



Crna Gora
Mali i Zi

OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./ Nr.:05-690/6-18
Ulcinj / Ulqin, 10.07. 2018. god.

Simonović Đ. Andrija

ULCINJ
Kodre, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-690/6-18 od 10.07.2018. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 314 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

SEKRETAR,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</p> <p style="text-align: center;">Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-690/6-18 Ulcinj / Ulqin, 10.07. 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 Simonović Đ. Andrija, izdaje:</p>							
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>							
4	<p>za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 314, koju čine dijelovi katstarskih parcela odnosno katstarske parcele br.5721 i 7501/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju.</p>							
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p>	<p><i>Simonović Đ. Andrija iz Ulcinja</i></p>						
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.5721 KO Ulcinj prikazani su objekti u izgradnji, spratnosti P (prizemlje). Na karti postojećeg stanja list br.6. "Analiza postojećeg stanja - valorizacija objekta", objekti spratnosti P (prizemlje) prikazani kao objekti u izgradnji.</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. 314, planirana je izgradnja objekata sa sledećim planskim pokazateljima:</p> <p>Planski pokazatelji:</p>							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">urbanistička parcela (broj)</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">UP 314</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Površina urbanističke parcele (m2)</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">1.301,00</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">max indeks zauzetosti</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">0,50</td> </tr> </table>	urbanistička parcela (broj)	UP 314	Površina urbanističke parcele (m2)	1.301,00	max indeks zauzetosti	0,50	
urbanistička parcela (broj)	UP 314							
Površina urbanističke parcele (m2)	1.301,00							
max indeks zauzetosti	0,50							

max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	650,50
max indeks izgradjenosti	2,00
max bruto građevinska površina(m2)	2.602,00
max spratnost objekta	P+5
namjena	Površina za mješovite namjene

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 650,50m² (indeks zauzeto. 0,50).

Max.bruto građevinska površina objekta 2.602,00m² (indeks izgrađenost. 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, također 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 međuetajnih konstrukcija iznosi:

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

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 obavljenje 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.

	<p>Maksimalni Indeks zauzetosti parcele 0.5 Maksimalni indeks izgrađenosti je 2.0 Maksimalna spratnost objekta P+5, uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže</p> <p>U objektu je moguća izgradnja i suterenske ili podrumskih etaža (broj etža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti.</p> <p>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.</p> <p>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.).</p> <p>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 linije.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ograđivanje parcela je moguće transparentnim ogradama visine do 1.4m ili živom zelenom ogradom, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika.</p> <p>Ukoliko se u prizemlju objekta obavlja delatnost nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Urbanistička parcela br.314: Detaljnim urbanističkim planom za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br. 314 površine od 1.301,00 m² od dijelova katstarskih parcela odnosno katstarskih parcela br.5721 i 7501/1 KO Ulcinj.</p> <p>Parcelacija i preparcelacija</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele.</p> <p>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).</p>



	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.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulacija i nivelacija Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanistickoj parceli mogu organizovati.</p> <p>Urbanistička parcela 314 definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br.7 "Parcelacija". Koordinatne tačke kojima je definisana UP 314 su:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2277</td><td>6602236.88</td><td>4643482.48</td></tr> <tr><td>2279</td><td>6602242.76</td><td>4643478.31</td></tr> <tr><td>3007</td><td>6602266.35</td><td>4643499.60</td></tr> <tr><td>3008</td><td>6602262.60</td><td>4643494.76</td></tr> <tr><td>3009</td><td>6602247.47</td><td>4643475.15</td></tr> <tr><td>3010</td><td>6602240.04</td><td>4643521.54</td></tr> <tr><td>3011</td><td>6602233.90</td><td>4643513.65</td></tr> <tr><td>3012</td><td>6602220.00</td><td>4643494.47</td></tr> <tr><td>3097</td><td>6602245.79</td><td>4643528.93</td></tr> <tr><td>3099</td><td>6602267.95</td><td>4643501.59</td></tr> </tbody> </table> <p>Koordinatne tačke građevinske linije:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>31 (A)</td><td>6602264.77</td><td>4643497.77</td></tr> <tr><td>1059 (B)</td><td>6602286.50</td><td>4643470.76</td></tr> </tbody> </table> <p>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 314. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.</p> <p>Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta: <i>Površinu pod objektom</i> čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanistickoj parceli.</p> <p><i>Bruto građevinsku površinu parcele</i> 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, podrumne i potkrovnne etaže).</p> <p>U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju 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>	Br.	X	Y	2277	6602236.88	4643482.48	2279	6602242.76	4643478.31	3007	6602266.35	4643499.60	3008	6602262.60	4643494.76	3009	6602247.47	4643475.15	3010	6602240.04	4643521.54	3011	6602233.90	4643513.65	3012	6602220.00	4643494.47	3097	6602245.79	4643528.93	3099	6602267.95	4643501.59	Br.	X	Y	31 (A)	6602264.77	4643497.77	1059 (B)	6602286.50	4643470.76
Br.	X	Y																																									
2277	6602236.88	4643482.48																																									
2279	6602242.76	4643478.31																																									
3007	6602266.35	4643499.60																																									
3008	6602262.60	4643494.76																																									
3009	6602247.47	4643475.15																																									
3010	6602240.04	4643521.54																																									
3011	6602233.90	4643513.65																																									
3012	6602220.00	4643494.47																																									
3097	6602245.79	4643528.93																																									
3099	6602267.95	4643501.59																																									
Br.	X	Y																																									
31 (A)	6602264.77	4643497.77																																									
1059 (B)	6602286.50	4643470.76																																									

	<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 Zelene površine ograničenog korišćenja 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 .	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbediti 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>

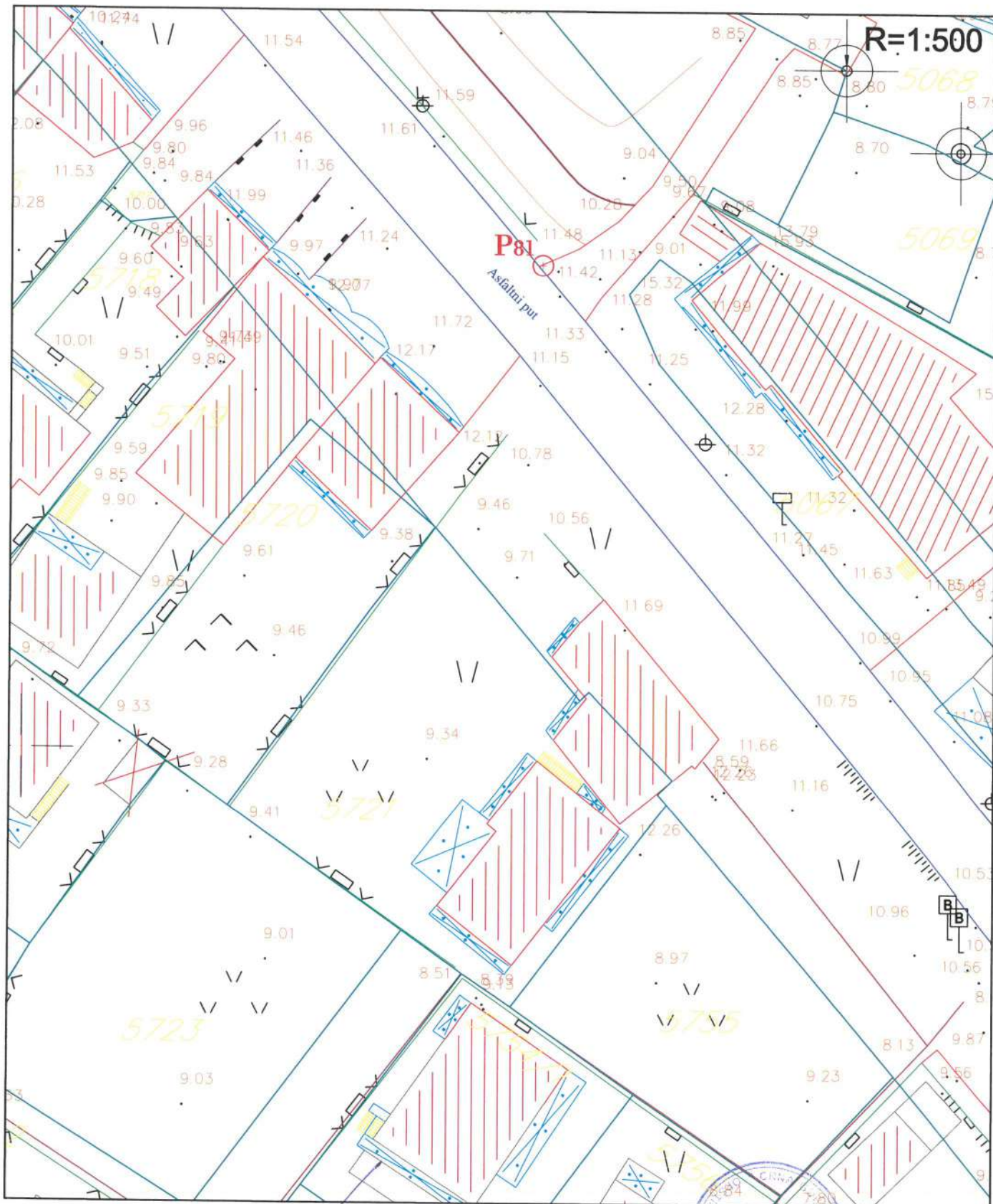
	Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbijedi jednostavno prilagodavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.
13 .	USLOVI ZA 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
	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. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Uputstvo 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
	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.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<u>Telekomunikaciona mreža:</u> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati: - 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 drugih objekata; - 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>- 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, poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, 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>/</p>	
20 .	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
	Oznaka urbanističke parcele	314
	Površina urbanističke parcele	1.301,00
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,50
	max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) m2)	650,50
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,00
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2.602,00
	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.
		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>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</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.
<p>21 .</p>	<p>DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x u spise predmeta i 1 x arhivi.</p>	

22	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		 potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETAR, Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.
		 potpis ovlaštenog službenog lica
24	M.P.	
25	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</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. 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. 314, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-690/2-18 od 10.07.2018. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Dva puta Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-690/3-18 i broj 05-690/4-18 od 10.07.2018. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-690/5-18 od 10.07.2018. godine (vodni uslovi).

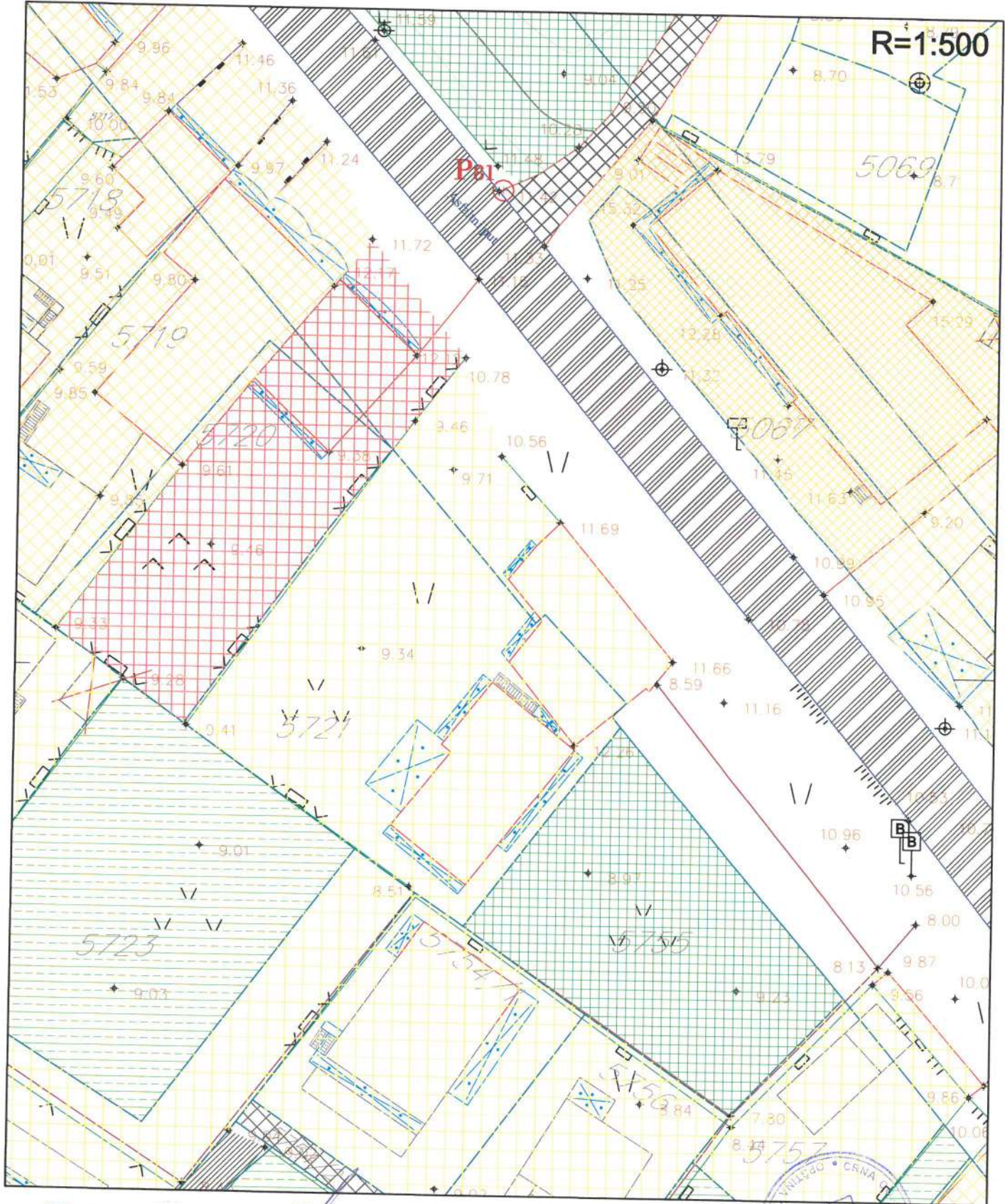
DUP za lokalitet "Kodre 1"
Postojeće stanje List br.01 TKP



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

Sekretar,
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP za lokalitet "Kodre 1"
Postojeće stanje List br.04 Namena površina-nacin koriscenja



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

Sekretar,
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE



porodično stanovanje

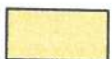


višeporodično stanovanje

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



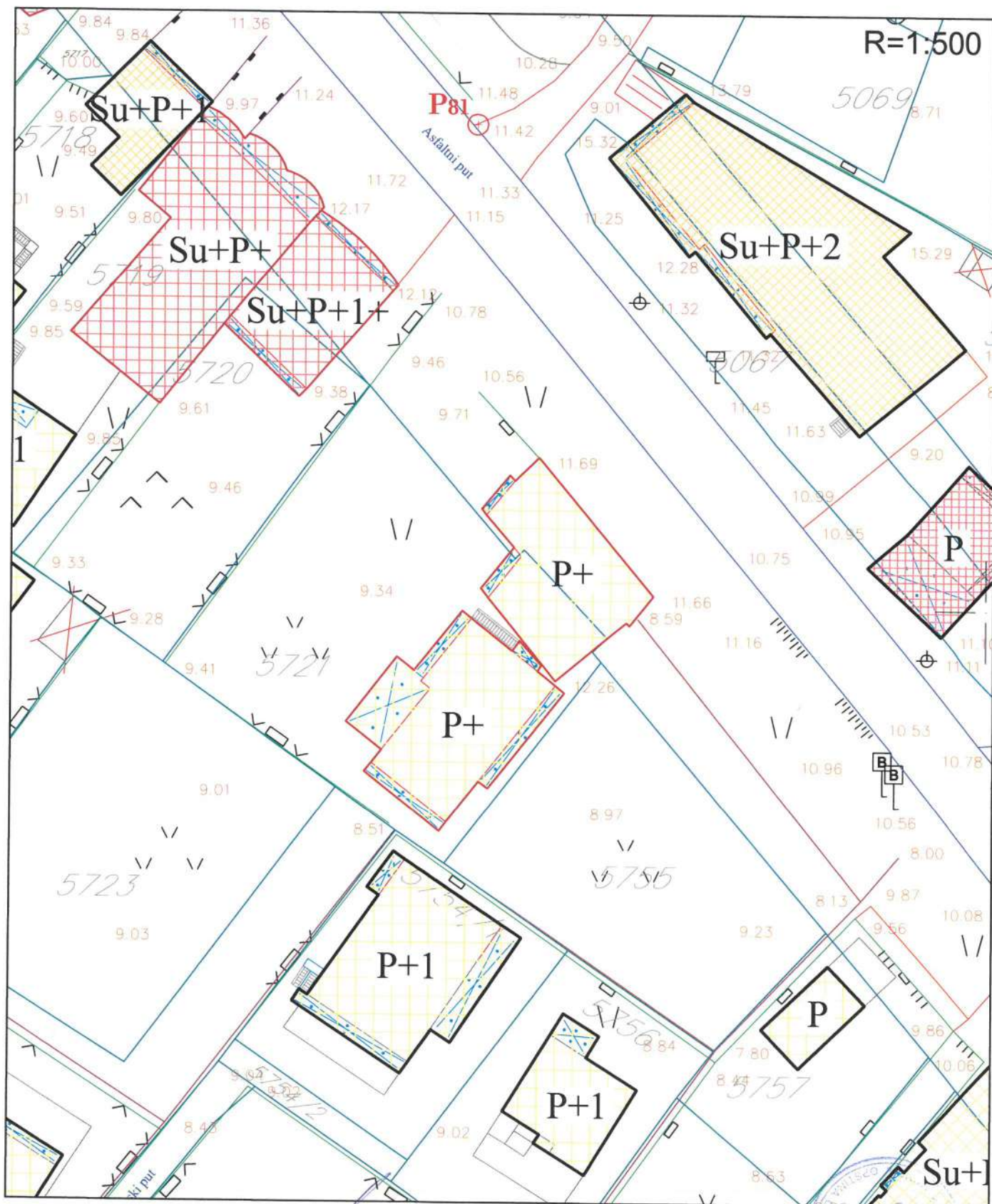
POVRŠINE SA OBJEKTIMA U IZGRADNJI



NEIZGRAĐENE POVRŠINE



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Postojeće stanje List br.05 PS-Fizicke strukture



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

Sekretar,
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing

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



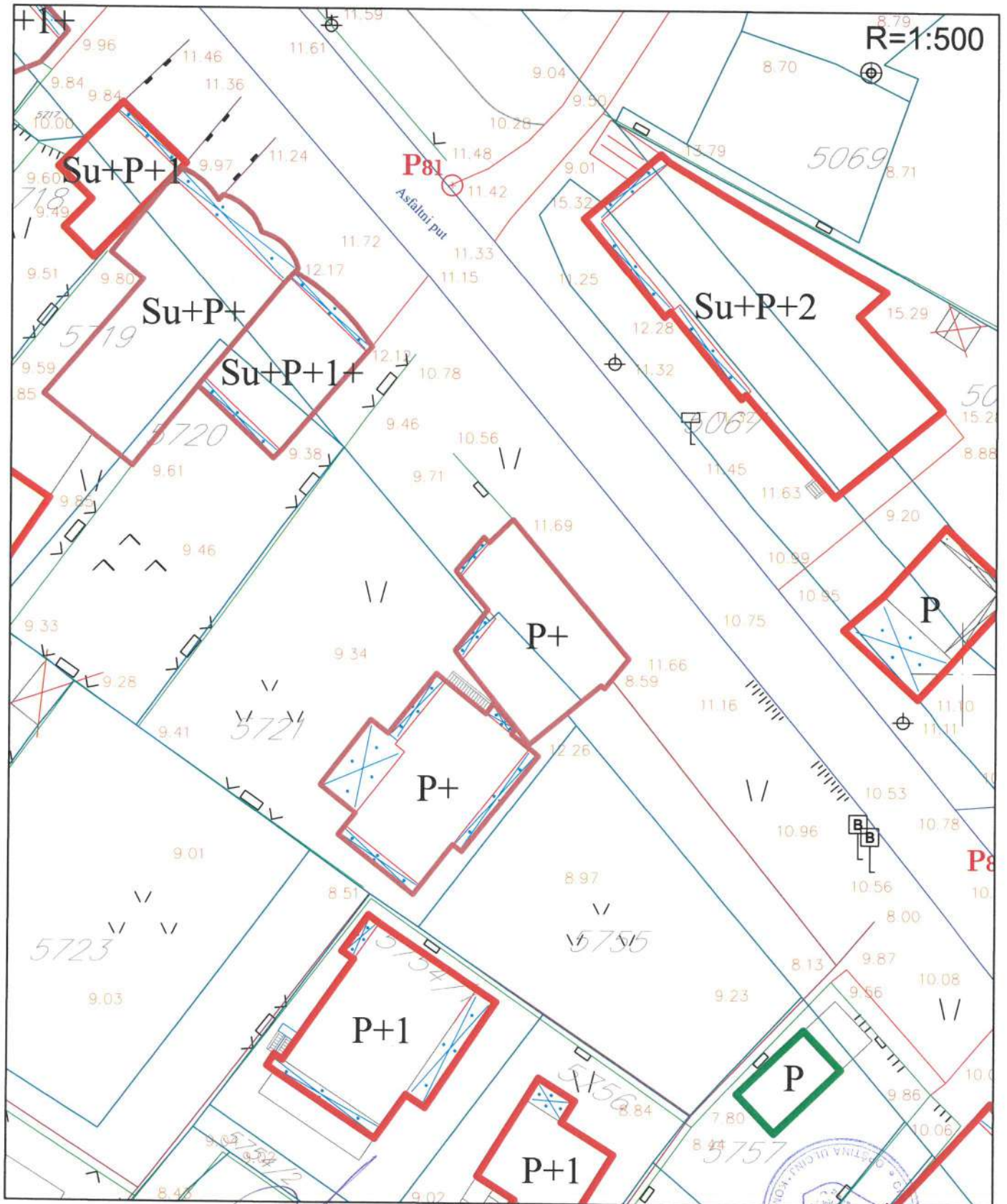
objekti u izgradnji

P+1

spratnost objekata








DUP za lokalitet "Kodre 1"
Postojeće stanje List br.06 PS-Valorizacija objekata



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

Sekretar,
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA:

-  objekti dobrog kvaliteta
-  objekti lošeg kvaliteta
-  objekti u izgradnji
-  pomoćni objekti
- P+1 spratnost objekata
-  objekti planirani za uklanjanje

 granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/valorizacija objekata/

R 1:1000

list br.6

Investitor:



Opština Ulcinj

Obrađivač:



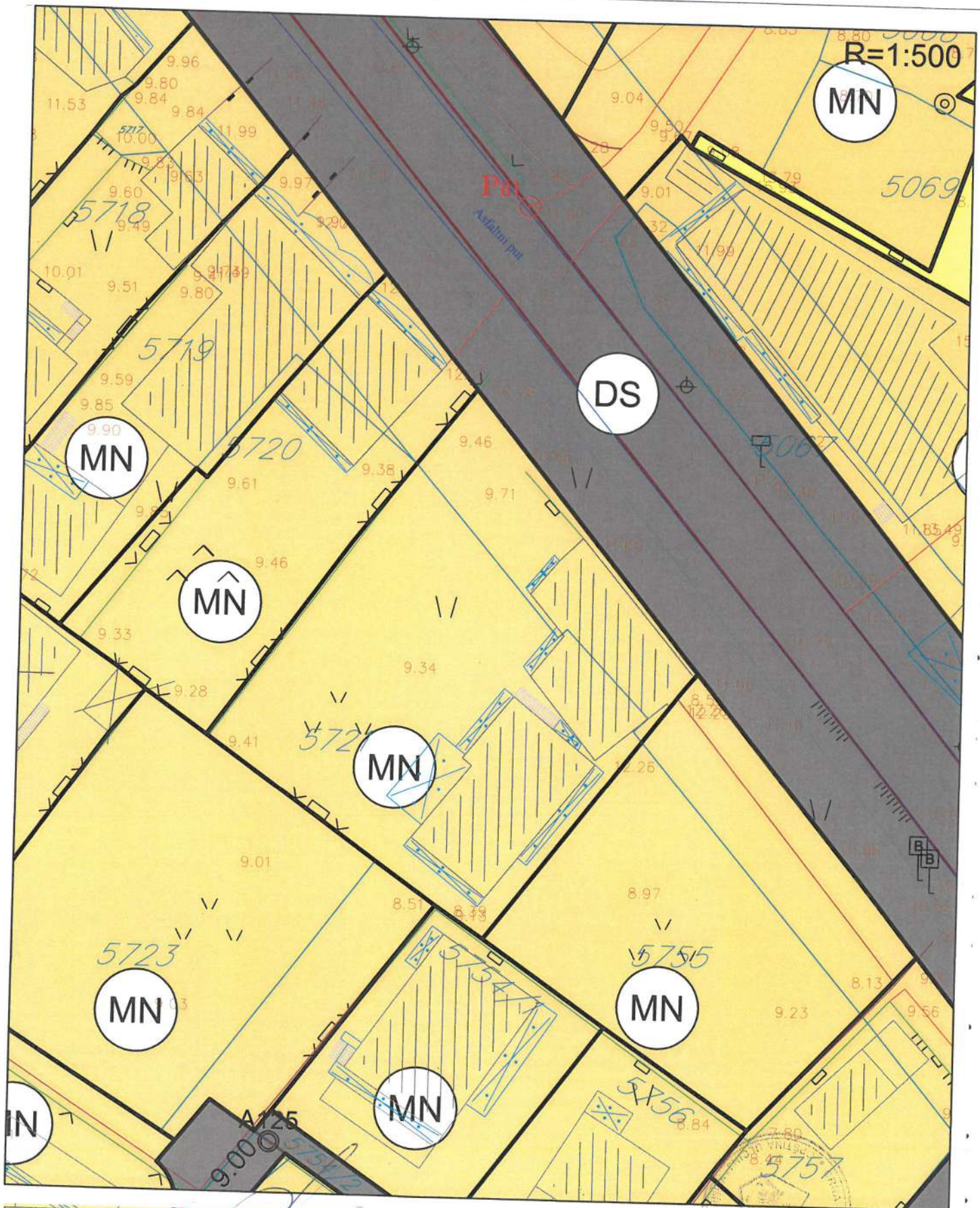
URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

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

Ime i prezime



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.01 Namjena površina



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

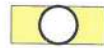
Sekretar,
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA:

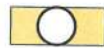
POVRŠINE ZA STANOVANJE



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)

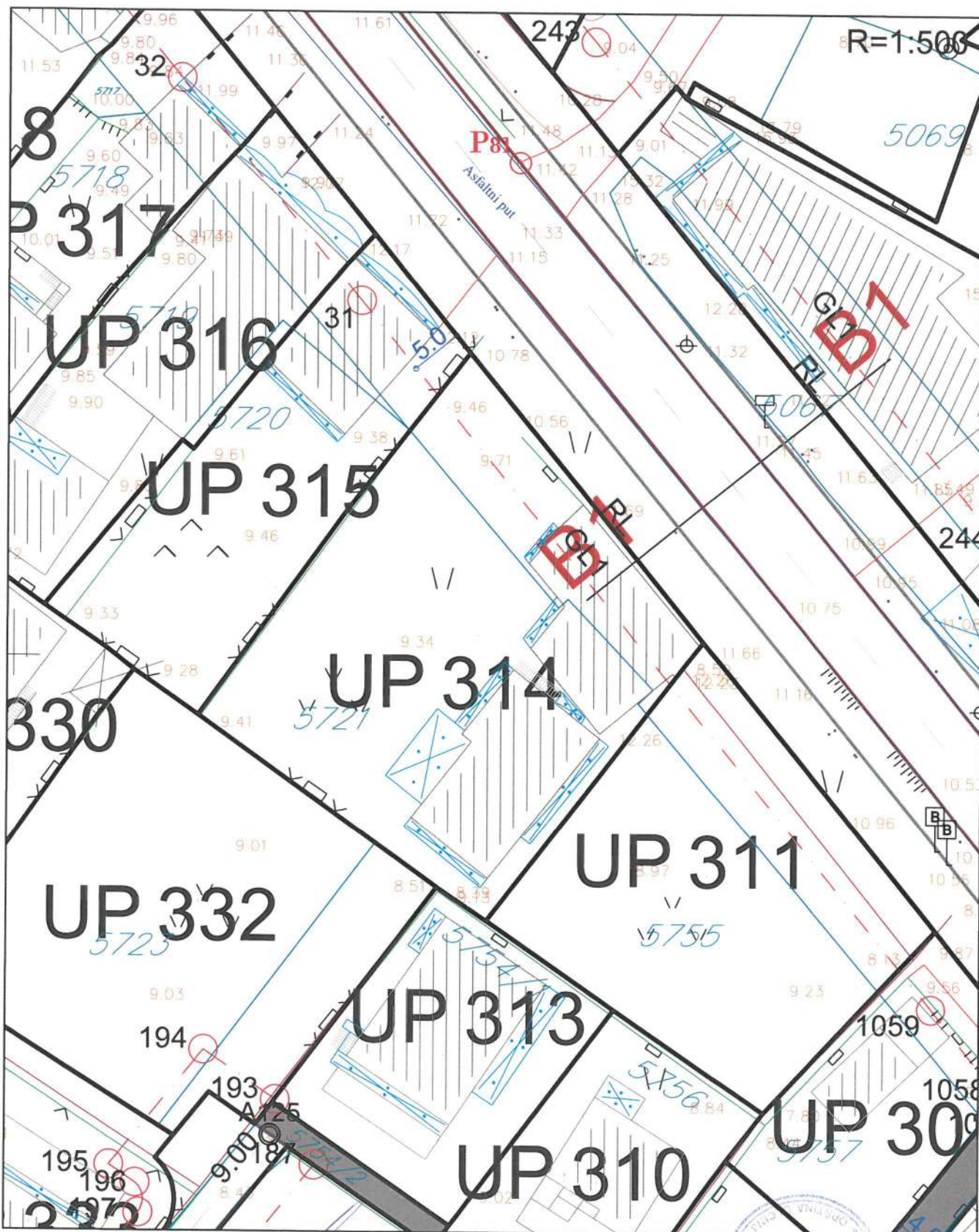
POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



Drumski saobraćaj



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

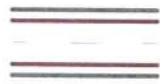


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Sekretar,
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotuari i parkinzi)



Kolsko-pešačke površine



Građevinska linija GL1



Regulaciona linija

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA



Osovina saobraćajnice



Tangenta osovine saobraćajnice

A1

Oznaka mesta priključka



Oznaka preseka tangenata



Oznaka preseka saobraćajnica

Ulica br.1



Naziv saobraćajnice



Javni parking i garaža

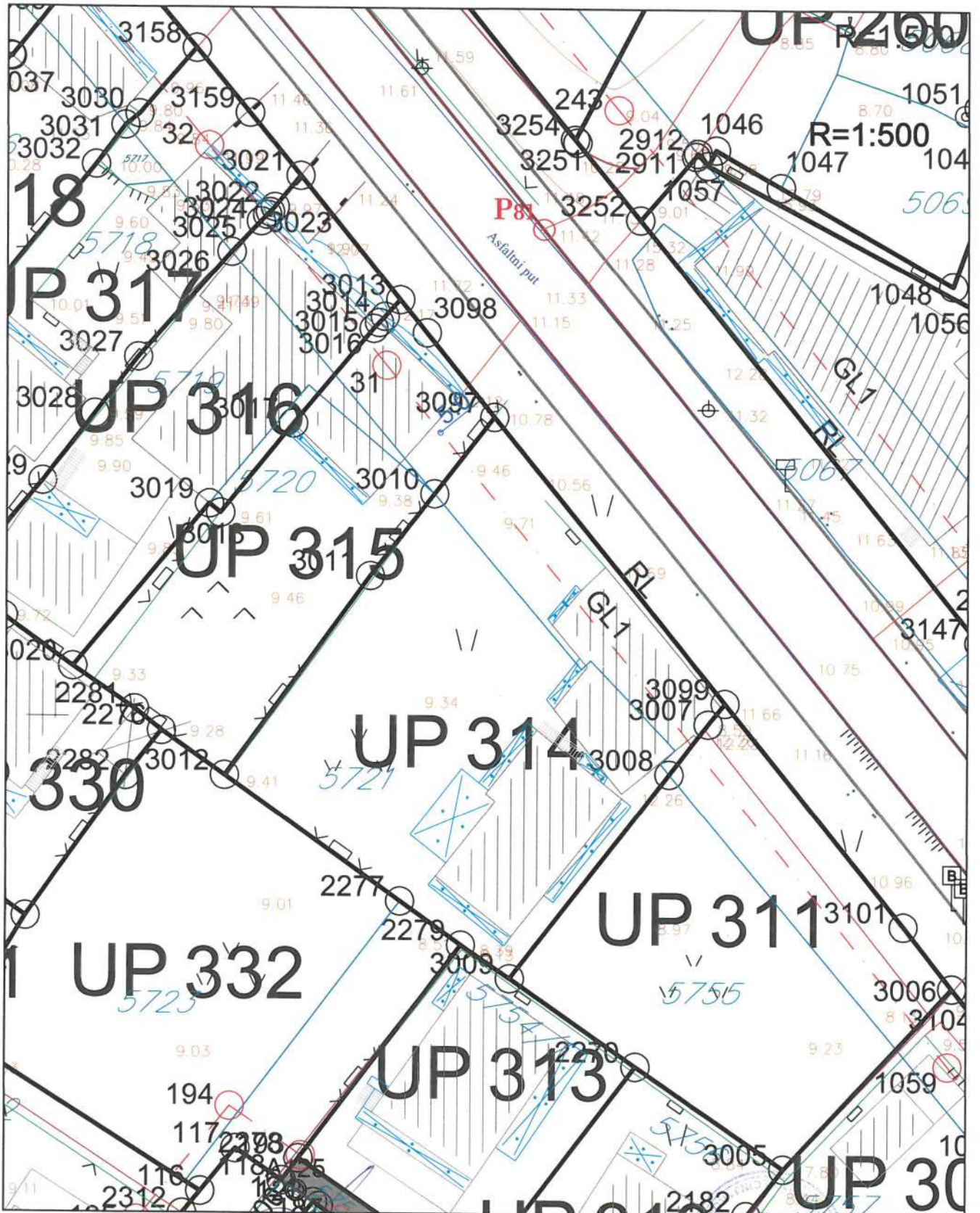


Linearno zelenilo (drvored)

A large, stylized handwritten signature in blue ink.



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



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

Sekretar,
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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



Regulaciona linija

UP 680

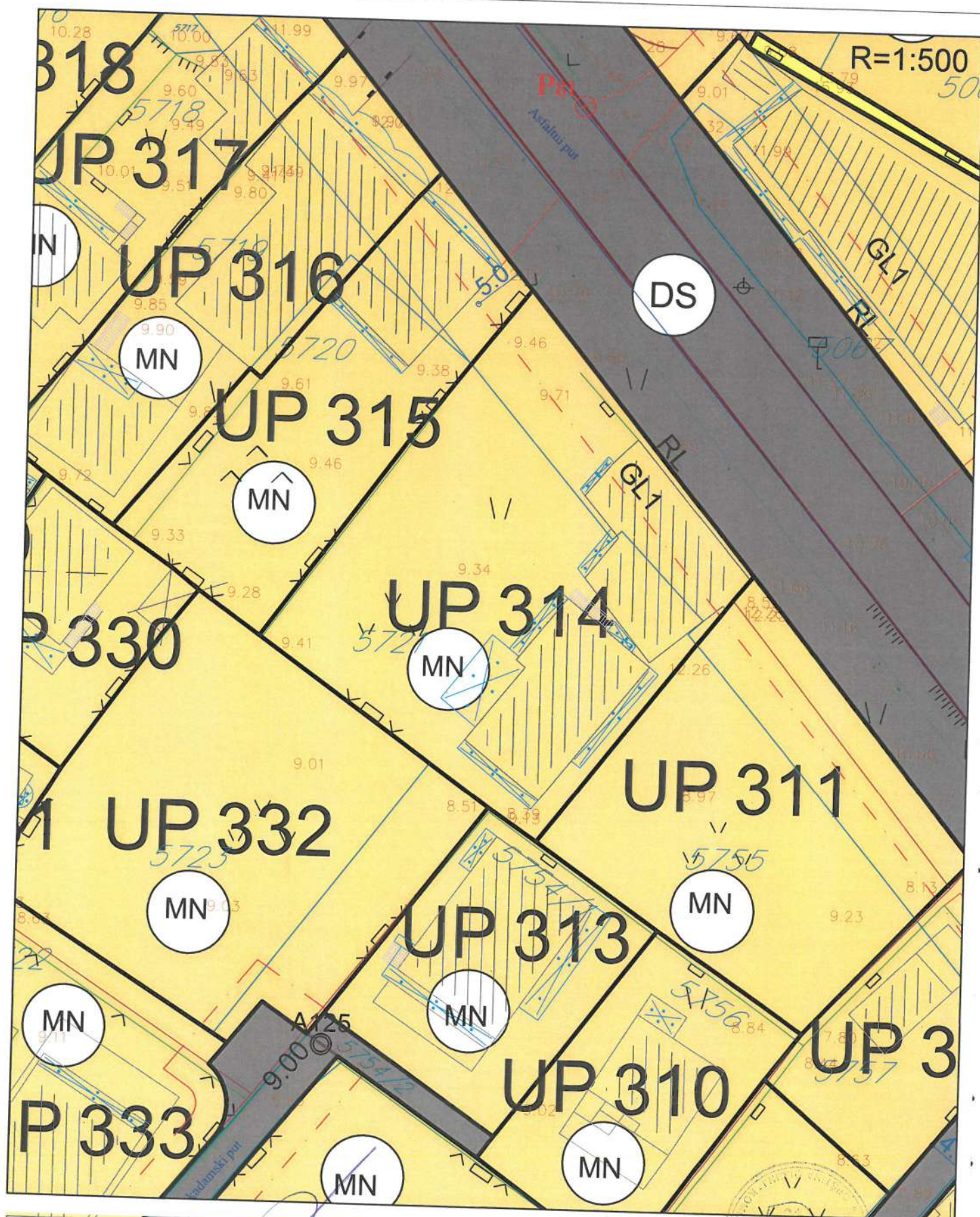
Oznaka urbanističke parcele

UP Z24

Oznaka urbanističke parcele zelenih površina



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



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

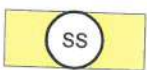
Sekretar,
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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 VODE (regulisani potok)

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



Drumski saobraćaj

PARCELACIJA



Granica urbanističke parcele



Građevinska linija GL1



Regulaciona linija

UP 680

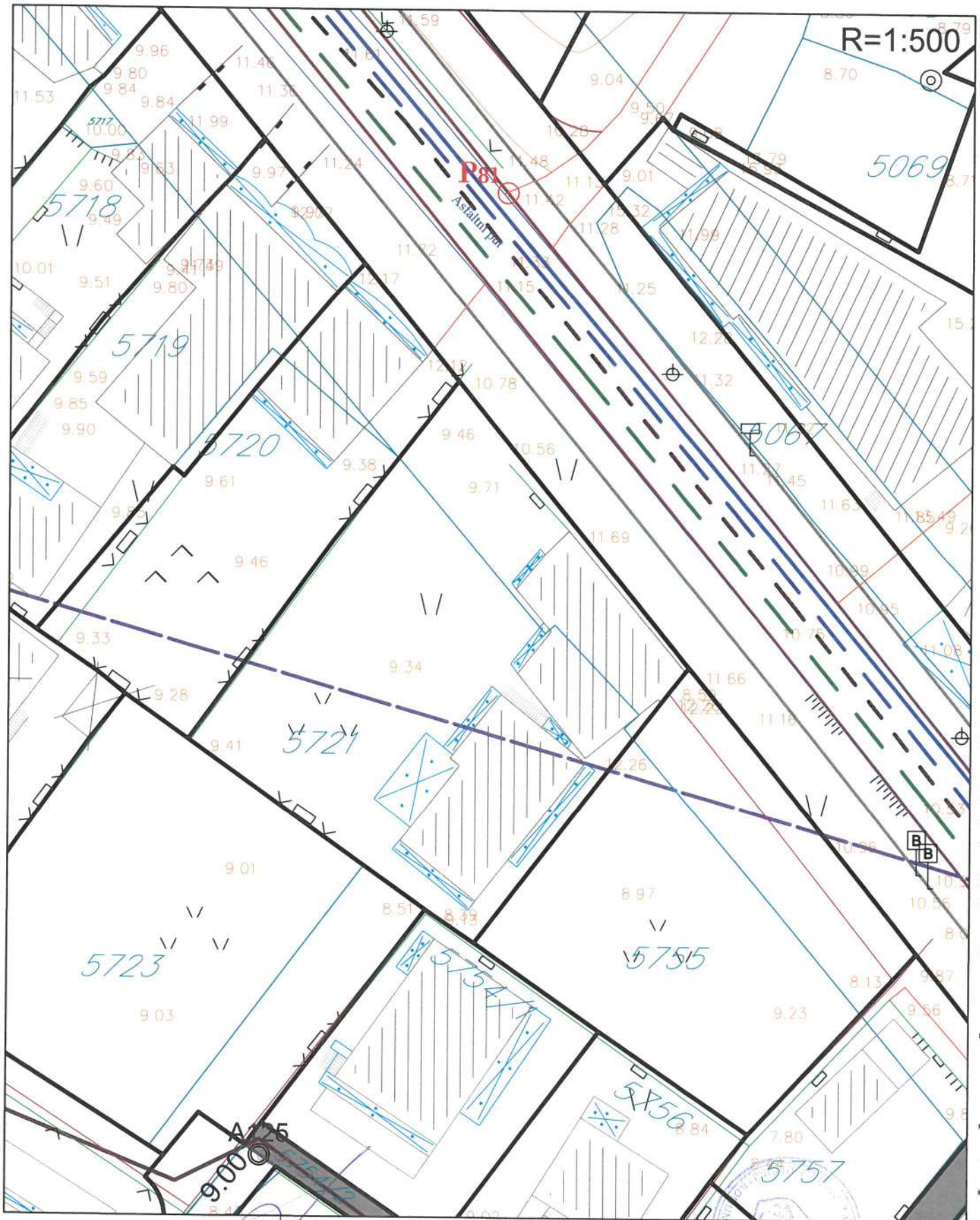
Oznaka urbanističke parcele

UP Z24

Oznaka urbanističke parcele zelenih površina



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.05 Hidrotehnika





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




Sekretar,
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA:



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

-  postojeći vodovod
-  vodovod koji se ukida
-  planirani vodovod

FEKALNA KANALIZACIJA

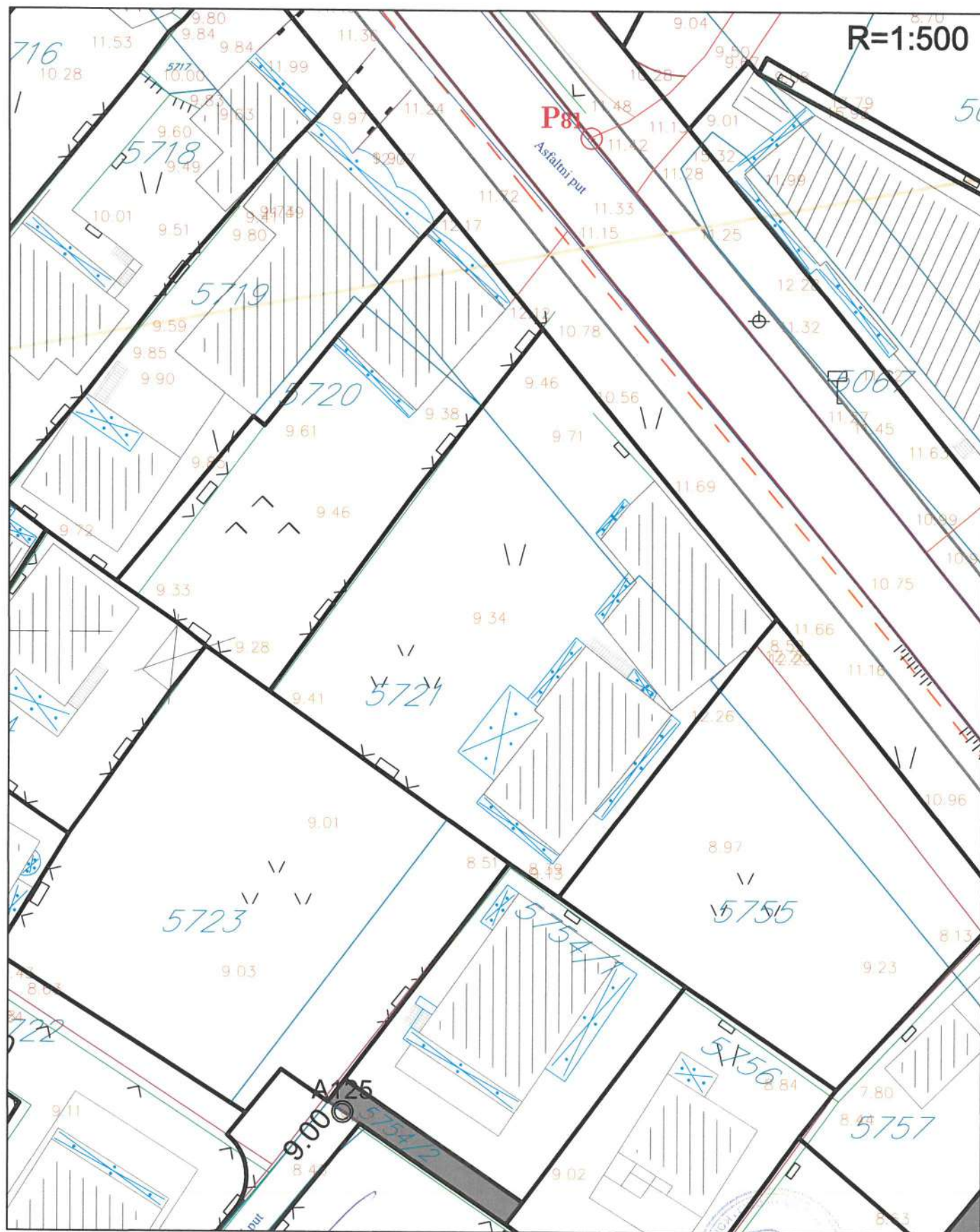
-  postojeća fekalna kanalizacija
-  planirana fekalna kanalizacija
-  smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

-  planirana atmosferska kanalizacija
-  smer odvođenja



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.06 Elektrotehnika



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

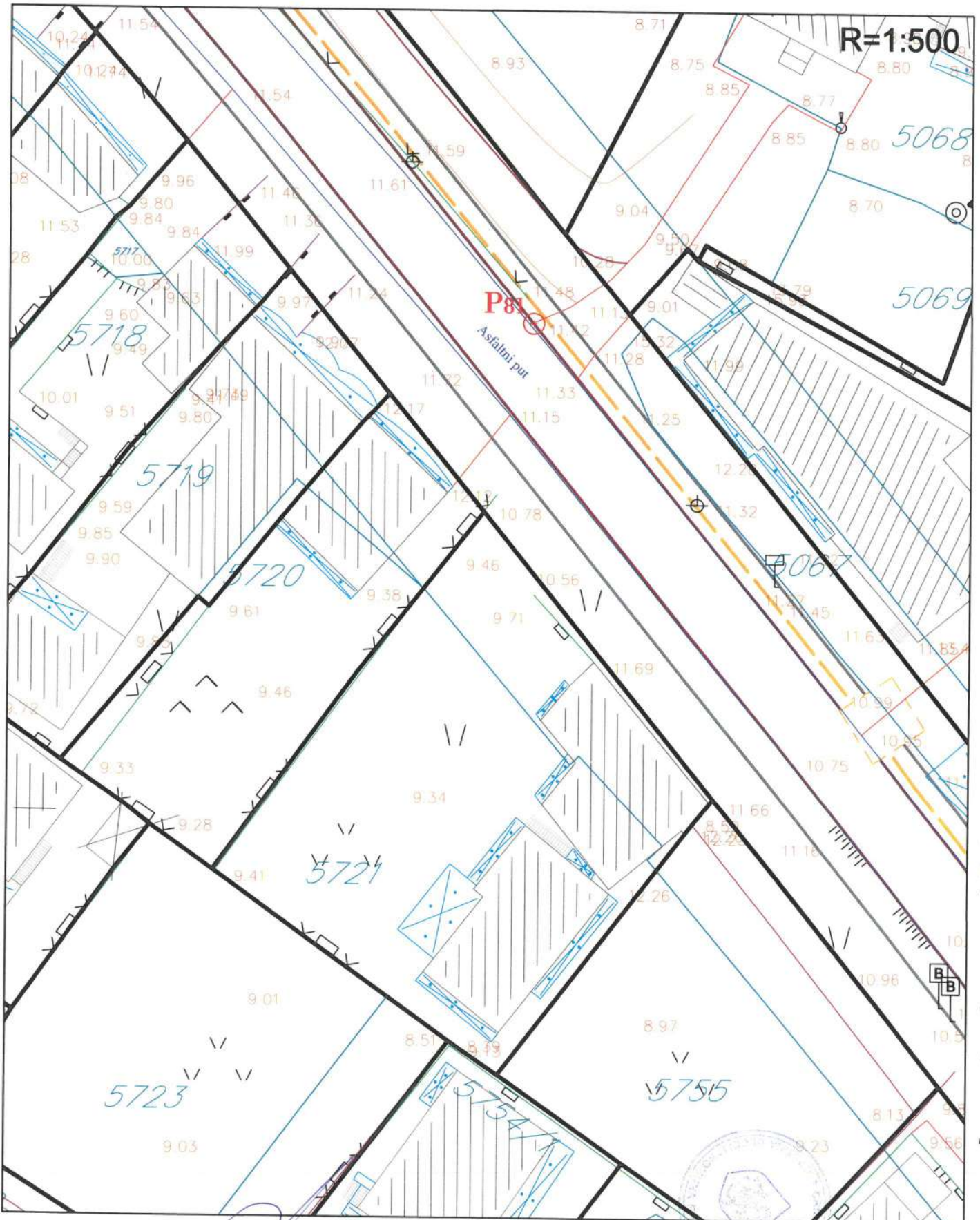
Sekretar,
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA:

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



DUP za lokalitet "Kodre 1"
Karta br.07 Telekomunikacije



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

Sekretar,
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA:



Planirano TK okno



Planirani TK podzemni vod

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters.



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



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

Sekretar,
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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

