



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

Br./ Nr.:05-4178/6-18
Ulcinj / Ulqin, 17.09. 2018. god.

Dodić N. Fadil

ULCINJ
Kodre, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-4178/6-18 od 17.09.2018. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 300 u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj

Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

Dostravljeno:

- 1 x Imenovanom
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x U spise predmeta
- 1 x Arhivi



V.D. SEKRETAR-a,
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-4178/6-18 Ulcinj / Ulqin, 17.09. 2018. god.</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>				
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.68/17 od 20.10.2017. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-127/16-10 od 27.04.2016.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.22/16 od 18.05.2016.god.), na zahtjev Dodić N. Fadil broj 05-4178/18 od 29.08.2018.godine, izdaje:</p>					
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>					
4	<p>za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 300, koju čine dijelovi katstarskih parcela odnosno katstarske parcele br.5759, 5760 i 7501/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju.</p>					
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	<i>Dodić N. Fadil iz Ulcinja</i>				
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>					
	<p>Na karti postojećeg stanja list br.1. "Katastarsko-topografska podloga sa prikazom granice plana", list br.4. "Postojeća namjena - način korišćenja" i karti postojećeg stanja list br.5. "Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture" na katastarsku parcelu br.5759 KO Ulcinj prikazan je objekat sa namjenom "porodično stanovanje sa djelatnostima", spratnosti Su+P+1 (suteren,prizemlje i sprat).</p> <p>Na karti postojećeg stanja list br.6. "Analiza postojećeg stanja - valorizacija objekta", objekta spratnosti Su+P+1 (suteren,prizemlje i sprat) prikazani kao objekat dobrog kvaliteta.</p>					
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>					
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>					
	<p>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.314: je MN - Mješovita namjena, grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.1 „Namjena površina“.</p> <p>Prema Detaljnom urbanističkom planu za lokalitet Kodre 1 na urbanističku parcelu br. 300, planirana je izgradnja objekata sa sledećim planskim pokazateljima:</p> <p>Planski pokazatelji:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 60%;">urbanistička parcela (broj)</td> <td style="text-align: center;">UP 300</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m2)</td> <td style="text-align: center;">451,00</td> </tr> </table>		urbanistička parcela (broj)	UP 300	Površina urbanističke parcele (m2)	451,00
urbanistička parcela (broj)	UP 300					
Površina urbanističke parcele (m2)	451,00					

max indeks zauzetosti	0,50
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	225,50
max indeks izgradjenosti	2,00
max bruto građevinska površina(m2)	902,00
max spratnost objekta	P+5
namjena	Površina za mješovite namjene

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 225,50m² (indeks zauzeto. 0,50).
Max.bruto građevinska površina objekta 902,00m² (indeks izgrađen. 2,00).

U tabeli dati su maksimalni očekivani kapaciteti za urbanističku parcelu koje je moguće ostvariti na osnovu zadatih parametara.

Postojeći objekti koji su prekoračili parametre zadate planom kao takvi se mogu zadržati, a u slučaju rušenja istih i ponovne gradnje moraju se poštovati parametri zadati planom za datu zonu.

U grafičkim priložima dati su objektni podaci za urbanističku parcelu u skladu sa parametrima za datu zonu i važe za nove objekte koji će se graditi ili za postojeće objekte koji se mogu dograditi ili nadgraditi do maksimalno zadatih parametara.

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

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

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteran samo jednu.

Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se deo vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Suteran je etaža koja može biti na ravnom i denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m.

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

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

USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Uslovi za postojeće objekte

Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre (spratnost, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti) mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara.

Objekti koji su u izgradnji, a za čiju izgradnju nije pribavljena građevinska dozvola ili UTU mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namenu u okviru koje se nalaze.

Objekti koji su u izgradnji i koji su svojim izgrađenim delom prekoračili indeks zauzetosti parcele mogu se završiti do planom definisane maksimalne spratnosti i maksimalnog indeksa izgrađenosti.

Maksimalna zauzetost i maksimalna izgrađenost parcele uključuju sve objekte na parceli i pomoćne objekte. Ukoliko na parceli postoje dva ili više objekata, a planom se nije mogla izvršiti preparcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, objekti se kao takvi mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u okviru datih parametara.

Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati, s tim da ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija.

Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a ne ugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Nadgradnja se može izvršiti nad čitavom osnovom a dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije.

Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susadne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz uslov da se na fasadi prema susedu ne postavljaju otvori, osim za pomoćne prostorije; ili otvori moraju biti na propisanoj udaljenosti (uvučeni u lođe, terase) kako bi se na taj način obezbedila neophodna udaljenost od suseda. Objekat mora biti udaljen od objekta na susednoj parceli min.3m, ili da se od suseda pribavi saglasnost za nadgradnju na odstojanju manjem od propisanog.

Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost, osim ako se parcela granici sa javnom saobraćajnicom, pristupom i zelenilom.

Postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima.

Pre intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti proveru statičke stabilnosti postojećeg objekta.

Pomoćni objekti na parceli se mogu zadržati.

Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta na parceli u skladu sa raspoloživim kapacitetima parcele i opštinskom odlukom.

Spratnost pomoćnog objekta je maksimalno P.

Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata.

Nije dozvoljena prenamena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne delatnosti.

Uslovi za izgradnju objekta - mješovite namjene

U okviru ove namene pored stanovanja, koje može biti organizovano i kao višeporodično, moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera, a pre svega sadržaja koji su u funkciji turizma.

Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, objekte u nizu ili formirati komplekse ukoliko se radi o većim parcelama. Komplekse sa (depandansima)

apartmanima tretirati kao kompozicione celine, sa zasebnim smeštajnim jedinicama, a poslovne komplekse takođe kao kompozicione celine sa zasebnim objektima u funkciji poslovanja.

Maksimalni Indeks zauzetosti parcele 0.5

Maksimalni indeks izgrađenosti je 2.0

Maksimalna spratnost objekta P+5, uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže

U objektu je moguća izgradnja i suterenske ili podrumskih etaža (broj etrža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijentata izgrađenosti i zauzetosti.

Tavanski prostor u okviru objekta se može koristiti za stanovanje ukoliko visina zbog raspona krovne konstrukcije dozvoljava organizaciju stambenih prostorija, pri čemu se za potrebno osvetljenje prostorija mogu formirati isključivo krovni prozori.

Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je 2.5m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata (prilazi i sl.).

Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.

Za objekte koji su namenjeni poslovanju, na parceli je neophodno obezbediti dovoljno manipulativnih površina u skladu sa delatnostima koje se obavljaju, a prema važećoj regulativi.

Ograđivanje parcela je moguće transparentnim ogradama visine do 1.4m ili živom zelenom ogradom, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika.

Ukoliko se u prizemlju objekta obavlja delatnost nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama.

7.2.

Pravila parcelacije

Urbanistička parcela br.300: Detaljnim urbanističkim planom za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br. 300 površine od 451,00 m² od dijelova katstarskih parcela odnosno katstarskih parcela; br.5759 sa lista nepokretnosti broj 5888 KO Ulcinj, br.5760 sa lista nepokretnosti broj 7030 KO Ulcinj i br. 7501/1 sa lista nepokretnosti broj 4854 KO Ulcinj.

Parcelacija i preparcelacija

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi; saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica.

Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je 12m, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta.

Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele.

U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljane slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m bez saglasnosti suseda (to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili objekat u nizu).

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

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija i nivelacija

Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanistickoj parceli mogu organizovati.

Urbanistička parcela 300 definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br.7 "Parcelacija".

Koordinatne tačke kojima je definisana UP 300 su:

Br.	X	Y
2191	6602278.49	4643430.32
2873	6602302.14	4643434.35
2874	6602297.37	4643432.08
2191	6602278.49	4643430.32
2873	6602302.14	4643434.35
2874	6602297.37	4643432.08
2875	6602293.19	4643435.95
2876	6602289.41	4643431.88
2877	6602287.14	4643433.98
2878	6602281.75	4643427.33
3108	6602314.49	4643444.18
3109	6602302.20	4643459.34

Koordinatne tačke građevinske linije:

Br.	X	Y
1018	6602317.35	4643432.71
1019	6602298.97	4643455.39

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br.23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističku parcelu 300**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

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

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

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje, odnosno koordinate tačaka građevinske linije i definisana je analitičko geodetskim elementima.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta:

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanistickoj parceli.


Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima deo je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže).

	<p>U bruto građevinsku površinu ne računavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnicki sistemi objekta.</p> <p>Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanisticke parcele.</p> <p>Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.</p> <p>Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj.</p> <p>Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekta može biti smešten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.</p>
8 .	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p style="text-align: center;">/</p>
9 .	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).</p>
10 .	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>URBANO NASELJSKO ZELENILLO</p> <p>Zelene površine ograničenog korišćenja</p> <p>Zelenilo stambenih objekata i blokova</p> <p>Ova kategorija zelenila javlja se u okviru parcela opredeljenih za mešovite namene. U skladu sa tim i organizaciju slobodnog prostora potrebno je prilagoditi pretežnoj nameni konkretne pazele.</p> <p>Kako je u okviru ove kategorije planirano stanovanje u kombinaciji sa različitim delatnostima, mešovite namene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila.</p> <p>Što se tiče florističkog sastava preporuka je da to budu autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o nameni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji.</p>
11 .	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p style="text-align: center;">/</p>

12 .	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).</p> <p>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.</p>
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
	/
16 .	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17 .	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p><u>Telekomunikaciona mreža:</u></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugi objekata;

	<p>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;</p> <p>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</p> <p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</p>																					
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>U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, <i>poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža</i>, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>																					
19.	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p> <p style="text-align: center;">/</p>																					
20.	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td style="text-align: center;">300</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td style="text-align: center;">451,00</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td style="text-align: center;">0,50</td> </tr> <tr> <td>max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) m2)</td> <td style="text-align: center;">225,50</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td style="text-align: center;">2,00</td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td style="text-align: center;">902,00</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td style="text-align: center;">P+5</td> </tr> <tr> <td>Namjena</td> <td style="text-align: center;">Površina za mješovite namjene</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</td> <td>Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mesto.</td> </tr> </table>		Oznaka urbanističke parcele	300	Površina urbanističke parcele	451,00	Maksimalni indeks zauzetosti	0,50	max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) m2)	225,50	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,00	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	902,00	Maksimalna spratnost objekata	P+5	Namjena	Površina za mješovite namjene	Maksimalna visinska kota objekta	/	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m ² poslovnog prostora na jedno parking mesto.
Oznaka urbanističke parcele	300																					
Površina urbanističke parcele	451,00																					
Maksimalni indeks zauzetosti	0,50																					
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) m2)	225,50																					
Maksimalni indeks izgrađenosti	2,00																					
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	902,00																					
Maksimalna spratnost objekata	P+5																					
Namjena	Površina za mješovite namjene																					
Maksimalna visinska kota objekta	/																					
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m ² poslovnog prostora na jedno parking mesto.																					

<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Arhitektonski volumen objekta mora biti pažljivo projektovan sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.</p> <p>U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa delatnostima koje se u objektu obavljaju.</p> <p>Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.</p> <p>Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu - Energetsku efikasnost zgrada - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata <p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd) - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.

21 .	DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x u spise predmeta i 1 x arhivi.	
22 .	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ. potpis
23 .	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D.SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.
24	M.P.	 potpis ovlaštenog službenog lica
25	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</p>	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju u R=1/500</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je i rješenje saobraćajne saglasnosti, za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta (akt br.06-449/18 od 07.09.2018.godine).</p> <p>2.1. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 300 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kofre 1“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-4178/2-18 od 03.09.2018. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-4178/4-18 od 03.09.2018. godine (mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-4178/5-18 od 03.09.2018. godine (vodni uslovi).

DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.1TKP

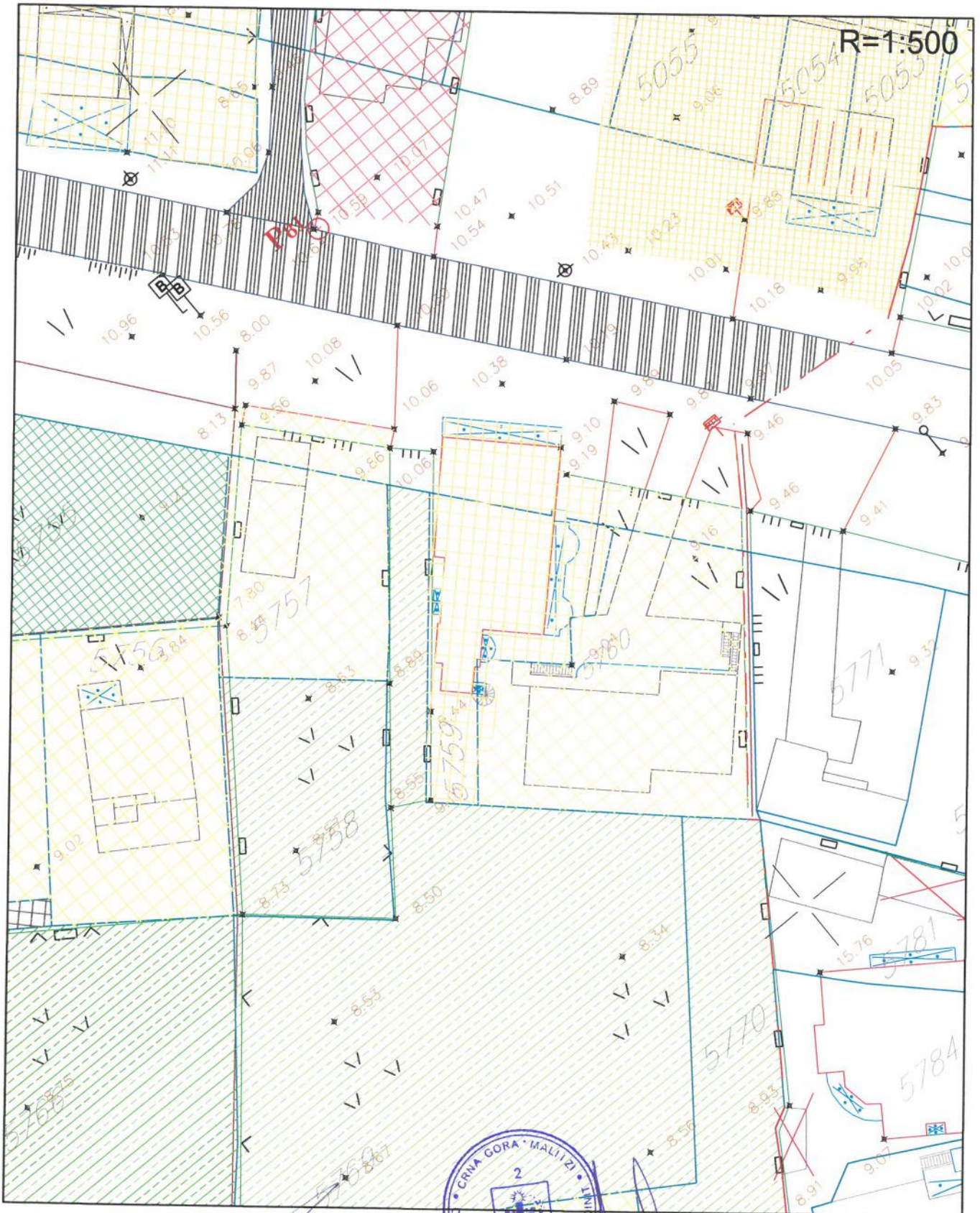


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.04 namjena površina



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ZA LOKALITET "KODRE 1"
U ULCINJU

PLAN





LEGENDA:


POVRŠINE ZA STANOVANJE

-  porodično stanovanje
-  višeporodično stanovanje

POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE

-  porodično stanovanje sa delatnostima
-  turističko stanovanje - apartmani




CENTRALNE DELATNOSTI

-  poslovanje
-  trgovina
-  usluge
-  stovarišta

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI

-  objekti elektroenergetske infrastrukture








SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

-  livade, bašte i voćnjaci
-  autohtono zelenilo
-  autohtono zelenilo devastiranog karaktera

POVRŠINSKE VODE

-  potok

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

-  magistralni pravac
-  ulice u naselju sa asfaltnim zastorom
-  ulice u naselju sa betonskim zastorom
-  ulice u naselju sa makadamskim zastorom
-  kolsko-pešački prilazi
-  POVRŠINE SA OBJEKTIMA U IZGRADNJI
-  NEIZGRADENE POVRŠINE

 granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/postojeća namena - način korišćenja

R 1:1000

list br.4

Investitor:



Obrađivač:



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

Izrada planske dokumentacije:

*URBANPROJEKT
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Ulcinj

LORO NREKIĆ

Sekretar/aj za odzivni razvoj
i infrastrukturu:

ALEKSANDAR DABOVIĆ





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ZA LOKALITET "KODRE 1"
U ULCINJU

PLAN





LEGENDA:

STANOVANJE

-  porodično stanovanje
-  višeporodično stanovanje

MEŠOVITE NAMENE

-  porodično stanovanje sa delatnostima
-  stanovanje i turizam

CENTRALNE DELATNOSTI

-  poslovanje
-  trgovina
-  usluge

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI

-  objekti elektroenergetske infrastrukture
-  ruševine
-  objekti koji nisu u funkciji
-  pomoćni objekti
-  objekti u izgradnji
- P+1 spratnost objekata

 granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
/fizičke strukture/

R 1:1000

list br. 5

Investitor:



Obrađivač:



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

Izrađa planska
dokumentacije:

*URBANPROJEKT DO O. ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, inž. arh.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl. ing. arh.

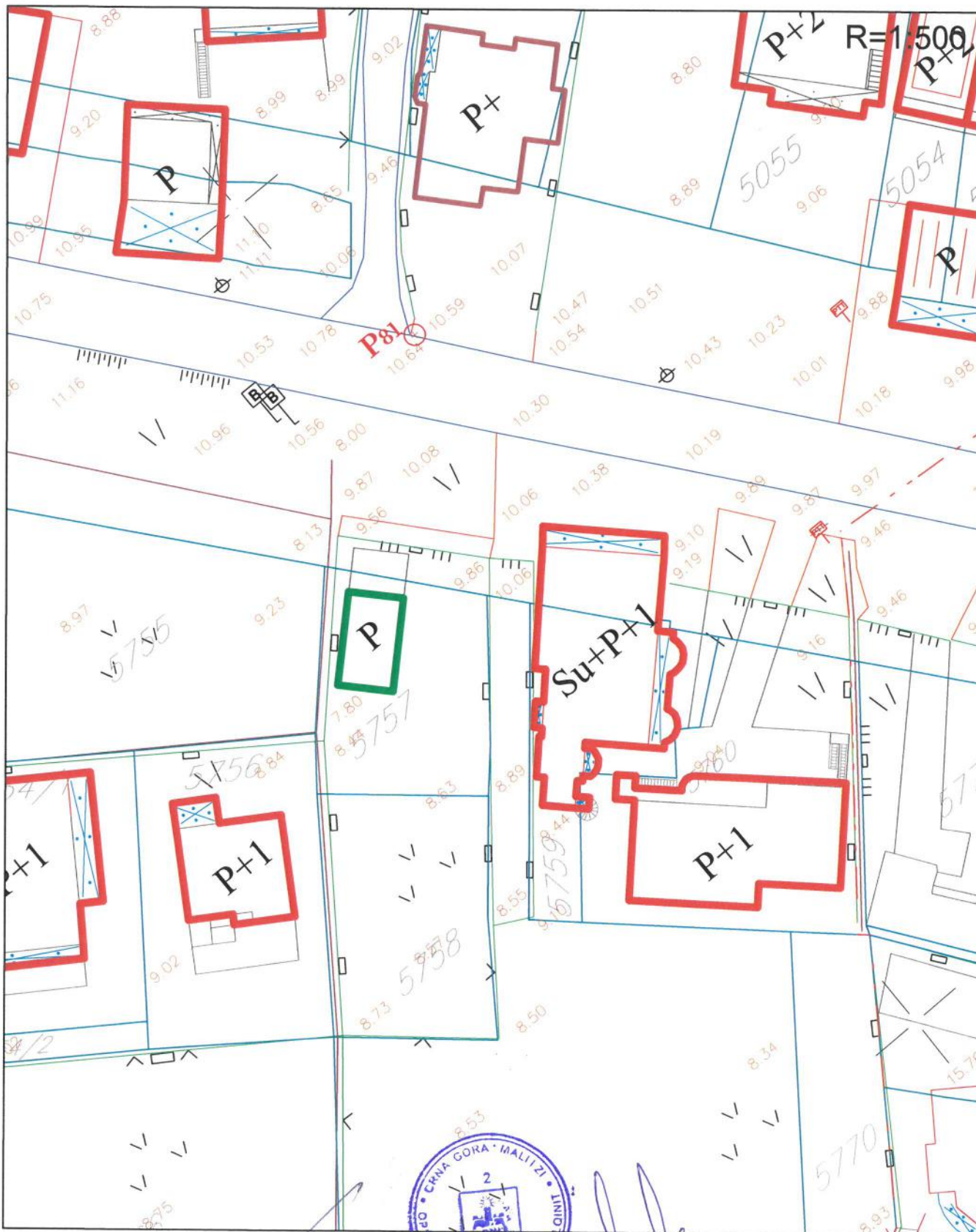
Predsednik
Skupštine Opštine Ulcinj:
Sekretarjat za održivi razvoj
i infrastrukturu:

LORO NREKIĆ

ALEKSANDAR DABOVIĆ



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.06 PS Valorizacija objekta



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ZA LOKALITET "KODRE 1"
U ULCINJU

PLAN



LEGENDA:

-  objekti dobrog kvaliteta
-  objekti lošeg kvaliteta
-  objekti u izgradnji
-  pomoćni objekti
-  spratnost objekata
-  objekti planirani za uklanjanje

 granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/valorizacija objekata/

R 1:1000

list br.6

Investitor:  Opština Ulcinj

Обрађивач:  URBANPROJEKT - PREBIZIT ZA URBANIZACIJU, PROJEKTOVANJE I IZVEDBU

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU
BR. 02-12/19-10 OD 27.04.2016.

Izrada planske dokumentacije:

"URBANPROJEKT" A.D. ZAGREB
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, diplomirani inženjer

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, diplomirani inženjer

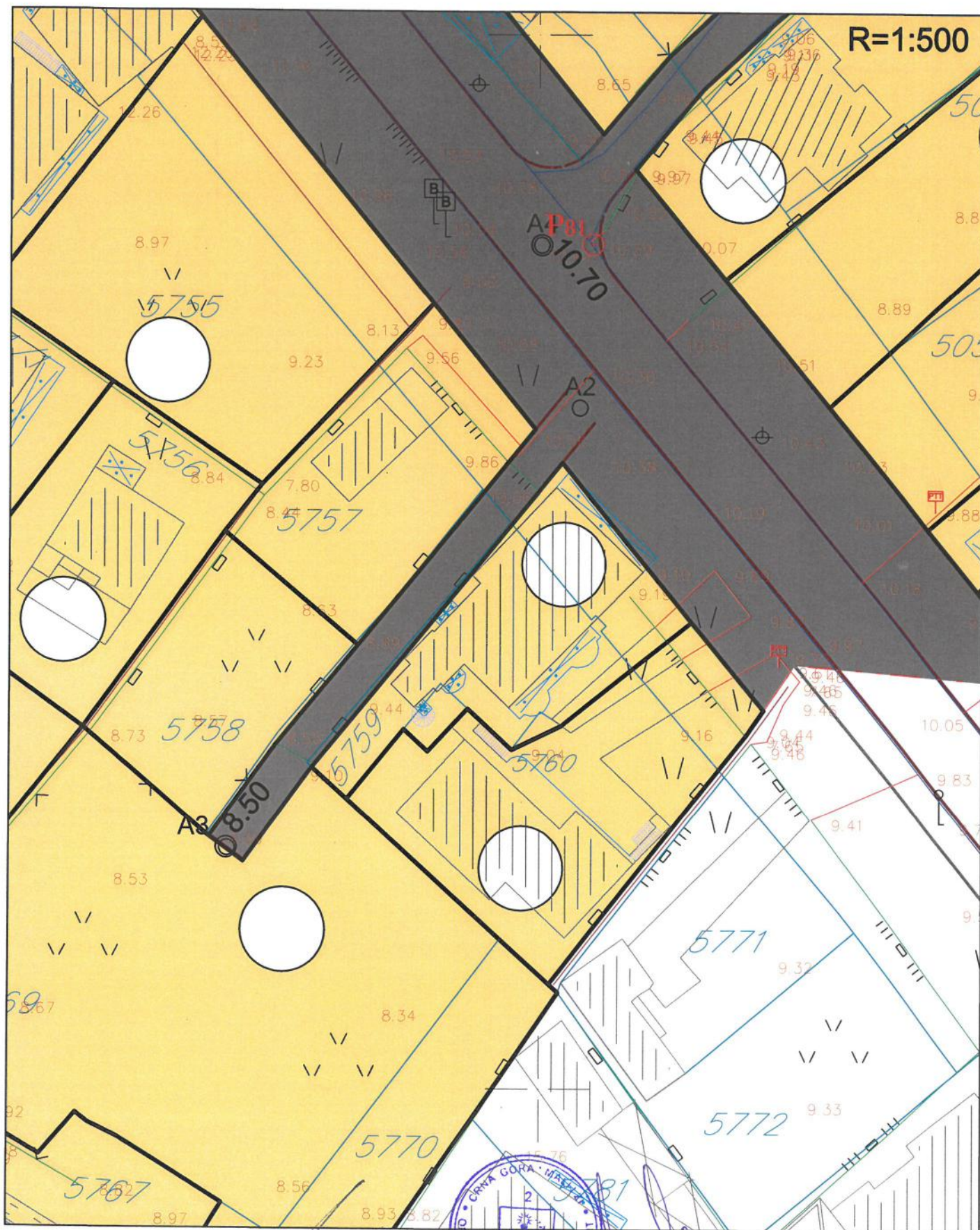
Predsjednik,
Skupštine Opštine Ulcinj:
Sekretarjat za održivi razvoj
i infrastrukturu

LORO NREKIĆ

ALEKSANDAR DABOVIĆ



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.1 Namjena površina



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ZA LOKALITET "KODRE 1"
U ULCINJU

PLAN



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

Površine za stanovanje male gustine

Površine za stanovanje srednje gustine

POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

Drugo poljoprivredno zemljište

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

Objekti elektroenergetske infrastrukture

Objekti telekomunikacione infrastrukture



Zona zaštite dalekovoda

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Površine javne namene

ŠUMSKE POVRŠINE

Zaštitne šume

POVRŠINSKE VODE (regulisani potok)

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Drumski saobraćaj



granica DUP-a

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br. 1

Investitor:



Opština Ulcinj

Obradač:



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

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" PRAVILNIK ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INFRASTRUKTURU
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, inž. grad.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIC, inž. grad.

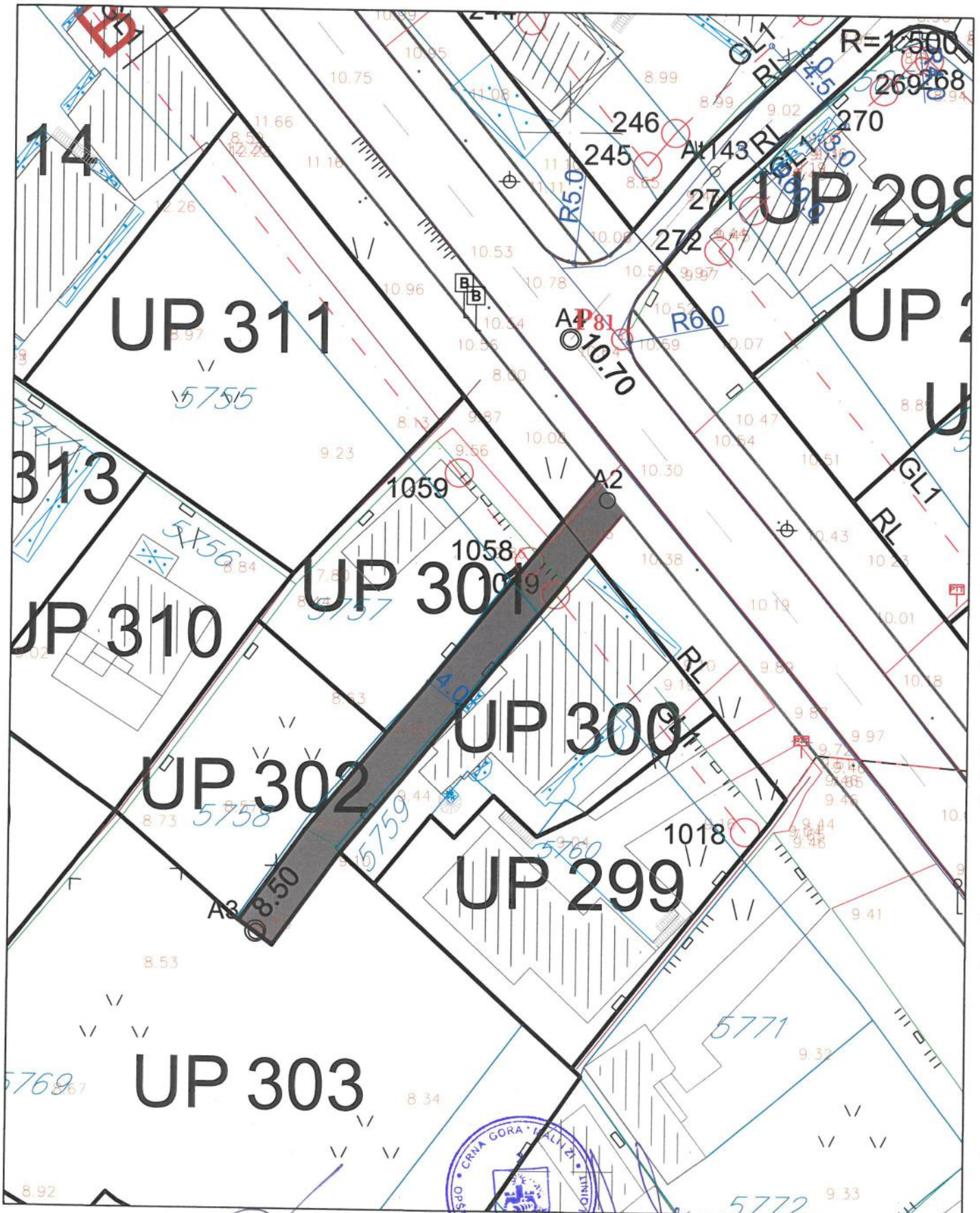
Predjednik
Skupštine Opštine Ulcinj:
Sekretarjat za održivi razvoj
i infrastrukturu:

LORO NREKIĆ

ALEKSANDAR DABOVIĆ



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.02 Saobracaj



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a,
Mehmed Mila spec.sci.arh.





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ZA LOKALITET "KODRE 1"
U ULCINJU

PLAN











LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Kolsko-pešačke površine
-  Građevinska linija GL1
-  Regulatorna linija

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

-  Osovina saobraćajnice
-  Tangenta osovine saobraćajnice
-  Oznaka mesta priključka
-  Oznaka preseka tangenata
-  Oznaka preseka saobraćajnica
- Ulica br.1  Naziv saobraćajnice
-  Javni parking i garaža
-  Linearno zelenilo (drvojed)

 granica DUP-a

PLAN SAOBRAĆAJA,
NIVELACIJE I REGULACIJE
R 1:1000 list br.2

Investitor:  Opština Ucinj

Obrađivač:  URBANPROJEKT - INŽINJERING I ARHITEKTURA
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I URBANIZACIJE

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

Izrada planske dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-CAN
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.geod.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETEŠEVIĆ, dipl.ing.arch.

Predsjednik
Skupštine Opštine Ucinj

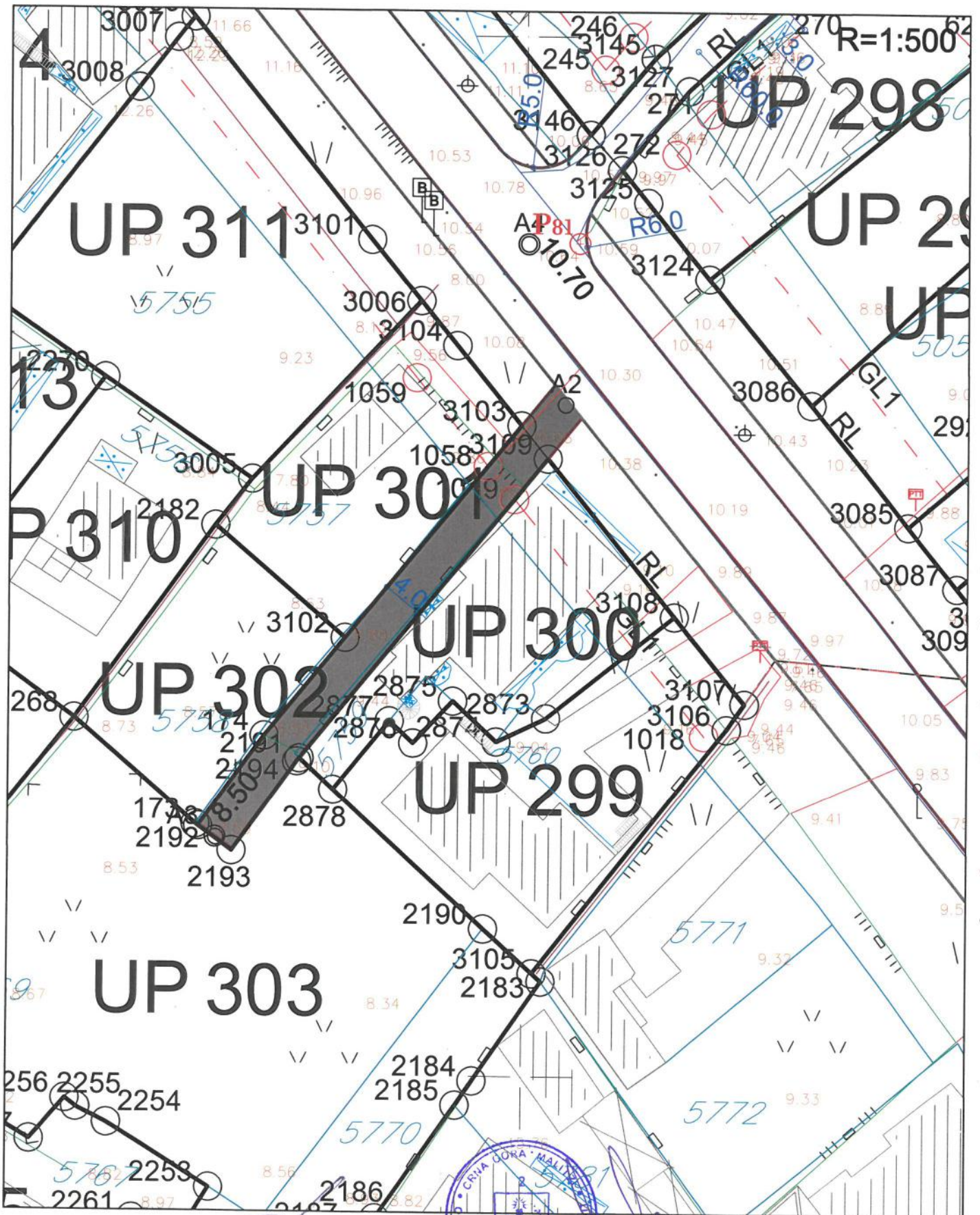
LORO NREKIĆ

Selektarjat za održivi razvoj
i infrastrukturu:

ALEKSANDAR DABOVIĆ



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.03 Parcelacija



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D.Sekretar-a,
Mehmed Mila spec.sci.arh.


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ZA LOKALITET "KODRE 1"
U ULCINJU

PLAN



LEGENDA:

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

 Zona zaštite dalekovoda


DRUMSKI SAOBRAĆAJ

 Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

 Kolsko-pešačke površine

 Javni parking i garaža

PARCELACIJA

 Granica urbanističke parcele

 Građevinska linija GL1

 Regulatorna linija

UP 680 Oznaka urbanističke parcele

UP Z24 Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

 granica DUP-a

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU
R 1:1000

Investitor:



Opština

Oslovač:



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

Izrada planske
dokumentacije:

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

Odgovorni planer:

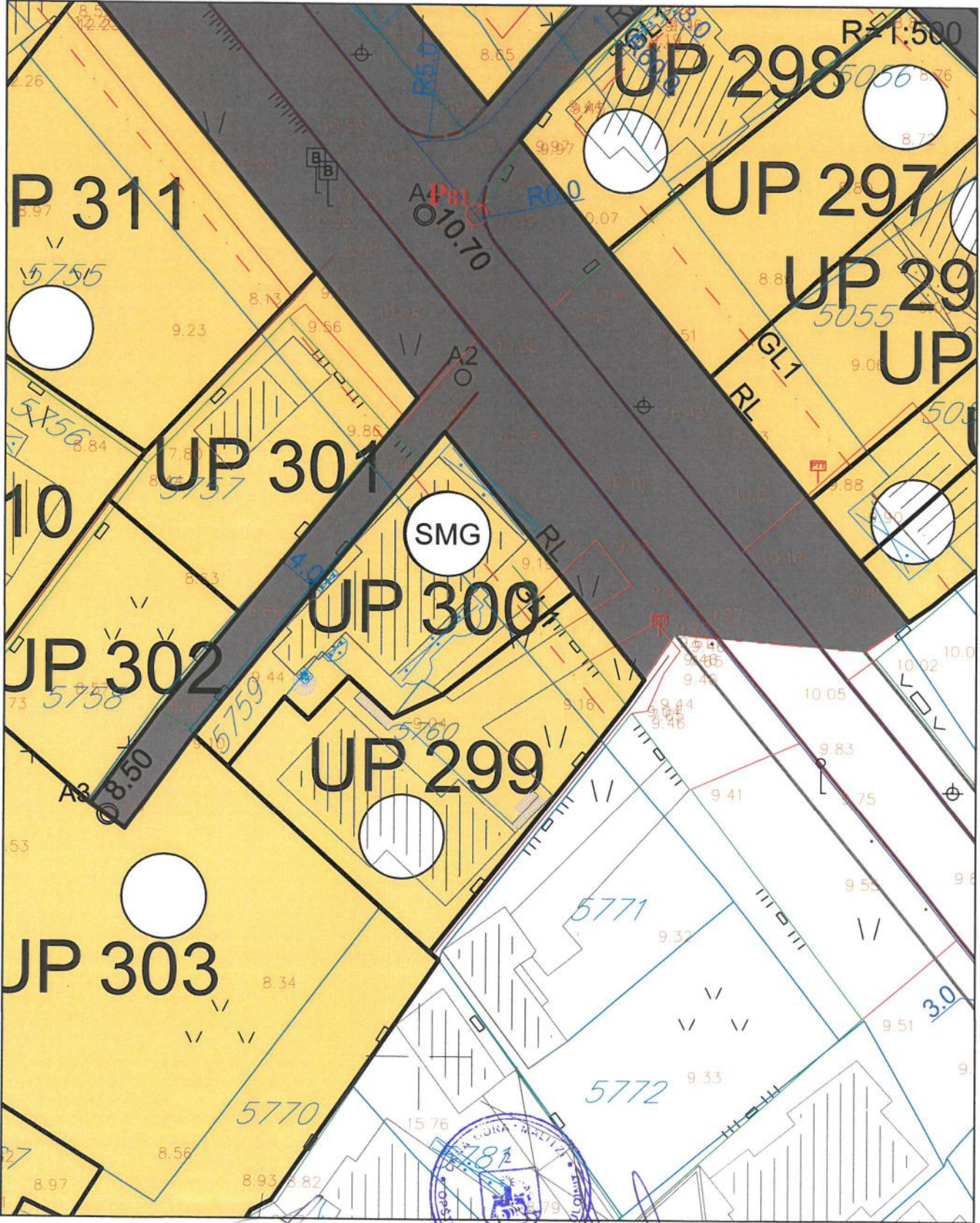
ZORICA SRETNKOVIĆ, dipl.ing.arch.

Predsjednik
Skupštine Opštine Ulcinj:
Sekretariat za održivi razvoj

LORO NREKIĆ



DUP za lokalitet "Kodre 1" Karta br.04 Smjernice



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D Sekretar-a,
Mehmed Mila spec.sci.arh.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ZA LOKALITET "KODRE 1"
U ULCINJU

PLAN



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Površine za stanovanje male gustine
- Površine za stanovanje srednje gustine
- POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

- Drugo poljoprivredno zemljište

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

- Objekti elektroenergetske infrastrukture
- Objekti telekomunikacione infrastrukture
- Zona zaštite dalekovoda

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namene
- Linearno zelenilo (drvored)

ŠUMSKE POVRŠINE

- Zaštitne šume
- POVRŠINSKE VOĐE (regulisani potok)

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- Drumski saobraćaj

PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Regulatorna linija
- Oznaka urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

granica DUP-a

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE
PLANSKOG DOKUMENTA

R 1:1000

Investitor:



Opština Ulcinj

Obrađivač:



URBANPROJEKT - VEŠTAČENJE ZA URBANIZACIJU I
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM
DOPUNJEVANJE I PROMET NEKRETNIM

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU
BR. 02-12/16-10 OD 27.04.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENVIĆ, dipl.ing.arh.

Prodajnik:
Skupština Opštine Ulcinj

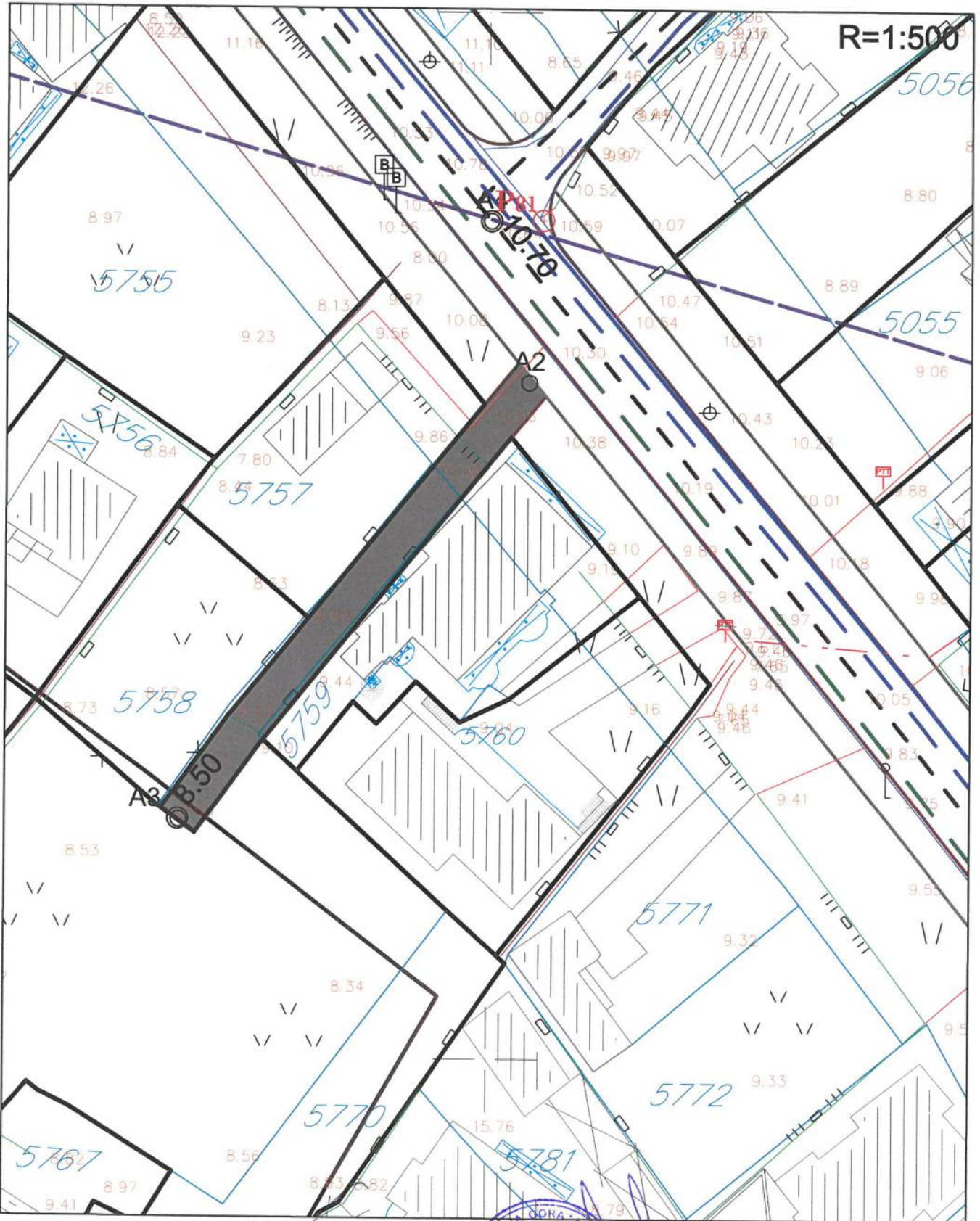
LORO NREKIĆ

Sekretar/izdat za održivi razvoj

ALEKSANDAR DABOVIĆ



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br5.hidrotehnika



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ZA LOKALITET "KODRE 1"
U ULCINJU

PLAN



LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

- postojeći vodovod
- vodovod koji se ukida
- planirani vodovod

FEKALNA KANALIZACIJA

- postojeća fekalna kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija
- smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- planirana atmosferska kanalizacija
- smer odvođenja

granica DUP-a

PLAN HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.5

Investitor: Opština Ulcinj

Obradivač: URBANPROJEKT - PUNODNEVNI INŽINJERING I ARHITEKTURA, PRELIMINARNO IZVOĐENJE

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU
BR. 02-12/716-10 OD 27.04.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AP-CO
Direktor
ANDRIJA ANDRIĆ, ing. inž. arh.

Odgovorni planer:

ZORICA SABIĆENović, ing. arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Ulcinj:

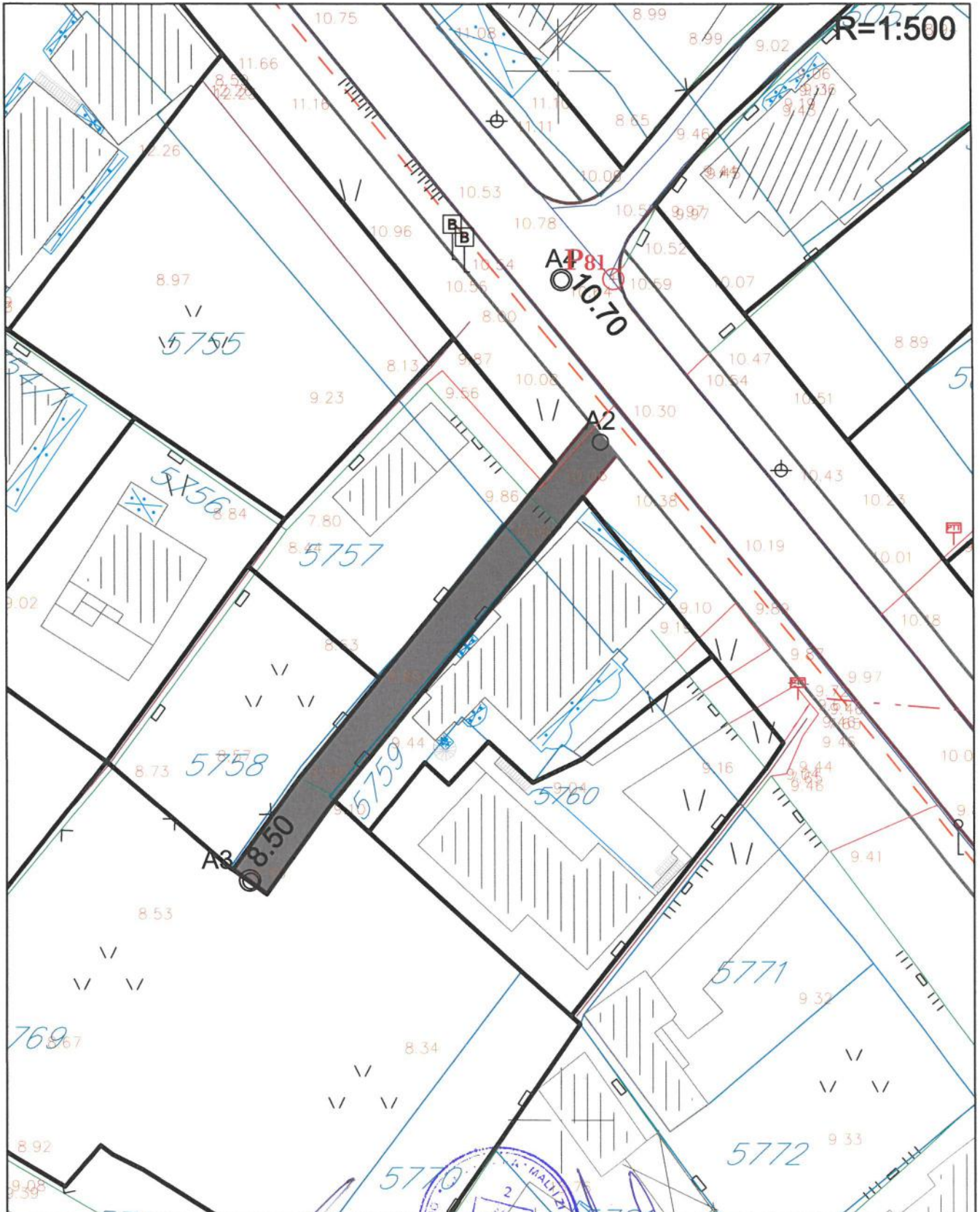
LORO NREKO

Sekretarjat za održivi razvoj

ALEKSANDAR ĐARBOVIĆ



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.6 elektrotehnika



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D.Sekretar-a,
Mehmed Mila spec.sci.arh.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ZA LOKALITET "KODRE 1"
U ULCINJU

PLAN



LEGENDA:

-  Postojeća trafostanica
-  Postojeći elektrovod 110kV
-  Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida
-  Planirana trafostanica
-  Planirani elektrovod 10kV
-  Planirani elektrovod 35kV
-  Planirani elektrovod 110kV

 granica DUP-a

PLAN ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.6

Investitor:



Opština Ulcinj

Obrađivač:



URBANPROJEKT AD-CO d.o.o.
PREKRETAČI ZA KODRE
ULCINJA • PELEŠTIVANJE I INŽINJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU
BR. 02-12/16-10 OD 27.04.2016.

Uzda planska
dokumentacije:

URBANPROJEKT AD-CO d.o.o.
DIREKTOR
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.

Odgovorni planer:

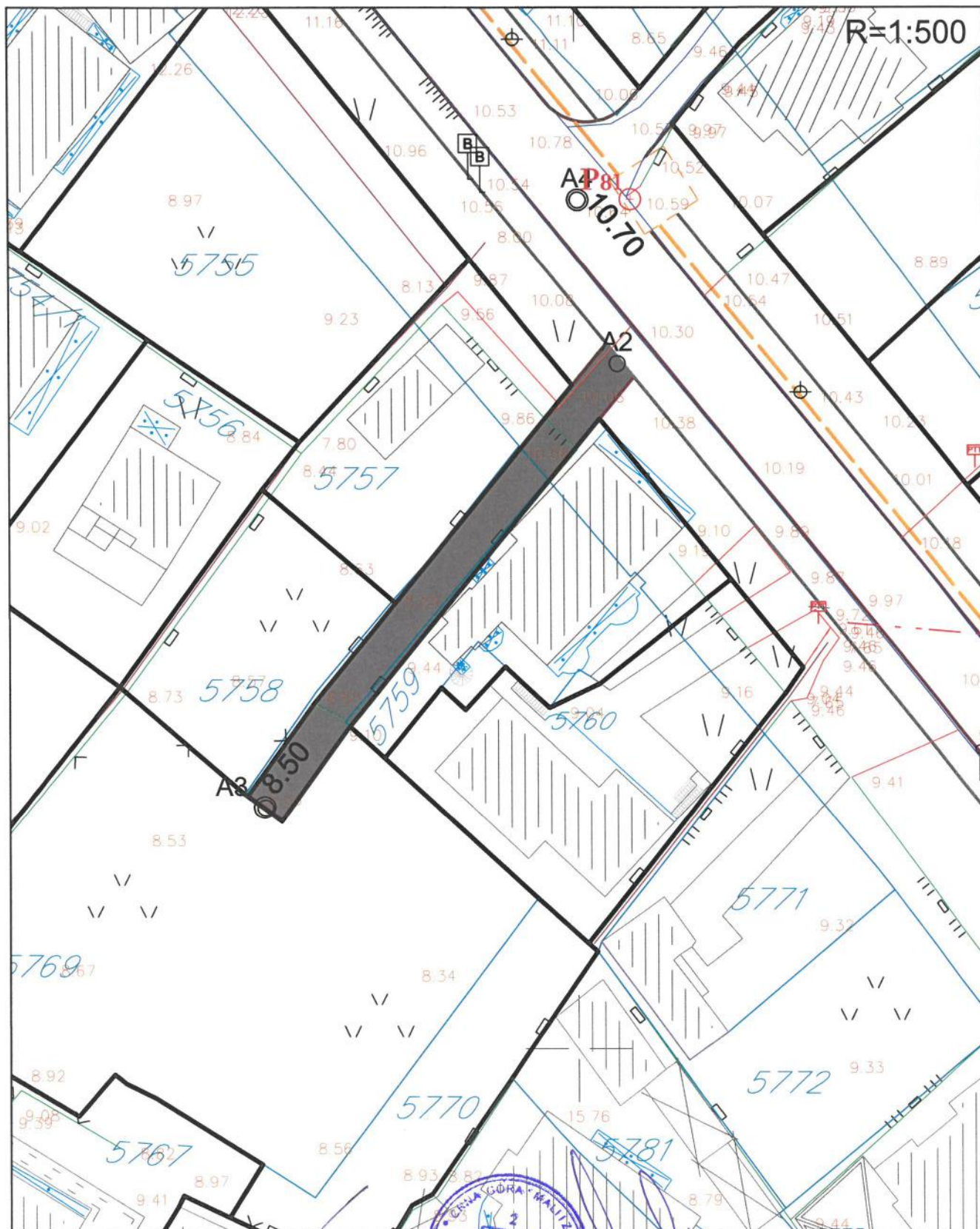
ZORICA BRATONŽIĆ, dipl.ing.grad.

Predsjednik
Skupštine Opštine Ulcinj:

LORO NREKIĆ



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.7 telekonomikacija



Savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a,
Mehmed Mila spec.sci.arh.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ZA LOKALITET "KODRE 1"
U ULCINJU

PLAN



LEGENDA:

Planirano TK okno

Planirani TK podzemni vod

 granica DUP-a

**PLAN TELEKOMUNIKACIONE
INFRASTRUKTURE**

R 1:1000

Investitor:  Opština Ulcinj

2. Izrađivač:

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU
BR. 02-12/16-10 OD 27.04.2016.

Izrada planske dokumentacije:

"URBEMPROJEKT" AD ČAČAK
Direktor:
ANDREJA BILČIĆ, dipl.ing.arh.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Ulcinj:

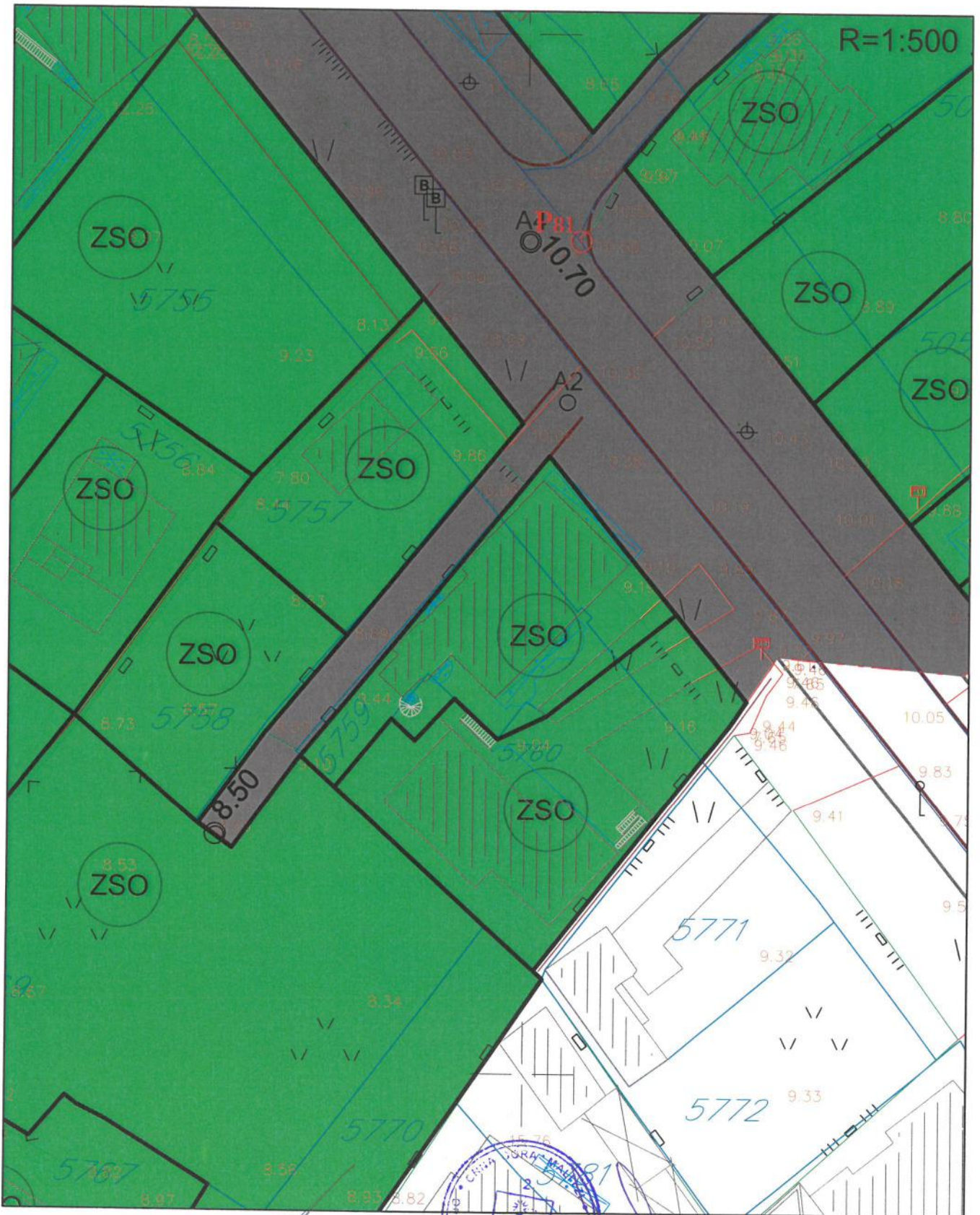
LORO NREKIĆ

Sekretar/jst za održivi razvoj
i infrastrukturu:

ALEKSANDAR DABOVIĆ



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.08 Zelenilo



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D.Sekretar-a,
Mehmed Mila spec.sci.arh.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ZA LOKALITET "KODRE 1"
U ULCINJU
PLAN



LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

- Zelenilo uz saobraćajnice
- Linearno zelenilo (drvored)

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Zelenilo stambenih objekata i blokova

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE ZA SPECIJALNE NAMENE

- Zelenilo infrastrukture

ŠUMSKE POVRŠINE


- Zaštitne šume

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

- Drugo poljoprivredno zemljište

- POVRŠINSKE VODE (regulisani potok)

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- Drumski saobraćaj
- Zona zaštite dalekovoda
-  Javni parking i garaža



granica DUP-a

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA
R 1:1000

Investitor:



Opština Ulcinj

Obrađivač:



SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU
BR. 02-12/16-10 OD 27.04.2019.

izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-CACAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ dipl.ing.arh.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Ulcinj:

LORO NREKIĆ



**CRNA GORA
MALI IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT**

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta

Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit

Br/N: 06 - *449/18*

Ulcinj – Ulqin 07.09/2018.g.-v.

05

Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, za investitora **Dodić N. Fadila - Ulcinj**, za izdavanje saobraćajne saglasnosti za , a na osnovu čl. 62 i 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), člana 16 Zakona o putevima ("Sl. list RCG" br. 42/04 i "Sl. list CG" br. 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11 i 40/11) i člana 18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi,

RJEŠENJE

Izdaje se Saobraćajna saglasnost za Dodić N. Fadilu iz Ulcinja, za izgradnju objekta **mješovite namjene**, za situaciono rješenje saobraćajnice na urb. parc. broj 300, na djelovima kat. parcela br. 5758, 2760 i 7501/1 KO Ulcinj, u zahvatu DUP-a za lokalitet Kodre 1 u Opštini Ulcinj.

Na osnovu Zakona o putevima i situacionog rješenja iz Glavnog projekta, karta saobraćaja utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na saobraćajnicu u okviru lokacije.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj na ime investitora **Dodić N. Fadil - Ulcinj**, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-449/18 od 06.09.2018 godine, za izdavanje saobraćajne saglasnosti za pristup djelovima kat. parcela br. 5758, 2760 i 7501/1 KO Ulcinj, ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 31/16).

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Glavni projekat u zaštićenij digitalnoj formi.

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa propisanim urbanističkim uslovima.

Na osnovu naprijed izloženog, a na osnovu citiranih propisa, riješeno je u skraćenom postupku kao u dispozitivu rješenja, shodno članu 106. Zakona o upravnom postupku.

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 djelatnosti i zaštitu životne sredine i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi" br. 22/07). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 535-82567770-43.

Obradio,

Dorđe Dabović, Samostalni savjetnik I
/za komunalne poslove/

Dostavljeno:

- 1x Dodić N. Fadil, Kodre - Ulcinj
- 1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj,
- 1x U spise,
- 1x arhivi



SEKRETAR,

Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

PODRUČNA JEDINICA

ULCINJ

Broj: 108-956-7568/2018

Datum: 05.09.2018

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1259/18 OD 03 09 2018 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5888 - 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
5759			25 170	04/04/2018	TOTOŠI	Dvorište PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		223	0.00
5759		1	25 170	04/04/2018	TOTOŠI	Porodična stambena zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		112	0.00
								335	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1805964223019	DODIĆ NEZIR FADIL ZOGANJE Zoganj	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
5759		1	Porodična stambena zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	0	P 112	Svojina DODIĆ NEZIR FADIL ZOGANJE Zoganj 1/1 1805964223019

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5759		1		1	Porodična stambena zgrada	19/11/2001 0:0	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

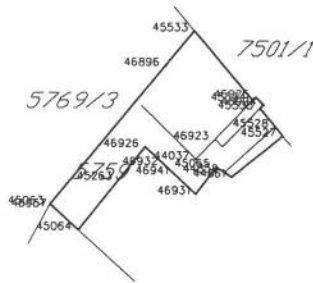
Načelnik: 
Čaprići Dževdet





SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
 KO: ULCINJ, R 1:1000

Po zahjevu broj: 956-1-259-18, od: 05.09.2018. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela
 očitane grafički sa digitalnog plana
 Katbase v13.8.16 EKSPORT PODATAKA 05.09.2018 10:03

44858	6602301.21	4643435.00	9.10
44861	6602302.14	4643434.35	9.00
45063	6602278.02	4643430.72	8.90
45064	6602281.75	4643427.33	8.90
45065	6602300.12	4643435.68	8.90
45263	6602287.14	4643433.98	8.50
45527	6602308.95	4643439.77	0.00
45528	6602307.92	4643440.99	0.00
45533	6602297.29	4643453.61	0.00
45534	6602305.03	4643444.43	0.00
45535	6602305.93	4643443.36	0.00
46896	6602293.43	4643449.02	0.00
46924	6602306.42	4643443.85	0.00
46925	6602305.43	4643444.84	0.00
46926	6602290.65	4643438.31	0.00
46931	6602297.37	4643432.08	0.00
46932	6602293.19	4643435.95	0.00
46941	6602294.51	4643434.73	0.00
46957	6602278.44	4643430.36	0.00

Parcela: 5759 (P=305)

Frontovi:

od	do	dužina(m)
45063-46896		23.92
46896-45533		6.00
45533-45534		12.01
45534-46925		0.57
46925-46924		1.40
46924-45535		0.69
45535-45528		3.09
45528-45527		1.60
45527-44861		8.70
44861-44858		1.13
44858-45065		1.28
45065-46931		4.53
46931-46941		3.90
46941-46932		1.80
46932-46926		3.47
46926-45263		5.57
45263-45064		8.56
45064-46957		4.49
46957-45063		0.55

Zgrada: LN:-1, Parcela: 5759, Porodična stambena zgrada, zgrada: 1, P= 112 m2

	6602297.24	4643450.91	0.00
	6602304.42	4643443.82	0.00
45534	6602305.03	4643444.43	0.00
46925	6602305.43	4643444.84	0.00
46924	6602306.42	4643443.85	0.00
45535	6602305.93	4643443.36	0.00

		956-1-259-18	
46923	6602300.97	4643438.34	0.00
44037	6602299.98	4643439.33	0.00
	6602297.39	4643436.70	11.90
	6602290.21	4643443.79	0.00

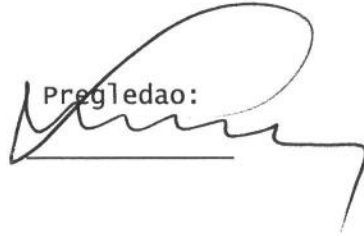
Frontovi:

od	do	dužina(m)
45534	46925	0.57
46925	46924	1.40
46924	45535	0.69
46923	44037	3.69

Obradio:

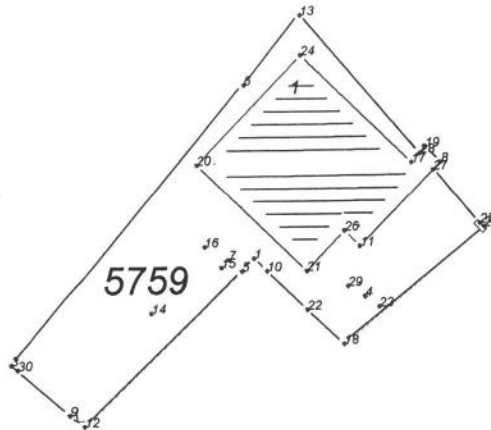



Pregledao:



REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
Uprava za nekretnine
Područna jedinica ULCINJ
Katastarska opština ULCINJ

Skica katastarske parcele broj 5759 R = 1:500



	4
	643
	400
602	6
300	

redni broj Srez KO Premjer Rbr Broj Y X Z Opis

redni broj	Srez	KO	Premjer	Rbr	Broj	Y	X	Z	Opis
1	15	94	22	2	3060017..	6602293.974	4643437.536	1.00	-
2	15	94	22	2	3060017..	6602309.163	4643439.518	0.00	null
3	15	94	22	2	8179	6602278.02	4643430.72	0.00	-
4	15	94	22	2	12217	6602301.21	4643435.00	0.00	null
5	15	94	22	2	3060017..	6602293.123	4643436.709	1.00	-
6	15	94	22	2	9251	6602293.43	4643449.02	0.00	-
7	15	94	22	2	3060017..	6602292.276	4643437.45	1.00	09
8	15	94	22	2	10828	6602306.42	4643443.85	0.00	-
9	15	94	22	2	10946	6602281.75	4643427.33	0.00	-
10	15	94	22	2	3060017..	6602294.828	4643436.701	1.00	-
11	15	94	22	2	16613	6602300.97	4643438.34	0.00	null
12	15	94	22	2	3060017..	6602282.636	4643426.521	0.00	null
13	15	94	22	2	13876	6602297.29	4643453.61	0.00	-
14	15	94	22	2	9221	6602287.14	4643433.98	0.00	null
15	15	94	22	2	3060017..	6602291.797	4643436.946	1.00	10
16	15	94	22	2	13012	6602290.65	4643438.31	0.00	null
17	15	94	22	2	13798	6602304.42	4643443.82	0.00	null
18	15	94	22	2	3060017..	6602299.823	4643431.902	1.00	-
19	15	94	22	2	14289	6602305.43	4643444.84	0.00	-
20	15	94	22	2	13672	6602290.21	4643443.79	0.00	null
21	15	94	22	2	12878	6602297.39	4643436.70	0.00	-
22	15	94	22	2	3060017..	6602297.428	4643434.178	1.00	-
23	15	94	22	2	8940	6602302.14	4643434.35	0.00	null
24	15	94	22	2	14689	6602297.24	4643450.91	0.00	null
25	15	94	22	2	16163	6602308.95	4643439.77	0.00	-
26	15	94	22	2	14742	6602299.98	4643439.33	0.00	-
27	15	94	22	2	10214	6602305.93	4643443.36	0.00	-
28	15	94	22	2	15151	6602305.03	4643444.43	0.00	-
29	15	94	22	2	12280	6602300.12	4643435.68	0.00	null
30	15	94	22	2	9968	6602278.44	4643430.36	0.00	-