



K

**Crna Gora  
Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT**  
**Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm**

Br./ Nr.:05-332/22-711/7  
Ulcinj / Ulqin, 10.01. 2023. god.

## ***Cecunjanin Erdin***

**Plav**  
30 Hridska.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/22-711/7 od 10.01.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za individualno stanovanje na urbanističkoj parceli br. 40 zona "A" u skladu sa smjericama Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, Opština Ulcinj

**Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,**

Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



**Dostravljeno:**

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

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;"><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-332/22-711/7 Ulcinj / Ulqin, 10.01. 2023. god.</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, 11/19, 82/2020 i 86/2022), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, br. 24/10 i 33/14) 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 <b>Cucanjanin Erdin</b>, broj 05-332/22-711/1 od 14.12.2022. godine, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za izgradnju objekata za individualno stanovanje na urbanističkoj parceli br. 40 zona "A", koju čine dijelovi katastarskih parcela br.5539 i 5545 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTEJEVA:</b></p>	<p><b><i>Cucanjanin Erdin</i></b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Na grafičkom prilogu br.5. "Postojeće stanje", na katstarsku parcelu br. 5539 KO Ulcinj prikazan izgradjeni stambeni objekat spratnosti P ( prizemlje) i spratnosti P+1 (prizemlje i sprata), sa mogućnošću dogradnje i nadgradnje istih.</p> <p>Karta br.5. "Postojeće stanje" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.</p> <p><b>Klimatski uslovi:</b> Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .</p> <p><b>Temperatura vazduha</b> :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana</p> <p><b>Osuncanje</b> iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.</p> <p><b>Padavine:</b> na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.</p> <p><b>Relativna vlažnost</b> je 69%</p> <p><b>Vazdušni pritisak</b> /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG</p> <p><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	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>

**Namjena planiranih objekata na urbanističkoj parceli br.40 zona A:** je individualno stanovanje - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 "Namjene površina".

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

7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
------	----------------------------

**Urbanistička parcele br.40 zona "A":** Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br. 40 zona "A" površine od 414,58 m<sup>2</sup> od dijelova katastarskih parcela br. 5539 i 5545 KO Ulcinj.

**Parcelacija i regulacija:**

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

Na dijelovima katastarskih parcela br.5539 i 5545 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br. 40 u zoni „A“ sa površinom od 414,58 m<sup>2</sup> i na njoj je planiran objekat spratnosti P+1+Pk (prizemlje, sprat i podkrovlje).

**Urbanistička parcela 40 zona A,** definisana je koordinatnim tačkama, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU.

Koordinatne tačke UP 40 zona A, su:

- |    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| 1. | 6601531.1218 | 4643721.7909 |
| 2. | 6601502.4642 | 4643724.5228 |
| 3. | 6601500.8543 | 4643709.4664 |
| 4. | 6601504.5365 | 4643710.2845 |
| 5. | 6601528.0966 | 4643706.6954 |
| 6. | 6601528.5901 | 4643706.6773 |

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 40 zona A. 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 A – Planski parametri:**

Urbanistička parcela (broj)	40
Površina urbanističke parcele ( m <sup>2</sup> )	414,58
max zauzetost parcele pod objektom ( površina gabarita) (m <sup>2</sup> )	130,00
max bruto građevinska površina( m <sup>2</sup> )	390,00
max spratnost objekta	P+1+Pk
namjena	individualno stanovanje

Za urbanističku parcelu br.40 zona A određena je intervencije, dogradnja i nadgradnja postojećeg objekta.

**Spratnost objekata je P+1+Pk (prizemlje, sprat i podkrovlje).**

Svi elementi za formiranje urbanističko tehničkih uslova dati su:

- tekstualnim prilogima

- i grafičkim prilogima karata : list broj 6 "Namjena površina", list broj 7

"Distribucija sadržaja i urbana oprema", list broj 8 "Prostorni oblici i spratnost

objekata", list broj 9 "Saobraćaj", list broj 10 "Parcelacija i regulacija", list broj 11 "Pejsažna arhitektura", list broj 12 "Vodovod", list broj 13 "Kanalizacija", list broj 14 "Elektroenergetika" i br.15 "Telekomunikacije".

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

**Krov objekata za spratnost P+1+Pk, prikazan u karti br.8 „Prostorni oblici“ u R 1/500, kao kosi krov.**

#### **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.

#### **Konstrukcija objekta:**

Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9 MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa.

Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje.

Meduspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.

7.3.

#### **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

##### **Regulacija i nivelacija**

Kordinatne tačke regulacione linije

1. 6601531.1218 4643721.7909

7. 6601528.5901 4643706.6773

Kordinatne tačke postojećeg i planiranog djela

1. 6601520.8954 4643709.5791

	<p>2. 6601510.9375 4643710.4957  3. 6601511.6323 4643718.3114  4. 6601521.6313 4643717.3963  Kordinatne tačke planiranog dijela objekta  3. 6601511.6323 4643718.3114  4. 6601521.6313 4643717.3963  5. 6601522.0761 4643722.4562  6. 6601512.0164 4643723.3822</p>
8 .	<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>
9 .	<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 proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>
10 .	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Zelenilo individualnih objekata sa turističkom djelatnošću:</b></p> <p>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.</p> <p>Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl.</p> <p>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. (<i>Magnolia grandiflora</i>, <i>Magnolia liliflora</i>, <i>Gardenia jasminoides</i>, <i>Juniperus horisontalis</i> var. <i>Glauca</i>, <i>Rosa Marlana</i>, <i>Pinus mugo</i> var. <i>mugus</i>, <i>Pittosporum tobira</i> itd.) koje će kompoziciono proizaci iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Prunus laurocerasus</i>, <i>Lavandula sp.</i>, <i>Thuja orientalis</i> visine 80100 cm ili odgovarajućom</p>

	ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara Slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem
11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	/
12.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	/
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	<p><b>Prateći objekat na urbanističkoj parceli</b>  Prateći objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.  Za prateće objekte po zahtjevu Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.  Krov raditi kosi, dvovodni ili jednovodni ili projektovati ravan krov.  <b>Napomena:</b> Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu. Površina pratećeg objekta zajedno sa površinom osnovnog objekta ne smije biti veća od maksimalne BGP date u tabeli.</p>
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	<p>Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:  Kod urbanističkih parcela koje imaju više objekata nakon izdavanja UTU obavezno je priložiti idejno rješenje sa urbanističkom postavkom svih elemenata u okviru urbanističkih parcela, na osnovu koga se tačno određuju parametri i lokacija za izgradnju objekata, a na osnovu člana 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), Zakona o turizmu („Sl.list CG“ br.61/10 od 22.10.2010. god., br.40/11 od 08.08.2011. god., br.53/11 od 11.11.2011. god.) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu („Sl.list CG“ br.31/14 od 24.07.2014. god.).  Idejna rješenja su sastavni dio projektne dokumentacije.  Na urbanističkim parcelama gdje je predviđen jedan objekat nema fazne izgradnje.</p>
17.	<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.  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.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „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.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>/</p>
17.4.	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b>  Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul> <p><b><i>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>,</i></b></li> <li>- <b><i>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a>, kao i</i></b></li> <li>- <b><i>Adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</i></b></li> </ul>
18 .	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>/</p>
19 .	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p> <p>/</p>

20 .	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	<b>40 zona A</b>
	Površina urbanističke parcele	<b>414,58</b>
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Max.površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	<b>130,00</b>
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<b>390,00</b>
	Namjena	<b>individualno stanovanje</b>
	Maksimalna spratnost objekata	<b>P+1+Pk</b>
	Maksimalna visinska kota objekta	/
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>	



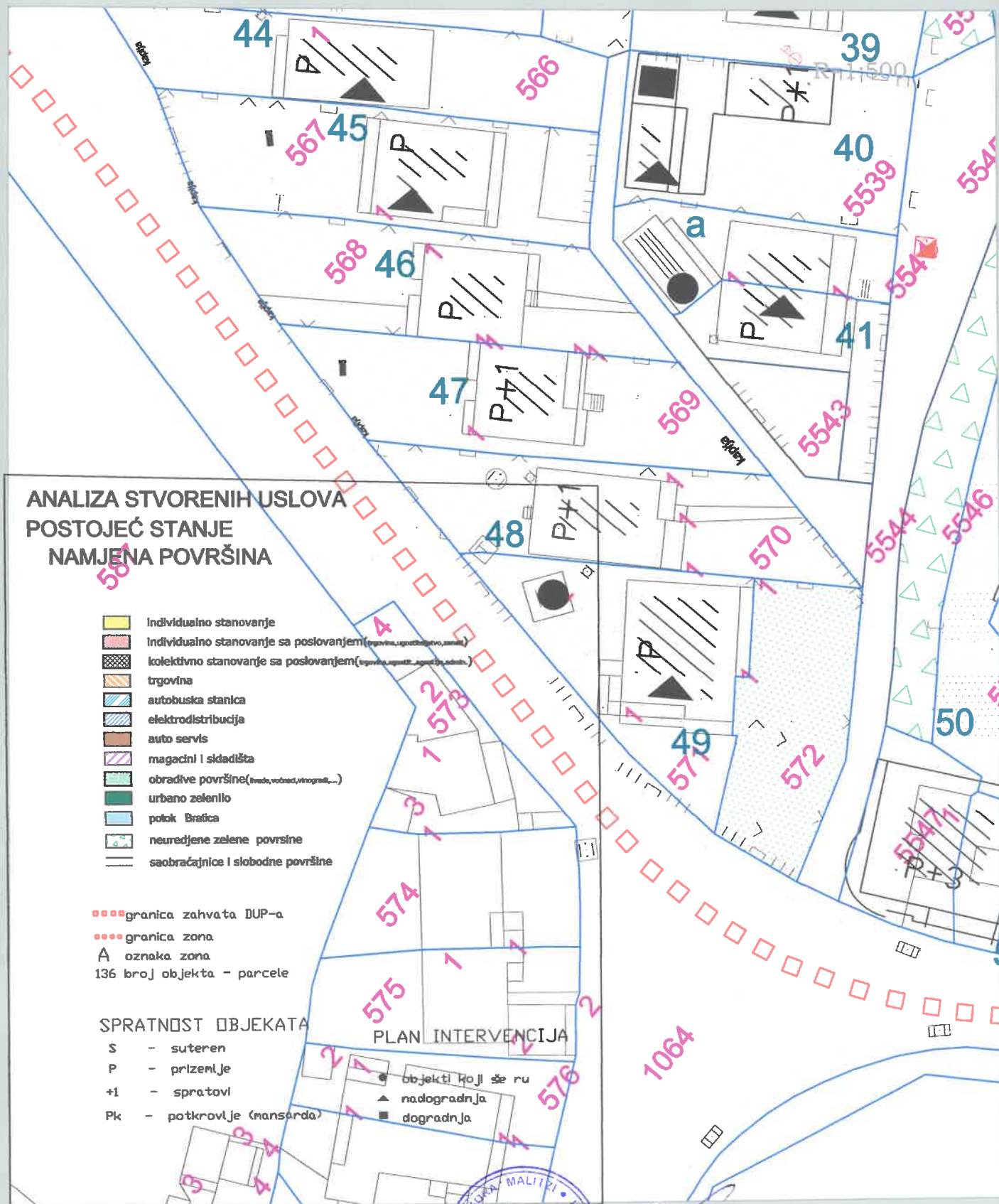
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente</p> <p>Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.</p> <p>Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.</p>
21 .	<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva,</li> <li>- Urbanističko-građevinskoj inspekciji</li> <li>- Arhivi i</li> <li>- U spise predmeta.</li> </ul>	
<b>OSTALI USLOVI</b>		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objekta(a) uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022) dostavi nadležnom inspeksijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
22 .	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<p><b>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,</b>  Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;">  <b>potpis</b></p>
23 .	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
24		<p style="text-align: center;">  <b>potpis ovlašćenog službenog lica</b></p>
25	<b>PRILOZI</b>	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta	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>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. List nepokretnosti sa kopijom plana</p>	<p>2. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta za individualno stanovanje na urbanističkoj parceli br. 40 zona „A“ u zahvatu ID DUP-a „Totoši“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/22-711/3 od 27.12.2022. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju),</li> <li>- 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/22-711/4 i 05-332/22-711/5 od 27.12.2022. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi / nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i</li> <li>- Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/22-711/6 od 27.12.2022.godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavili tehničke uslove.</li> </ul>
---	--



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

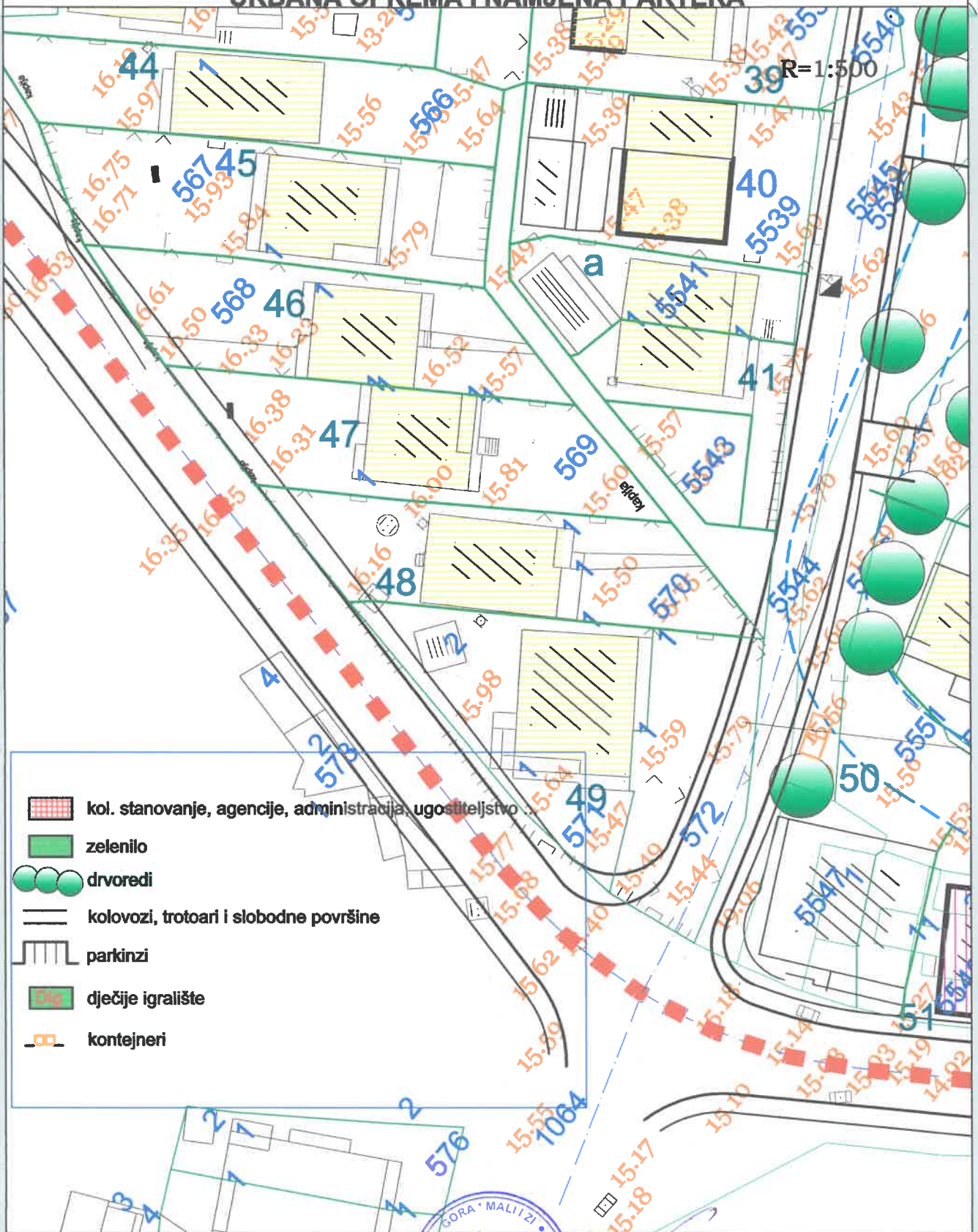
## Karta br.5 postojeće stanje



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
**Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.**

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

## Karta br.7 URB.-ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA, URBANA OPREMA I NAMJENA PARTERA



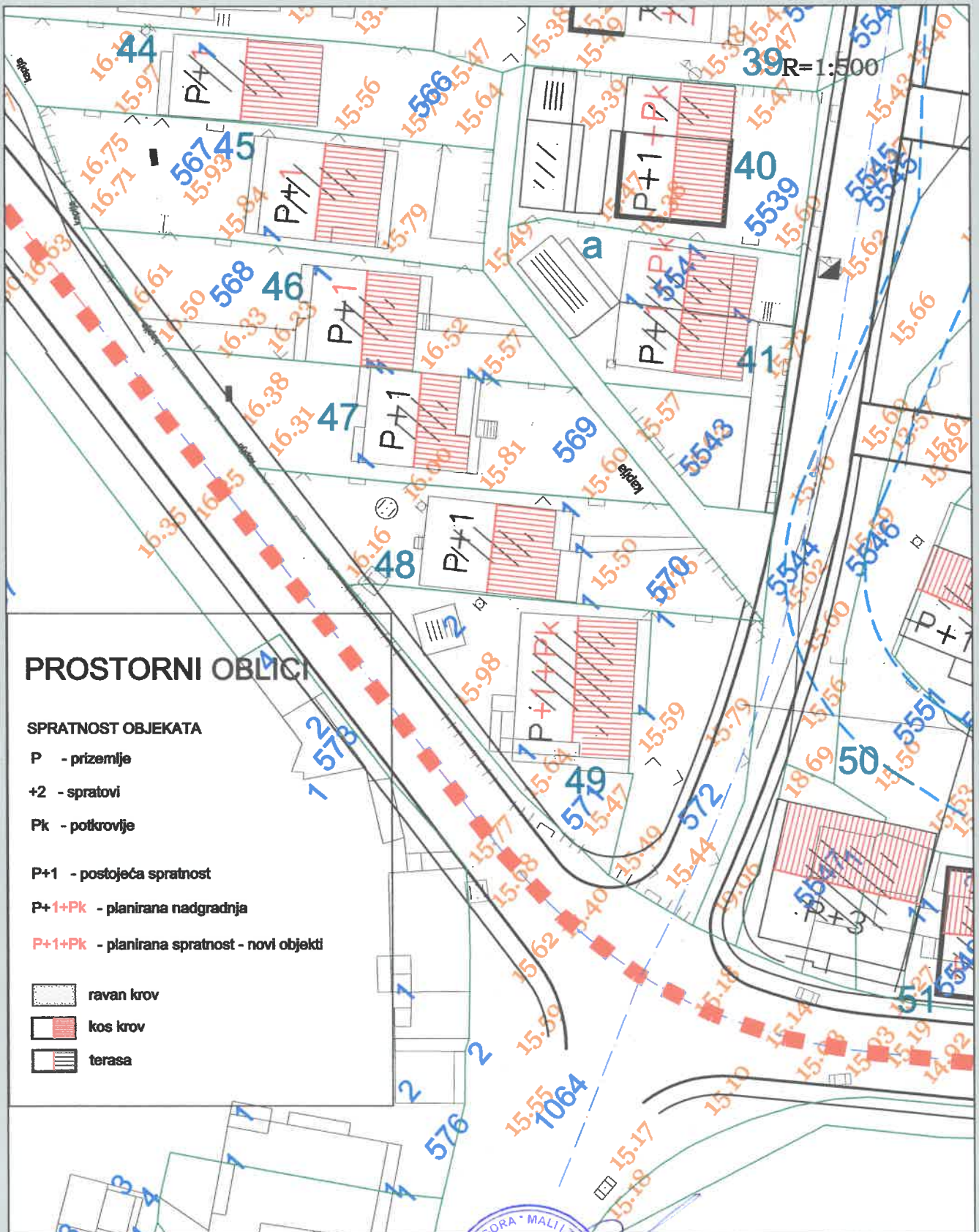
- kol. stanovanje, agencije, administracija, ugostiteljstvo
- zelenilo
- drvoređi
- kolovozi, trotoari i slobodne površine
- parkinzi
- dječije igralište
- kontejneri



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
**Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.**

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

## Karta br.8 prostorni oblici



### 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

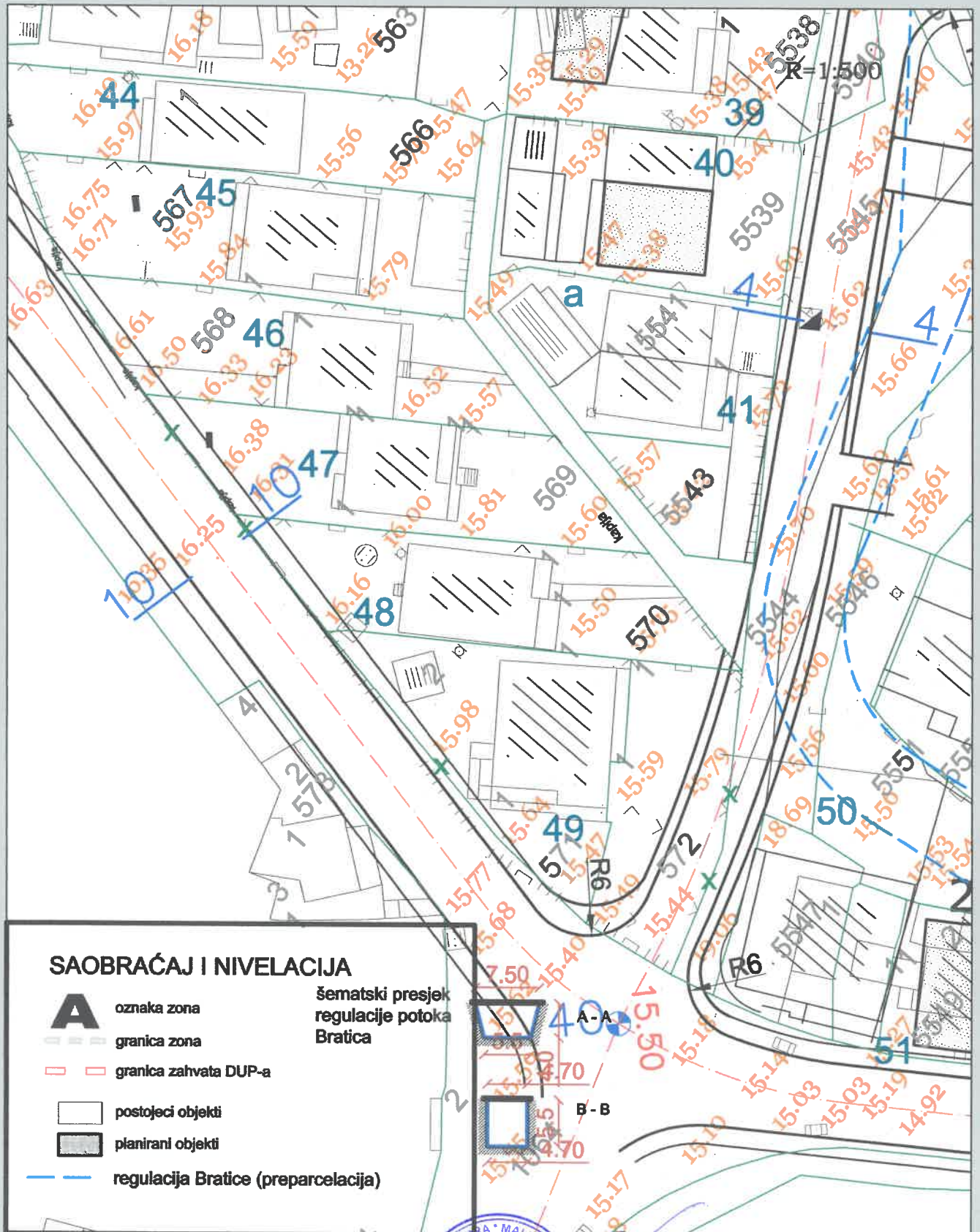
 kos krov

 terasa

Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
**Mehmet Tafica dipl.ing.građ.**



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



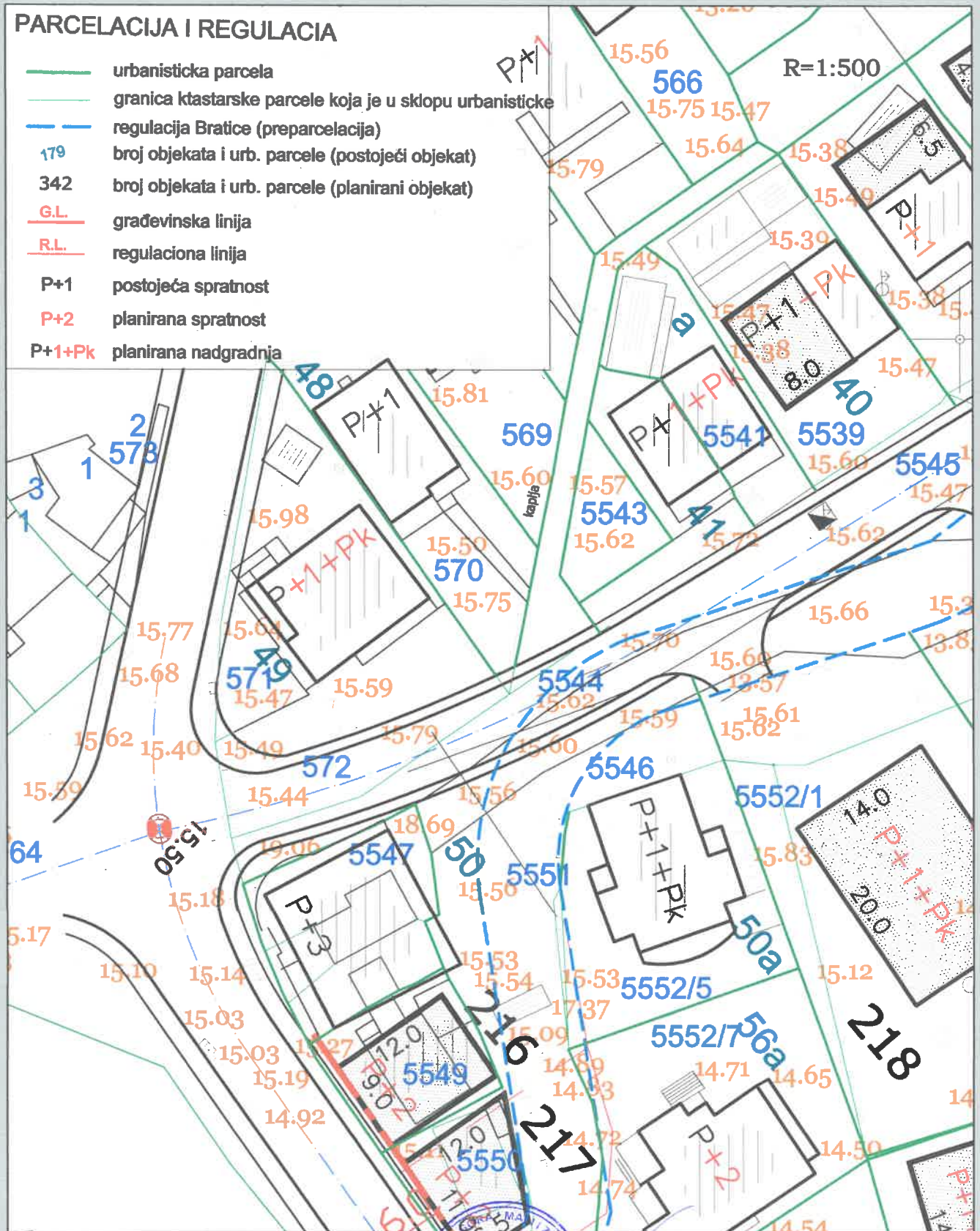
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Karta br.10 Parcelacija

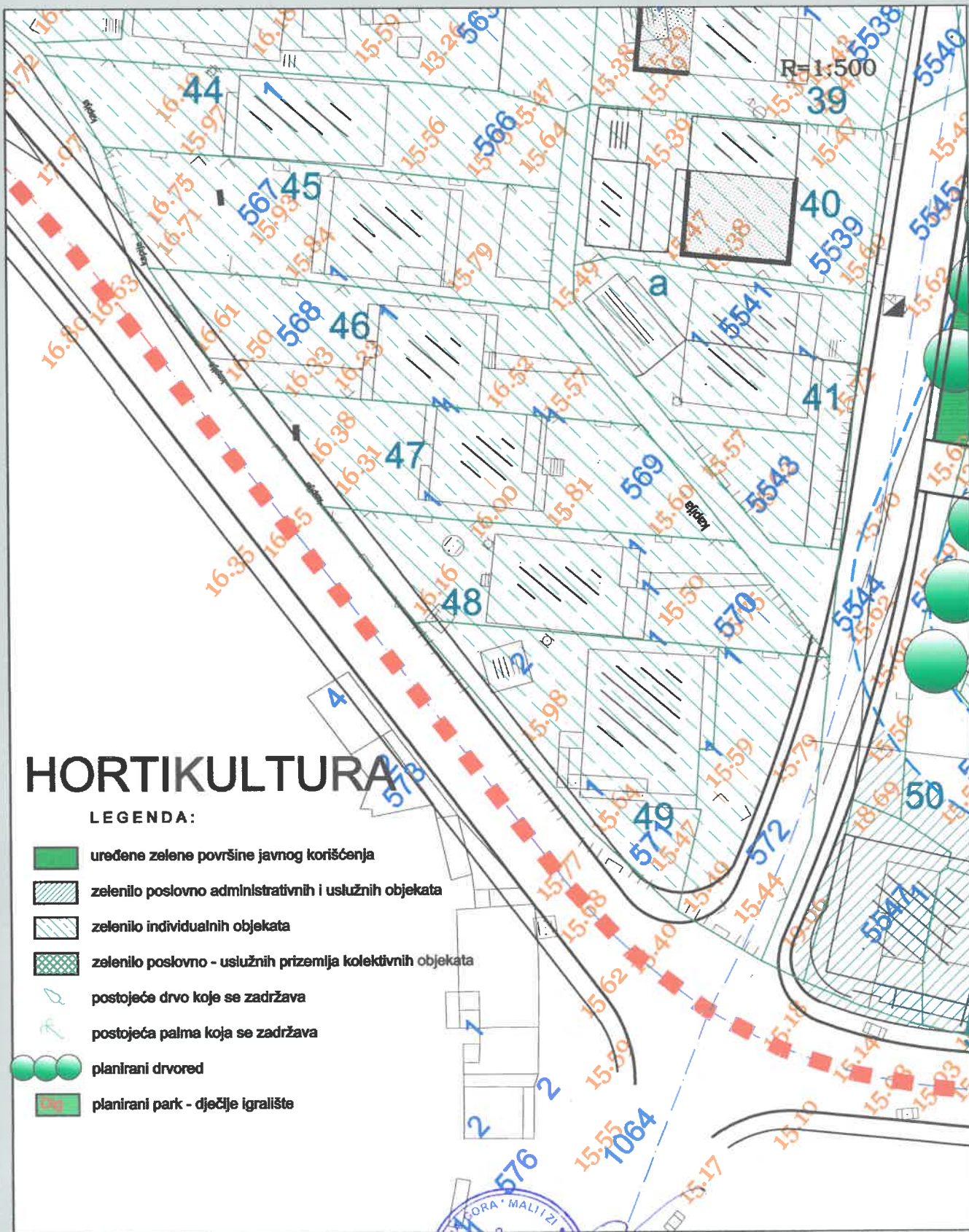
## PARCELACIJA I REGULACIJA

- urbanistička parcela
- granica ktastarske parcele koja je u sklopu urbanističke
- 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











Ruководilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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



## HORTIKULTURA

### LEGENDA:

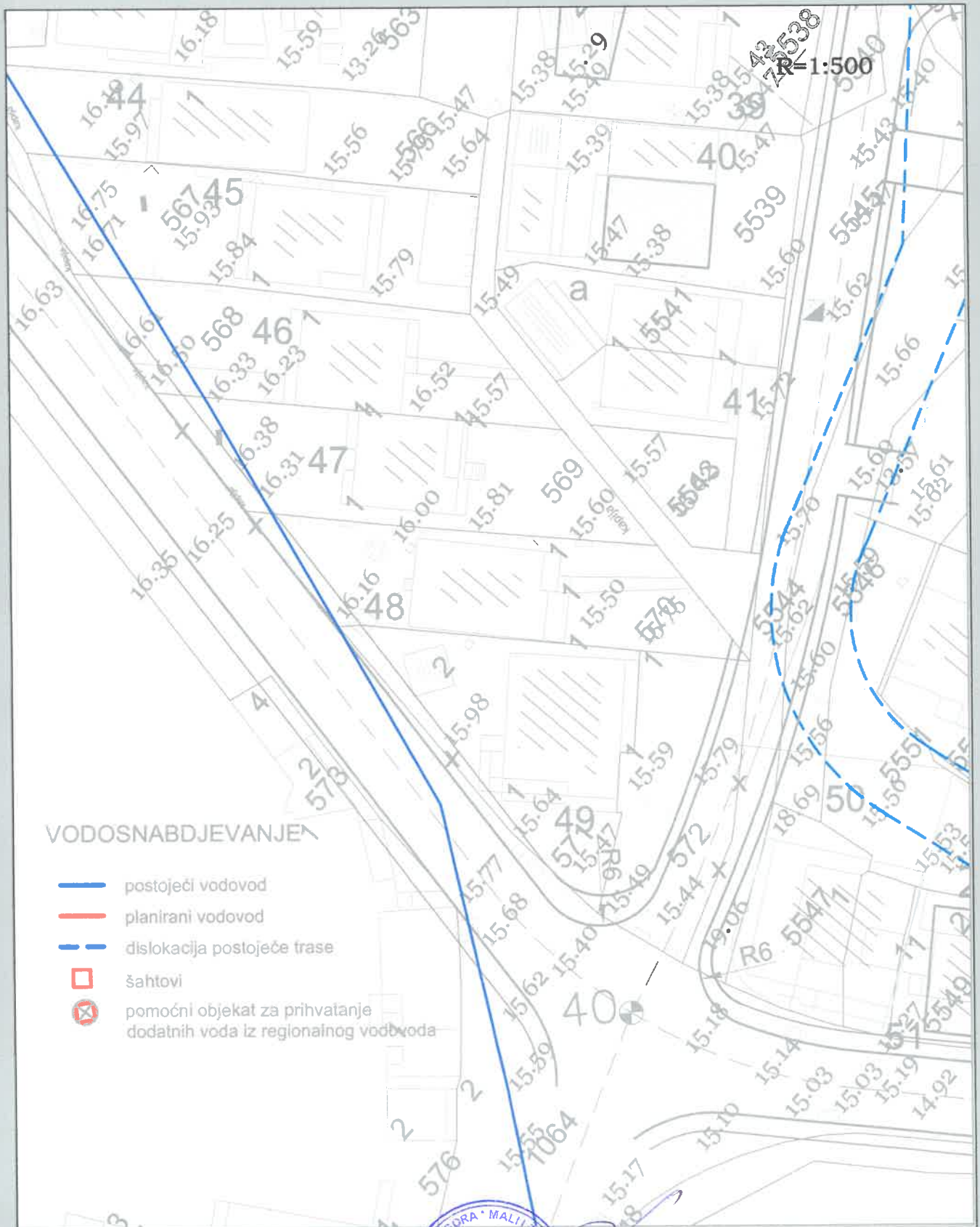
-  uređene zelene površine javnog korišćenja
-  zelenilo poslovno administrativnih i uslužnih objekata
-  zelenilo individualnih objekata
-  zelenilo poslovno - uslužnih prizemlja kolektivnih objekata
-  postojeće drvo koje se zadržava
-  postojeća palma koja se zadržava
-  planirani drvored
-  planirani park - dječije igralište

Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.





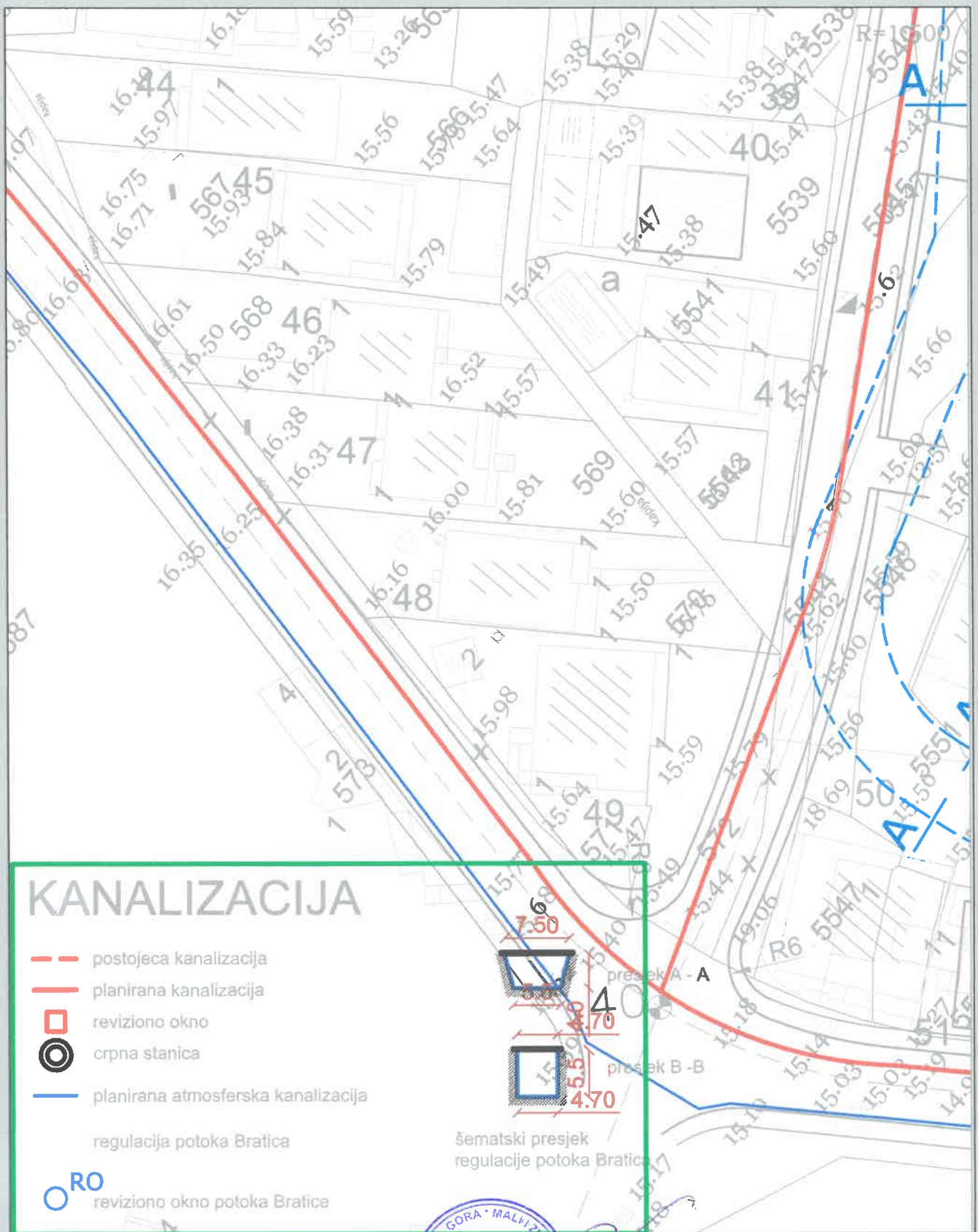
# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Karta br.12 Vodovoda



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
**Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.**



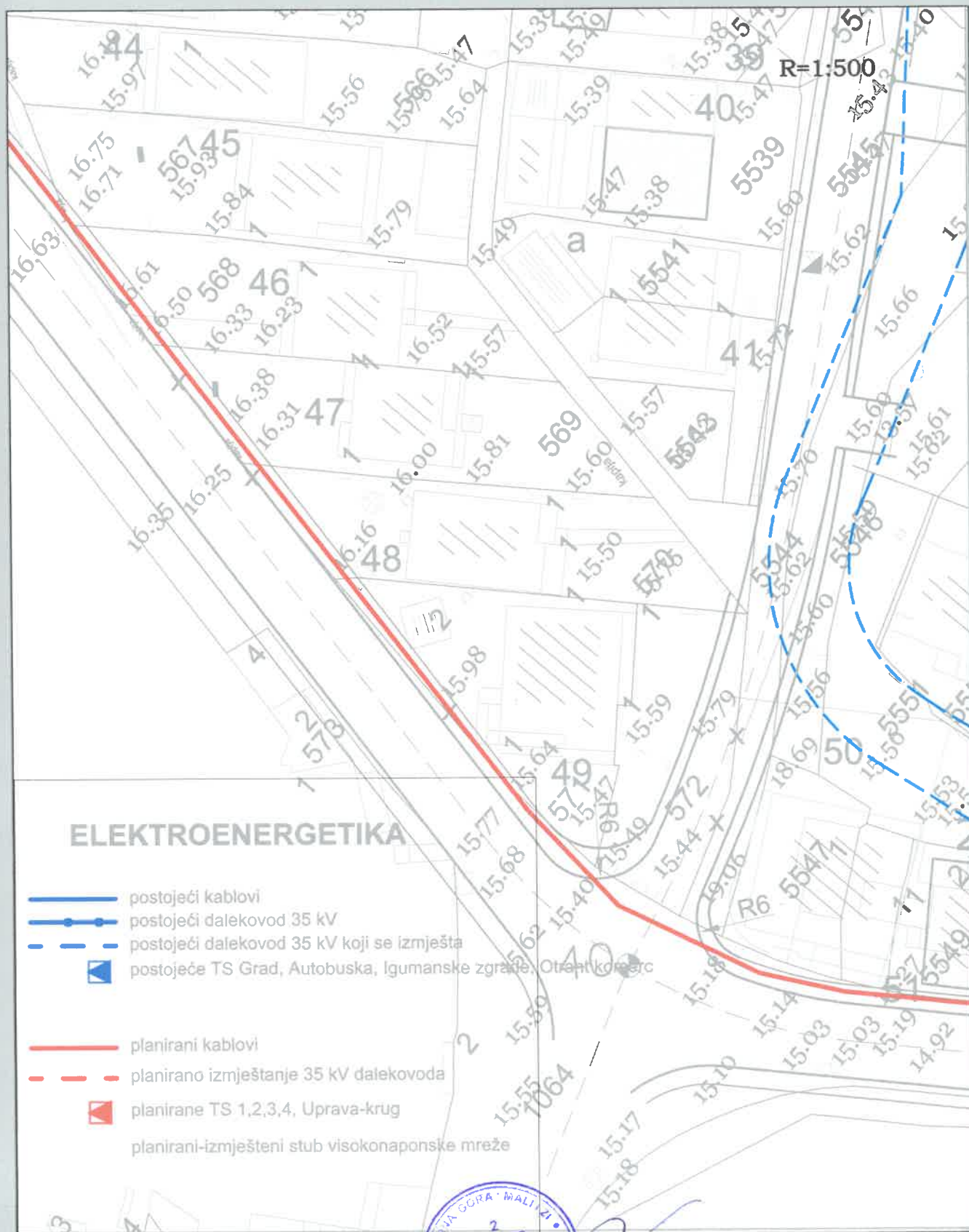
# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Karta br.13 kanalizacija



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
**Memmet Tafica, dipl.ing.građ.**

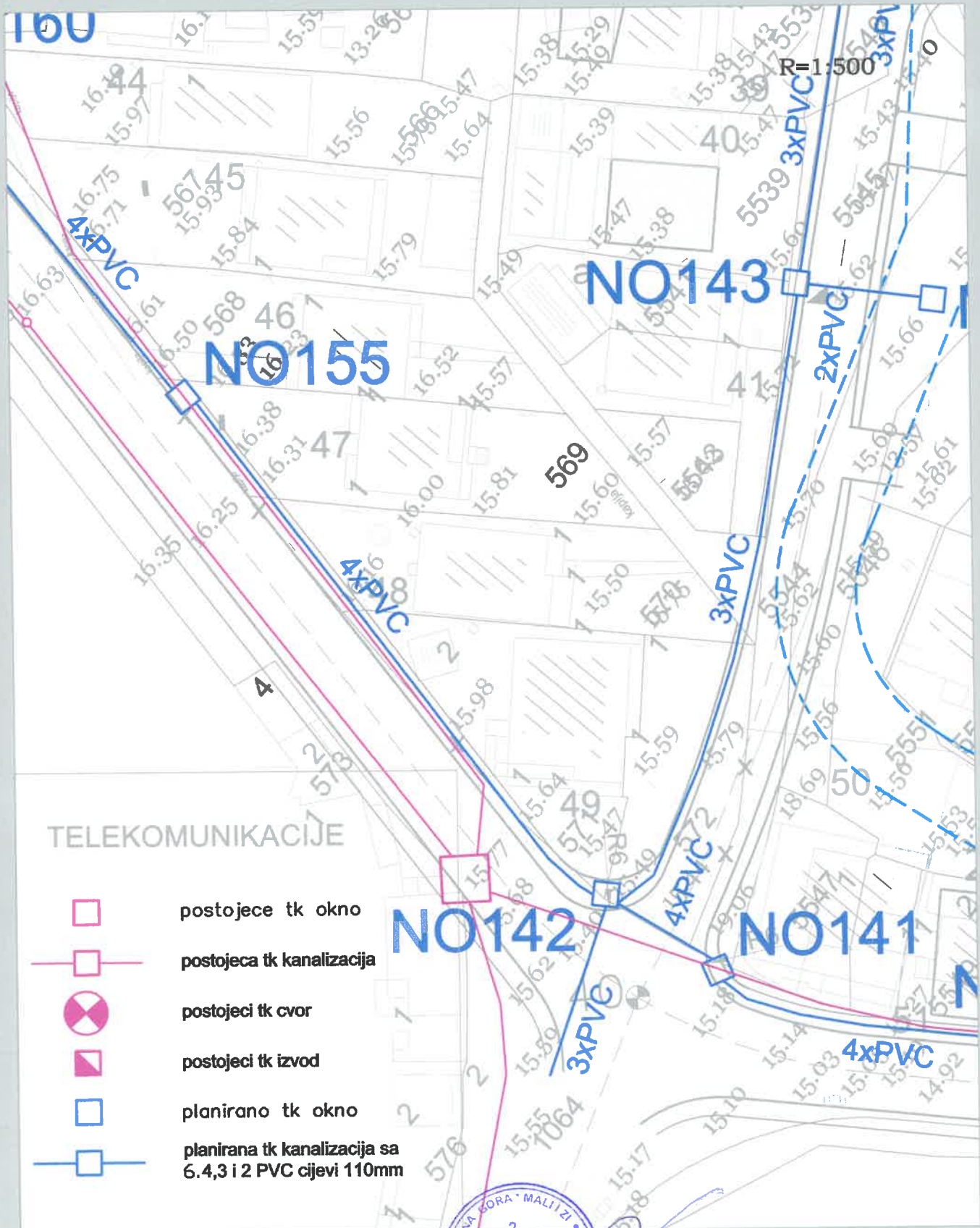


# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Karta br.14 elektroenergetike



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

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



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



18400000291



108-919-7259/2022

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-7259/2022

Datum: 21.12.2022.

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 917-3-306/2022, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 5757 - 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
5539			17 125		BIJELA GORA	Pašnjak 1. klase KUPOVINA		403	6.77
								403	6.77

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1503973274029	CECUNJANIN ERDINA PLAV PLAV Plav		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Ovlašćeno lice



Caprići Dževdet



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

