.38	494647.01	69	8902094.88	494617.71
63	8902077.38	494652.87	70	8902094.88	494623.57
64	8902077.38	494658.73	71	8902094.88	494629.43
65	8902077.38	494664.59	72	8902094.88	494635.29
66	8902077.38	494670.45	73	8902094.88	494641.15
67	8902077.38	494676.31	74	8902094.88	494647.01
68	8902077.38	494682.17	75	8902094.88	494652.87
69	8902077.38	494688.03	76	8902094.88	494658.73
70	8902077.38	494693.89	77	8902094.88	494664.59
71	8902077.38	494699.75	78	8902094.88	494670.45
72	8902077.38	494705.61	79	8902094.88	494676.31
73	8902077.38	494711.47	80	8902094.88	494682.17
74	8902077.38	494717.33			
75	8902077.38	494723.19			
76	8902077.38	494729.05			
77	8902077.38	494734.91			
78	8902077.38	494740.77			
79	8902077.38	494746.63			
80	8902077.38	494752.49			

 <p>INKOPLAN d.o.o. za inženjering, konsalting, planiranje.</p>	investitor:	broj ugovora:
	
.....	Naziv plana:
.....	vrsta plana:
.....	Uo plana:
Saradnici: Iskra dipl.ing. arh Adonida Mi dipl.ing. arh Jasmin dipl.ing. arh	GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA	Skizma: 1 : 2000 List br. 1





URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

LEGENDA

- x — granica zahvata DUP-a
- granica zone
- B** — oznaka zone
- oznaka podzone
- x P+5 — maksimalna visina u bloku
- PU** —

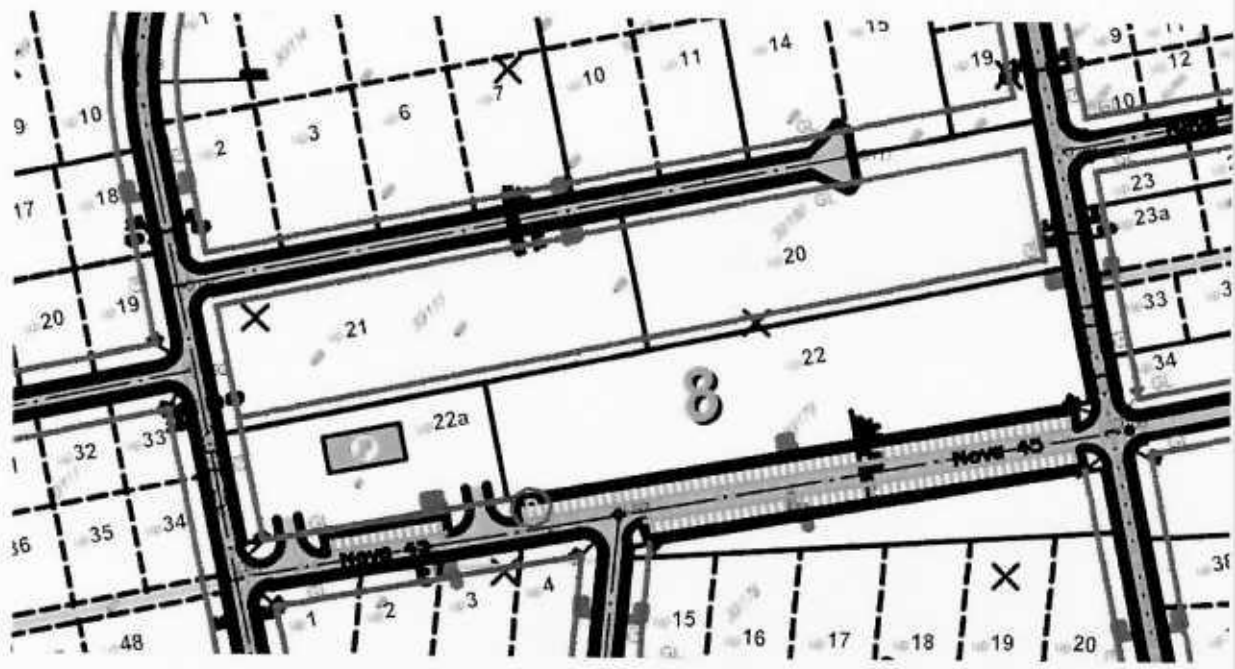
ZONE GRADNJE

- SM** — objekti za stanovanje
- MN** — objekti mje
- CD** — objekti centralnih djelatnosti
- X** —
- VO** — vjerski objekti
- IP** —
- CD** — zona predviđena urbanizacijom

S

 INKOPLAN d.o.o. za inženjering, konsalting, planiranje	Inventar: Datum: februar 2012	Broj upisa: Datum: februar 2012
	Naziv plana: Vrsta plana: Do plana: PLANIRANO STANJE	Datum: 1. 2012 Broj: 6
Odgovorni urbanista: Inženjering: Arhitektonsko: Socijalni: Iskra: Adonisa M: Jasmin:	URBANISTIČKO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA	





- koljski saobraćaj
- koljsko-pješački saobraćaj
- garaža
- benzinska pumpa

**SAOBRAĆAJ, REGULACIJA
I NIVELACIJA**

- granica katastrala
- granica zone
- granica podzone
- građevinska linija
- regulaciona linija
- granica urb. parcele
- granica kat. parcele
- B** oznaka zone
- oznaka podzone
- broj kat. parcele
- nivoeva ulice
- zona A1 predviđena za ulazak u ulicu



KOORDINATE TEMENIH TAČAKA SAOBRAĆAJA – NIVELETA

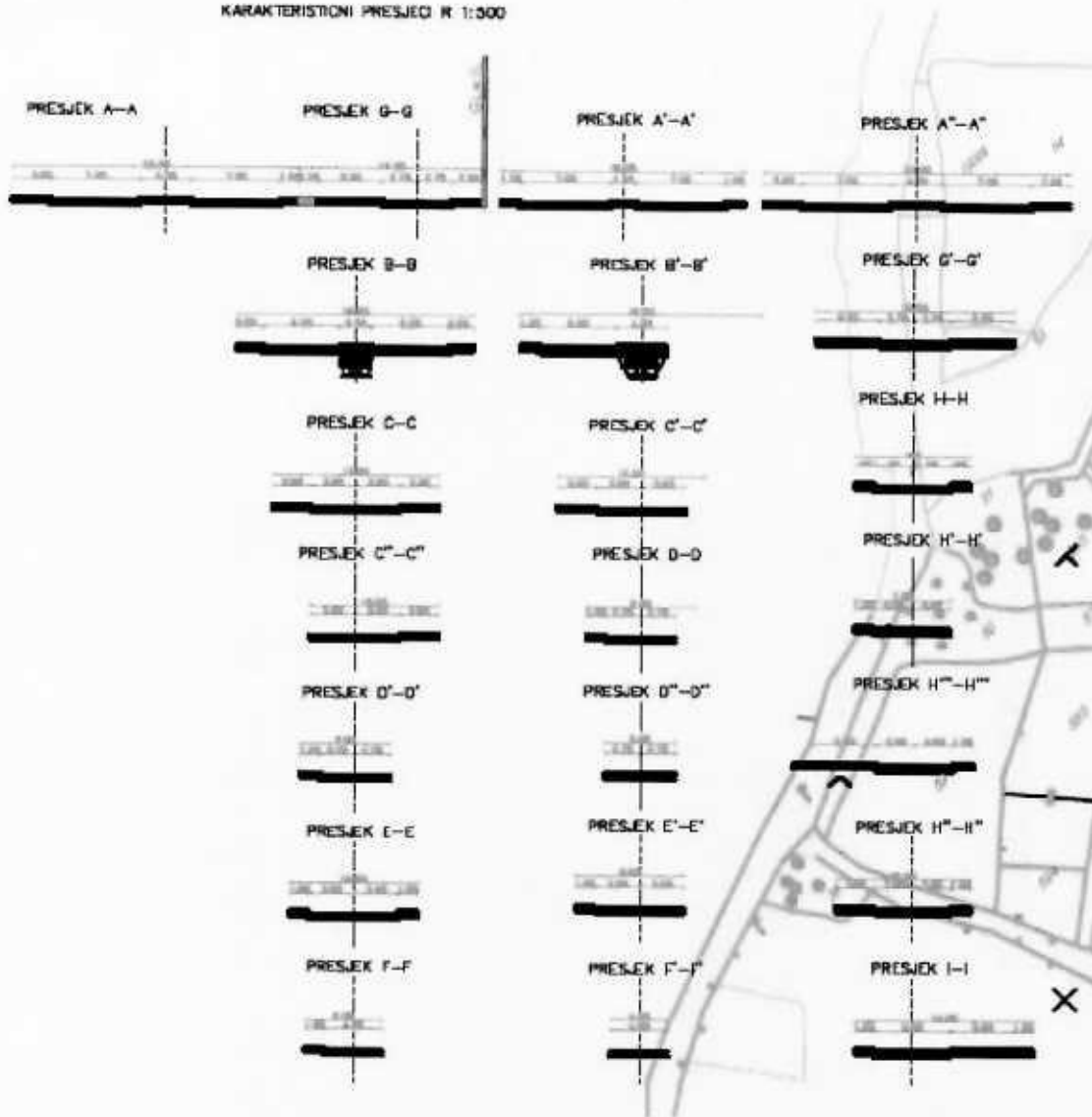
Koordinate tačaka U		
Poin. No	Easting	Northing
01	8602413.373	4643307.482
02	8602335.884	4643317.284
03	8602859.858	4643257.885
04	8602702.890	4643337.194
05	8602819.330	4643146.371
06	8602837.178	4643184.137
07	8602784.290	4643107.819
08	8602806.257	4643155.070
09	8602800.952	4643281.739
10	8602863.706	4643302.421
11	8602813.688	4643227.827
12	8602866.382	4643053.787
13	8602883.192	4643111.520
14	8602832.838	4643104.510
15	8602748.834	4643131.438
16	8602900.577	4642977.857
17	8603074.918	4643044.107
18	8603050.014	4643088.858
19	8603072.438	4642977.882
20	8603106.184	4642993.255
21	8603141.638	4643066.380
22	8603181.310	4642960.478
23	8603187.432	4643088.483
24	8603182.100	4642835.900
25	8603231.703	4642906.381
26	8603274.621	4642939.198
27	8603298.608	4643000.818
28	8603304.888	4642784.784
29	8603348.931	4642881.363
30	8603380.884	4642928.188
31	8603422.882	4643016.380
32	8603416.848	4642815.384
33	8603448.882	4643081.387
34	8603488.788	4642981.088
35	8603500.854	4642991.598
36	8603488.504	4642843.454
37	8603516.114	4642702.715
38	8603532.982	4642738.932
39	8603584.018	4642895.288
40	8603600.904	4642884.788
41	8603630.128	4642947.818
42	8603659.148	4642986.838
43	8603613.257	4642835.484
44	8603708.888	4642702.373
45	8603748.941	4642784.334
46	8603756.084	4642884.079
47	8603776.817	4642848.482
48	8603806.306	4642828.888
49	8603884.470	4642738.141
50	8603756.863	4642467.280
51	8603871.074	4642310.280
52	8603878.646	4642573.808
53	8603884.087	4642629.132
54	8604014.898	4642602.845
55	8603884.388	4642325.411
56	8604025.195	4642388.511
57	8604048.570	4642403.888

Koordinate tačaka U		
Poin. No	Easting	Northing
58	8604084.845	4642453.771
59	8604078.052	4642318.080
60	8602494.03	4642214.63
61	8602591.41	4642047.19
62	8602688.53	4643048.18
63	8602678.092	4643035.792
64	8602770.730	4642881.384
65	8602785.31	4642934.88
66	8602845.194	4642828.978
67	8602872.184	4642800.322
68	8602886.35	4642813.443
69	8602942.148	4642894.895
70	8602942.35	4642747.19
71	8603014.301	4642848.693
72	8603057.464	4642817.988
73	8602878.75	4642702.48
74	8602887.588	4642842.339
75	8603034.207	4642806.605
76	8603048.88	4642813.72
77	8603102.357	4642899.039
78	8603143.739	4642780.582
79	8603161.248	4642860.830
80	8603283.030	4642788.748
81	8603228.00	4642817.14
82	8603319.37	4642750.00
83	8603187.379	4642413.829
84	8603211.09	4642426.73
85	8603282.492	4642504.903
86	8603303.088	4642568.818
87	8603325.885	4642681.470
88	8603394.380	4642708.509
89	8603335.76	4642285.97
90	8603413.852	4642404.739
91	8603444.677	4642481.619
92	8603477.494	4642501.529
93	8603353.06	4642237.67
94	8603367.95	4642248.64
95	8603443.935	4642313.351
96	8603473.125	4642337.539
97	8603534.385	4642388.739
98	8603528.088	4642178.588
99	8603572.355	4642188.288
100	8603648.884	4642307.780
101	8603694.538	4642374.932
102	8603718.678	4642411.193
103	8603722.588	4642175.304
104	8603781.588	4642332.973
105	8603806.351	4642301.144
106	8603830.463	4642337.311
107	8603887.779	4642383.278
108	8603898.781	4642165.808
109	8603918.798	4642282.202
110	8602291.228	4643321.980
111	8602353.153	4643414.748
112	8602501.528	4643383.271
113	8602321.887	4643274.534
114	8602478.318	4643202.850
115	8602382.344	4643185.888
116	8603488.848	4642827.534
117	8603652.489	4642414.543

Koordinate tačaka T		
Poin. No	Easting	Northing
01	8602431.580	4643230.794
02	8602382.288	4643239.344
03	8602344.335	4643308.090
04	8602402.341	4643354.071
05	8602471.860	4643378.988
06	8602541.053	4643410.974
07	8602534.770	4643274.861
08	8602813.778	4643281.071
09	8602873.240	4643321.067
10	8602886.681	4643276.385
11	8602882.828	4643187.203
12	8603009.853	4643198.438
13	8603190.084	4643071.475
14	8603336.648	4643047.740
15	8603328.110	4642856.290
16	8603638.420	4642785.808
17	8603747.150	4642801.752
18	8603782.148	4642826.081
19	8603710.040	4642700.782
20	8603883.730	4642871.888
21	8603863.143	4642782.863
22	8604018.883	4642814.567
23	8604071.371	4642775.022
24	8604199.53	4642858.48
25	8604175.18	4642867.33
26	8604185.814	4642881.432
27	8604248.438	4643414.528
28	8604117.585	4642530.640
29	8603844.079	4642878.024
30	8603885.443	4643403.040
31	8604135.087	4642548.120
32	8603882.888	4643432.711
33	8603873.230	4642792.359
34	8603801.217	4643124.231
35	8602813.382	4643138.158
36	8602981.639	4642952.831
37	8603420.219	4642400.605
38	8603874.441	4642572.929
39	8603588.270	4642185.088
40	8603673.878	4642183.109
41	8604074.709	4642286.340
42	8604129.973	4642290.489
43	8603786.032	4642895.891
44	8602557.470	4643318.977

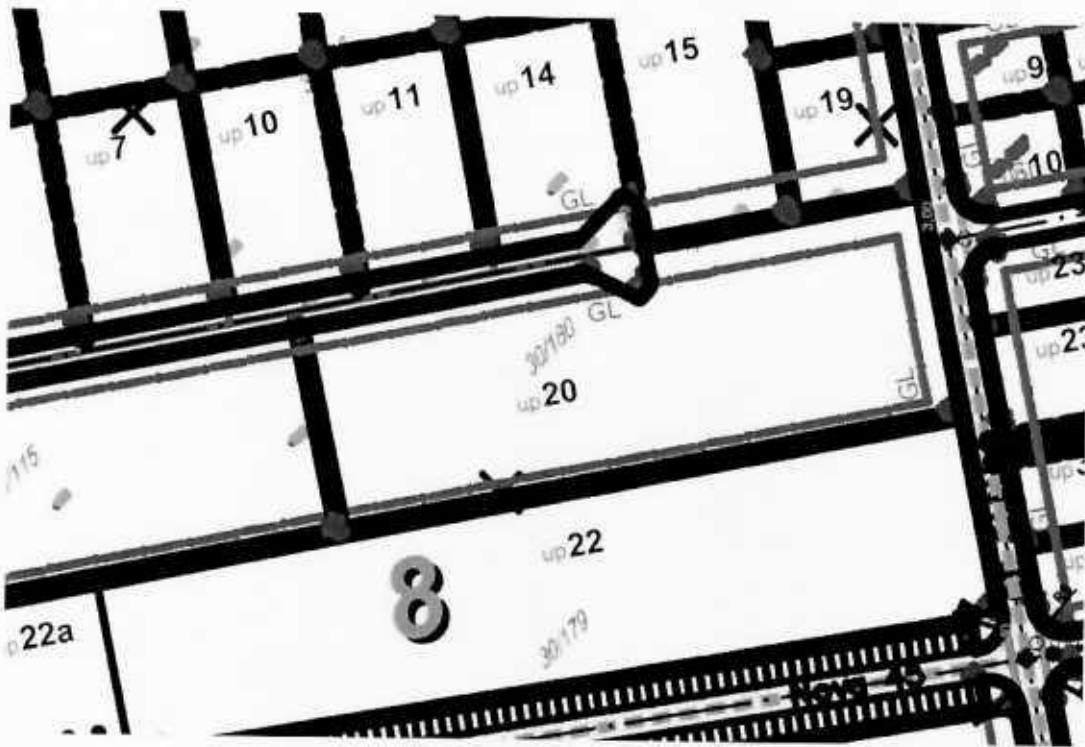


KARAKTERISTIONI PRESJEK R 1:300



 INKOPLAN d.o.o. za inženjering, konsalting, planiranje	Datum: Članak: februar 2012
	Naziv objekta: Mjesto objekta:
	Vrsta objekta: Način izvođenja:
	Datum: Članak: 1 1000
Izradio: Autorizirao: Javljeno:	Naziv projekta: Vrsta projekta: Način izvođenja: PLANIRANO STANJE
Datum: Članak:	Naziv projekta: SAOBRAĆAJ, REGULACIJA I NIVELACIJA Datum: Članak:





PARCELACIJA

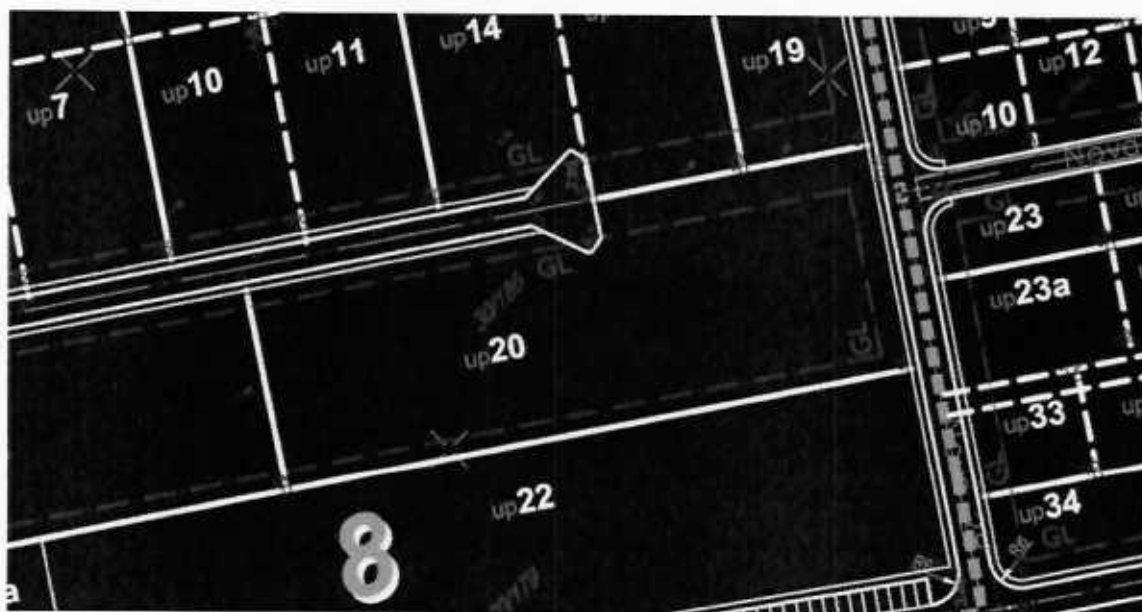
-  granica zahvata
-  granica zone
-  građevinska linija
-  regulaciona linija
-  granica urb. parcele
-  granica kat. parcele
-  oznaka zone
-  broj kat. parcele
-  niveleta ulice
-  zona A | predviđeni urb. orih



ZONA B

podzona 8

26	6603677.32	4642402.32
27	6603656.55	4642420.81
28	6603652.49	4642414.54
29	6603676.45	4642398.70
30	6603701.97	4642436.99
31	6603727.50	4642475.31
32	6603741.81	4642465.87
33	6603743.65	4642456.85
34	6603710.00	4642449.05
35	6603729.76	4642435.98
36	6603712.99	4642410.80
37	6603693.22	4642423.87
38	6603696.25	4642385.61
39	6603672.52	4642349.93
40	6603593.95	4642448.15
41	6603648.58	4642408.63
42	6603645.04	4642407.86
43	6603641.51	4642416.71
44	6603572.74	4642415.89





- ✓
- VODOVOD**
- postojeći cjevovodi
 - cjevovodi koji se ukidaju
 - planirani cjevovodi
- FEKALNA KANALIZACIJA**
- postojeća kanalizacija
 - postojeća kanalizacija koja se ukida
 - planirana kanalizacija
- B** zona opasnosti
- granica zahvata

INKOPLAN d.o.o. za inženjering, konsalting, planiranje	broj:	broj upisa:
	Datum: februar, 2012	
Projekat: VODOVOD I KANALIZACIJA	Naziv objekta: PLANIRANO STANJE	Mjesta izrade: Podgorica
Izradio: Nikola Šušteršič	Datum izrade: 1. 2012	Broj lista: 10





ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- 'X'
- planirana atm kanalizacija
- separator masti i taloznica sa prepumpnom stanicom
- ispust u Port Milenu
- VP
- oznaka zone
- granica zahvata

INKOPLAN d.o.o. za inženjering, konsalting, planiranje	Datum: _____ Stranica: _____
	Datum: 2012
Projekat: _____ Nosač projekta: _____	Datum: _____ Stranica: _____
Datum: _____ Adresa: _____ Kontakt: _____	Datum: _____ Stranica: _____
PLANIRANO STANJE	
ATMOFERSKA KANALIZACIJA	Datum: 1. 2000 Stranica: 11






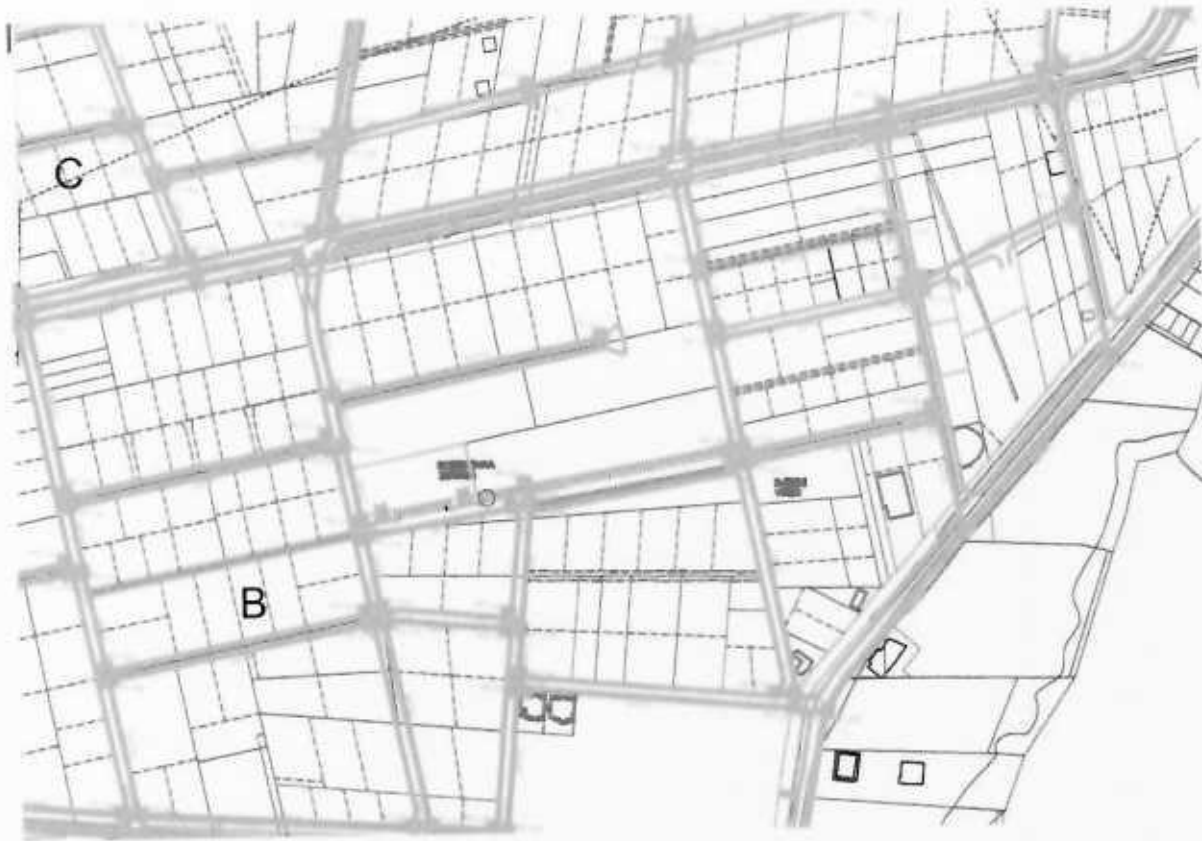
X
ELEKTROENERGETIKA
planirano stanje

X

-  ES (SILA ZA PLANIRANJE)
-  ES (SILA ZA PLANIRANJE)
-  10 KV (SILNIŠTVO) VOĐENJE (SILNIŠTVO)
-  10 KV (SILNIŠTVO) VOĐENJE (SILNIŠTVO)
-  10 KV (SILNIŠTVO) VOĐENJE (SILNIŠTVO)
-  10 KV (SILNIŠTVO) VOĐENJE (SILNIŠTVO)

 INKOPLAN d.o.o. za inženjering, konsalting, planiranje	Datum: Februar 2010
	13
PLANIRANO STANJE ELEKTROENERGETIKA	





TELEKOMUNIKACIJE PLANIRANO

-  postojeći telekomunikacioni cvor
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod
-  planirano telekomunikaciono okno
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija
-  broj planiranog telekomunikacionog okna
-  broj PVC cijevi pre planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

 INKOPLAN d.o.o. za inženjering, konsalting, planiranje	Datum: 15.11.2011
	Broj: 15
	Naziv: TELEKOMUNIKACIJE PLANIRANO
	Datum: 15.11.2011





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Dr. št.	Sl. list	Broj	Datum	Priloga
06-111	13-06	2024		
06-111/24-4460/2				

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOST
Broj: 03-D-1791/2

Podgorica, 07.06.2024. 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-1791/1 od 31.05.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-4460/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP 20, zona B, podzolja B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br.52/18) opština Ulcinj, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Honjić Seadu iz Ulcinja, 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 Gazdjić
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 I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretarijat për veprimtari komunale dhe banesore
Br / Nr 06 - 335/24-623/2

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja

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

03.07.2024

06-333/24-4460/7

Ulcinj, 26.06.2024 g./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 Honjić Seada iz Ulcinja za izradu tehničke dokumentacije, Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl list CG br 64/17 od 20.10.2017 god. 44/18,63/18,11/2019, 82/2020,86/2022 i 4/2023), donosi:

RJEŠENJE - AKTVENDIM

Izdaju se saobraćajni uslovi podnosiocu **zahtjeva** Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za investitora Honjić Seada iz Ulcinja za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE NA UP 20 ZONA B PODZONA 8 u zahvatu **Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinjско polje u Ulcinju** (sl list CG –opštinski propisi br.15/12)na katastarskim parcelama u br.30/545 i 30/940 KO Ulcinjско Polje.

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

Priključenje objekta na postojeću saobraćajnicu izvršiti shodno usvojenoj planskoj dokumentaciji DUP-a Ulcinjско polje.

Obrazloženje - Arsyetim

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti opštine Ulcinj zahtjevom br.06-335/24-623/1 za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora Honjić Seada iz Ulcinja za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE NA UP 20 ZONA B PODZONA 8 u zahvatu **Detaljnog Urbanističkog plana Ulcinjско polje u Ulcinju** (sl list CG –opštinski propisi br.15/12)na katastarskim parcelama u br.30/545 i 30/940 KO Ulcinjско Polje.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova br 06-333/24-4460/4.

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

1x Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine-IV proleterske brigade br. 19
1x U spise
1x arhivi

VOSEKRETAR
Leart Taipi dipl.pravnik

