



**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.:05-59/6-20
Ulcinj / Ulqin, 24.02.2020.godine

- 1. Gorana Ć. Fuad i**
- 2. Gorana Ć. Mustafa**

ULCINJ

Bul. Vellezrit Frasheri, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-59/6-20 od 24.02.2020. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovno stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. 269 zona "B" 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 Imenovanima
- 1 x Urbanističko - građevinskoj inspekciji
- 1 x Arhivi i
- 1 x U spise predmeta



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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-59/6-20 Ulcinj / Ulqin, 24.02.2020.godine</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.75/19 od 30.12.2019.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 Gorana Ć. Fuad broj 05-59/20 od 30.01.2020.godine, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju poslovno stambenog objekta na urbanističkoj parceli br.269 zona "B", koju čine katstarske parcele br. 5569, 5575, 5571 i dio katstarske parcele br. 1377 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p>	<p>Gorana Ć. Fuad iz Ulcinja</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Na osnovu karte br.5 "Analiza storenih uslova - postojeće stanje", na katastarsku parcelu br. 5571 KO Ulcinj u zoni B, postoji izgrađeni objekat spratnosti P (prizemlje), koji planom intervencije prikazan kao objekat koji se ruši.</p> <p>Karta br.5 "Analiza storenih uslova - postojeće stan " u R=1/500 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	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	<p>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.269 zona "B" je mješovito stanovanje (poslovno stambeni objekat) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 "Namjene površina".</p>	

Namjena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati.

7.2.

Pravila parcelacije

Urbanistička parcela br.269 zona "B": Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.269 zona "B" sa površinom od 845,50 m² od katastarskih parcela 5569, 5575, 5571 i dio katstarske parcele br. 1377 KO Ulcinj. Na urbanističkoj parceli br.269 zona "B" planiran je objekat spratnosti P+3+Pk (prizemlje, tri sprata i podkrovlje), prikazano u grafičkom prilogu – karta br.8 „Prostorni oblici“ u R 1/500.

Parcelacija i regulacija:

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

Urbanistička parcela 269 zona B, definisana je koordinatnim tačkama, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU.

Koordinatne tačke UP 269 zona B, su:

1. 6601522,46 4645769,75
2. 6601530,62 4645780,69
3. 6601539,11 4645789,84
4. 6601584,78 4645798,79
5. 6610549,72 4645799,53
6. 6601551,77 4645798,07
7. 6613556,50 4645792,71
8. 6601563,04 4645786,37
9. 6601567,04 4645781,74
10. 6601569,37 4645776,91
11. 6601551,78 464S770,92
12. 6601539,96 4645765,87
13. 6601535,91 4645763,49
14. 6601535,88 4643762,21

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 269 zona B**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

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

Zona B – Planski parametri:

Urbanistička parcela (broj)	269
Površina urbanističke parcele (m ²)	845,50
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m ²)	409,00
max bruto gradjevinska površina(m ²)	2.045,00
max spratnost objekta	P+3+Pk
namjena	mješovito stanovanje (poslovno stambeni objekat)

Spratnost objekata je P+3+Pk (prizemlje, tri sprata i 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.

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,
- 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).

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.

Krov objekta - 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.

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.


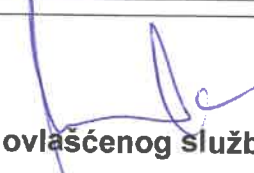
Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već

	<p>panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje.</p> <p>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>Kordinatne tačke regulacione linije</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 6601522,46 4645769,73 2. 6601530,62 4643780,69 3. 6601539,11 4647789,84 4. 6601584,78 4645798,79 5. 6601549,72 4643799,53 14. 6601535,88 4643762,21 <p>Kordinatne tačke građevinske linije</p> <ol style="list-style-type: none"> A. 6601529,25 4643776,00 B. 6601537,10 4643785,10 C. 6601550,31 4643797,40
1.	<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>
2.	<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>
3.	<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>
4.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
5.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti</p> <p>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>
6.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
7.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
8.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
9.	MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA
	<p>Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:</p> <p>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“</p>

	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.
10.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	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, - 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
	<u>Telekomunikaciona mreža:</u> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati: - 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 drugi 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;

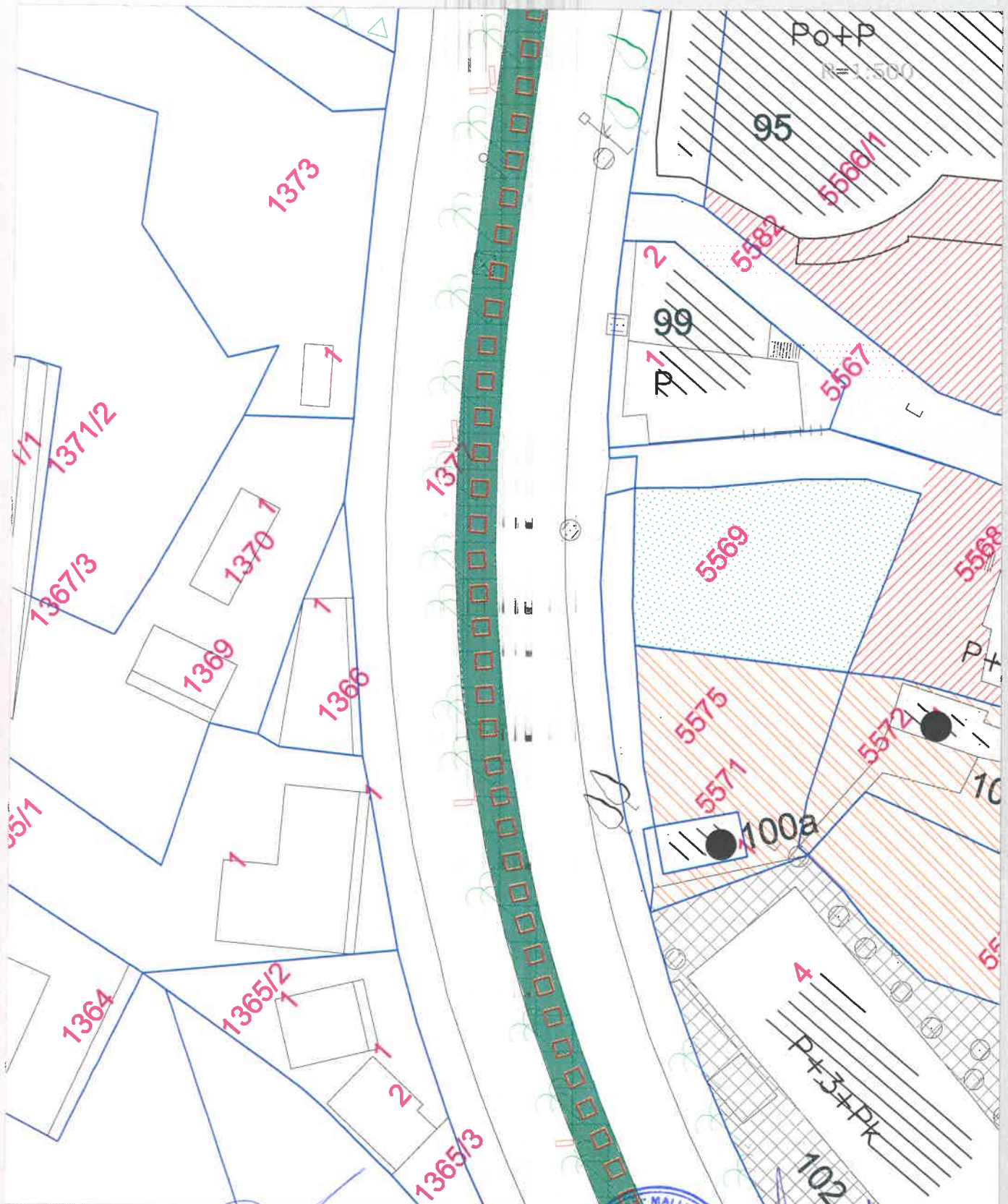
	- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;	
11.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima: Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja.	
12.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
13.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	269 zona B
	Površina urbanističke parcele	845,50
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Max.površina prizemlja (m ²)	409,00
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2.045,00
	Namjena	<i>mješovito stanovanje</i> (poslovno stambeni objekat)
	Maksimalna spratnost objekata	P+3+Pk
	Maksimalna visinska kота objekta	Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjereno između gornjih kота međуетажnih 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
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	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

		<p>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>
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<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>
14.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - Urbanističko-građevinskoj inspekciji - Arhivi i - U spise predmeta. 	
15.	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	<p>Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;"> potpis</p>
16.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	<p>V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.</p>
17.		<p style="text-align: center;"> potpis ovlašćenog službenog lica</p>

18.	PRILOZI	
	<p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. Listovi nepokretnosti i kopija 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. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je Mišljenje o nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu (akt br.06-122/20 od 12.02.2020. godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta.</p> <p>2.1. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju poslovno stambenog objekta na urbanističkoj parceli br.269 zona „B“ u zahvatu ID DUP-a „Totoši“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-59/2-20 od 10.02.2020.godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-59/3-20 od 10.02.2020. godine (saobraćajni uslovi) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-59/5-20 od 10.02.2020.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, ugostiteljstvo, agencije, admin.)
-  trgovina
-  autobuska stanica
-  elektrodistribucija
-  auto servis
-  magacini i skladišta
-  obradive površine (livade, voćnjaci, 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

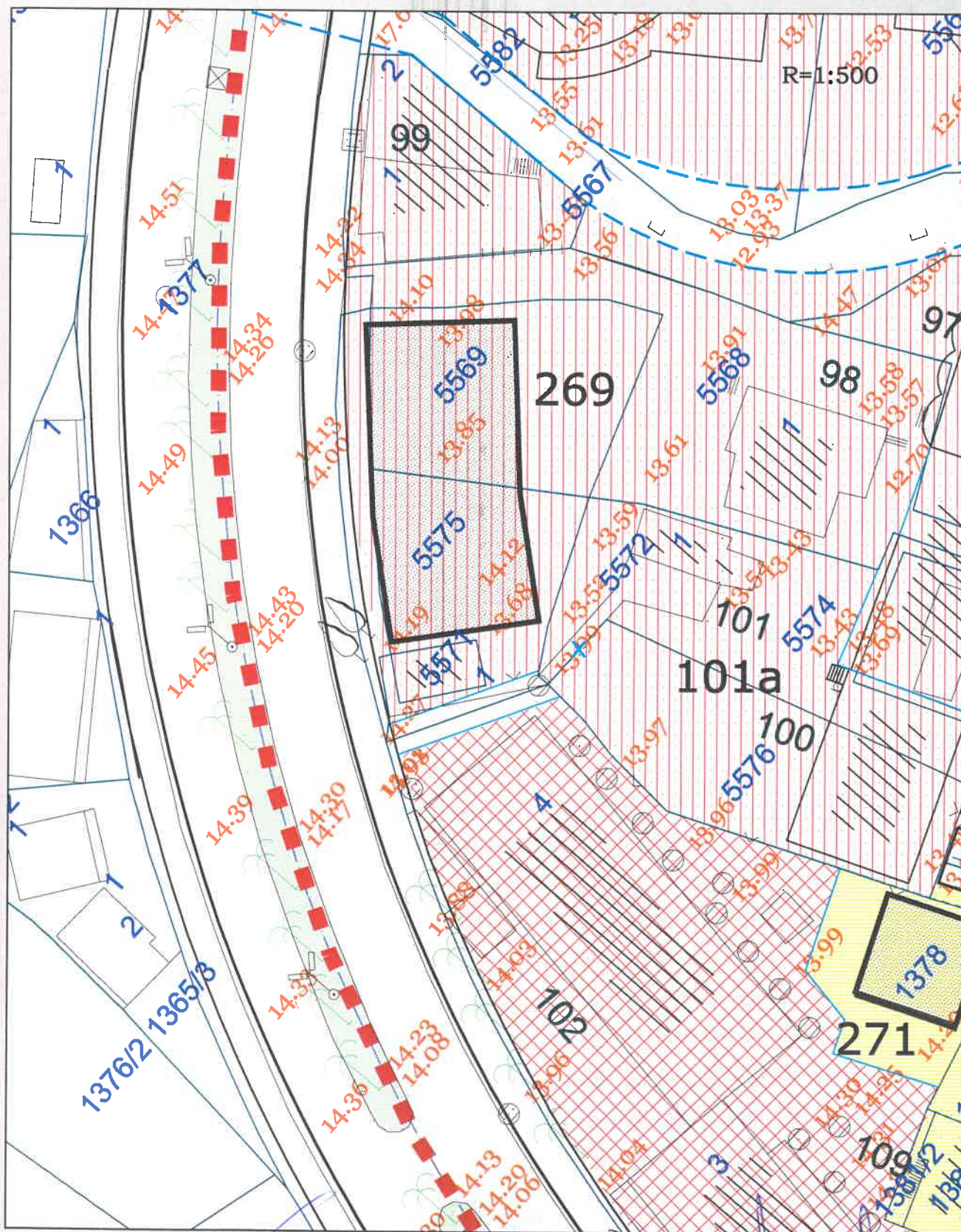
- S - suteren
- P - prizemlje
- +1 - spratovi
- Pk - potkrovlje (mansarda)

PLAN INTERVENCIJA

- objekti koji ~~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.građ.



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

PLAN NAMJENE POVRŠINA

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

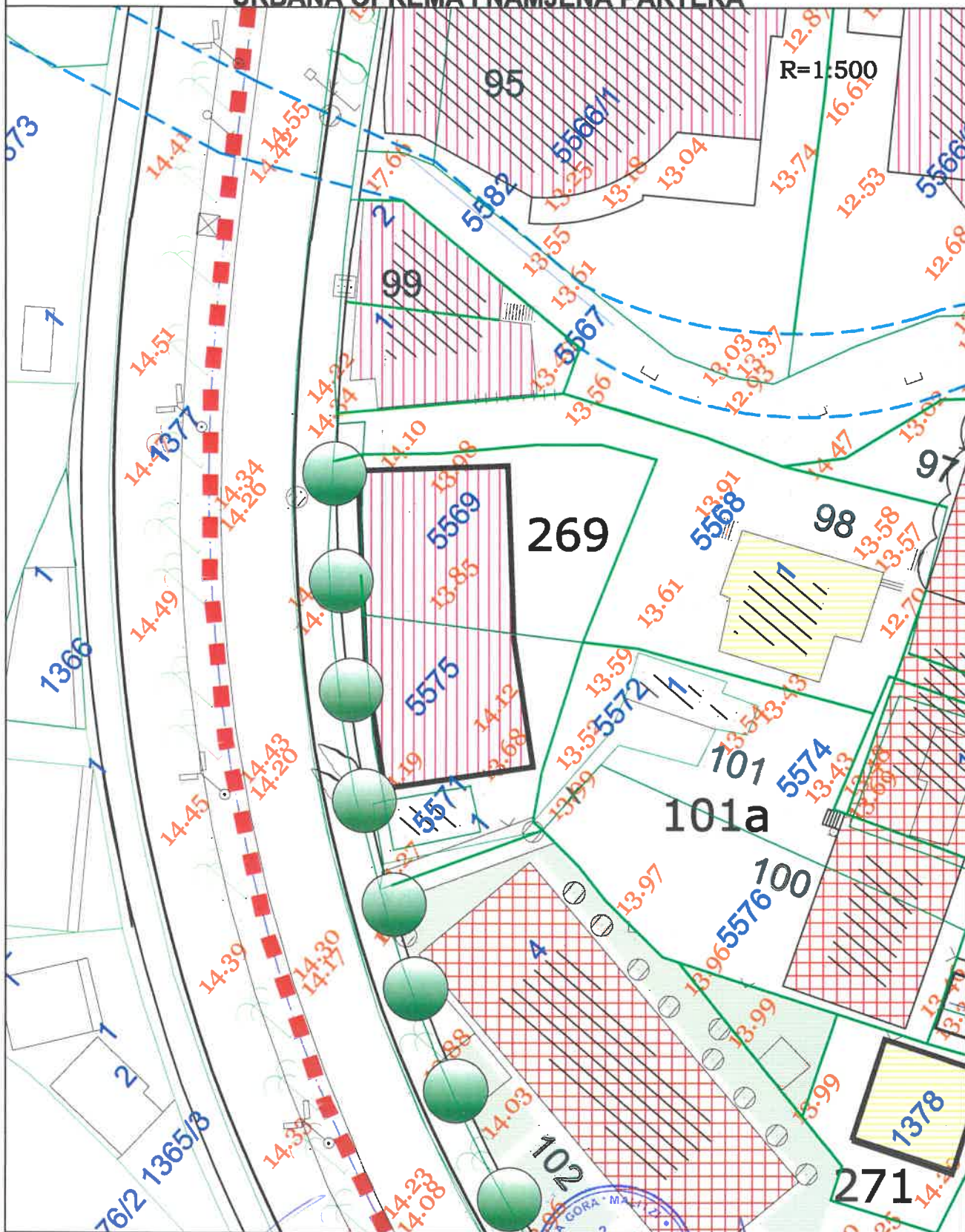
PLAN NAMJENE POVRŠINA

- 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



Sam.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



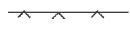
postojeci objekti



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



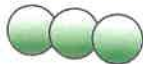
elektrodistribucija



servisi



zelenilo



drvoredi



kolovozi, trotoari i slobodne površine



parkinzi



dječije igralište

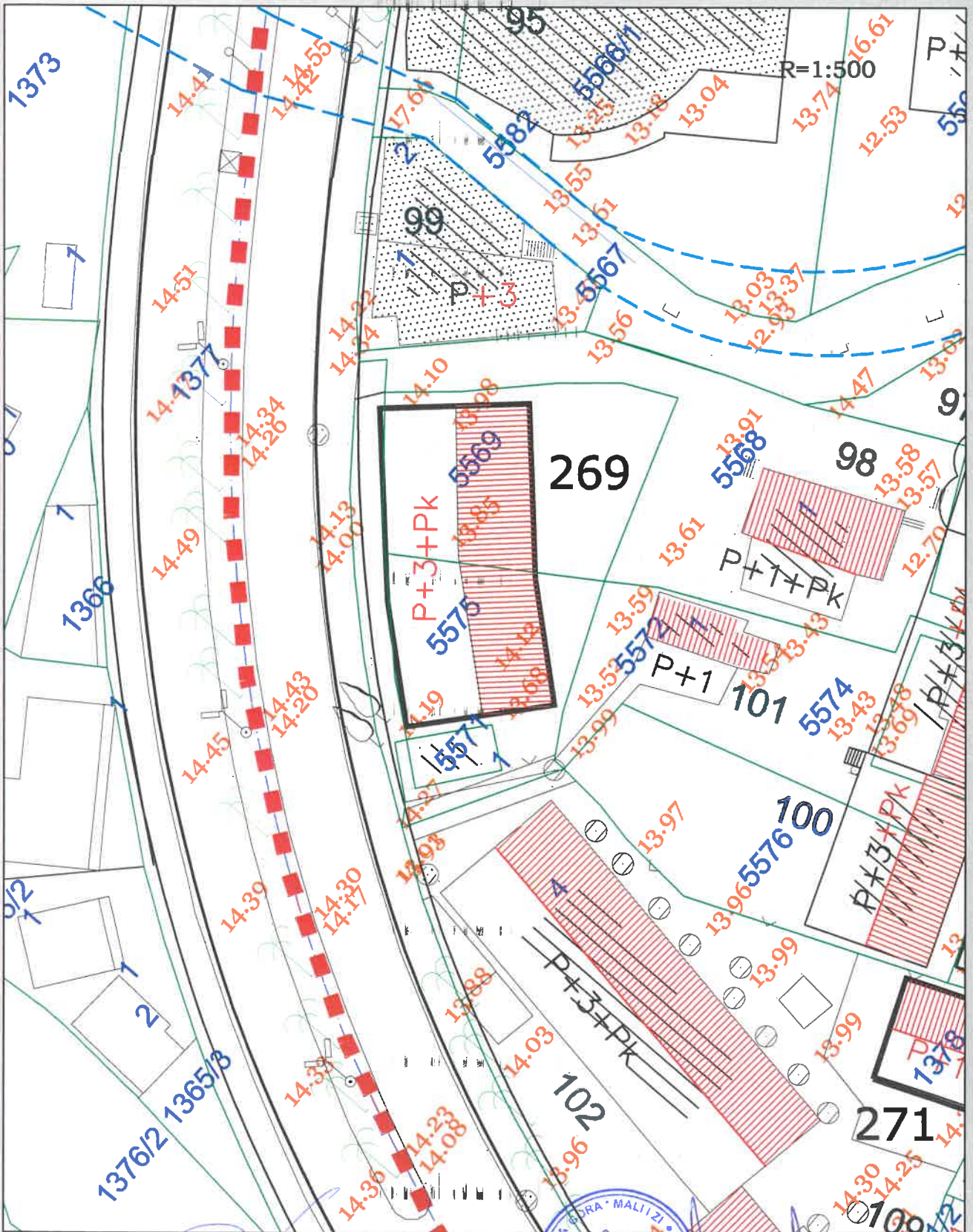


kontejneri



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

Karta br.8 prostorni oblici



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



V.D. Sekretar-a
 Mehmed Mita 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

 postojeći objekti

 planirani objekti

 postojeća katastarska parcela

 postojeća ograda

 granica urbanističke parcele (preparcelacija)

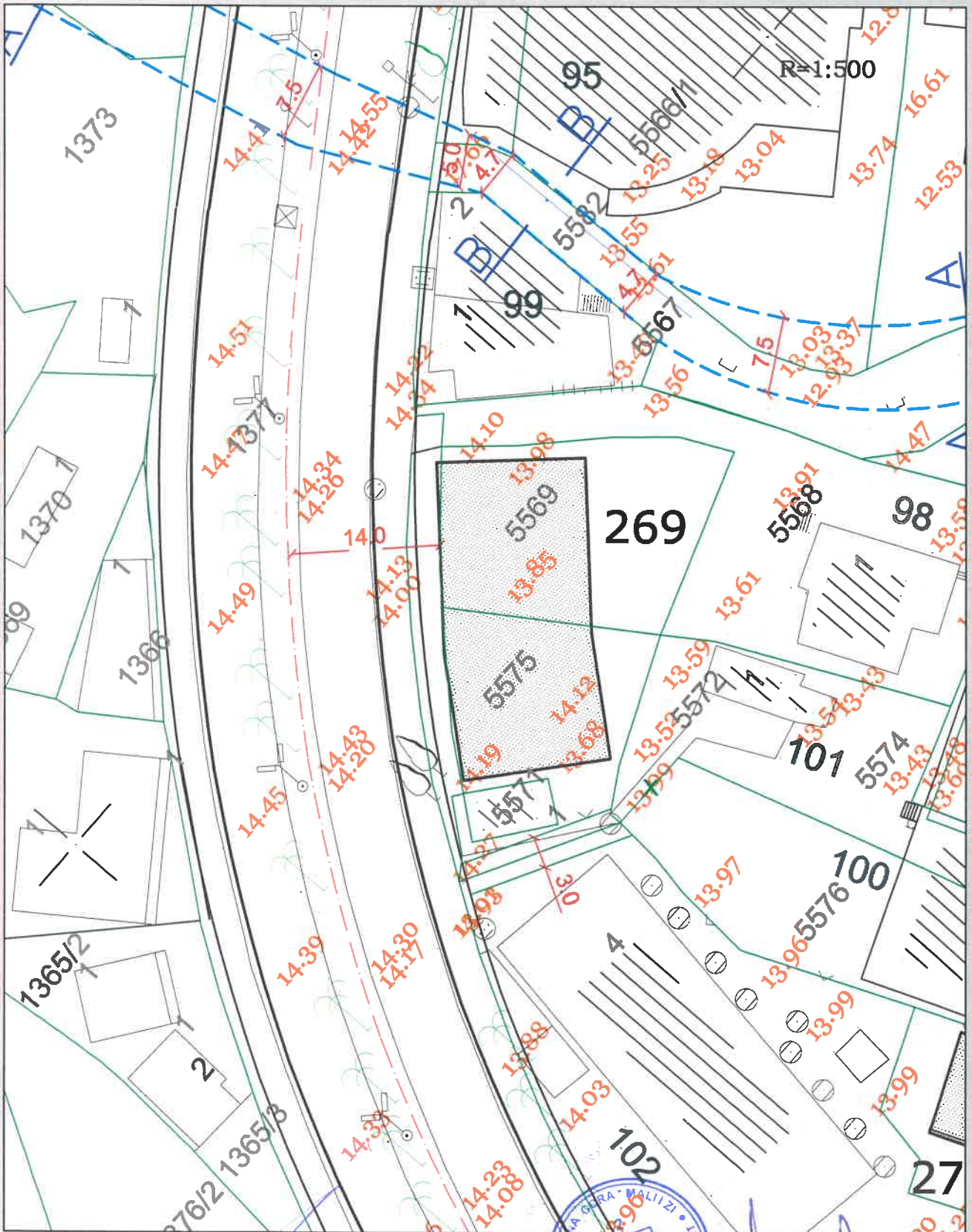
 regulacija Bratice (preparcelacija)

179 broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)

342 broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)



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



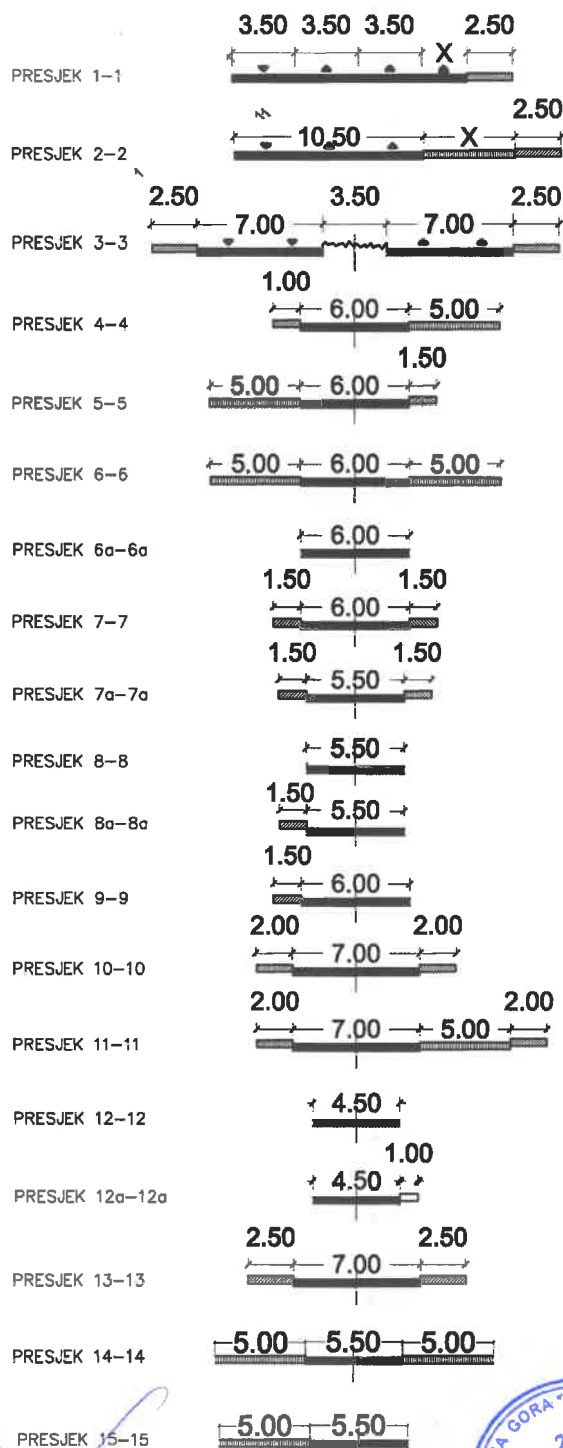
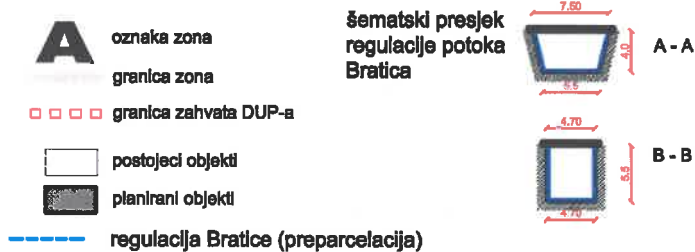
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



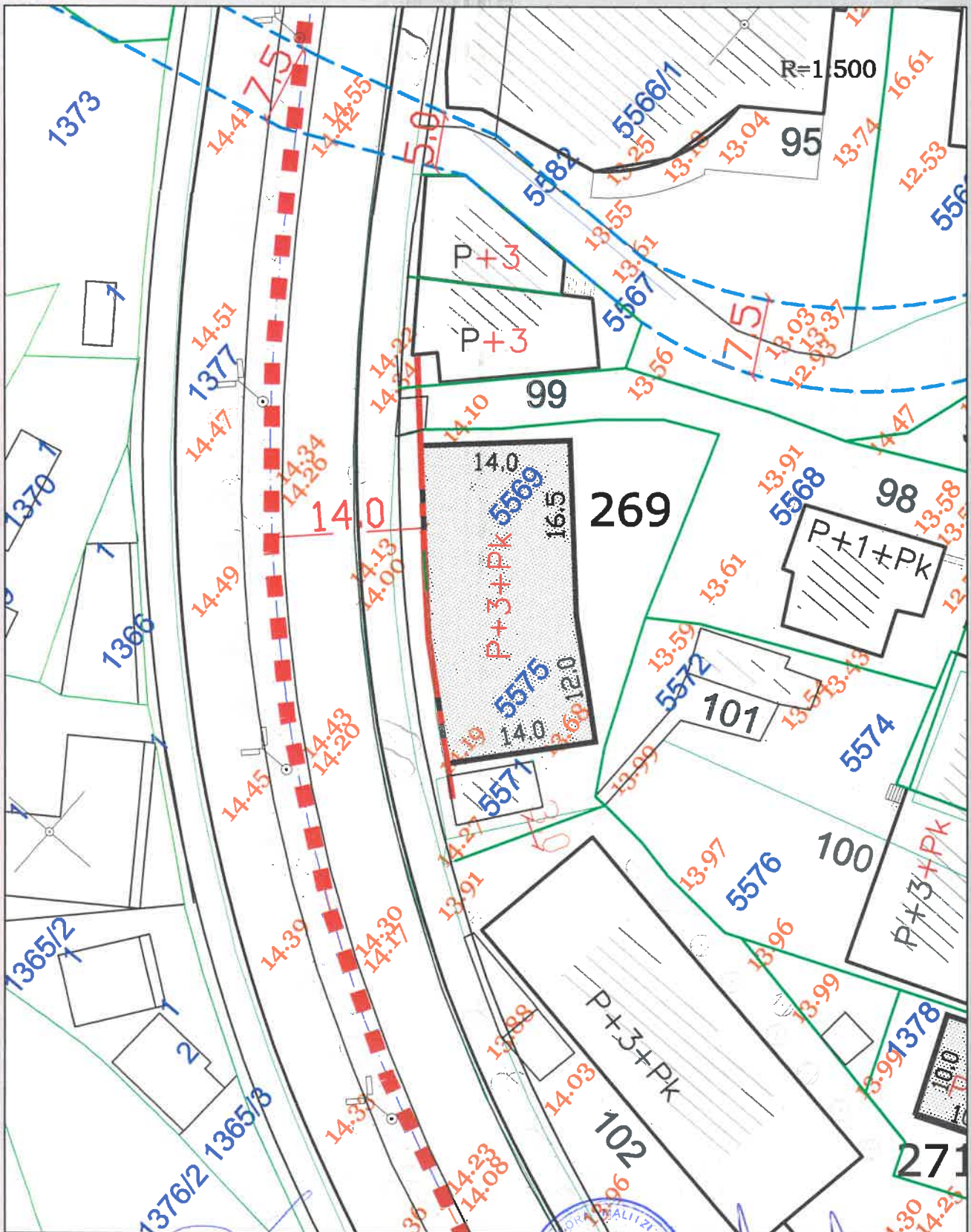
V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

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.grad.



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

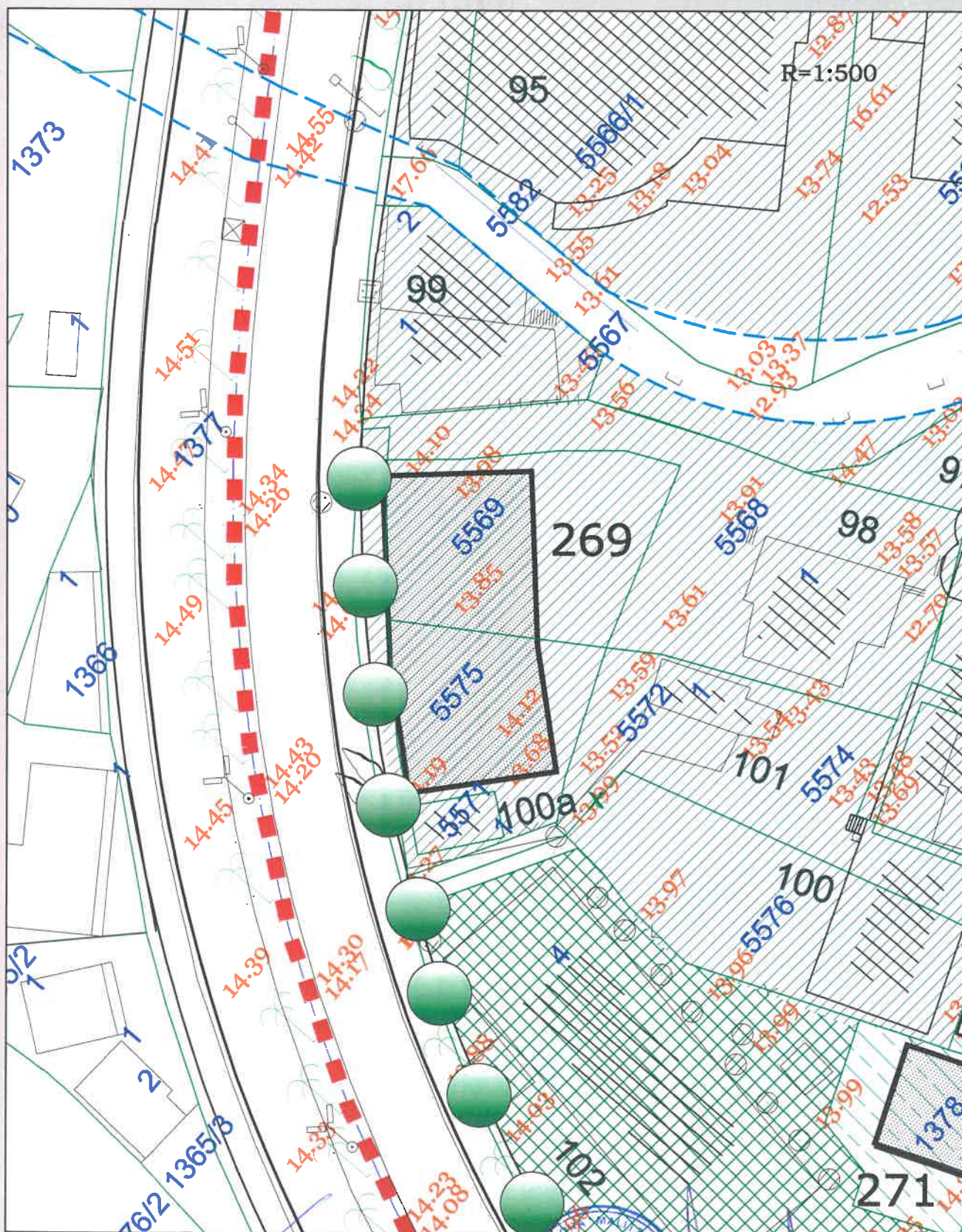
P+1+Pk

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

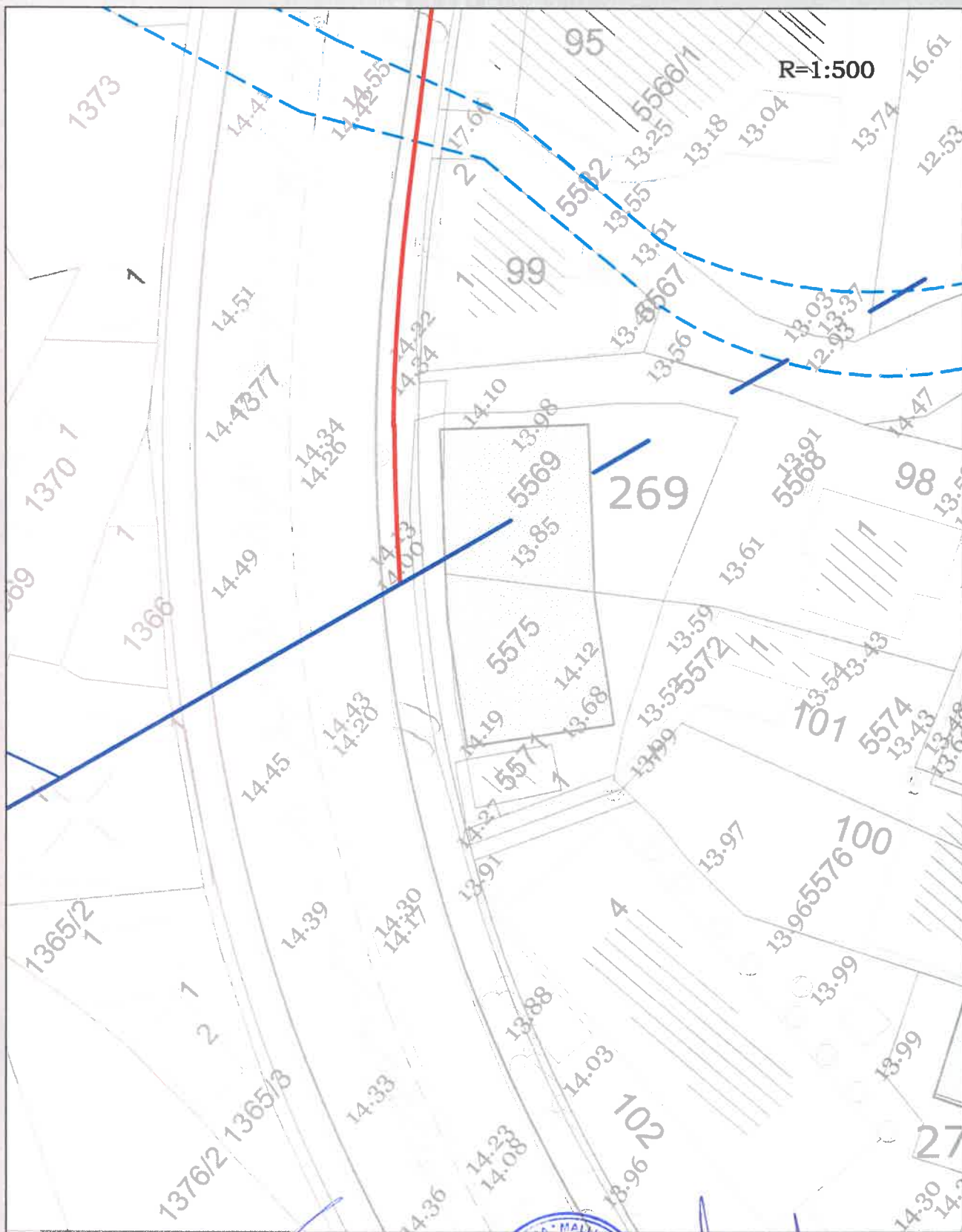


planirani objekti



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

Karta br.12 Vodovoda



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet 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



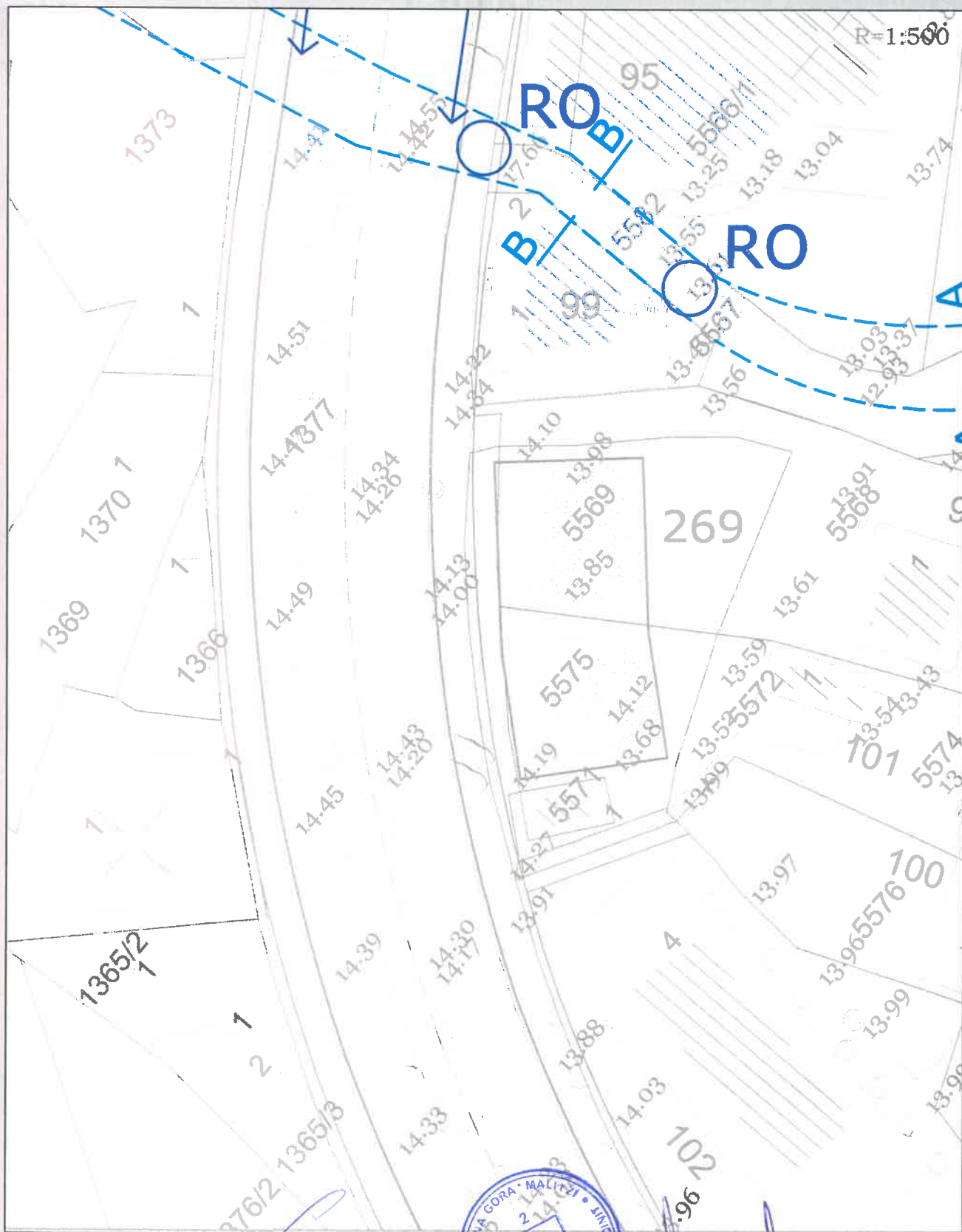
dislokacija postojeće trase



šahтови

pomoćni objekat za prihvatanje
dodatnih voda iz regionalnog vodovoda

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



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



V.D. Sekretar-a
Mehmed Miša 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)

KANALIZACIJA

postojeća kanalizacija

planirana kanalizacija



reviziono okno



crpna stanica

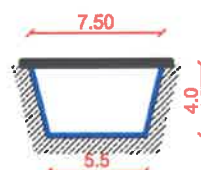
planirana atmosferska kanalizacija

regulacija potoka Bratica

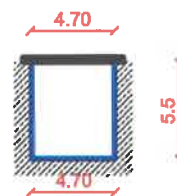


RO

reviziono okno potoka Bratica



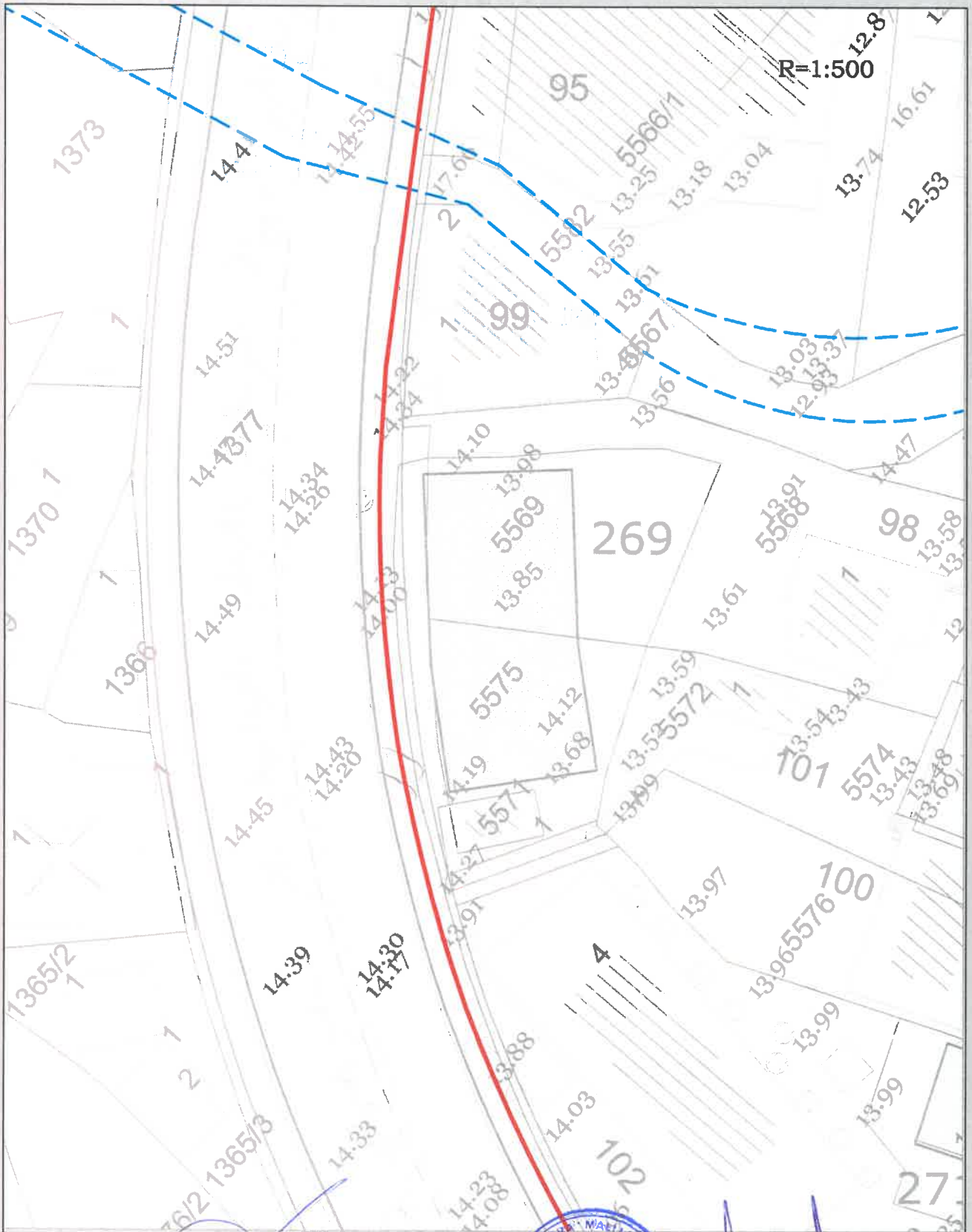
presjek A - A



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.

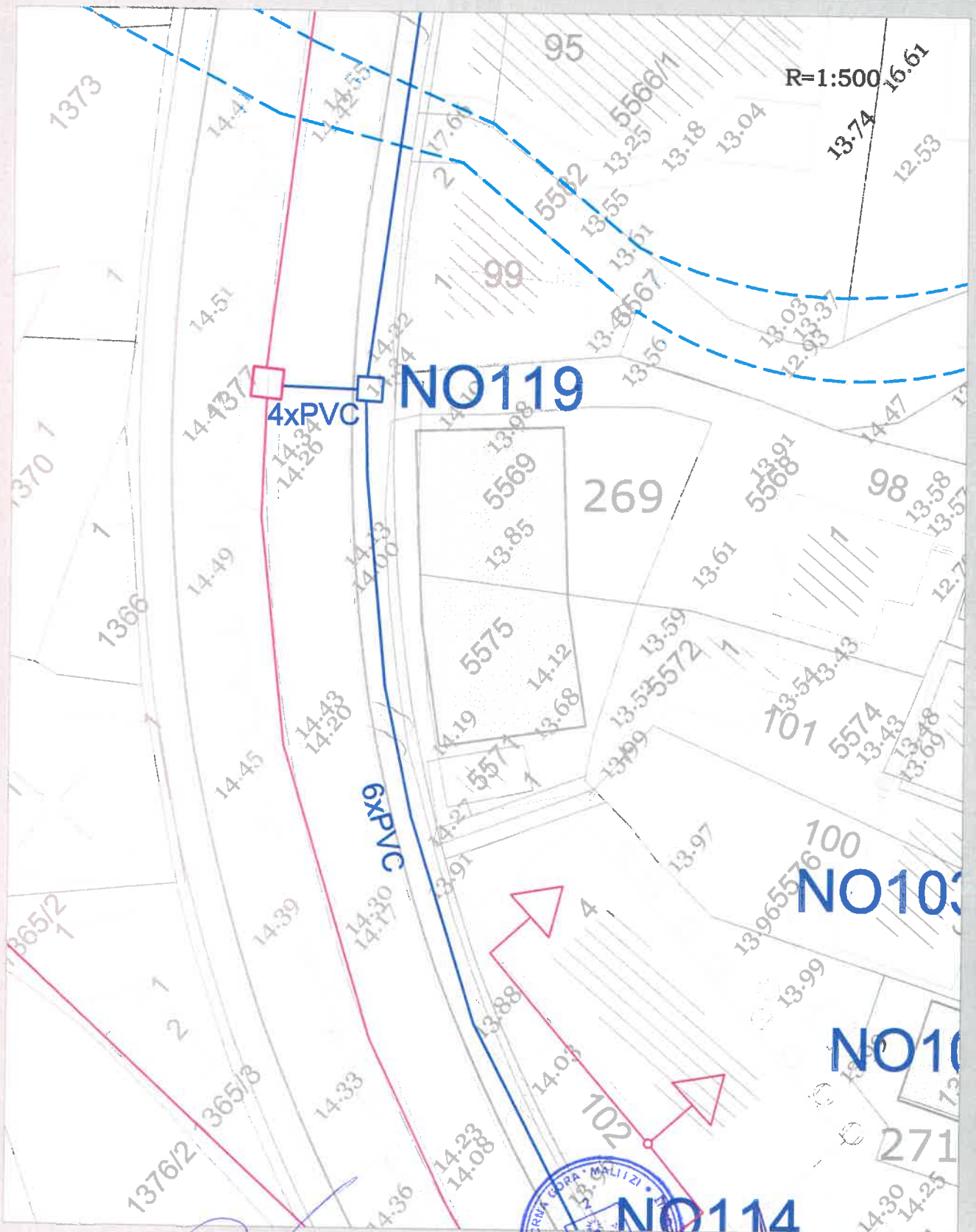
- A** oznaka zona
- granica zona
- ■ ■ ■ granica zahvata DUP-a
- postojeći objekti
- planirani objekti
- regulacija Bratice (preparcelacija)
- 179 broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)
- 342 broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)

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 telekomunikacije



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

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



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.06-122/20-2
Ulcinj / Ulqin, 12. 02. 2020.god./vj.

Crna Gora - Mali i Zi Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit					
Prilijena - Pranuor. 12. 02. 2020					
Org. ad.	Njes. Org.	Broj - Numër	Priloq. - Bashkonj	Vrijed. - Vlera	
		05-59/4-20			

upr

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 05-59/4-20, zaveden kod ovog Sekretarijata pod broj 06-122/20 od 11.02.2020 god., daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja za projekat izgradnje objekata za kolektivno stanovanje, investitora Gorana Ć Fuad, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-Grad" za lokalitet "Totoši", na urb. parc. broj 269, zona "B", na dijelovima kat. parc. br. 5569, 5575, 5571 i 1377 KO Ulcinj, u Ulcinju.

Obrazloženje

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 objekata za kolektivno stanovanje, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-Grad" za lokalitet "Totoši", na urb. parc. broj 269, zona "B", na dijelovima kat. parc. br. 5569, 5575, 5571 i 1377 KO Ulcinj, u Ulcinju, investitora Gorana Ć Fuad.

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, konstatuje se da projekat izgradnje objekta za kolektivno stanovanje ne spada ni na jednoj Listi pomenute Uredbe.

Na osnovu naprijed iznijetog, daje se mišljenje, da za projekat izgradnje objekta za kolektivno stanovanje, nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Pripremio,
Tahir Tahiri,
Samostalni savjetnik
zaštite ambijenta

Tahir Tahiri



SEKRETAR,
Mustafa Gorana, dipl.maš.ing.

Mustafa Gorana



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-490/2020

Datum: 03.02.2020.

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 956-1-40/2020 OD 03 02 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1216 - 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
5569			17 126		TOTOŠI	Voćnjak 1. klase		414	155.17
Ukupno								414	155.17

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
3108957223059	GORANA ČAZIM FUAD UL.23 BB 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:

Čaprići Dževdet



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-491/2020

Datum: 03.02.2020.

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 956-1-40/2020 OD 03 02 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1215 - 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
5575			17 126		TOTOŠI	Njiva 1. klase		330	45.14
Ukupno								330	45.14

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2611961223047	GORANA ĆAZIMA MUSTAFA UL.23 B.B ULCINJ 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:
[Signature]

Čaprići Dževdet

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 956-1-40/2020
Datum: 03.02.2020.



Katastarska opština: ULCINJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 17
Parcele: 5569, 5575

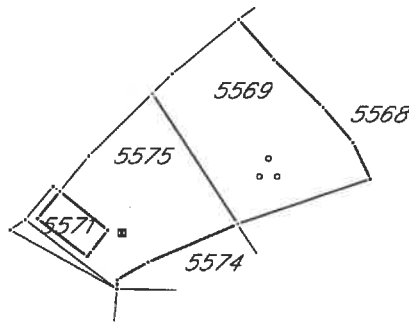
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
643
800
601
500
9

4
643
800
601
600
9



4
643
700
609
601
9

4
643
700
609
600
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice: