



K

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.:05-332/23-311/7
Ulcinj / Ulqin, 08.05. 2023. god.

Fteja N. Behije

ULCINJ
Kodre, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-311/7 od 08.05.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 311 u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj

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



Dostravljeno:

- 1 x Imenovanj
- 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.:05-332/23-311/7 Ulcinj / Ulqin, 08.05. 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 Fteja N. Behije broj 05-332/23-311/1 od 11.04.2023.godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.311, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.5755 i 7501/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:</p>	<p>Fteja N. Behije</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Na karti postojećeg stanja list br.4. "Postojeća namjena - način korišćenja", katastarska parcela br. 5755 KO Ulcinj, prikazana kao „autohtono zelenilo“.</p> <p>Na karti br.5. "Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture" i na karti postojećeg stanja list br.6. "Analiza postojećeg stanja - valorizacija objekta", na dio katastarske parcele br. 5755 KO Ulcinj, koja formira urbanističku parcelu br.311 neme izgrađenih objekata.</p> <p>Po karti br.7. "Hidrotehnička infrastruktura" – postojeće stanje, u blizini katastarskih parcela br.5755 KO Ulcinj, prikazana izgrađena hidrotehničke infrastruktura-postojeći vodovod.</p> <p>Po karti br.8. "Elektroenergetska infrastruktura" – postojeće stanje, u blizini katastarskih parcela br.5755 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 style="text-align: center;">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.311: je MN - Mješovita namjena, 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 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> <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.311: Detaljnim urbanističkim planom za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.311 površine od 944,22 m2 od dijelova katastarskih parcela; br. 5755 i 7501/1 KO Ulcinj.</p> <p>Urbanistička parcela 311 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 311 su:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2270</td> <td>6602259.51</td> <td>4643466.81</td> </tr> <tr> <td>3005</td> <td>6602273.75</td> <td>4643457.15</td> </tr> <tr> <td>3006</td> <td>6602289.96</td> <td>4643474.45</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> </tbody> </table>	Br.	X	Y	2270	6602259.51	4643466.81	3005	6602273.75	4643457.15	3006	6602289.96	4643474.45	3007	6602266.35	4643499.60	3008	6602262.60	4643494.76	3009	6602247.47	4643475.15
Br.	X	Y																				
2270	6602259.51	4643466.81																				
3005	6602273.75	4643457.15																				
3006	6602289.96	4643474.45																				
3007	6602266.35	4643499.60																				
3008	6602262.60	4643494.76																				
3009	6602247.47	4643475.15																				

3099 6602267.95 4643501.59

3101 6602285.19 4643480.32

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 311**. 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. 311, planirana je izgradnja objekata sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji:

Urbanistička parcela (broj)	UP 311
Površina urbanističke parcele (m2)	944,22
Max indeks zauzetosti	0,50
Max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	472,11
Max indeks izgradjenosti	2,00
Max bruto građevinska površina(m2)	1.888,44
Max spratnost objekta	P+5
Namjena	Površina za mješovite namjene

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 472,11m² (indeks zauzeto. 0,50).
Max.bruto građevinska površina objekta 1.888,44m² (indeks izgrađe. 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 kота 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 kота 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 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 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.

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.

7.3.

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.

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

Kordinatne tačke regulacione linije

Br.	X	Y
3006	6602289.96	4643474.45
3099	6602267.95	4643501.59
3101	6602285.19	4643480.32

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:

Br.	X	Y
1059	6602289.54	4643467.02
31/1	6602264.77	4643497.57

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 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.

8

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog intenziteta 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.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE <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	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANO NASELJSKO ZELENILLO Zelene površine ograničenog korišćenja Zelenilo stambenih objekata i blokova <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	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE /
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM <p><i>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).</i></p> <p>Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na nacin da se obezbedi jednostavno prilagodavanje 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 CEDIS-a.</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 DOO „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; - 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; - 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; - 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>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.	<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 style="text-align: center;">/</p>	
20.	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
	Oznaka urbanističke parcele	311
	Površina urbanističke parcele	944,22
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,50
	max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) m2)	472,11
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,00
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1.888,44
	Maksimalna spratnost objekata	P+5
	Namjena	Površina za mješovite namjene
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>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.</p>
		<p>Arhitektonski volumen objekta mora biti pažljivo projektovan sa ciljem dobijanja homogene</p>

<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>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

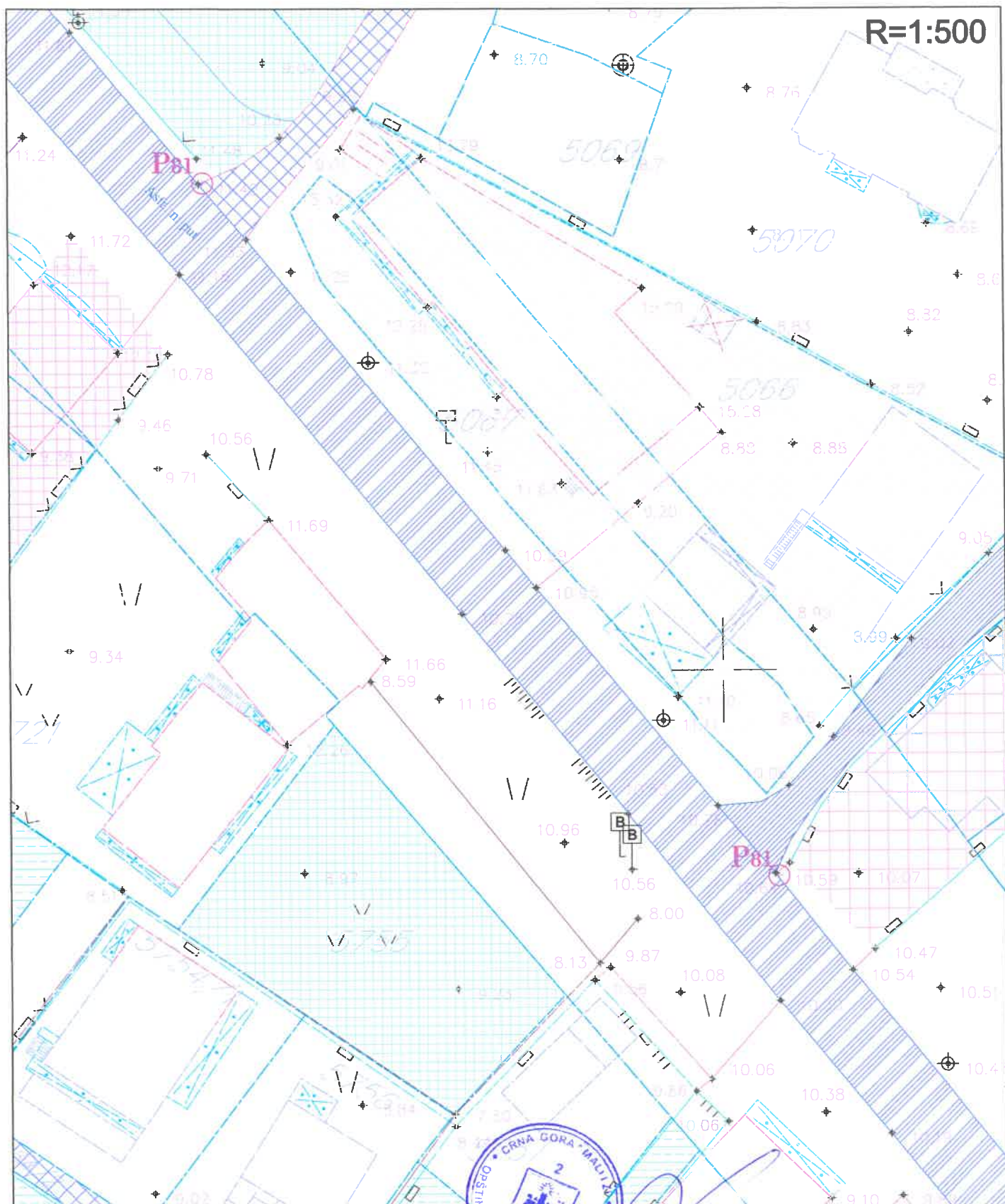
		maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
OSTALI USLOVI		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u 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.</p> <p>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 inspekcijskom 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).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21	<p>DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.</p>	
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	<p>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;"> potpis</p>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
24		<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>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 Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova broj 17-319/23-41/2 od 26.04.2023.godine), za zradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju.</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</p>

	3. List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.311 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kofre 1“, i to: - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/23-311/3 od 24.04.2023. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju) i - 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/23-311/4 i 05-332/23-311/5 od 24.04.2023. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu, 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.

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

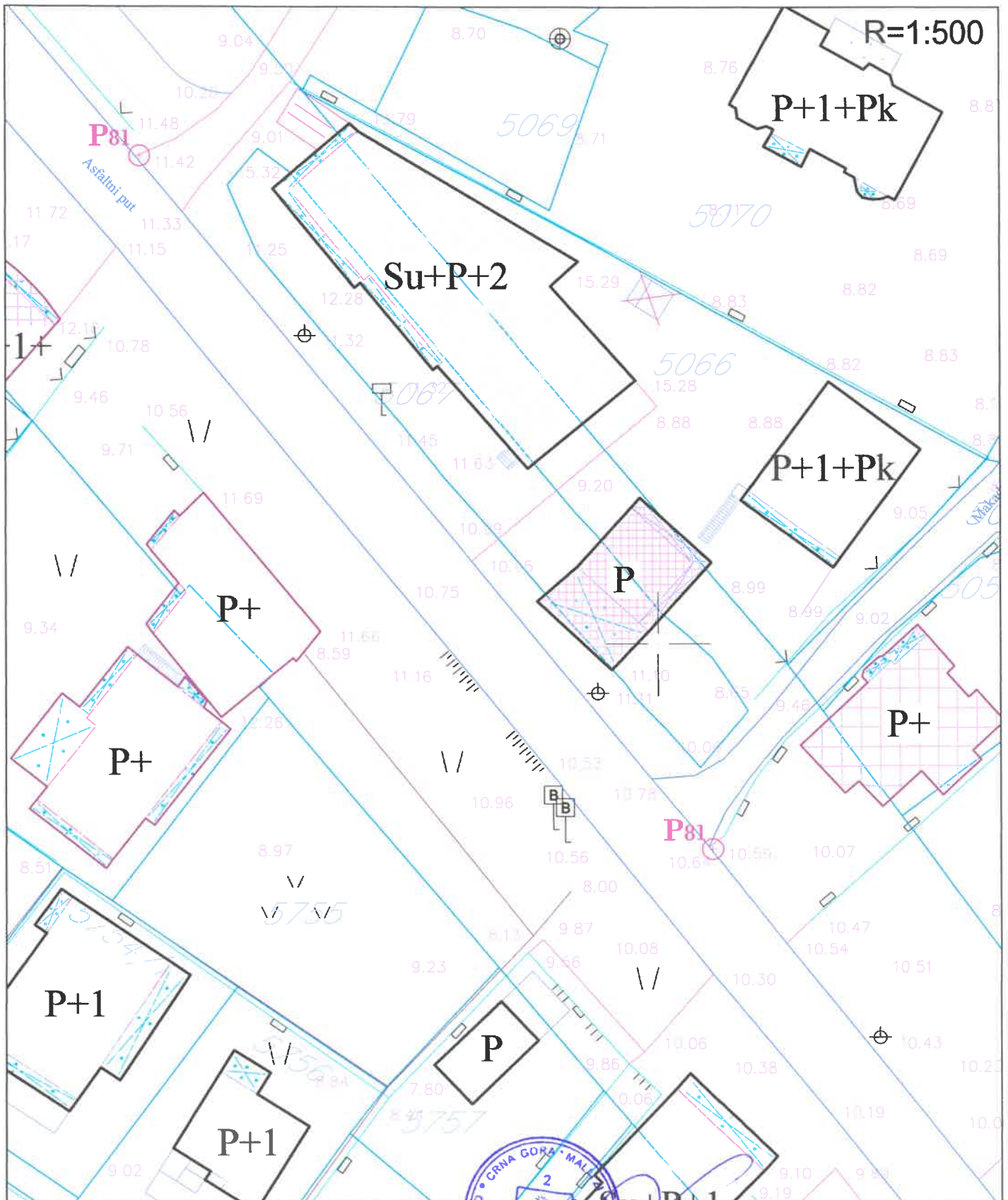
-  granica DUP-a



ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/postojeća namena - način korišćenja/

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



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

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

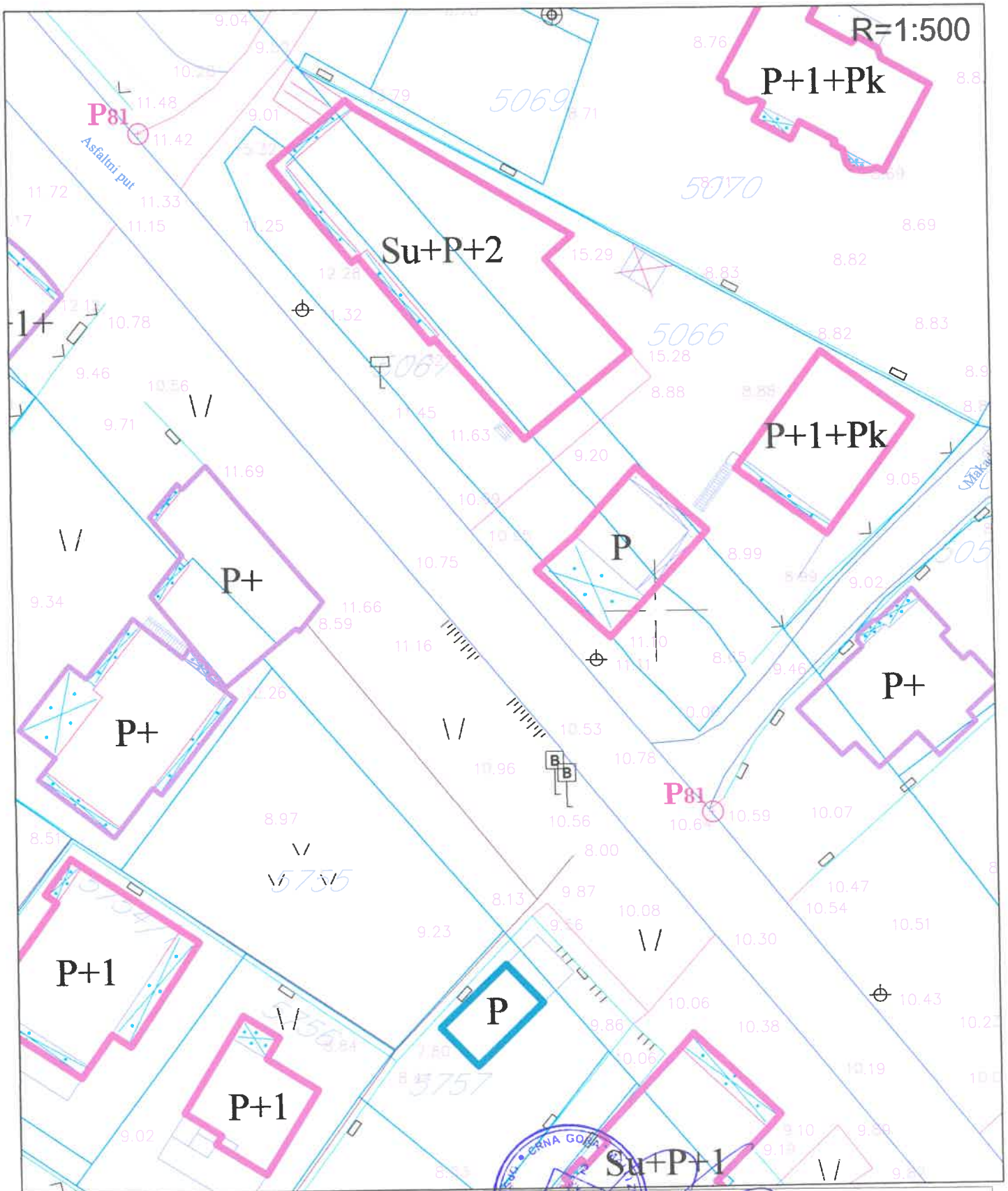
 granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/fizičke strukture/



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



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

LEGENDA:



objekti dobrog kvaliteta



objekti lošeg kvaliteta



objekti u izgradnji



pomoćni objekti

P+1

spratnost objekata



objekti planirani za uklanjanje



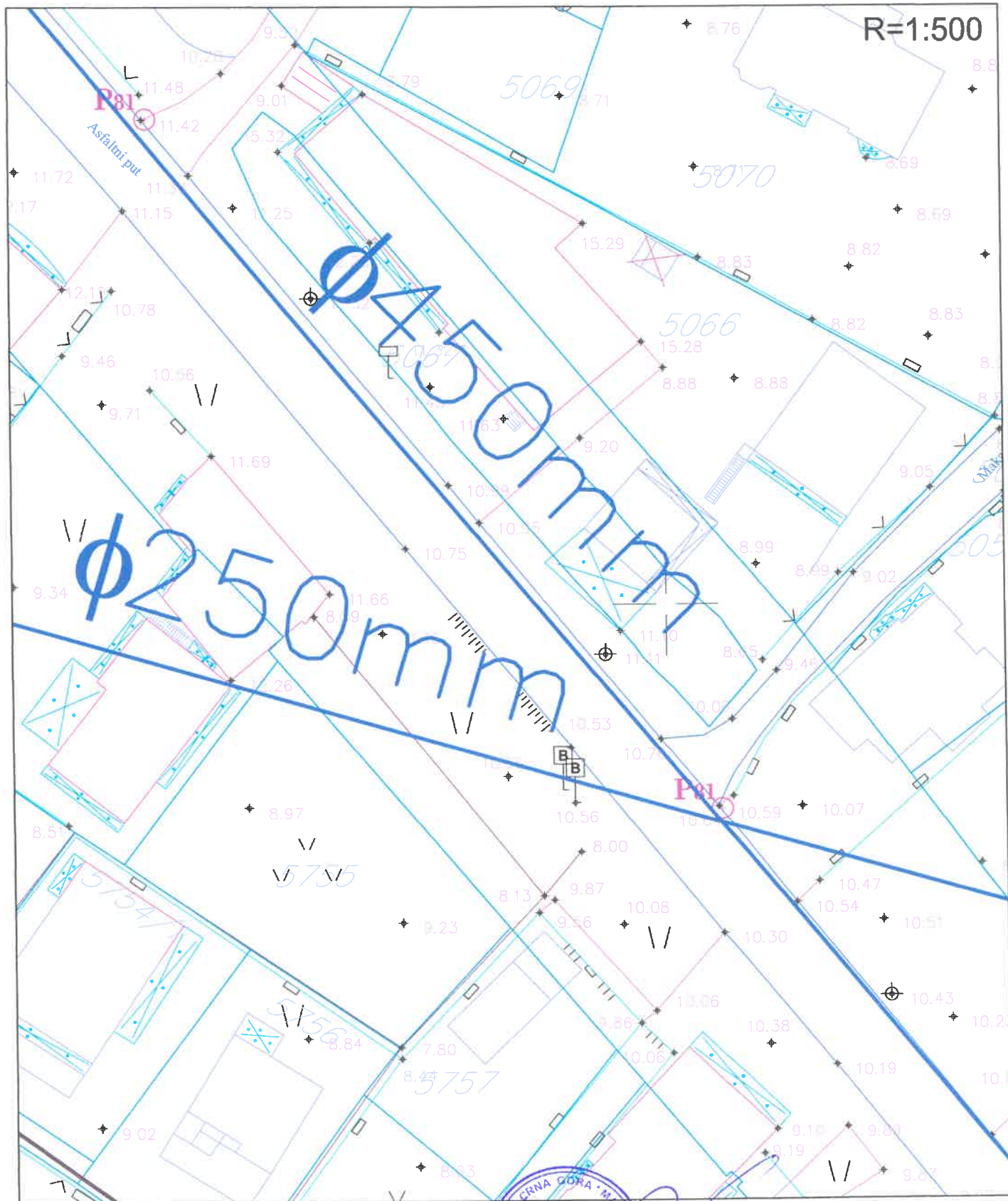
granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/valorizacija objekata/





DUP za lokalitet "Kodre 1"
Postojeće stanje List br.07 PS-Hidrotehnicka infrastruktura



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

OPŠTINA CRNA GORA "MILUTIN
PANTIĆ"
KOMUNA E DUBOVI

LEGENDA:

-  Postojeći vodovod
-  Postojeća fekalna kanalizacija

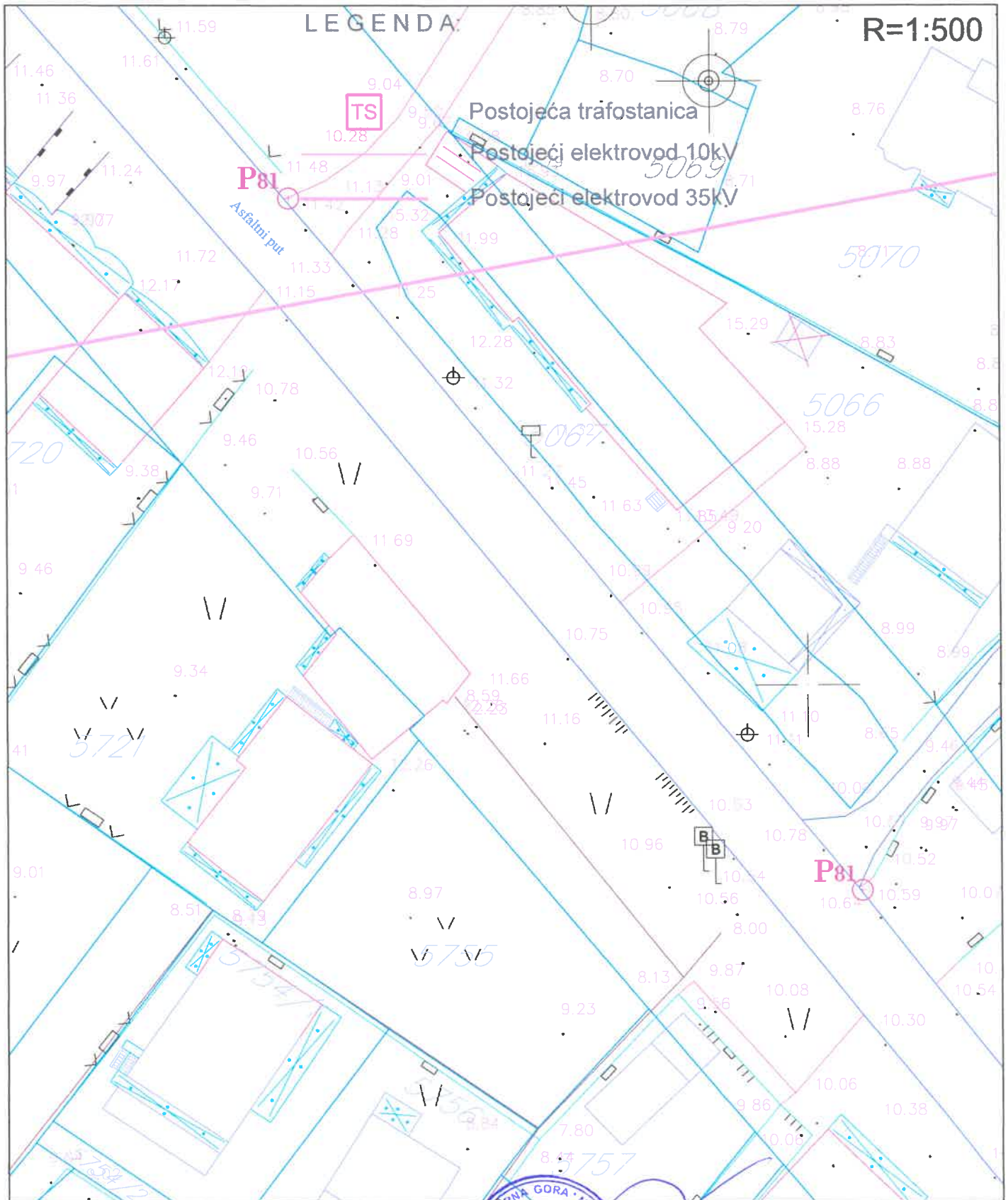
 granica DUP-a



ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/hidrotehnička infrastruktura/

DUP za lokalitet "Kodre 1" Postojeće stanje List br.08 PS-Elektroenergetska infrastruktura



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





PRVA GORA
KOMUNA E. JILINA

DUP za lokalitet "Kodre 1"









Karta br.02 Saobraćaj

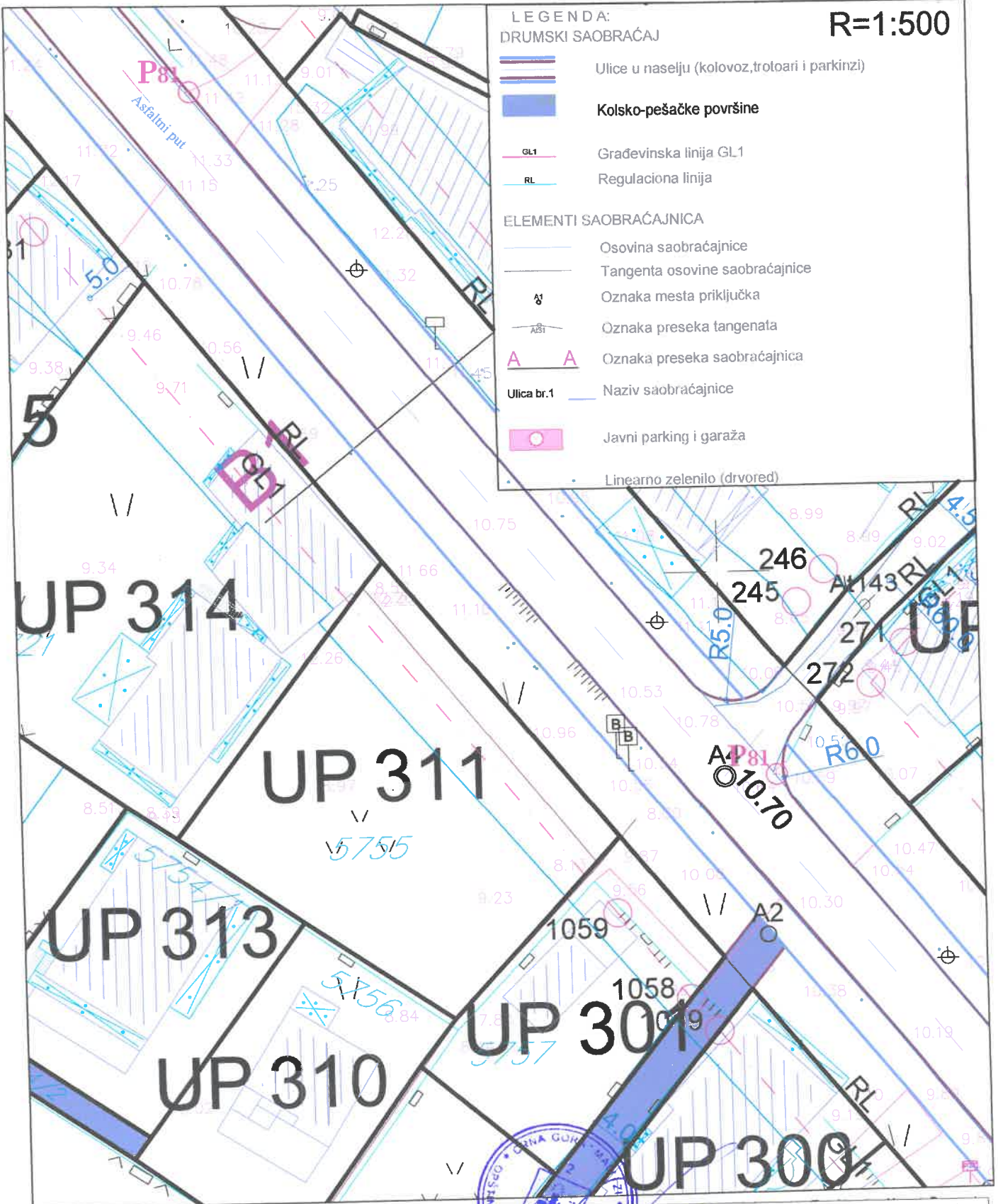
R=1:500

LEGENDA: DRUMSKI SAOBRAĆAJ

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

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

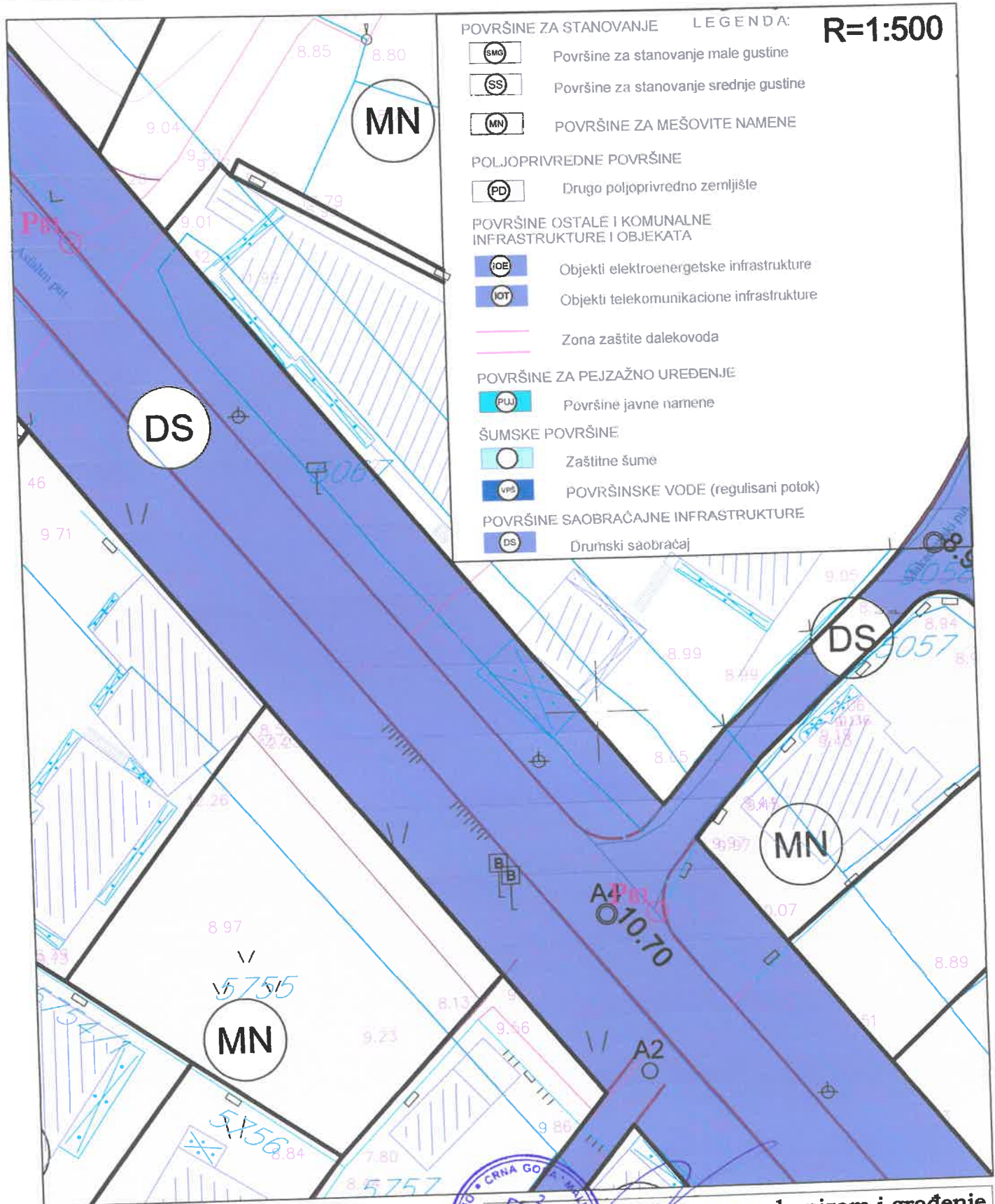
-  Osovina saobraćajnice
-  Tangenta osovine saobraćajnice
-  Oznaka mesta priključka
-  Oznaka preseka tangenata
-  Oznaka preseka saobraćajnica
-  Naziv saobraćajnice
-  Javni parking i garaža
-  Linearno zelenilo (drvored)



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

DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.01 Namjena površina



POVRŠINE ZA STANOVANJE LEGENDA: **R=1:500**

- 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



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






DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.03 Parcelacija




R=1:500

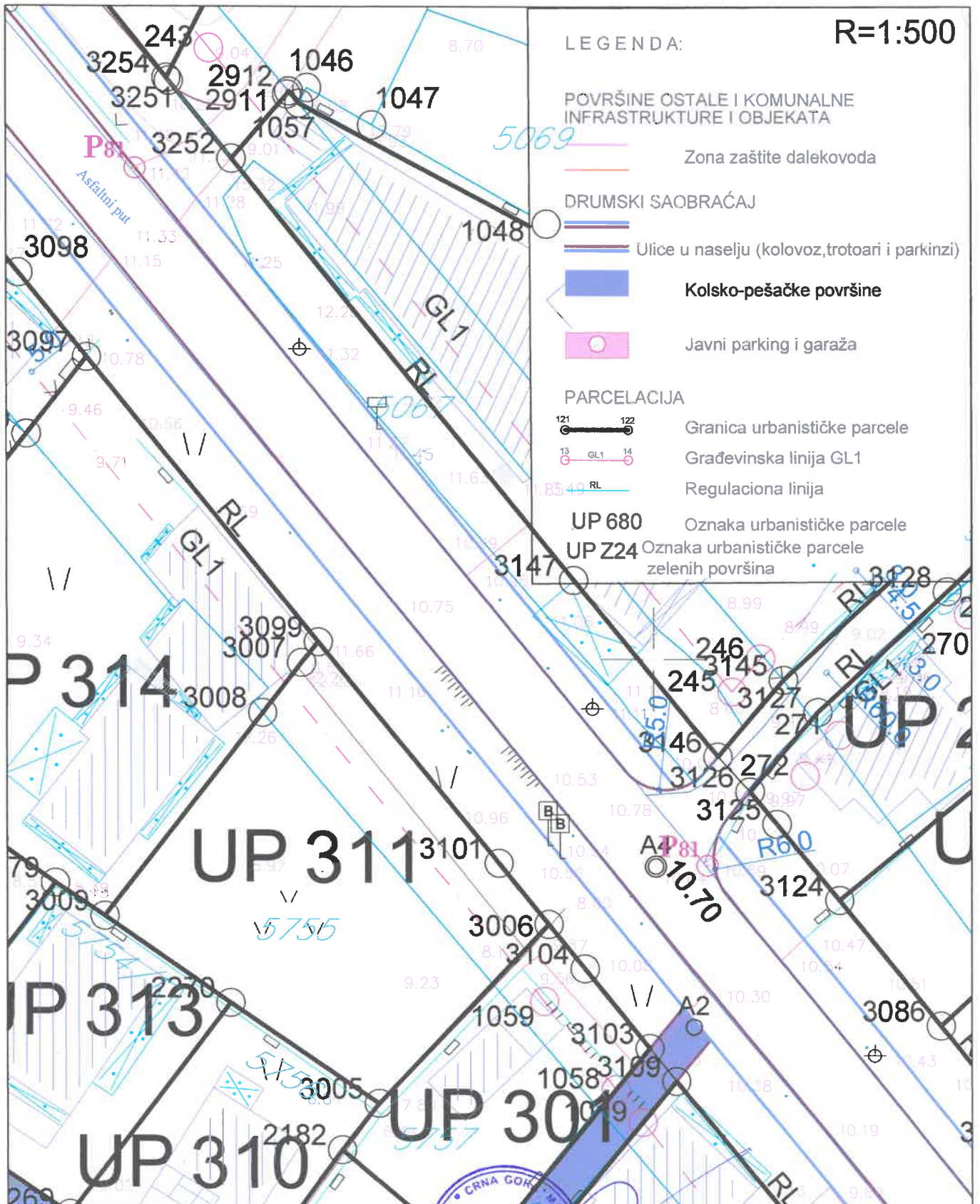
LEGENDA:

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

-  121 122 Granica urbanističke parcele
-  13 GL1 14 Građevinska linija GL1
-  85 49 RL Regulatorna linija
- UP 680 Oznaka urbanističke parcele
- UP Z24 Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

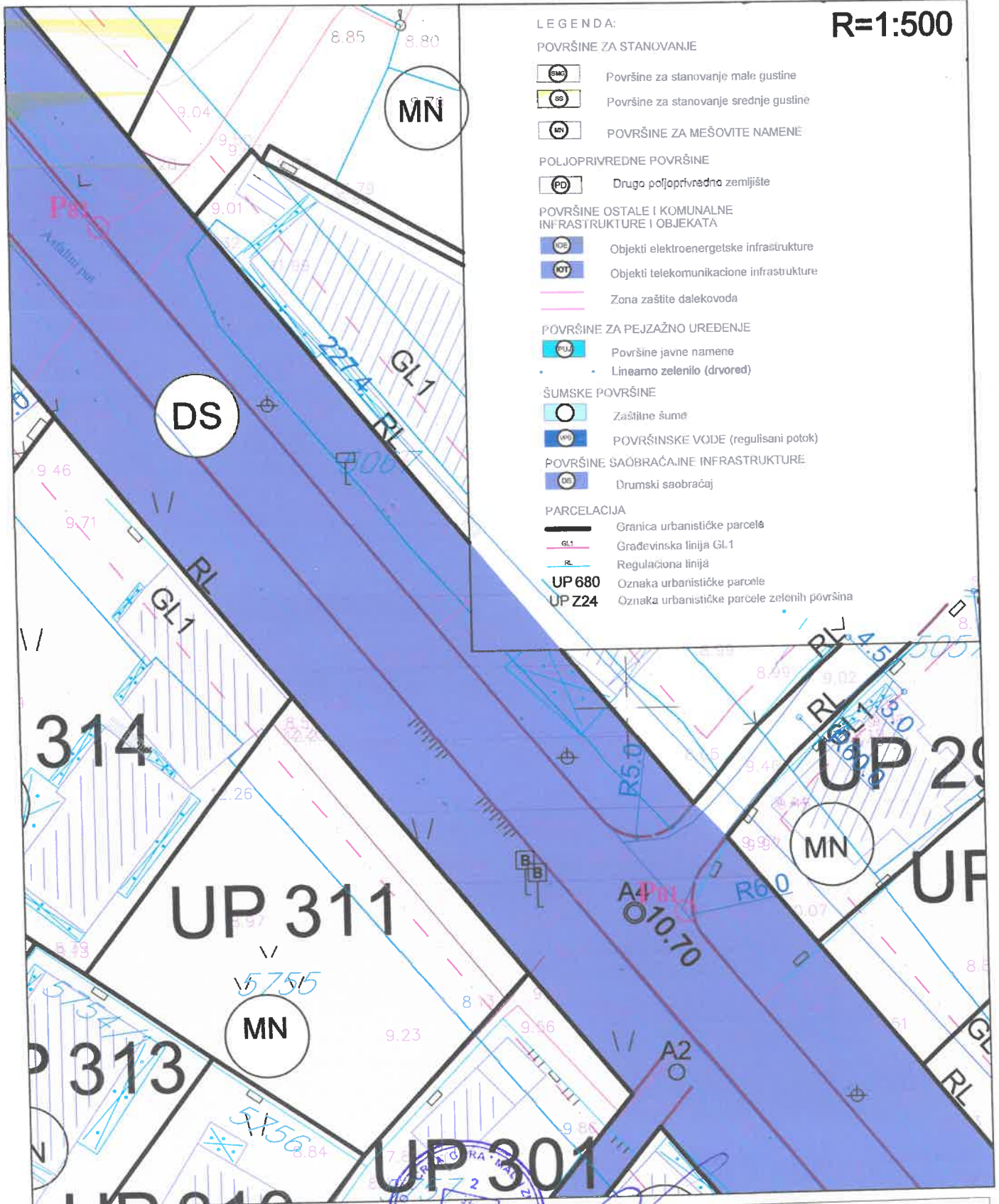


Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tašica, dipl.ing.građ.

DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.04 Smjernice

R=1:500



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 (drvodred)

ŠUMSKE POVRŠINE

- Zaštitne šume
- POVRŠINSKE VOĐE (regulisani potok)**

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- Drumski saobraćaj

PARCELACIJA

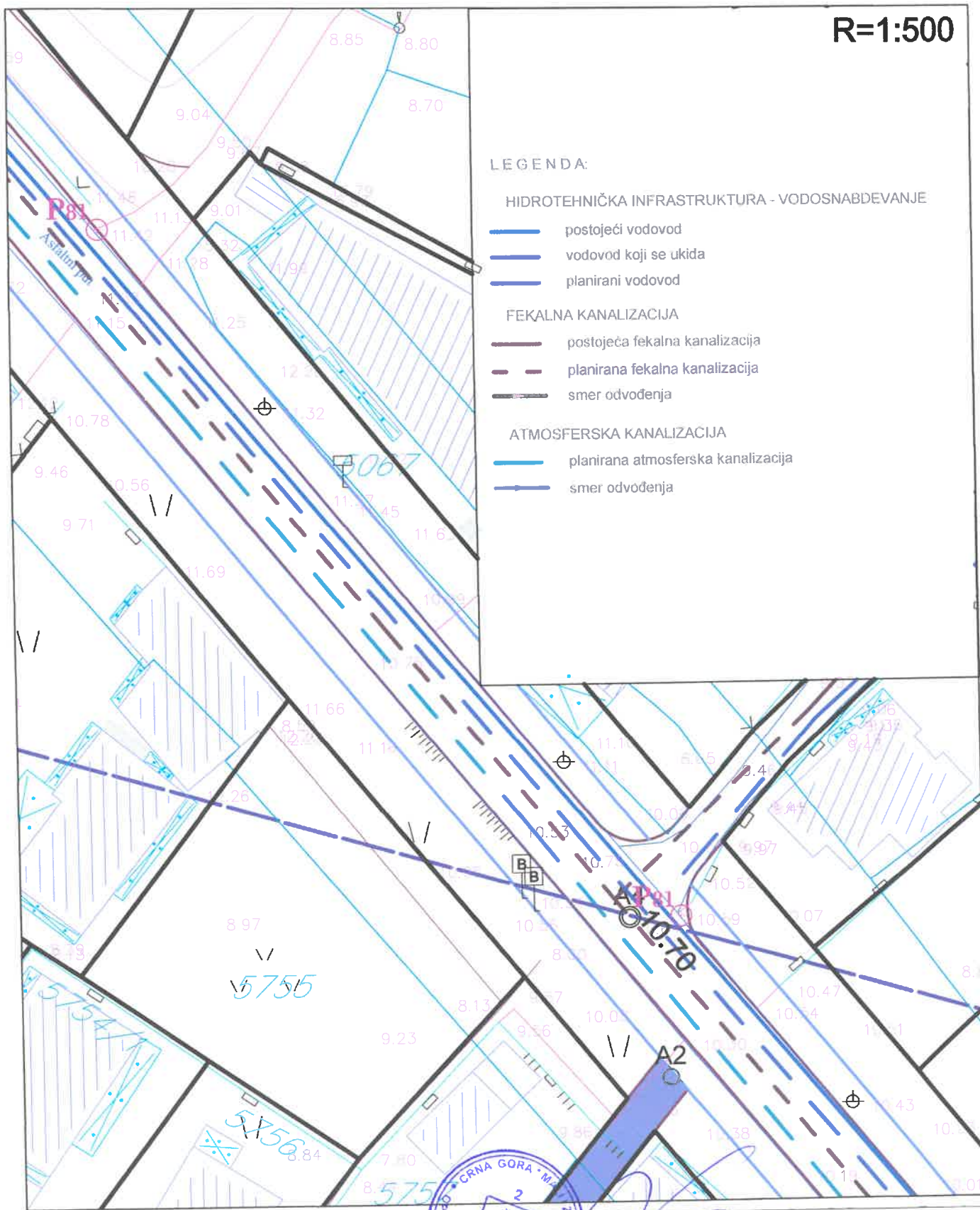
- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Regulaćiona linija
- Oznaka urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

UP 311
UP 313
UP 301
UP 29

Rukovodilac 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

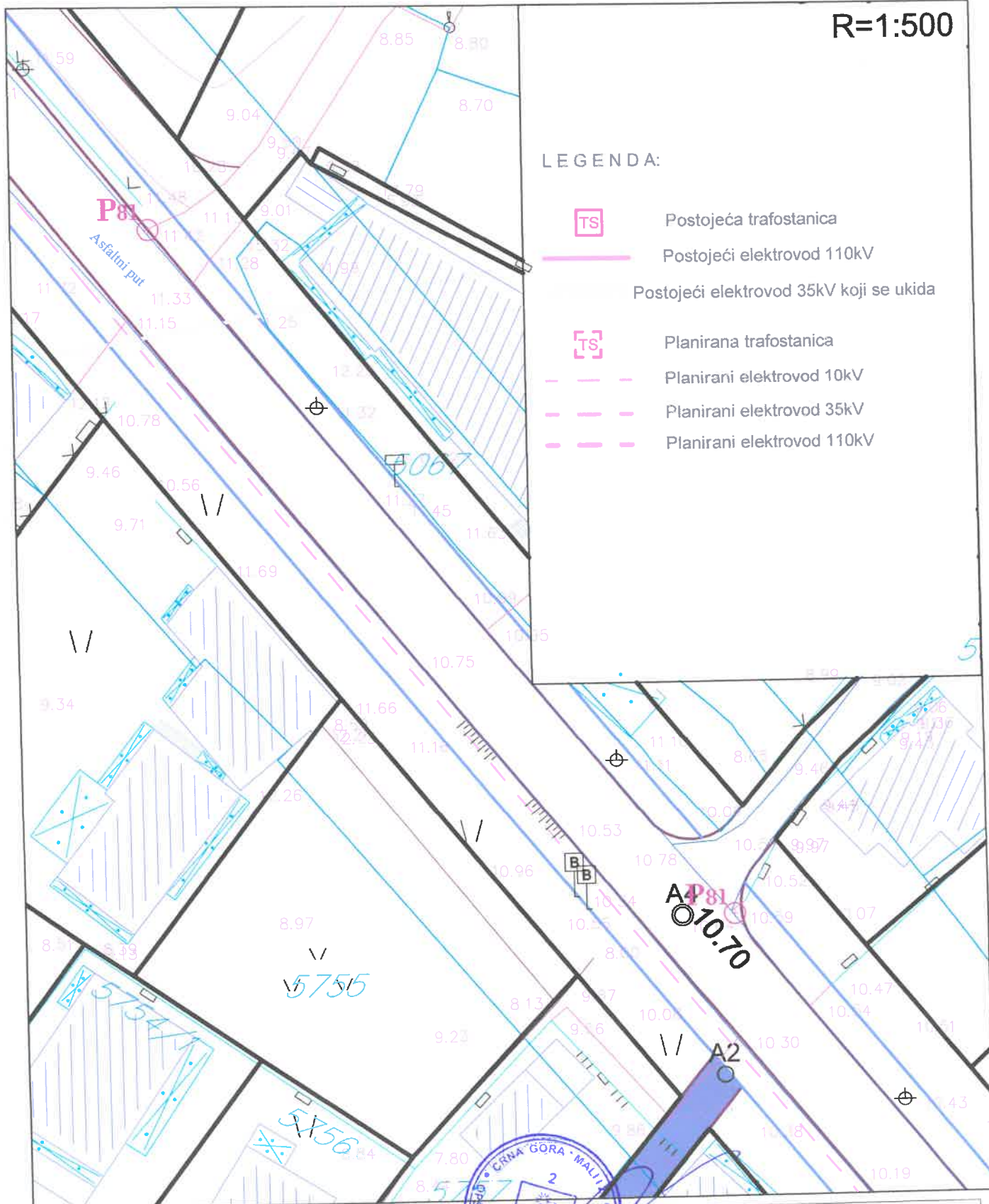
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- planirana atmosferska kanalizacija
- smer odvođenja

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

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

R=1:500



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

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

R=1:500

LEGENDA:

Planirano TK okno

Planirani TK podzemni vod



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

DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.08 Zelenilo

R=1:500

LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

 Zelenilo uz saobraćajnice

 Linearno zelenilo (drvo/red)

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

POKUPRIVREDNE POVRŠINE

 Druga poljoprivredno zemljište

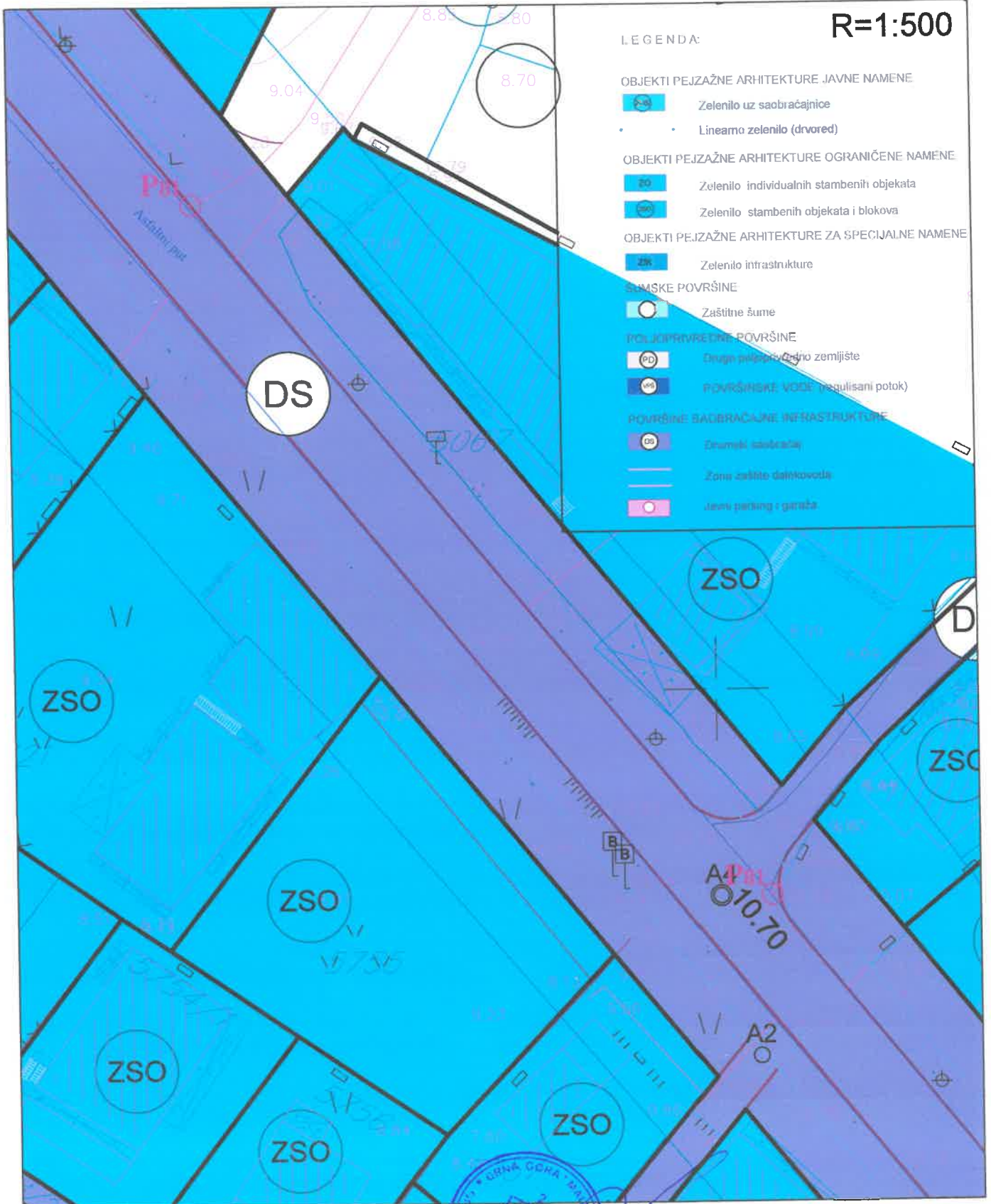
 POVRŠINSKE VOĐE (regulisani potok)

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

 Drumski saobraćaj

 Zona zaštite delnikovoda

 Javni parking i garaže



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





Crna Gora / Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

- Sekretarijat za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju
- Sekretariati për bujqësi, zhvillim rural dhe ekologji
Br./Nr.17-319/23-41/2
Ulcinj/Ulqin, 26.04.2023.god/vit

Sekretarijat za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju Opštine Ulcinj, na osnovu čl.117 st.2 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“) i 18 i 22 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG br:56/14, 20/15, 40/16, 37/17“) , riješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, donosi

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Utvrdjuju se investitoru Fteja N. Behiji u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli broj 311, na dijelovima katastarskih parcela br.5755 i 7501/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, sljedeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat uraditi u skladu s važećim tehničkim i zakonskim normativima za ovu vrstu radova;
2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži:
 - Opšte podatke o projektu;
 - Podloge za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri (geodetske, hidrološke, geotehničke, geološke i dr);
 - U pogodnoj razmjeri na situacionom planu i u drugim grafičkim priložima ucrtani predviđeni objekat;
 - Tehničke uslove izvođenja radova, mjere zaštite na radu, uslove zaštite u eksploataciji;
 - Predmjer i predračun radova, specifikaciju predviđene opreme;
 - Eventualnu faznost izgradnje;
 - Potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju i ovlašćenje odgovornog projektanta;
 - Naziv investitora i njegovo sjedište.
 - Predvidjeti odgovarajuće radove i mjere kojima će se spriječiti oštećenje komunalne infrastrukture (sistemi fekalne kanalizacije, vodovod i sl.) uslijed izvođenja radova.
 - Za sve druge aktivnosti, mora se predvidjeti adekvatno tehničko rješenje u cilju sprečavanja zagađenja površinskih i podzemnih voda.
3. Tehničke karakteristike projektovanog rješenja moraju biti takve da se zadovolji sledeće:
 - Za potrebe vodosnabdijevanja čitavog objekta obraditi

- Potrebe za vodom (za potrošače, za komunalnu upotrebu, za gašenje požara, za navodnjavanje itd)
 - Režim korišćenja vode (i njegovu neravnomjernost) s obzirom na karakter i namjenu predviđenog objekta;
 - Konkretni predlog rješenja za obezbjeđivanje dovoljnih količina vode u svakom trenutku, urađen za ciljni kapacitet kompletnog objekta;
 - Ako nema mogućnosti za priključivanjem na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za snabdijevanje vodom iz vlastitih izvora (i pravo na zahvatanje vode za potrebe pravnog lica rješavati u skladu sa važećom zakonskom regulativom);
 - U slučaju da postoji mogućnost i saglasnost javnog preduzeća za vodosnabdijevanje, tehničko rješenje mora da poštuje i uslove dobijene od tog preduzeća;
 - Predlog fazne realizacije predviđenih investicija.
 - Kod potencijalnih izvorišta izbjegavati građevinske poduhvate u slivu izvorišta, te maksimalno izbjegavati bilo kakve intervencije u zonama, koje bi hidrogeološka analiza identifikovala kao užu zonu sanitarne zaštite budućeg izvorišta.
 - Za potrebe prikupljanja, odvođenja i tretmana otpadnih voda iz objekta obraditi:
 - Produkcija otpadnih voda za sve vrste, po pojedinim dijelovima sistema i dimenzionisanje kompletnog sistema uzimajući u obzir sezonsku i dnevnu neravnomjernost;
 - Konkretni predlog rješenja za tretman i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda;
 - Ukoliko nema mogućnosti za priključivanjem na javnu kanalizacionu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za prikupljanje, tretman do propisanog kvaliteta i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda, u skladu sa važećom zakonskom regulativom;
 - Predlog fazne realizacije predviđenih rješenja.
 - U pogledu odvođenja atmosferskih voda potrebno je obraditi
 - Obezbjedenje urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontaktnih (uzvodnih) slivnih površina;
 - Sprečavanje zagađivanja atmosferskih voda ili eventualni tretman zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prirodni recipijent.
 - U obalnoj zoni:
 - Eventualna ispusna građevina kanalizacionog sistema mora biti izgrađena i locirana tako da obezbjeđuje što kvalitetnije miješanje vode, koja se ispušta sa vodom recepjent, i ne smije narušavati morfologiju dna i odvijanje prirodnih morskih procesa.
- Nakon izrade i revizije Glavnog projekta investitor će podnijeti ovom organu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa članom 118 i 119 Zakona o vodama, uz koji treba priložiti Glavni projekat, Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Glavnog projekta i mišljenje organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine, odnosno saglasnost na Ekološki elaborat.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj je u ime investitora Fteja N. Behije, podnio ovom organu zahtjev za izdavanje vodnih uslova, broj zahtjeva 17-319/23-41/1 od 25.04.2023.godine.

Uz zahtjev je priložen:

-Nacrt Urbanističko-tehnički uslovi, izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj. Predmet urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli broj 311, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.5755 i 7501/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, za investitora Fteja N. Behiju.

Shodno članovima 114,115,116 i 117 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“) i čl.3 i 13 Pravilnika o sadržaju zahtjeva za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl. list CG br:7/08, 14/16) i čl.32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama(„Sl. List CG br:66/9“) riješeno je kao u dispozitivu.

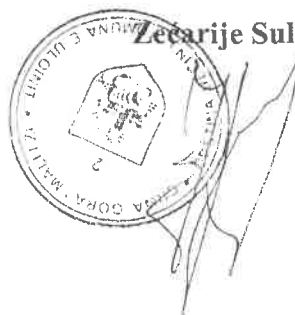
Pravna pouka: Protiv ovog Rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja , a taksira se sa 5 € administrativne takse.

Dostaviti:

1. Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj
2. Arhivi

V.D./U.D. SEKRETAR,

Zecarije Sulejmanović





18400000008



108-919-2435/2023

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU**

CRNA GORA

**PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-919-2435/2023

Datum: 27.04.2023.

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 917-1-101/2023 OD 19 04 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

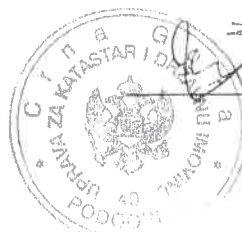
LIST NEPOKRETNOSTI 1117 - PREPIS

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
5755			25 170	14/11/2001	TOTOŠI	Livada 1. klase		663	43.23
								663	43.23

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
9962018400272	KRAJA NUHO ALIJA PISTULA Pistuša	Susvojina	1/2
0511946228014	FTEJA NUHO BEHIJE KODRE BB Ulcinj	Susvojina	1/2

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)



Ovlašćeno lice: e

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-101/2023

Datum: 27.04.2023.



Katastarska opština: ULCINJ

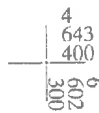
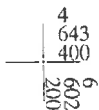
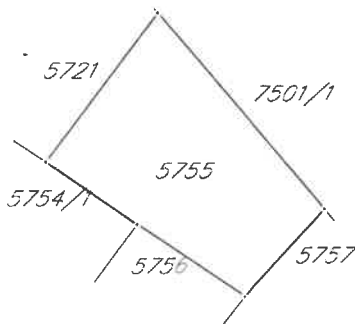
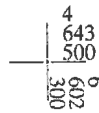
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 25

Parcela: 5755

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA



Ovjerava
Sričvano lice: