



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-12039/5

Podgorica, 17.12.2024. godine

d.o.o. "KEMEA"

Ulcinj
Pristan bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-1203 od 17.12.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkim parcelama UP183 i UP194, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“- („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 22/16), u Ulcinju.

MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

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



Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d.generalnog direktora Direktorata
za građevinarstvo

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-12039/5 Podgorica, 17.12.2024. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva doo "KEMEA" iz Ulcinja izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkim parcelama UP183 i UP194, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“ - („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 22/16), u Ulcinju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	doo "KEMEA" iz Ulcinja
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Katastarske parcele br.5389/1,5391,7501/1 i 7501/24 KO Ulcinj nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Kodre 1" u Ulcinju. U kat.evidenciji PJ Ulcinj u LN 5209-izvod od 29.11.2024.evidentirana je: kat.parc. br.5389/1 kao livada 1.klase pov.2741m2; U kat.evidenciji PJ Ulcinj u LN 7679-prepis od 29.11.2024.evidentirana je: kat.parc. br.7501/24 kao građevinska parcela pov.136m2; U kat.evidenciji PJ Ulcinj u LN 1310-prepis od 29.11.2024.evidentirana je: kat.parc. br.5391 kao dvorište pov.447m2 i na njoj objekat br.1 porodična stambena zgrada pov.146m2 P+1 i objekat 2 pomoćna zgrada pov.8m2; U kat.evidenciji PJ Ulcinj u LN 4854-prepis od 17.12.2024.evidentirana je: kat.parc. br.7501/1 kao javni putevi pov.49329m2, građevinska parcela pov.114m2, pomoćna zgrada 1 pov.16m2 i pomoćna zgrada2 pov.15m2; U grafičkom prilogu br.5 – Analiza postojećeg stanja-fizičke structure na predmetnoj lokaciji UP183 nalaze se dva objekta (objekat porodičnog stanovanja spratnosti P+1 i objekat trgovine spratnosti Su+P), označeni kao objekti dobrog kvaliteta na karti br.6 Analiza postojećeg stanja-valorizacija objekata. U grafičkom prilogu br.4 – Analiza postojećeg stanja-postojeća namjena UP183 je u zoni mješovite namjene, a UP194 u zoni Slobodnih i zelenih površina Prirodne karakteristike predmetnog područja Prostor zahvata DUP-a za lokalitet „Kodre 1" lociran je severo-istočno od užeg	

gradskog područja uz postojeći magistralni pravac M-2.4 Bar-Ulcinj koji se dalje preko Vladimira nastavlja ka granici sa Republikom Albanijom. U većem delu zahvata plana teren je ravan, odnosno u blagom nagibu sa visinskom razlikom od najviše 10m, dok su pokrenuti tereni zastupljeni u centralnim i severo-istočnim zonama zahvata plana i dostizu i do 60mnv.

Klimatske karakteristike

- Osobine klime

Klimatske prilike u području Ulcinja su specifične i imaju raznovrsna klimatska obilježja, što je posledica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim letnjim periodima, umerenim jesenjim i proljećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.

- 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 temperature 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.

- 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.

- Vjetrovitost

Vjetrovi 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 vjetrom. 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 vjetrom.

Ostali dio vremena pripada vjetrovima iz drugih pravaca.

- Reljef

Na području plana dominira ravničarski teren sa nagibom od 0%-5%. Izuzev brežuljaka koji se u Ulcinjskom polju uzdižu poput ostrva sa nagibom do 15% celo Ulcinjsko polje sa Adom i dolinom Bratice prema Baru pripada ravničarskom terenu.

Pedološke karakteristike

Na osnovu geomorfoloških i inženjersko-geoloških karakteristika terena na teritoriji opštine Ulcinj područje zahvata DUP-a najvećim delom spada u povoljne i uslovno povoljne terene za urbanizaciju, dok je mali deo zahvata prepoznat kao uslovno nepovoljan teren.

Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23).

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Shodno grafičkom prilogu br. 06 - *Plan namjena površina, urbanističke parcele UP183 i UP194* nalaze se na površinama **mješovite namjene**.

Mješovite namene

- Ova namena je zastupljena u zonama koje su u neposrednom kontaktu sa visoko frekventnim saobraćajnicama i prostoru koji je u kontaktu sa užom gradskom zonom. 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.
- Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12m.
- Na parcelama užim od 12 m objekte postavljati u nizu ili kao dvojne.
 - 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 etža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenta 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.).
 - U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. 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.
 - Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu je poželjno rukovoditi se savremenim tendencijama, kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Kao prateći mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane, pergole i drugi parterni mobilijar). Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina.
 - 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 eteža pod zemljom. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. 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, a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore. - 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 prizemljima objekata obavljaju delatnosti nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama.
7.2.	Pravila parcelacije UP 183 sastoji se od kat.parcela br.5391 KO Ulcinj i br.7501/24 KO Ulcinj UP 194 sastoji se od kat.parcele br.5389/1 KO Ulcinj i dijela kat.parcele br.7501/1 KO Ulcinj u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“. Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine. Na grafičkim prilogima Plan saobraćaja i nivelacije I regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju I preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Postojeća parcelacija je maksimalno zadržana, a preparcelacija je uglavnom vršena u cilju obezbeđenja pripadajuće površine svakom postojećem objektu ili na izuzetno velikim parcelama u cilju stvaranja uslova za novu gradnju. Urbanistička parcela se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih delova. Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi slobodnostojeći objekat je 300 m². Minimalna širina parcele za postavljanje 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 susjeda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbjednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sljeme krova obavezno okrenuto upravno na susjednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta. Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele. U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljanje 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). Ukoliko parcela u unutrašnjosti pruža bolje mogućnosti za gradnju (šira je od uličnog fronta) objekat se može povući unutra, iza građevinske linije i graditi prema uslovima parcele u tom delu. <u>Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana.</u> Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju,

	odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista. Parcelacija je definisana Planom parcelacije a svaka parcela je definisana analitičko geodetskim elementima za obeležavanje. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore“, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namenjenih za druge namjene. Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafickim priložima „<i>Plan parcelacije, regulacije i UTU</i>“, „<i>Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije</i>“ i „<i>Smernice za sprovođenje planskog dokumenta</i>“ i definisana je analitičko geodetskim elementima. Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obilježavanje, odnosno koordinate tačaka građevinske linije definisane su analitičko geodetskim elementima. Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili venca ravnog krova. 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 dio 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. Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Najniža svetla visina potkrovlja ne sme biti veća od 1.2m na mestu gde se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehnicke prostorije do 3,0 m; - za stambene etaže do 3,5 m; - za poslovne etaže do 4,5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

	Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. <i>Površinu pod objektom</i> čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli. <i>Bruto građevinsku površinu na parceli</i> čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio 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 djelovi 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. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m a za objekte u okviru kojih se obavljaju delatnosti maks.0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu. 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. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). •Pravilnik o izmenama Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 113/23 od 15.12.2023)
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranja, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15). Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa: - Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);

	- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18); - Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16); - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91); - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95); - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84); Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Mjere zaštite na radu Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 044/18).
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u priličnoj meri ugrožena i osiromašena prirodna sredina. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Uslovi za odlaganje i transport otpada Odlaganje otpada je planirano u zajedničkim kontejnerima za separatno prikupljanje otpada. Lokacija se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju. Odvoz i krajnja distribucija smeća vršiće se u skladu sa opštinskom odlukom, a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list CG“ broj 64/11). Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Sl.list CG“ broj 50/12). Krajnju distribuciju otpada vršiti u skladu sa opštinskom odlukom. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-4429/2 od 06.12.2024.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo stambenih objekata i blokova Ova kategorija zelenila javlja se u okviru parcela opredjeljenih za mješovite namjene. U skladu sa tim i organizaciju slobodnog prostora potrebno je prilagoditi pretežnoj namjeni konkretne pazele.

	Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. U tom smislu neophodno je dobrom organizacijom prostora učiniti ga prijatnim mestom, kako za igru djece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora. Kako je u okviru ove kategorije planirano stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima, mješovite namjene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumjeva 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. Kod stambenih objekata gde je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbjegavati vrste sa plitkim korjenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju. Zelenilo u okviru ostalih kategorija mješovite namjene (poslovanje, apartmani) potrebno je organizovati na takav način da ističe ostale namjene u okviru stambenog bloka. Preporučuje se upotreba izrazito dekorativnih vrsta koje treba dodatno da oplemene prostor, a koje su istovremeno prilagođene na date uslove sredine i stvaraju prijatan ambijent za boravak stanovnika. Ova kategorija zelenila treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta. Prema položaju i okolnim namjenama moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanjem grupnih aranžmana od lišćara i četinara, dok su i cvjetni aranžmani tipa perenjaka vrlo efektni za male prostore, ulaze u objekte i sl. 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 namjeni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invalidetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA - Pomoćne objekte postavljati u skladu sa opštinskom odlukom o Pomoćnim objektima.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	- Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu 05.Plan hidrotehničke infrastructure I Uslovima izdatim od strane preduzeća, koje gazduje predmetnim mrežama – JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Akt broj 06-333/24-12039/5 od 21.11.2024.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo doo “VODOVOD I KANALIZACIJA” Ulcinj. Isti je uredno dostavljen 28.11.2024.godine
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.02 Plan saobraćaja nivelacije I regulacije i prema uslovima nadležnog organa. Saobraćajno-tehnički uslovi broj 04-13469/2 od 03.12.2024.godine izdati od Uprave za saobraćaj Crne Gore.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“Sl list CG”, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“Sl list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata (“Sl list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme (“Sl list CG”, br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme (“Sl list CG”, br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - 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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.		
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA		
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.		
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA		
	/		
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
	Oznaka urbanističke parcele	UP183	UP194
	Površina urbanističke parcele	724,95 m2	2789,17m2
	Maksimalna površina prizemlja	362,5m2	1394,6m2
	Index zauzetosti	0,5	0,5
	Index izgrađenosti	2,0	2,0
	Maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP)	1449,9m2	5578,34m2
	Maksimalni broj nadzemnih etaža	P+5	P+5
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		
	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 eteža pod zemljom. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. 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, a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore. - 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. Broj parking mjesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto. Saglasno Pravilniku, normativi za potrebama za parkiranjem u Ulcinju su sledeći : namjena optimalan broj parking mjesta stanovanje (1000m²) 11 proizvodnja (1000m²) 15		

poslovanje (1000m²) 22
 trgovina (1000m²) 44
 hoteli (1000m²) 8
 restorani (1000m²) 85
 sportske dvorane, stadioniisl. (na 100 posetilaca) 18

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe 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.

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.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu

- Energetsku efikasnost zgrada

- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:

- 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 vještačku klimatizaciju.

- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.

- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih

spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. 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
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list Crne Gore“, br. 47/13).

DOSTAVLJENO:

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

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

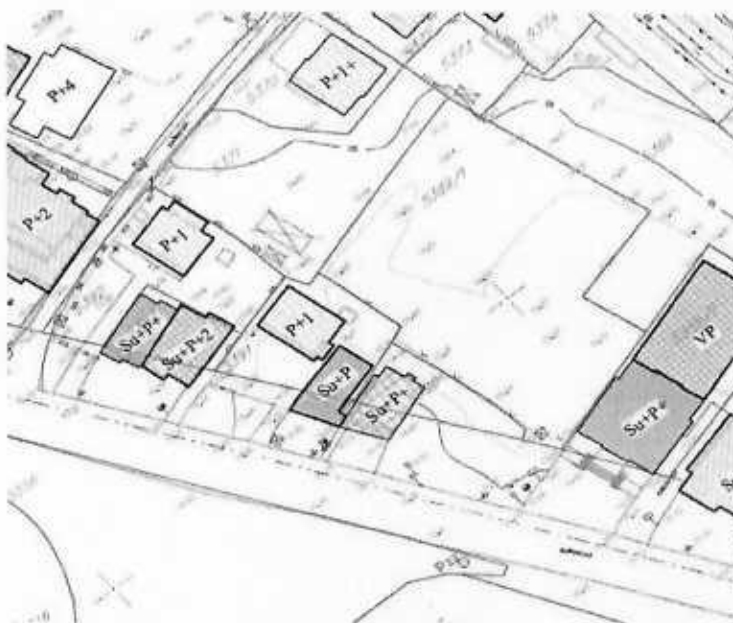
Branka Nikić
Nataša Đuknić

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević



	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-4429/2 od 06.12.2024.godine; Saobraćajno-tehnički uslovi broj 04-13469/2 od 03.12.2024.godine izdati od Uprave za saobraćaj Crne Gore.



LEGENDA:

STANOVANJE

- porodično stanovanje
- višeporodično stanovanje

MEŠOVITE NAMENE

- porodično stanovanje sa delatnošću
- stanovanje i turizam

CENTRALNE DELATNOSTI

- poslovanje
- trgovina
- usluge

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI

- objekti elektroenergetiske infrastrukture

- ruševine
- objekti koji nisu u funkciji
- pomoćni objekti
- objekti u izgradnji
- P-1 ispravnost objekata

- granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/fizičke strukture/

R 1:1000

list br.5

Investitor



Opština Likiep





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

 granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/valorizacija objekata/

R 1:1000

list br.6

Investigator



Ceradival



SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KODRE 1" U ULCINJU
BR. 02-12716-10 OD 27.04.2018.

Izrada planske dokumentacije;

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, diplom. građ.

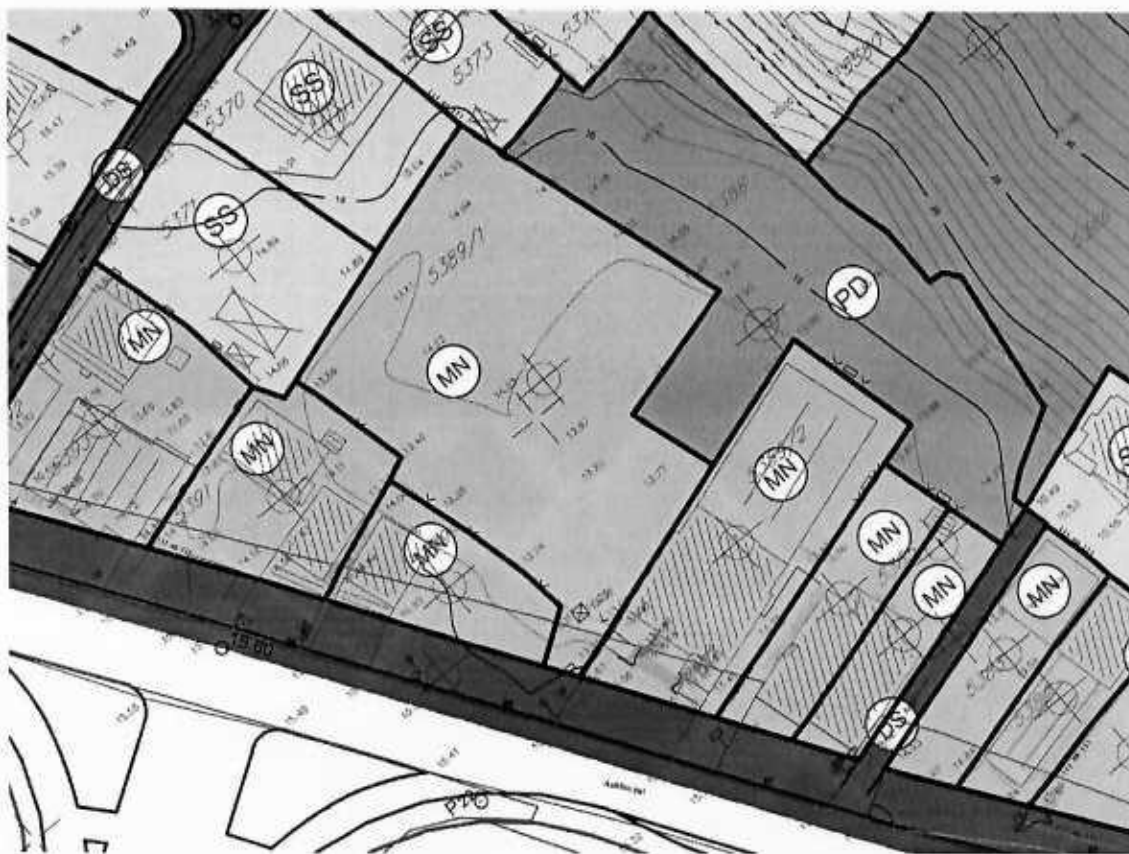
Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIC, dipl. ing. arh.

**Predsjednik
Skupštine Opštine Uvac:**

LORD NRENIC





LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

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

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

- Drugo poljoprivredno zemljište

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

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

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namene

ŠUMSKE POVRŠINE

- Zaštitne šume
- POVRŠINSKE VODE (regulisani tokovi)

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- Drumski saobraćaj



granica DUP-a

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br.1

Investitor:



Opština Ulcinj

Obradivač:



URBANPROJEKT AD-ČAČAK
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

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

Izrada planske dokumentacije:

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

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.građ.

Predsjednik
Skupštine Opštine Ulcinj:

LORO NREKIĆ

Sekretarijat za održivi razvoj
i infrastrukturu:

ALEKSANDAR DABOVIĆ



KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE

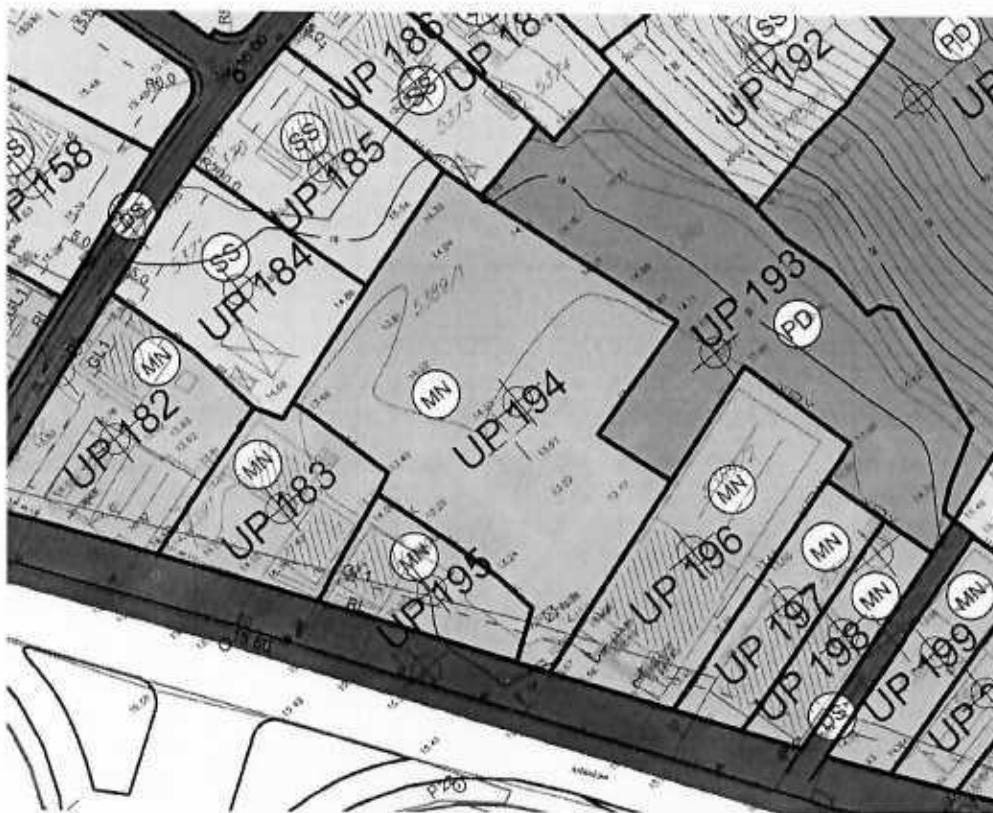
br.	Y	X
-----	---	---

2024	6601876.53	4644007.10
2025	6601880.15	4644008.67
2026	6601876.35	4644024.63
2027	6601875.34	4644027.86
2028	6601974.47	4644039.32
2029	6601965.48	4644039.58
2030	6601962.64	4644039.57
2031	6601958.76	4644039.73
2032	6601965.09	4644056.55
2033	6601961.22	4644055.95
2034	6601943.58	4644034.33
2035	6601937.40	4644033.46
2036	6601952.70	4644039.75
2037	6601947.38	4644077.89
2038	6601947.97	4644072.15
2039	6601950.96	4644054.01
2040	6601921.82	4644034.15
2041	6601934.38	4644036.53
2042	6601925.00	4644034.55
2043	6601930.65	4644077.39
2044	6601934.04	4644054.14
2045	6601935.07	4644047.41
2046	6601936.34	4644040.78
2047	6601936.77	4644037.37
2048	6601872.35	4644026.95
2049	6601869.73	4644031.40
2050	6601883.74	4644030.58
2051	6601919.79	4644041.45
2052	6601900.76	4644035.93
2053	6601897.37	4644034.87
2961	6601882.33	4643974.52
2962	6601884.32	4643975.88
2963	6601883.31	4643983.48
2964	6601880.83	4643993.18
2965	6601859.42	4644000.48
2966	6601862.46	4644001.89
2896	6601850.85	4644009.54
2897	6601857.34	4643999.70
2967	6601855.33	4644027.19
3112	6601876.49	4643970.67
3113	6601879.19	4643966.58
3114	6601879.68	4643965.83
3056	6601841.67	4644022.92

KOORDINATE TAČAKA GRADEVINSKE LINIJE

br.	Y	X
160	6601832.23	4644045.53
161	6601855.00	4644012.33
162	6601883.36	4643969.34





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 (drveće)

ŠUMSKE POVRŠINE

- Zaštitne šume
- POVRŠINSKE VODE (regulisani tokovi)

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- Drumski saobraćaj

PARCELACIJA

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

granica DUP-a

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

R 1:1000

list br.4

Investitor:



Opština Ulcinj

Obradivač:



URBANPROJEKT - INŽINJERING I POSREDOVANJE
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I POSREDOVANJE

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

Izrada planske dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:

ANDREJA ANDRIĆ, inž. grad.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl. inž.

Predsjednik
Skupštine Opštine Ulcinj:

LORO NREKIĆ

Sekretarjat za održivi razvoj
i infrastrukturu:

ALEKSANDAR DABOVIĆ





☐ generate GDFP-*u*

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

BL 1:1000

List of 5

STUDY DESIGN

STODOLSKA, 1987

0000-0001-9330-4402

DOI: 10.1002/for

© 2000 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without prior written permission from The McGraw-Hill Companies, Inc. This publication is intended for use as a reference only. The publisher assumes no responsibility for any errors or omissions in this publication. The publisher also assumes no responsibility for any damages, including consequential, special, or exemplary damages, that may result from the use of the information in this publication. The publisher is not responsible for any claims, damages, or losses, including consequential, special, or exemplary damages, that may result from the use of the information in this publication. The publisher is not responsible for any claims, damages, or losses, including consequential, special, or exemplary damages, that may result from the use of the information in this publication. The publisher is not responsible for any claims, damages, or losses, including consequential, special, or exemplary damages, that may result from the use of the information in this publication.

for results published in
this journal.

"UNEMPLOYMENT" AS CAUSE

Collegiate experience

David M. A. Greenhouse, Ph.D., is professor of

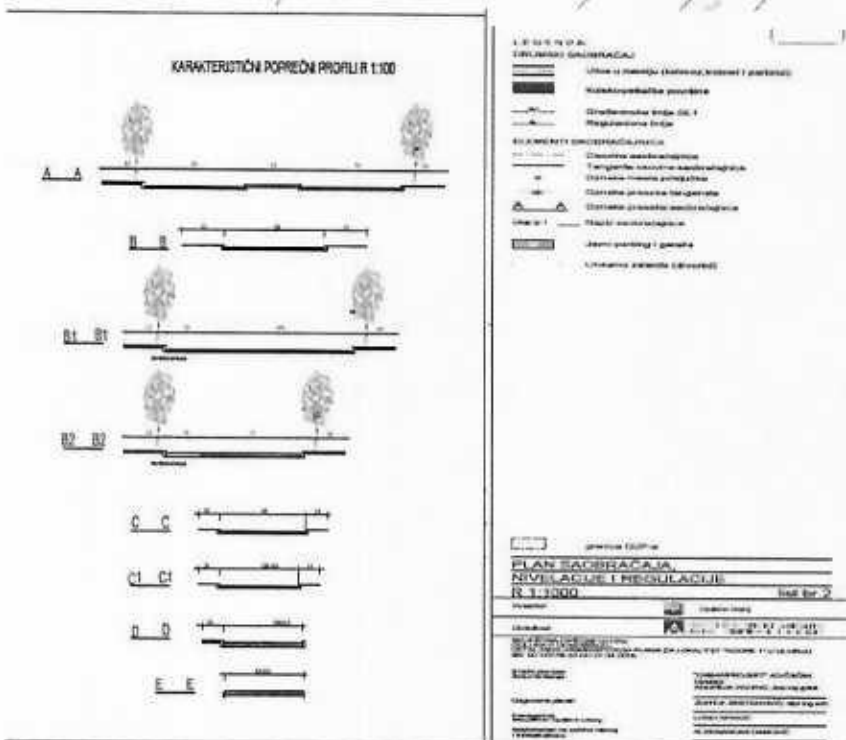
© 2000 Blackwell Science Ltd

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 257: 103–110

These findings are rather useful in that they suggest that the use of a single, common, and simple measure of the degree of social support may be sufficient to predict the degree of social support needed for the successful implementation of a health promotion program.

ALTERNATIVE DATA SOURCES







LEGENDA:

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

granica DUP-a

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.6

Investitor:



Opština Ulcinj

Obrađivač:



URBANPROJEKT AD-CAČAK
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I INŽENJERINGA

OKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODLUKA O DOVOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA LOKALITET "KOORE" U ULCINJU
BR. 02-127/16-10 OD 27.04.2016.

Izrade planirane
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-CAČAK
Direktor:
ANDRIJA ANDRIĆ, dipl.ing.gred.

Odgovorni planar:

ZORICA SRETERNOVIĆ, dipl.ing.ait

Predsjednik
Opštine Ulcinj:

LORO NIREKIĆ

Sekretar/jedn. za održiv razvoj
i infrastrukturu:

ALEKSANDAR DABOVIĆ





LEGENDA:

- Planirano TK okno
- Planirani TK podzemni vod

grafički DujP-a

PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE
R 1:1000 list br. 7

Ime i prezime:  Opština Urošje

Ovlaštenik:  UROŠJE, opština u okviru koje se nalazi i naselje UROŠJE

Opis objekta: **IZMJENA OPŠTINE UROŠJE**
IZMJENA UROŠJE IZMJENA UROŠJE
DETALJNO UREĐIVANJE ČASTI PLANA ZA LOKALITET "UROŠJE" U UROŠJU
BR. 55-127/16-10-03-27-24-2016

Ime i prezime: **"URUŠJE" AD ČAČAK**
Dizajn: **ANDRIJA ANDRIĆ, diplomirani**

Odgovorni planir: **ZORICA SRETEKOVIĆ, diplomirani**

Pratila: **LORO KREKIĆ**
Opština Urošje

Sukcesor: **ALEXANDAR ČARČIĆ**
Urošje





LEGENDA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

- Zelenilo uz saobraćajnice
- Linearno zelenilo (divoreci)

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Zelenilo stambenih objekata i blokova

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE ZA SPECIJALNE NAMENE

- Zelenilo infrastrukture

ŠUMSKE POVRŠINE

- Zaštitne šume

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

- Druga poljoprivredna zemljišta
- POVRŠINSKE VODE (regulisani tokovi)

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- Drumsko saobraćaj
- Zona zaštite dalekovoda
- Javni parking i garaže



granica DUP-a

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

R 1:1000

list br.8

Investitor:



Opština Udrinj

Obrađivač:



"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE

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

Izrada planske
dokumentacije:

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

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.građ.

Predsjednik
Skupštine Opštine Udrinj:

LORO NREKIĆ

Sekretarjat za održivi razvoj
i infrastrukturu:

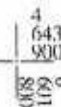
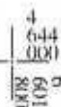
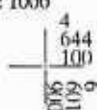
ALEKSANDAR DABOVIĆ





KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Husig E



Ovjerava
Službeno lice:

Husig E



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
644
100
008
109
9

4
644
100
006
109
9

4
644
000
008
109
9



4
644
000
006
109
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Hesigc



Ovjerava
Službeno lice:

Hesigc



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-4429/2

Primljeno:	10.12.2024		
Poslovanje	Podnosilac	Prijava	Vrijednost
06-333/24-12039/2			

Podgorica, 06.12.2024.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-4429/1 od 28.11.2024.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-12039/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkim parcelama UP 183 i UP 194 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitete „Kodre 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 22/16) Ulcinj, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „Kemea“ iz Ulcinja, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj:04-13469/2

Podgorica, 03.12.2024.godine

Adresa: IV Proleterske br. 19,

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 655 052

fax: +382 20 655 359

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 10.12.2024				
Org. jed.	Opis posla	Radni broj	Prilog	Vrijednost
06	- 333/24	- 12039	/3	

CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine

PODGORICA

**PREDMET: „Kamea“ d.o.o. - izgradnja objekta mješovite namjene na UP 183 i UP 194 u zahvatu ,
DUPa „Kodre 1 “**

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja i državne imovine br.06-333/24 –12039/4 od 21.11.2024.godine za potrebe investitora „Kamea“ d.o.o. zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 04-13469/1 od 26.11.2024.godine radi davanja mišljenja i propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 183 i UP 194 u zahvatu DUPa „Kodre 1“, a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKE USLOVE

Saobraćajno-tehnički uslovi u konkretnom slučaju definisani su planskim dokumentom DUP-om „Kodre1“

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) je granica urbanističke parcele koja je nepromjenljiva i precizno data koordinatama prelomnih tačaka u grafičkim prilogom „Plan parcelacije, regulacije i UTUa“
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na,ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) definisana je predmetnim DUP-om.

Lokacija, UP 183 i UP 194 u zahvatu DUPa „Kodre 1“ u kontaktu je sa parcelom magistralnog puta M-1

Po pitanju saobraćajne povezanosti sa magistralnim putem M-1 potrebno je napraviti Idejno Rješenje saobraćajnog priključka i isti dostaviti upravi za saobraćaj na davanje mišljenja i saglasnosti poslije čega može uslijediti izrada Glavnog Projekta saobraćajnog priključenja na magistralni put.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

P. Božović
Ljubica Božović, dipl. Ing. geod.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu x2

-U spise predmeta

-Arhivi

