



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.:05-4110/6-18
Ulcinj / Ulqin, 14.09. 2018. god.

**1. Sekretarijatu za komunalne
djelatnosti i zaštitu ambijenta i
2. Zuber B. Ali**

ULCINJ
Totoši, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-4110/6-18 od 14.09.2018. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za individualno stanovanje na urbanističkoj parceli br. 37 zona "A" u skladu sa smjericama Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:

- 1 x Imenovanom
- 1 x Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x U spise predmeta
- 1 x Arhivi



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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</p> <p style="text-align: center;">Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-4110/6-18 Ulcinj / Ulqin, 14.09. 2018. god.</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.68/17 od 20.10.2017. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterjumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-5426/4 od 14.12.2009 godine ("Sl.list CG"- opštinski propisi, br.03/2010), na zahtjev broj 05-4110/18 od 15.08.2018.godine Zuber B. Ali, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekata za individualno stanovanje na urbanističkoj parceli br. 37 zona "A", koju čine katstarske parcele odnosno dijelovi katstarskih parcela br.5536, 5533 i 5545 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p><i>Zuber B. Ali iz Ulcinja</i></p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Na grafičkom prilogu br.5. "Analiza stvorenih uslova", na katstarsku parcelu br. 5536 KO Ulcinj prikazai su izgradjeni stambeni objekat spratnosti P (prizemlje), površine u osnovi od 123,21m2, sa mogućnoštom nadgradnje istog i pomoćni objekat spratnosti P (prizemlje), površine u osnovi od 33,30m2.</p> <p>Karta br.5. "Analiza stvorenih uslova" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	<p>Namjena planiranih objekata na urbanističkoj parceli br.37 zona A: je individualno stanovanje - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 "Namjene površina".</p>	
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>	
	<p>Urbanistička parcele br.37 zona "A": Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br. 37 zona "A" površine od 416,00 m2 od katstarskih parcela odnosno dijelova katstarskih parcela br. 5536 sa lista nepokretnosti 4164 KO Ulcinj, br.5533 sa lista nepokretnosti 1037 KO Ulcinj i br.5545 sa lista nepokretnosti 604 KO Ulcinj.</p>	

Parcelacija i regulacija:

U karti list broj 10. "Parcelacija i regulacija", dati su elementi parcelacije, regulacije i preparcelacije.

Na katstarskim parcelama odnosno dijelovima katstarskih parcela br.5536, 5533 i 5545 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br. 37 u zoni „A“ sa površinom od 416,00 m² i na njoj je planiran objekat spratnosti **P+1** (prizemlje i sprat).

Spratnost objekata je P+1 (prizemlje i sprat).

Planirani gabarit objekta dat je u grafičkom prilogu uslova u karti br.10 "Parcelacija i regulacija" u razmjeri R=1: 500.

Zona A – Planski parametri:

Urbanistička parcela (broj)	37
Površina urbanističke parcele (m2)	416,00
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	123,21
max zauzetost parcele pod pomoćnim objektom (površina gabarita) (m2)	33,30
max bruto građevinska površina(m2)	279,72
max spratnost objekta	P+1
namjena	individualno stanovanje

Za urbanističku parcelu br.37 zona A određena je intervencije, **nadgradnja postojećeg objekta.**

U svim slučajevima gde uslovi terena to omogućavaju, dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih etaža (čija površina nije ušla u BRGP objekta), prvenstveno za izgradnju parking garaža za potrebe objekta na parceli.

Stanovanje:

Stanovanje je distribuirano u zgradama tzv. kolektivnog stanovanja i u individualnim objektima tipa slobodnostojeći ili u nizu. Ovako miješani sistemi su ipak uvršteni u srednje gustine stanovanja sa indeksima izgrađenosti adekvatnim takvim gustinama, a koje zadaje Generalni plan Ulcinja.

Servisne djelatnosti i drugi sadržaji:

U sklopu stambenih objekata distribuirani su sadržaji servisa dnevnih potreba. Takođe i ostali sadržaji usluga su predviđeni i distribuirani u posebnim prilogima.

Postavljanje objekta na parceli:

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom matricom i tipovima objekata uz mogućnost manjih odstupanja (u gabaritu objekta) u skladu sa programom investitora ali tako da se zadovolje sledeći osnovni parametri :

- građevinska linija definisana je ovim uslovima,
- vertikalna regulacija – definisana ovim uslovima,
- obezbjediti min. jedno parking mjesto po jednoj stambenoj-apartmanskoj

jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta
Kod planiranih kolektivnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata težiti da se prostor za parkiranje za potrebe objekta obezbijedi na parceli površinski ili u okviru samog objekta u podzemnim etažama (parking garažama).

Orijentacija objekta na parceli:

Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju najkvalitetnijih uslova za insolaciju, a njoj prilagoditi i unutrašnju organizaciju objekta. U predloženoj šemi objekata gabariti objekata prilagođeni su uslovima lokacije, saobraćajnoj matrici, i ostalim postojećim uslovima na lokaciji.

	<p>Konstrukcija objekta: Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9 MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa. Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje. Meduspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.</p>																																										
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>																																										
	<p>Regulacija i nivelacija Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati. Urbanistička parcela 373 zona A, definisana je koordinatnim tačkama, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU. Koordinatne tačke UP 37 zona A, su:</p> <table border="1" data-bbox="391 840 933 1355"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1.</td><td>X=6601607.85</td><td>Y=4644033.71</td></tr> <tr><td>2.</td><td>X=6601609.26</td><td>Y=4644034.63</td></tr> <tr><td>3.</td><td>X=6601621.11</td><td>Y=4644040.38</td></tr> <tr><td>4.</td><td>X=6601633.25</td><td>Y=4644018.90</td></tr> <tr><td>5.</td><td>X=6601636.51</td><td>Y=4644015.51</td></tr> <tr><td>6.</td><td>X=6601637.62</td><td>Y=4644014.56</td></tr> <tr><td>7.</td><td>X=6601633.70</td><td>Y=4644013.23</td></tr> <tr><td>8.</td><td>X=6601630.53</td><td>Y=4644011.97</td></tr> <tr><td>9.</td><td>X=6601627.47</td><td>Y=4644010.51</td></tr> <tr><td>10.</td><td>X=6601624.76</td><td>Y=4644008.95</td></tr> <tr><td>11.</td><td>X=6601622.98</td><td>Y=4644011.59</td></tr> <tr><td>12.</td><td>X=6601617.64</td><td>Y=4644018.68</td></tr> <tr><td>13.</td><td>X=6601607.85</td><td>Y=4644033.71</td></tr> </tbody> </table> <p>Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br.23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu 37 zona A. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.</p>	Br.	X	Y	1.	X=6601607.85	Y=4644033.71	2.	X=6601609.26	Y=4644034.63	3.	X=6601621.11	Y=4644040.38	4.	X=6601633.25	Y=4644018.90	5.	X=6601636.51	Y=4644015.51	6.	X=6601637.62	Y=4644014.56	7.	X=6601633.70	Y=4644013.23	8.	X=6601630.53	Y=4644011.97	9.	X=6601627.47	Y=4644010.51	10.	X=6601624.76	Y=4644008.95	11.	X=6601622.98	Y=4644011.59	12.	X=6601617.64	Y=4644018.68	13.	X=6601607.85	Y=4644033.71
Br.	X	Y																																									
1.	X=6601607.85	Y=4644033.71																																									
2.	X=6601609.26	Y=4644034.63																																									
3.	X=6601621.11	Y=4644040.38																																									
4.	X=6601633.25	Y=4644018.90																																									
5.	X=6601636.51	Y=4644015.51																																									
6.	X=6601637.62	Y=4644014.56																																									
7.	X=6601633.70	Y=4644013.23																																									
8.	X=6601630.53	Y=4644011.97																																									
9.	X=6601627.47	Y=4644010.51																																									
10.	X=6601624.76	Y=4644008.95																																									
11.	X=6601622.98	Y=4644011.59																																									
12.	X=6601617.64	Y=4644018.68																																									
13.	X=6601607.85	Y=4644033.71																																									
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>																																										
	<p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p>																																										

9 .	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to :</p> <p>Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline, - Zaštita od trusnih udara, - Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti, - Mjere zaštite od elementarnih nepogoda. <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).</p>
10 .	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Zelenilo individualnih objekata sa turističkom djelatnošću:</p> <p>Kod višetažnih objekata, apartmanski boravak na otvorenom vezan je uz balkone i terase (koji se uz nekoliko pažljivo odabranih i zasadenih žardinjera mogu pretvoriti u male vrtove), dok se vrtom uglavnom koriste vlasnici.</p> <p>Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl.</p> <p>Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (<i>Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis var. Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var. mugus, Pittosporum tobira</i> itd.) koje će kompoziciono proizaci iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom <i>Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Lavandula sp., Thuja orientalis</i> visine 80100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara Slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem</p>
11 .	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p style="text-align: center;">/</p>
12 .	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p style="text-align: center;">/</p>
13 .	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>Prateći objekat na urbanističkoj parceli</p> <p>Prateći objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.</p> <p>Za prateće objekte po zahtjevu Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.</p> <p>Krov raditi kosi, dvovodni ili jednovodni ili projektovati ravan krov.</p> <p>Napomena: Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu. Površina pratećeg objekta zajedno sa površinom osnovnog objekta ne smije biti veća od maksimalne BGP date u tabeli.</p>
14 .	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p style="text-align: center;">/</p>
15 .	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p>

	/
16.	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela: Kod urbanističkih parcela koje imaju više objekata nakon izdavanja UTU obavezno je priložiti idejno rješenje sa urbanističkom postavkom svih elemenata u okviru urbanističkih parcela, na osnovu koga se tačno određuju parametri i lokacija za izgradnju objekata, a na osnovu člana 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), Zakona o turizmu („Sl.list CG“ br.61/10 od 22.10.2010. god., br.40/11 od 08.08.2011. god., br.53/11 od 11.11.2011. god.) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu („Sl.list CG“ br.31/14 od 24.07.2014. god.).</p> <p>Idejna rješenja su sastavni dio projektne dokumentacije. Na urbanističkim parcelama gdje je predviđen jedan objekat nema fazne izgradnje.</p>
17.	<p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p>
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj. 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.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p>
	/
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p><u>Telekomunikaciona mreža:</u> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;

	<p>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</p> <p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</p>	
18 .	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	/	
19 .	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20 .	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	37 zona A
	Površina urbanističke parcele	416,00
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Max.površina prizemlja (m ²)	123,21
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	max zauzetost parcele pod pomoćnim objektom (površina gabarita) (m ²)	33,30
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	279,72
	Namjena	individualno stanovanje
	Maksimalna spratnost objekata	P+1
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Po smjernicama iz GUP-a potrebno je obezbijediti 1.1 parking mjesto (PM) za svako domaćinstvo, po jedno parking mjesto na 2.5 do 3 zaposlena.</p> <p>Parkiranje za objekte porodičnog stanovanja obezbijediti na parceli u okviru objekta, u posebnoj garaži ili na otvorenom, dok je za objekte kolektivnog stanovanja i stambeno-poslovne objekte, u slučajevima kada planirani parking uz saobraćajnicu ne zadovoljava potreban broj prema broju stambenih jedinica i zaposlenih u poslovnom dijelu objekta, nedostajući broj potrebno obezbijediti u okviru parcele, ili u parking garažama u podrumskim etažama objekta.</p> <p>U svim slučajevima gdje uslovi terena to omogućavaju planirati po potrebi podrumске i suterenske etaže za parkiranje vozila, što se odnosi na sve objekte u zahvatu.</p>

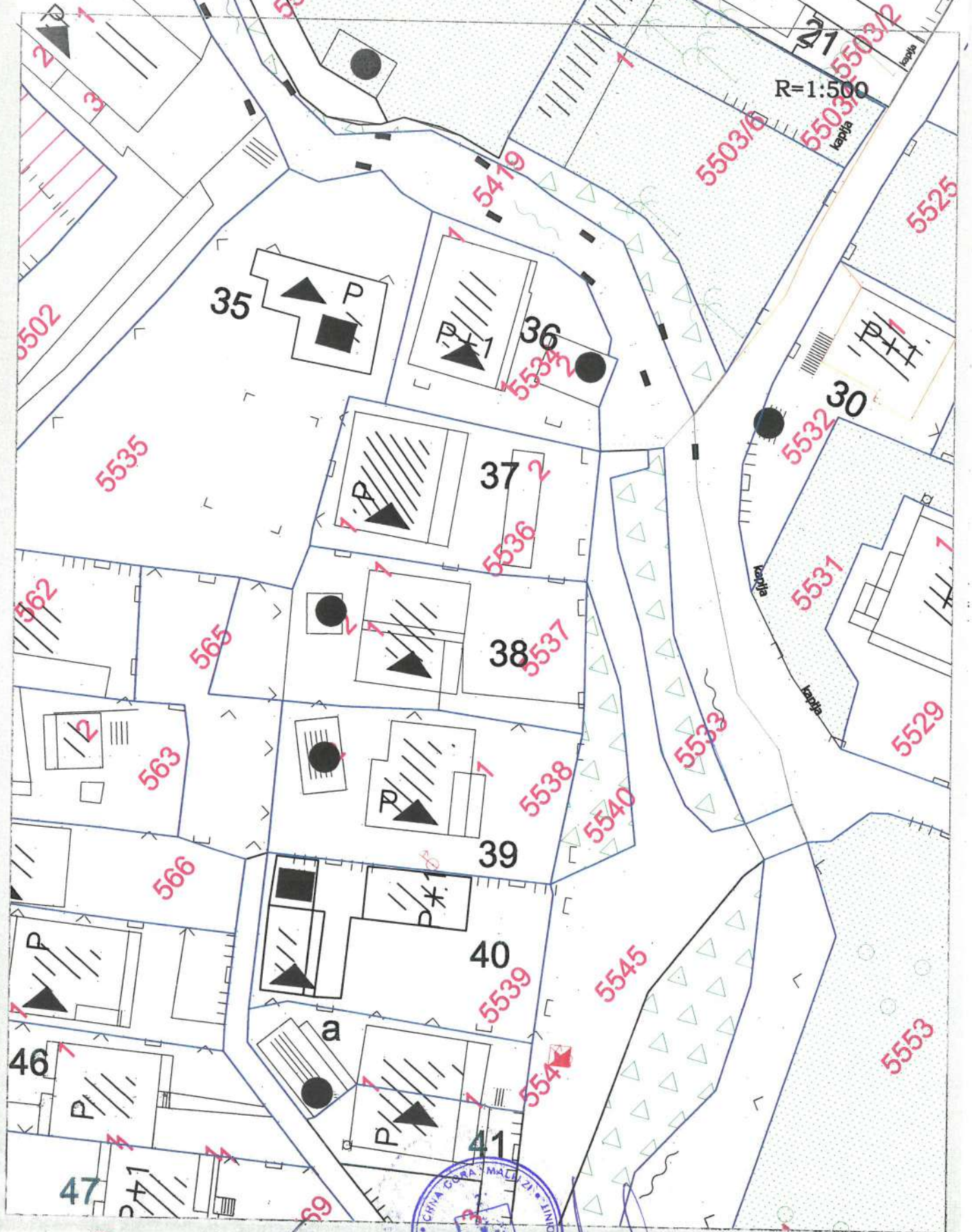
		Karakteristični poprečni profili saobraćajnica prikazani su u grafickom prilogu br.9.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Materijalizacija objekata: U materijalizaciji objekata koristiti savremene materijale u skladu sa planiranom namjenom objekta i koloritom koji je uskladen sa njegovom funkcijom, okruženjem, kvalitetnim građevinskim nasledem i klimatskim uslovima.</p> <p>Krov objekta može biti ravan, dvovodni ili viševodni (nagiba 22-26*) sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji, a ukoliko gabarit objekta to omogućava dobijeni tavanski prostor u okviru izvedenih gabarita može se, u okviru izgrađenih gabarita, koristiti za stanovanje ukoliko ispunjava minimalne prostorne mogućnosti za tu namjenu.</p> <p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.</p> <p>U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.</p>
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente :</p> <p>Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insulaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.</p> <p>Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.</p>
21 .	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta - Urbanističko-građevinskoj inspekciji - U spise predmeta i - Arhivi. 	
22 .	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		potpis
23 .	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Miša, spec.sci.arh.
24	M.P.	 potpis ovlašćenog službenog lica

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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju u R=1/500.</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je i rješenje saobraćajne saglasnosti, za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta (akt br.06-447/18 od 04.09.2018.godine).</p> <p>2.1. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta za individualno stanovanje na urbanističkoj parceli br. 37 zona „A“ u zahvatu ID DUP-a „Totoši“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-4110/2-18 od 31.08.2018. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-4110/4-18 i broj 31.08.2018. godine (mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-4110/5-18 od 31.08.2018. godine (vodni uslovi).





Izmjena i dopuna DOP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"
Karta br.5 analiza stvorenih uslova
















Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, Tipling. grad.



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

NAMJENA POVRŠINA

	individualno stanovanje	...	81 294 m ²
	individualno stanovanje sa poslovanjem (trgovina, ugostiteljstvo, zanati)	...	8 091 m ²
	kolektivno stanovanje sa poslovanjem (trgovina, ugostit., agencije, admin.)	...	8 564 m ²
	trgovina	...	10 167 m ²
	autobuska stanica	...	15 539 m ²
	elektrodistribucija	...	6 164 m ²
	auto servis	...	4 538 m ²
	magacini i skladišta	...	16 861 m ²
	obradive površine (livade, voćnaci, vinogradi, ...)	...	87 631 m ²
	urbano zelenilo	...	9 438 m ²
	potok Bratica	...	5 578 m ²
	neuredjene zelene površine	...	1 151 m ²
	saobraćajnice i slobodne površine	...	60 395 m ²

□□□□ granica zahvata DUP-a

□□□□ granica zona

A oznaka zona

136 broj objekta - parcele

SPRATNOST OBJEKATA

S - suteran

P - prizemlje

+1 - spratovi

Pk - potkrovlje (mansarda)

PLAN INTERVENCIJA

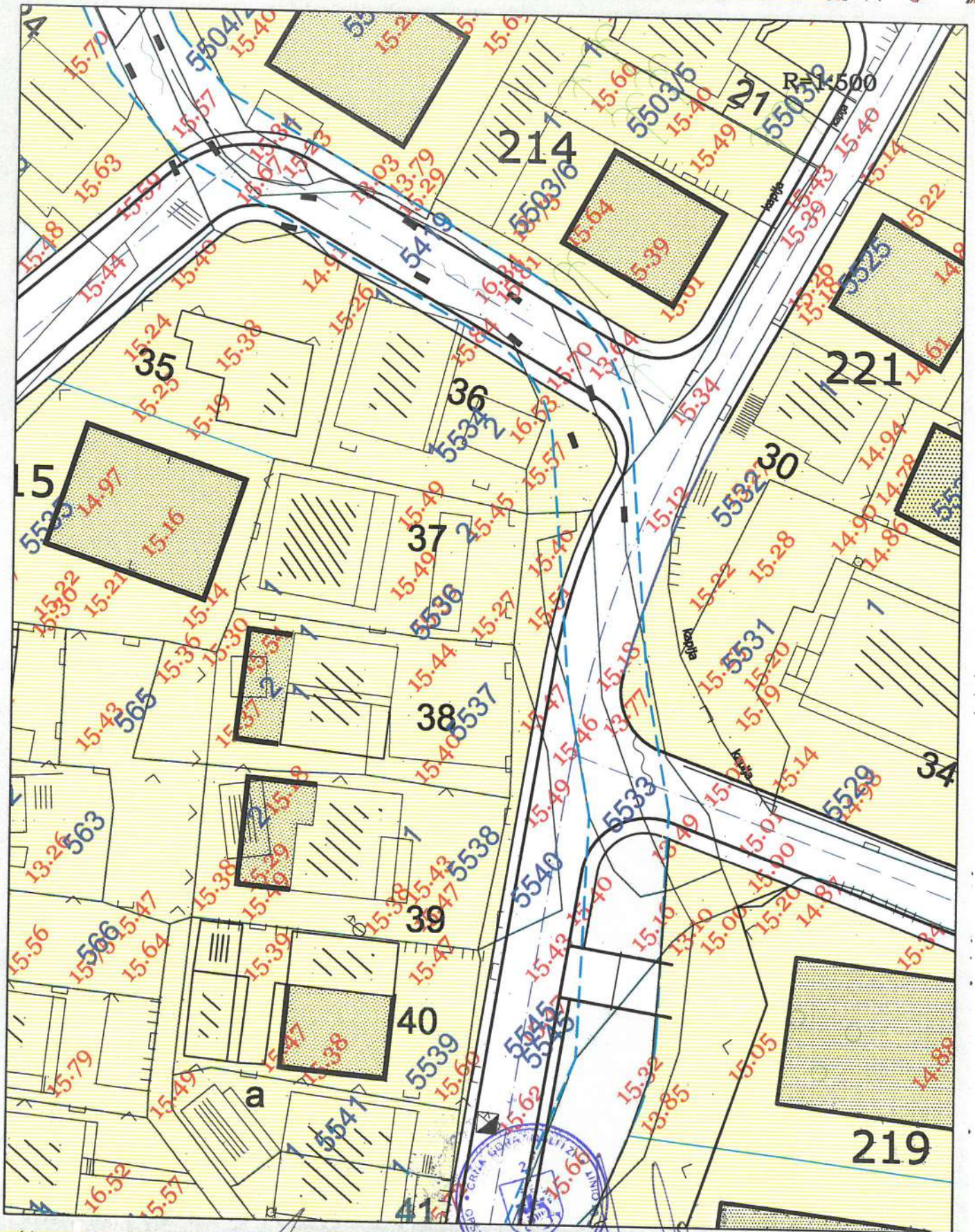
● objekti koji se ruše

▲ nadogradnja

■ dogradnja



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totosi" Karta brojanjene površina



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

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

PLAN NAMJENE POVRŠINA

- A** oznaka zona
granica zona
- ■ ■ ■ granica zahvata DUP-a
- postojeći objekti
■ planirani objekti
- postojeća katastarska parcela
— postojeća ograda
— granica urbanističke parcele (preparcelacija)
- - - regulacija Bratice (preparcelacija)
- 179 broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)
342 broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)

- individualno stanovanje
■ mješovito stanovanje (poslovno stambeni objekti)
■ kolektivno stanovanje sa poslovanjem
■ autobuska stanica
■ ugostiteljstvo, agencije, administracija
■ elektrodistribucija
■ auto-moto savez
■ urbano zelenilo
— kolovozi, trotoari i slobodne površine

- - - regulisano korito Bratice



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totosi"
Karta br. 7 URB.-ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA,
URBANA OPREMA I IZMJENA PARTERA



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

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

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA, URBANA OPREMA I NAMJENA PARTERA

A

oznaka zona

granica zona

■ ■ ■ ■ ■ granica zahvata DUP-a



postojeći objekti



planirani objekti

— postojeća katastarska parcela

— x x x x — postojeća ograda

— granica urbanističke parcele (preparcelacija)

- - - - - regulacija Bratice (preparcelacija)

179 broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)

342 broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)

URBANA OPREMA I NAMJENA PARTERA



individualno stanovanje



kol. stanovanje, agencije, administracija, ugostiteljstvo ...



trgovina, ugostiteljstvo, zanati ...



autobuska stanica



ugostiteljstvo, agencije, administracija



elektrodistribucija



servisi



zelenilo



drvoredi



kolovozi, trotoar i slobodne površine



parkinzi



dječije igralište



kontejneri



PROSTORNI OBLICI

SPRATNOST OBJEKATA

P - prizemlje

+2 - spratovi

Pk - potkrovlje

P+1 - postojeća spratnost

P+1+Pk - planirana nadgradnja

P+1+Pk - planirana spratnost - novi objekti



ravan krov



kos krov



terasa



oznaka zona

granica zona



granica zahvata DUP-a



postojeci objekti



planirani objekti



postojeća katastarska parcela



postojeća ograda



granica urbanističke parcele (preparcelacija)



regulacija Bratice (preparcelacija)

179

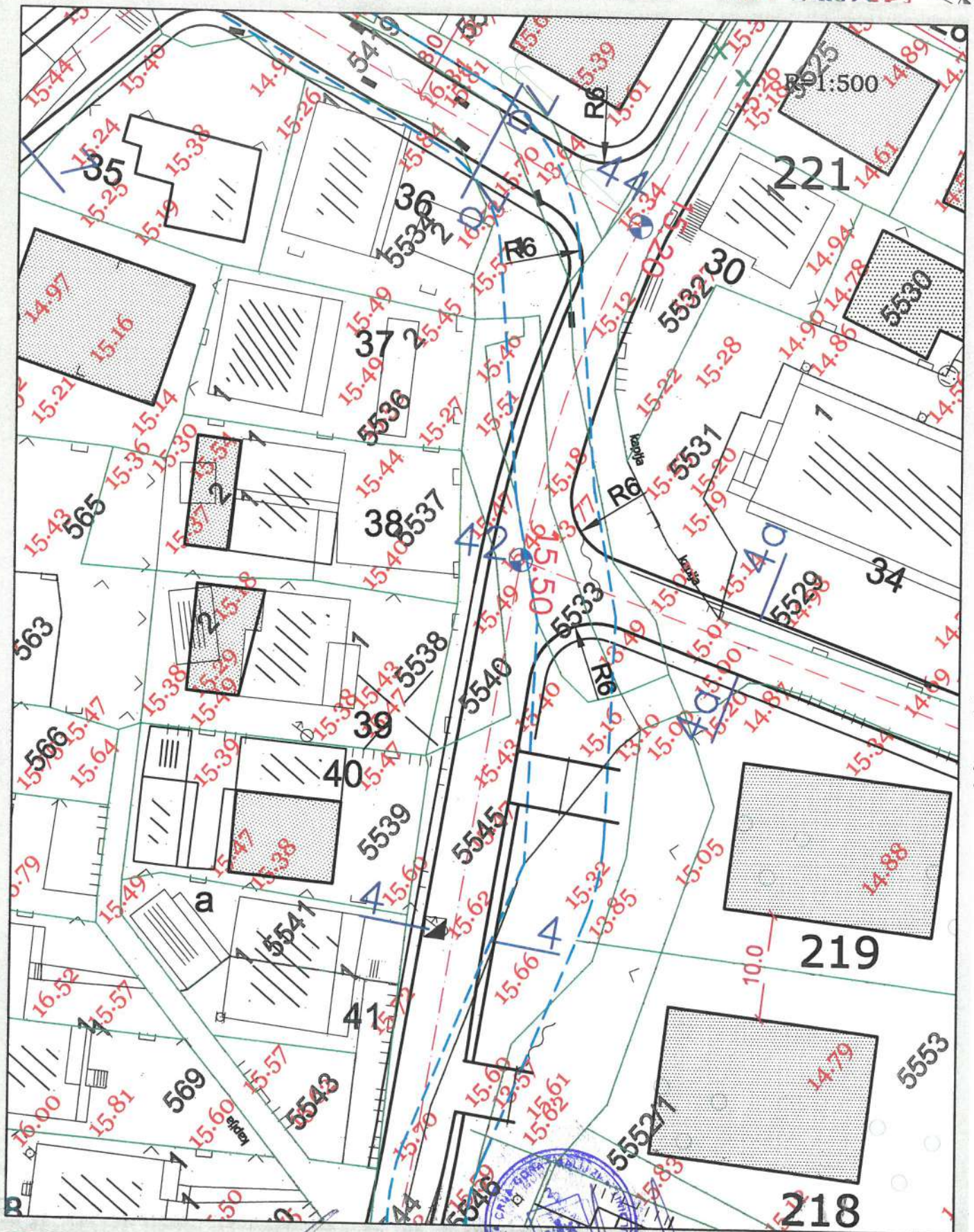
broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)

342

broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)



Izmjena i dopuna DOP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"
Karta br. 9 Saobracaja



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



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

SAOBRAĆAJ I NIVELACIJA

A

oznaka zona

granica zona

□ □ □ □ granica zahvata DUP-a



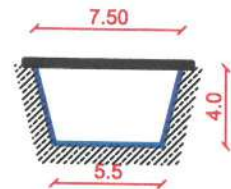
postojeci objekti



planirani objekti

--- regulacija Bratice (preparcelacija)

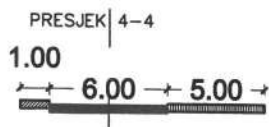
šematski presjek
regulacije potoka
Bratica



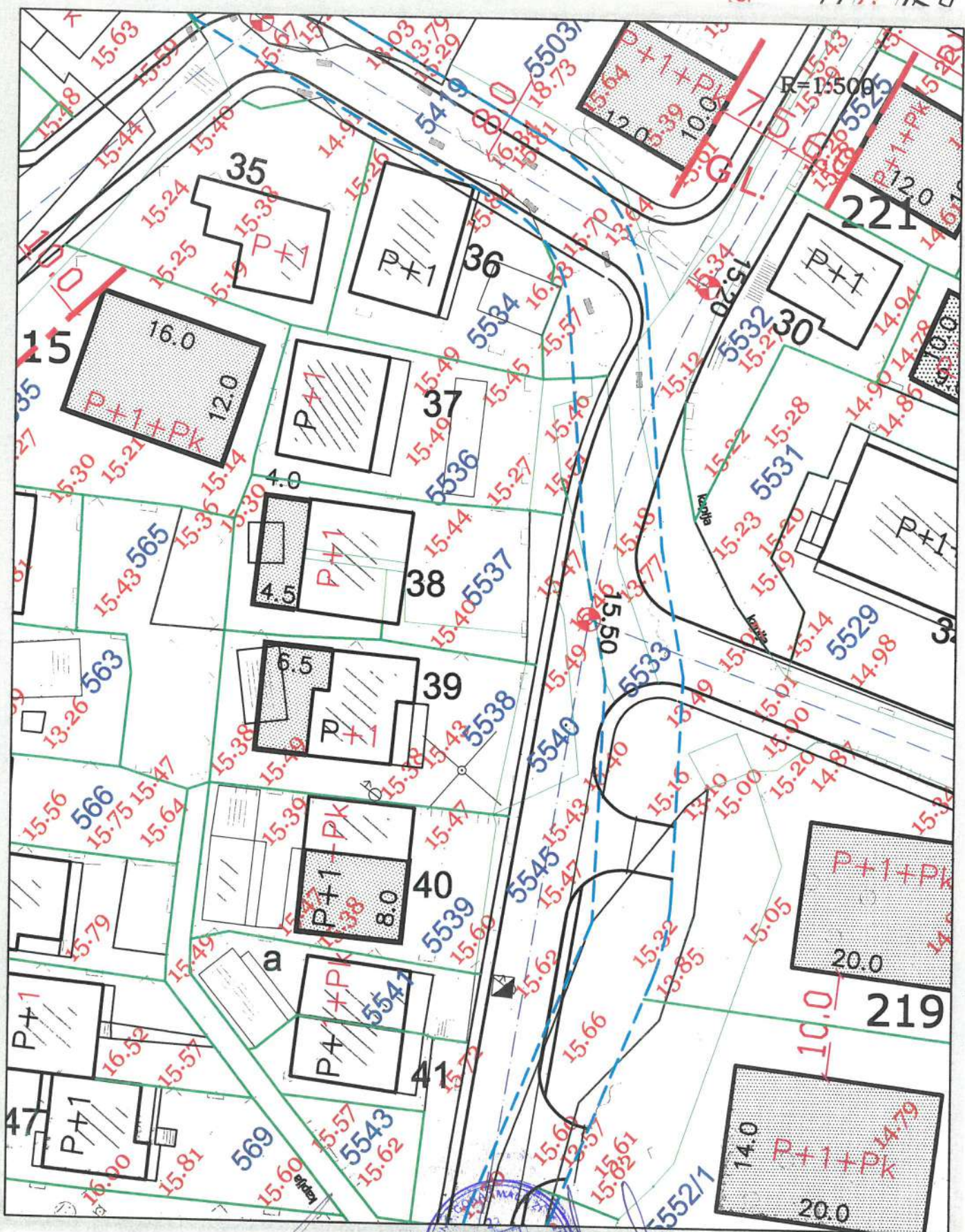
A - A



B - B



Izmjena i dopuna DŪP-a Ūlcinj Grad za lokalitet "Totoš".
Karta br.10 Parcelacije i regulacije



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



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

PARCELACIJA I REGULACIJA



A

oznaka zona

granica zona



granica zahvata DUP-a



postojeci objekti



planirani objekti



urbanisticka parcela



granica ktastarske parcele koja je u sklopu urbanisticke



regulacija Bratice (preparcelacija)

179

broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)

342

broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)



građevinska linija



regulaciona linija

P+1

postojeća spratnost

P+2

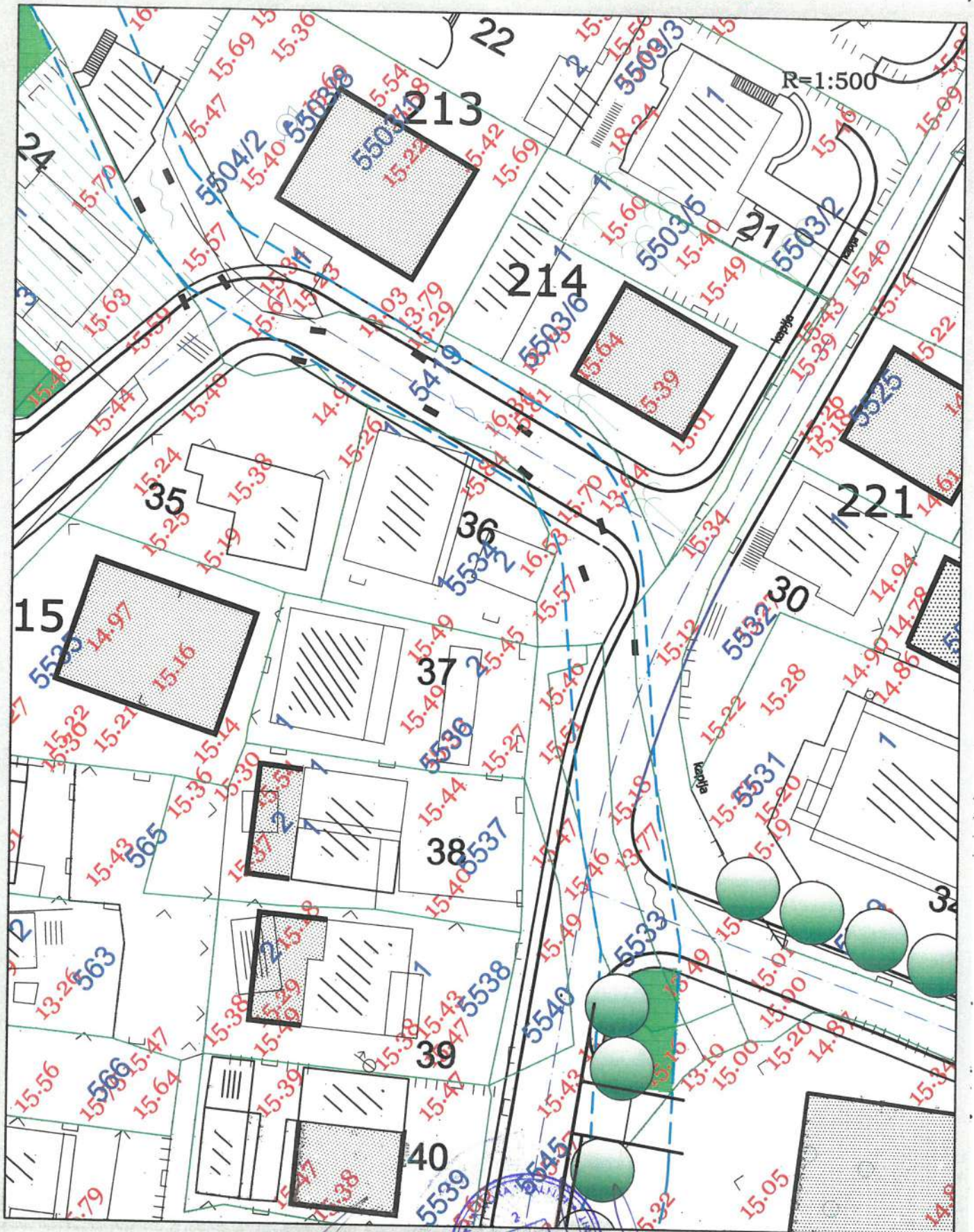
planirana spratnost

P+1+Pk

planirana nadgradnja



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"
Karta br.11 hortikulture











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



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

HORTIKULTURA

LEGENDA:

-  uređene zelene površine javnog korišćenja
-  zelenilo poslovno administrativnih i uslužnih objekata
-  zelenilo individualnih objekata
-  zelenilo poslovno - uslužnih prizemlja kolektivnih objekata
-  postojeće drvo koje se zadržava
-  postojeća palma koja se zadržava
-  planirani drvored
-  planirani park - dječije igralište

A

oznaka zona

granica zona

 granica zahvata DUP-a








postojeci objekti



planirani objekti



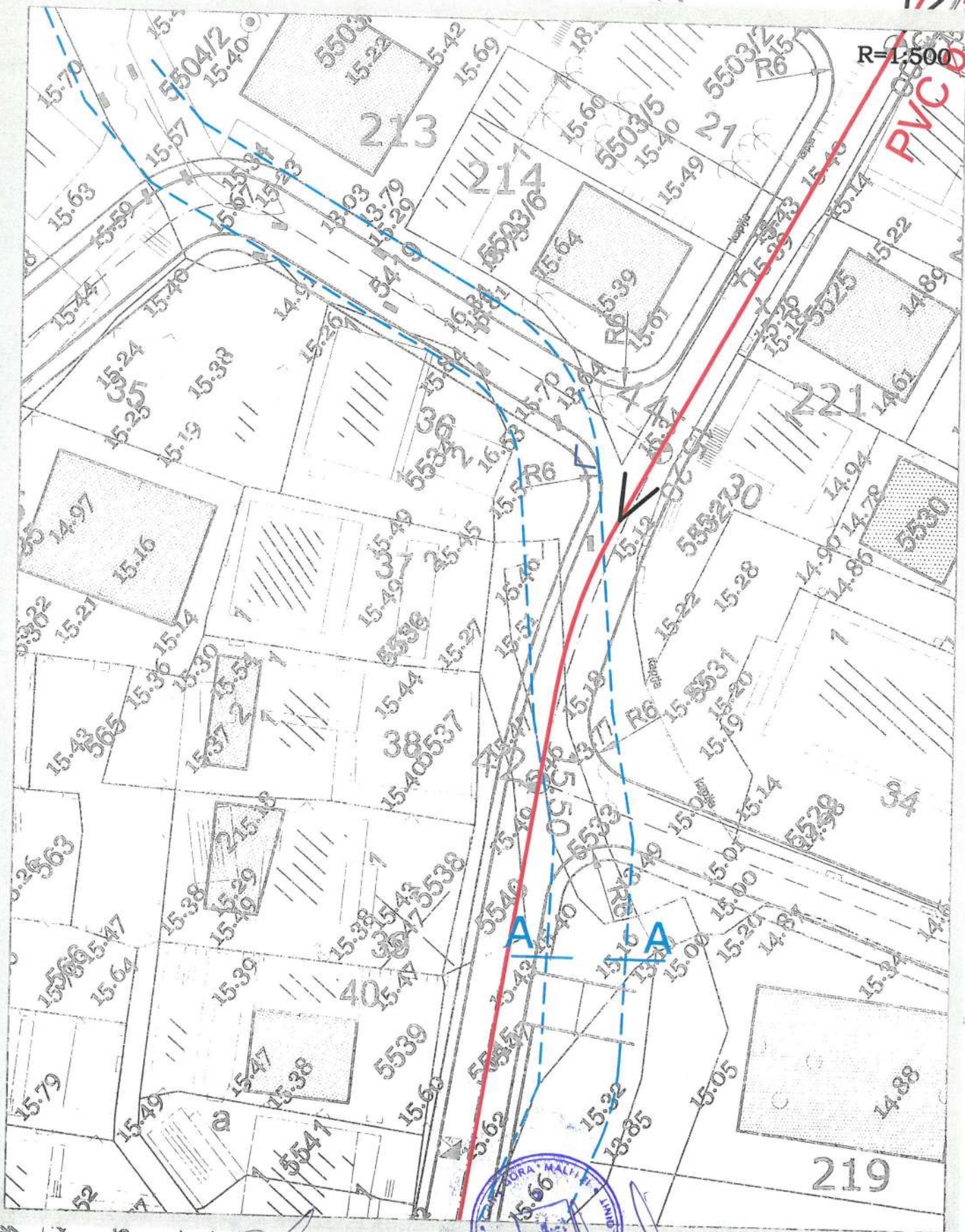
INFRASTRUKTURA VODOSNABDJEVANJE

-  postojeći vodovod
-  planirani vodovod
-  dislokacija postojeće trase
-  šahtovi
-  pomoćni objekat za prihvatanje dodatnih voda iz regionalnog vodovoda



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"

Karta br.13 kanalizacija



R=1:500






PVC D



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

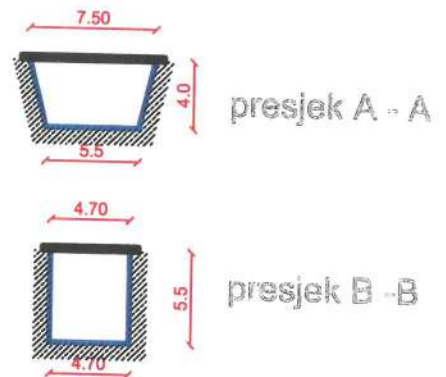
V.D Sekretar-a
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

KANALIZACIJA

-  postojeca kanalizacija
-  planirana kanalizacija
-  reviziono okno
-  crpna stanica
-  planirana atmosferska kanalizacija

regulacije potoka Bratica

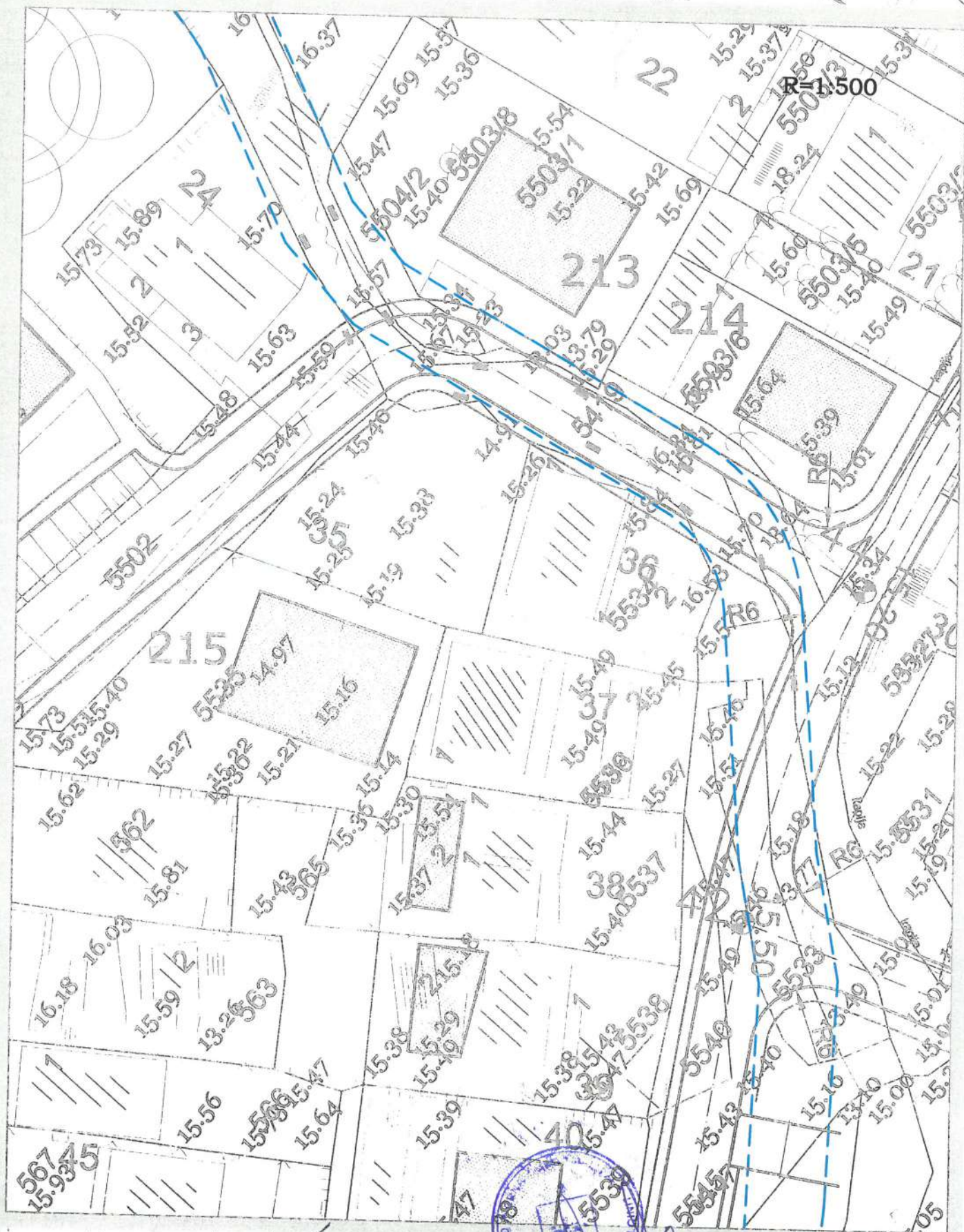
 reviziono okno potoka Bratice



šematski presjek
regulacije potoka Bratica



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"
Karta br.14 elektroenergetike










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



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

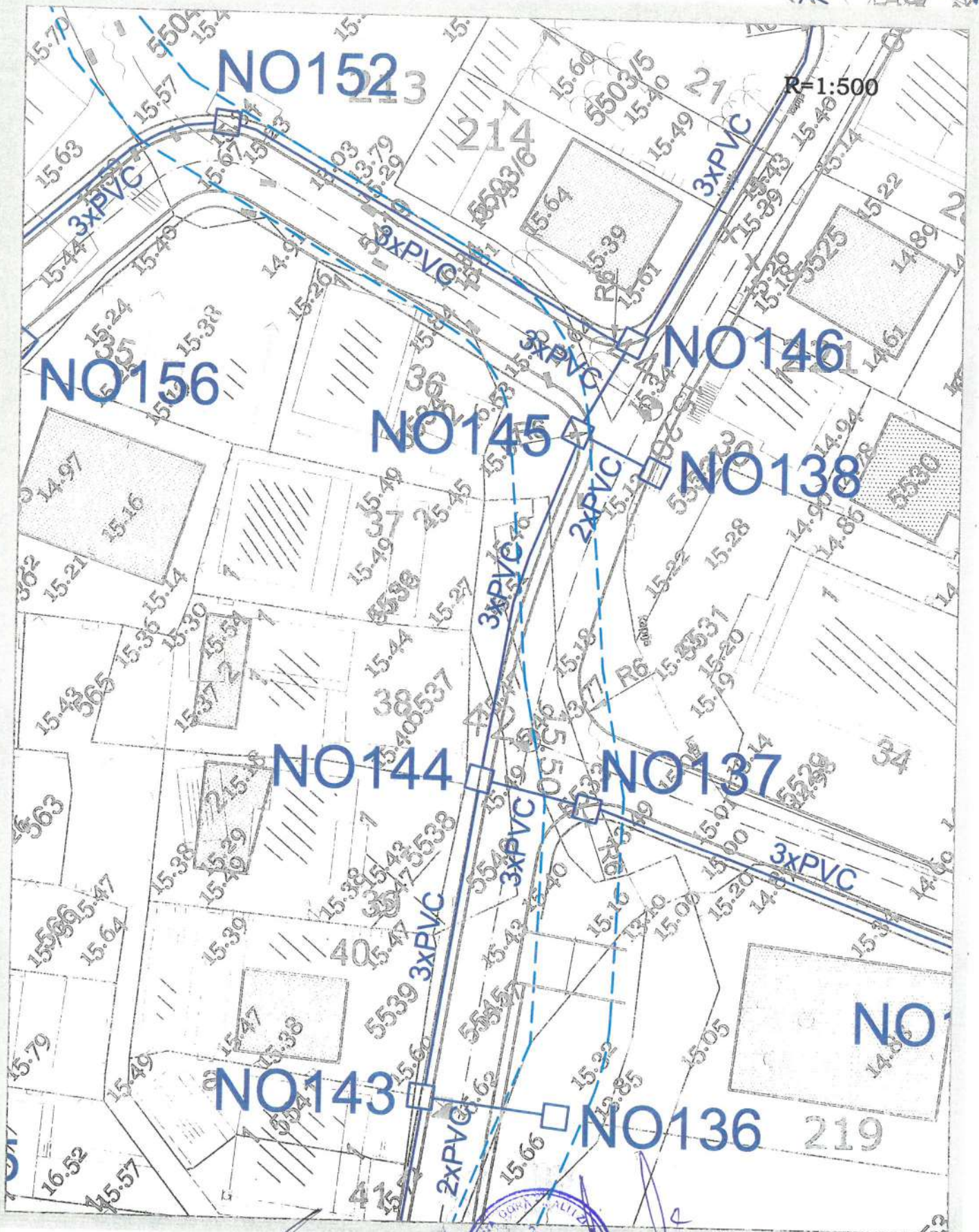
ELEKTROENERGETIKA

-  postojeći kablovi
-  postojeći dalekovod 35 kV
-  postojeći dalekovod 35 kV koji se izmješta
-  postojeće TS Grad, Autobuska, Igumanske zgrade, Otrant komerc

-  planirani kablovi
-  planirano izmještanje 35 kV dalekovoda
-  planirane TS 1,2,3,4, Uprava-krug
- planirani-izmješteni stub visokonaponske mreže



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Fotosi"
Karta br.15 telekomunikacije



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

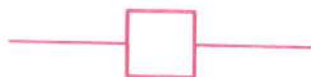


V.D Sekretar-a
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

TELEKOMUNIKACIJE



postojece tk okno



postojeca tk kanalizacija



postojeci tk cvor



postojeci tk izvod



planirano tk okno



planirana tk kanalizacija sa
6, 4, 3 i 2 PVC cijevi 110mm



05

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

RJEŠENJE

Izdaje se Saobraćajna saglasnost za Zubera B. Ali iz Ulcinja, za izgradnju objekta za individualno stanovanje, za situaciono rješenje saobraćajnice na urb. parc. broj 37 zona "A" u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj - Grad" za lokalitet "Totoši", Opština Ulcinj.

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

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj na ime investitora **Zubera B. Ali - Ulcinj**, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-447/18 od 03.09.2018 godine, za izdavanje saobraćajne saglasnosti za pristup djelovima kat. parcela br. 5536, 5533 i 5545 KO Ulcinj, ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 31/16).

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

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

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

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi" br. 22/07). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 535-82567770-43.

Obradio,

Đorđe Dabović, Samostalni savjetnik I
(za komunalne poslove)



Dostavljeno:

- 1x Zuber B. Ali - Ulcinj
- 1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj,
- 1x U spise,
- 1x arhivi

SEKRETAR,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

