

K

**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.:05-332/23-215/7
Ulcinj / Ulqin, 19.04. 2023. god.

**1. Muratagić E. Džafer
2. Đinović Š. Fife**

ULCINJ
Kodre, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-215/7 od 19.04.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.376 u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj

Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,
Metinjet Tafica, dipl.ing.građ.



Dostravljeno:

- 1 x Imenovanima
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x Arhivi i
- 1 x U spise predmeta

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/23-215/7 Ulcinj / Ulqin, 19.04. 2023. 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, br. 24/10 i 33/14) 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 Muratagić E. Džafer i Đinović Š. Fife broj 05-332/23-215/1 od 17.03.2023.godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.376, koju čine dijelovi katstarskih parcela br.5109/6, 5109/7 i 5109/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠIOCI ZAHTEVA:</p>	<p><i>Muratagić E. Džafer i Đinović Š. Fife</i></p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Na karti postojećeg stanja list br.4. "Postojeća namjena - način korišćenja", katastarska parcela br. 5109 KO Ulcinj, prikazana kao neizgrađena površina.</p> <p>Na karti postojećeg stanja list br.5. "Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture" i na karti postojećeg stanja list br.6. "Analiza postojećeg stanja - valorizacija objekta", na katastarsku parcelu br. 5109 KO Ulcinj, koja formira urbanističku parcelu br. 376, nema izgrađenih objekata.</p> <p>Po karti br.7. "Hidrotehnička infrastruktura" – postojeće stanje, u blizini katastarske parcele br. 5109 KO Ulcinj, nije prikazana izgrađena hidrotehničke infrastruktura-postojeći vodovod.</p> <p>Po karti br.8. "Elektroenergetska infrastruktura" – postojeće stanje, u blizini katastarske parcele br. 5109 KO Ulcinj, nije prikazana izgrađena elektroenergetska infrastruktura.</p> <p>List br.4 "Postojeća namjena - način korišćenja", list br.5. – „Analiza postojećeg stanja - fizičke strukture“, list br.6 "Analiza postojećeg stanja - valorizacija objekta", list br.7. "Hidrotehnička infrastruktura" – postojeće stanje i list br.8. "Elektroenergetska infrastruktura" – postojeće stanje, su sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p> <p>Inženjersko-geološke odlike terena Seizmičnost: Seizmička nikrorejonizacija urbanog područja Ulcinja</p>	

U seizmičkoj mikrorajonizaciji urbanog područja opštine Ulcinj (Karta seizmičke mikrorajonizacije područja urbanog područja grada Ulcinja, izdvajaju se samo dvije zone:

1. **ZONA 8°**. Obuhvata terene na severozapadnom delu urbanog područja, a koji su izgrađeni od gornjokrednih krečnjaka i dolomita, koji se na urbanom području javljaju kao osnovno gorje. Tesnim pojasom kvartarnih depozita koji pripadaju zoni 9°, od zaliva Valdanos do centralnog gradskog područja, zona je podeljena na dva dela. Teren oboda južnih padina severnog dela zone izgrađen je od eocenskih numulitnih krečnjaka koji se nalaze iznad spomenutih gornjokrednih krečnjaka i dolomita.

2. **ZONA 9°**. Obuhvata najveći deo urbanog područja tj. njegov srednji i istočni deo, počev od Starog grada i centralnog gradskog područja pa sve do reke Bojane sa Adom, odnosno do granice sa Albanijom. Na srednjem delu pored mora od Starog grada do kanala Port Milena zastupljeni su miocenski krečnjaci, a dalje prema severu su eocenski flišni sedimenti i kvartarni glinoviti i peskoviti sedimenti. Na jugoistočnom delu, koji obuhvata deo Ulcinjskog polja od kanala Port Milena i Solane pa do reke Bojane sa Adom, zastupljeni su aluvijalni peskoviti sediment, a u dubljim delovima i glinovito-peskoviti sedimenti.

Prema kriterijumima seizmičke mikrorajonizacije u zavisnosti od kvaliteta tla u zoni 9° izdvojene su sledeće seizmičke podzone sa odgovarajućim seizmičkim koeficijentima (Kj):

- *Seizmička podzona 9a*. Obuhvata terene miocenskih krečnjaka i terene eocenskih flišnih sedimenata. $K_s = 0,08$.

- *Seizmička podzona 9b*. Obuhvata terene izgrađene od kvartarnih sedimenata i područje Starog grada sa delom centralnog područja i delom jugoistočno od Male plaže na kome su u većoj meri prisutni degradirani mioceni krečnjaci i rasedi. Kvartarni sedimenti odlikuju se srednjim uslovima tla, a sa takvim uslovima ocenjeni su i tereni navedenog područja degradiranih miocenskih krečnjaka. $K_s = 0,10$.

- *Seizmička podzona 9c*. Obuhvata terene izgrađene od aluvijalnih peskovitih sedimenata koji se odlikuju visokim nivoom podzemnih voda i koji su na znatnom delu povremeno ili stalno močvarni. To su tereni oko kanala Port Milena sa Solanom i Velike plaže sa Adom. $K_s = 0,12$.

Klimatske karakteristike

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

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

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

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

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

	2.5m/s i 8%, severozapada prosečne brzine 2.2m/s i 3.5% i severa 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vetrom. Ostali deo vremena pripada vetrovima iz drugih pravaca.																								
7	PLANIRANO STANJE																								
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije																								
	<p>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.376: je SMG - Površina za stanovanje male gustine, grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.1 „Namjena površina“.</p> <p>Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati.</p>																								
7.2.	Pravila parcelacije																								
	<p>Parcelacija i preparcelacija</p> <p>Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi; saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela.</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>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> <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.</p> <p>Urbanistička parcela br.376: Detaljnim urbanističkim planom za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.376 površine od 1.498,74 m2 od dijelova katstarskih parcela br. 5109/6, 5109/7 i 5109/1 KO Ulcinj.</p> <p>Urbanistička parcela 376 definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br.03 "Parcelacija".</p> <p>Koordinatne tačke kojima je definisana UP 376 su:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>6602414.04</td> <td>4643860.96</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>6602402.58</td> <td>4643862.19</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>6602382.66</td> <td>4643863.60</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>6602367.80</td> <td>4643865.05</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>6602365.96</td> <td>4643865.06</td> </tr> <tr> <td>209</td> <td>6602364.79</td> <td>4643834.31</td> </tr> <tr> <td>210</td> <td>6602411.82</td> <td>4643832.14</td> </tr> </tbody> </table>	Br.	X	Y	3	6602414.04	4643860.96	4	6602402.58	4643862.19	5	6602382.66	4643863.60	6	6602367.80	4643865.05	7	6602365.96	4643865.06	209	6602364.79	4643834.31	210	6602411.82	4643832.14
Br.	X	Y																							
3	6602414.04	4643860.96																							
4	6602402.58	4643862.19																							
5	6602382.66	4643863.60																							
6	6602367.80	4643865.05																							
7	6602365.96	4643865.06																							
209	6602364.79	4643834.31																							
210	6602411.82	4643832.14																							

211 6602417.01 4643837.77
 212 6602414.45 4643857.72
 306 6602414.06 4643860.96
 2121 6602365.74 4643850.31
 2122 6602364.82 4643834.69

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističku parcelu 376**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Detaljnom urbanističkom planu za lokalitet Kodre 1 na urbanističku parcelu br. 376, planirana je izgradnja objekata sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji:

urbanistička parcela (broj)	UP 376
Površina urbanističke parcele (m2)	1.498,74
max indeks zauzetosti	0,30
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	449,62
max indeks izgradjenosti	0,50
max bruto građevinska površina(m2)	749,37
max spratnost objekta	P+2
namjena	Stanovanje malih gustina

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 449,62m² (indeks zauzet. 0,30).

Max.bruto građevinska površina objekta 749,37m² (indeks izgrađenost. 0,50).

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

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 međuetaznih 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

STANOVANJE MALE GUSTINE

- Ovaj tip stanovanja zastupljen je u već definisanim zonama porodičnog stanovanja gde je moguće u okviru slobodnih neizgrađenih parcela planirati gradnju u cilju definisanja prostorne celine.

- Pored stanovanja kao pretežne namene u okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija i delatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ugrožavaju isto, kao što su trgovina, usluge, ugostiteljstvo, a pre svega organizacija sadržaja koji su u funkciji turizma.

- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, i to isključivo jedan osnovni objekat na parceli. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12m.

- Na parcelama užim od 12 m objekte postavljati u nizu ili kao dvojne.

- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja je 0.3

- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.5

- Maksimalna spratnost objekta P+2, 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 koeficijenata 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.

- U okviru objekta moguće je organizovati do četiri stambene jedinice koje mogu biti i u funkciji izdavanja.

- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele i javnog prilaza ili površine koja je opredeljena za zelenilo ili nije planirana za izgradnju je 1,5m.

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

- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent uz primenu savremenih arhitektonskih pristupa i postupaka.

- Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom.

- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje u okviru objekta ili je za potrebe parkiranja moguće graditi pomoćne objekte(garaže) koji su maksimalne spratnosti P i ne mogu imati drugu namenu. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske

dozvole, a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati.
- Ograđivanje parcela je moguće transparentnim ogradama visine do 1.4m ili živom zelenom ogradom, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika. Ukoliko se u prizemljima objekata obavljaju delatnosti nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija i nivelacija

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

Koordinatne tačke regulacione linije

3	6602414.04	4643860.96
209	6602364.79	4643834.31
210	6602411.82	4643832.14
211	6602417.01	4643837.77
212	6602414.45	4643857.72

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

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

Koordinatne tačke građevinske linije:

295	6602409.49	4643857.09
296	6602412.00	4643837.49
297	6602409.93	4643835.23
298	6602333.65	4643838.76

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta:

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj 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).

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 tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj.

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

	<p>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>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</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 proceni 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 individualnih stambenih objekata</p> <p>Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti lociranih u prednjem ili zadnjem delu okućnice. Zadnji deo okućnice se može koristiti i za voćnjake ili povrtnjake.</p> <p>Umesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju zelenila, ne može se značajno uticati, ali je preporuka da to budu autohtone vrste prilagođene datim uslovima i organizovane u tradicionalnom stilu.</p> <p>Prilikom organizovanja slobodnih zelenih površina objekata individualnog stanovanja koji su locirani na brdovitom terenu u zoni autohtonih šuma, potrebno je slobodni prostor prilagoditi datoj lokaciji. Preporučuje se formiranje terasastih zelenih platoa oivičenih kamenim podzidima, građevinsko-arhitekstionskim elementom autentičnim za primorsko brdovito zaleđe. Platoi se mogu uređivati kao voćnjaci, povrtnjaci ili kao vrtovi, u zavisnosti od potreba korisnika.</p> <p>Za ograđivanje parcela umesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju zelenila, ne može se značajno uticati, ali je preporuka da to budu autohtone vrste prilagođene datim uslovima i organizovane u tradicionalnom stilu.</p> <p>Dobro organizovanim zelenim površinama sa podzidima, živim ogradama, pergolama i ostalim vrtno-arhitekstonskim elementima ulicama se može dati nov, karakterističan izgled.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	/

12 .	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	/
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 Elektroprivrede Crne Gore A.D. Nikšić.</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 D.O.O. „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 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> <p>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/, - Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me, kao i - Adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. 	
18 .	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA /	
19 .	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /	
20 .	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	376
	Površina urbanističke parcele	1.498,74
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	449,62
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	749,37
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Namjena	Stanovanje malih gustina
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje u okviru objekta ili je za potrebe parkiranja moguće graditi pomoćne objekte

	<p>(garaže) koji su maksimalne spratnosti P i ne mogu imati drugu namenu.</p> <p>Broj parking mesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mesto.</p>
<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

	<p> smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspeksijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23).

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

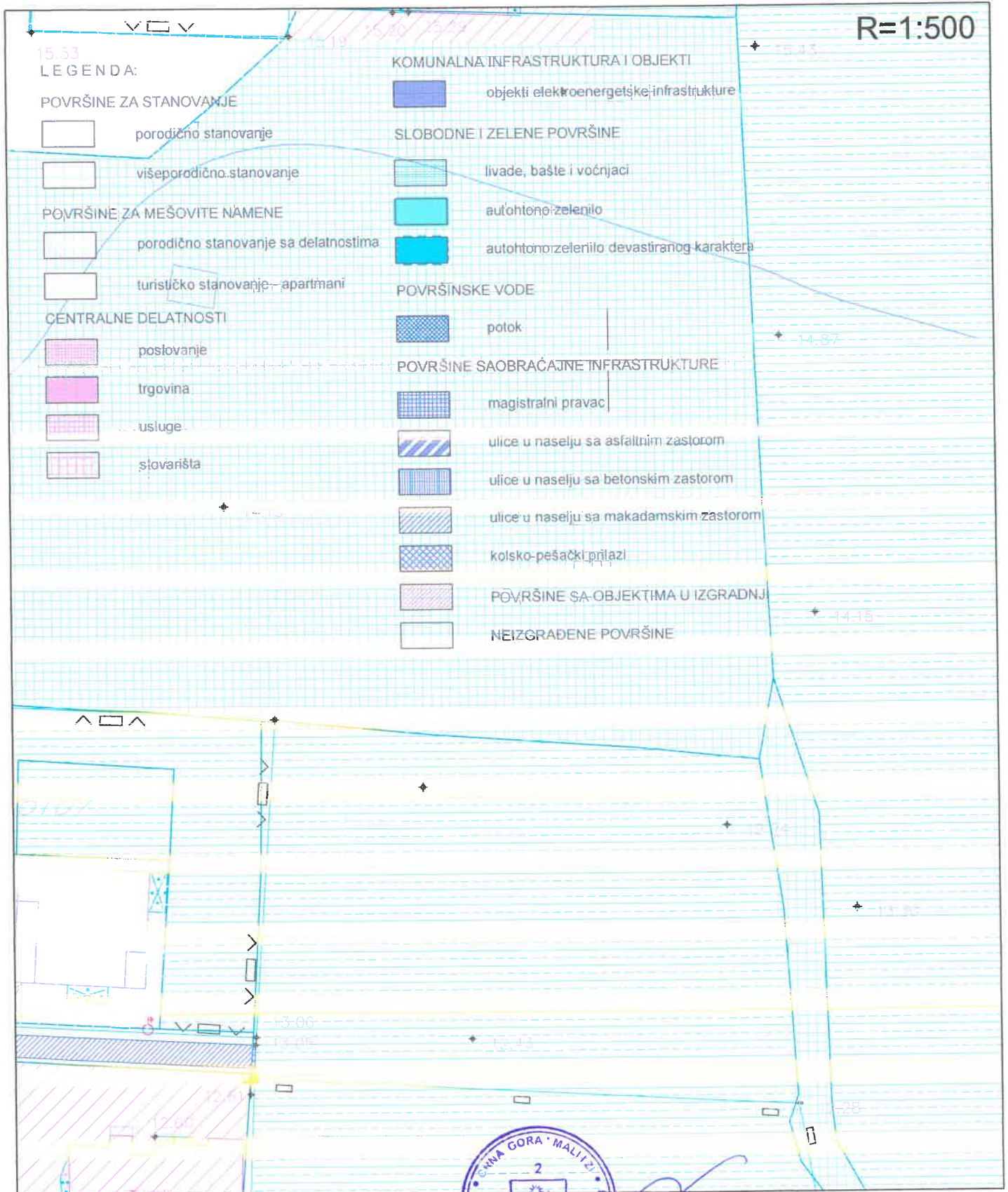
21 .	<p>DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocima zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta .</p>
22 .	<p>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> <p>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;"> potpis</p>
23 .	<p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</p> <p>Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
24	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"> potpis ovlašćenog službenog lica</p>

25	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. Listovi nepokretnosti sa kopijom 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. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.376 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/23-215/3 od 07.04.2023. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/23-215/4 i 05-332/23-215/5 od 07.04.2023. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/23-215/6 od 07.04.2023. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavili tehničke uslove.



DUP za lokalitet "Kodre 1"

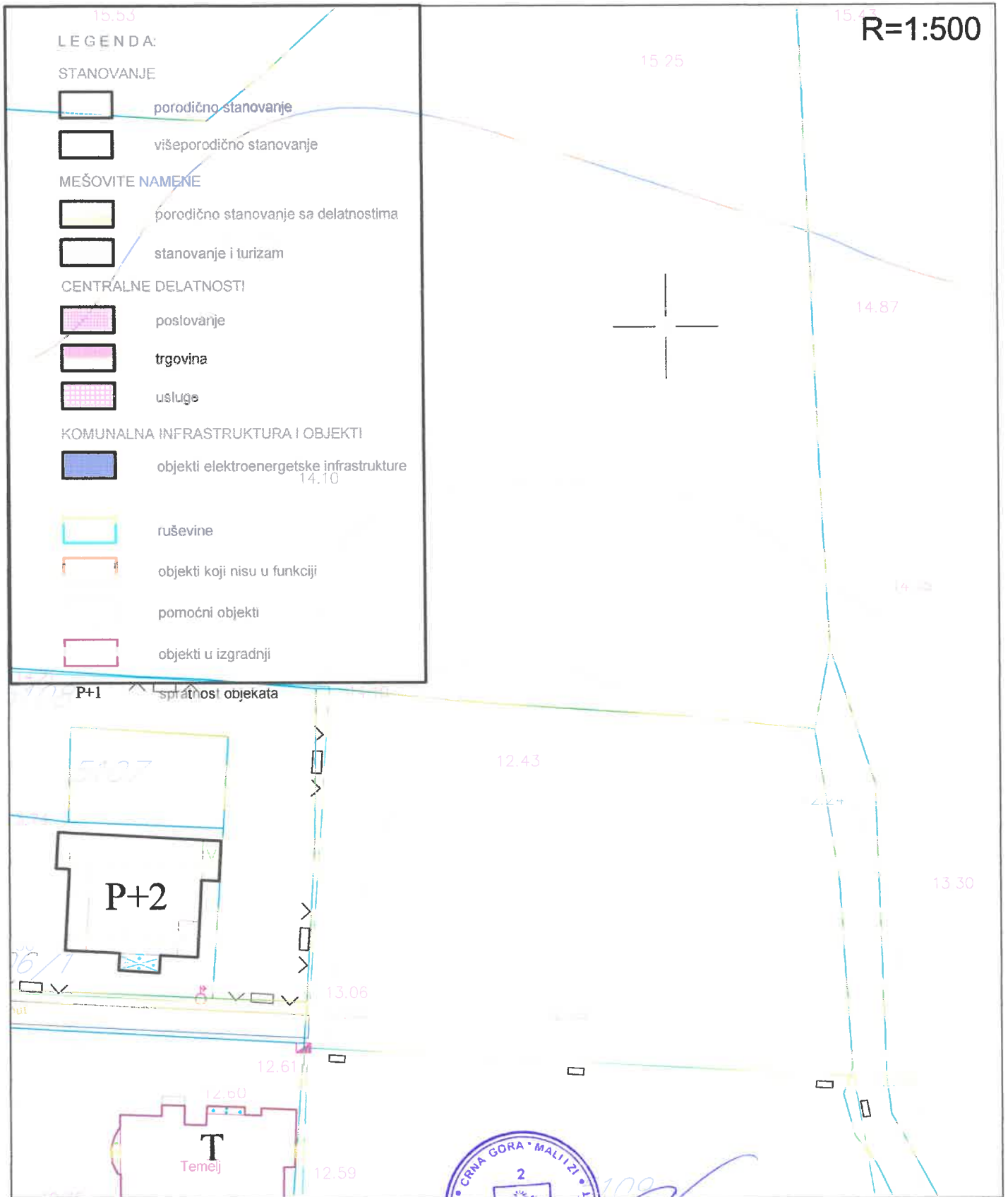
Postojeće stanje List br.04 Namena površina-nacin koriscenja



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

DUP za lokalitet "Kodre 1"

Postojeće stanje List br.05 PS-Fizicke strukture



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Memmet Tafica, dipl.ing.građ.

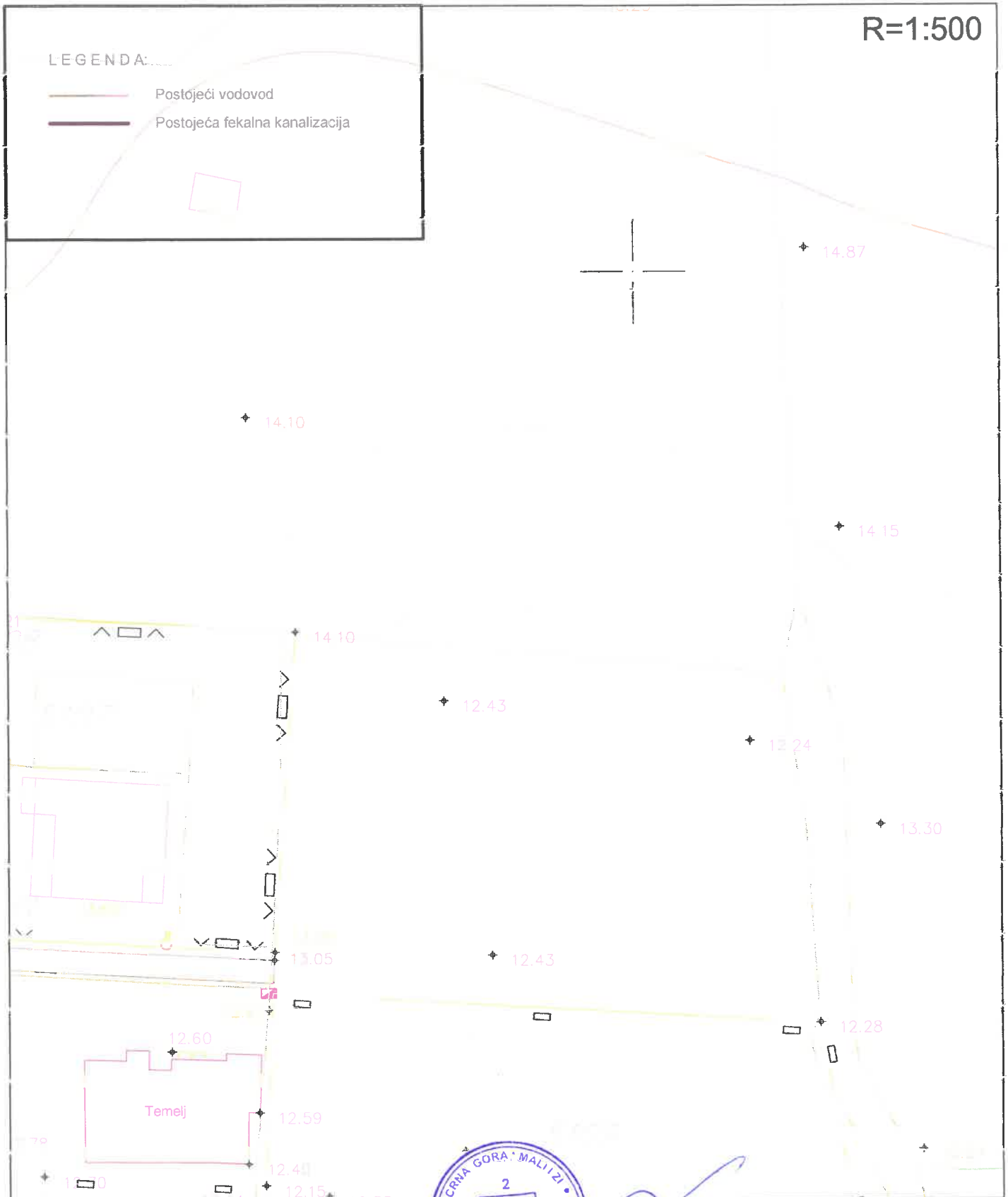
DUP za lokalitet "Kodre 1"

Postojeće stanje List br.07 PS-Hidrotehnicka infrastruktura

R=1:500

LEGENDA:

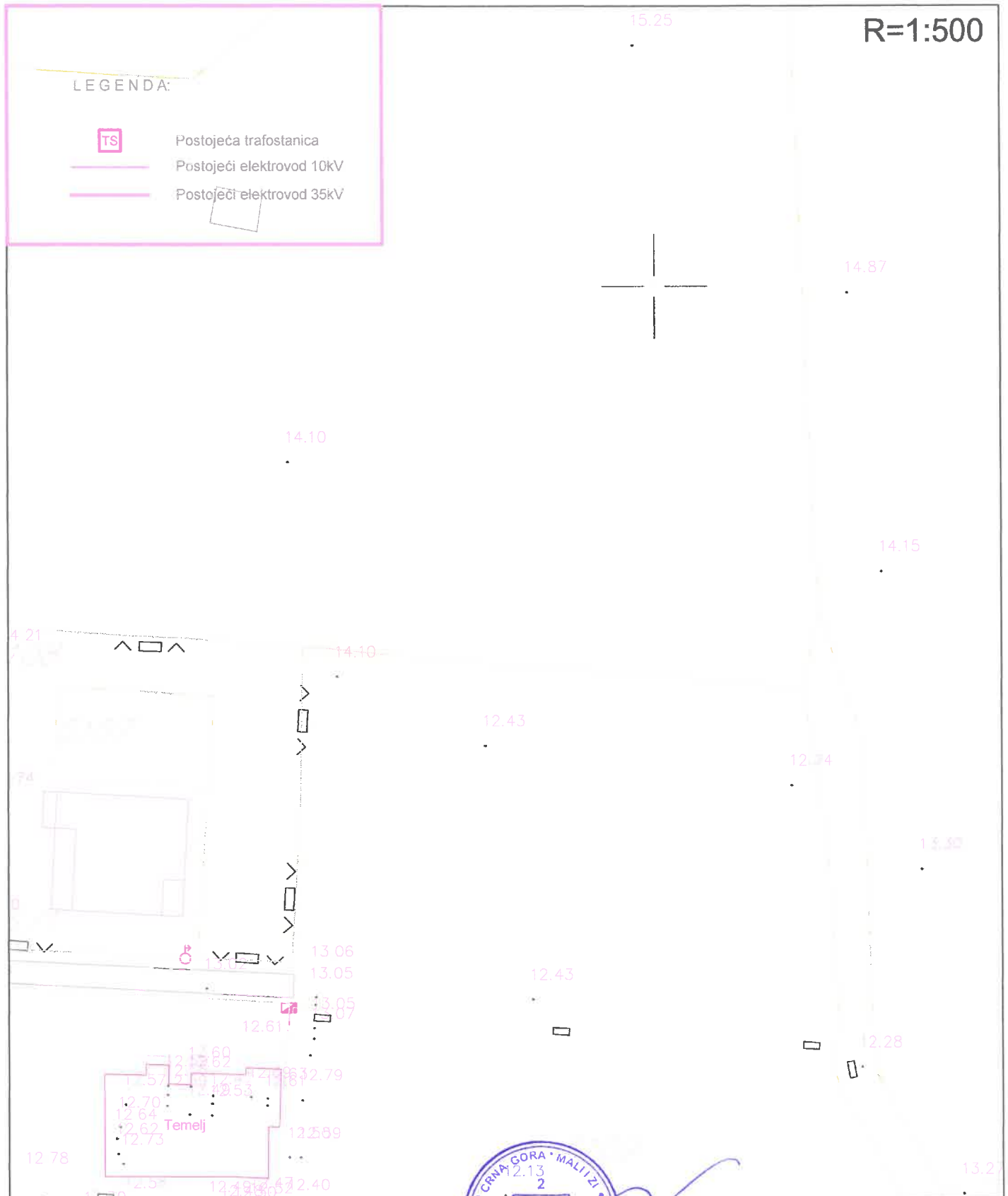
- Postojeći vodovod
- Postojeća fekalna kanalizacija



Kukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

DUP za lokalitet "Kodre 1"

Postojeće stanje List br.08 PS-Elektoenergetska infrastruktura



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tašica, dipl.ing.građ.

DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.02 Saobracaj

LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

 Ulice u naselju (kolovoz, trotuari, parkirališta)

 Kolsko-pešačke površine

 Građevinska linija GL1

 Regulatorna linija

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

 Osovina saobraćajnice

 Tangenta osovine saobraćajnice

 Oznaka mesta priključka

 Oznaka preseka tangenata

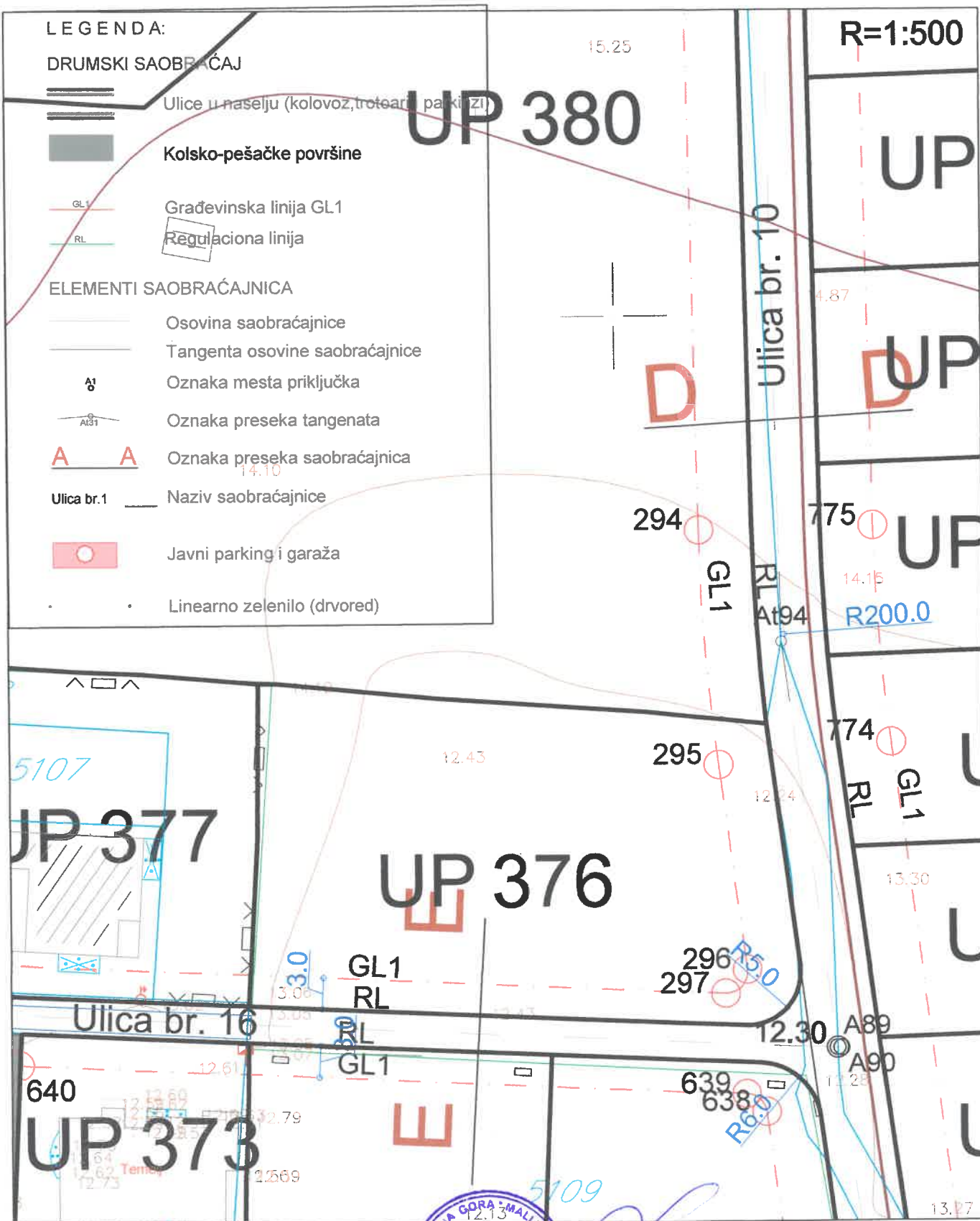
 Oznaka preseka saobraćajnica

 Ulica br.1 Naziv saobraćajnice

 Javni parking i garaža

 Linearno zelenilo (drvo-red)

R=1:500



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.03 Parcelacija

R=1:500

LEGENDA: 1907

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

Zona zaštite daiekovoda

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Kolsko-pešačke površine

Javni parking i garaža

PARCELACIJA

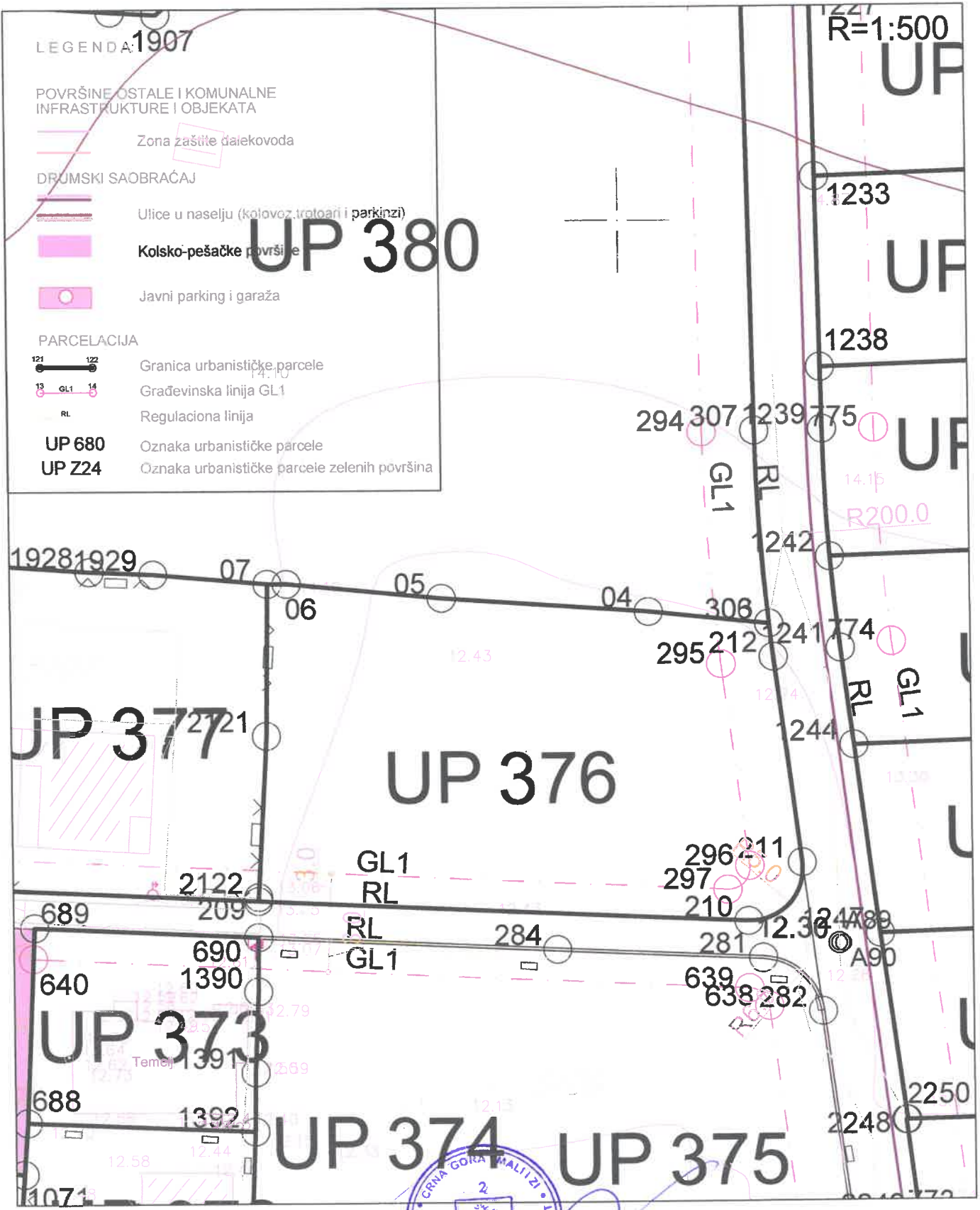
Granica urbanističke parcele

Građevinska linija GL1

Regulaciona linija

UP 680 Oznaka urbanističke parcele

UP Z24 Oznaka urbanističke parcele zelenih površina



Upravitelj sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.05 Hidrotehnika




R=1:500

LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

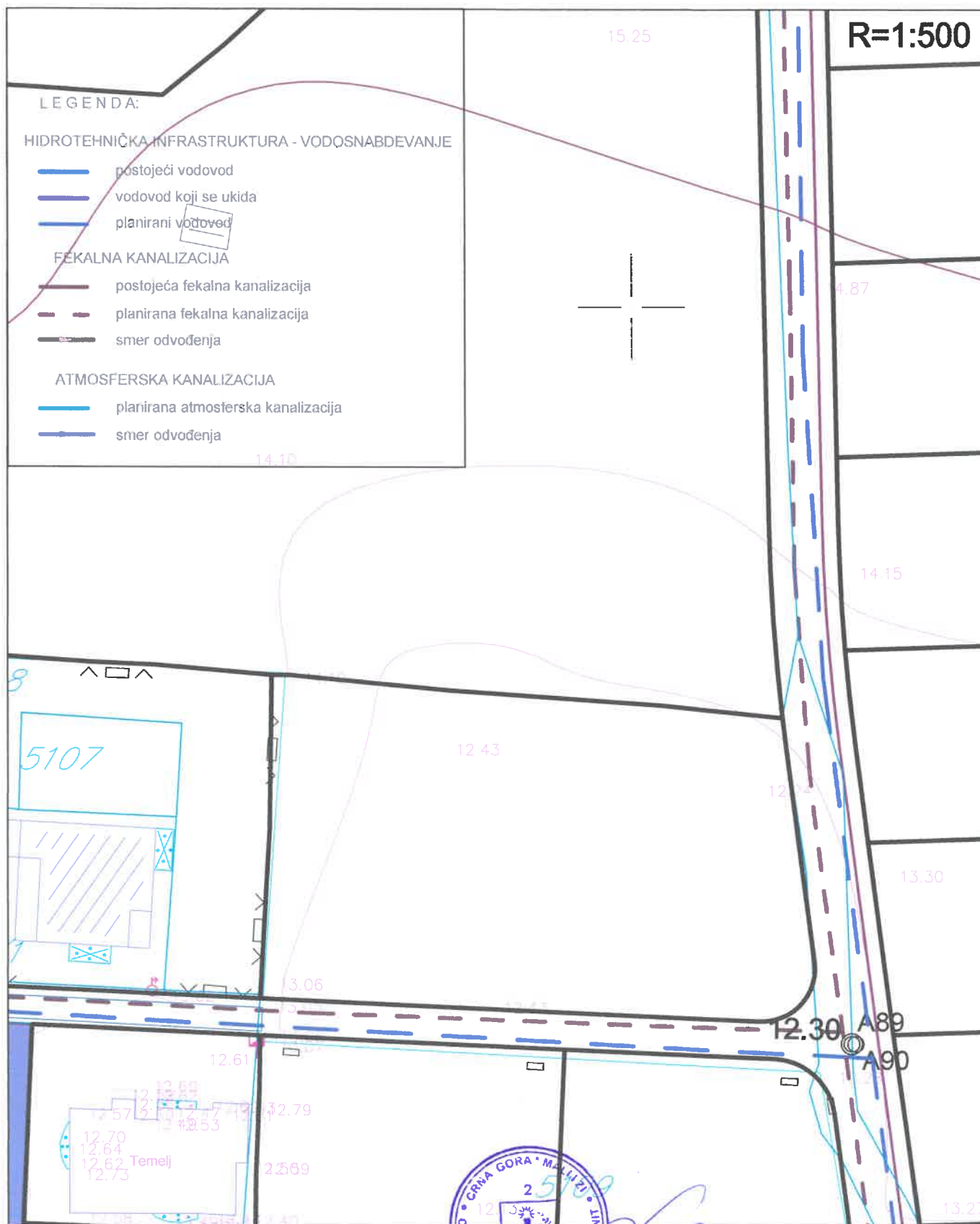
-  postojeći vodovod
-  vodovod koji se ukida
-  planirani vodovod

FEKALNA KANALIZACIJA

-  postojeća fekalna kanalizacija
-  planirana fekalna kanalizacija
-  smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

-  planirana atmosferska kanalizacija
-  smer odvođenja



rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
 Mehmet Pačica, dipl.ing.građ.

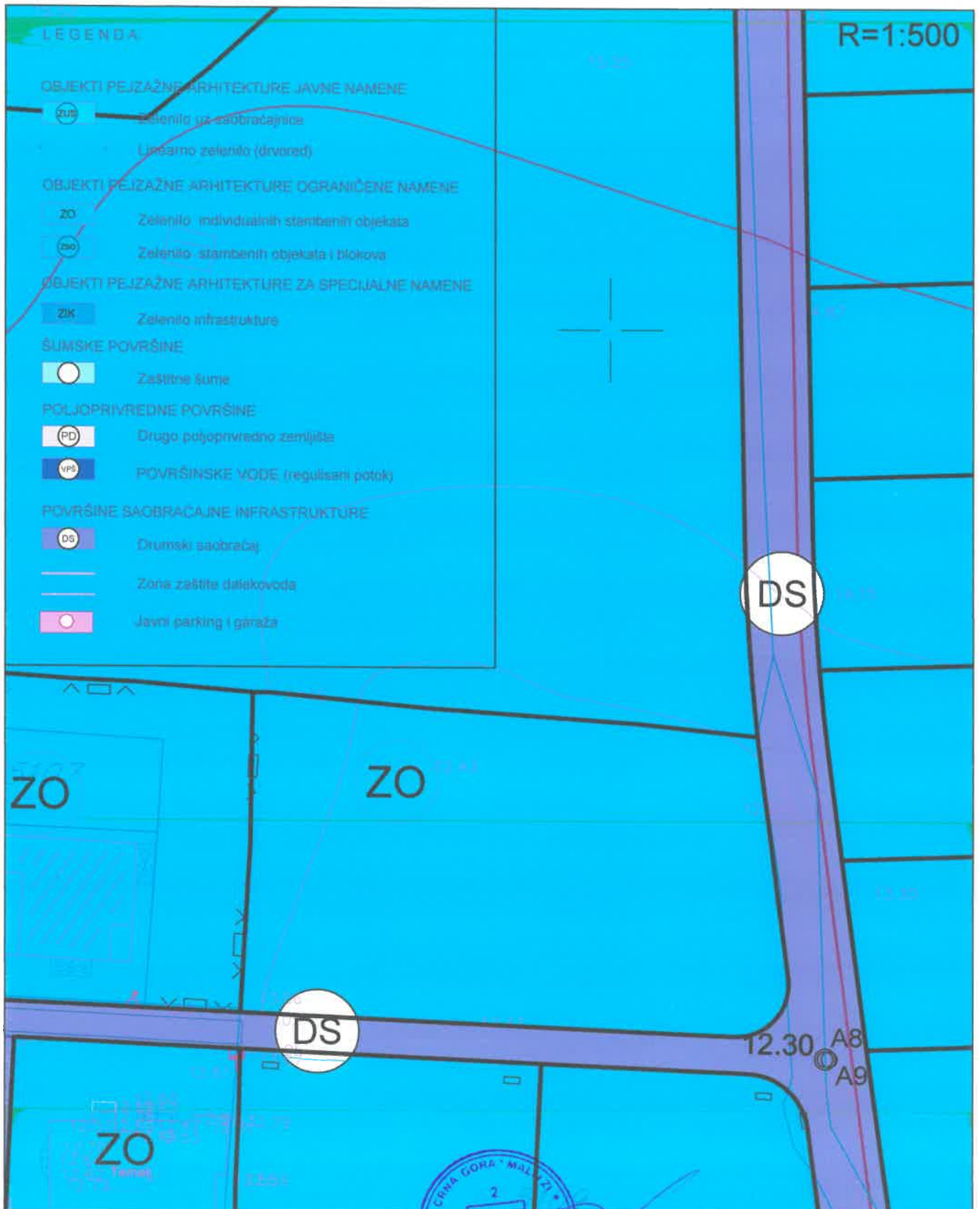
DUP za lokalitet "Kodre 1" Karta br.07 Telekomunikacije



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.08 Zelenilo



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-1758/2023

Datum: 23.03.2023.

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-1-78/2023 OD 23 03 2023 GC ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6851 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5109	6		16 158	30/01/2023	KODRE	Livada 1. klase KUPOVINA		480	31.30
								480	31.30

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obliga prava
1010945273029	MURATAGIĆ EMRUŠ DŽAFER DURMITORSKA BB ULCINJ ULCINJ	Svojina	/ /

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis
5109	6			1	Livada 1. klase	01/07/2020 10:9	Hipoteka Resenje 060-128/20- sl od kor hipotekarnog povjerenca obezbedjenju poreskog pot Podrucna jedinica Bar - E 01/1917/20 od 30.4.2020 g poreskog duga u ukupnosti glavni od 840.00 eura i ka poreskog duga izmirenje nepokretnosti opterecene hi katastra nepokretnosti.

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

Sl. list RCG, br.

Čaprić
Ov
Čaprić

lice:

svet



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-1759/2023

Datum: 23.03.2023.

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-1-78/2023 OD 23 03 2023 G.P. ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 861 - IZVOD

Podaci o parcelama							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina
5109	7		16 158	31/08/2016	KODRE	Livada I. klase	20.54
							20.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava
9962018405202	DJINOVIĆ ŠABAN FIFE KODRE Ulcinj		Svojina
			1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-78/2023

Datum: 23.03.2023.



Katastarska opština: ULCINJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 16

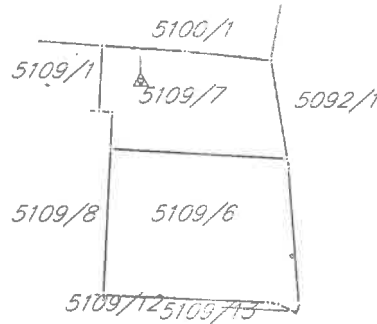
Parcela: 5109/6, 5109/7

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4	643
	900
	602
	400



4	643
	800
	602
	400

4	643
	900
	602
	500

4	643
	800
	602
	500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Ohradina

Otkriva
licno lice: