



**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.:05-621/1-14
Ulcinj / Ulqin, 25.08.2014. god.

Lulzim N. Xhurreta

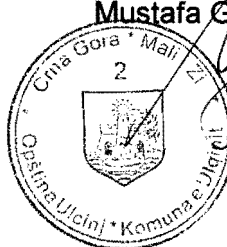
ULCINJ

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br. 123a u zonu „B“, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“, Opština Ulcinj

**Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.**

Dostravljeno:
3x imenovanom
1x uz predmet
1x a/a

**V.D. Sekretar-a,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.**





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.:05-621/1-14
Ulcinj / Ulqin, 25.08.2014. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-5426/4 od 14.12.2009 godine (sl.CG br.3/2010– opštinski propisi), na zahtjev **Lulzim Xhurreta**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli
br. 123a u zonu „B“, koju čini dio katstarske parcele br. 1398 KO Ulcinj, u
zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“,
Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE

Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br.123a", urbanističku parcelu br.123a u zoni B, sa površinom od 108,00 m², formira dio katastarske parcele br.1398 sa lista nepokretnosti br.4304 KO Ulcinj, svojina 1/1 **Lulzim N. Xhurreta iz Ulcinja** sa površinom od 108,00 m².

Na urbanističkoj parceli br. 123a u zonu „B“ nalazi se izgradjeni poslovni objekat, spratnosti P (prizemlje) i na osnovu karte br.5 "Analiza storenih uslova" planirano je nadgradnja objekta.

"Situacija urbanističke parcele br.123a" u R=1/250 i karta br.5 "Analiza storenih uslova" u R=1/500 su sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

PLANIRANO STANJE

Urbanistička parcela: Izmjenom i dopunom DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ formirana je urbanistička parcela br. 123a u zoni B sa površinom od 108,00m².

Namjena planiranih objekata je mješovito stanovanje (**poslovno stambeni objekti**) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 "Namjene površina".

Regulacija i nivelacija sa osnovama za parcelaciju:

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

Na dio katastarske parcele br. 1398 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.123a u zoni „B“ sa površinom od 108,00 m² i na njim je planiran objekat spratnosti **P+1** (prizemlje i sprat).

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

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

Max.bruto građevinska površina objekta:	120.00 m²
- prizemlje	60.00 m ² ,
- sprat.....	60.00 m ² ,

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

Stanovanje:

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

Servisne djelatnosti i drugi sadržaji:

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

Materijalizacija objekata:

U materijalizaciji objekata koristiti savremene materijale u skladu sa planiranom namjenom objekta i koloritom koji je uskladen sa njegovom funkcijom, okruženjem, kvalitetnim građevinskim nasledem i klimatskim uslovima.

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.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.

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.

Saobraćaj:

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.

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.

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.

Karakteristični poprečni profili saobraćajnica prikazani su u grafickom prilogu br.9.

Zelenilo individualnih objekata sa turističkom djelatnošću:

Kod višeetažnih objekata, apartmanski boravak na otvorenom vezan je uz balkone i terase (koji se uz nekoliko pažljivo odabranih i zasadenih žardinjera mogu pretvoriti u male vrtove), dok se vrtom uglavnom koriste vlasnici.

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl.

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaci iz arhitekture i

želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, *Thuja orientalis* visine 80100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara Slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

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.

POSEBNI USLOVI:

- I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (sl.list CG br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (sl.list RCG br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.
- II. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/93).
- III. Projektom dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- IV. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektro distribucije – Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- V. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obzbidjeti od nadležnog javnog preduzeća – Telekomunikacioni centar Ulcinj. Tk instalacije projektovati i izvršiti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VI. 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.
- VII. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.
- VIII. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG „ br. 48/08).

- IX. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, noramativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:
- Pravilnik za beton i armirani beton (Sl.list SFRJ br. 11/87)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).
 - Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986-nacr)
 - Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.
- X. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
 - Energetske efikasnosti zgrada;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
 - Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
 - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).
 - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
 - Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
 - Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualna izvršiti preliminarna arheološka ispitivanja.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih su 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi - karte: iz Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u R=1/500; 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, regulacija i UTU-i", list broj 11 "Pejsažna arhitektura", list broj 12 "Vodovod", list broj 13 "Kanalizacija", list broj 14 "Elektroenergetika" i br.15 "Telekomunikacije", kao i "Situacija urbanističke parcele br.123a" u R=1/250 .

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

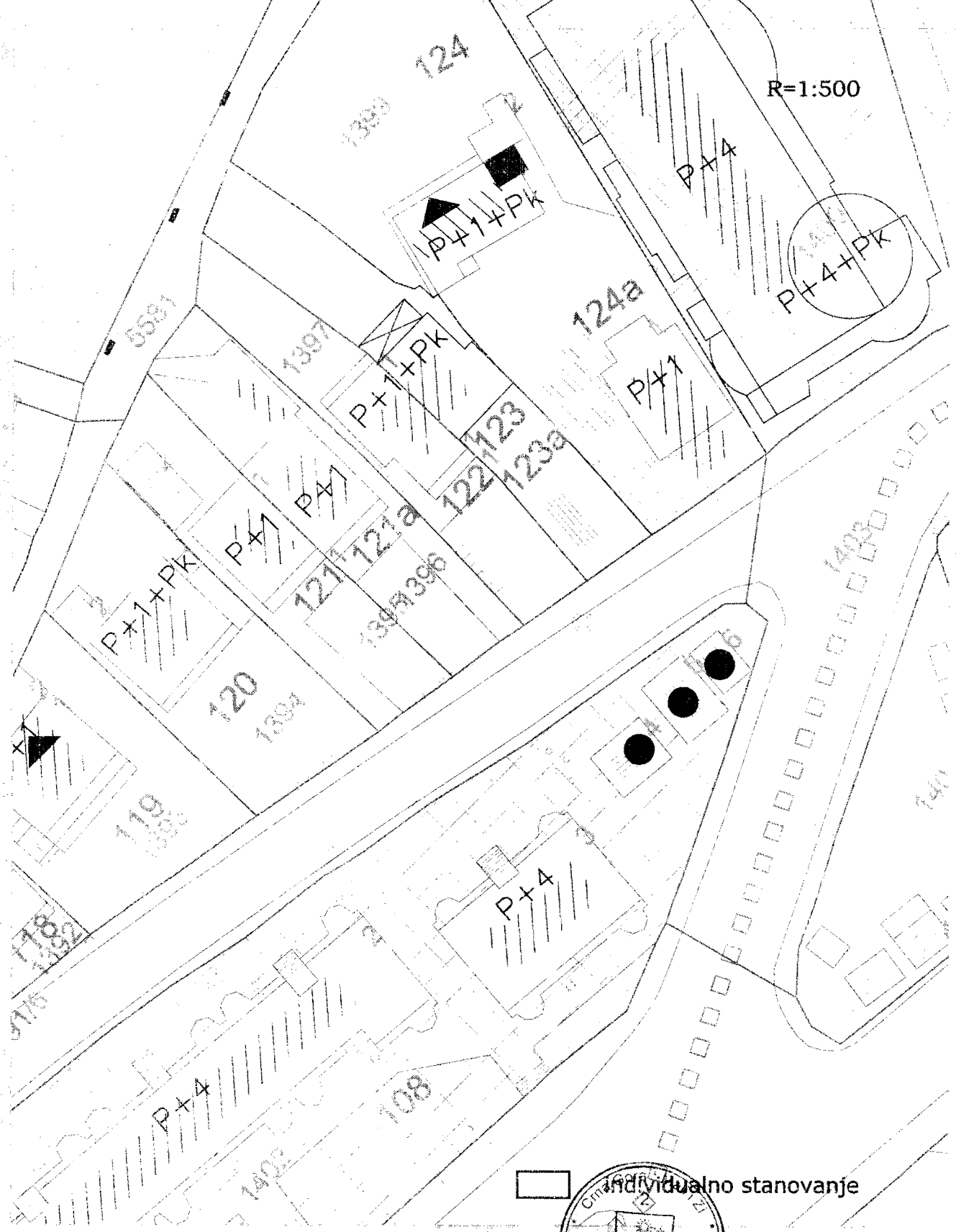
Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Dostravljeno:
3x imenovanom
1x uz predmet
1x a/a

V.D. Sekretar-a,
Mustafa Gofara, dipl.ing.maš.



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



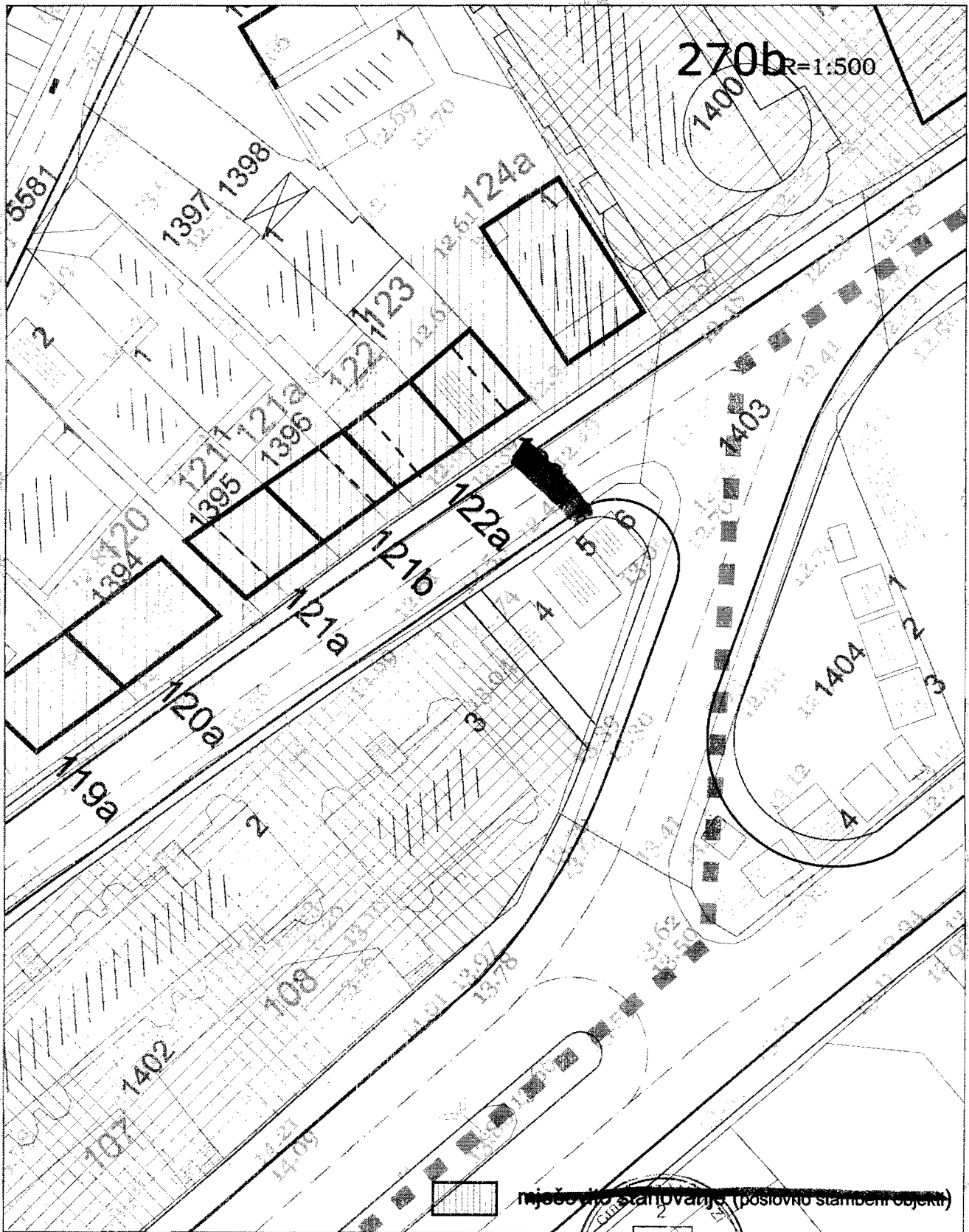
□ individualno stanovanje

Savjetnik I za urbanizam



V.D. Sekretar-a
Mustafa Čarović

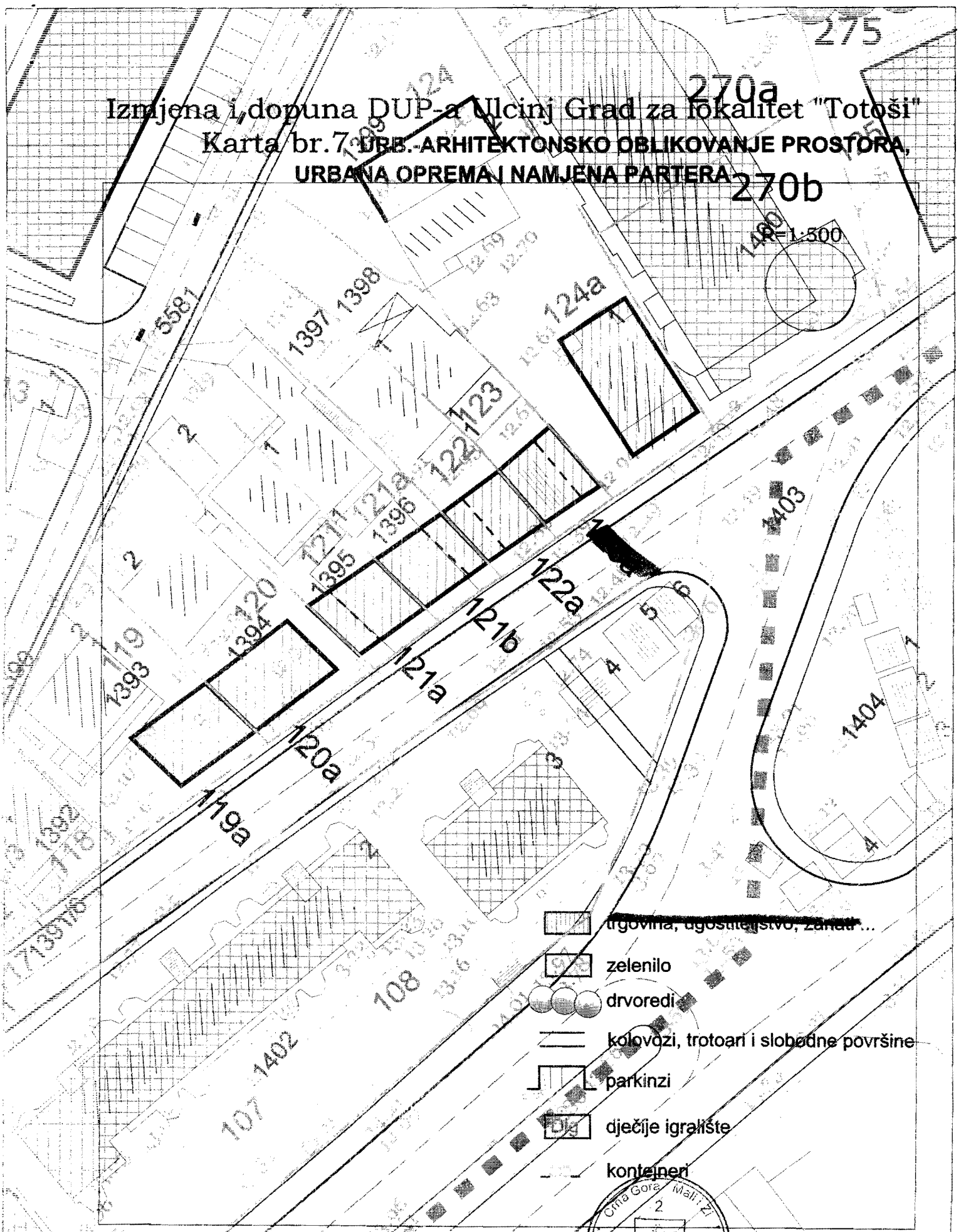
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši"
Karta br. 6 namjene površina










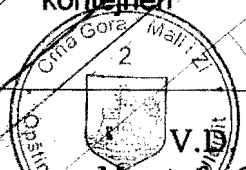
Izmjena i dopuna DUP-a Mlcinj Grad za lokalitet "Totoši"
 Karta br. 7 URB.-ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA,
 URBANA OPREMA I NAMJENA PARTERA

270b

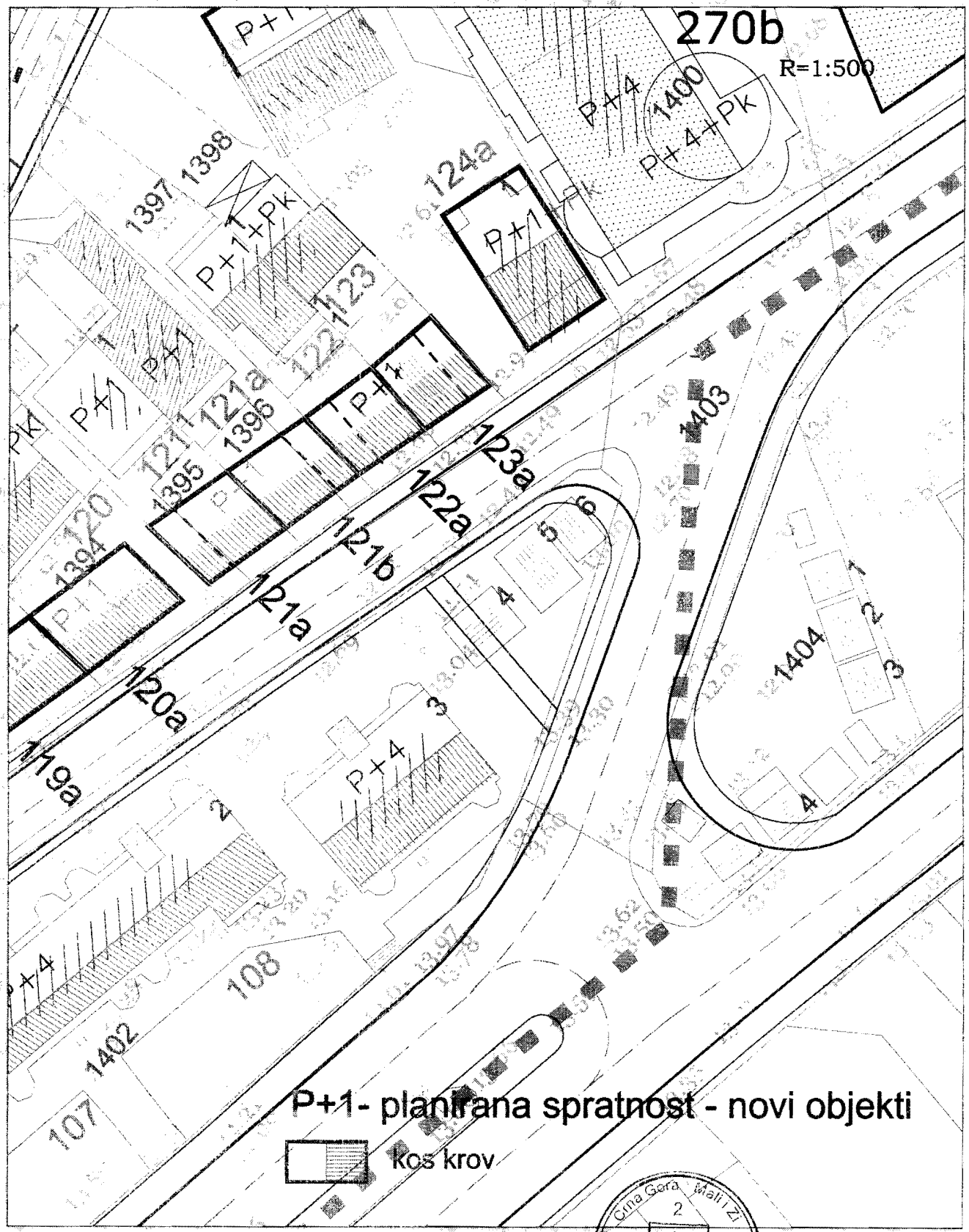
1:500



-  trgovina, ugostiteljstvo, zanat...
-  zelenilo
-  drvoredi
-  kolovozi, trotoari i slobodne površine
-  parkinzi
-  dječije igralište
-  kontejneri



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



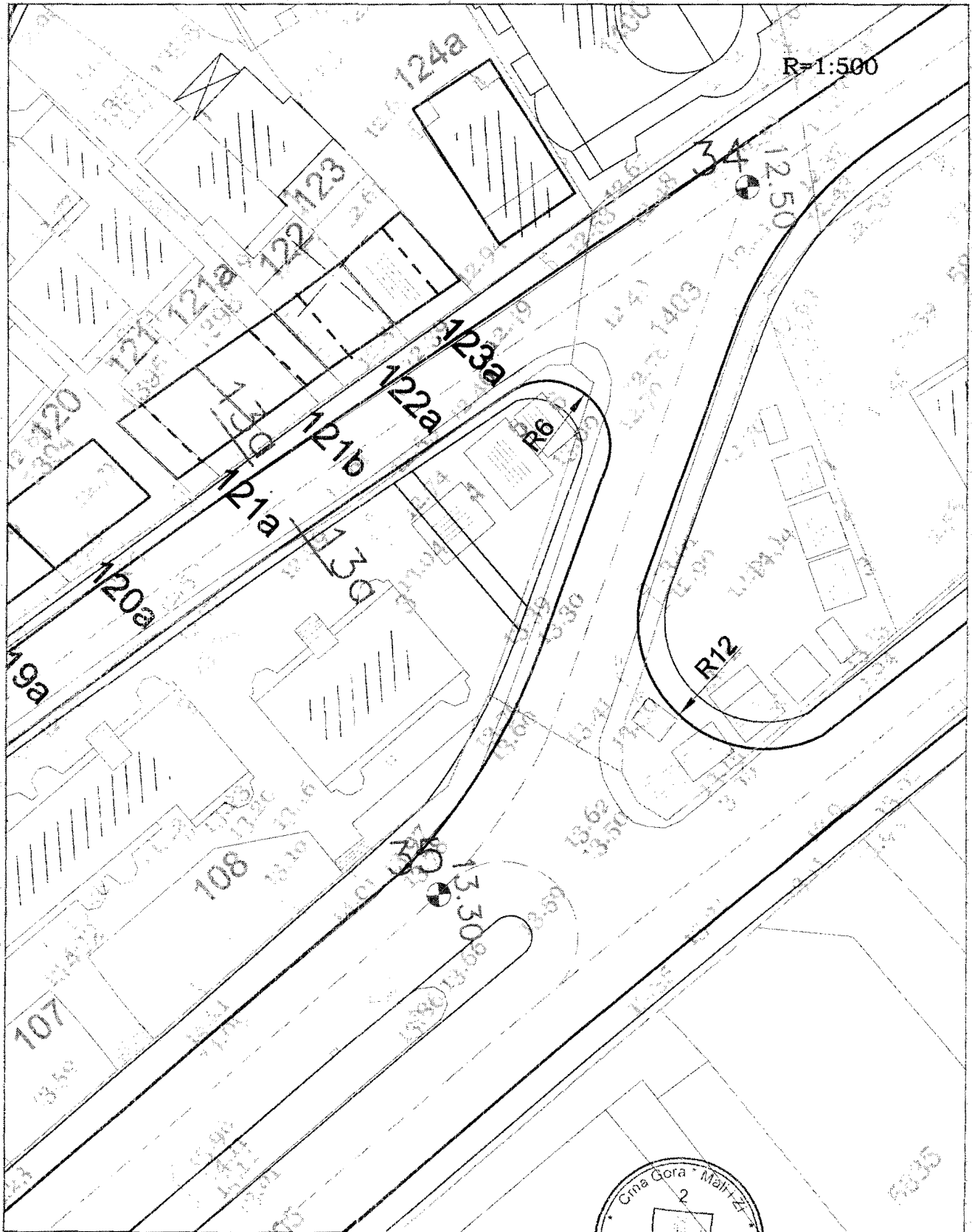
Savjetnik I za urbanizam



V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana/dipl.ing.maš.

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

270b



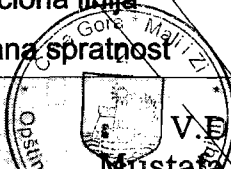
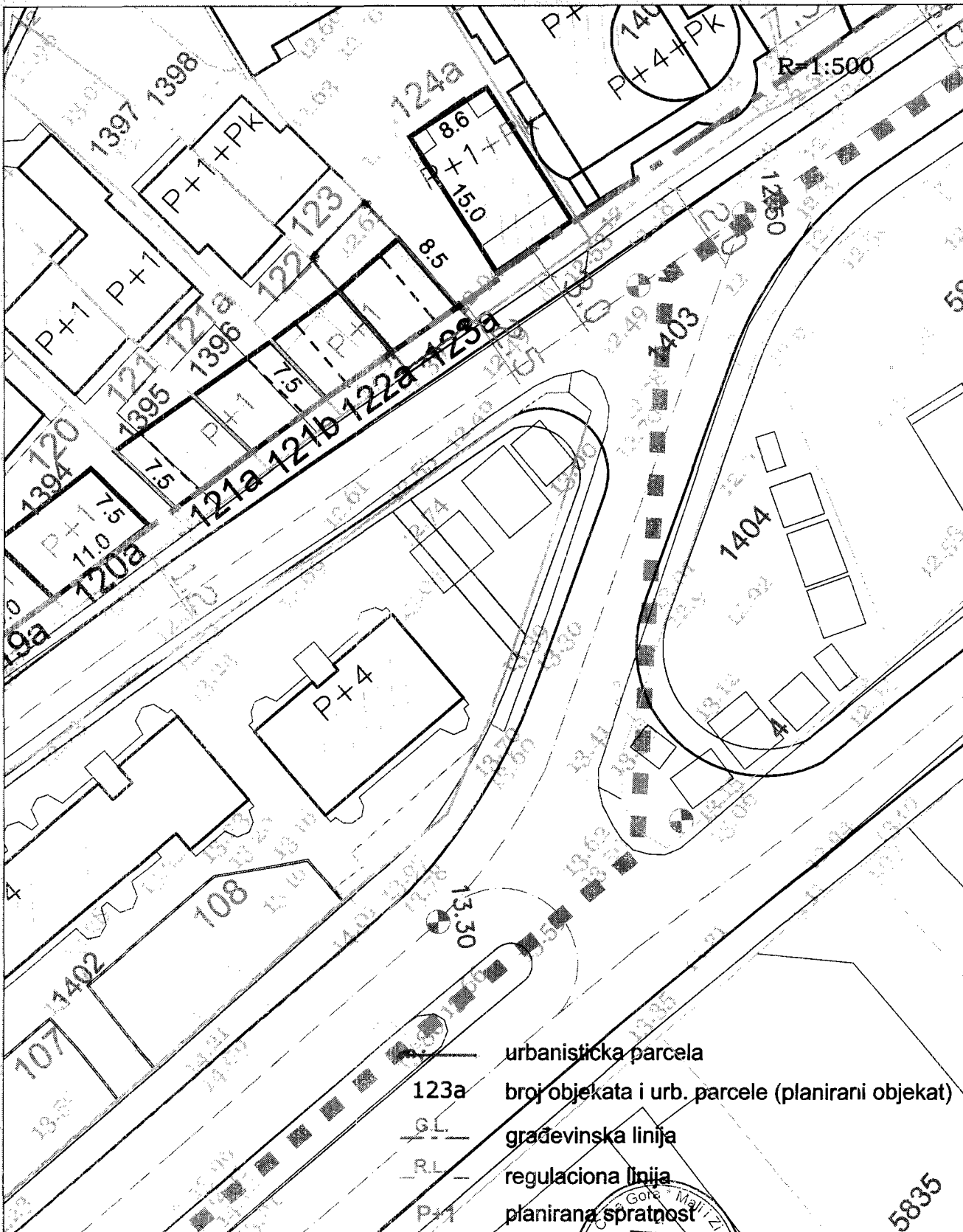
Savjetnik I za urbanizam



V.D. Sekretar-a

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

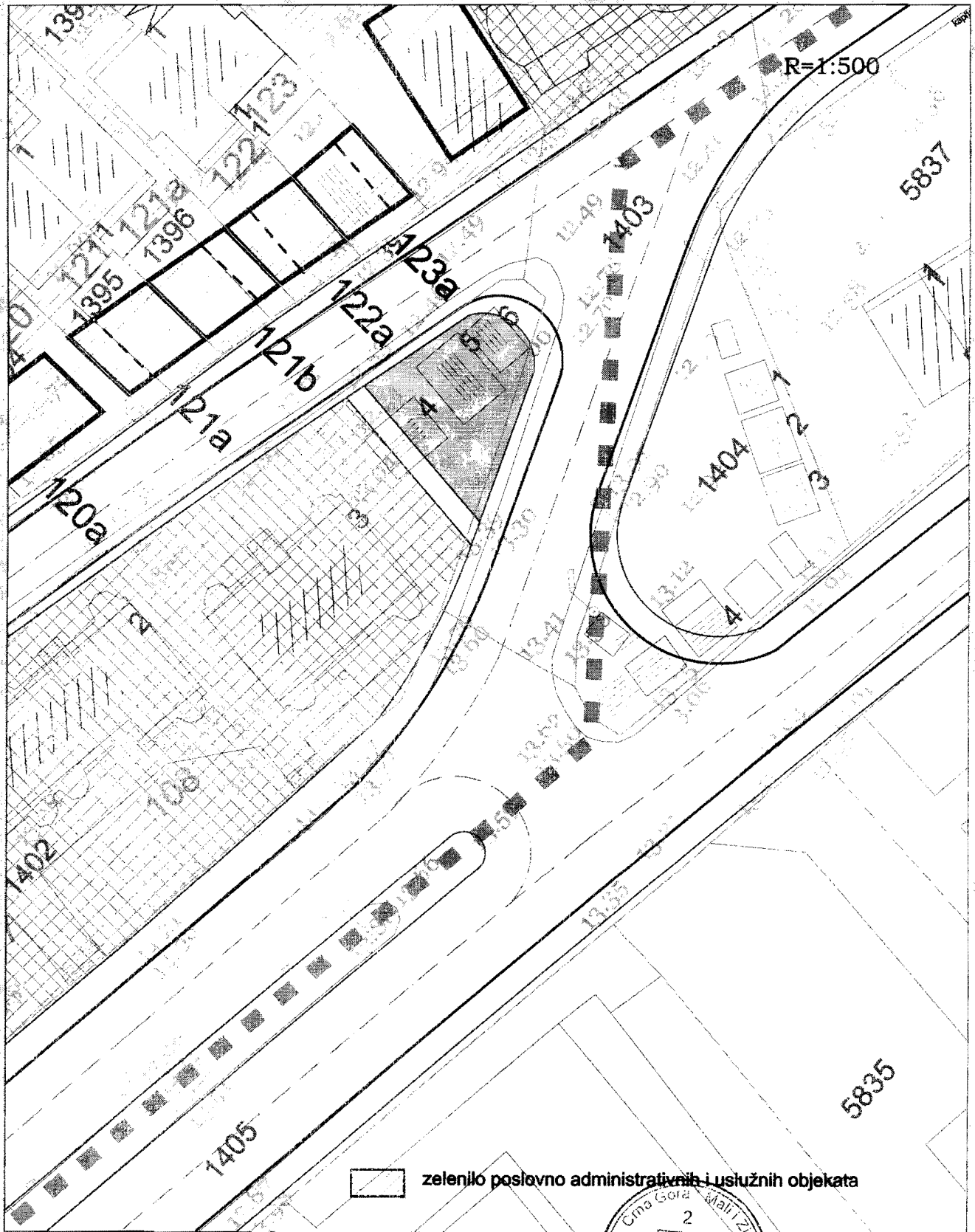
Karta br. 10 Parcelacije i regulacije



5835

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

Karta br.11 hortikulture



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

R=1:500

VODOSNABDJEVANJE

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

Savjetnik I za urbanizam



V. Sekretar-a
Mustafa Goranđin, inž. maš.

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

R=1:500

PVC Ø 200 mm

PVC Ø 200 mm

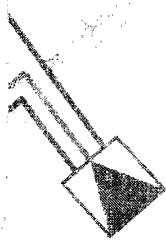
KANALIZACIJA

- — postojeća kanalizacija
- — planirana kanalizacija
- reviziono okno
- ⊙ crpna stanica
- — planirana atmosferska kanalizacija
- — regulacija potoka Bratica
- RO
reviziono okno potoka Bratice



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

R=1:500



**TS 10/04 kV,
630 kVA
IGM. ZGRADE**

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

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

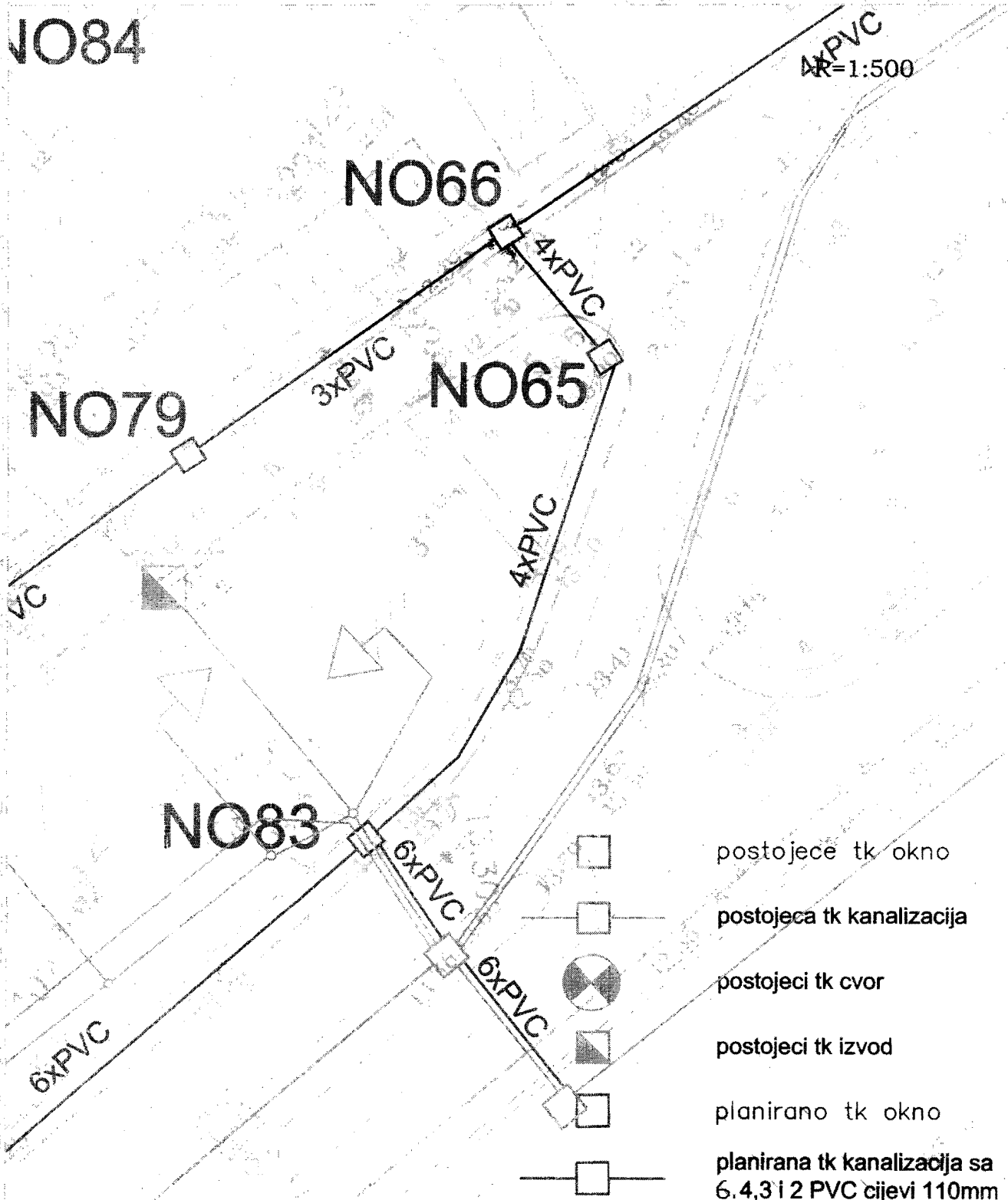
Savjetnik I za urbanizam



V.D. Sekretar-a

(Mustafa Goran) dipl. inž. maš.

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





PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ
Broj: 108-956-1-1709/2014
Datum: 13.05.2014
KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" br. 29/07 i "Sl.list CG" br. 32/11),
postupajući po zahtjevu

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVU GRAĐEVINARSTVO ULCINJ,
izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS 4304

Podaci o parcelama								
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa	Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina	Prilog
1398		14 110	-	TOTOŠI	Dvorište		267	0.00
	1	14 110	-	TOTOŠI	Porodična stambena zgrada		83	0.00
	2	14 110	-	TOTOŠI	Porodična stambena zgrada		43	0.00
							393	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj ID Broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
1303968223026	XHURRETA NAZMIJA LULZIM B.STRUGARA BB	Svojina	1 / 1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta						
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost - Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava, JMBG Adresa, Mesto	
1398	1	Porodična stambena zgrada		P 83	Svojina XHURRETA NAZMIJA LULZIM B.STRUGARA BB	1 / 1 1303968223026
	2	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE		43	-	- / -
		Stambeni prostor GRAĐENJE 1	1	p 40	Svojina XHURRETA NAZMIJA LULZIM B.STRUGARA BB	1 / 1 1303968223026

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Upis broj Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1398	2		1	Porodična stambena zgrada	-	610 Nema dozvolu Nema odobrenje

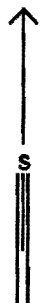
REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za nekretnine
 Područna jedinica ULCINJ
 Katastarska opština ULCINJ

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500

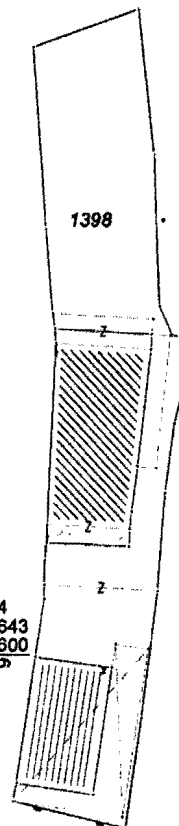
4
643
650
5

4
643
650
5
009
109



4
643
600
5

4
643
600
5
009
109



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
1398	DVORIŠTE	-	TOTOŠI		2	67		
	POR. ST. 26R	-	-II-			83		
	POR. ST. 26R	-	-II-			43		
						393		

Ulcinj 13 05 2014 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella

NAČELNIK
 Caprići Dževdet dipl. prav