



**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.:05-580/6-20
Ulcinj / Ulqin, 26.01.2021.godine

Dreshaj L. Kristjan

TUZI
Drešaj, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-580/6-20 od 26.01.2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata za kolektivno stanovanje sa poslovanjem na urbanističkim parcelama br. 329, 330, 331 i 332-333 zona "C" u skladu sa smjernicama 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.

Dostravljeno:

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



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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm Br./ Nr.:05-580/6-20 Ulcinj / Ulqin, 26.01.2021.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.116/20 od 04.12.2020.godine), 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 Dreshaj L. Kristjan broj 05-580/20 od 25.12.2020. godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekata za kolektivno stanovanje sa poslovanjem na urbanističkim parcelama br. 329, 330, 331 i 332-333 zona "C", koje čine katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela br.5680, 5681, 5682, 5668/1, 7502, 5675 i 5684 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	<i>Dreshaj L. Kristjan</i>
6	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Na grafičkom prilogu br.5. "Analiza stvorenih uslova – postojeće stanje", katastarska parcela br.5680 KO Ulcinj, prikazana kao površina za „Individualno stanovanje“ a katastarske parcele br. 5681, 5682, 5668/1 KO Ulcinj, prikazane kao „Obradive površine (livade, voćnjaci, vinogradi, ...)“. Na katastarskoj parceli br.5680 KO Ulcinj, prikazan je izgrađeni objekat za „Individualno stanovanje“, spratnosti P (prizemlje).</p> <p>Karta br.5. "Analiza stvorenih uslova– postojeće stanje " u R=1/1000 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.</p> <p>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.</p>	

7	PLANIRANO STANJE												
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije												
	<p>Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati.</p> <p>Namjena planiranih objekata na urbanističkoj parceli br. urbanističkim parcelama br. 329, 330, 331 i 332-333 zona "C": je kolektivno stanovanje sa poslovanjem - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 "Namjene površina".</p>												
7.2.	Pravila parcelacije												
	<p>Parcelacija i regulacija: U karti list broj 10. "Parcelacija i regulacija", dati su elementi parcelacije, regulacije i preparcelacije.</p> <p>1. Urbanistička parcela br.329 zona "C": Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, na katastarskim parcelama odnosno dijelovima katastarskih parcela br.5680, 5681, 7502 i 5675 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br. 329 zona "C" sa površinom od 699,00 m² i na njoj je planiran objekat spratnosti P+4+Pk (prizemlje, četiri sprata o podkrovlje). Planirani gabarit objekta dat je u grafičkom prilogu uslova u karti br.10 "Parcelacija i regulacija" u razmjeri R=1: 1000.</p> <p>Urbanistička parcela 329 zona "C", definisana je koordinatnim tačkama, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU. Koordinatne tačke UP 329 zona "C", su:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. X=6601871.4600 Y=4643532.1900 2. X=6601871.2100 Y=4643534.3100 3. X=6601877.4500 Y=4643545.2500 4. X=6601885.9937 Y=4643558.8531 5. X=6601905.1736 Y=4643542.9643 6. X=6601887.4435 Y=4643521.4329 7. X=6601882.3442 Y=4643518.5215 8. X=6601856.7460 Y=4643506.6007 9. X=6601877.6111 Y=4643525.6275 10. X=6601877.9663 Y=4643525.9594 <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 predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu 329 zona C. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.</p> <p>Zona C – Planski parametri za urbanističku parcelu 329 zona C:</p> <table border="1"> <tr> <td>Urbanistička parcela (broj)</td> <td>329</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m2)</td> <td>699,00</td> </tr> <tr> <td>max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)</td> <td>360,00</td> </tr> <tr> <td>max bruto građevinska površina(m2)</td> <td>2.160,00</td> </tr> <tr> <td>max spratnost objekta</td> <td>P+4+Pk</td> </tr> <tr> <td>namjena</td> <td>kolektivno stanovanje sa poslovanjem</td> </tr> </table> <p>Spratnost objekta je P+4+Pk (prizemlje, četiri sprata o podkrovlje).</p>	Urbanistička parcela (broj)	329	Površina urbanističke parcele (m2)	699,00	max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	360,00	max bruto građevinska površina(m2)	2.160,00	max spratnost objekta	P+4+Pk	namjena	kolektivno stanovanje sa poslovanjem
Urbanistička parcela (broj)	329												
Površina urbanističke parcele (m2)	699,00												
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	360,00												
max bruto građevinska površina(m2)	2.160,00												
max spratnost objekta	P+4+Pk												
namjena	kolektivno stanovanje sa poslovanjem												

2. Urbanistička parcela br.330 zona "C":

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, na katastarskim parcelama odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 5681, 5682 i 7502 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br. 330 zona "C" sa površinom od 613,00 m² i na njoj je planiran objekat spratnosti **P+4+Pk** (prizemlje, četiri sprata o podkrovlje).

Planirani gabarit objekta dat je u grafičkom prilogu uslova u karti br.10 "Parcelacija i regulacija" u razmjeri R=1: 1000.

Urbanistička parcela 330 zona "C", definisana je koordinatnim tačkama, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU.

Koordinatne tačke UP 330 zona "C", su:

1. X=6601887.44 Y=4643521.43
2. X=6601905.17 Y=4643542.96
3. X=6601918.12 Y=4643532.27
4. X=6601921.37 Y=4643536.12
5. X=6601923.16 Y=4643532.85
6. X=6601922.18 Y=4643529.24
7. X=6601916.19 Y=4643522.02
8. X=6601911.35 Y=4643516.57
9. X=6601906.49 Y=4643511.96
10. X=6601902.88 Y=4643508.79
11. X=6601887.44 Y=4643521.43

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističku parcelu 330 zona C**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Zona C – Planski parametri za urbanističku parcelu 330 zona C:

Urbanistička parcela (broj)	330
Površina urbanističke parcele (m2)	613,00
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	360,00
max bruto gradjevinska površina(m2)	2.160,00
max spratnost objekta	P+4+Pk
namjena	kolektivno stanovanje sa poslovanjem

Spratnost objekta je P+4+Pk (prizemlje, četiri sprata o podkrovlje).

3. Urbanistička parcela br.331 zona "C":

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, na katastarskim parcelama odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 5681, 5682 i 5668/1 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br. 331 zona "C" sa površinom od 2.733,00 m² i na njoj je planiran objekat spratnosti **P+4+Pk** (prizemlje, četiri sprata o podkrovlje).

Planirani gabarit objekta dat je u grafičkom prilogu uslova u karti br.10 "Parcelacija i regulacija" u razmjeri R=1: 1000.

Urbanistička parcela 331 zona "C", definisana je koordinatnim tačkama, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU.

Koordinatne tačke UP 331 zona "C", su:

1. X=6601885.99 Y=4643558.85
2. X=6601895.15 Y=4643576.12
3. X=6601905.33 Y=4643595.36
4. X=6601908.30 Y=4643592.44
5. X=6601919.58 Y=4643604.50
6. X=6601936.83 Y=4643590.25
7. X=6601934.14 Y=4643587.06
8. X=6601955.20 Y=4643569.32
9. X=6601922.27 Y=4643529.32
10. X=6601923.16 Y=4643532.85
11. X=6601921.31 Y=4643536.13
12. X=6601918.12 Y=4643532.27
13. X=6601905.17 Y=4643542.96
14. X=6601885.99 Y=4643558.85

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističku parcelu 331 zona C**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Zona C – Planski parametri za urbanističku parcelu 331 zona C:

Urbanistička parcela (broj)	331
Površina urbanističke parcele (m2)	2.733,00
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	900,00
max bruto gradjevinska površina(m2)	5.400,00
max spratnost objekta	P+4+Pk
namjena	kolektivno stanovanje sa poslovanjem

Spratnost objekta je P+4+Pk (prizemlje, četiri sprata o podkrovlje).

4. Urbanističke parcele br.332-333 zona "C":

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, na katastarskim parcelama odnosno dijelovima katastarskih parcela br.5668/1 i 5684 KO Ulcinj, formirane su urbanističke parcele br. 332-333 zona "C" sa površinom od 2.937,00 m² i na njima su planiran objekti spratnosti **P+4+Pk** (prizemlje, četiri sprata o podkrovlje).

Planirani gabarit objekta dat je u grafičkom prilogu uslova u karti br.10 "Parcelacija i regulacija" u razmjeri R=1: 1000.

Urbanističke parcele 332-333 zona "C", definisane su koordinatnim tačkama, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU.

Koordinatne tačke UP 332-333 zona "C", su:

1. X=6601919.61 Y=4643604.48
2. X=6601929.55 Y=4643615.07
3. X=6601942.17 Y=4643628.89
4. X=6601945.45 Y=4643627.72
5. X=6601994.96 Y=4643586.83

6. X=6601995.66 Y=4643579.83
 7. X=6601970.79 Y=4643549.08
 8. X=6601969.36 Y=4643547.46
 9. X=6601958.90 Y=4643556.08
 10. X=6601950.67 Y=4643563.82
 11. X=6601955.20 Y=4643569.32
 12. X=6601934.14 Y=4643587.06
 13. X=6601936.83 Y=4643590.25

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističke parcele 332-333 zona C**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Zona C – Planski parametri za urbanističku parcelu 332-333 zona C:

Urbanističke parcele (broj)	332-333
Površina urbanističkih parcela (m2)	2.937,00
- max zauzetost parcele pod objektom 332 (površina gabarita) (m2),	936,00
- max zauzetost parcele pod objektom 333 (površina gabarita) (m2)	608,00
- max bruto gradjevinska površina objekta 332 (m2),	5.616,00
max bruto gradjevinska površina objekta 333 (m2)	3.648,00
max spratnost objekata	P+4+Pk
namjena	kolektivno stanovanje sa poslovanjem

Spratnost objekta je P+4+Pk (prizemlje, četiri sprata o podkrovlje).

Svi elementi za formiranje urbanističko tehničkih uslova dati su:

- 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 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+4+Pk 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

	<p>uvršteni u srednje gustine stanovanja sa indeksima izgrađenosti adekvatnim takvim gustinama, a koje zadaje Generalni plan Ulcinja.</p> <p>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.</p> <p>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, - obezbediti 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).</p> <p>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> <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</p> <p>1. Kordinate regulacione linije za urbanističku parcelu 329:</p> <p>1. X=6601871.4600 Y=4643532.1900 6. X=6601887.4435 Y=4643521.4329 7. X=6601882.3442 Y=4643518.5215 8. X=6601856.7460 Y=4643506.6007 9. X=6601877.6111 Y=4643525.6275 10. X=6601877.9663 Y=4643525.9594</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije za urbanističku parcelu 329:</p> <p>A. X=6601890.4895 Y=4643525.1320 B. X=6601875.0130 Y=4643537.8557 C. X=6601886.5907 Y=4643551.7489 D. X=6601901.9736 Y=4643539.0737.</p> <p>2. Kordinate regulacione linije za urbanističku parcelu 330:</p> <p>1. X=6601887.44 Y=4643521.43</p>

	<p>2. X=6601922.18 Y=4643529.24</p> <p>3. X=6601916.19 Y=4643522.02</p> <p>4. X=6601911.35 Y=4643516.57</p> <p>5. X=6601906.49 Y=4643511.96</p> <p>6. X=6601902.88 Y=4643508.79</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije za urbanističku parcelu 330:</p> <p>A. X=6601890.4895 Y=4643525.1320</p> <p>B. X=6601901.9736 Y=4643539.0737</p> <p>C. X=6601917.3400 Y=4643526.3400</p> <p>D. X=6601905.5700 Y=4643512.4900</p> <p>3. Kordinate regulacione linije za urbanističku parcelu 331:</p> <p>A. X=6601955.20 Y=4643569.32</p> <p>B. X=6601922.27 Y=4643529.32</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije za urbanističku parcelu 331:</p> <p>1. X=6601889.44 Y=4643561.14</p> <p>2. X=6601921.28 Y=4643599.70</p> <p>3. X=6601935.16 Y=4643588.23</p> <p>4. X=6601903.32 Y=4643549.68</p> <p>4. Kordinate regulacione linije za urbanističke parce 332-333:</p> <p>1. X=6601919.61 Y=4643604.48</p> <p>2. X=6601929.55 Y=4643615.07</p> <p>3. X=6601942.17 Y=4643628.89</p> <p>4. X=6601945.45 Y=4643627.72</p> <p>5. X=6601994.96 Y=4643586.83</p> <p>6. X=6601995.66 Y=4643579.83</p> <p>7. X=6601970.79 Y=4643549.08</p> <p>8. X=6601969.36 Y=4643547.46</p> <p>9. X=6601958.90 Y=4643556.08</p> <p>10. X=6601950.67 Y=4643563.82</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije za objekat 332:</p> <p>A. X=6601930.83 Y=4643611.26</p> <p>B. X=6601942.29 Y=4643625.14</p> <p>C. X=6601982.38 Y=4643592.01</p> <p>D. X=6601970.93 Y=4643578.15</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije za objekat 333:</p> <p>A. X=6601958.23 Y=4643563.44</p> <p>B. X=6601982.38 Y=4643592.01</p> <p>C. X=6601994.84 Y=4643581.74</p> <p>D. X=6601971.07 Y=4643552.96</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</p>

	<p>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 procjeni 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</p> <p>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>
	/

12 .	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<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. Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama. 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. 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 .	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16 .	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	<p>Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela: Kod urbanističkih parcela koje imaju više objekta 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.). 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. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: - 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,</p>

	- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	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.
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), <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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><i>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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/,</i> - <i>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i</i> - <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.</i>

18 .	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	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.	
19 .	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20 .	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	329 zona C, 330 zona C, 331 zona C i 332-333 zona C
	Površina urbanističke parcele (m ²)	(UP.329 = 699,00 m ²) + (UP. 330 = 613,00 m ²) + (UP. 331 = 2.733,00 m ²) + (UP. 332-333 = 2.937,00 m ²) = 6.982,00 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Max.površina prizemlja (m ²)	(UP.329 = 360,00 m ²) + (UP. 330 = 360,00 m ²) + (UP. 331 = 900,00 m ²) + (Objekat. 332 = 936,00 m ²) + (Objekat. 333 = 608,00 m ²) = 3.164,00 m ²
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP) (m ²)	(UP.329 = 2.160,00 m ²) + (UP. 330 = 2.160,00 m ²) + (UP. 331 = 5.400,00 m ²) + (Objekat. 332 = 5.616,00 m ²) + (Objekat. 333 = 3.648,00 m ²) = 18.984,00 m ²
	Namjena	kolektivno stanovanje sa poslovanjem
	Maksimalna spratnost objekata	P+4+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjereno između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.00 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 4.5 m

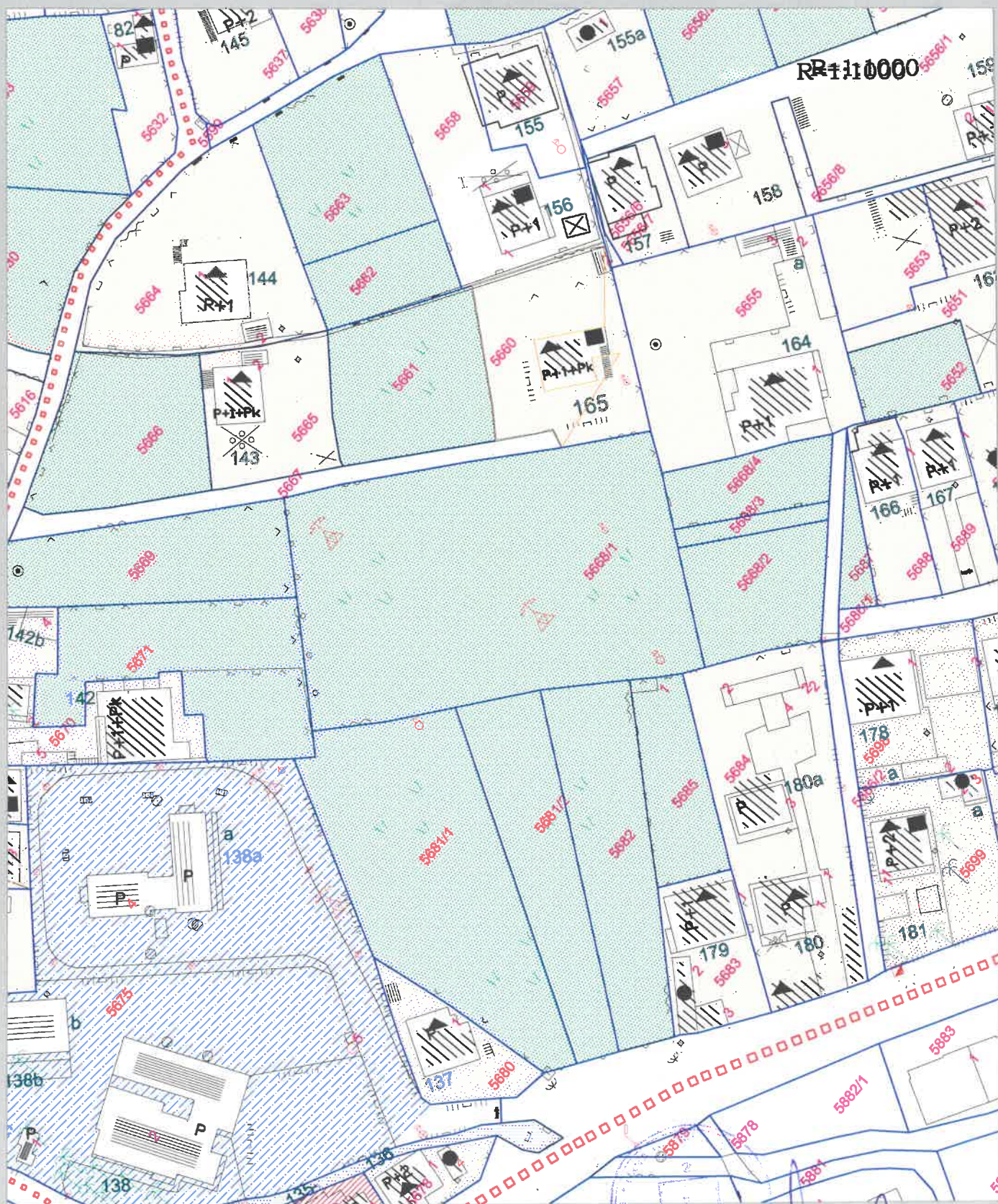
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>Duž sabirnih i pristupnih ulica predviđeno je upravno i uz magistralu paralelno parkiranje, sa parking mjestom 2.5x5m.</p> <p>Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svaka tri parking mjesta obezbijediti zasad drveća. Obavezno je odgovarajuće oivicanje 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>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</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, 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 .	OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	<p>Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
		 potpis
23 .	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	<p>V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.</p>
24		 potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta	<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=1/1000.</p>

	<p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. Listovi nepokretnosti sa kopijom plana</p>	<p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju, akt broj 3-12 od 21.01.2021.godine, za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane DOO JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, - Rješenje saobraćajnih uslova, akt broj 06-341/21-12/2 od 21.01. 2021.godine i Mišljenje o nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu, akt broj 06-082/21-53/2 od 22.01. 2021.godine, za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta. <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.), Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopisom broj 05-580/5-20 od 15.01.2021. godine dostavljen je Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata za kolektivno stanovanje sa poslovanjem na urbanističkim parcelama br. 329, 330, 331 i 332-333 zona "C", u zahvatu ID DUP-a „Totoši“.</p>
--	--	--



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
















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

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
-  obradive površine (livade, voćnacl, vinogradi,...)
-  urbano zelenilo
-  potok Bratica
-  neuredjene zelene površine
-  saobraćajnice i slobodne površine

□□□□ granica zahvata DUP-a

□□□□ granica zona

A oznaka zona

136 broj objekta - parcele

SPRATNOST OBJEKATA

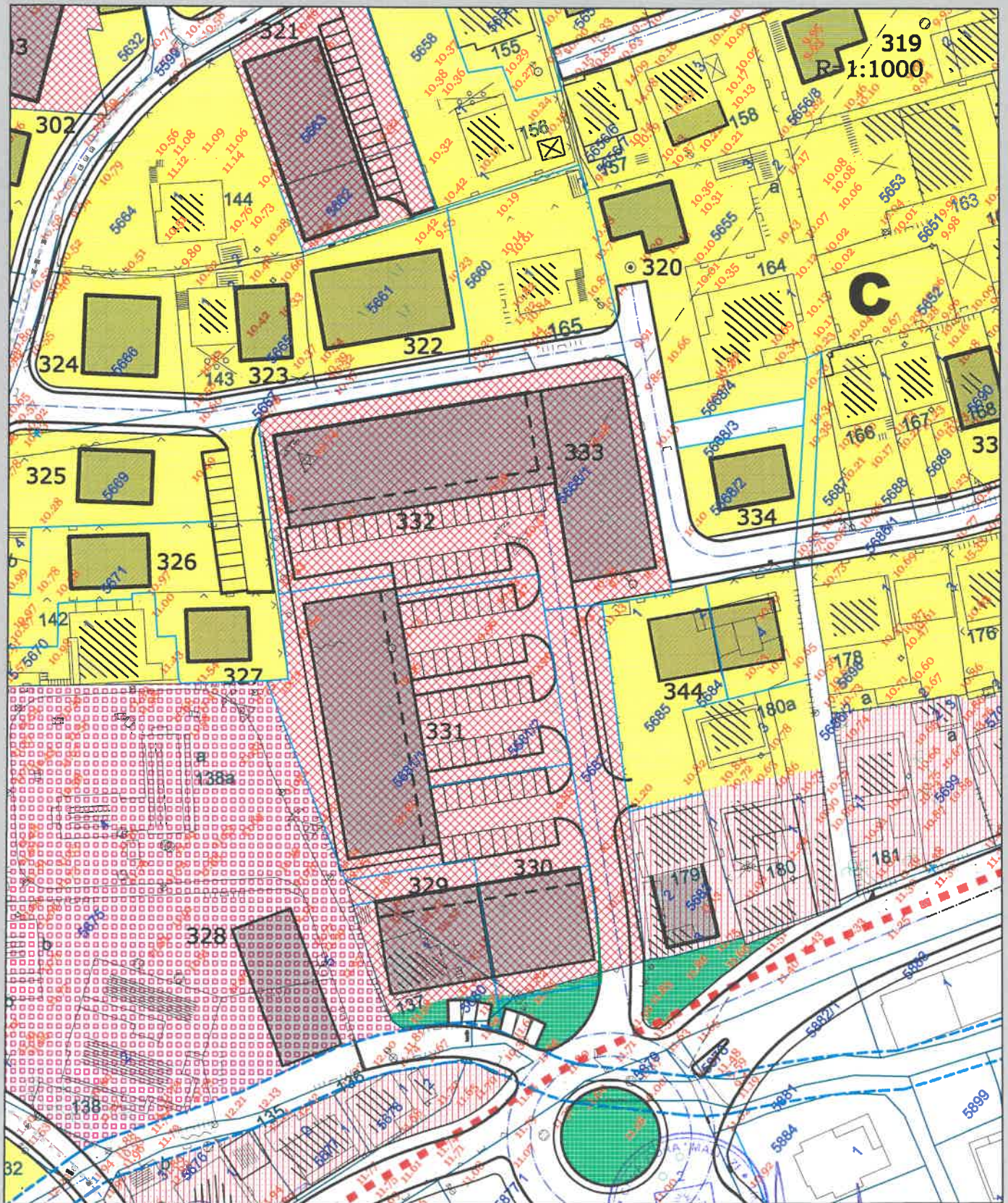
- S - suteren
- P - prizemlje
- +1 - spratovi
- Pk - potkrovlje (mansarda)

PLAN INTERVENCIJA

- objekti koji ~~se~~ ru
- ▲ nadogradnja
- dogradnja



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"
Karta br.06. namjena površina



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



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



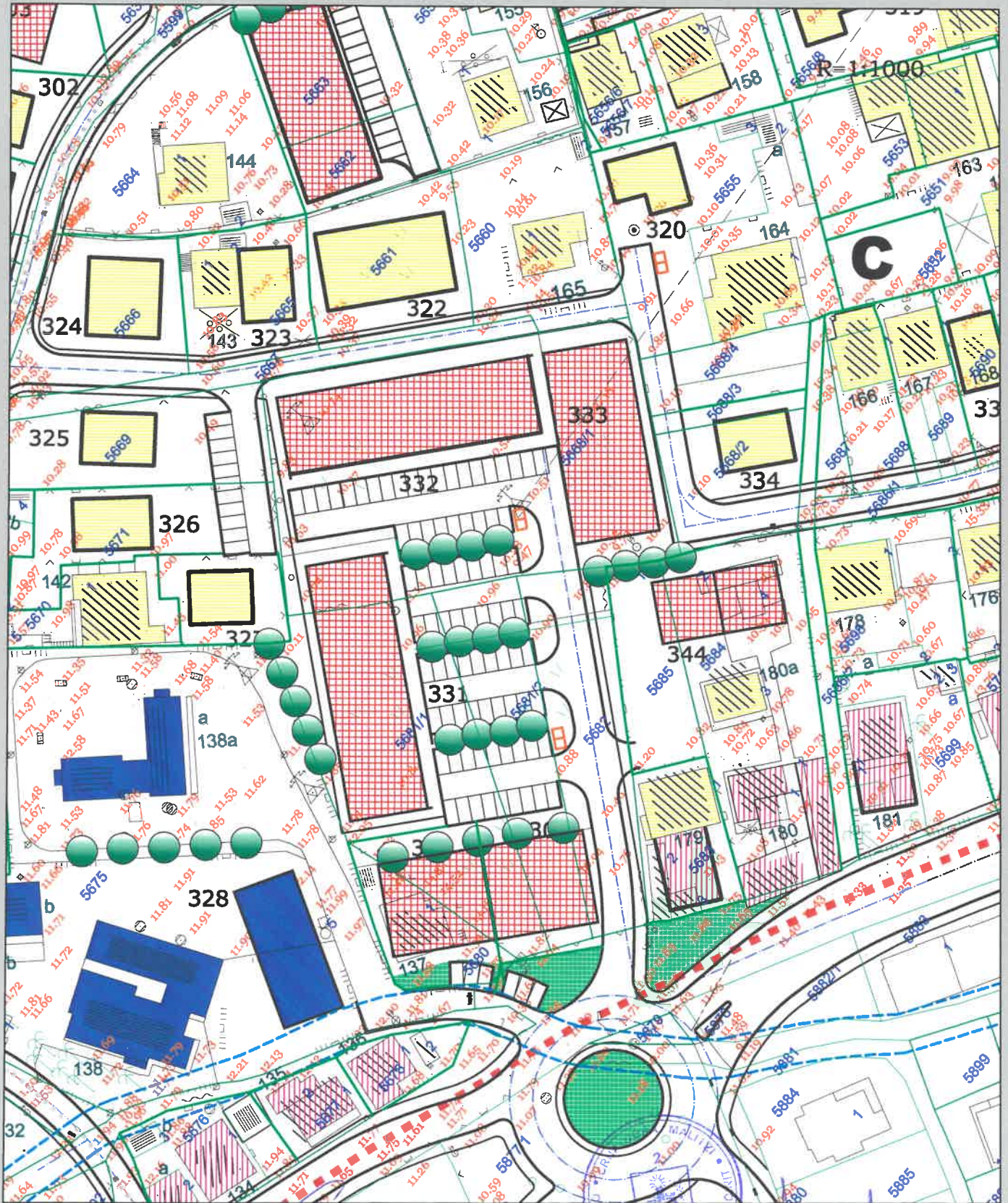
kolovozi, trotoari i slobodne površine



regulisano korito Bratice



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



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



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



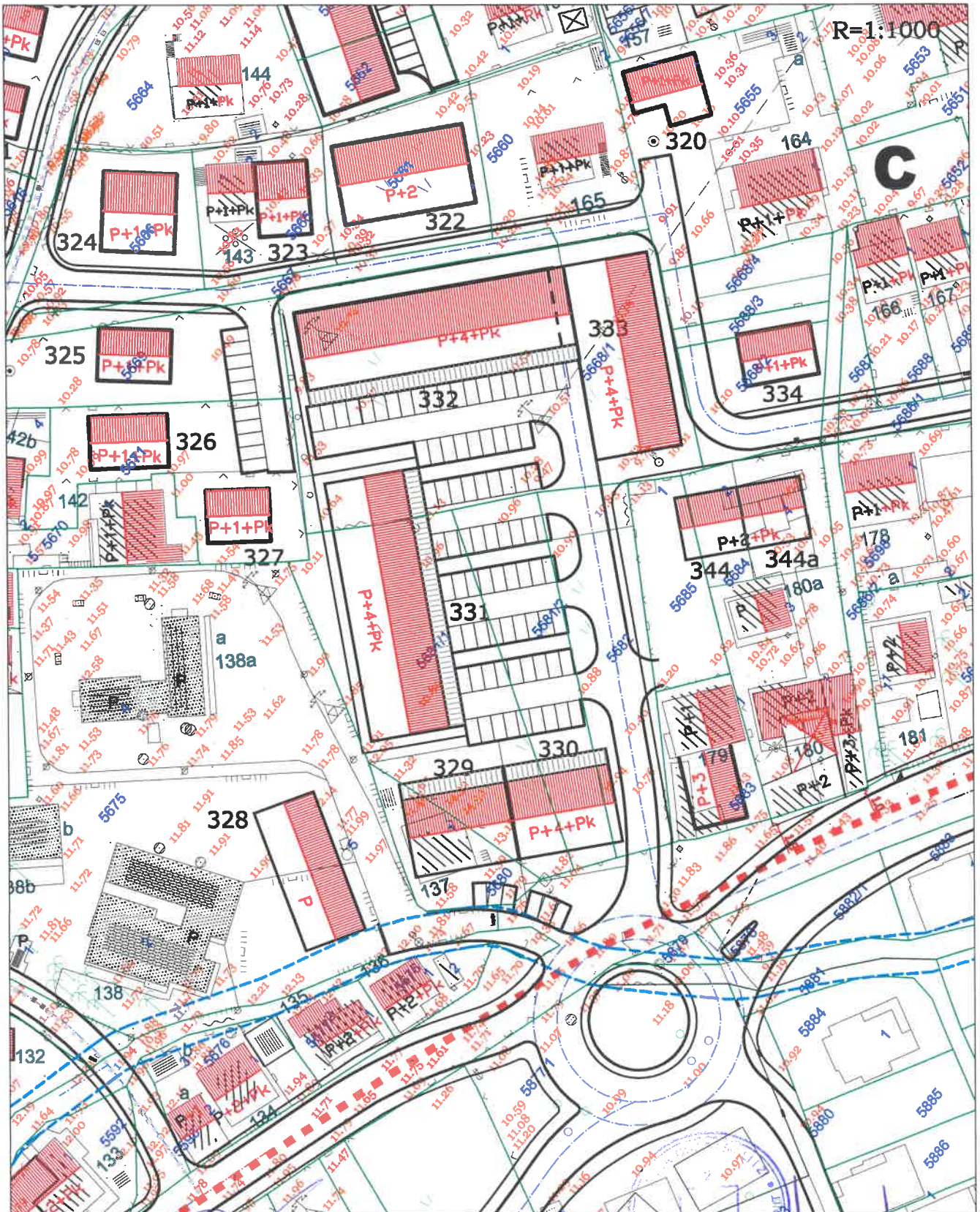
dječije igralište



kontejneri



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Karta 08. prostorni oblici



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

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

A oznaka zona

 granica zona

 granica zahvata DUP-a

 postojeci objekti

 planirani objekti

 postojeća katastarska parcela

 postojeća ograda

 granica urbanističke parcele (preparcelacija)

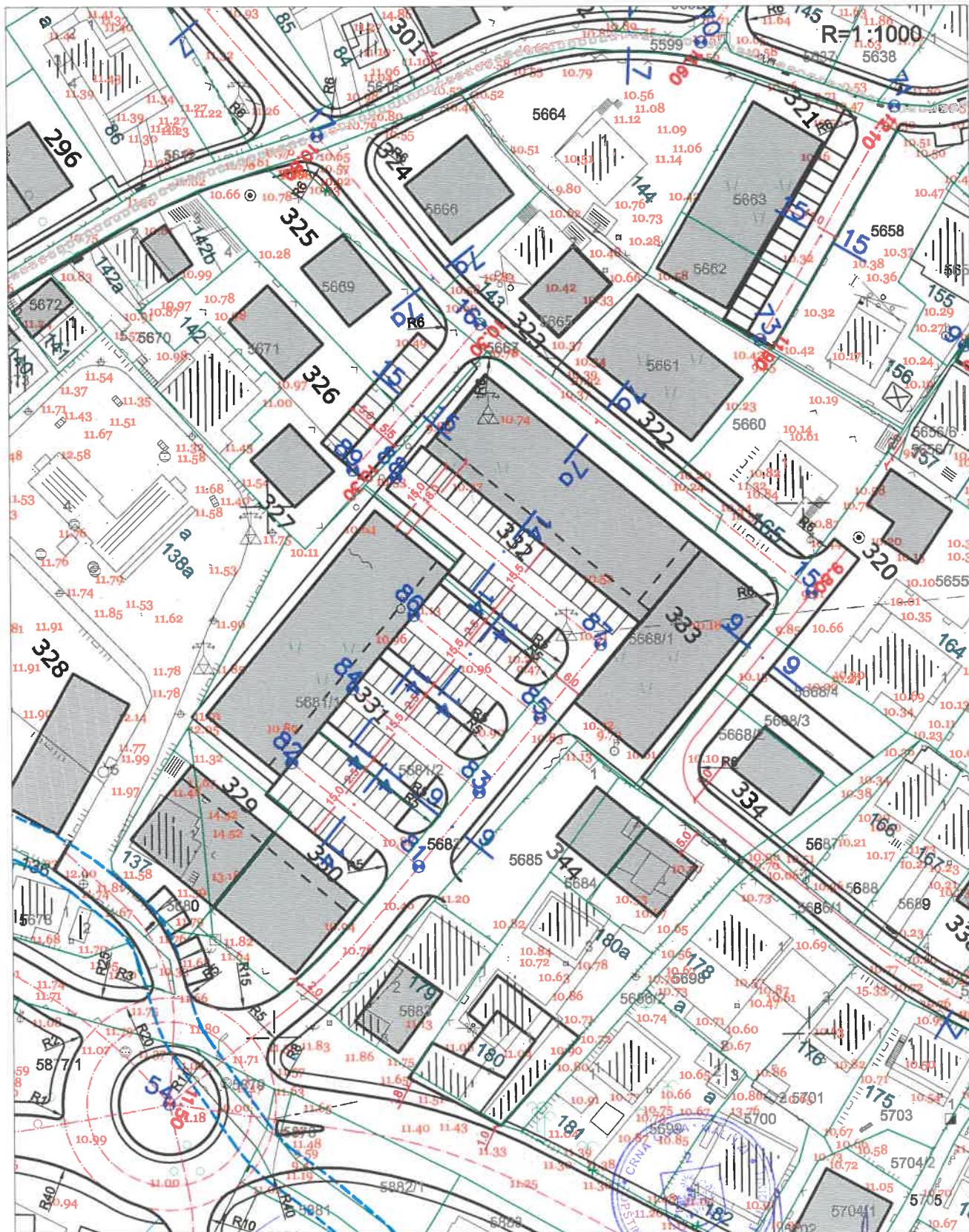
 regulacija Bratice (preparcelacija)

179 broj objekata i urb. parcele (postojeci objekat)

342 broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)



Izmjena i dopuna DUP -a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"
Karta 09. Saobracaja

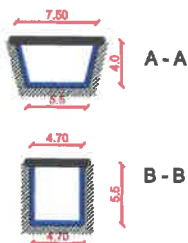


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing. gra đ.

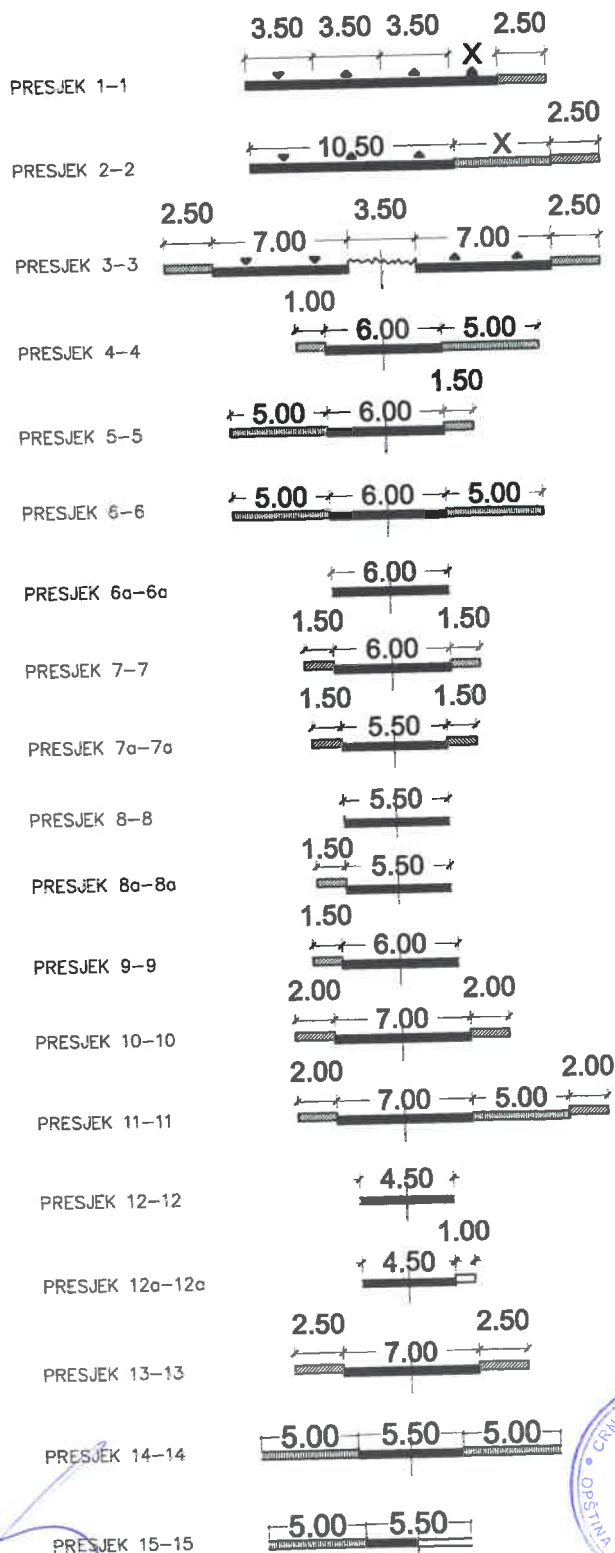
V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

- A** oznaka zona
- granica zona
- □ □ granica zahvata DUP-a
- postojeći objekti
- ▨ planirani objekti

šematski presjek regulacije potoka Bratica



regulacija Bratice (preparcelacija)



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

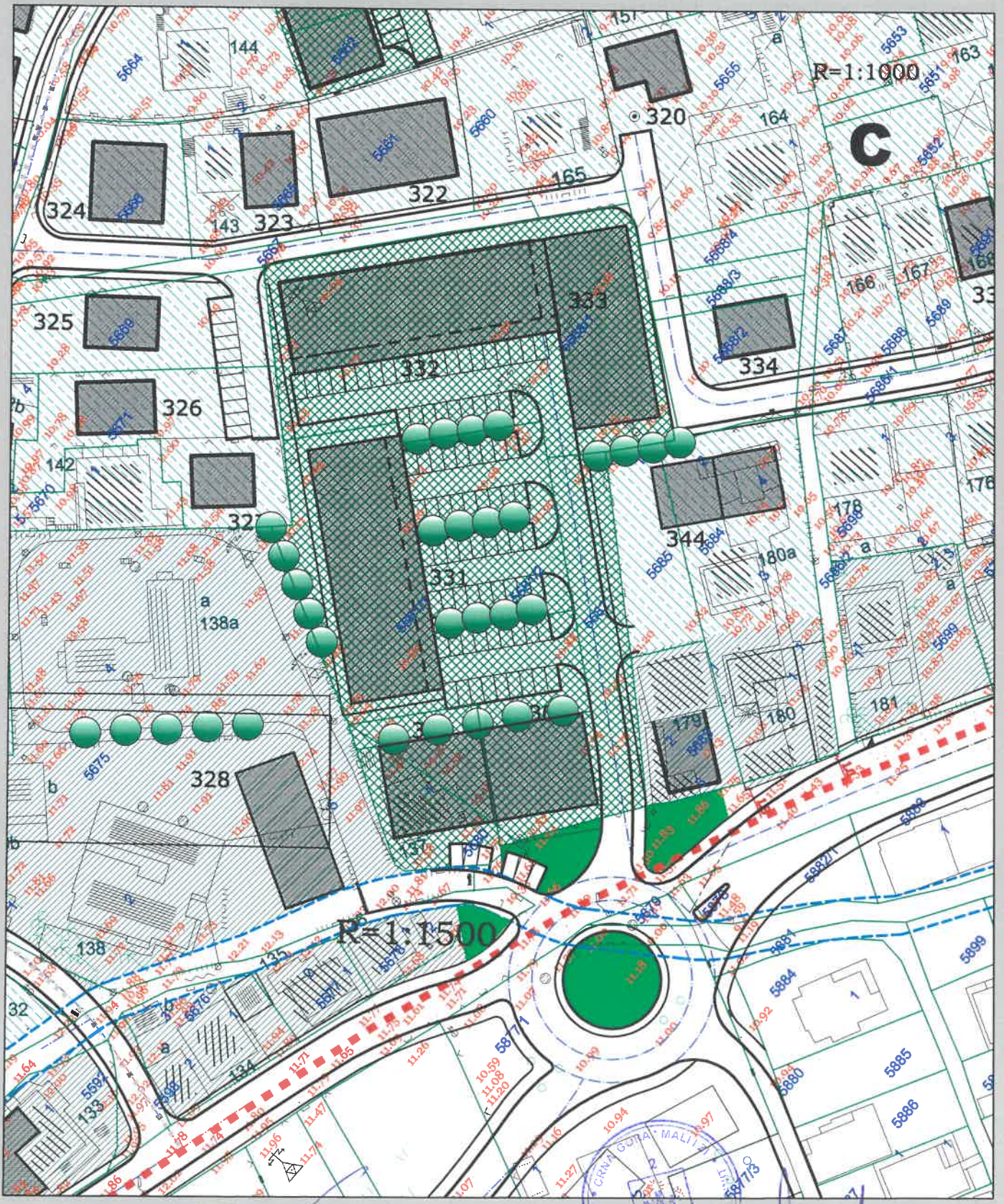
planirana spratnost

P+1+Pk

planirana nadgradnja



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



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

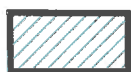
V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

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



oznaka zona



granica zona



granica zahvata DUP-a



postojeci objekti

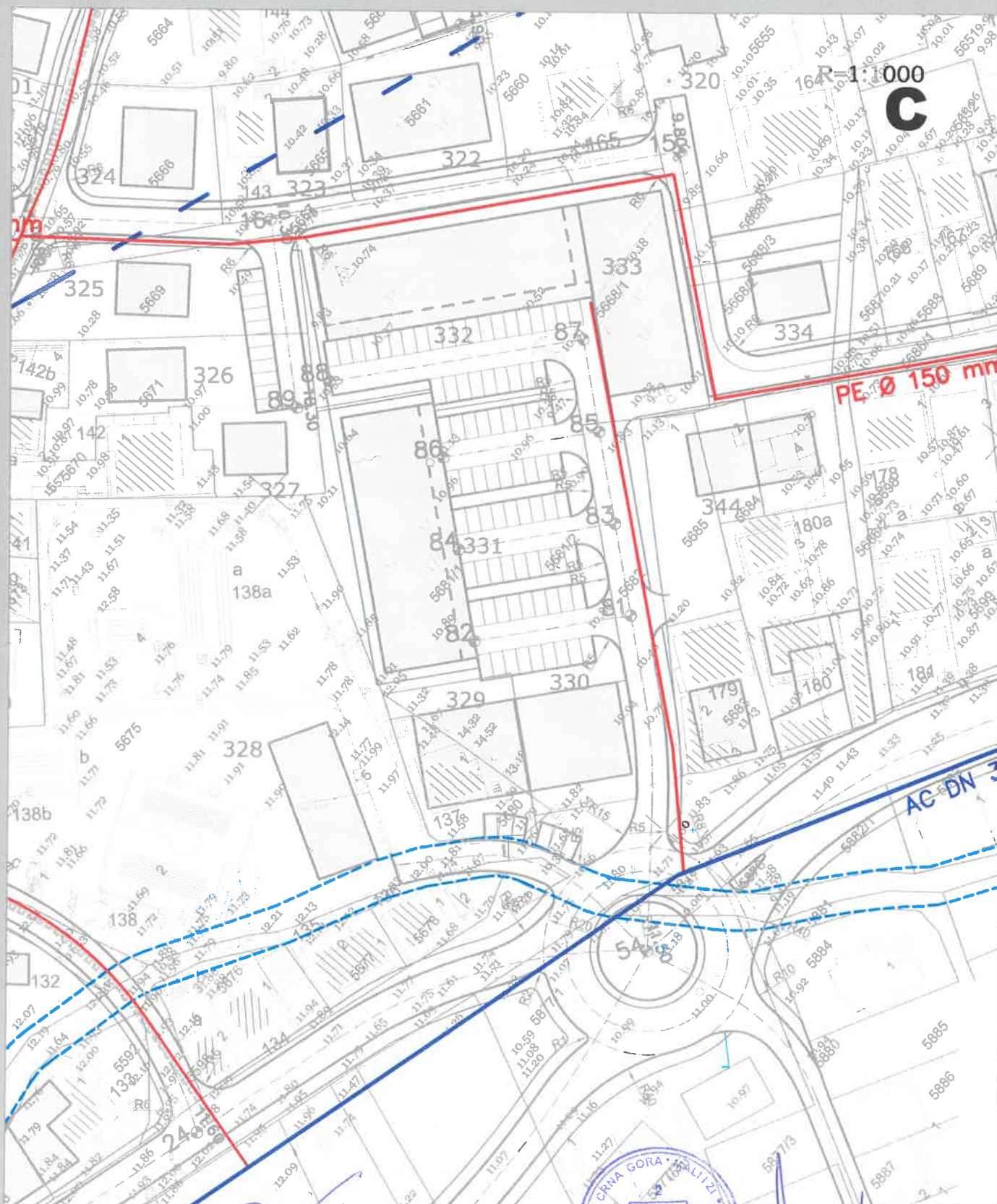


planirani objekti



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

Karta br.12.Plan Vodovoda



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



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)

VODOSNABDJEVANJE



postojeći vodovod



planirani vodovod



dislokacija postojeće trase



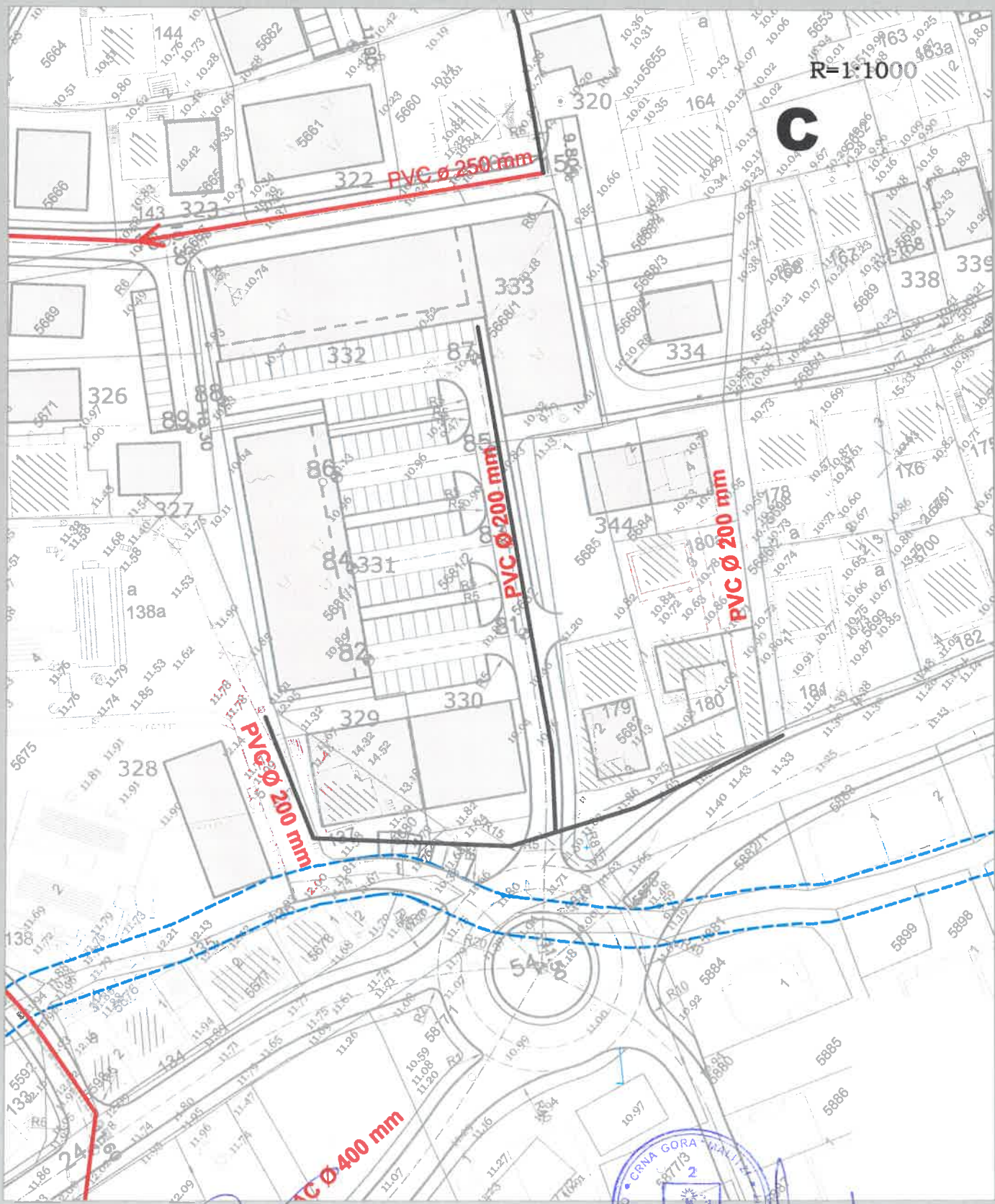
šahтови



pomoćni objekat za prihvatanje dodatnih voda iz regionalnog vodovoda



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Karta br.13.Plan Kanalizacije



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



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

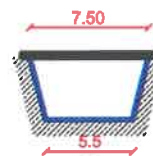


planirana atmosferska kanalizacija

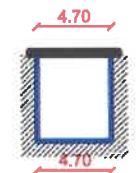
regulacija potoka Bratica



reviziono okno potoka Bratice



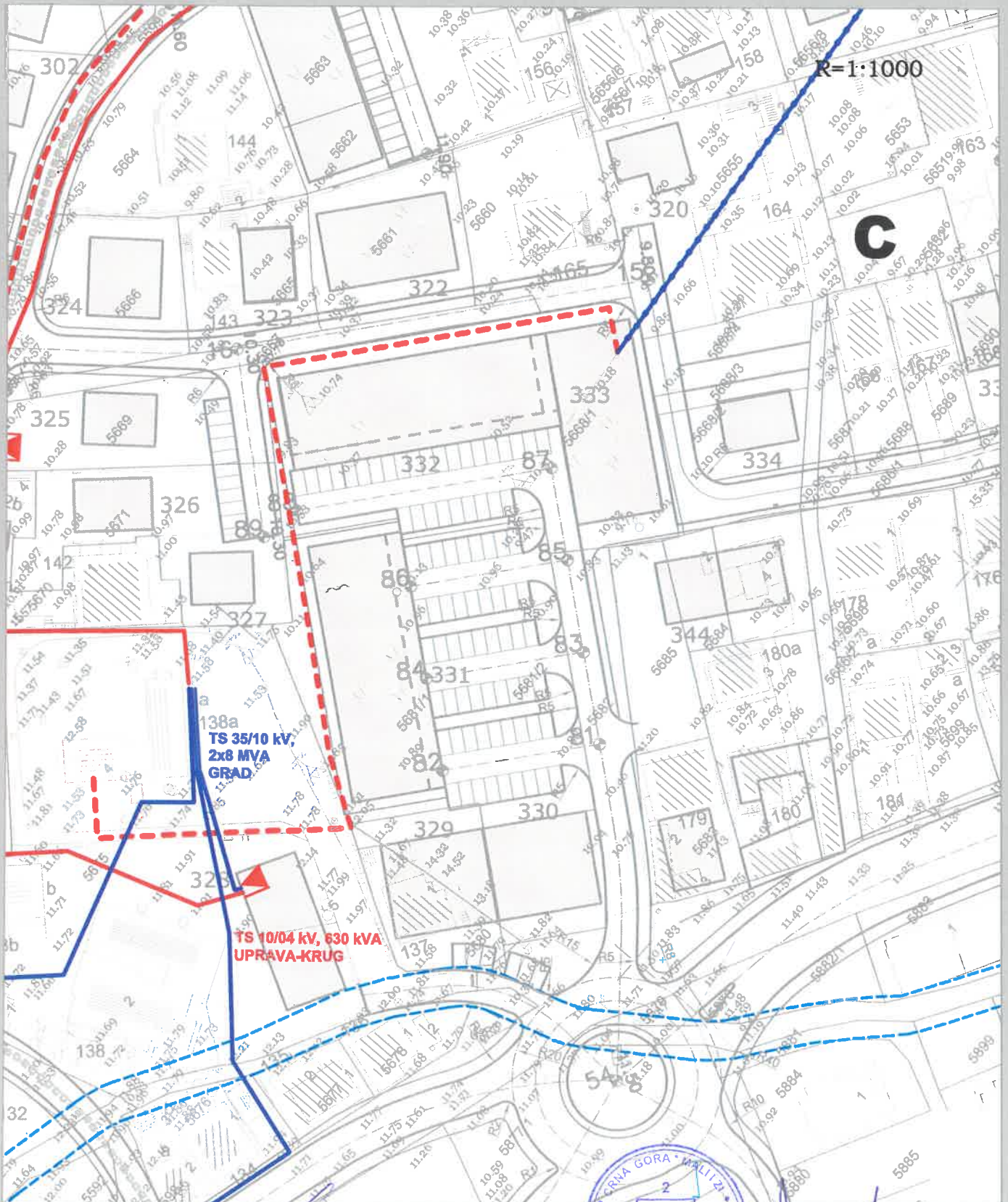
presjek A - A



presjek B - B

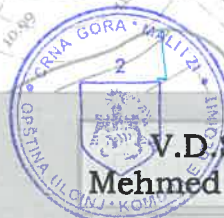
šematski presjek
regulacije potoka Bratica

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



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



regulacija Bratice (preparcelacija)

179

broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)

342

broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)

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

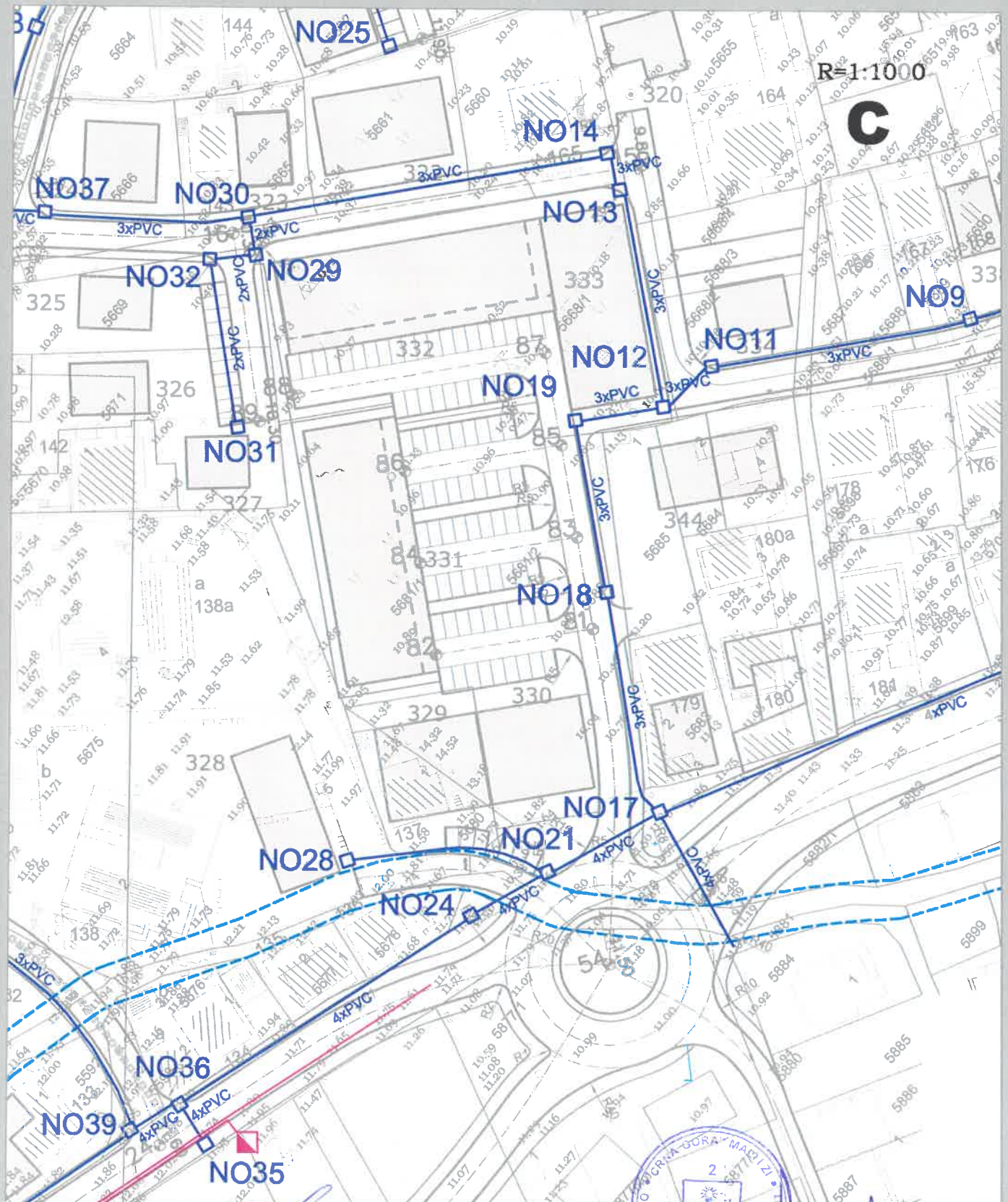


planirane TS 1,2,3,4, Uprava-krug

planirani-izmješteni stub visokonaponske mreže



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



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

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

A

oznaka zona



granica zona



granica zahvata DUP-a



postojeci objekti



planirani objekti

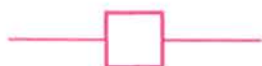
179 broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)

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



D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj
SH.P.K „Ujësjetës dhe Kanalizim“ - Ulqin
BR/Nr 3-12
Ulcinj 21.01.2021 godine/viti

Crna Gora - Mali i Zi
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Prilijeno - Pranuor:	22.01.2021		
Org.jed. - Njes.Org.	Broj - Numer	Prilag. - Bashkan	Vrijed. - Vlera
05-	580/20-4		

mp

Na osnovu člana 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) na zahtjev br. 115 od strane opštine Ulcinj, Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj br. : 05-580/2-20 kome se obratio **Dreshaj L. Kristjan** izdaje se:

Tehničko mišljenje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj dostavio je zahtjev br. 115 sa urbanističko tehničkim uslovima br: 05-580/2-20, za izgradnju poslovno stambenog objekta na urbanističkim parcelama br.329, 330, 331 i 332-333 zona „C“, na dijelovi KP br. 5680, 5681, 5682, 5668/1, 7502, 5675 i 5684 KO Ulcinj, opština Ulcinj. Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanalizacione mreže utvrđuje se sljedeće:

1. Na tom dijelu opštine Ulcinj izgrađen je tranzitni cjevovod Ø250 kao i sekundarna vodovodna mreža Ø40 i 2“.
2. Kanalizaciona kolektorska mreža izgrađena je na tom dijelu opštine Ulcinj.
3. Atmosferske vode predvideti transportovati do najbližeg recipijenta koji se nalazi na tom rejonu ili slivno područje uz korišćenje postojeće kote terena sa ciljem da ne dođe do mješanja atmosferskih i fekalnih voda.
4. Prilikom izrade Glavnog projekta Hidrotehnike, predvidjeti – projektovati postavljanje **vodomjera** van gabarita objekta.

NAPOMENA: Dodatni detaljniji tehnički uslovi i saglasnosti na osnovu člana 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) razmotriće se nakom izrade tehničke dokumentacije, kao i izlaskom na teren od strane stručne službe D.O.O. ViK Ulcinj.



Direktor

Hadžibeti
Mr Fuad Hadžibeti, dipl.ing.hid.

CRNA GORA
MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta
Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit
Br/N: 06 – 341/21-12/2
Ulcinj – Ulqin 21.01.2021.g.-v.

Crna Gora - Mali I Zi
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Primijeno - Pranuor:	25.01.2021		
Org jed. - Njes Org.	Broj - Numër	Prllog - Bashkan Vlljed. - Vlera	
upl	05-580	/3-80	

Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – **Opština Ulcinj**, za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **Dreshaj L. Kristjan Opštine Ulcinj**. Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. i 44/18, donosi;

RJEŠENJE

Izdaju se saobraćajni uslovi Dreshaj L. Kristjan – Ulcinj, za izgradnju poslovno stambenog objekta na urbanističkim parceloma br. 329, 330, 331 i 332-333 zona “C”, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a “Ulcinj-Grad” za lokalitet “Totoši” u Ulcinju.

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i date karte saobraćaja potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na saobraćajnicu u okviru lokacije.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-341/21-12/1 od 15.01.2021 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju poslovno stambenog objekta na urbanističkim parceloma br. 329, 330, 331 i 332-333 zona “C”, na djelovima katastarskih parcela br. 5680, 5681, 5682, 5668/1, 7502, 5675 i 5684 KO Ulcinj, u Ulcinju, (“Sl. list CG – opštinski propisi” br. 33/18), od 25.09.2018.godine).

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova za izgradnju poslovno stambenog objekta.

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 74 stav 5 Zakona.

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, Savjetnik I za opštinske puteve,
gradsko zelenilo i gradska groblja



Dostavljeno:

- 1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
- 1x U spise,
- 1x arhivi

Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta
Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit
Br./ Nr.06-082/21-53/2
Ulcinj / Ulqin, 22. 01. 2021.god./vj.

Crna Gora · Mali i Zi Opština Ulcinj · Komuna e Ulqinit			
Prilipeno - Prilipet: 25.01.2021.			
Org. ed. Njes. Org.	Broj - Numër	Prilog - Zashkon	Vrijed. - Vlera
upf	05 - 580/20-5		

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVDJE

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list Crne Gore" br.075/18) i Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG"; br.20/07, "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14 i 37/18), Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta postupajući po aktu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, broj 05-580/4-20, zaveden kod ovog Sekretarijata pod broj 06-082/21-53/1 od 15.01.2021 god., daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja za projekat izgradnje **stambeno poslovnog objekta**, investitora **Drešaj L. Kristjan**, u zahvatu DUP- a "Ulcinj-Grad" za lokalitet Totoši, na urb. parc. broj 329, 330, 331 i 332-333, Zona C, na dijelovima kat. parc. br. 5680, 5681, 5682, 5668/1, 7502, 5675 i 5684 KO Ulcinj, u Ulcinju.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom, za davanje mišljenja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje stambeno poslovnog objekta, u zahvatu DUP- a "Ulcinj-Grad" za lokalitet Totoši, na urb. parc. broj 329, 330, 331 i 332-333, Zona C, na dijelovima kat. parc. br. 5680, 5681, 5682, 5668/1, 7502, 5675 i 5684 KO Ulcinj, investitora Drešaj L. Kristjan.

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list Crne Gore" br. 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II).

Uvidom u spisak projekata predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, konstatuje se da izgradnja stambeno poslovnog objekta, gdje površina poslovnog prostora ne prelazi 1000 m², ne spada u spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Na osnovu naprijed iznijetog, daje se mišljenje, da za pomenuti projekat **nije potrebno** sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Pripremio,
Tahir Tahiri,
Samostalni savjetnik
zaštitu ambijenta



SEKRETAR,
Mustafa Gorana, dipl.maš.ing.





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-4767/2020

Datum: 29.12.2020.

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 956-1-225/2020 OD 29 12 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5804 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5668	1		17,16 142		TOTOŠI	Livada 1. klase		3438	224.16
Ukupno								3438	224.16

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
2307995210067 0	DREŠAJ LEON KRISTJAN DREŠAJ B.B - TUZI PODGORICA 0		Susvojina	1/3
1405968210010 0	DREŠAJ MARKO VIKTOR DREŠAJ B.B - TUZI PODGORICA 0		Susvojina	1/3
2901962210044 0	KRAČKOVIĆ GOJKO ZDRAVKO KRALJA NIKOLE 96- PODGORICA PODGORICA 0		Susvojina	1/3

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:
[Signature]

Čaprići Dževdet

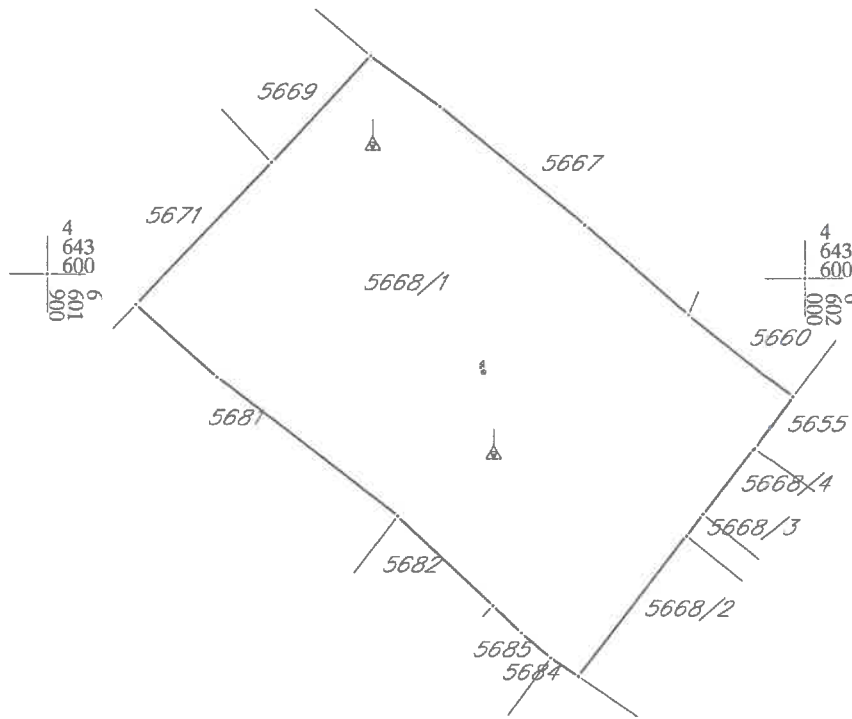
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 956-1-225/2020
Datum: 29.12.2020.



Katastarska opština: ULCINJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 17
Parcela: 5668/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
643
600
006
109
9

4
643
500
006
002
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-4765/2020

Datum: 29.12.2020.

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 956-1-225/2020 OD 29 12 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4058 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5681		17 142		TOTOŠI	Livada 1. klase KUPOVINA		2814	183.47
5682		17 142		TOTOŠI	Vrt 1. klase KUPOVINA		1009	340.94
Ukupno							3823	524.41

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2307995210067 0	DREŠAJ LEON KRISTIJAN DREŠAJ B.B - TUZI PODGORICA 0	Susvojina	1/3
1405968210010 0	DREŠAJ MARKO VIKTOR DREŠAJ B.B - TUZI PODGORICA 0	Susvojina	1/3
2901962210044 0	KRAČKOVIĆ GOJKO ZDRAVKO KRALJA NIKOLE 96- PODGORICA PODGORICA 0	Susvojina	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5681			14	Livada 1. klase	10/10/2017 9:50	Zabilježba poreskog potraživanja NA OSNOVU ZAKLJUČKA SEKRETARIJATA ZA FINANSIJE I BUDŽET OPŠTINE ULCINJ BR.04-3593/17 OD 13.09.2017.G. U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA OPŠTINE ULCINJ U IZNSU OD 13.791,00 EURA. REJEŠENJE 060-425/17-SL OD 22.09.2017.G.
5682			14	Vrt 1. klase	10/10/2017 9:50	Zabilježba poreskog potraživanja NA OSNOVU ZAKLJUČKA SEKRETARIJATA ZA FINANSIJE I BUDŽET OPŠTINE ULCINJ BR.04-3593/17 OD 13.09.2017.G. U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA OPŠTINE ULCINJ U IZNSU OD 13.791,00 EURA. REJEŠENJE 060-425/17-SL OD 22.09.2017.G.

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)



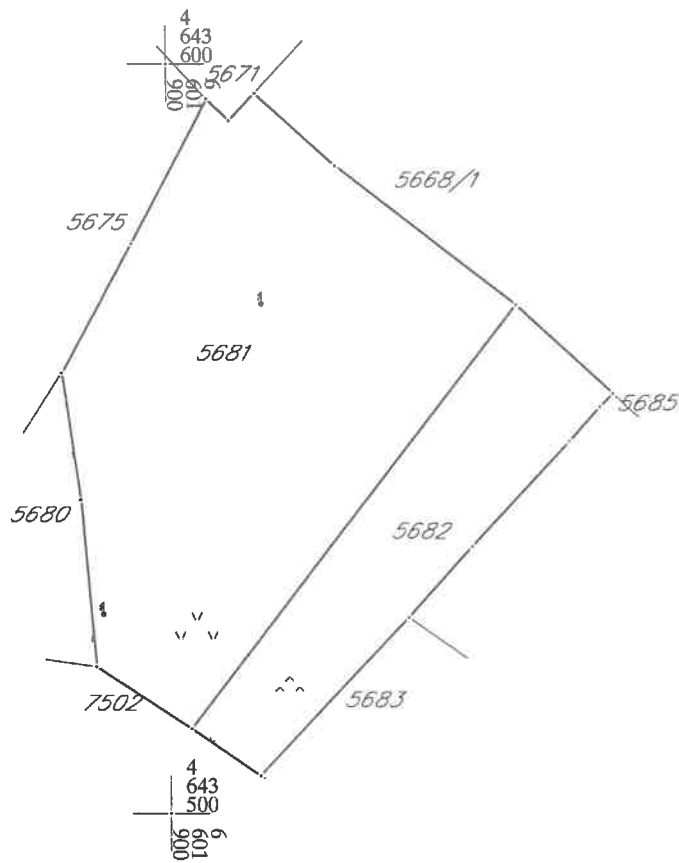
Načelnik: *[Signature]*

Čaprići Dževdet



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice: