



**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.:05-19/1-15  
Ulcinj / Ulqin, 13.02.2015. god.

***Mehmedović S. Muzafer***

**ULCINJ**

**Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br. 56a 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.grad.

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



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



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

Br./ Nr.:05-19/1-15  
Ulcinj / Ulqin, 13.02.2015. god.

Sekretariat 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.CG br.3/2010– opštinski propisi), na zahtjev **Mehmedović Muzafer**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za individualno stanovanje na urbanističkoj parceli br. 56a u zonu „A“, koju čini katstarska parcela br. 5552/7 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE**

Na osnovu "Situacije urbanističke parcele", urbanističku parcelu br.56a u zoni A, sa površinom od 547,00 m<sup>2</sup>, formira katastarska parcela br.5552/7 sa lista nepokretnosti br.5679 KO Ulcinj, svojina 1/1 *Mehmedović S. Muzafer iz Ulcinja*.

Na osnovu karte br.5 "Analiza storenih uslova", na urbanističku parcelu br. 56a u zoni A postoji izgrađeni stambeni objekat, spratnosti P (prizemlje), površine u osnovi od 203,00m<sup>2</sup>, sa mogućnošću nadogradnje istog.

"Situacija urbanističke parcele br.56a" u R=1/370 i Karta br.5 "Analiza storenih uslova" u R=1/500 su sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

## **PLANIRANO STANJE**

**Urbanistička parcela: Izmjenom i dopunom DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“** formirana je urbanistička parcela br. 56a u zoni A sa površinom od 547,00m<sup>2</sup>.

**Namjena planiranih objekata je** individualno stanovanje - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br. "Namjene površina".

### **Regulacija i nivelacija sa osnovama za parcelaciju:**

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

Na katastarsku parcelu br. 5552/7 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br. 56a u zoni „A“ sa površinom od 547,00 m<sup>2</sup> i na njim je planiran objekat spratnosti **P+2** (prizemlje i dva sprata).

### **Spratnost objekata je P+2** (prizemlje i dva sprata).

Planirani gabarit objekata dat je u grafičkom prilogu uslova u karti br.10 "Parcelacija i regulacija" u razmjeri R=1: 500 i "Situaciji urbanističke parcele br.56a" u R=1/370.

Max.bruto građevinska površina objekta: .....	<b>609,00 m<sup>2</sup></b>
- prizemlje .....	203,00 m <sup>2</sup> ,
- I sprat.....	203,00 m <sup>2</sup> ,
- II sprat.....	203,00 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.

### **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.

### **Materijalizacija objekata:**

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

**Krov objekta - kosi krov**, dvovodni ili viševodni (nagiba 22-26\*) sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji, a ukoliko gabarit objekta to omogućava dobijeni tavanski prostor u okviru izvedenih gabarita može se, u okviru izgrađenih gabarita, koristiti za stanovanje ukoliko ispunjava minimalne prostorne mogućnosti za tu namjenu.

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

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

### **Konstrukcija objekta:**

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

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

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

### **Saobraćaj:**

Po smjernicama iz GUP-a potrebno je obezbijediti 1.1 parking mjesto (PM) za svako domaćinstvo, po jedno parking mjesto na 2.5 do 3 zaposlena.

Parkiranje za objekte porodičnog stanovanja obezbijediti na parceli u okviru objekta, u posebnoj garaži ili na otvorenom, dok je za objekte kolektivnog stanovanja i stambeno-poslovne objekte, u slučajevima kada planirani parking uz saobraćajnicu ne zadovoljava potreban broj prema broju stambenih jedinica i zaposlenih u poslovnom dijelu objekta, nedostajući broj potrebno obezbijediti u okviru parcele, ili u parking garažama u podrumskim etažama objekta.

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

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

### **Zelenilo individualnih objekata sa turističkom djelatnošću:**

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

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

#### **Klimatski uslovi:**

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

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

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

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

**Relativna vlažnost** je 69%

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

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

#### **POSEBNI USLOVI:**

- I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (sl.list CG br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (sl.list RCG br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.
- II. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/93).
- III. Projektom dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- IV. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije – Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- V. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obzbidjeti od nadležnog javnog preduzeća – Telekomunikacioni centar Ulcinj. Tk instalacije projektovati i izvršiti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VI. Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VII. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.
- VIII. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG „ br. 48/08).

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

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

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 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, regulacija i UTU-i", list broj 11 "Pejsažna arhitektura", list broj 12 "Vodovod", list broj 13 "Kanalizacija", list broj 14 "Elektroenergetika" i br.15 "Telekomunikacije", kao i "Situacija urbanističke parcele br.56a" u R=1/370.

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

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

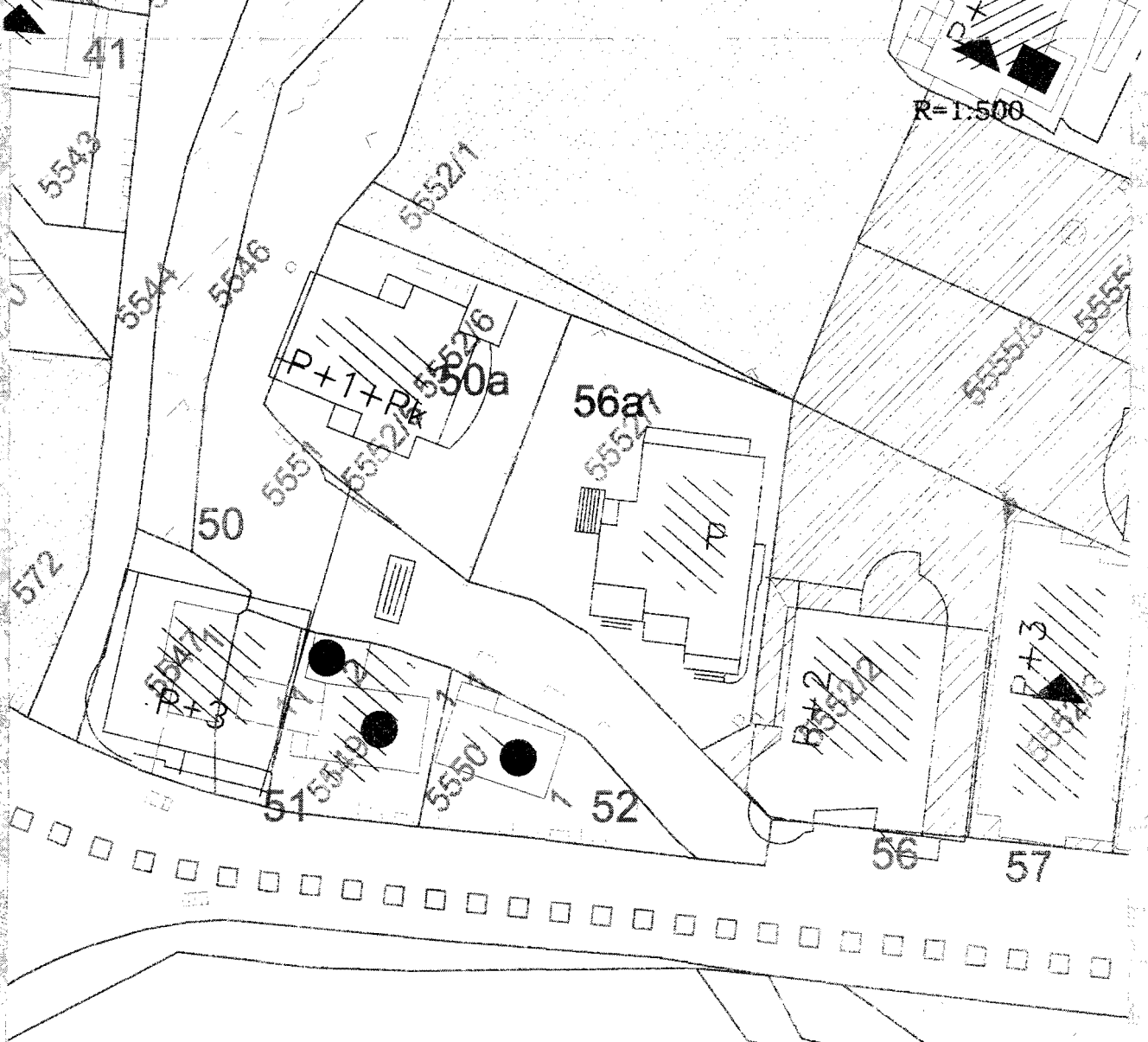
**V.D. Sekretar-a,**

Mustafa Gdrena, dipl.ing.maš.



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

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



□ individualno stanovanje

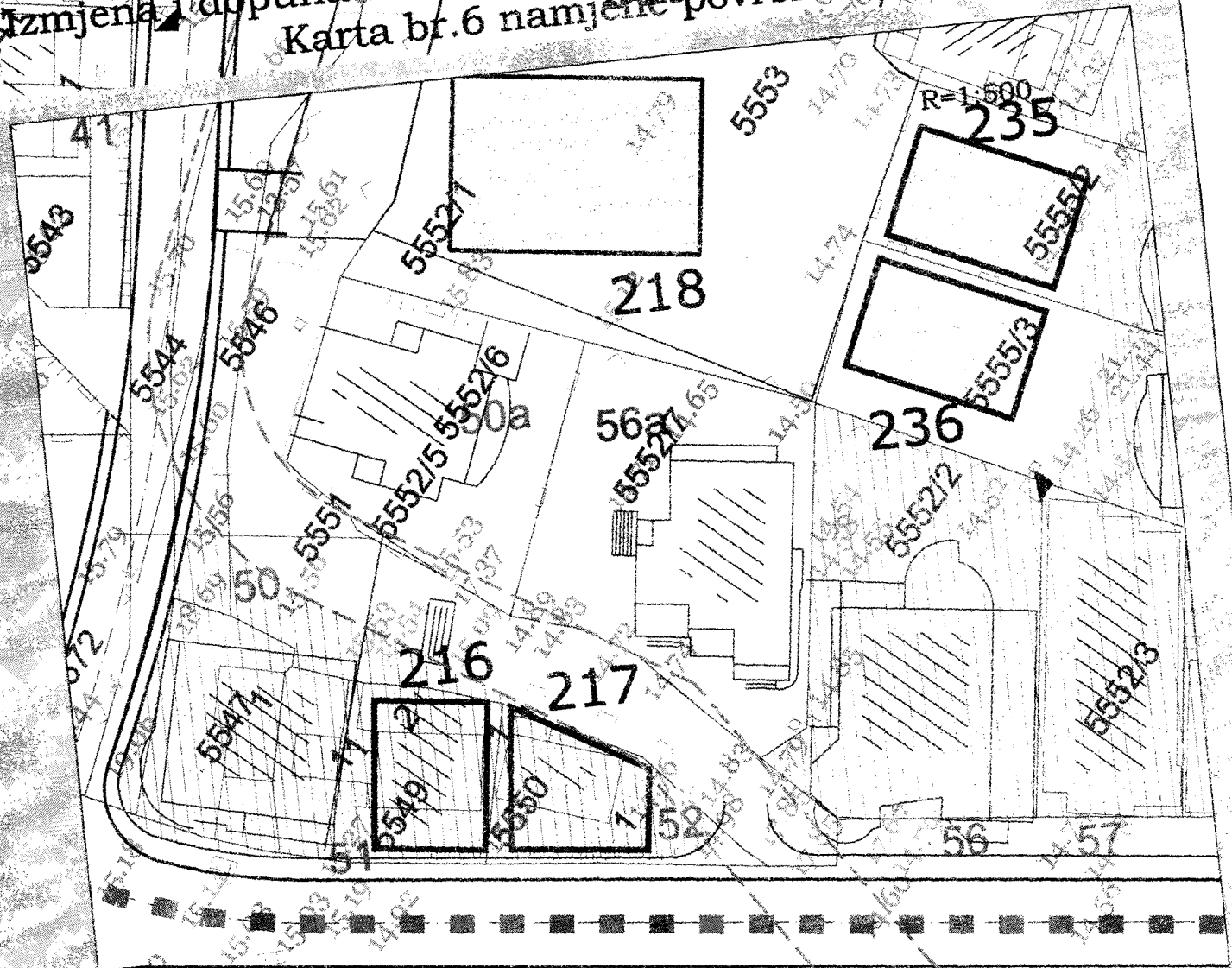
P - prizemlje

**PLAN INTERVENCIJA**

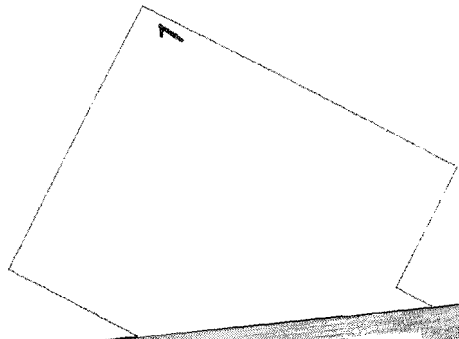
- objekti koji se ruše
- ▲ nadogradnja
- dogradnja



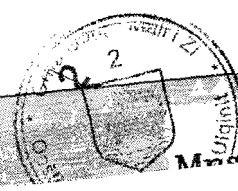
Izmjena i dopuna ĐUP-a Ulici Grad za lokalitet "Totos"  
Karta br.6 namjene površina



 individualno stanovanje



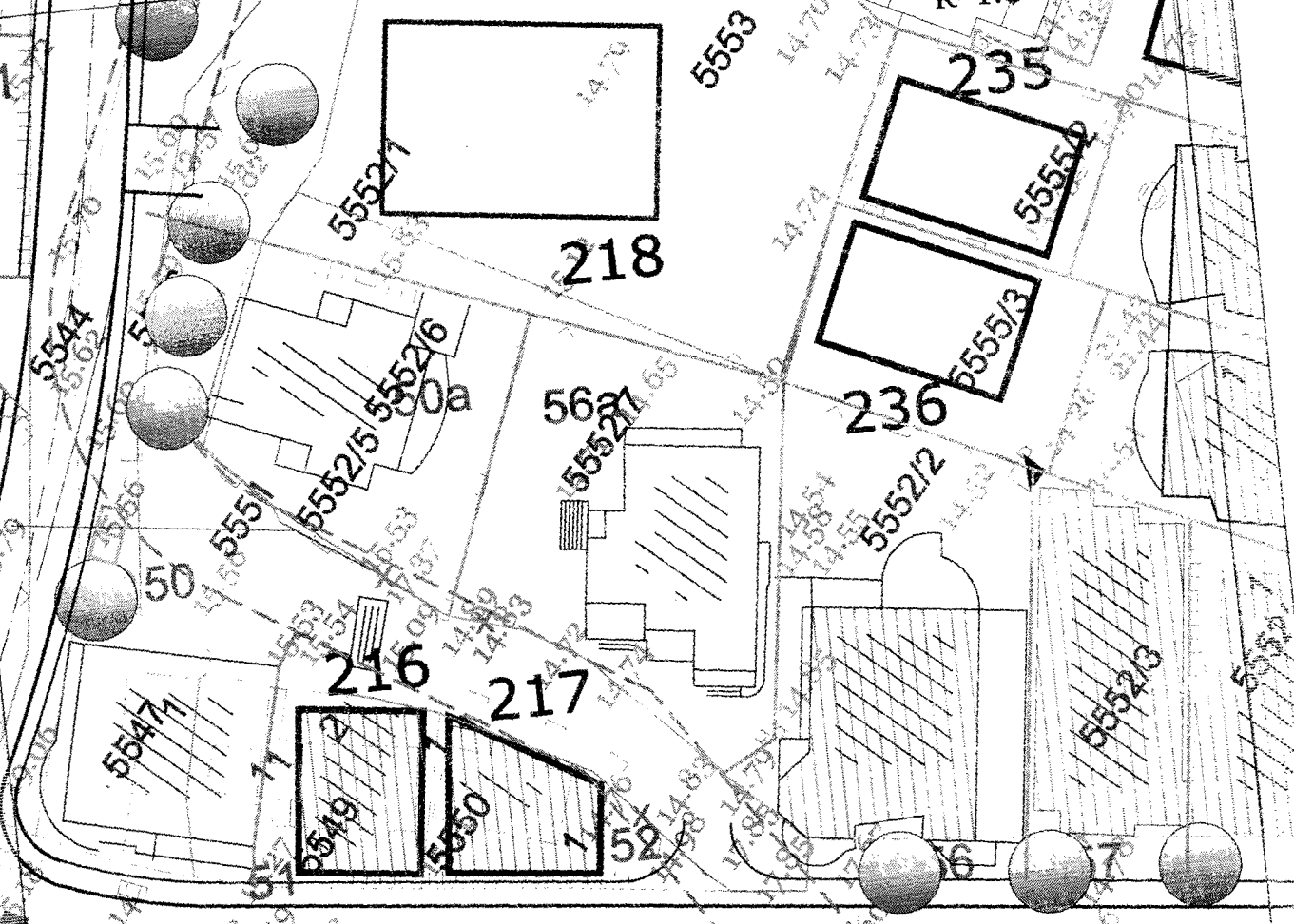
1372









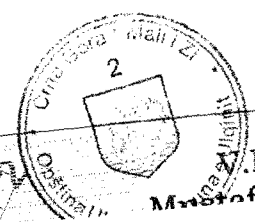
V.D. Sekretar-a  
Mestnega Glavnega dionika



zamjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totosi"  
 Karta br. 7 URB.-ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA  
 URBANA OPREMA I NAMJENA PARTERA

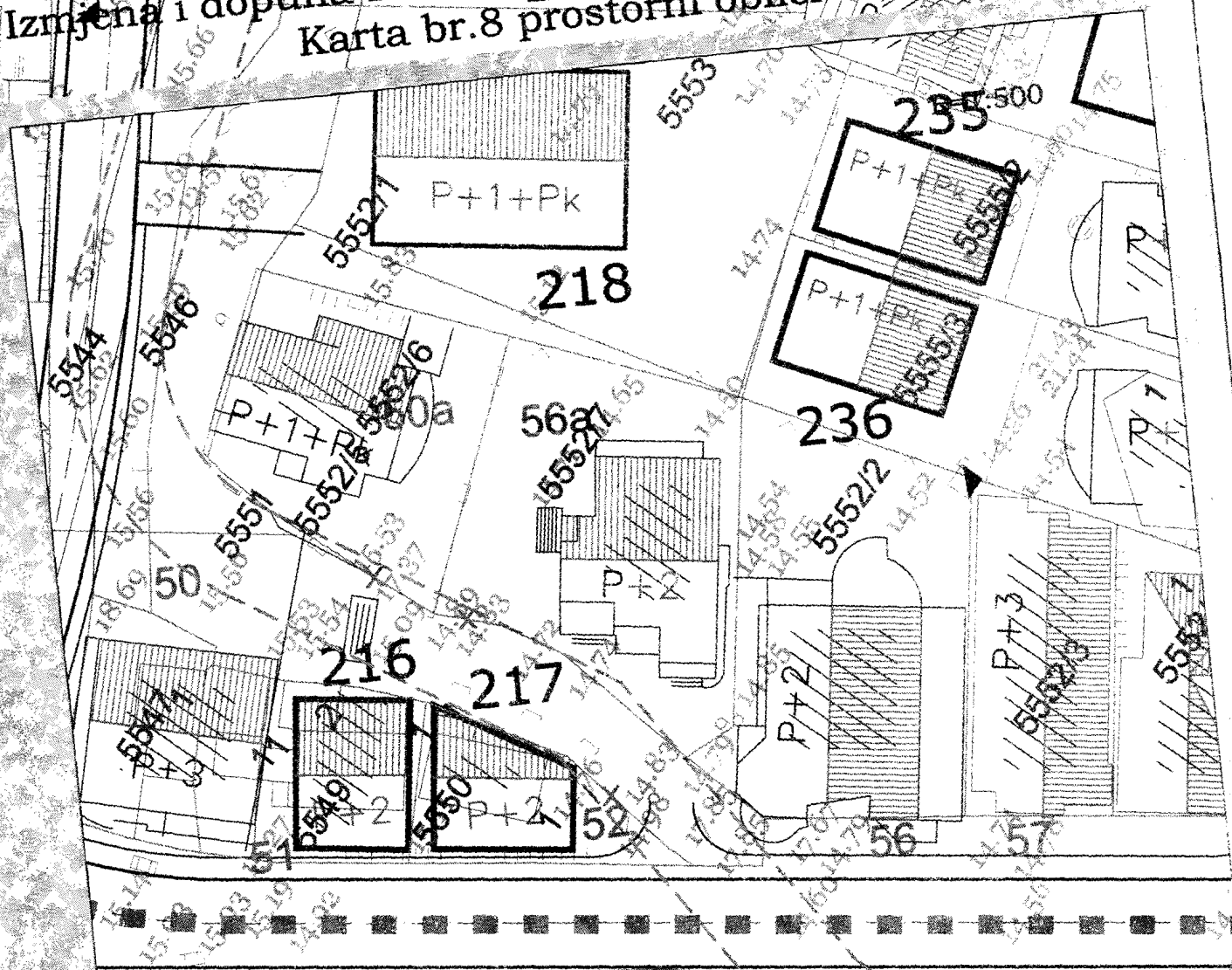








-  zelenilo
-  drvoredi
-  kolovozi, trotoari i slobodne površine
-  parkinzi
-  dječije igralište
-  kontejneri



M. D. Sekretar-a  
 Mustafa Glavina dipl. inž. građ.

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



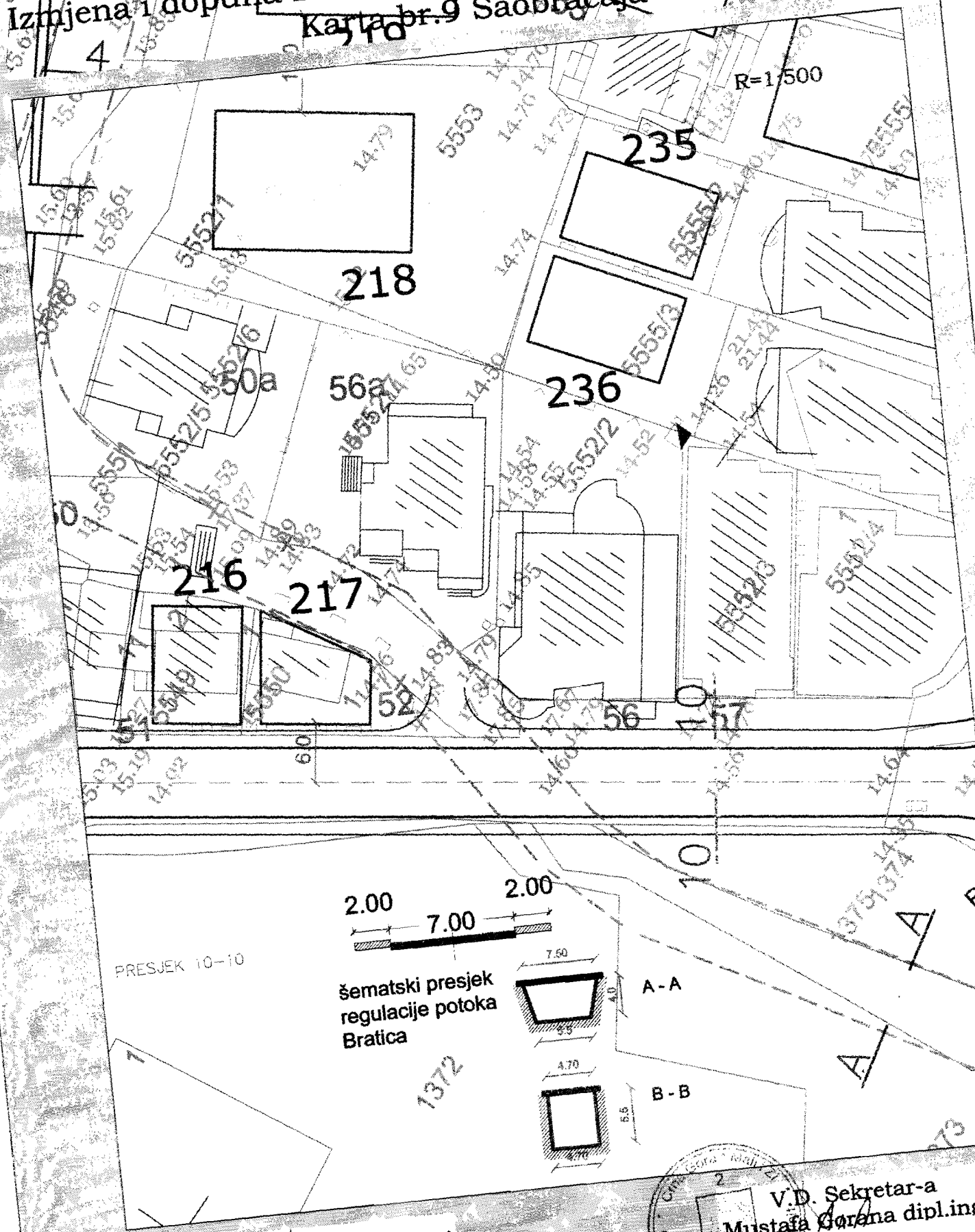
- P+2 - planirana nadgradnja
-  kos krov
-  postojeća katastarska parcela
-  postojeća ograda
-  granica urbanističke parcele (preparcelacija)
-  regulacija Bratice (preparcelacija)
-  broj objekata i n. parcelle (postojeći objekat)

Savjetnik I za urbanizam



V.D. Sekretar-a  
 Mustafa Gorana dipl.ing.mas.

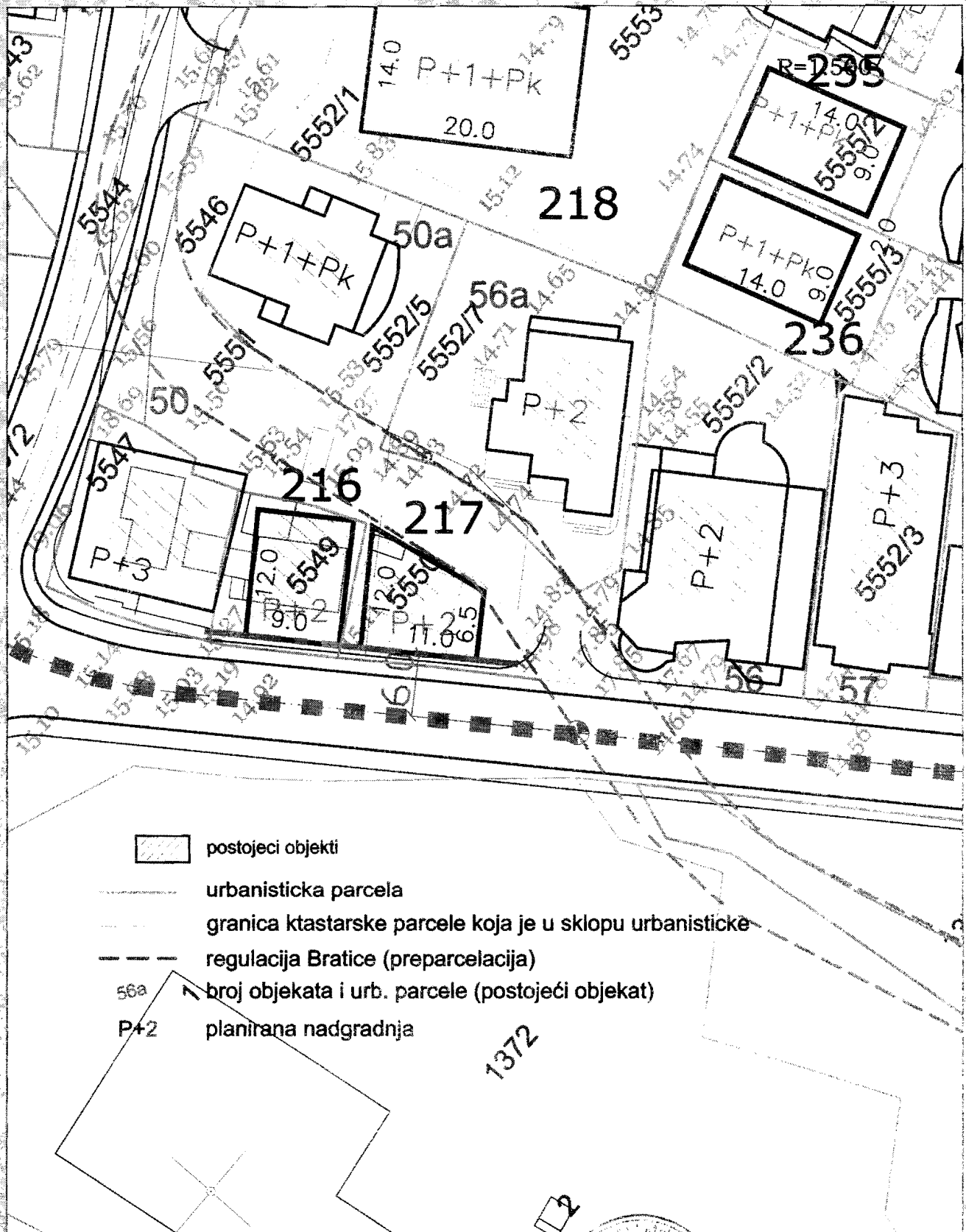
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totosi"  
Karta br.9 Saobracaja








V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.mas.

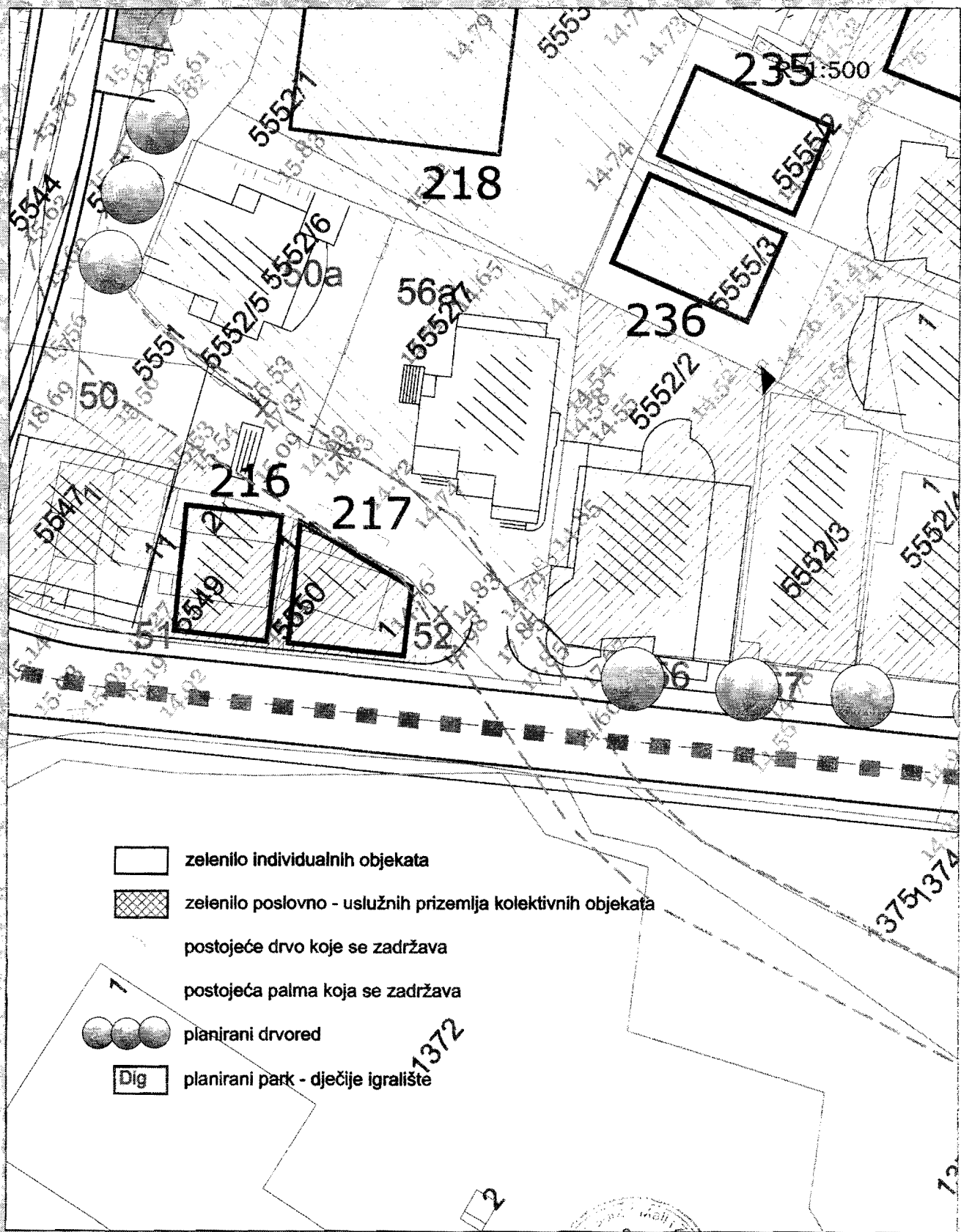
Projekat I za urbanizam







Planirana i dopuna DUP-a Ulici "Grad" za lokalitet "Totosi"  
 Karta br.10 Parcelacije i regulacije



-  postojeci objekti
-  urbanisticka parcela
-  granica ktastarske parcele koja je u sklopu urbanisticke regulacije Bratice (preparcelacija)
-  broj objekata i urb. parcele (postojeci objekat)
-  planirana nadgradnja

Izmjena i dopuna DUP-a 2119j Grad za lokalitet "Zotoš" Karta br.11 hortikulture



-  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

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

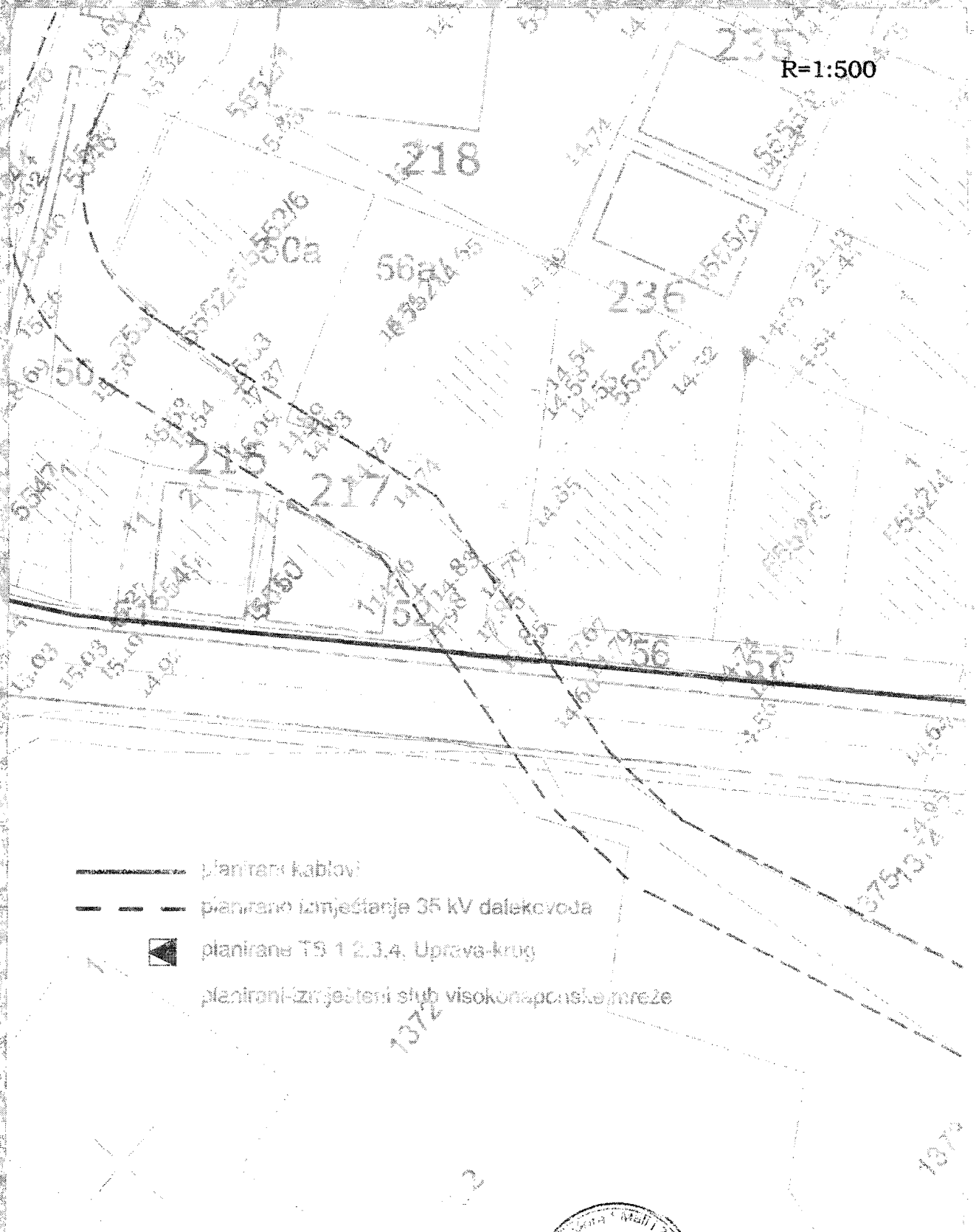


# Izmjena i dopuna DÜP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Karta br.13 kanalizacija

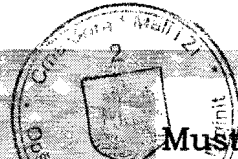
R=1:500



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



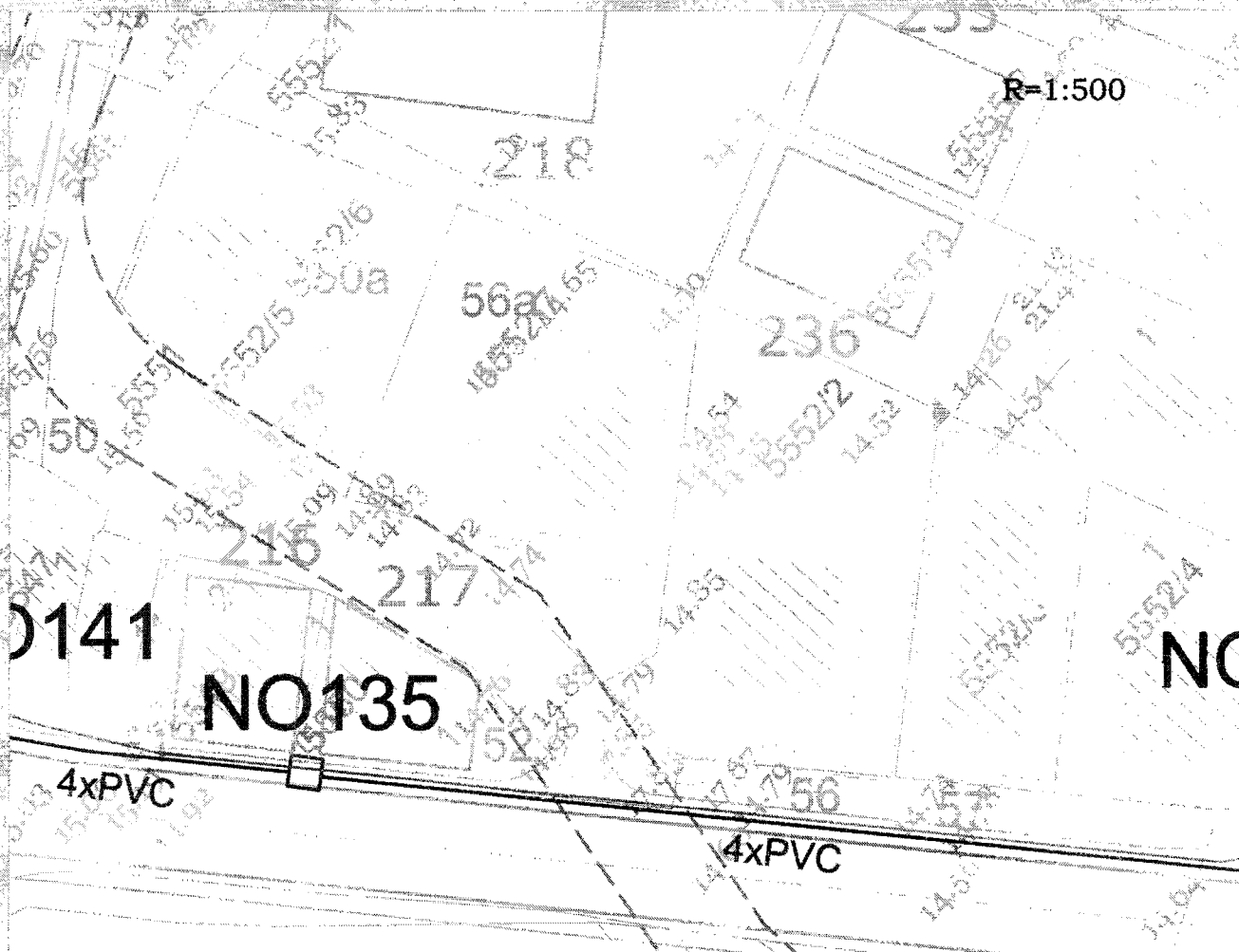
Savjetnik I za urbanizam









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

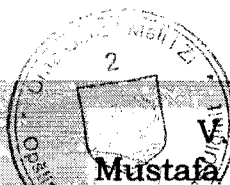


# Imenjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Totoši" Karta br.15 telekomunikacije



## 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






**PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ**

Broj: 108-956-153/2015  
Datum: 19.01.2015  
KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-22/15 OD 19 01 2015 GOD, ULCINJ, izdaje se

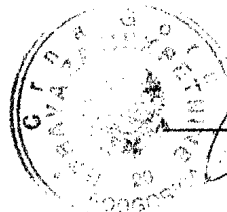
**LIST NEPOKRETNOSTI 5679 - PREPIS**

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
5552	7		17 125		BIJELA GORA	Pašnjak 2. klase		547	6.56
								547	6.56

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0109961223018	MEHMEDOVIĆ SELIM MUZAFER LISNA BORI Lisnabori		Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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:

Čaprići Dževdet

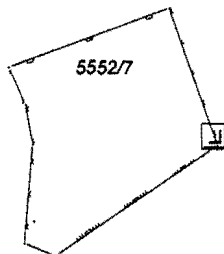
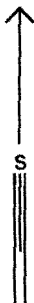
REPUBLIKA CRNA GORA  
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica ULCINJ  
 Katastarska opština ULCINJ

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

4  
644  
000  
601  
500

4  
644  
000  
601  
500



4  
643  
900  
601  
500

4  
643  
900  
601  
500

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
5552/7	PAŠNJAK	2	BIJELA GORA		5	47		
					5	47		

Ulcinj 19.01.2015 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella



ZNAČELNIK  
 Čaprići Džeydet dipl. prav