



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.:05-4019/2-18  
Ulcinj / Ulqin, 08.08. 2018. god.

**D.O.O. „GenCon group“ –Ulcinj**  
**Izv.dir. Brashnjani T. Beqir**

**Ulcinj**  
Mehmet Gjyli, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-4019/2-18 od 08.08.2018. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje u građevinskom području seoskog naselja, u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, Opština Ulcinj

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

**Dostravljeno:**  
3x imenovanom  
1x urbanističko-građevinskoj inspekciji  
1x u spise predmeta  
1x arhivi



**V.D. SEKRETAR-a,**  
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

|      |  |   |
|------|--|---|
| 1    | <p><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b><br/> <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-4019/2-18<br/>         Ulcinj / Ulqin, 08.08. 2018. god.</p>   | <p><b>Crna Gora</b><br/> <b>Mali i Zi</b><br/> <b>OPŠTINA ULCINJ</b><br/> <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 od 06.10.2017. god.), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.68/17 od 20.10.2017. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterjumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, usvojen Odlukom Vlade Crne Gore br.07-389 od 16.02.2017.godine („Sl.list CG“, br.16/2017 od 10.03.2017.god.), na zahtjev <b>D.O.O. „GenCon group“ – Ulcinj, Izv.dir. Brashnjani T. Beqir</b> broj 05-4019/18 od 31.07. 2018.godine, izdaje:</p> |   |
| 3    | <p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br/> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>  |   |
| 4    | <p><b>za izgradnju objekta za stanovanje u građevinskom području seoskog naselja, na katstarsku parcelu br.4571/12 sa lista nepokretnosti 6994 KO Ulcinj, Planska zona 4 u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj.</b></p>   |   |
| 5    | <p><b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b></p>  | <p><b><i>D.O.O. „GenCon group“ – Ulcinj, Izv.dir. Brashnjani T. Beqir iz Ulcinja</i></b></p>          |
| 6    | <p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>   |   |
|      | <p><u>Lokacija:</u><br/>         Lokacija za izgradnju objekta za stanovanje u građevinskom području seoskog naselja nalazi se u Kodre u Opštini Ulcinj, na katstarsku parcelu br. 4571/12 sa lista nepokretnosti br.6994 KO Ulcinj.<br/>         Lokacija za izgradnju objekta za stanovanje seoskog naselja u Kodre nije obuhvaćena detaljno razradom planske dokumentacije.</p>   |   |
| 7    | <p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>   |   |
| 7.1. | <p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>   |   |
|      | <p><u>Uslovi unutar postojećih građevinskih područja sela:</u><br/>         Moguća je izgradnja slobodnostojećih i dvojnih stambenih objekata, kao i objekata u nizu.<br/> <b>Vrsta objekta:</b> <i>objekat za stanovanje;</i><br/>         Dozvoljena je izgradnja:<br/>         - <i>prodavnica i zanatskih radnji koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika,</i><br/>         - <i>manjih ugostiteljskih objekata, kao i</i></p>   |   |

- organizovanje poslovnih djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim objektima.

**Urbanistička parcela:** Katastarska parcela br. 4571/12 sa lista nepokretnosti br.6994 KO Ulcinj, površine od 400,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina D.O.O. „GenCon group“ – Ulcinj, postaje urbanistička parcela, pošto investitor u svom zahtjevu naveo da katastarska parcela:

- Ne nalazi se na saobraćajnim i drugim infrastrukturnim koridorima;
- Ima obezbijeđen direktan pristup sa javne kolske površine;
- Ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu i
- veličina parcele za izgradnju stambenog objekta je preko 400m<sup>2</sup> odnosno 600m<sup>2</sup>.

#### **Izgradnja u građevinskim područjima seoskih naselja**

**Namjena planiranog objekta je;** grafičkim prilogom ovih uslova na karti br.12a - "Namjena površina", katastarska parcela br. 4571/12 KO Ulcinj prikazana kao površina za **"GP- ruralna naselja**.

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Ulcinj, u okviru urbanističke parcele odnosno na katstarske parcele br. 4571/12 sa lista nepokretnosti br.6994 KO Ulcinj, moguće je izgradnja objekta za stanovanje sa sledećim parametrima:

- katstarska parcela br. 4571/12 sa lista nepokretnosti br.6994 KO Ulcinj sa površinom od 400,00m<sup>2</sup> sa namjenom "GP- ruralna naselja", prikazana u grafičkom prilogu ovih uslova na karti br.12a - "Namjena površina".

- **Gabarit objekta:** Maksimalna bruto građevinska površina slobodnostojećeg stambenog objekta je: 250,00m<sup>2</sup> (ukoliko nije stambene namjene, suteran ne ulazi u obračun BGP).

- **Spratnost planiranog objekta:** Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte individualnog stanovanja je S+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata), a maksimalna visina objekta računajući od kote trotoara oko kuće 10.5m.

- **Krov:** krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom ili ravan.

#### **Planirani objekat- u građevinskom području seoskog naselja**

Na katastarsku parcelu br. 4571/12 KO Ulcinj sa površinom od 400,00m<sup>2</sup> sa namjenom "GP- ruralna naselja", moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterana za poslovanje.

- Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte individualnog stanovanja je S+P+2, a maksimalna visina objekta računajući od kote trotoara oko kuće 10.5m.

- Maksimalna BGP svih slobodnostojećih stambenih/pomoćnih objekata je 250m<sup>2</sup> (ukoliko nije stambene namjene, suteran ne ulazi u obračun BGP).

- Minimalno rastojanje slobodnostojećeg stambenog objekta od granice susjedne parcele je 5m (moguća je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda).

- Kod užih katastarskih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori. Minimalna širina parcele na kojoj se može graditi stambeni objekat je 15m.

- Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 3m.

- Minimalna veličina parcele za izgradnju stambenog objekta je 400m<sup>2</sup>

- Kota prizemlja dozvoljena je do **1, 00** m od kote terena.

- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne sa blagim nagibom ili projektovati ravan krov.

- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. **1,00** m do susjedne parcele.

- Za objekat za stanovanje predvidjeti izgradnju vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;

- Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

- Sve priključke raditi prema uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

- Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

*Savremena izgradnja* treba da zadrži gabarite i oblikovanje koje neće narušavati cjelovitost i prostorna obilježja ambijenta zone, odnosno neposredne okoline. Posebno treba kontrolisati upotrebu savremenih materijala i tehnika i detalja u procesu izvođenja fasada, vanjske stolarije ili krovnog pokrivača.

**Preporuka:** Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za parcelu.

**Mjere zaštite u urbanističkom smislu odnose se na:**

- očuvanje urbanističko-oblikovnog identiteta, prezentaciju ambijentalnih cjelina u prostoru;

- očuvanje postojeće namjene prostora i isključivanje funkcija koje bi mogle imati negativan uticaj;

- zaštitu ruralnog kapaciteta, sprječavanje suviše intenzivnog korišćenja postojećih površina.

Stara, tradicionalna sela i njihovi zaseoci treba da se obnove na način da ostanu takva kakva danas jesu, ali uz dopune, kojima neće biti narušiti njihov duh, a koje će doprinijeti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i očekivanom shvatanju komfornog življenja.

Ta *poboljšanja se sastoje u:*

- modernizaciji građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih konstrukcija, instalacija, uređaja, opreme, termičkih izolacija i sl., zatim kroz funkcionalno osavremenjavanje kuće prvenstveno kroz uvođenje nedostajućih sanitarnih prostorija, ali i onih prostora koji su danas postali standardi kao što su tremovi, natkriveni ulazi i sl.;

- očuvanju, popravljanju i daljem unaprijeđenju spoljašnjosti kuće i pomoćnih zgrada, dvorišta, ali i otvorenih prostora samog sela, njegovih ulica i javnih površina; i

- uklapanju zatečenih „osavremenjenih” zgrada koje se svojom arhitekturom ne uklapaju u ambijent starog sela, na način da se preoblikuju arhitektonski elementi (proporcije i oblikovanje otvora, krovni pokrivač, obrada fasade i dr.), ali i njihov vrtni i hortikulturni tretman koji će doprinjeti njihovom potpunijem prilagođavanju.

**Preporuke za gradnju na neizgrađenim prostorima su sljedeće:**

- omogućavanje uređenja i gradnje urbanističko - ambijentalnih cjelina / kompleksa vrhunskog kvaliteta, međusobno povezanih bogatim zelenilom i pješačkim stazama;

- stambene ili sezonske stanove i kuće (gradnja tipologije vila i/ili apartmana) neophodno je oblikovati u prepoznatljive ambijente visokog arhitektonskog i hortikulturnog kvaliteta, na placevima površine ne manje od 500m<sup>2</sup>;

#### **UREĐENJE KATASTARSKE PARCELE**

Katastarsku parcelu urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Ogradu oko katastarske parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po

|      |  |
|------|--|
|      | <p>osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od <b>1, 50 m</b>. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do <b>2, 00 m</b>.</p> <p><b>PREPORUKE KOJE SE TIČU GRAĐEVINSKOG MATERIJALA:</b><br/>         Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspoložu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese. Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju. Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.</p> <p><b>PREPORUKE KOJE SE TIČU KONSTRUKTIVNOG SISTEMA:</b><br/>         Na području koje pokriva DUP moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.<br/>         Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.<br/>         Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata). Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.<br/>         Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.<br/>         Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati</p> |
| 7.2. | <p><b>Pravila parcelacije</b></p> <p><b>PARCELACIJA I REGULACIJA:</b><br/>         Na katastarsku parcelu br.4571/12 KO Ulcinj sa površinom od 400,00m<sup>2</sup> sa namjenom "GP- ruralna naselja", planirati objekte za stanovanje spratnosti S+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata).<br/>         Katastarska parcela ima direktan pristup sa saobraćajnice.<br/>         Na grafičkom prilogu "Kopija plana", u razmeri 1:1000 grafički su prikazane granice katastarske parcele 4571/12 KO Ulcinj.<br/>         Na grafičkim prilogom ovih uslova na karti br.12a - "Namjena površina" date su koordinate katastarske parcele br.4571/12 KO Ulcinj</p>  |
| 7.3. | <p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p>Građevinska linija objekta na katastarsku parcelu je linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovину saobraćajnica. Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 3m<br/>         Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice katastarske parcele.<br/>         Kote prizemlja objekta treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.<br/>         Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br.23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetne katastarske parcele. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.</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><b>PREPORUKE KOJE SE TIČU SEIZMIČNOSTI ZONE:</b><br/>         Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se</p>  |

|       |   |
|-------|---|
|       | <p>koristiti koeficijent seizmičnosti <math>K_s = 0.10</math> (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.</p> <p>Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.</p>  |
| 9 .   | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama 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 Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).</p>   |
| 10 .  | <p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Zelenilo individualnih stambenih objekata</b></p> <p>Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje „zelenih prodora” u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.</p>   |
| 11 .  | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>/</p>  |
| 12 .  | <p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>/</p>   |
| 13 .  | <p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>/</p>   |
| 14 .  | <p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p>/</p>  |
| 15 .  | <p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b></p> <p>/</p>  |
| 16 .  | <p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>/</p>  |
| 17 .  | <p><b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b></p>  |
| 17.1. | <p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <p>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.</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> </ul> |

|       |  |                          |
|-------|--|--------------------------|
|       | - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.   |                          |
| 17.2. | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>   |                          |
|       | Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.  |                          |
| 17.3. | <b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>   |                          |
|       | /  |                          |
| 17.4. | <b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>   |                          |
|       | <p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b><br/> 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> |                          |
| 18 .  | <b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>  |                          |
|       | /  |                          |
| 19 .  | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>   |                          |
|       | /  |                          |
| 20 .  | <b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>  |                          |
|       | Oznaka urbanističke parcele / katastarske parcele  | <b>4571/12 KO Ulcinj</b> |
|       | Površina urbanističke parcele / katastarske parcele 4751/10 KO Ulcinj (m <sup>2</sup> )  | <b>400,00</b>            |
|       | Maksimalni indeks zauzetosti   | /                        |
|       | Max.površina prizemlja (m <sup>2</sup> )   | /                        |

|      |  |   |
|------|--|---|
|      | Maksimalni indeks izgrađenosti   | /   |
|      | Max Bruto građevinska površina objekta (max BGP), (m <sup>2</sup> )  | 250,00  |
|      | Namjena  | Stanovanje  |
|      | Maksimalna spratnost objekata  | S+P+2   |
|      | Maksimalna visinska kota objekta   | Maksimalna visina objekta računajući od kote trotoara oko kuće je 10.50m  |
|      | Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila   | - Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.<br>- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele. |
|      | Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja                              | /   |
|      | Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti   | /   |
| 21 . | <b>DOSTAVLJENO:</b><br>- Podnosiocu zahtjeva,<br>- urbanističko-građevinskoj inspekciji<br>- u spise predmeta i<br>- arhivi. |   |
| 22 . | <b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>   | <b>Sam. savjetnik I za urbanizam,</b><br>Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.<br><br>potpis  |
| 23 . | <b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>  | <b>V.D. SEKRETAR-a,</b><br>Mehmed Mila, spec.sci.arh.   |
| 24   | <b>M.P.</b>  | <br>potpis ovlašćenog službenog lica  |
| 25   | <b>PRILOZI</b>   |   |
|      | 1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta<br>2. List nepokretnosti i kopija katastarskog plana                               | 1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj u R=1/1500 i R=1/15000  |



Prostorno urbanistički plan  
Plan br.11 koncept organizacije prostora

R=1:500

4571/12



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

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

## LEGENDA:

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA PUPPN MORSKO DOBRRO
- GRANICA PUP-a ULCINJI
- GRANICA PLANSKIH ZONA
- OZNAKA PLANSKIH ZONA
- LINIJA OBALE
- UNUTRAŠNJE MORSKE VODE
- LINIJA ODMAKA 1000m OD OBALE
- NASELJE

## GRADJEVINSKO PODRUČJE

- GRADJEVINSKO PODRUČJE NASELJA - URBANO
- GRADJEVINSKO PODRUČJE NASELJA - RURALNO
- IZDVOJENI DJELOVI GRADJEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- IZDVOJENO GRADJEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

## MREŽA CENTARA

- SUBREGIONALNI I OPŠTINSKI CENTAR
- LOKALNI CENTAR
- CENTAR LOKALNOG ZNAČAJA
- TURISTIČKI CENTAR VEĆEG ZNAČAJA
- TURISTIČKI CENTAR
- ECO / ETNO NASELJE
- SEOSKO NASELJE VEĆEG TURISTIČKOG ZNAČAJA
- CENTRI SPORTA I REKREACIJE VEĆEG ZNAČAJA
- KAMP - Velika plaža, Šasko jezero
- GOLF KOMPLEKS - Velika plaža, Briska gora
- RAZVOJNA ZONA Velika plaža - mogućnost izrade jedinstvenog koncepta razvoja

## KULTURNA BAŠTINA

- PREDLOG ZA UPIS U SVJETSKU BAŠTINU
- STARI GRAD
- SAKRALNI OBJEKTI
- PROFANI OBJEKTI
- FORTIFIKACIONI OBJEKTI
- INFRASTRUKTURNI OBJEKTI

## NAMJENA POVRŠINA

- VODNE POVRŠINE
- ZAŠTIĆENA PODRUČJA PRIRODE - EMERALD PODRUČJA
- CENTAR ZA ZAŠTITU PTICA
- CENTAR ZA ZAŠTITU PRIRODE
- ZAŠTIĆENI MASLINJACI
- CENTAR ZA RAZVOJ MASLINARSTVA

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- KORIDOR BRZE SAOBRAĆAJNICE
- BRZA SAOBRAĆAJNICA
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- OSTALI LOKALNI I DRUGI PUTEVI
- TUNEL
- MOST
- GRANIČNI PRELAZ - Sukobin, Ada Bojana
- AUTOBUSKA STANICA - Ulcinj, Donji Štoč, Vladimir
- JAVNI PARKING - Kruča, Donji Štoč, Gornji Štoč, Zogarije, Briska gora, Vladimir
- "PARK & RIDE" PARKING - Kruča, Braica, Donji Štoč
- BICIKLISTIČKE STAZE
- MARINA - Liman
- PRIVEZIŠTE - Port Milena, Valdenos, Ada Bojana
- SVETIONIK
- LUČICA - Stari grad Ulcinj
- PLOVNI PUT
- SPORTSKI AERODROM - Gornji Štoč
- CENTAR ZA PADOBRANSKE SPORTOVE - Gornji Štoč
- VIDIKOVAC - Racič, Stegval
- PLATFORMA ZA PARAGLAJDING - Stegval



# Prostorno urbanistički plan Plan br.12a namjena površina

Kordinate katastarske parcele

1.X=6603807.36 Y=4644081.00

2.X=6603818.98 Y=4644090.65

3.X=6603835.80 Y=4644069.76

4.X=6603824.48 Y=4644060.37

R=1:500

4571/12



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

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

## LEGENDA:

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  LINIJA OBALE
-  UNUTRAŠNJE MORSKE VODE
-  GRANICA PLANSKE ZONE
-  OZNAKA PLANSKE ZONE

## NAMJENA POVRŠINA

### POVRŠINE NASELJA

-  GP URBANA NASELJA
-  IZDOVJENI DJELOVI GP NASELJA - POLIURBANA NASELJA
-  GP RURALNA NASELJA

### IZDOVJENO GRADJEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

-  TURIZAM
-  SPORT I REKREACIJA
-  INDUSTRIJA, SKLADIŠTA I SERVISI

### POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

-  INTENZIVNA POLJOPRIVREDA
-  OSTALE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  MASLINJACI
-  LIVADE
-  ŠUMSKE POVRŠINE
-  ZAŠTITNE ŠUME
-  MORSKA POVRŠINA

### VODENE POVRŠINE NA KOPNJU



-  RJEKA
-  SOLANA
-  JEZERO
-  MOČVARA
-  KANAL
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

-  RAZVOJNA ZONA Velika plaža - mogućnost izrade jedinstvenog koncepta razvoja

### POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

-  EKSPLOATACIONE POVRŠINE

### KULTURNA BAŠTINA

-  STARI GRAD
-  SAKRALNI OBJEKTI
-  PROFANI OBJEKTI
-  FORTIFIKACIONI OBJEKTI
-  INFRASTRUKTURNI OBJEKTI
-  MEMORIJALNI OBJEKTI I SPOMEN PLOČE
-  PREDLOG ZA UPIS U SVJETSKU BAŠTINU
-  POTENCIJALNI ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNJU I PODMORJU
-  ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNO ISTORIJSKIH CJELOVA  
STARI GRAD ULCINJ I UTVRĐENI GRAD SVAČ

### POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

-  KORIDOR BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  MAGISTALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  OSTALI LOKALNI I DRUGI PUTEVI
-  TUNEL
-  MOST

-  GRANIČNI PRELAZ - Sukobin, Ada Bojana
-  AUTOBUSKA STANICA - Ulcinj, Donji Štoj, Vladimir
-  JAVNI PARKING - Krute, Donji Štoj, Gornji Štoj, Zogarije, Brska gora, Vladimir
-  "PARK & RIDE" PARKING - Krute, Bratica, Donji Štoj

### MARINA - Liman

-  PRIVEŽIŠTE - Port Mirna, Valdanos, Ada Bojana
-  SVETIONIK
-  SPORTSKI AERODROM - Gornji Štoj


-  CENTAR ZA PADOBRANSTVO - Gornji Štoj

-  KAMP - Vašiš plaža

-  VIBRIKIVAC

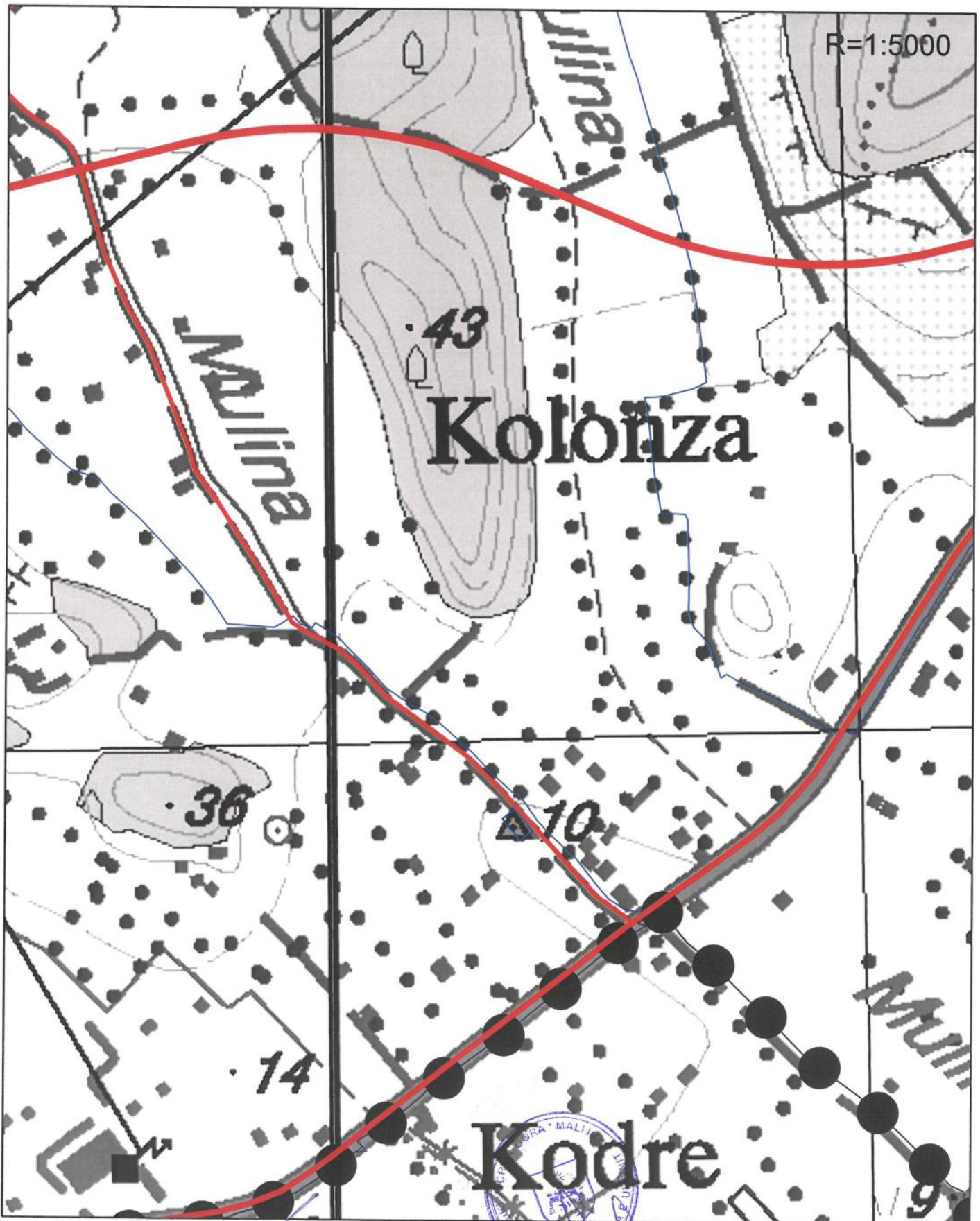
-  DEPONIJ KOMBINIRANOG OTPADA (Mežura - na terenu Sijone Bar)

-  DEPONIJA GRADJEVINSKOG OTPADA

-  REKULTIVACIJA DEPONJE








Prostorno urbanistički plan  
Plan br.14 Plan saobraćajne infrastrukture



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

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

## LEGENDA:

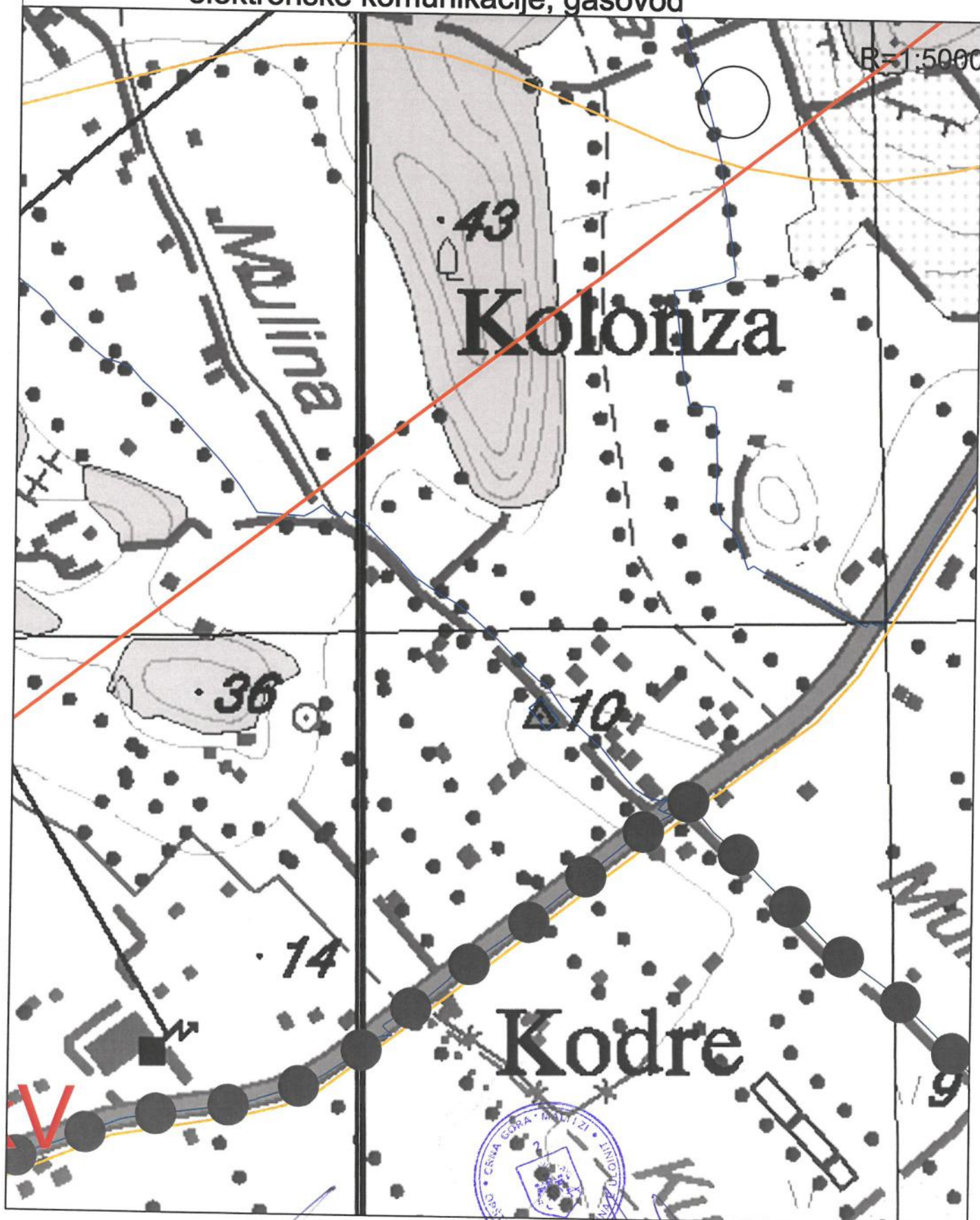
|   |                             |
|---|-----------------------------|
|  | DRŽAVNA GRANICA             |
|  | GRANICA PPPN MORSKO DOBRO   |
|  | GRANICA PUP-a ULCINJ        |
|  | GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE |
|  | LINIJA OBALE                |

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

|   |                            |
|---|----------------------------|
|    | SPORTSKI AERODROM          |
|    | MARINA                     |
|   | PRIVEZISTE                 |
|  | SVJETIONIK                 |
|  | LINIJA PLOVNOG PUTA        |
|  | BRZA SAOBRAĆAJNICA         |
|  | KORIDOR BRZE SAOBRAĆAJNICE |
|  | DENIVELISANA RASKRSNICA    |
|  | MAGISTRALNI PUT            |
|  | REGIONALNI PUT             |
|  | LOKALNI PUT I KATEGORIJE   |
|  | LOKALNI PUT II KATEGORIJE  |
|  | TUNEL                      |
|  | MOST                       |
|  | GRANIČNI PRELAZ            |
|  | AUTOBUSKA STANICA          |
|  | JAVNI PARKING              |
|  | "PARK & RIDE" PARKING      |



Prostorno urbanistički plan  
Plan br.15 Sinhronplan - elektroenergetska infrastruktura,  
elektronske komunikacije, gasovod










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

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




## LEGENDA:

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  LINIJA OBALE



### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

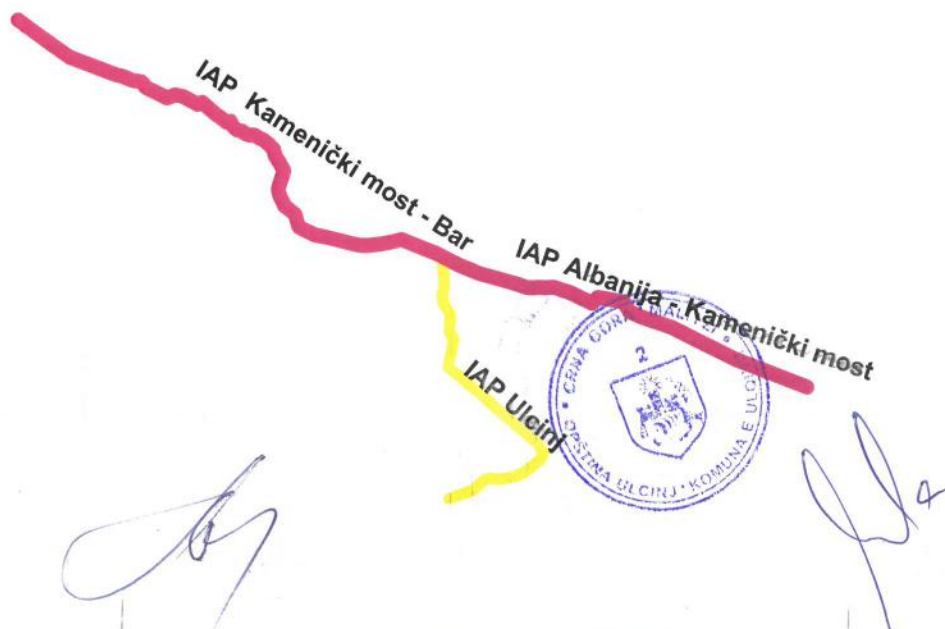
-  ELEKTROVOD 110 KV - POSTOJEĆI
-  ELEKTROVOD 110 KV - PLANIRANI
-  ELEKTROVOD 35 KV - POSTOJEĆI
-  ELEKTROVOD 35 KV - PLANIRANI
-  ELEKTROVOD 35 KV - UKIDANJE
-  TRAFOSTANICA 110/35 KV
-  TRAFOSTANICA 35/10 KV
-  PLANIRANA VJETRENJAČA
-  POZICIJE SOLARNIH ELEKTRANA - URBANO PODRUČJE
-  SOLARNA ELEKTRANA

### TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

-  TK PODZEMNI VOD - POSTOJEĆI
-  TK PODZEMNI VOD - PLANIRANI
-  TELEFONSKA CENTRALA

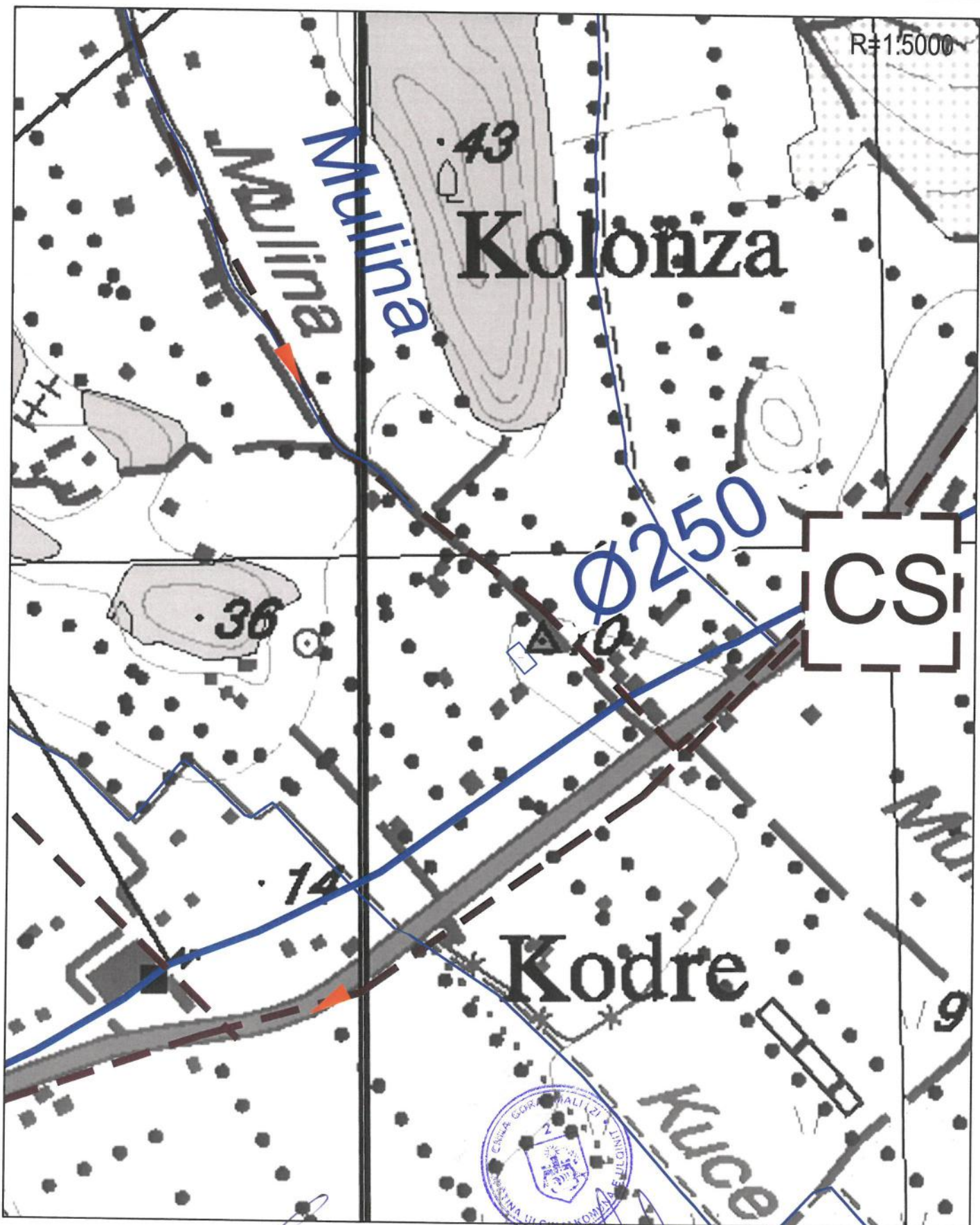
### GASOVOD:

-  JONSKO - JADRANSKI GASOVOD - IAP
-  SEKCIJA IAP - ULCINJ (  $\varnothing = 8''$ ,  $l = 12.5\text{KM}$ )


























Prostorno urbanistički plan  
Plan br.16 Plan hidrotehničke infrastrukture



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

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

## LEGENDA:

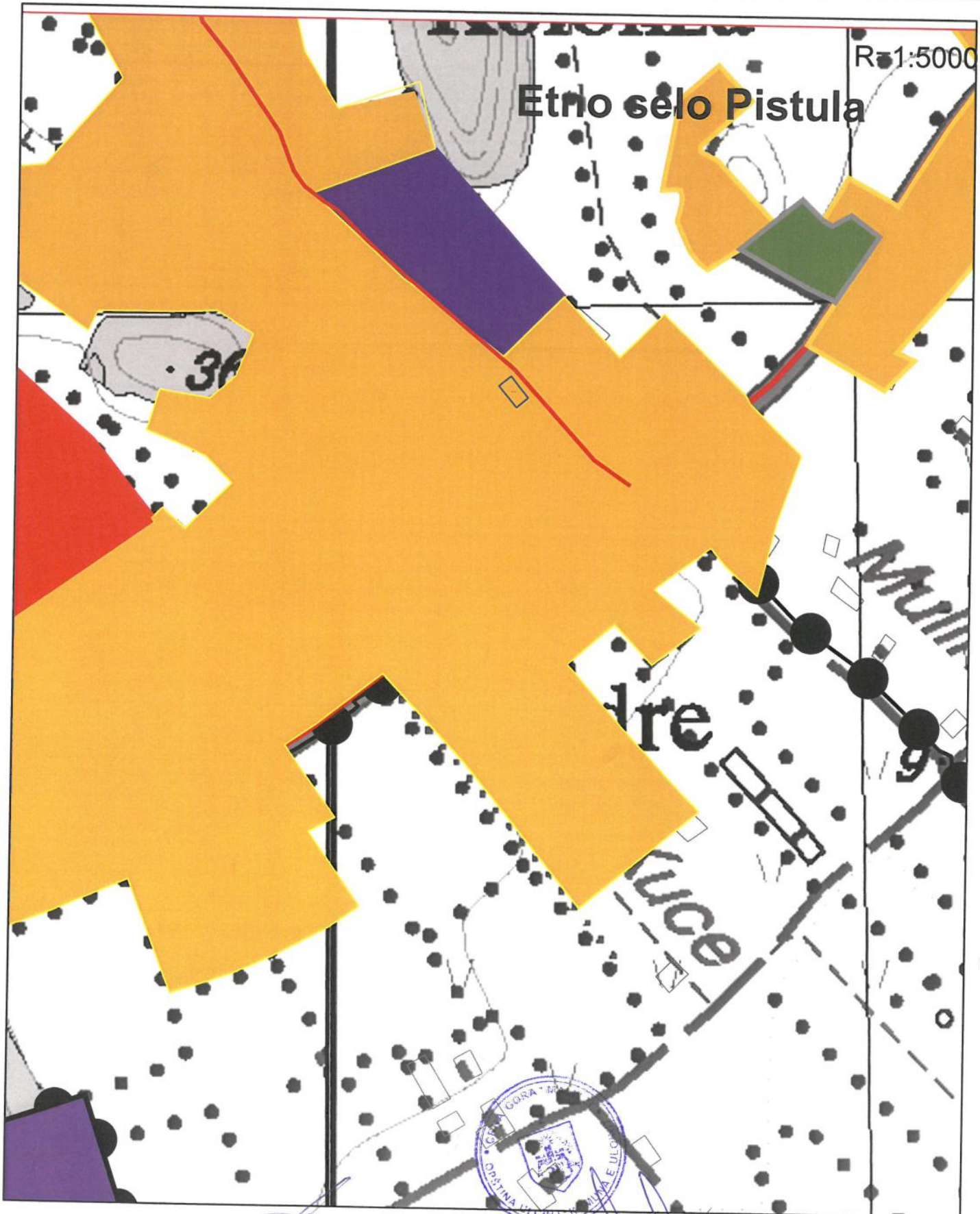
-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  LINIJA OBALE
-  POSTOJEĆI VODOVOD
-  POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
-  PLANIRANI VODOVOD
-  ZA UKIDANJE
-  POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
-  PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
-  ZA UKIDANJE
-  POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  ZA UKIDANJE
-  VJEŠTAČKI KANALI
-  REGULACIJA
-  VODOTOCI
-  KANALIZACIONA PUMPNA STANICA
-  VODOVODNA PUMPNA STANICA
-  REZERVOAR
-  POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE FEKALNE OTPADNE VODE



Prostorno urbanistički plan  
Plan br.19 Režim uređenja prostora

R:1:5000

Etno selo Pistula







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

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

## LEGENDA:

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  LINIJA OBALE
-  PLANSKE ZONE
-  OZNAKA PLANSKIH ZONA

## REŽIM UREĐENJA PROSTORA

-  GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
-  DSL
-  LSL
-  UP

-  RAZVOJNA ZONA Velika plaža - mogućnost izrade jedinstvenog koncepta razvoja

-  Izdavanje UTU iz PUP-a

- 1 Turističko naselje Rt Stari Ulcinj
- 2 Vjerski turizam Donji Štoj
- 3 Etno selo Možura
- 4 Etno selo Pistula
- 5 Etno selo Sv.Djordje
- 6 Etno selo Šas
- 7 Etno selo Bratica
- 8 Etno selo Darza

-  izgradnja na ruralnom području, u skladu sa smjernicama PUP-a

-  izgradnja industrijskih i skladišnih objekata, u skladu sa smjernicama PUP/a

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

-  KORIDOR BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT





**PODRUČNA JEDINICA**  
ULCINJ

Broj: 108-956-6529/2018

Datum: 03.08.2018

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premeru 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 956-1-237/2018 GOD, ULCINJ, izdaje se

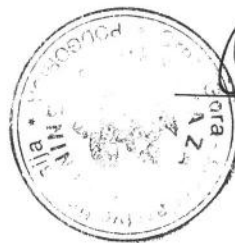
**LIST NEPOKRETNOSTI 6994 - IZVOD**

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                    |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 4571               | 12      |             | 13<br>223  | 03/05/2018  | KODRE                        | Livada I. klase<br>KUPOVINA        |            | 400                     | 26.08  |
|                    |         |             |            |             |                              |                                    |            | 400                     | 26.08  |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |  |             |            |
|-------------------------------|--|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto          | Osnov prava | Obim prava |
| 0000003067181                 | DOO - GENCON GROUP<br>MEHMET GJYLI BB ULCINJ - | 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).



Načelnik:

Čaprići Dževdet

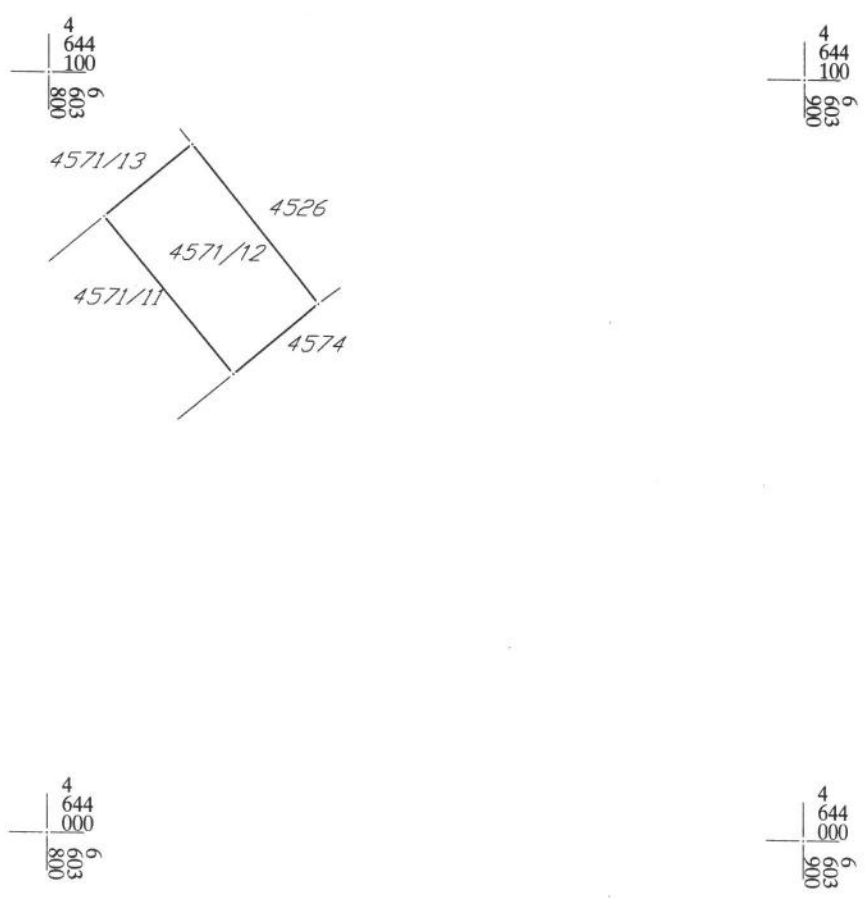
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ  
Broj: 956-1-237/2018  
Datum: 03.08.2018.



Katastarska opština: ULCINJ  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 13  
Parcela: 4571/12

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice: