



**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.:05-80/6-20  
Ulcinj / Ulqin, 28.02.2020.godine

## ***Išmaku Sabahete***

**ULCINJ**  
Majka Tereza, b.b

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-80/6-20 od 28.02.2020. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovno stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. 134 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.grad.

**Dostravljeno:**

- 1 x Imenovanoj
- 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	<p><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b>  <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-80/6-20          Ulcinj / Ulqin, 28.02.2020.godine</p>	<p><b>Crna Gora</b>  <b>Mali i Zi</b>  <b>OPŠTINA ULCINJ</b>  <b>KOMUNA E ULQINIT</b></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 <i>Išmakić Almira</i> broj 05-80/20 od 07.02. 2020. godine, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za izgradnju poslovno stambenog objekta na urbanističkoj parceli br.134 zona "C", koju čini dio katastarske parcele br.5676 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b></p>	<p><i>Išmakić Almira iz Ulcinja</i></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	<p>Na osnovu karte br.5 "Analiza storenih uslova - postojeće stanje", na katastarsku parcelu br. 5676 KO Ulcinj u zoni C, postoje izgrađeni objekti spratnosti P ( prizemlje ), koji planom intervencije objekti 2 i 3 prikazani kao objekti koji se ruši a objekat 1 se dograđuje i nadgrađuje.</p> <p>Karta br.5 "Analiza storenih uslova - postojeće stan " u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p> <p><b>Klimatski uslovi:</b>          Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .  <b>Temperatura vazduha</b> :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana  <b>Osuncanje</b> iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.  <b>Padavine:</b> na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.  <b>Relativna vlažnost</b> je 69%  <b>Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/</b> 755,3 mm HG  <b>Vjetar</b> :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><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>	
	<p>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.134 zona "C" je <i>mješovito stanovanje</i> (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.134 zona "C"**: Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.134 zona "C" sa površinom od 545,00 m<sup>2</sup> od dijela katastarske parcele 5676 KO Ulcinj. Na urbanističkoj parceli br.134 zona "C" planirani su objekti spratnosti P+1 ( prizemlje i sprat ) i P+2+Pk ( prizemlje, dva 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 134 zona C**, definisana je koordinatnim tačkama, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU.

Koordinatne tačke UP 134 zona C, su:

1. X=6601806.07 Y=4643534.04
2. X=6601805.82 Y=4643536.01
3. X=6601806.36 Y=4643537.93
4. X=6601809.59 Y=4643545.82
5. X=6601811.57 Y=4643552.71
6. X=6601812.15 Y=4643555.42
7. X=6601814.61 Y=4643544.27
8. X=6601836.97 Y=4643541.54
9. X=6601833.25 Y=4643526.38

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetne katastarske parcele koja formira **urbanističku parcelu 134 zona C**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

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

#### Zona C – Planski parametri:

Urbanistička parcela (broj)	<b>134 zona C</b>
Površina urbanističke parcele ( m <sup>2</sup> )	<b>545,00</b>
max zauzetost parcele pod objektom 1 ( površina gabarita) (m <sup>2</sup> )	<b>83,50</b>
max bruto gradjevinska površina objekta 1 ( m <sup>2</sup> )	<b>167,00</b>
max spratnost objekta	<b>P+1</b>
namjena	<b>mješovito stanovanje</b> (poslovno stambeni objekat)

**Spratnost objekta br.1., je P+1 (prizemlje i sprata).**

Urbanistička parcela (broj)	<b>134 zona C</b>
Površina urbanističke parcele ( m <sup>2</sup> )	<b>545,00</b>
max zauzetost parcele pod objektom 2 ( površina gabarita) (m <sup>2</sup> )	<b>131,00</b>
max bruto gradjevinska površina( m <sup>2</sup> )	<b>524,00</b>
max spratnost objekta	<b>P+2+Pk</b>

namjena

**mješovito stanovanje**  
(poslovno stambeni objekat)

**Spratnost objekta br.2., je P+2+Pk (prizemlje, dva 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. Takode 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 70m<sup>2</sup> 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.

	<p>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.</p> <p>Meduspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p><b>Regulacija i nivelacija</b>  Kordinatne tačke regulacione linije</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. X=6601806.07 Y=4643534.04</li> <li>2. X=6601805.82 Y=4643536.01</li> <li>3. X=6601806.36 Y=4643537.93</li> <li>4. X=6601809.59 Y=4643545.82</li> <li>5. X=6601811.57 Y=4643552.71</li> <li>6. X=6601812.15 Y=4643555.42</li> <li>7. X=6601814.61 Y=4643544.27</li> <li>8. X=6601836.97 Y=4643541.54</li> <li>9. X=6601833.25 Y=4643526.38</li> </ol>
1.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></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><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></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"> <li>- Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline,</li> <li>- Zaštita od trusnih udara,</li> <li>- Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti,</li> <li>- Mjere zaštite od elementarnih nepogoda.</li> </ul> <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 align="center"><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p><b>Zelenilo poslovno - administrativnih i uslužnih objekata</b>  Predviđeno je oko svih administrativnih, poslovnih i uslužnih objekata na području DUP -a.  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...  Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina- reprezentativne površine oko ulaza.  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.  Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.  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> <p><b>Zelenilo individualnih objekata sa turističkom djelatnošću:</b>  Kod višetažnih objekata, apartmanski boravak na otvorenom vezan je uz balkone i terase (koji se uz nekoliko pažljivo odabranih i zasadenih žardinjera mogu pretvoriti u male vrtove), dok se vrtom uglavnom koriste vlasnici.  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 kuca za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od vocaka i dekorativnih vrsta. (<i>Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis var. Glauca, Rosa Marlana, Pinus mugo var. mugus, Pittosporum tobira</i> itd.) koje će kompoziciono proizaci iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom <i>Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Lavandula sp., Thuja orientalis</i> visine 80100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara Slobodan proctor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.</p>
4.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	/
5.	<p align="center"><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p>
	<p><b>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti</b>  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 obezbedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.</p>
6.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
7.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
8.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
9.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	<p>Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:</p> <p>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.).</p> <p>Idejna rješenja su sastavni dio projektne dokumentacije.</p> <p>Na urbanističkim parcelama gdje je predviđen jedan objekat nema fazne izgradnje.</p>
10.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektroprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 ( II dopunjeno izdanje),</li> <li>- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta,</li> <li>- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja,</li> <li>- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	/

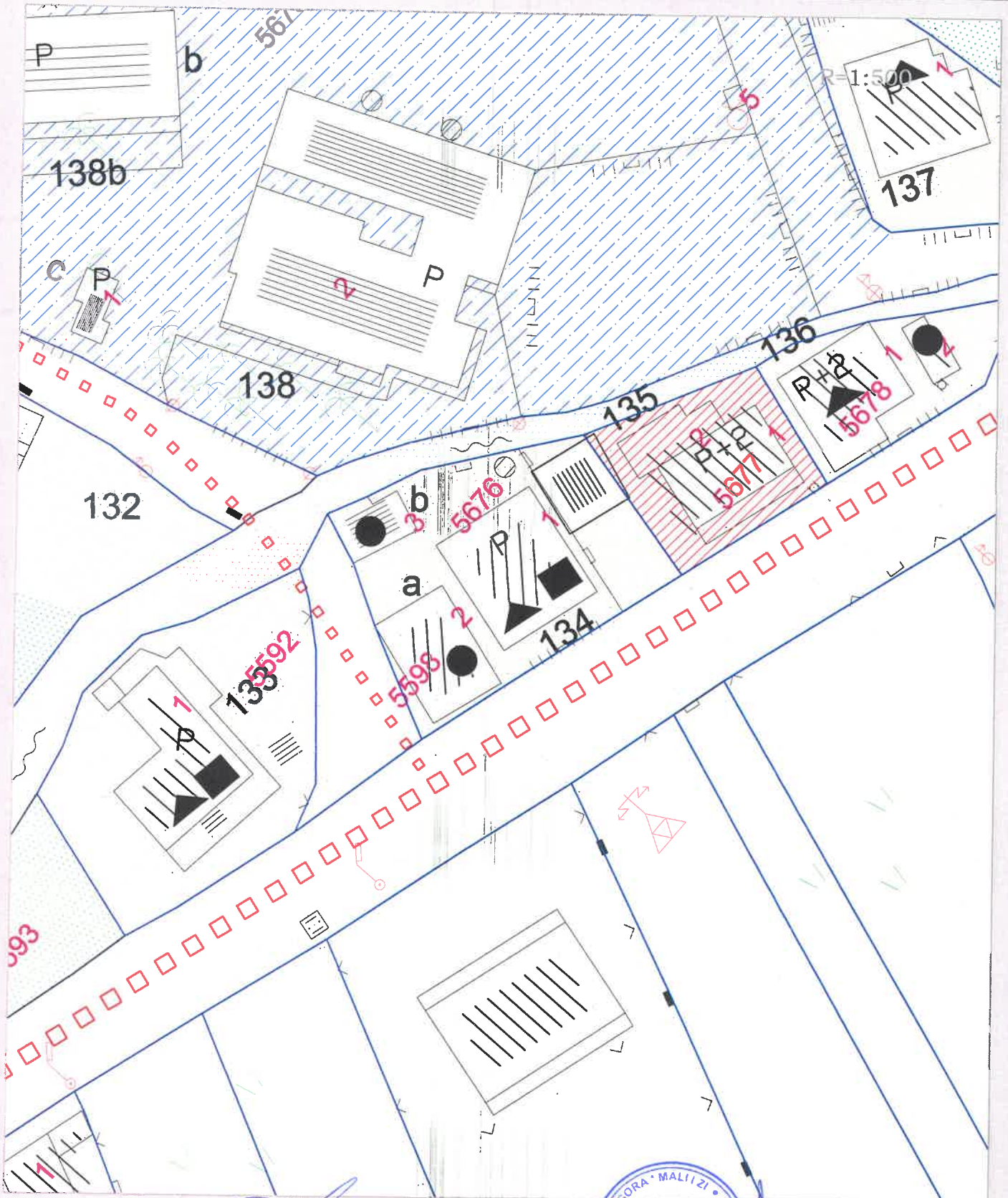
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>													
	<p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b>  Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:  - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),  - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora 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;</p>													
11.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p><b>Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:</b>  Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja.</p>													
12.	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>													
13.	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Oznaka urbanističke parcele</td> <td style="width: 50%; text-align: center;"><b>134 zona C</b></td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td style="text-align: center;"><b>545,00</b></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td>Max.površina prizemlja objekata i 2 (m<sup>2</sup>)</td> <td style="text-align: center;"><b>83,50 + 131,00 = 214,50</b></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata 1 i 2 (max BGP)</td> <td style="text-align: center;"><b>167,00 + 524,00 = 691,00</b></td> </tr> </table>		Oznaka urbanističke parcele	<b>134 zona C</b>	Površina urbanističke parcele	<b>545,00</b>	Maksimalni indeks zauzetosti	/	Max.površina prizemlja objekata i 2 (m <sup>2</sup> )	<b>83,50 + 131,00 = 214,50</b>	Maksimalni indeks izgrađenosti	/	Bruto građevinska površina objekata 1 i 2 (max BGP)	<b>167,00 + 524,00 = 691,00</b>
Oznaka urbanističke parcele	<b>134 zona C</b>													
Površina urbanističke parcele	<b>545,00</b>													
Maksimalni indeks zauzetosti	/													
Max.površina prizemlja objekata i 2 (m <sup>2</sup> )	<b>83,50 + 131,00 = 214,50</b>													
Maksimalni indeks izgrađenosti	/													
Bruto građevinska površina objekata 1 i 2 (max BGP)	<b>167,00 + 524,00 = 691,00</b>													



Namjena	<b>mješovito stanovanje</b> (poslovno stambeni objekat)
Maksimalna spratnost objekata	<b>P+1 i P+2+Pk</b>
Maksimalna visinska kota objekta	<p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenje između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za garaže i tehničke prostorije do 3.00 m;</li> <li>- za stambene etaže do 3.5 m;</li> <li>- za poslovne etaže do 4.5 m</li> </ul>
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Po smjernicama iz GUP-a potrebno je obezbijediti 1.1 parking mjesto (PM) za svako domaćinstvo, po jedno parking mjesto na 2.5 do 3 zaposlena.</p> <p>Parkiranje za objekte porodičnog stanovanja obezbijediti na parceli u okviru objekta, u posebnoj garaži ili na otvorenom, dok je za objekte kolektivnog stanovanja i stambeno-poslovne objekte, u slučajevima kada planirani parking uz saobraćajnicu ne zadovoljava potreban broj prema broju stambenih jedinica i zaposlenih u poslovnom dijelu objekta, nedostajući broj potrebno obezbijediti u okviru parcele, ili u parking garažama u podrumskim etažama objekta.</p> <p>U svim slučajevima gdje uslovi terena to omogućavaju planirati po potrebi podrumске i suterenske etaže za parkiranje vozila, što se odnosi na sve objekte u zahvatu.</p> <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><b>Materijalizacija objekata:</b></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>

		Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.
14.	<b>DOSTAVLJENO:</b> - Podnosiocu zahtjeva, - Urbanističko-građevinskoj inspekciji - Arhivi i - U spise predmeta.	
15.	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>Sam. savjetnik I za urbanizam,</b> Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		 <b>potpis</b>
16.	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>V.D. SEKRETAR-a,</b> Mehmed Mila, spec.sci.arh.
17.		 <b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>
18.	<b>PRILOZI</b>	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta  2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom         3. Listovi nepokretnosti i kopija plana	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.  2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je <b>Mišljenje o nepotrebi</b> procjene uticaja na životnu sredinu ( akt br.06-149/20-2 od 20.02.2020. godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta. 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. 134 zona „C“ u zahvatu ID DUP-a „Totoši“, i to: - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-80/2-20 od 17.02.2020. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-80/3-20 od 17.02.2020. godine (saobraćajni uslovi) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-80/5-20 od 17.02.2020.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.grad.

Opština Ulcinj  
V.D.Sekretar,-a  
Mehmed Mila spec.sei.arh.

# ANALIZA STVORENIH USLOVA POSTOJEĆ STANJE NAMJENA POVRŠINA

	individualno stanovanje
	individualno stanovanje sa poslovanjem (trgovina, ugostiteljstvo, zanat)
	kolektivno stanovanje sa poslovanjem (trgovina, ugostiteljstvo, agencije, admin.)
	trgovina
	autobuska stanica
	elektrodistribucija
	auto servis
	magacini i skladišta
	obradive površine (travnje, voćnjaci, vinogradi, ...)
	urbano zelenilo
	potok Bratica
	neuredjene zelene površine
	saobraćajnice i slobodne površine

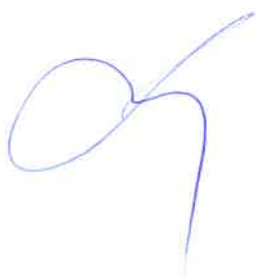
- granica zahvata DUP-a
- granica zona
- ▲ oznaka zona
- 136 broj objekta - parcele

## SPRATNOST OBJEKATA

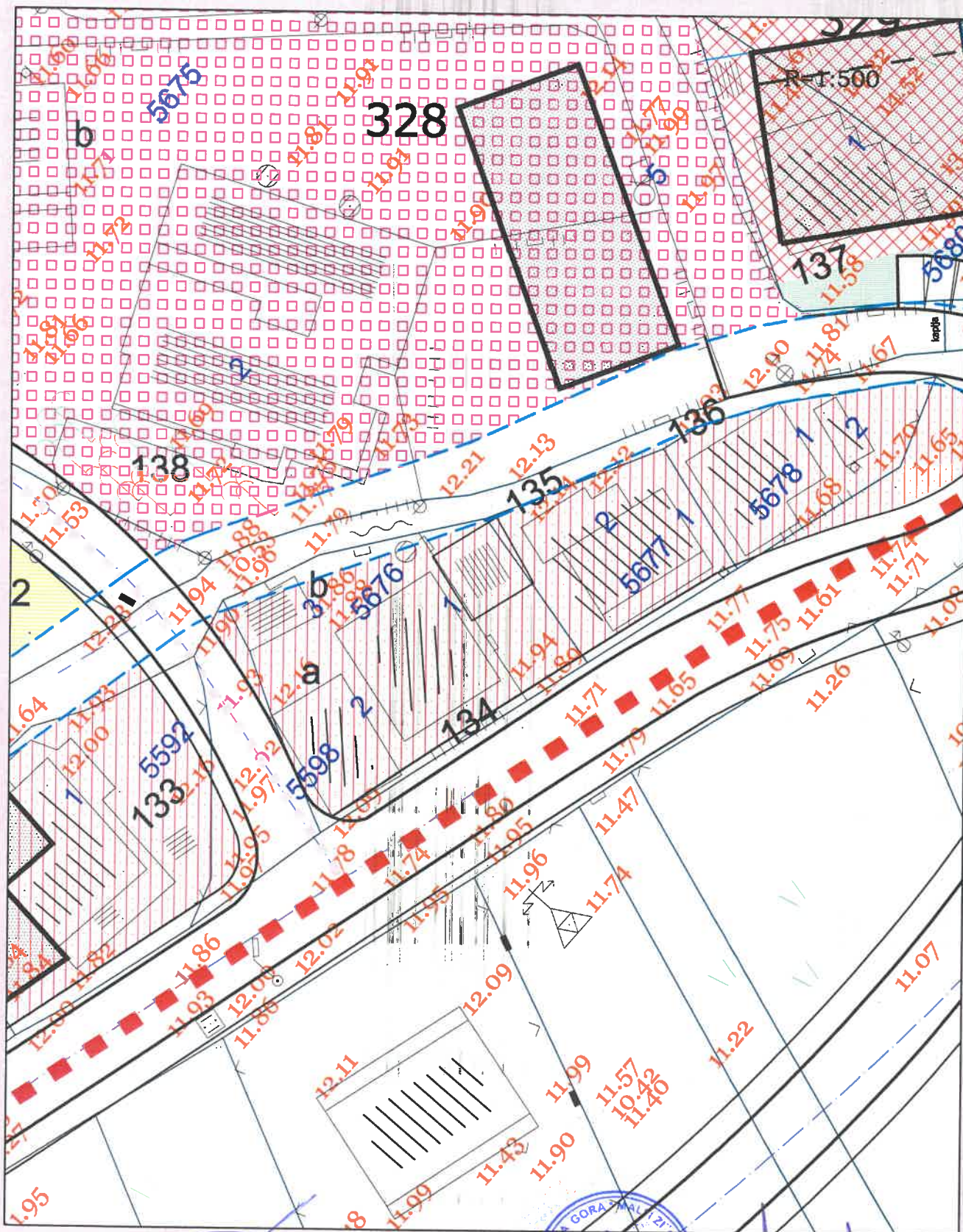
- S - suteren
- P - prizemlje
- +1 - spratovi
- Pk - potkrovlje (mansarda)

## PLAN INTERVENCIJA

- objekti koji se ru
- ▲ nadogradnja
- dogradnja



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



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

—

postojeća katastarska parcela

— x — x — x —

postojeća ograda

—

granica urbanističke parcele (preparcelacija)

- - - -

regulacija Bratice (preparcelacija)

179

broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)

342

broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)

## 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



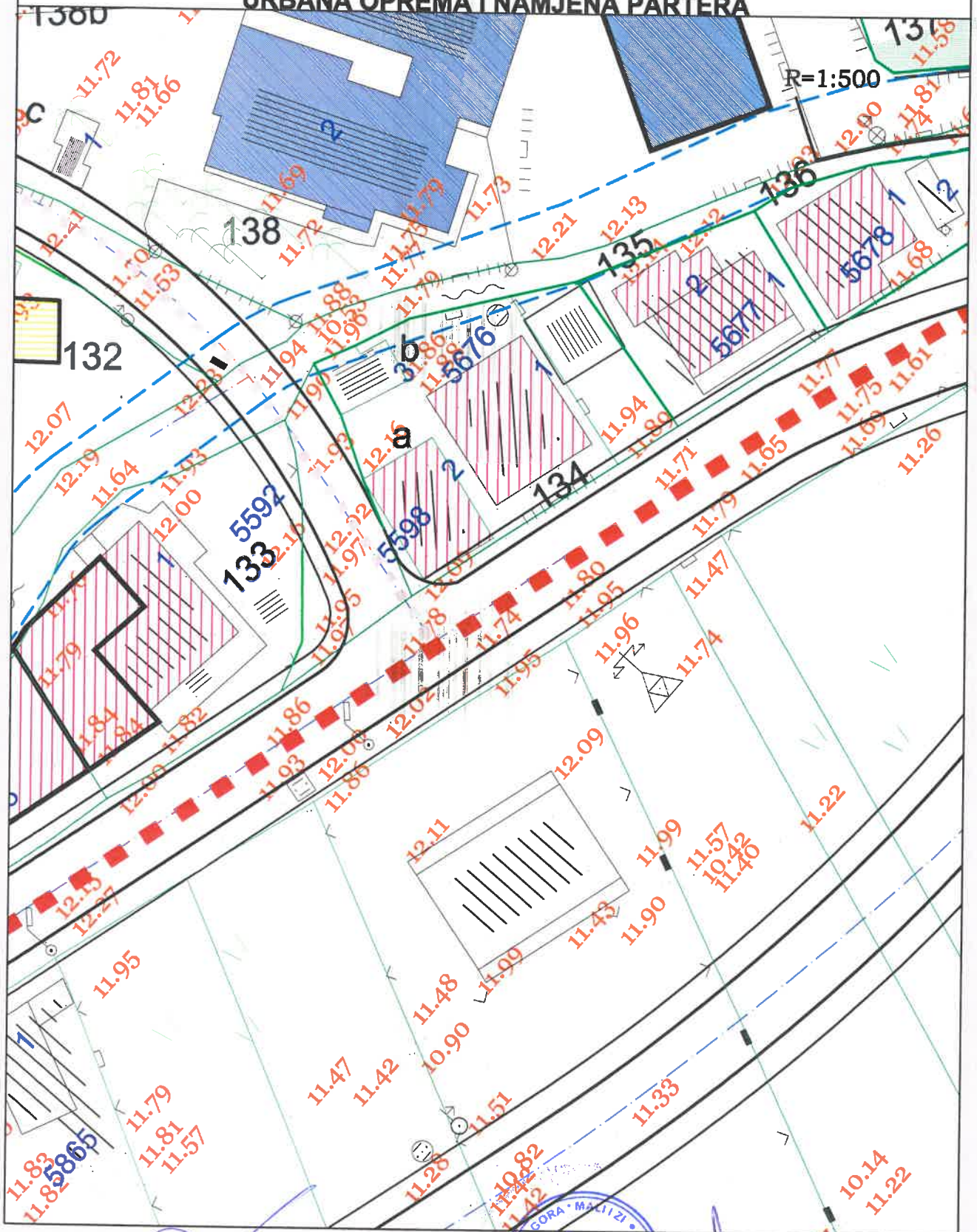
kolovozi, trotoari i slobodne površine



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.



# URBANA OPREMA I NAMJENA PARTERA

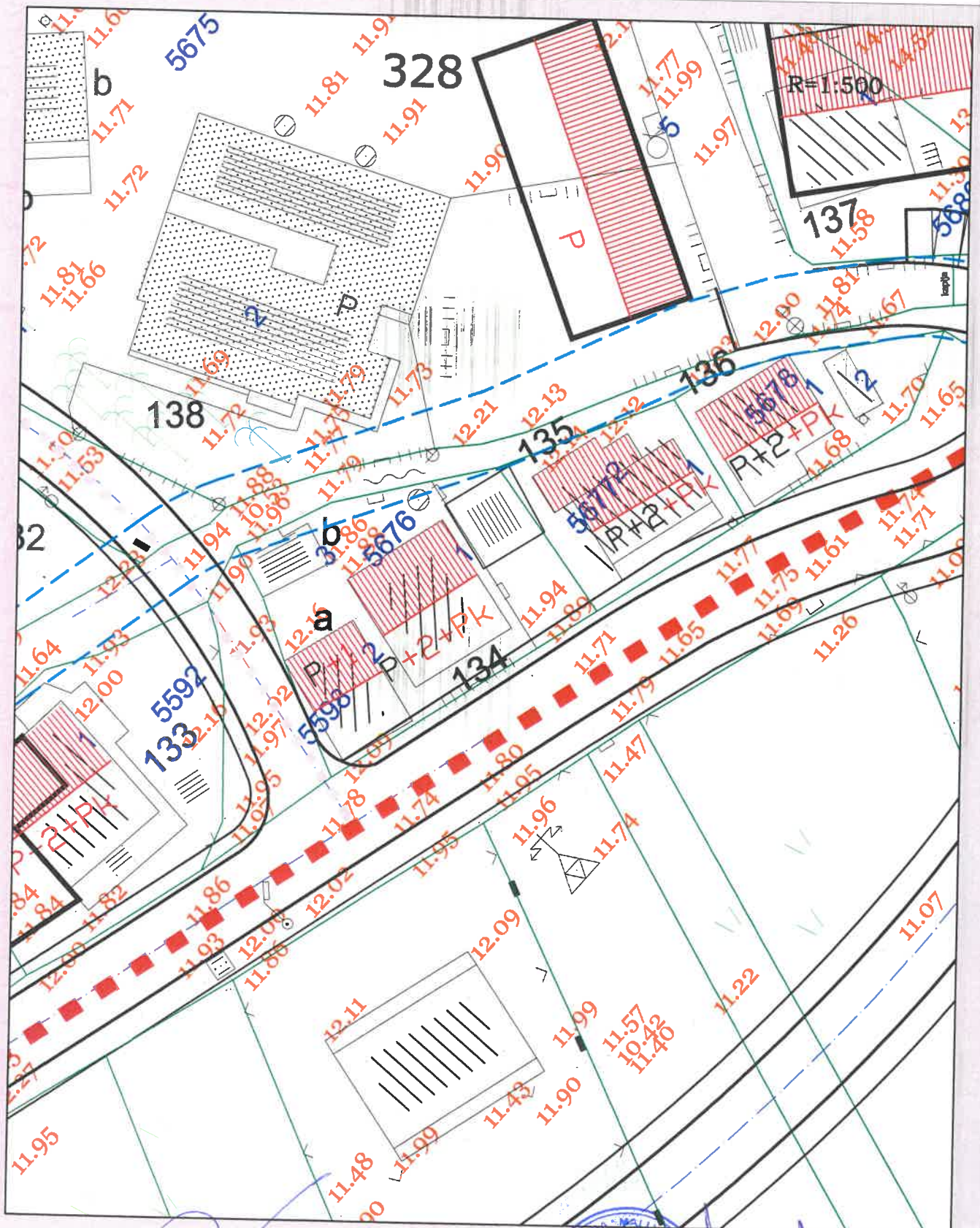
-  individualno stanovanje
-  kol. stanovanje, agencije, administracija, ugostiteljstvo ...
-  trgovina, ugostiteljstvo, zanati ...
-  autobuska stanica
-  ugostiteljstvo, agencije, administracija
-  elektrodistribucija
-  servisi

-  zelenilo
-  drvoredi
-  kolovozi, trotoari i slobodne površine
-  parkinzi
-  dječije igralište
-  kontejneri





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



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

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



# PROSTORNI OBLICI

## SPRATNOST OBJEKATA

P - prizemlje

+2 - spratovi

Pk - potkrovlje

P+1 - postojeća spratnost

P+1+Pk - planirana nadgradnja

P+1+Pk - planirana spratnost - novi objekti

 ravan krov

 kos krov

 terasa

**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)

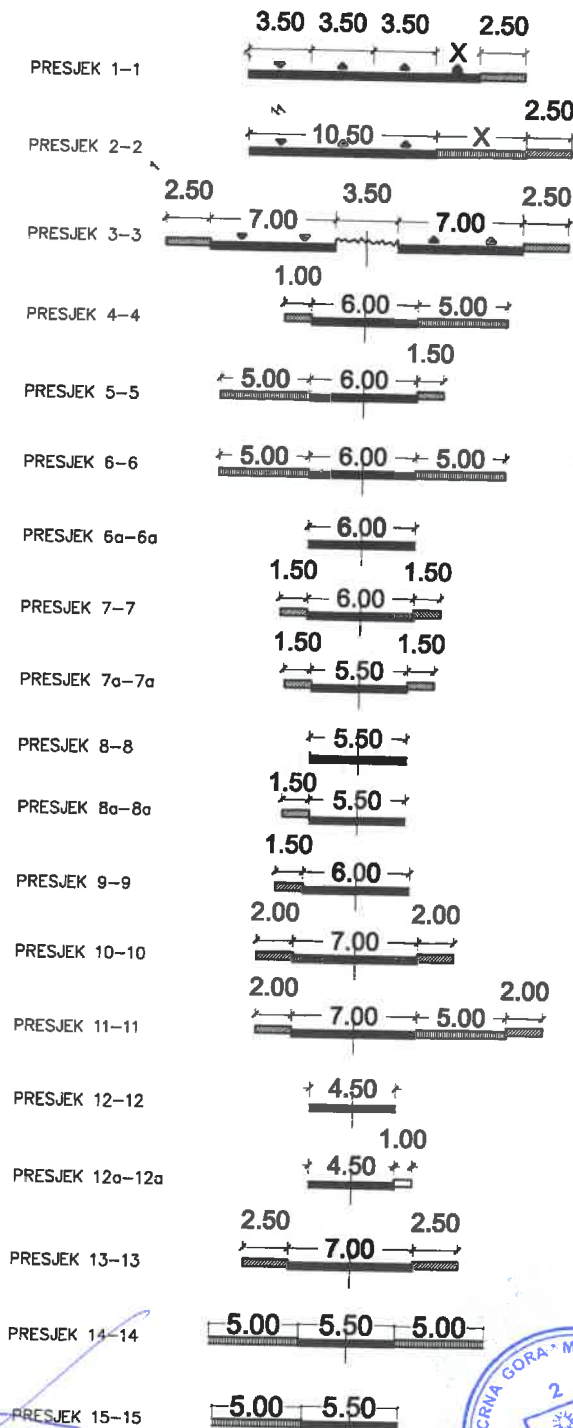
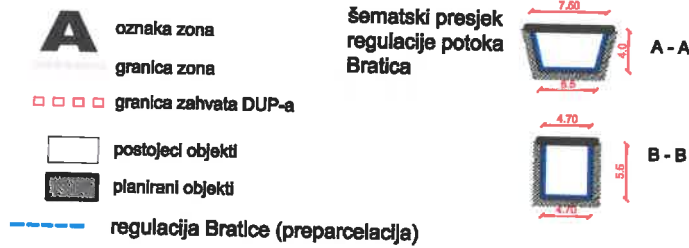
342 broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)





# SAOBRAĆAJ I NIVELACIJA

## R 1 : 1 000

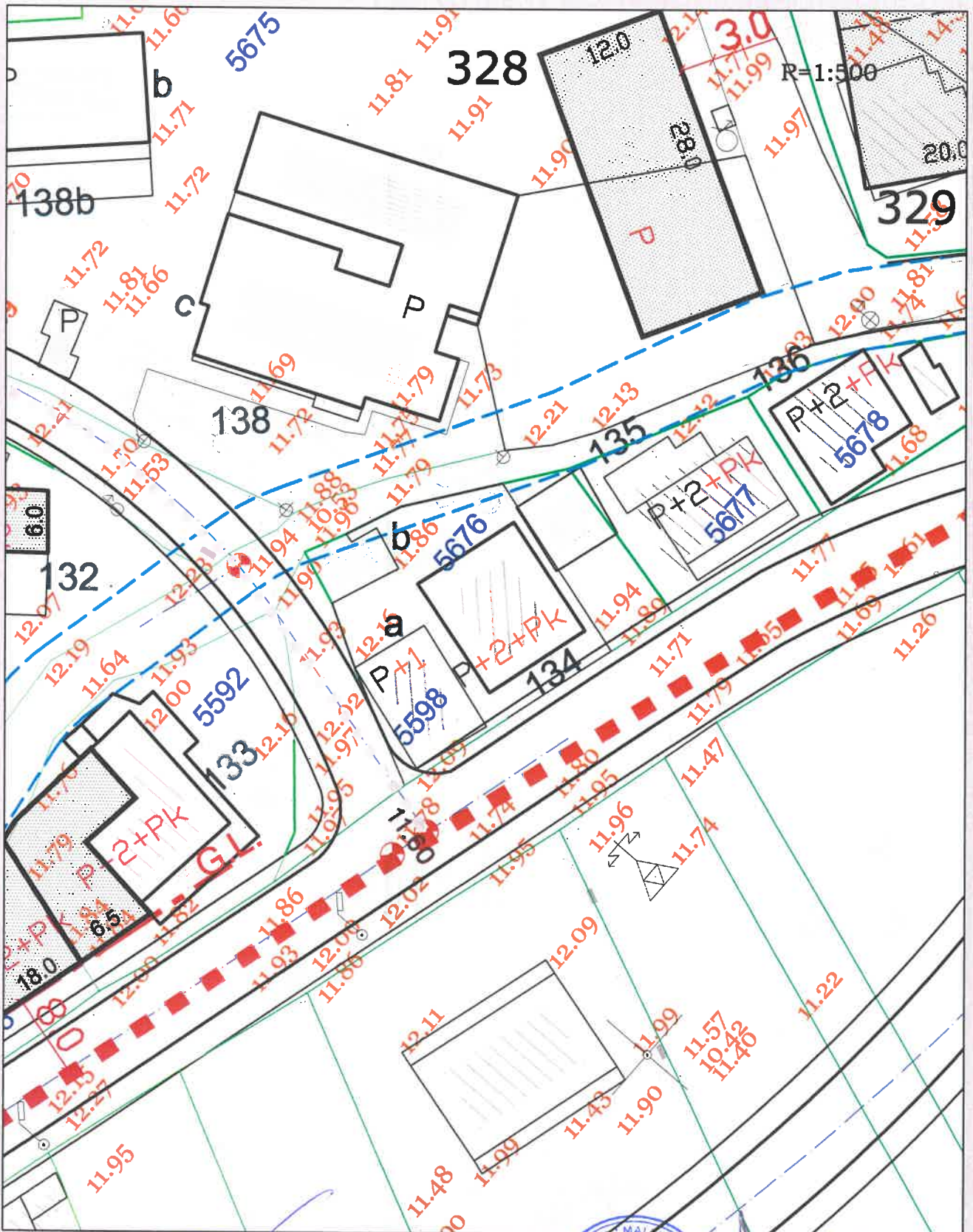


*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

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)

G.L.

građevinska linija

R.L.

regulaciona linija

P+1

postojeća spratnost

P+2

planirana spratnost

P+1+Pk














planirana nadgradnja





# 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
  
-  postojeći objekti
-  planirani objekti





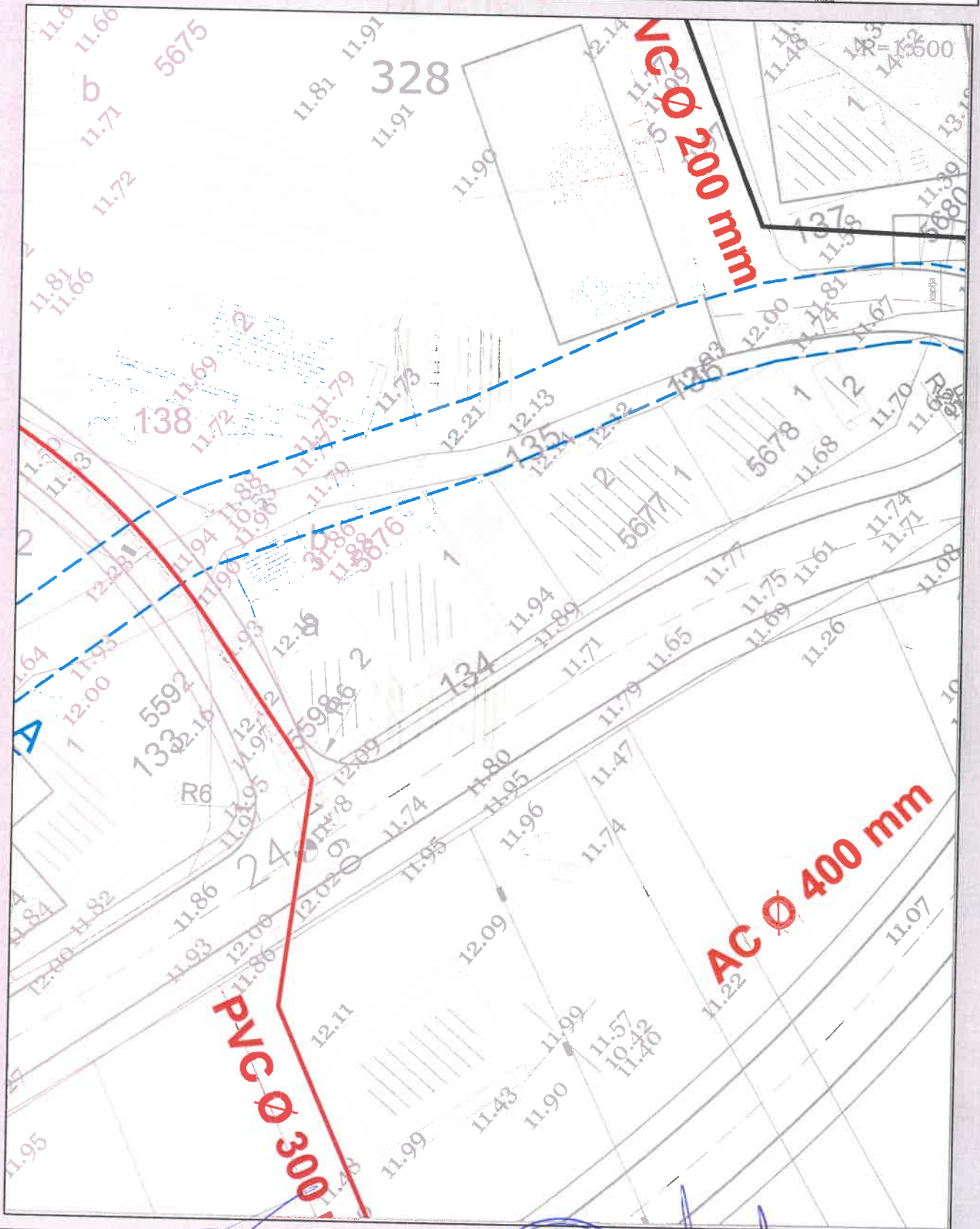


# VODOSNABDJEVANJE

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



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



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



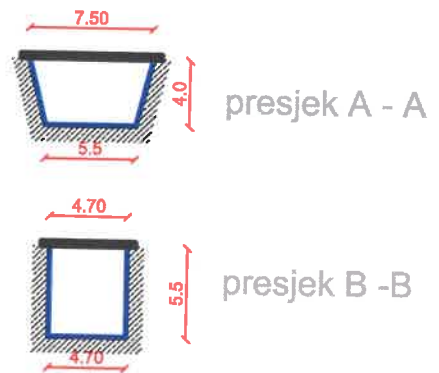
V.D. Sekretar-a  
Mehmed Mila spec.sci.arh.

# KANALIZACIJA

- postojeća kanalizacija
- planirana kanalizacija
- reviziono okno
- ⊙ crpna stanica
- planirana atmosferska kanalizacija

regulacija potoka Bratica

RO  
reviziono okno potoka Bratice










šematski presjek  
regulacije potoka Bratica



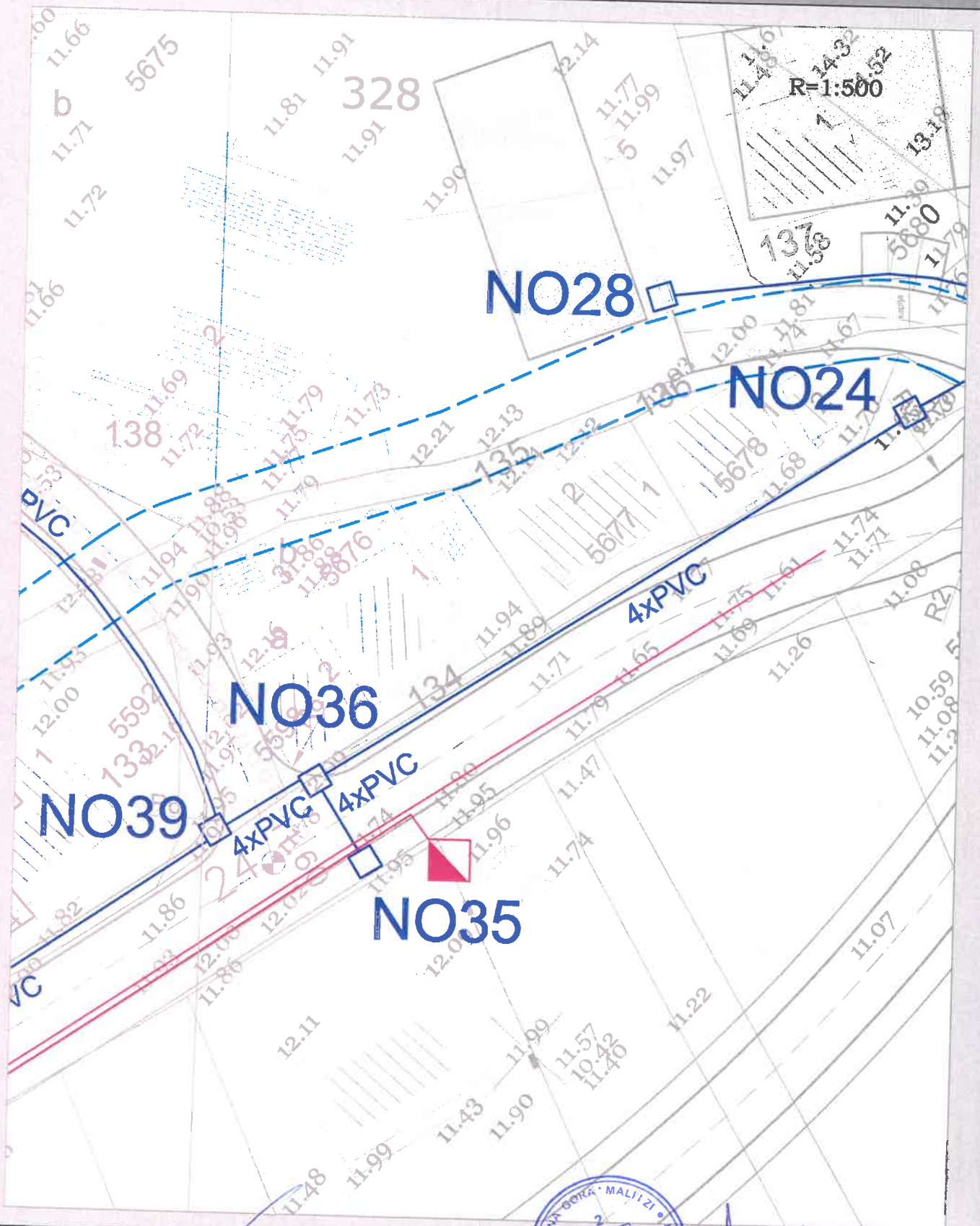


# ELEKTROENERGETIKA

-  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.

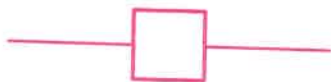


D. Sekretar-a  
Mehmed Mila spec.sci.arh.

# TELEKOMUNIKACIJE



postojeće tk okno



postojeća tk kanalizacija



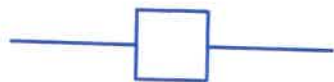
postojeći tk cvor



postojeći 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.06-149/20-2  
Ulcinj / Ulqin, 20. 02. 2020.god./vj.

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

Primijeno - Pranuva:	27.02.2020
Orgjed. - Njet Orgj:	05-80/4-20
Broj - Numer:	
Prilozhje - Bashkan Vlijed. - Vlera	

upš

## 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 05-80/4-20, zaveden kod ovog Sekretarijata pod broj 06-149/20 od 18.02.2020 god., daje sljedeće:

### MIŠLJENJE

Nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje poslovno stambenog objekta, investitora **Išmakić Almira**, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP- a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Totoši", na urb. parc. broj 134, zona "C", na dio kat. parc. br. 5676 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 poslovno stambenog objekta, investitora **Išmakić Almira**, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP- a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Totoši", na urb. parc. broj 134, zona "C", na dio kat. parc. br. 5676 KO Ulcinj, investitora **Išmakić Almira** iz Ulcinja.

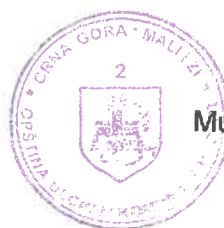
Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list Crne Gore" br. 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II).

Uvidom u spisak projekata, konstatuje se da izgradnja poslovno stambenog objekta, površine koja ne prelazi 1000 m<sup>2</sup>, ne spada u spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu

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

Pripremio,  
Tahir Tahiri,  
Samostalni savjetnik  
zaštite ambijenta





SEKRETAR,  
Mustafa Gorana, dipl.maš.ing.





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-956-687/2020

Datum: 12.02.2020.

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 956-1-52/2020 OD 12 02 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1573 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
5676		17 142		TOTOŠI	Dvorište		321	0.00
5676	1	17 142		TOTOŠI	Porodična stambena zgrada		131	0.00
5676	2	17 142		TOTOŠI	Porodična stambena zgrada		85	0.00
5676	3	17 142		TOTOŠI	Pomoćna zgrada		35	0.00
Ukupno							572	0.00

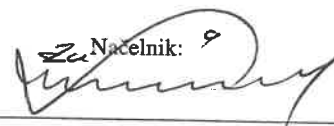
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0711945228028	IŠMAKU SABAHETE Ulcinj	Svojina	1/1

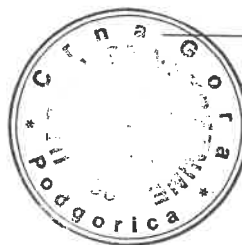
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
5676	1	Porodična stambena zgrada	0	P 131	Svojina IŠMAKU SABAHETE Ulcinj	1/1 0711945228028
5676	2	Porodična stambena zgrada	0	P 85	Svojina IŠMAKU SABAHETE Ulcinj	1/1 0711945228028
5676	3	Pomoćna zgrada	0	P 35	Svojina IŠMAKU SABAHETE Ulcinj	1/1 0711945228028

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava	

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5676				1	Dvorište	02/07/2001	Zabrana otuđenja i opterećenja Zabrana prometa
5676		3		2	Pomoćna zgrada		Nema dozvolu

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)

Za Načelnik: 



Čaprići Dževdet

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ  
Broj: 956-1-52/2020  
Datum: 12.02.2020.



Katastarska opština: ULCINJ  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 17  
Parcela: 5676

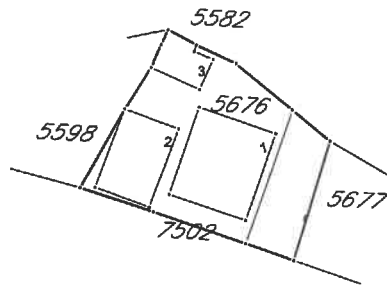
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
643  
600  
008  
109  
9

4  
643  
600  
006  
101  
9



4  
643  
500  
008  
109  
9

4  
643  
500  
006  
109  
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice: