



**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.:05-332/21-64/7
Ulcinj / Ulqin, 24.02.2021.godine

Dobrecović N. Aleksandar

ULCINJ
Totoši, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/21-64/7 od 24.02.2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za kolektivno stanovanje sa poslovanje na urbanističkoj parceli br. 291 u zoni B 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.građ.

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

Dostravljeno:

- 1 x Imenovanom
- 1 x Urbanističko.građevinskoj inspekciji
- 1 x Arhivi i
- 1 x U spise predmeta

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm Br./ Nr.:05-332/21-64/7 Ulcinj / Ulqin, 24.02.2021.godine	Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT
2	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 i 82/2020), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima 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 Dobrecović N. Aleksandar broj 05-332/21-64/1 od 02.02.2021. godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta za kolektivno stanovanje sa poslovanjem na urbanističkoj parceli br. 291 zona "B", koju čini dio katastarske parcele br.5605 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	<i>Dobrecović N. Aleksandar</i>
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Na grafičkom prilogu br.5. "Analiza stvorenih uslova – postojeće stanje", katastarska parcela br.5605 KO Ulcinj, prikazana kao „Obradive površine – livade, voćnjaci, vinogradi,...“ Na katastarskoj parceli br.5605 KO Ulcinj, nema izgrađenog objekta. Karta br.5. "Analiza stvorenih uslova– postojeće stanje " u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova. Klimatski uslovi: Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne . Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana Osuncanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno. Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga. Relativna vlažnost je 69% Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti,a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru ,februaru,novembru,decembru i martu.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati.	

	<p>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br. 291 zona "B": je kolektivno stanovanje sa poslovanjem - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 "Namjene površina".</p>																																													
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Parcelacija i regulacija: U karti list broj 10. "Parcelacija i regulacija", dati su elementi parcelacije, regulacije i preparcelacije.</p> <p>Urbanistička parcela br.291 zona "B": Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, na dio katastarske parcele br.5605 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br. 291 zona "B" sa površinom od 1.155,00 m² i na njoj je planiran objekat spratnosti P+2 (prizemlje i dva sprata). Planirani gabarit objekta dat je u grafičkom prilogu uslova u karti br.10 "Parcelacija i regulacija" u razmjeri R=1: 500.</p> <p>Urbanistička parcela 291 zona "B", definisana je koordinatnim tačkama, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU.</p> <p>Koordinatne tačke UP 291 zona "B", su:</p> <table border="1"> <tr><td>1.</td><td>6601770,2400</td><td>4643697,6100</td></tr> <tr><td>2.</td><td>6601759,6000</td><td>4643716,8800</td></tr> <tr><td>3.</td><td>6601757,3524</td><td>4643720,9505</td></tr> <tr><td>4.</td><td>6601764,6979</td><td>4643725,0084</td></tr> <tr><td>5.</td><td>6601769,7838</td><td>4643727,5132</td></tr> <tr><td>6.</td><td>6601778,7350</td><td>4643732,0495</td></tr> <tr><td>7.</td><td>6601780,1443</td><td>4643728,7997</td></tr> <tr><td>8.</td><td>6601798,3687</td><td>4643736,7129</td></tr> <tr><td>9.</td><td>6601806,4998</td><td>4643739,9950</td></tr> <tr><td>10.</td><td>6601814,3000</td><td>4643725,0900</td></tr> <tr><td>11.</td><td>6601789,1515</td><td>4643709,3910.</td></tr> </table> <p>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 predmetne katastarske parcele koja formira urbanističku parcelu 291 zona B. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.</p> <p>Zona B – Planski parametri za urbanističku parcelu 291 zona B:</p> <table border="1"> <tr><td>Urbanistička parcela (broj)</td><td>291</td></tr> <tr><td>Površina urbanističke parcele (m2)</td><td>1.155,00</td></tr> <tr><td>max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)</td><td>600,00</td></tr> <tr><td>max bruto građevinska površina(m2)</td><td>1.800,00</td></tr> <tr><td>max spratnost objekta</td><td>P+2</td></tr> <tr><td>namjena</td><td>kolektivno stanovanje sa poslovanjem</td></tr> </table> <p>Spratnost objekta je P+2 (prizemlje i dva sprata).</p> <p>Svi elementi za formiranje urbanističko tehničkih uslova dati su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tekstualnim priložima - i grafičkim priložima karata : list broj 6 "Namjena površina", list broj 7 "Distribucija sadržaja i urbana oprema", list broj 8 "Prostorni oblici i spratnost objekata", list broj 9 "Saobraćaj", list broj 10 "Parcelacija i 	1.	6601770,2400	4643697,6100	2.	6601759,6000	4643716,8800	3.	6601757,3524	4643720,9505	4.	6601764,6979	4643725,0084	5.	6601769,7838	4643727,5132	6.	6601778,7350	4643732,0495	7.	6601780,1443	4643728,7997	8.	6601798,3687	4643736,7129	9.	6601806,4998	4643739,9950	10.	6601814,3000	4643725,0900	11.	6601789,1515	4643709,3910.	Urbanistička parcela (broj)	291	Površina urbanističke parcele (m2)	1.155,00	max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	600,00	max bruto građevinska površina(m2)	1.800,00	max spratnost objekta	P+2	namjena	kolektivno stanovanje sa poslovanjem
1.	6601770,2400	4643697,6100																																												
2.	6601759,6000	4643716,8800																																												
3.	6601757,3524	4643720,9505																																												
4.	6601764,6979	4643725,0084																																												
5.	6601769,7838	4643727,5132																																												
6.	6601778,7350	4643732,0495																																												
7.	6601780,1443	4643728,7997																																												
8.	6601798,3687	4643736,7129																																												
9.	6601806,4998	4643739,9950																																												
10.	6601814,3000	4643725,0900																																												
11.	6601789,1515	4643709,3910.																																												
Urbanistička parcela (broj)	291																																													
Površina urbanističke parcele (m2)	1.155,00																																													
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	600,00																																													
max bruto građevinska površina(m2)	1.800,00																																													
max spratnost objekta	P+2																																													
namjena	kolektivno stanovanje sa poslovanjem																																													

regulacija", list broj 11 "Pejsažna arhitektura", list broj 12 "Vodovod", list broj 13 "Kanalizacija", list broj 14 "Elektroenergetika" i br.15 "Telekomunikacije".

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

Krov objekata za spratnost P+2 je kosi krov, dvovodni (nagiba 22-26*), prikazan u karti br.8 „Prostorni oblici“ u R 1/500, 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.

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 priložima.

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.

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.

7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulacija i nivelacija</p> <p>1. Kordinate regulacione linije za urbanističku parcelu 291:</p> <p>2. X=6601759.6000 Y=4643716.8800</p> <p>3. X=6601757.3524 Y=4643720.9505</p> <p>4. X=6601764.6979 Y=4643725.0084</p> <p>5. X=6601769.7838 Y=4643727.5132</p> <p>6. X=6601778.7350 Y=4643732.0495</p> <p>7. X=6601780.1443 Y=4643728.7997</p> <p>8. X=6601798.3687 Y=4643736.7129</p> <p>9. X=6601806.4998 Y=4643739.9950</p> <p>Kordinatne tačke planiranog objekta na urbanističku parcelu br. 291:</p> <p>1. 6601770,0454 4643705,3913</p> <p>2. 6601768,8463 4643708,1412</p> <p>3. 6601764,0499 4643719,1410</p> <p>4. 6601800,7158 4643735,1289</p> <p>5. 6601805,5122 4643724,1292</p> <p>6. 6601806,6950 4643721,4167</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p> <p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</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>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), Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i 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>


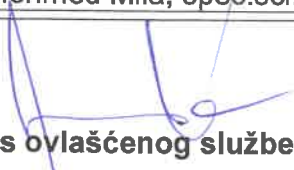
10 .	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Zelenilo poslovno - administrativnih i uslužnih objekata Predviđeno je oko svih administrativnih, poslovnih i uslužnih objekata na području DUP -a.</p> <p>Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom...</p> <p>Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina- reprezentativne površine oko ulaza.</p> <p>Oko poslovnih i administrativnih objekata predvidjeti sadnju većeg broja vrsta iz širokog asortimana mediteranskih vrsta biljaka, koje se po raznolikosti boja, oblika i veličine cvijeta, s pravom po ljepoti i atraktivnosti habitusa, smatraju najdekorativnijim .</p> <p>Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama. Na sličan način tretirati površine oko objekata trgovine i usluga. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.</p> <p>Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.</p> <p>Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.</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>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti Izgradnju objekata u javnoj upotrebi vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan, pristup, kretanje boravak i rad.</p> <p>Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama.</p> <p>Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).</p>
13 .	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p style="text-align: center;">/</p>
14 .	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p style="text-align: center;">/</p>

15 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16 .	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	<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 .	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 Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.</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 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.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<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

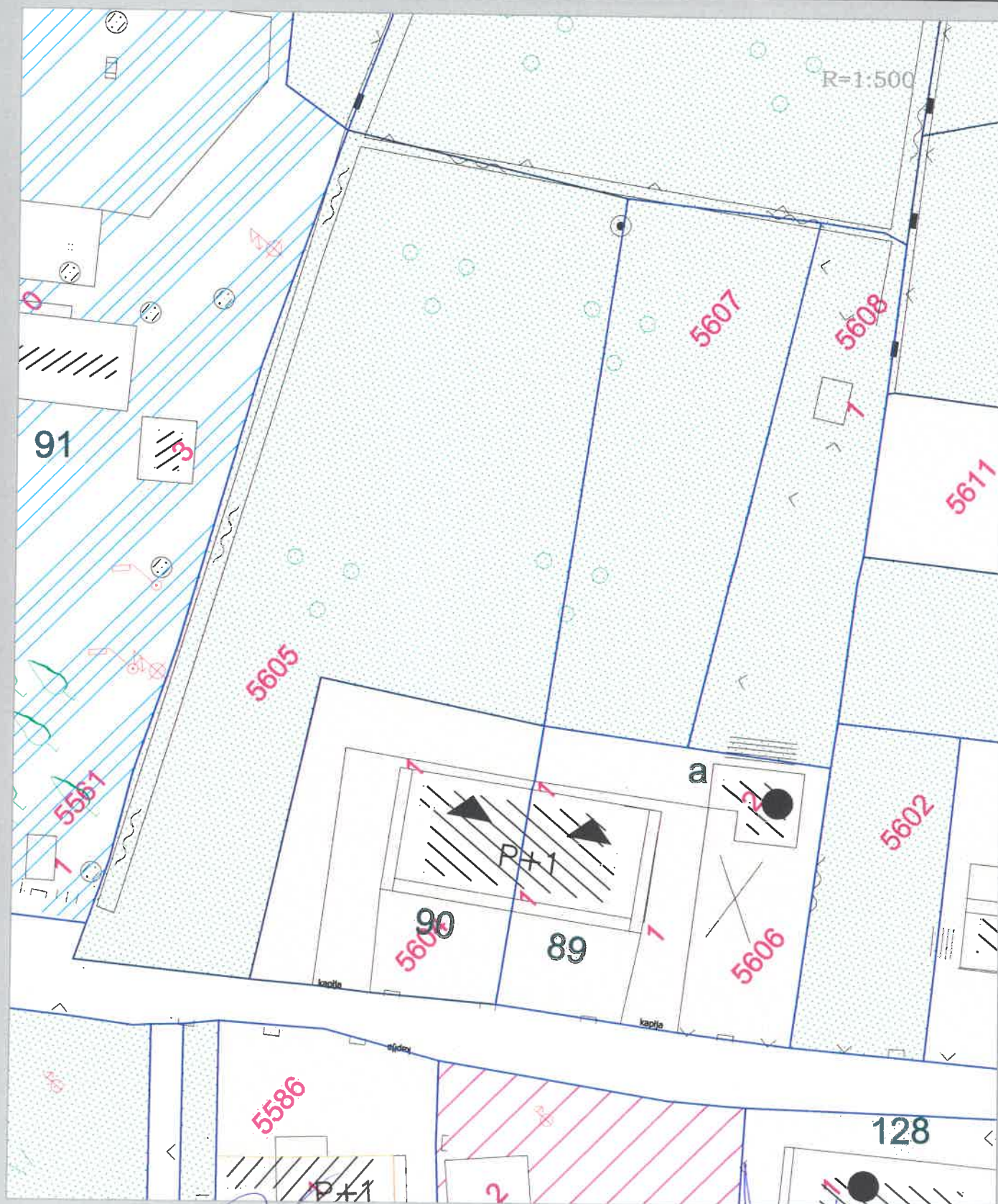
	<p>infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i - Adresu web portala http://ekinfrastuktura.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>				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Oznaka urbanističke parcele</td> <td style="text-align: center;">291 zona B</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m²)</td> <td style="text-align: center;">1.155,00</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	291 zona B	Površina urbanističke parcele (m ²)	1.155,00
Oznaka urbanističke parcele	291 zona B				
Površina urbanističke parcele (m ²)	1.155,00				

Maksimalni indeks zauzetosti	/
Max.površina prizemlja (m ²)	600,00
Maksimalni indeks izgrađenosti	/
Bruto građevinska površina objekata (max BGP) (m ²)	1.800,00
Namjena	kolektivno stanovanje sa poslovanjem
Maksimalna spratnost objekata	P+2
Maksimalna visinska kota objekta	<p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjereno između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za garaže i tehničke prostorije do 3.00 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 4.5 m
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Duž sabirnih i pristupnih ulica predviđeno je upravno i uz magistralu paralelno parkiranje, sa parking mjestom 2.5x5m.</p> <p>Obrađena otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svaka tri parking mjesta obezbijediti zasad drveća. Obavezno je odgovarajuće oivčavanje parking prostora.</p> <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> <p>Karakteristični poprečni profili saobraćajnica prikazani su u grafickom prilogu br.9.</p>
	<p>Materijalizacija objekata:</p> <p>U materijalizaciji objekata koristiti savremene materijale u skladu sa planiranom namjenom objekta i koloritom koji je uskladen sa njegovom funkcijom, okruženjem,</p>

	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>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 insolaciju 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>
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 od 06.10.2017. god.) 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 od 06.10.2017.god.).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21 .	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - Urbanističko-građevinskoj inspekciji - Arhivi i - U spise predmeta . 	

22	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehtet Tafica, dipl.ing.građ.
		 potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, 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>3. List nepokretnosti sa kopijom plana</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. 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 kolektivno stanovanje sa poslovanjem na urbanističkoj parceli br. 291 zona „B“ u zahvatu ID DUP-a „Totoši“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/21-64/3 od 09.02.2021. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-332/21-64/4 i 05-332/21-64/5 od 09.02.2021. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-332/21-64/6 od 09.02.2021.godine (vodni uslovi).

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"
Karta br.5 postojeće stanje
















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

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

ANALIZA STVORENIH USLOVA POSTOJEĆ STANJE

NAMJENA POVRŠINA

	individualno stanovanje
	individualno stanovanje sa poslovanjem (trgovina, ugostiteljstvo, zanati)
	kolektivno stanovanje sa poslovanjem (trgovina, ugostit., agencije, admin.)
	trgovina
	autobuska stanica
	elektrodistribucija
	auto servis
	magacini i skladišta
	obrađive površine (livade, voćnadi, vinogradi, ...)
	urbano zelenilo
	potok Bračica
	neuredjene zelene površine
	saobraćajnice i slobodne površine

□□□□ granica zahvata DUP-a

□□□□ granica zona

A oznaka zona

136 broj objekta - parcele

SPRATNOST OBJEKATA

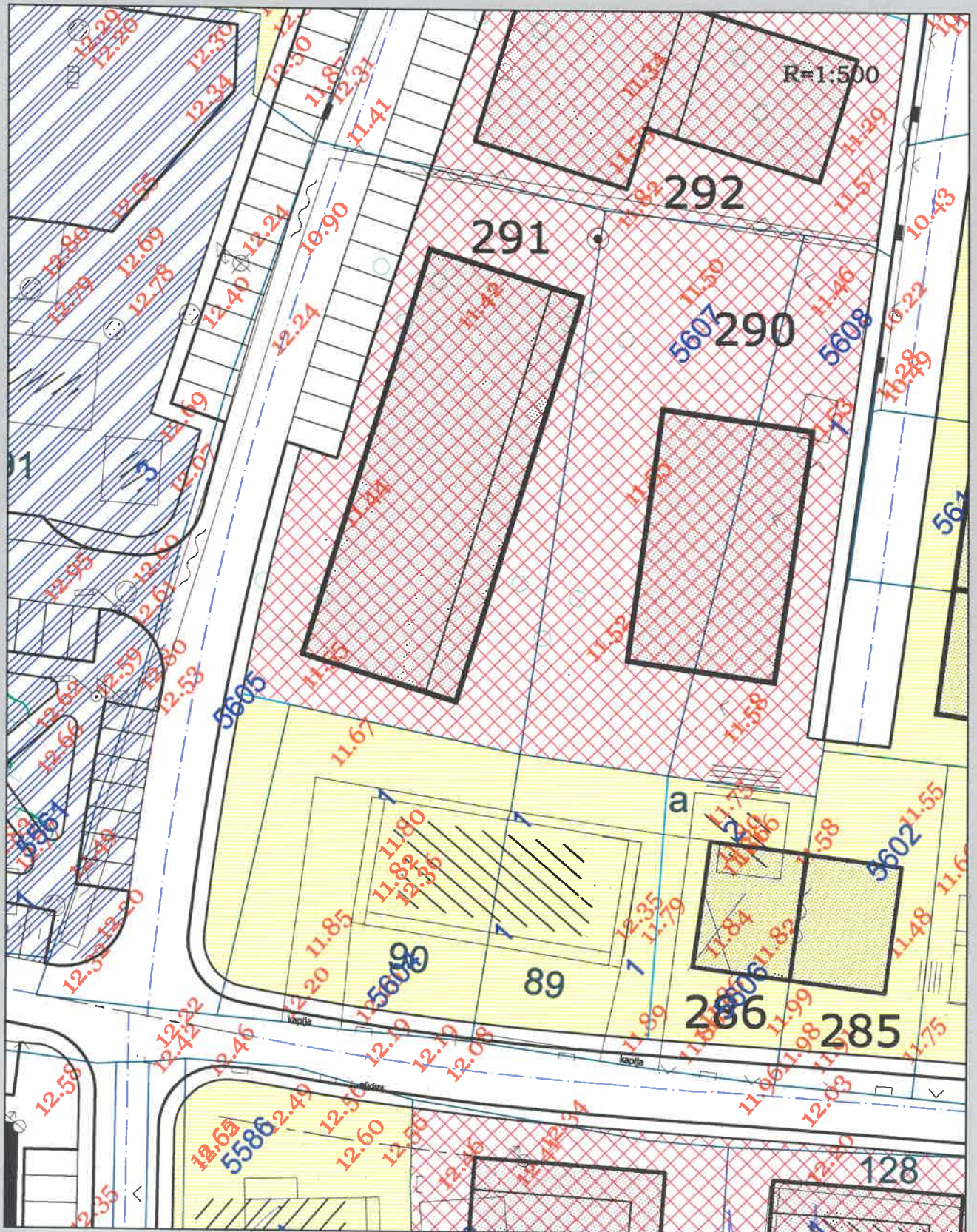
S	- suteren
P	- prizemlje
+1	- spratovi
Pk	- potkrovlje (mansarda)

PLAN INTERVENCIJA

●	objekti koji su ru
▲	nadogradnja
■	dogradnja



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"
Karta br.6 namjene površina



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

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

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)

PLAN NAMJENE POVRŠINA



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

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)

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, trotoari i slobodne površine



parkinzi

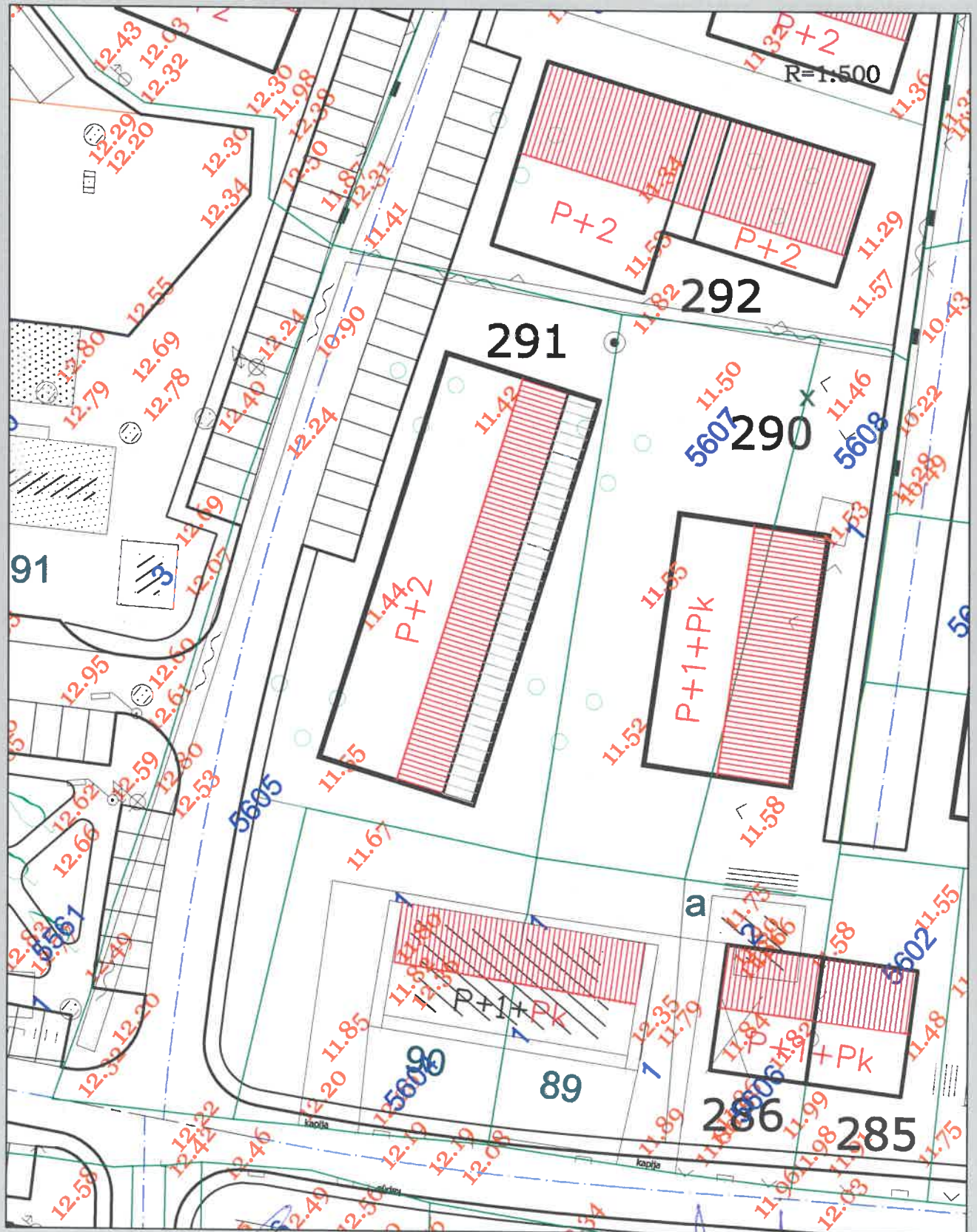


dječije igralište



kontejneri

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"
Karta br.8 prostorni oblici



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

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

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



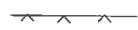
postojeci objekti



planirani objekti



postojeća katastarska parcela



postojeća ograda



granica urbanističke parcele (preparcelacija)



regulacija Bratice (preparcelacija)

