

**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**

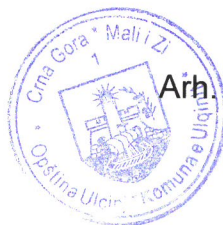
Br./ Nr.:05-157/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 28.04.2017. god.

***D.O.O "Dollaku" - Ulcinj  
dir. Dollaku Vildana***

**ULCINJ**  
Ul.23/1 Pinješ

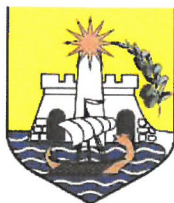
**Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br.234 u zonu A, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“, Opština Ulcinj**

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



**SEKRETAR,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

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



**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.:05-157/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 28.04.2017. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11,35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-5426/4 od 14.12.2009 godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.3/2010), na zahtjev **D.O.O. "Dollaku" koga zastupa dir. Dollaku Vildana**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.234 u zonu A, koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 5555/1, 5554/2 i 5555/4 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE:**

Na grafičkom prilogu br.5. "Analiza stvorenih uslova", na katastarsku parcelu br.5555/1 KO Ulcinj nema izgrađenog objekta. Katastarska parcela br. 5555/1 KO Ulcinj ima namjenu obradive površine (livade, voćnjaci, vinogradi...).

Karta br.5. "Analiza stvorenih uslova" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

### PLANIRANO STANJE:

Na osnovu "Situacije urbanističku parcelu br.234", urbanističku parcelu br.234 u zonu A površine od 529,00m<sup>2</sup>, formiraju:

- dio katastarske parcele br.5555/1 sa lista nepokretnosti br.201 KO Ulcinj površine od 460,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina D.O.O. "DOLLAKU" - Ulcinj,

- dio katastarske parcele br.5554/2 sa lista nepokretnosti br.197 KO Ulcinj površine od 61,00m<sup>2</sup>, 1/2 susvojina D.O.O. "DOLLAKU" - Ulcinj, 1/2 susvojina Ban Stojana Dobrila i

- dio katastarske parcele br.5554/4 sa lista nepokretnosti br.201 KO Ulcinj površine od 8,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina D.O.O. "DOLLAKU" - Ulcinj.

"Situacija urbanističke parcele 234" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

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

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“, u okviru urbanističke parcele br.234 u zonu A, planirano je izgradnja objekata:

UP 234		
Broj objekata	Tip objekta	Namjena objekata
234	Slobodno stojeći objekat	mješovito stanovanje (poslovno stambeni objekat)

### REGULACIJA I NIVELACIJA SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU:

Na dijelovima katastarskih parcela br. 5555/1, 5554/2 i 5555/4 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.234 u zonu A sa površinom od 529,00 m<sup>2</sup> i na njima je planiran objekat, spratnosti P+3 ( prizemlje i tri sprata ) prikazano u grafičkom prilogu – karta br.8 „Prostorni oblici“ u R 1/500.

Na grafici "Situacija urbanističke parcele br.234" u R=1/500, dati su elementi parcelacije, regulacije i preparcelacije i koordinatne tačke urbanističke parcele br.234.

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.234:

1.	6601630,0600	4643889,8700
2.	6601622,2080	4643914,3838
3.	6601620,4700	4643919,8100
4.	6601619,1000	4643924,2700
5.	6601618,8300	4643925,7100
6.	6601620,2600	4643926,1600
7.	6601621,0200	4643921,0200
8.	6601622,4100	4643921,4400
9.	6601622,2100	4643920,3300
10.	6601622,7800	4643917,9000
11.	6601633,2500	4643920,7000
12.	6601636,0500	4643921,2000
13.	6601641,2768	4643923,0874
14.	6601646,8449	4643900,6121
15.	6601645,4200	4643899,8500

Kordinatne tačke regulacione linije za urbanističku parcelu br.234:

1.	6601630,0600	4643889,8700
14.	6601646,8449	4643900,6121
15.	6601645,4200	4643899,8500

Kordinatne tačke građevinske linije:

A.	6601630,0600	4643889,8700
B.	6601646,8100	4643900,7500

**Spratnost objekata je: P+3** (prizemlje i tri sprata).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjereno između gornjih kota međуетаžnih 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

Planirani gabarit objekta dat je u grafičkom prilogu, karti br.10 "Parcelacija i regulacija" i "Situacija urbanističke parcele br.234" u razmjeri R=1: 500.

Max.bruto građevinska površina objekata .....	<b>1.448,72 m<sup>2</sup>:</b>
- prizemlje .....	362,18 m <sup>2</sup> ,
- I sprat.....	362,18 m <sup>2</sup> ,
- II sprat.....	362,18 m <sup>2</sup> i
- III sprat.....	362,18 m <sup>2</sup> .

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

#### **PROGRAMSKI ELEMENTI:**

##### **Stanovanje:**

Stanovanje je distribuirano u zgradama tzv. kolektivnog stanovanja i u individualnim objektima tipa slobodnostojeci ili u nizu.

##### **Servisne djelatnosti i drugi sadržaji:**

U sklopu stambenih objekata distribuirani su sadržaji servisa dnevnih potreba.

#### **KRITERIJUMI ZA PRIMJENU ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**

U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente :

- Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.

- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.

#### **USLOVI ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI**

Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama.

Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

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.**

#### **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 elaboratom
- vertikalna regulacija – definisana ovim elaboratom
- obezbediti min. jedno parking mesto po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta
- na lokaciji mogu biti stambeni, stambeno-poslovni, poslovni, turistički i komplementarni objekti u skladu sa koeficijentima predviđenim planom

Kod planiranih kolektivnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata težiti da se prostor za parkiranje za potrebe objekta obezbedi na parceli površinski ili u okviru samog objekta u podzemnim etažama (parking garažama).

#### **Orijentacija objekta na parceli:**

Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju najkvalitetnijih uslova za insolaciju a njoj prilagoditi i unutrašnju organizaciju objekta.

U predloženoj šemi objekata gabariti objekata prilagođeni su uslovima lokacije, saobraćajnoj matrici, i ostalim postojećim uslovima na lokaciji.

#### **Materijalizacija objekata:**

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

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

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

**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 seizmicko-geološkim karakteristikama lokacije koja inace pripada u područje povećane seizmicke 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 ploci.

#### **SAOBRAĆAJ:**

##### **Parkiranje:**

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 kolektivnog stanovanja i stambeno-poslovne objekte, u slučajevima kada planirani parking uz saobraćajnicu ne zadovoljava potreban broj prema broju stambenih jedinica i zaposlenih u poslovnom dijelu objekta, nedostajući broj potrebno obezbijediti u okviru parcele, ili u parking garažama u podrumskim etažama objekta.

U svim slučajevima gdje uslovi terena to omogućavaju planirati po potrebi podrumске i suterenske etaže za parkiranje vozila, što se odnosi na sve objekte u zahvatu.

### **ZELENILO POSLOVNO - ADMINISTRATIVNIH I USLUŽNIH OBJEKATA**

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. 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.

### **KLIMATSKI USLOVI:**

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne.

**Temperatura vazduha** :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana

**Osuncanje** iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

**Padavine**: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.

**Relativna vlažnost** je 69%

**Vazdušni pritisak** /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

**Vjetar** :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti,a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru ,februaru,novembru,decembru i martu.

### **POSEBNI USLOVI:**

I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("S.list RCG" br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.

II. Pri izgradnji objekata potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva, shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04).

III. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u

skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG", br.13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG", br. 8/93).

**IV.** Projektno dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.

**V.** 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. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke CEDIS-a koje su dostupne na sajtu CEDIS-a. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

**VI.** Način priključenja predmetnog objekta na tk-mrežu biće određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“. Tk instalacije projektovati i izvrsti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglsnost od nadležnog javnog preduzeća. Pri izradi tehničke dokumentacije za Tk instalacije obavezno poštovati:

1. 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, eletronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugi objekata;

2. 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, eletronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;

3. 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 eletronskih komunkacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;

4. Pravilnik o zajedničkom korišćenju eletronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja eletronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;

**VII.** 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.

**VIII.** Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karateristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

**IX.** Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG", br. 48/08).

**X.** U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05), nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobije saglasnost na procjenu uticaja odnosno odluku o potrebi procjene uticaja, ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.

**XI.** Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, noramativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:

- Pravilnik za beton i armirani beton ("Sl.list SFRJ", br. 11/87)

- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986-nacrtni)

- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)

- Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.

**XII.** Investitor je obavezan da projekom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbijedi jednostavno prilagodavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova.

**XIII.** Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;

- Energetsku efikasnost zgrada;

- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.

- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).

- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema

- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

- Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG", br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih su 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi - karte: iz Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ u R=1/500; list broj 6 "Namjena površina", list broj 7 "Distribucija sadržaja i urbana oprema", list broj 8 "Prostorni oblici i spratnost objekata", list broj 9 "Saobraćaj", list broj 10 "Parcelacija i regulacija", list broj 11 "Pejsažna arhitektura", list broj 12 "Vodovod", list broj 13 "Kanalizacija", list broj 14 "Elektroenergetika" i br.15 "Telekomunikacije" i "Situacija urbanističke parcele br.234" u R=1/500.

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

**NAPOMENA:** Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko pravne odnose za - dio katastarske parcele br.5554/2 sa lista nepokretnosti br.197 KO Ulcinj površine od 61,00m<sup>2</sup>, 1/2 susvojina D.O.O. "DOLLAKU" - Ulcinj, 1/2 susvojina Ban Stojana Dobrila, koja je u u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekta.

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

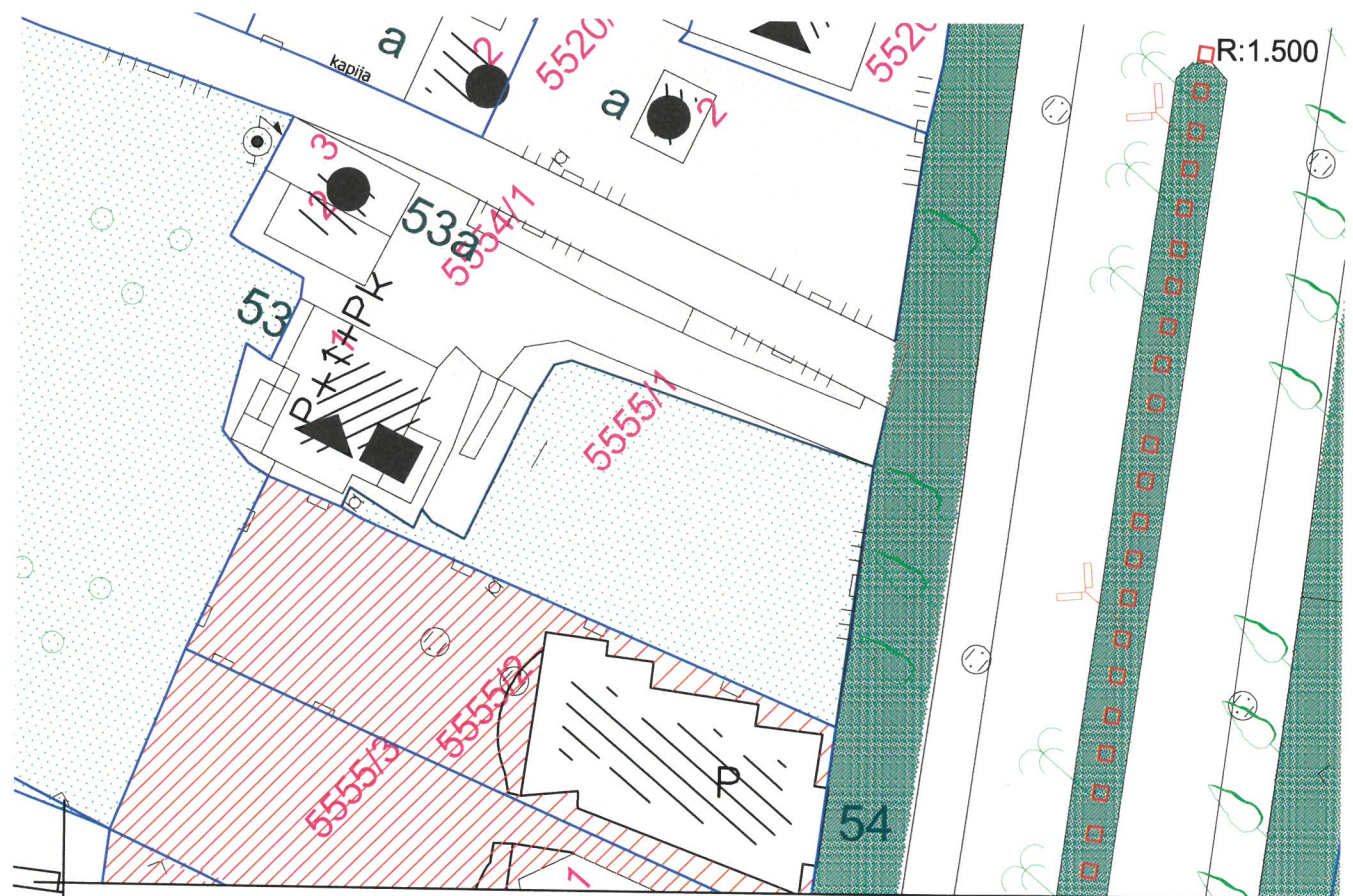


**SEKRETAR,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

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



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Plan br.5 Analiza stvorenih uslova



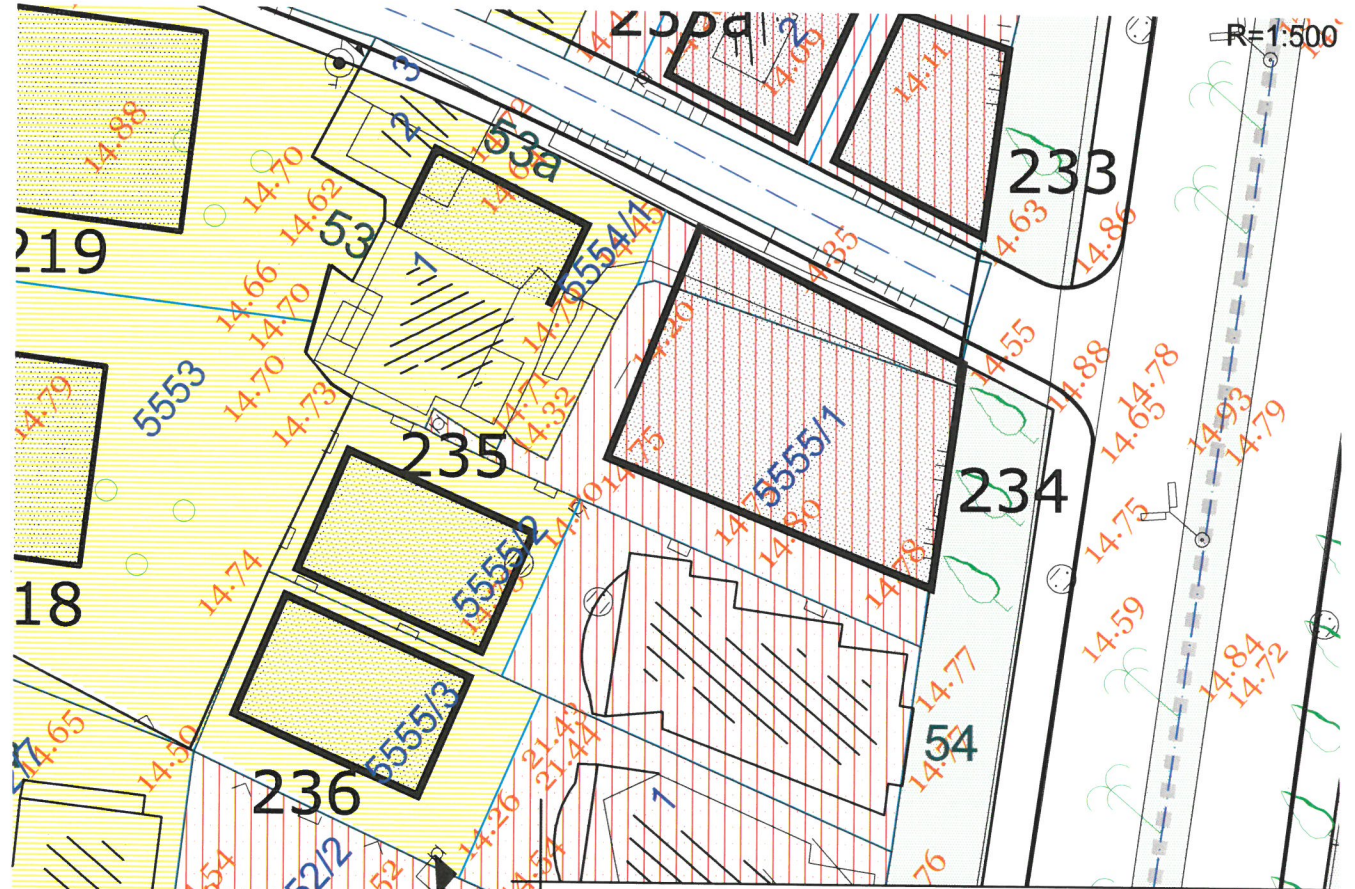
NAMJENA POVRŠINA		SPRATNOST OBJEKATA	
	individualno stanovanje		granica zahvata DUP-a
	individualno stanovanje sa poslovanjem (trgovina, ugostiteljstvo, zanati)		granica zona
	kolektivno stanovanje		oznaka zona
	sa poslovanjem (trgovina, ugostit., agencije, admin.)	136	broj objekta - parcele
	trgovina	<b>SPRATNOST OBJEKATA</b>	
	autobuska stanica	S	- suteren
	elektrodistribucija	P	- prizemlje
	auto servis	+1	- spratovi
	magacini i skladišta	Pk	- potkrovlje (mansarda)
	obradive površine (livade, voćnaci, vinogradi, ...)	<b>PLAN INTERVENCIJA</b>	
	urbano zelenilo		objekti koji se ruše
	potok Bratica		nadogradnja
	neuredjene zelene površine		dogradnja
	saobraćajnice i slobodne površine		

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



Sekretar  
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Plan br.6 Namjene površina



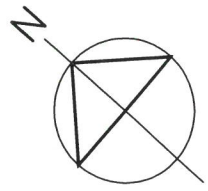
R=1:500

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

LEGENDA:

-  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

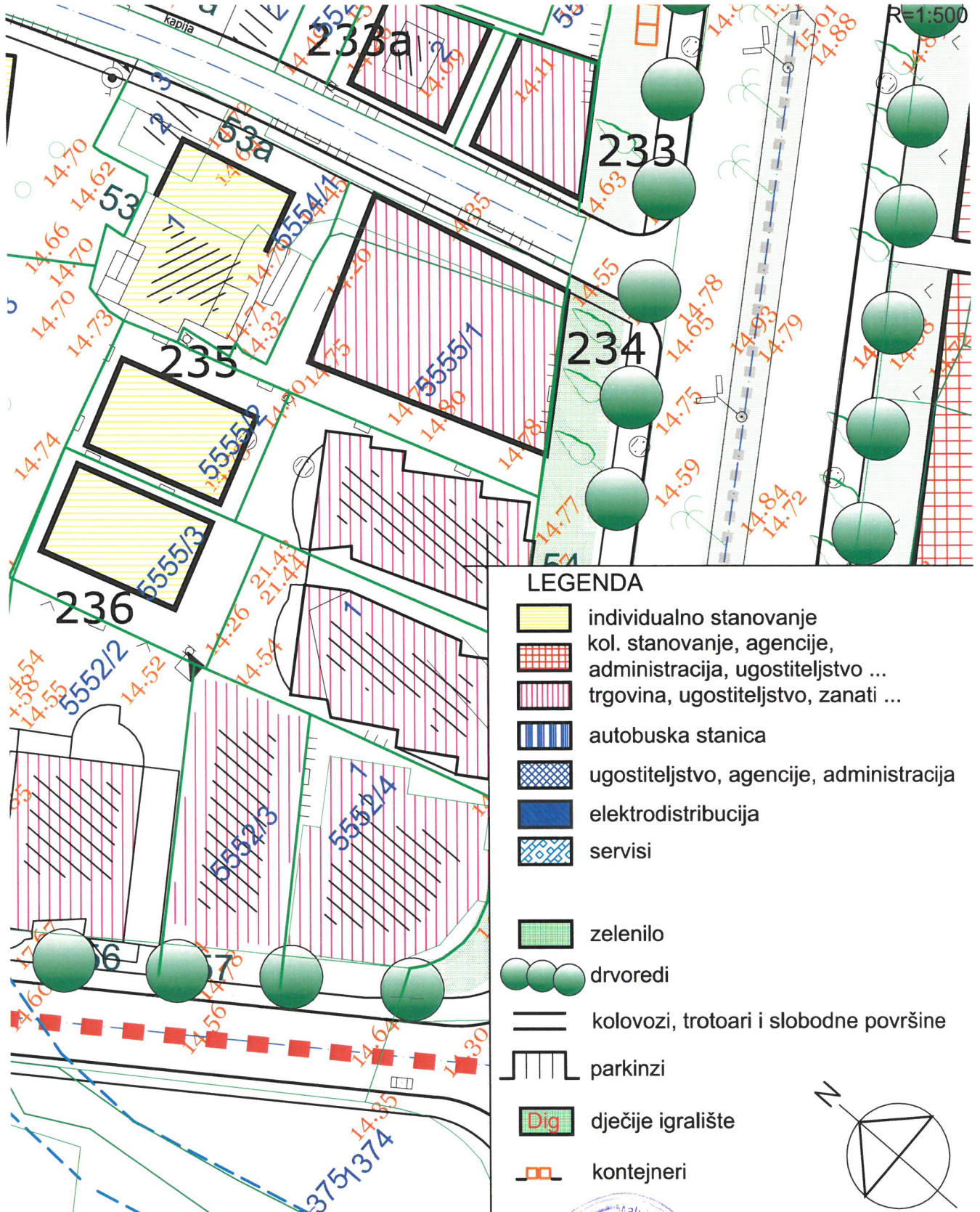


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
















Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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

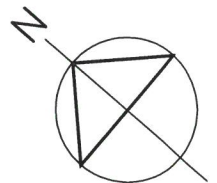


LEGENDA

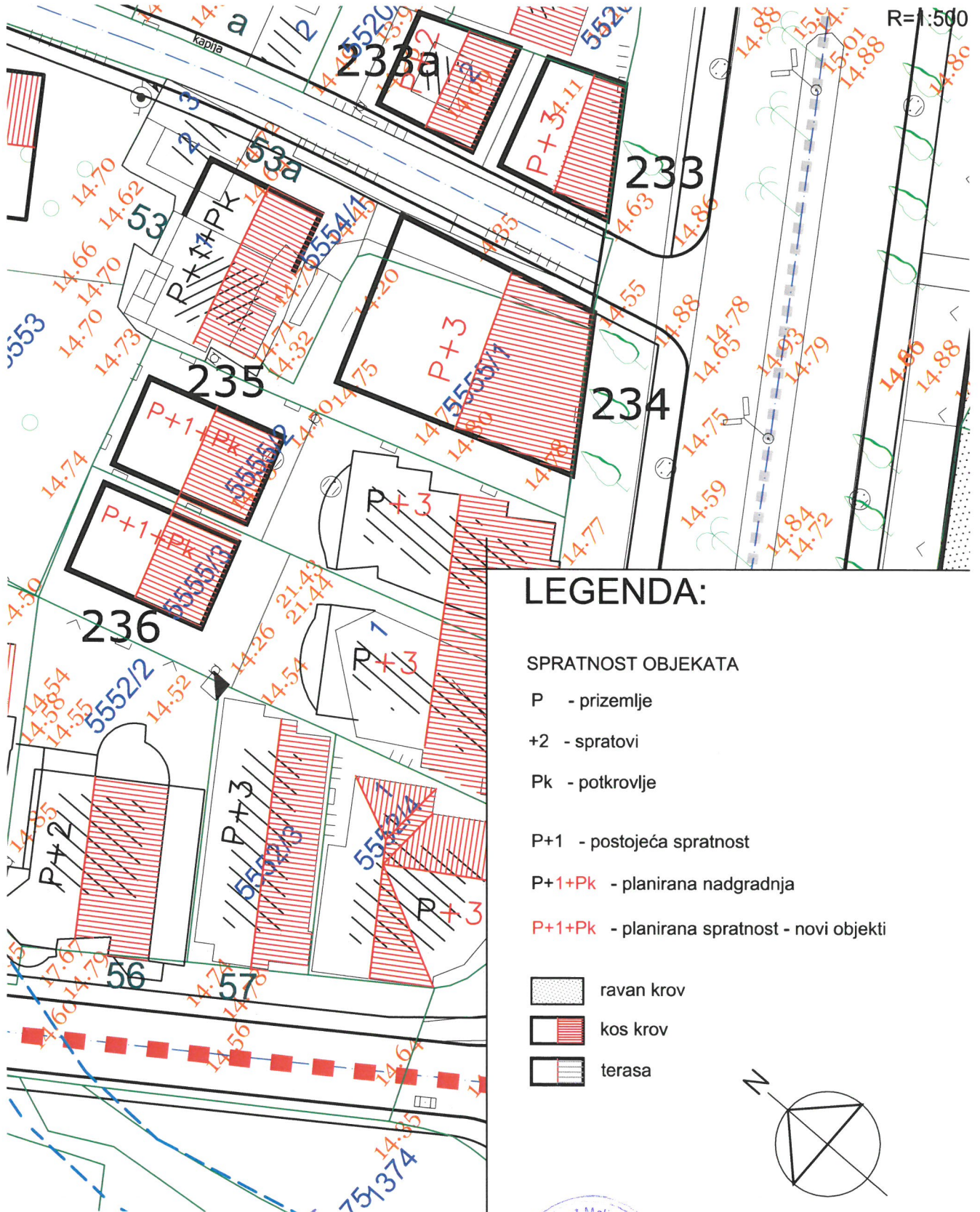
-  individualno stanovanje
-  kol. stanovanje, agencije, administracija, ugostiteljstvo ...
-  trgovina, ugostiteljstvo, zanati ...
-  autobuska stanica
-  ugostiteljstvo, agencije, administracija
-  elektrodistribucija
-  servisi
-  zelenilo
-  drvoredi
-  kolovozi, trotoari i slobodne površine
-  parkinzi
-  dječije igralište
-  kontejneri

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

Sekretar  
 arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Plan br.8 Prostorni oblici

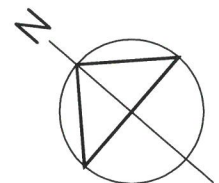


## LEGENDA:

### 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

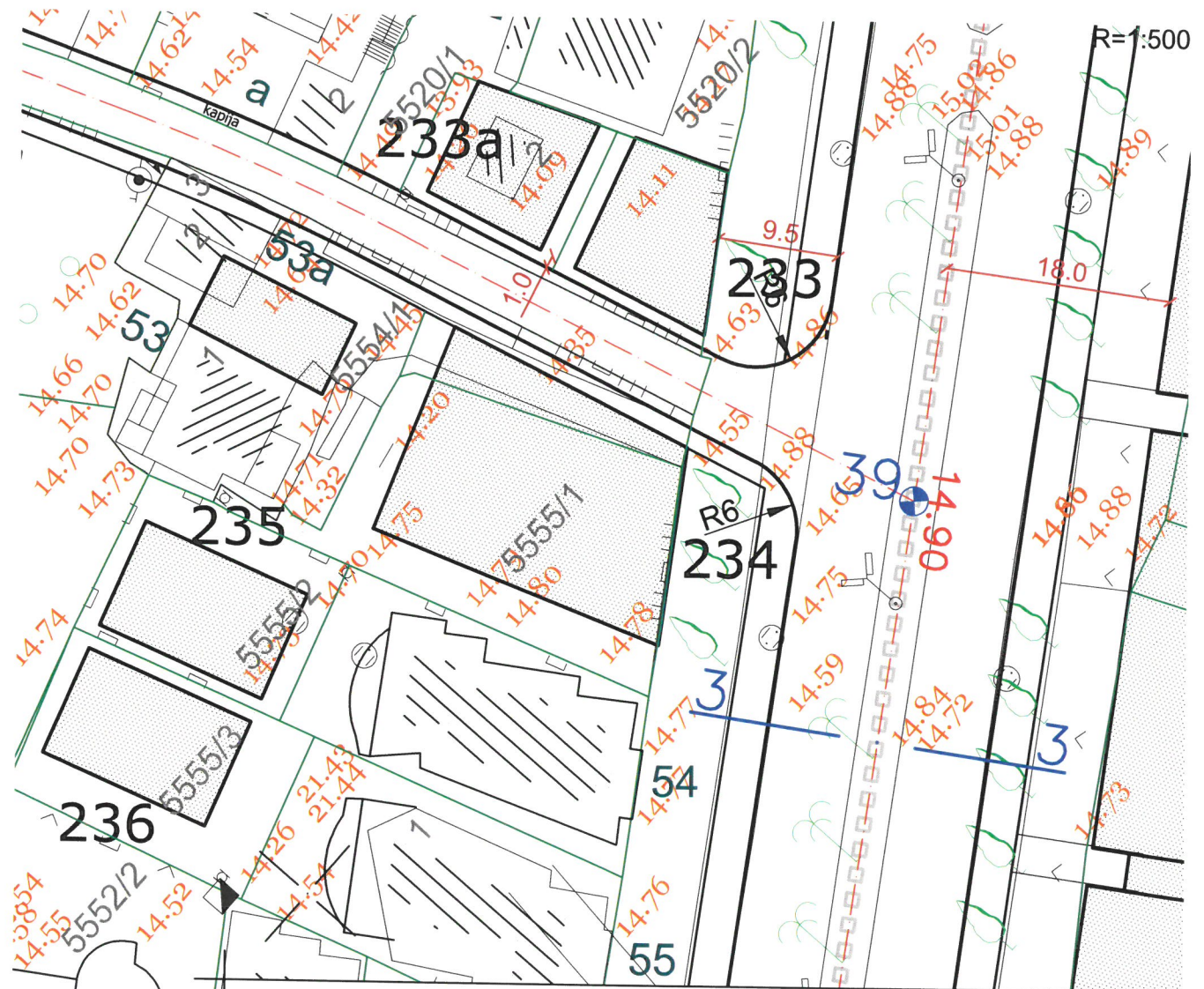


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar  
arch. Aleksandar Dabović dipl.ing.

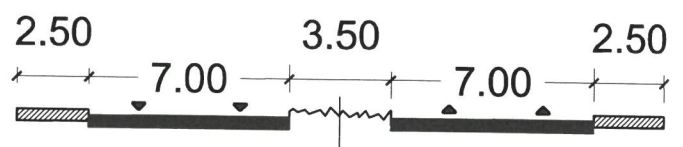
# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Plan br.9 Saobracaja



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRESJEK 3-3



LEGENDA:

**A**

oznaka zona



granica zona



granica zahvata DUP-a



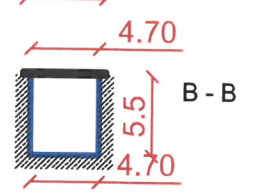
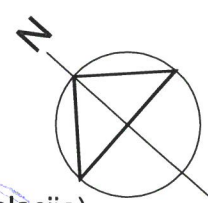
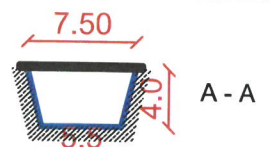
postojeci objekti



planirani objekti

regulacija Bratice (preparcelacija)

šematski presjek regulacije potoka Bratica

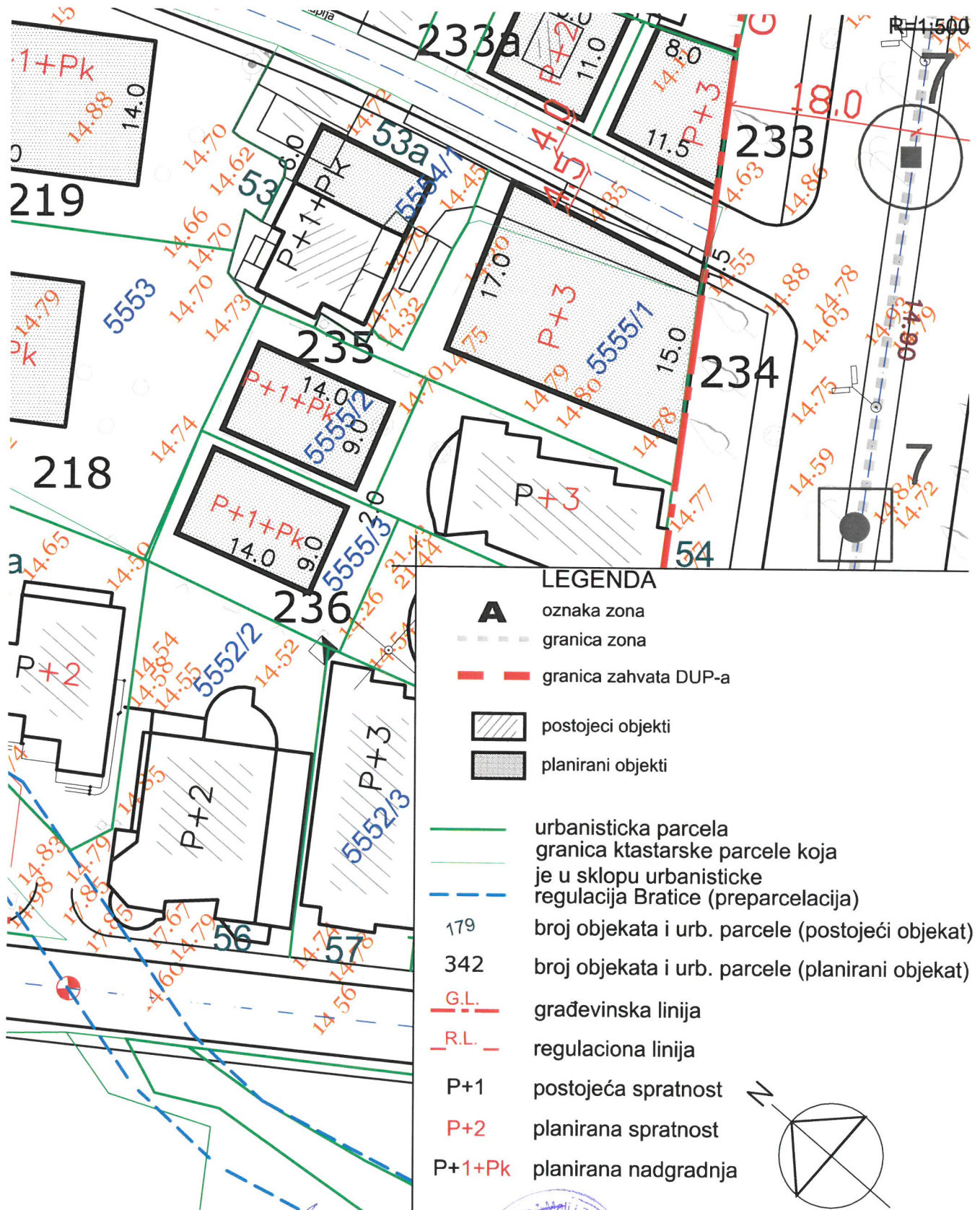


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović-dipl.ing.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Plan br.10 Parcelacije i regulacije



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

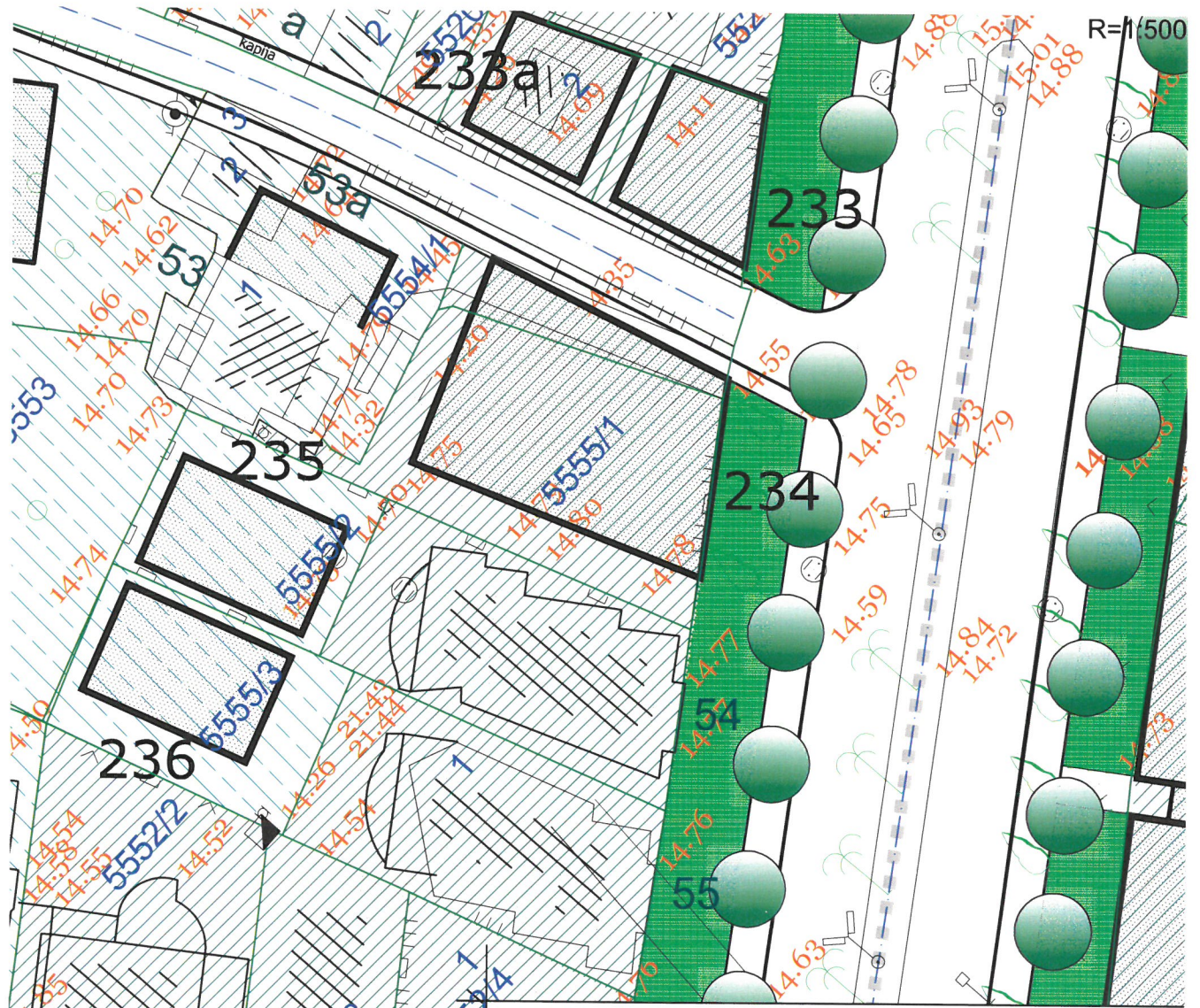


Sekretar  
arch.Aleksandar Dabović dipl.ing.









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

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



LEGENDA:

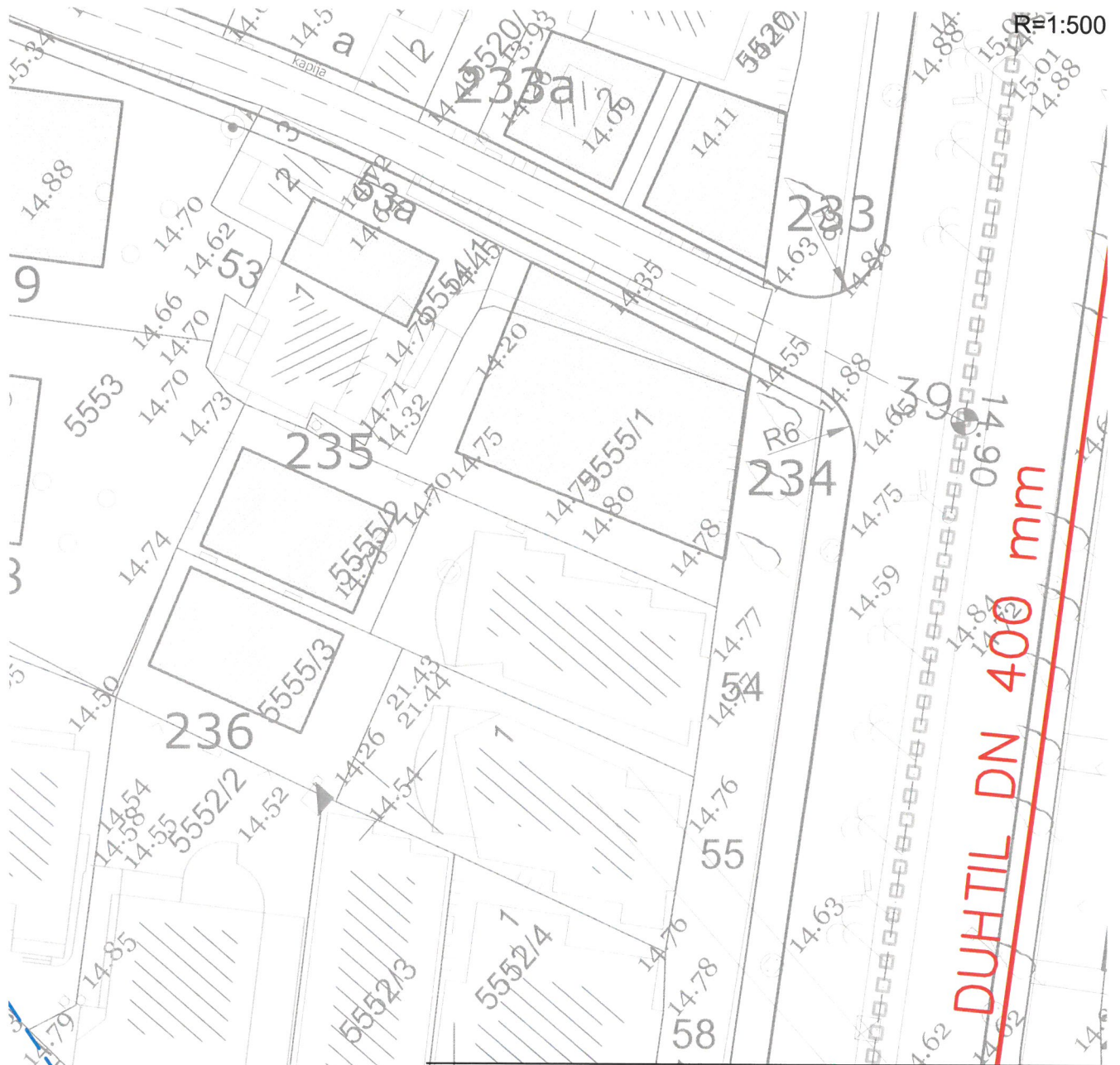
-  uređene zelene površine javnog korišćenja
-  zelenilo poslovno administrativnih i uslužnih objekata
-  zelenilo individualnih objekata
-  zelenilo poslovno - uslužnih prizemlja kolektivnih objekata
-  postojeće drvo koje se zadržava
-  postojeća palma koja se zadržava
-  planirani drvored
-  planirani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

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








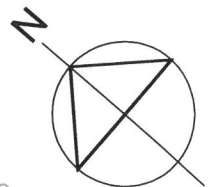
Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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



## LEGENDA

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



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

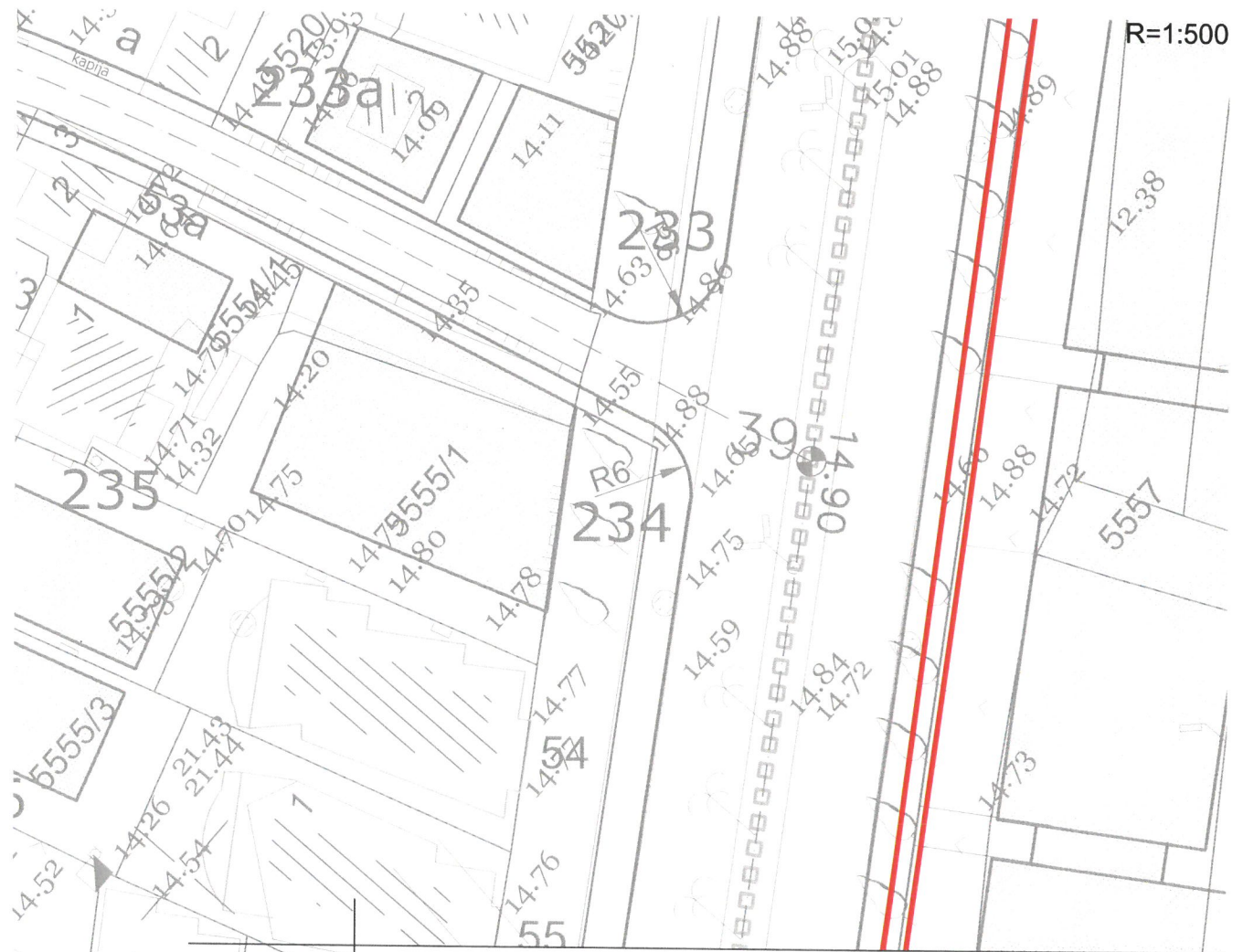
Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.












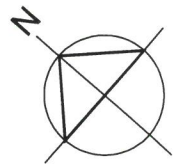


# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Plan br.14 Elektroenergetike



## LEGENDA:

-  postojeći kablovi
-  postojeći dalekovod 35 kV
-  postojeći dalekovod 35 kV koji se izmješta
-  postojeće TS Grad, Autobuska, Igmanske zgrade, Otrant komerc
-  planirani kablovi
-  planirano izmještanje 35 kV dalekovoda
-  planirane TS 1,2,3,4, Uprava-krug
- planirani-izmješteni stub visokonaponske mreže

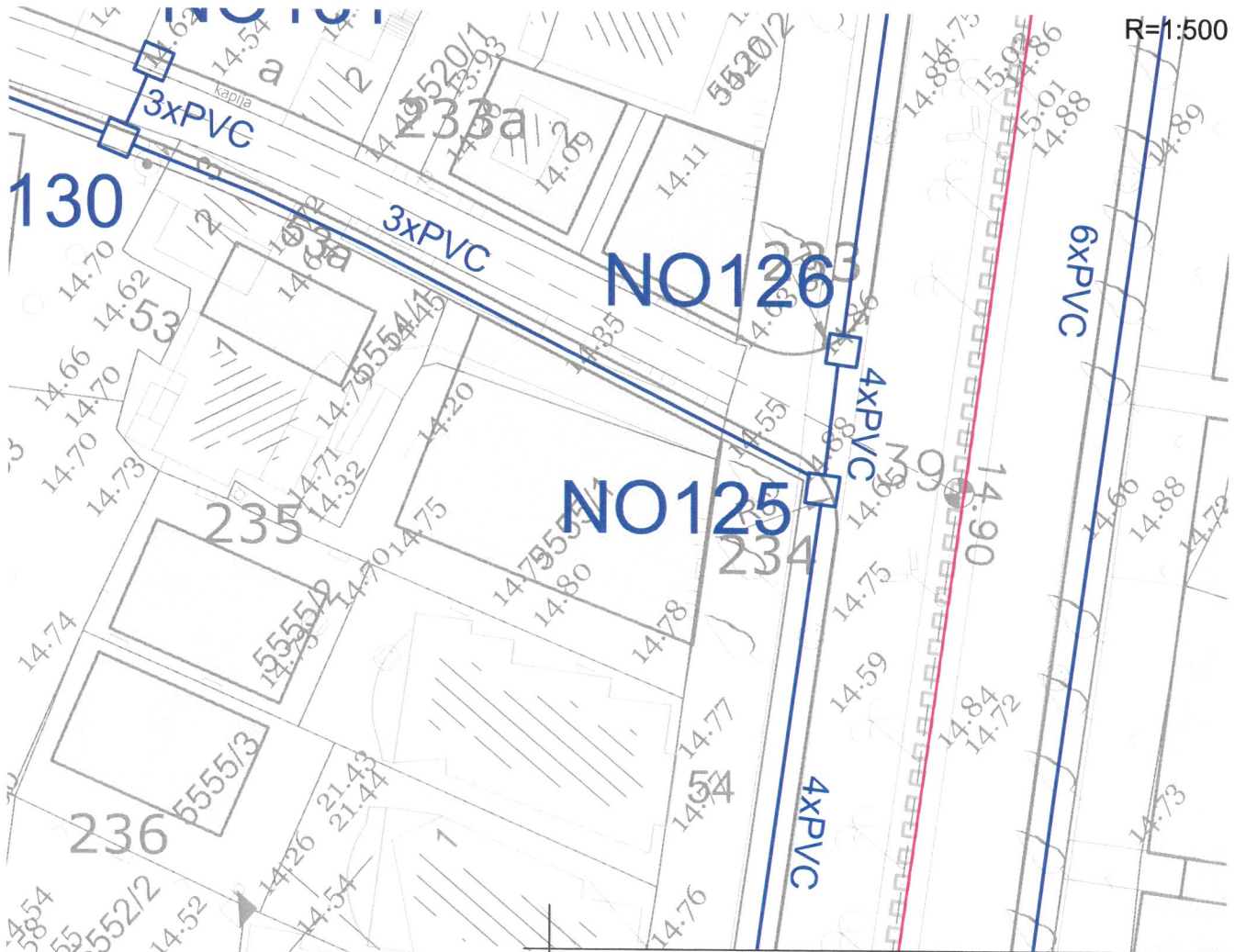


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.









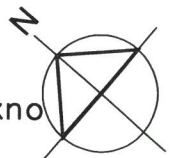
Sekretar  
arch.Aleksandar Dabović dipl.ing.

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



## LEGENDA:

-  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



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

Sekretar  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.





## PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-956-1242/2017

Datum: 10.03.2017

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-227/2017 OD 10 03 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 201 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
5555	1		17 125		BIJELA GORA	Voćnjak 1. klase VIŠE OSNOVA		493	184.78
								493	184.78

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002649136	D.O.O.DOLLAKU-ULCINJ ULCINJ ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5555	1			2	Voćnjak 1. klase	01/11/2016 13:54	Hipoteka RJEŠENJE 060-364/16-SL OD 01.11.2016.G. I ZAKLUCAK PORESKE UPRAVE PJ ULCINJ BR.03/10-01-337 OD 03.10.2016.G. - A RADI OBEZBEDJIVANJA PORESKOG POTRAŽIVANJA - POREZA NA PROMET OD PORESKOG DUŽNIKA DOO „DOLLAKU“, ULCINJ, U UKUPNOM IZNOSU OD 9.298,75 EURA, A KOJA ĆE TRAJATI DO IZMJRENJA PORESKOG DUGA, PONIŠTENJA ZAKLJUČKA BROJ GORNJI ILI PRODAJE NEPOKRETNOSTI OPTEREĆENE HIPOTEKOM.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



za Načelnik: 9

Čaprići Dževdet



**SITUACIJA URBANISTIČKE PARCELE BR.234  
IZMJENA I DOPUNA DUP-a " ULCINI GRAD " ZA LOKALITET "TOTOŠI"**  
ZONA"B"

R=1:500

Urb. parc br.234=529 00m<sup>2</sup>  
Dio kat.parc br.5555/1=460.00m<sup>2</sup> svojina D.O.O Dollaku-Ulcinj  
list nepokretnosti br.201 Ko Ulcinj.  
Dio kat.parc br.5554/2=61.00m<sup>2</sup> svojina D.O.O Dollaku-Ulcinj  
i Ban Dobriča list nepokretnosti br.197 Ko Ulcinj.  
Dio kat.parc br.5555/4=8.00m<sup>2</sup> svojina D.O.O Dollaku Ulcinj  
list nepokretnosti br.201 Ko Ulcinj.

Urbanistička parcela



**Kordinatne tačke regulacione linije**

- 1. X=6601630.0600 Y=4643889.8700
- 14. X=6601646.8449 Y=4643900.6121
- 15. X=6601645.4200 Y=4643899.8500

**Kordinatne tačke gradjevinske linije**

- A. X=6601630.0600 Y=4643889.8700
- B. X=6601646.8100 Y=4643900.7500



Pieter Dobreci geom

Ulcinj/2017

Sekretar,  
Arh. Aleksandar Dobrović dip.ing.

