



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.:05-4507/2-18

Ulcinj / Ulqin, 04.01. 2019. god.

Balidemić I. Sadrija

GUSINJE

Ul.S.Martinovića, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-4507/2-18 od 04.01.2019. godine za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na katastarsku parcelu br.2362 sa lista nepokretnosti br.965 KO Donji Štoj u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:

3 x Imenovanom

1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji

1 x U spise predmeta

1 x Arhivi



M.D. SEKRETAR-a,
Mehmed Mita, spec.sci.arh.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-4507/2-18 Ulcinj / Ulqin, 04.01. 2019. god.</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</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.), 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 Lista nepokretnosti 965-Prepis KO Donji Štoj, na zahtjev broj 05-4507/18 od 14.12.2018.godine Balidemić I. Sadrija, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na katastarsku parcelu br.2362 sa lista nepokretnosti br.965 KO Donji Štoj u Ulcinju, Opština Ulcinj</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p>	<p><i>Balidemić I. Sadrija iz Gusinje</i></p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Po "V" listu - "Podaci o objektima i posebnim djelovima", lista nepokretnosti broj 965 KO Donji Štoj, na katastarskoj parceli br.2362 evidentirani su;</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Porodična stambena zgrada“ površine u osnovi od 75,00m², spratnosti P+1 (prizemlje i sprata), - „Garaža“ površine u osnovi od 18,00m², spratnosti P (prizemlje) i - „Pomoćna zgrada“, površine u osnovi od 11,00m², spratnosti P (prizemlje). <p>Po "G" listu – "Podaci o teretima i ograničenjima", lista nepokretnosti broj 965 KO Donji Štoj, "Porodična stambena zgrada upisana bez tereta i ograničenja a „Garaža“ i „Pomoćna zgrada“ sa teretom odnosno nemaju dozvolu.</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	<p>Namjena postojećeg objekta za rekonstrukciju na katastarskoj parceli broj 2362 po "V" listu - "Podaci o objektima i posebnim djelovima", lista nepokretnosti broj 965 KO Donji Štoj, je: „Porodična stambena zgrada“.</p>	
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>	
	<p>Na katastarsku parcelu br.2362 sa lista nepokretnosti br. 965 KO Donji Štoj, 1/1 svojina Balidemić I. Sadrija, omogućava se rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta, spratnosti P+1 (prizemlje i sprata).</p> <p>Postojeći stambeni objekat za rekonstrukcija, bruto površine u osnovi od 75,00m² (neto površina prizemlja od 60,00m² i neto površina sprata od 60,00m²), spratnosti P+1 (prizemlje i sprata), po kopiju plana u R=1:1000, nalazi se na katastarsku parcelu br.2362 sa lista nepokretnosti br. 965 KO Donji Štoj.</p>	

Parametri za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta:	
katstarska parcela (broj)	2362 KO Donji Štoj
površina katastarske parcele (m2)	335,00
max indeks zauzetosti	/
max zauzetost parcele pod postojećim stambenom objektu (m2)	75,00
max indeks izgradjenosti	/
max bruto građevinska površina(m2)	150,00
max spratnost objekta	P+1
namjena	Porodični stambeni objekat
<p>Spratnost porodičnog stambenog objekta: max. sprstnost objekta je P+1 (prizemlje i sprata).</p> <p>Krov porodičnog stambenog objekta: Krov može da bude rava, dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.</p> <p>Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. - Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine(do 2 sprata). 	
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Instrumenti za definisanje ovog sistema su:</p> <p>Regulaciona linija je granica postojećeg objekta sa kopije plana u R=1:1000 u odnosu na javnu saobraćajnu površinu.</p> <p>Građevinska linija utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno rekonstrukcija objekta odnosno rekonstrukcija objekta na mjesto postojećeg, kako je prikazano u grafičkom prilogu: kopija plana u R=1:1000.</p> <p>Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena. (maksimalna visina poda u odnosu na okolni uređeni teren ili pristupnu saobraćajnicu je maksimalno +1,0 m1).</p> <p>Sprat je etaža iznad prizemlja.</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>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.</p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>/</p>
10	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>/</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>/</p>
12	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>/</p>
13	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p>

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	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. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	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.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<u>Telekomunikaciona mreža:</u> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati: <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane

	opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	/	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	/
	Površina urbanističke parcele (m ²)	/
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Max. Površina prizemlja (m ²)	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
	Maksimalna spratnost objekata	/
	Namjena	/
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	/
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/
	OSTALI USLOVI	
	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 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta (“Sl.list CG” br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijском organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.64/17 od 06.10.2017.god.).	
21	DOSTAVLJENO: 3 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x U spise predmeta i 1 x Arhivi.	
22	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ. <i>[Signature]</i> potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh. <i>[Signature]</i> potpis ovlašćenog službenog lica
24		
25	PRILOZI	List nepokretnosti i kopija katastarskog plana



PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-956-11160/2018

Datum: 20.12.2018

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-424/18 OD 20 12 2018 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 965 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potok ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bom. klasa	Površina m ²	Prilog
2362			18 50/83		DONJI ŠTOJ	Dvoršte KUPOVINA		231	0,00
2362	1		18 50/83		DONJI ŠTOJ	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		75	0,00
2362	2		18 50/83		DONJI ŠTOJ	Garaba KUPOVINA		18	0,00
2362	3		18 50/83		DONJI ŠTOJ	Pomoćna zgrada KUPOVINA		11	0,00
								335	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
1902968274012	BALIDEMIĆ ISMAILJA SADRIJA UL.S.MARTINOVIĆA -GUSINJE Gusinje		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2362		1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	974	Pi 75	Svojina BALIDEMIĆ ISMAILJA SADRIJA UL.S.MARTINOVIĆA -GUSINJE GUSINJE Gusinje 1/1 1902968274012
2362		1	Nestambeni prostor GRADENJE 30	1	p 60	Svojina BALIDEMIĆ ISMAILJA SADRIJA UL.S.MARTINOVIĆA -GUSINJE GUSINJE Gusinje 1/1 1902968274012
2362		1	Stambeni prostor GRADENJE 30	2	Pi 60	Svojina BALIDEMIĆ ISMAILJA SADRIJA UL.S.MARTINOVIĆA -GUSINJE GUSINJE Gusinje 1/1 1902968274012
2362		2	Garaba GRADENJE	974	p 18	Svojina BALIDEMIĆ ISMAILJA SADRIJA UL.S.MARTINOVIĆA -GUSINJE GUSINJE Gusinje 1/1 1902968274012
2362		3	Pomoćna zgrada GRADENJE	974	p 11	Svojina BALIDEMIĆ ISMAILJA SADRIJA UL.S.MARTINOVIĆA -GUSINJE GUSINJE Gusinje 1/1 1902968274012

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

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2362		2		2	Garáža		Nema daveću
2362		3		3	Pomoćna zgrada		Nema daveću

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, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premleru 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).

Nacelnik: 
Čaprići Dževdet

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

Skica katastarske parcele broj 2362 R = 1:1000

4
641
000
809

4
641
000
809



4
640
900
809

4
640
900
809

Redni broj	Srez	KO	Premjer	Rbr	Broj	Y	X	Z	Opis
1	15	23	22	2	55103	6608361.77	4640945.33	0.00	-
2	15	23	22	2	62049	6608366.79	4640962.12	0.00	-
3	15	23	22	2	43546	6608354.55	4640964.69	0.00	-
4	15	23	22	2	36038	6608356.58	4640971.17	0.00	-
5	15	23	22	2	18986	6608355.40	4640956.58	0.00	-
6	15	23	22	2	83744	6608351.79	4640964.63	0.00	-
7	15	23	22	2	43547	6608358.11	4640963.59	0.00	-
8	15	23	22	2	1218	6608365.72	4640967.05	0.00	-
9	15	23	22	2	2025	6608361.49	4640969.26	0.00	-
10	15	23	22	2	78976	6608354.16	4640971.22	0.00	-
11	15	23	22	2	43549	6608359.57	4640953.16	0.00	-
12	15	23	22	2	43544	6608352.18	4640956.43	0.00	-
13	15	23	22	2	50746	6608354.38	4640971.92	0.00	-
14	15	23	22	2	43541	6608355.12	4640955.62	0.00	-
15	15	23	22	2	70243	6608352.43	4640965.92	0.00	-
16	15	23	22	2	10583	6608358.95	4640967.35	0.00	-
17	15	23	22	2	43542	6608354.66	4640954.47	0.00	-
18	15	23	22	2	43543	6608359.85	4640964.32	0.00	-
19	15	23	22	2	66838	6608367.58	4640984.58	0.00	-
20	15	23	22	2	33218	6608368.06	4640966.27	0.00	-
21	15	23	22	2	50057	6608352.24	4640965.35	0.00	-
22	15	23	22	2	18375	6608364.37	4640962.89	0.00	-
23	15	23	22	2	74542	6608347.12	4640950.95	0.00	-
24	15	23	22	2	43548	6608352.52	4640957.38	0.00	-
25	15	23	22	2	43545	6608360.14	4640955.32	0.00	-
26	15	23	22	2	17710	6608362.17	4640962.26	0.00	-
27	15	23	22	2	35092	6608355.68	4640968.36	0.00	-