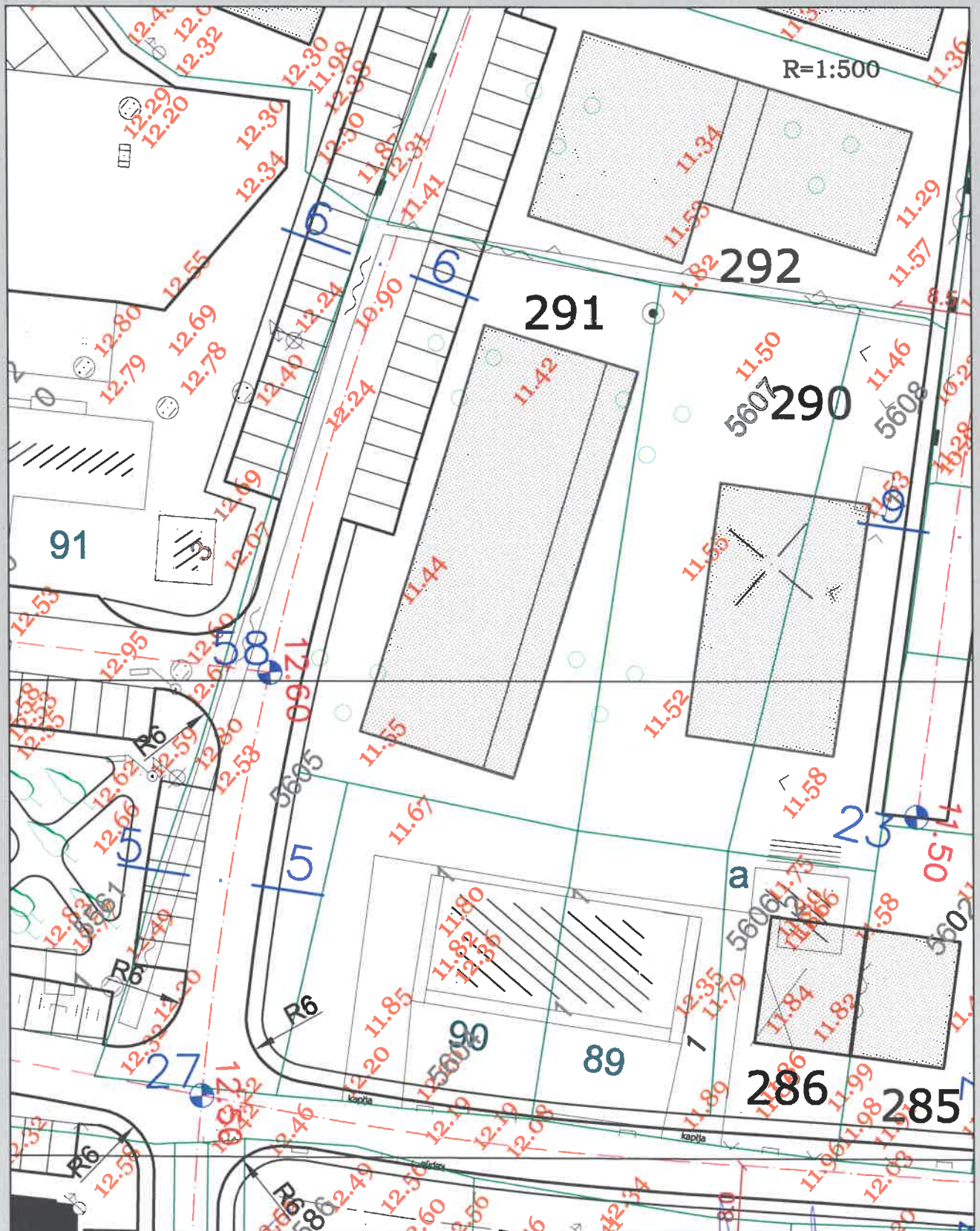
179

broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)

342

broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)

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

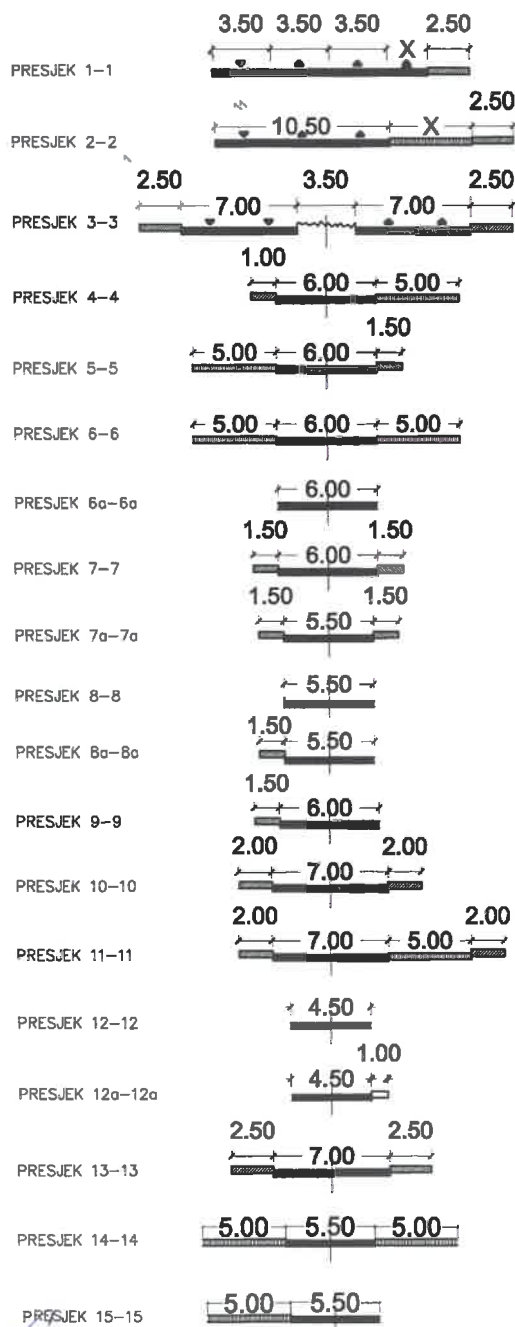
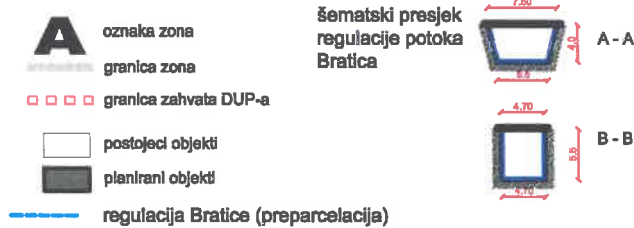


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

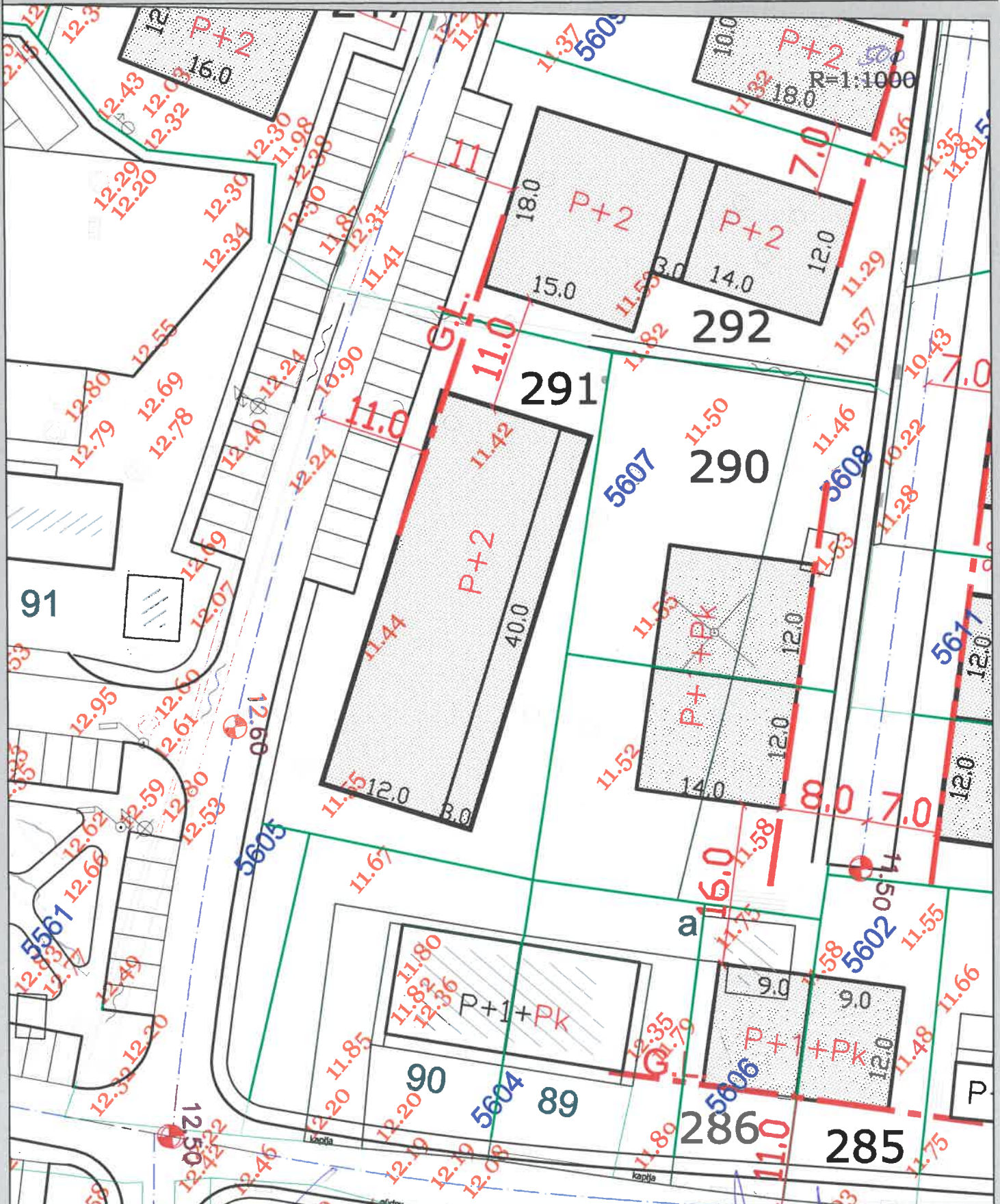
SAOBRAĆAJ I NIVELACIJA

R 1 : 1 000



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

Karta br.10 Parcelacije i regulacije



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

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

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


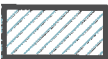








Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

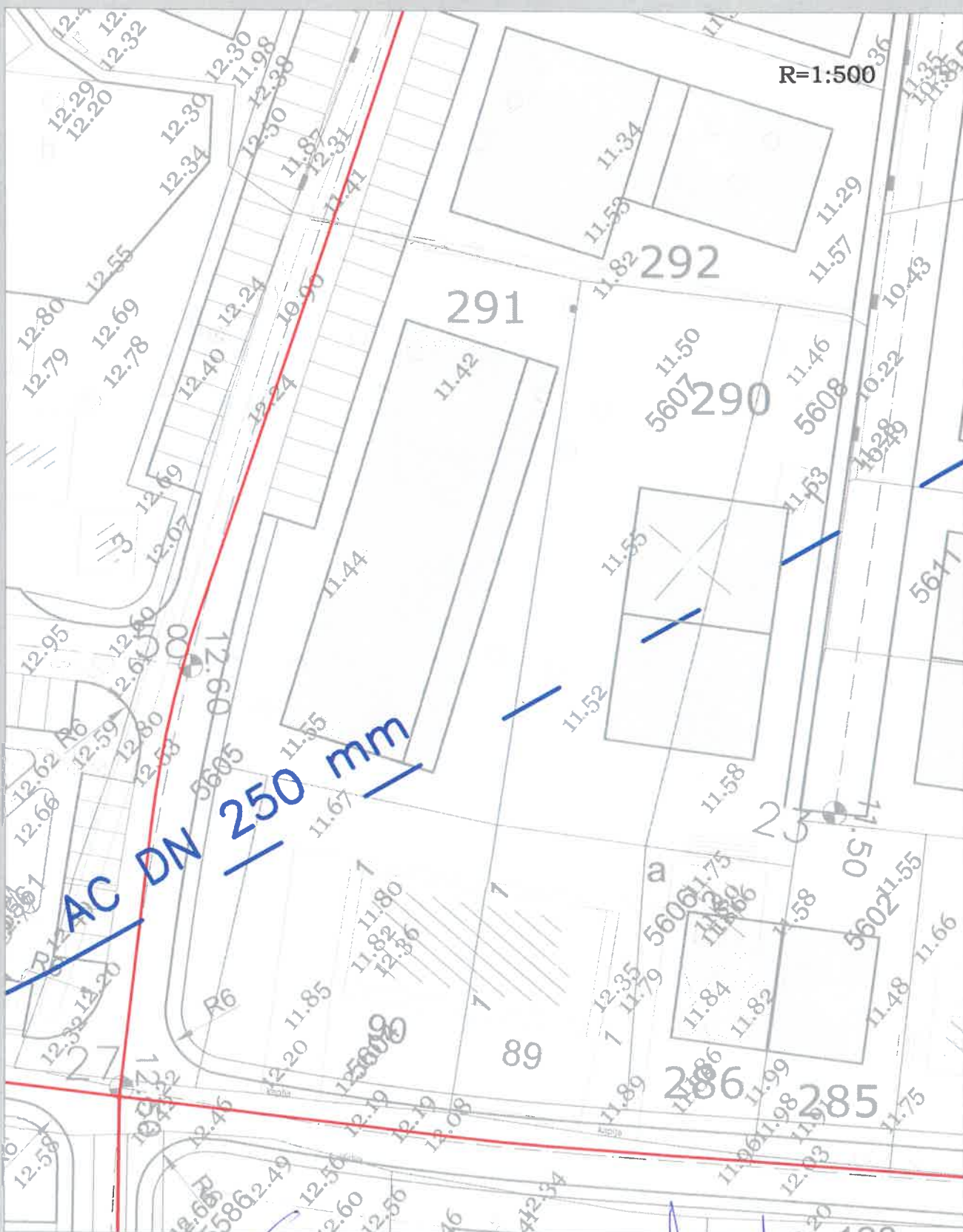


postojeci objekti



planirani objekti

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"
Karta br.12 Vodovoda



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

V.D. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.scl.arh.

A

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)

VODOSNABDJEVANJE



postojeći vodovod



planirani vodovod



dislokacija postojeće trase



šahtovi



pomoćni objekat za prihvatanje dodatnih voda iz regionalnog vodovoda

A

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)

KANALIZACIJA



postojeca kanalizacija



planirana kanalizacija



reviziono okno



crpna stanica

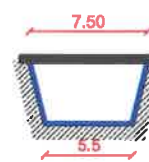


planirana atmosferska kanalizacija

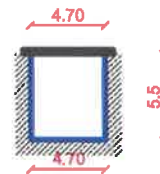
regulacija potoka Bratica



reviziono okno potoka Bratice



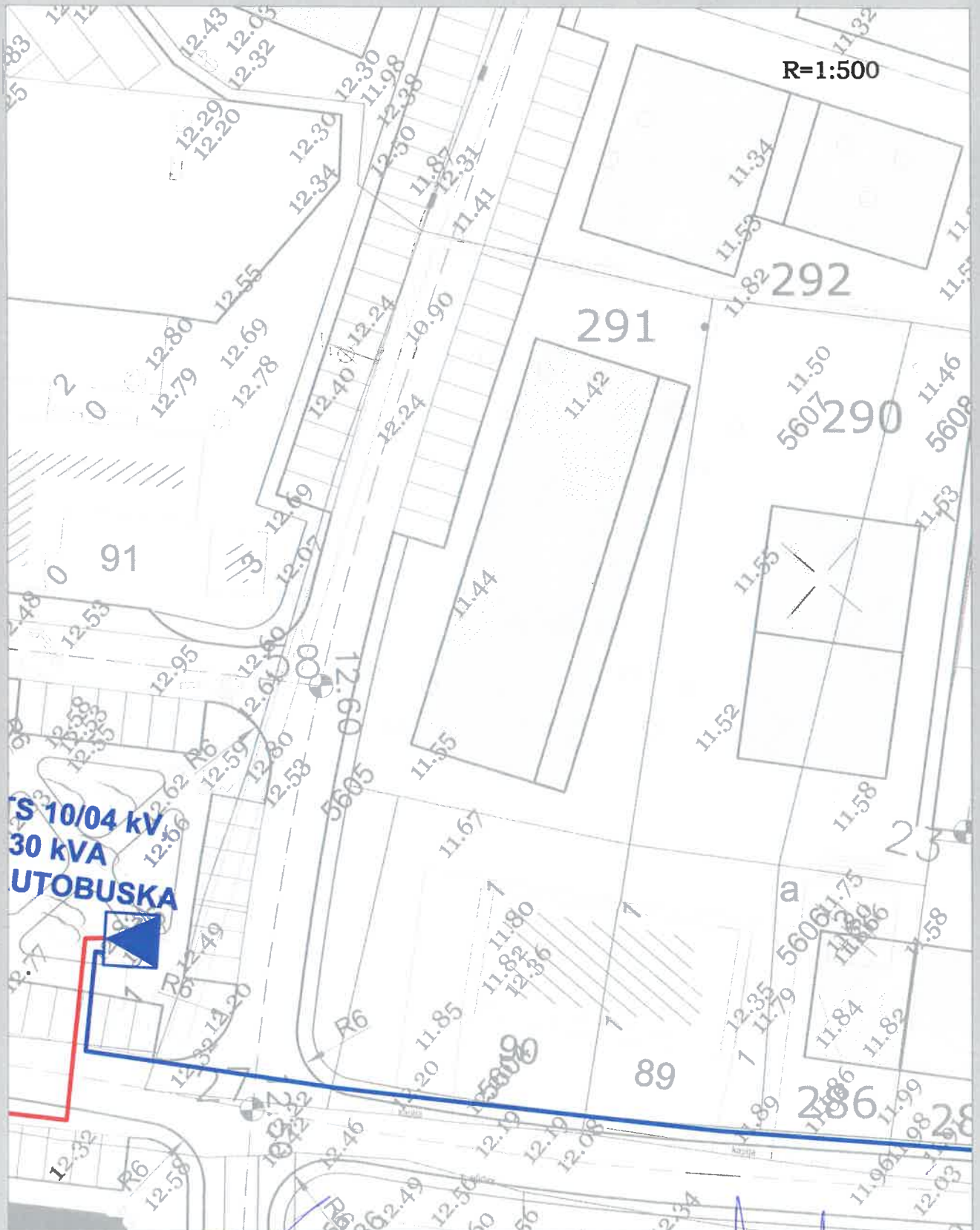
presjek A - A



presjek B - B



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.građ.

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

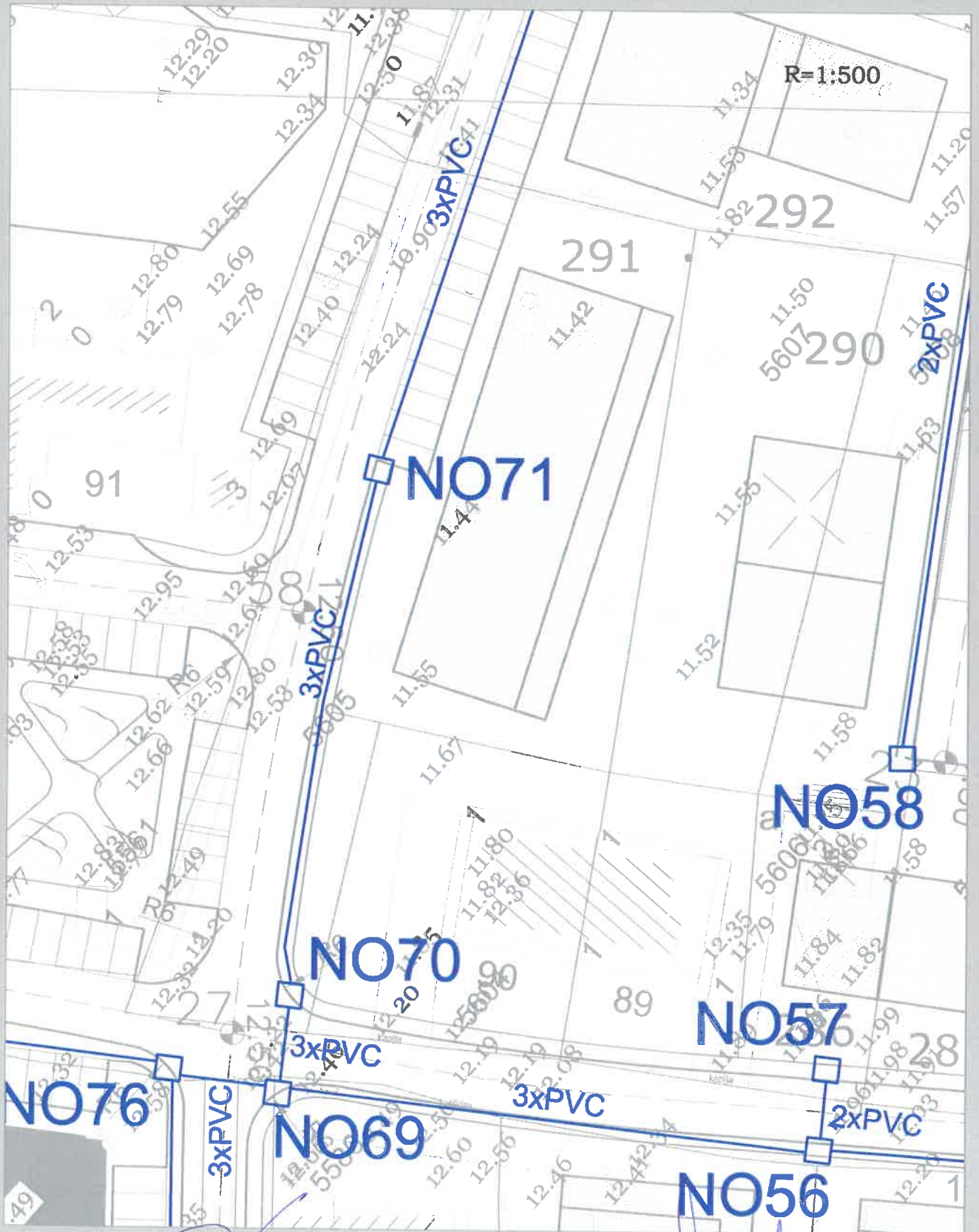
- A** oznaka zona
- granica zona
- ■ ■ ■ granica zahvata DUP-a
-  postojeci objekti
-  planirani objekti
- regulacija Bratice (preparcelacija)
- 179 broj objekata i urb. parcele (postojeci objekat)
- 342 broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)

ELEKTROENERGETIKA

-  postojeci kablovi
-  postojeci dalekovod 35 kV
-  postojeci 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 "Totoši"
Karta br.15 telekomunikacije



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

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

A

oznaka zona



granica zona



granica zahvata DUP-a



postojeci objekti



planirani objekti

179 broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)

342 broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)

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



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-478/2021

Datum: 08.02.2021.

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 SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 917-1-18/2021 OD 04 02 2021 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 930 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5605			17 142	08/11/2001	TOTOŠI	Voćnjak 1. klase		2176	815.56
Ukupno								2176	815.56

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3001966223011	DOBRECOVIĆ NIKOLA ALEKSANDAR 26.NOVEMBAR Ulcinj	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik: 9

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-18/2021

Datum: 08.02.2021.



Katastarska opština: ULCINJ

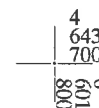
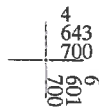
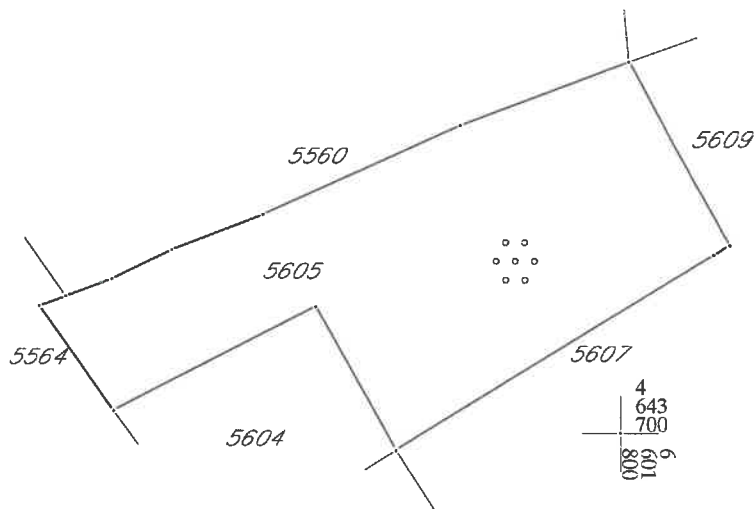
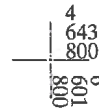
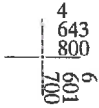
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 17

Parcela: 5605

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice: