



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.:05-92/21-92/7  
Ulcinj / Ulqin, 17.03. 2021. god.

**D.O.O. „REAM“ – PODGORICA**  
**Izvršni direktor, Gligor Bojić**

Podgorica  
Bulevar Džordža Vašingtona, 102/20.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-92/21-92/7 od 17.03.2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 66 u skladu sa smjernicama Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:

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



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

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b>  <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-92/21-92/7          Ulcinj / Ulqin, 17.03. 2021. god.</p>	<p><b>Crna Gora</b>  <b>Mali i Zi</b>  <b>OPŠTINA ULCINJ</b>  <b>KOMUNA E ULQINIT</b></p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, br. 24/10 i 33/14) i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/6 od 28.03.2012. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.14/2012), na zahtjev <b>D.O.O. „REAM“ – PODGORICA, Izvršni direktor, Gligor Bojić</b> broj 05-92/21-92/1 od 01.03.2021. godine, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.66, koju čine katstarske parcele odnosno dijelovi katstarskih parcela br.1446/4, 1446/7 i 1447 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>D.O.O. „REAM“ – PODGORICA,</b>  <b>Izvršni direktor, Gligor Bojić</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	<p>Na grafičkom prilogu br.6 „Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije“ prikazana je katastarska parcela br. 1446/4 KO Ulcinj kao površina na osnovu koje je formirana urbanistička parcela br.66. Na katastarsku parcelua br. 1446/4 KO Ulcinj odnosno na urbanističkoj parceli br. 66 nema izgrađenog objekta.</p> <p>Karta br.6 „Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.</p> <p><b>Inženjersko-geološke karakteristike terena</b>          Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije:          -gornje-kredni krečnjaci i dolomiti i          -srednje eocenski krečnjaci          -grudvasti i kvrgavi krečnjaci          -eoceni fliš-pokriven deluvijalnim glinovitim sedimentima</p> <p>Krečnjaci su osnovna stijenska masa, dok su dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti redje zastupljeni.Deluvijalni glinoviti sediment je prisutan u ravanskim dijelovima područja DUP-ova.</p> <p>Prema vodopropusnosti krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti.</p>	

Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju pretežno V-VI kategoriji iskopa (razbijanje se vrši trnokopom, čuskijama, klinovima uz povremenu upotrebu eksploziva).

Teren područja pokrivenog DUP-ovim je prema postojećim studijama je uglavnom karakterisan kao stabilan i uslovno stabilan teren.

Stabilan teren je teren na kome prirodni činioci i djelatnost čovjeka ne mogu izazvati poemećaj stabilnosti. U ovu kategoriju spadaju krečnjačke i dolomitične krede i eocenski krečnjaci, izuzev neposrednog oboda prema moru. Nestabilni teren je teren koji je stabilan u prirodnim uslovima, ali pri izvođenju inženjersko geoloških radova, ili pri izrazitim promjenama prirodnih činilaca može da postane nestabilan.

#### **Klimatski uslovi:**

**Temperature** - Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori.

Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.

**Oblačnost** - zavisi od udaljenosti mjesta od mora, od nadmorske visine, i od temperature. Od oblačnosti zavisi zagrijavanje tla.

Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.

**Osunčavanje** - Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.

**Padavine** - Na području Ulcinja najsušniji mjesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.

**Vjetrovi** - nastaju usled promjena u vazдушnom pritisku. Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini. Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom.

## **7 . PLANIRANO STANJE**

### **7.1. Namjena parcele odnosno lokacije**

**Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.66, je površina za stanovanje srednjih gustina ( 125 - 250 st/ha ) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.7a. „Namjena površina“.**

### **7.2. Pravila parcelacije**

U skladu sa Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge.

**Urbanistička parcela br.66:** Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.66 površine od 1.467,00 m<sup>2</sup> od katstarskih parcela odnosno dijelova katstarskih parcela br. 1446/4, 1446/7 i 1447 KO Ulcinj.

Urbanistička parcela br 66 ima direktan pristup sa saobraćajnice.

Granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat je u grafičkim prilogom. Takođe, na ovom grafičkom prilogu su prikazana i odstojanja građevinskih linija od osovina saobraćajnica.

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" predstavljene urbanističke parcele, građevinske linije i površine na kojima se može planirati objekat.

Na grafičkom prilogu, karta br.9b "Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele", prikazana je granica urbanističke parcele.

Koordinatne tačke UP 66 su:

54	6601204.04	4643508.52
55	6601207.61	4643528.32
56	6601219.69	4643526.63
57	6601220.90	4643534.74
58	6601240.68	4643531.78
59	6601243.93	4643553.23
60	6601256.98	4643551.29
61	6601248.23	4643500.88

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ( "Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističku parcelu 66**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

#### **Planirani programski pokazatelji za parcele sa novoplaniranim objektom**

Urbanistička parcela (broj)	<b>66</b>
Površina urbanističke parcele ( m2)	<b>1.467,00</b>
Max površina prizemlja (m2)	<b>586,00</b>
Max bruto građevinska površina( m2)	<b>1.760,00</b>
Max spratnost objekta	<b>P+2</b>
namjena	<b>stanovanje – poslovanje</b>

**Gabariti objekata:** Planirani gabariti objekta je prikazan na karti br.8 „Parcelacija“ – grafički prilog ovih uslova.

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 586,00 m2.

Max. bruto građevinska površina objekta 1.760,00 m2.

**Spratnost planiranog objekta:** max. spratnost objekta je P+2 (prizemlje i dva sprata), u grafičkom prilogu prikazane su kroz kartu br.8 „Parcelacija“.

**Krov:** krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom ili ravan. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.

#### **Planirani objekat**

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje i dijelova objekata za turizam.
- Horizontalni gabarit je dat tabelarno.
- Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum **2,0** m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.
- Kota prizemlja dozvoljena je do **1, 20** m od kote terena.
- Krovove raditi kose, dvovodne, viševodne ili ravne. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.
- 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. **1,50** m do susjedne parcele.
- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. **0,40**. Ostali parametri su iz prethodnog teksta.
- Ukoliko je širina urbanističke parcele manja od 10,00m obaveza je izgradnja dvojnog objekta.

Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeci, dvojni ili u nizu, a sve u skladu sa planskim parametrima i gradjevinskim linijama. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost suseda s tim što se na fasadi prema susedu ne mogu postavljati otvori. Na parcelama čija je širina fronta prema ulici manja od 12m objekti se moraju postavljati kao dvojni ili u nizu ali bez otvora na fasadi koja leži na granici parcele.

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

#### **Uređenje urbanističke parcele**

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

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od **1, 50** m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do **2, 00** m.

#### **Preporuke koje se tiču gradjevinskog materijala:**

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 njihov težini- tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

#### **Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:**

Na području koje pokrivaju DUP-ovi moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih gradjevinskih materijala.

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

	<p>Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)</p> <p>Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.</p> <p>Obavezna primjena krutih medjuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.</p> <p>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>																					
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>																					
	<p>Građevinske linije objekata na urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Takođe, na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" su date i površine za izgradnju koje predstavljaju orijentir u kojim granicama se može planirati objekat. Karakteristične prelomne tačke ovih građevinskih linija date su u grafičkom prilogu sa spiskom koordinata. Ove građevinske linije su građevinske linije na zemlji.</p> <p>Kordinate tačke građevinske linije</p> <table border="1" data-bbox="379 943 858 1115"> <tr> <td>698</td> <td>6601242.31</td> <td>4643501.86</td> </tr> <tr> <td>699</td> <td>6601245.42</td> <td>4643520.68</td> </tr> <tr> <td>700</td> <td>6601245.28</td> <td>4643503.72</td> </tr> <tr> <td>701</td> <td>6601204.43</td> <td>4643510.71</td> </tr> </table> <p>Građevinske linije iznad zemlje, građevinske linije erkera, balkona i sl. ispusta, za ulične nizove može biti izuzetno do max 1,2 m preko urbanističkih parcela.</p> <p>Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.</p> <p>Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.</p> <p>Kordinate regulacione linije</p> <table border="1" data-bbox="379 1361 858 1496"> <tr> <td>54</td> <td>6601204.04</td> <td>4643508.52</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>6601256.98</td> <td>4643551.29</td> </tr> <tr> <td>61</td> <td>6601248.23</td> <td>4643500.88</td> </tr> </table> <p><b>Napomena:</b> Budući da se radi o prostoru koji je jednim dijelom sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati sa donje saobraćajnice/pristupnog puta-staze.</li> <li>- Ukoliko je kolski-pjesacki prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena), i u zavisnosti od namjene istih izvršiti preraspodjelu planom zadate max. BGP. U slučaju kada se suterenski prostor koristi za garažiranje i tehnicke prostorije ne racuna se u planom dozvoljenu max. BGP.</li> </ul>	698	6601242.31	4643501.86	699	6601245.42	4643520.68	700	6601245.28	4643503.72	701	6601204.43	4643510.71	54	6601204.04	4643508.52	60	6601256.98	4643551.29	61	6601248.23	4643500.88
698	6601242.31	4643501.86																				
699	6601245.42	4643520.68																				
700	6601245.28	4643503.72																				
701	6601204.43	4643510.71																				
54	6601204.04	4643508.52																				
60	6601256.98	4643551.29																				
61	6601248.23	4643500.88																				

8	<p align="center"><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 za aseizmičko projektovanje</b></p> <p>Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primjeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-gradjevinskim projektovanjem. U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko projektovanje.</p> <p>Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbjedjenju sigurnosti objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja</li> <li>- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenjakonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i</li> <li>- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.</li> </ul> <p><b>Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:</b></p> <p>Za objekte individualnog stanovanja(porodični stambeni objekti) može se 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>Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl.projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.</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> <p>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.</p>
9	<p align="center"><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>Zaštita životne sredine</b></p> <p>Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađivanja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),</li> <li>- zaštita tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),</li> <li>- zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).</li> </ul> <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 .

**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE****Zelenilo individualnih stambenih objekata**

Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata i predstavlja najznačajnije površine na kojima se formiraju zeleni zasadi. Bilo da se radi o zelenilu stambenog prostora kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), turističkih apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom, neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na "tuđem posjedu", te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okruženja, kao i prema stvarnim potrebama korisnika. Tako će, na primjer uz ugostiteljski objekat vrt biti većim dijelom "žrtvovan" za terasu restorana ili kafane, no i u takvom slučaju bi trebalo barem jedan kutak ostaviti i izdvojiti za porodični boravak u vrtu.

Najčešće se problem razdvojenosti vrtnog prostora javlja kod stambenih objekata s apartmanima za turizam. Kod prizemnih razvedenih objekata s većim vrtom, uz dobro osmišljeno uređenje prilaznih puteva i staza, korisnici mogu biti gotovo potpuno razdvojeni. Kod višetažnih objekata, apartmanski boravak na otvorenom vezan je uz balkone i terase (koji se uz nekoliko pažljivo odabranih i zasađenih žardinjera mogu pretvoriti u male vrtove), dok se vrtom uglavnom koriste vlasnici. Ali, i tu ima iznimaka pa se često nailazi na potpuno neriješene odnose u korištenju vrta, te se po sistemu "ko će prvi" bori za jedini sto u vrtu, najčešće s posljedicom naizmjeničnog nezadovoljstva kako domaćina tako i gostiju. Tome se može doskočiti postavljanjem nekoliko izdvojenih sjedećih garnitura u vrtu koje pripadaju pojedinim apartmanima, međusobno razdvojenih ili ograđenih živicom, grmljem ili drugim vrtnim elementima (kameni zidići, pregradni pano, pergole i „kreveti“ sa penjačicama.).

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 Marlena*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

**Smjernice za projektovanje zelenih površina:**

- da kuća bude u 1/3 parcele, bliže prilaznoj ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- uz sami objekta sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka.
- prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.



	<p>- staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.</p> <p>- građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.</p> <p>- ovdje se radi o objektima gdje osim klasičnog vida stanovanja imamo i prodaju i usluge koje idu uz marinu. Imajući to u vidu, oblik i namjenu zelenih površina poželjno je prilagoditi planiranoj namjeni samih objekata.</p> <p>- naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.</p> <p>- ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima.</p> <p>Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.</p> <p>- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi</p> <p>- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati <b>vertikalno i krovno zelenilo</b>, kao i <b>sadnju u žardinjerama</b> radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.</p> <p>Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.</p> <p>- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.</p>
11 .	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	/
12 .	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).
13 .	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	<b>Prateći objekat na urbanističkoj parceli</b> Za prateće objekte po zahtjevu Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe. Krovove raditi kose, dvovodne, viševodne ili ravne. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni. <b>Napomena:</b> Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu.
14 .	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>

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

	<p>eletronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</p> <p>- 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;</p> <p><b>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</b></p> <p>- <b>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>,</b></p> <p>- <b>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a>, kao i</b></p> <p>- <b>Adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</b></p>	
18 .	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
	/	
19 .	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
	/	
20 .	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p>	
	Oznaka urbanističke parcele	<b>66</b>
	Površina urbanističke parcele	<b>1.467,00</b>
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Max.površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	<b>586,00</b>
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<b>1.760,00</b>
	Namjena	<b>Stanovanje - poslovanje</b>
	Maksimalna spratnost objekata	<b>P+2</b>
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 PM na (50-100) m<sup>2</sup> poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom</p>

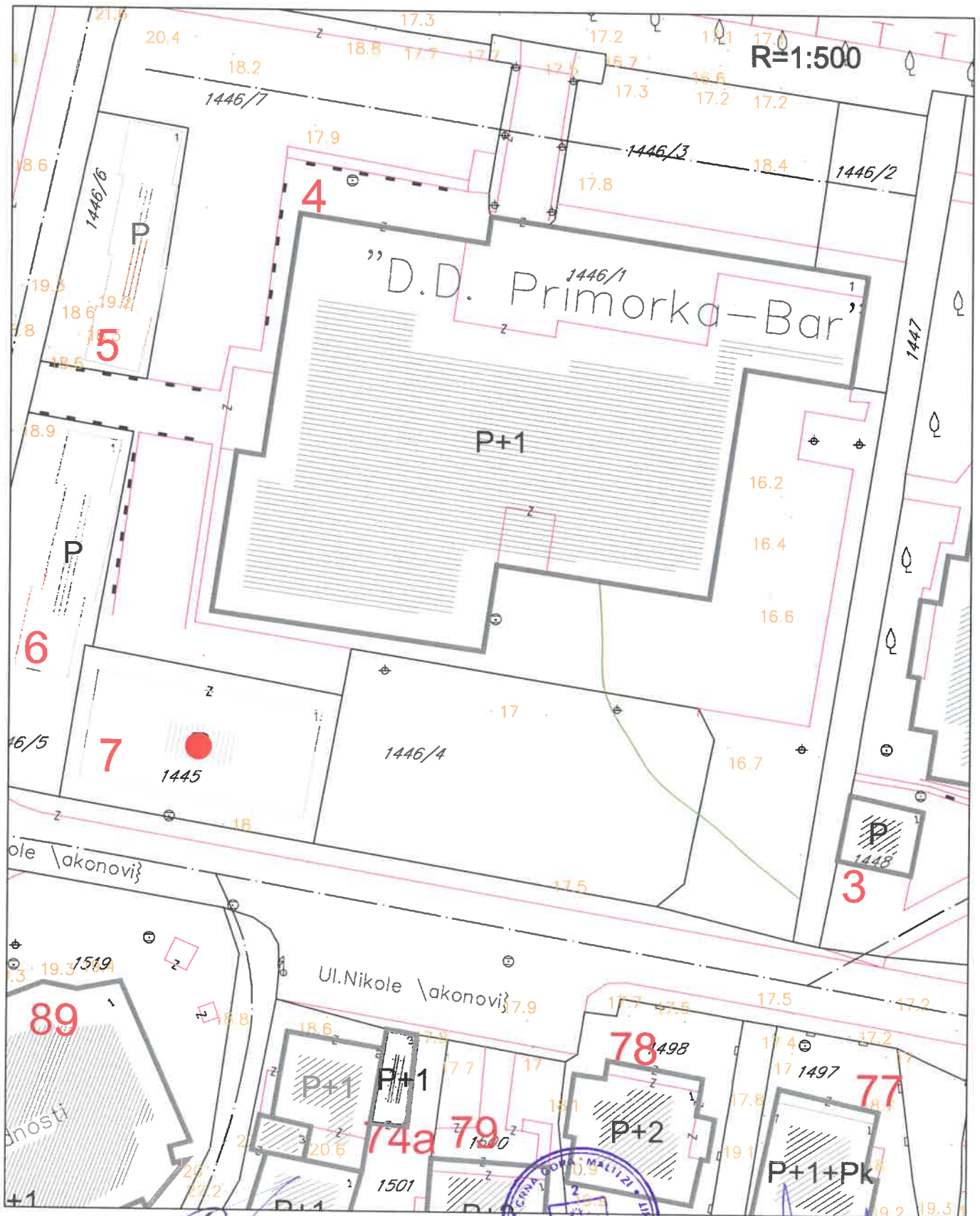
		<p>saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).</p> <p>Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>		<p><b>Oblikovanje prostora i materijalizacija</b>  <b>Opšti uslovi za izgradnju</b></p> <p>Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;</p> <p>Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;</p> <p>Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;</p> <p>Gabarit objekta projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;</p> <p>Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža;</p> <p>Ostavlja se mogućnost planiranja podruma;</p> <p>U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteran – prizemlje - sprat);</p> <p>U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;</p> <p>Kose krovove na objektima raditi kao dvovodne ili četvorovodne, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa;</p> <p>Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu, ispuste predvidjeti do 1.2 m van građevinske linije objekta;</p> <p>Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;</p> <p>Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;</p> <p>Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;</p> <p>Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;</p>

		<p>Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.</p> <p>Objekat planiran na urbanističku parcelu mora biti projektovan u skladu sa vežećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.</p> <p>Sve priključke raditi prema UTU iz UTU i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p><b>Smjernice za racionalnu potrošnju energije i energetska efikasnost</b></p> <p>Upotreba solarne energije i energije vjetra, kiše, čak i otpadnih voda može da se integriše u manji ili viši zatvoren sistem.</p> <p>U fazi projektovanja objekata, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn biće od ključnog značaja za uspjeh i podrazumijevaće sljedeće mjere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- redukovanje energije (lokalni građevinski materijali);</li> <li>- energetski efikasan plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina;</li> <li>- korišćenje dnevne svjetlosti za osvetljavanje prostora, djelotvorna ventilacija, hlađenje;</li> <li>- prirodni sistemi za ventilaciju na pogon vjetra;</li> <li>- efikasna zaštita od sunca;</li> <li>- inovativni sistemi niske energije, male buke;</li> <li>- fleksibilnost i prilagodljivost za buduće promjene.</li> </ul>
<p><b>OSTALI USLOVI</b></p>		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 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 člamon 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		

21 .	<b>DOSTAVLJENO:</b> 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta .	
22 .	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>Sam. savjetnik I za urbanizam,</b> Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.   <b>potpis</b>
23 .	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>V.D. SEKRETAR-a,</b> Mehmed Mila, spec.sci.arh.   <b>potpis ovlaštenog službenog lica</b>
24		
25	<b>PRILOZI</b> 1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta  2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom  3. Listovi nepokretnosti sa kopijom katastarskog plana	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju u R=1/500.  2. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br. 66 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“, i to: - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-92/21-92/3 od 04.03.2021. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-92/21-92/4 i 05-92/21-92/5 od 04.03.2021. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-92/21-92/6 od 04.03.2021 (vodni uslovi).



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"  
Karta br.6 analiza postojećeg stanja i oblici intervencija



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



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

# LEGENDA



granica zahvata



postojeći objekat



postojeći pomoćni objekat

P+1

spratnost objekta

1, 12

broj objekta

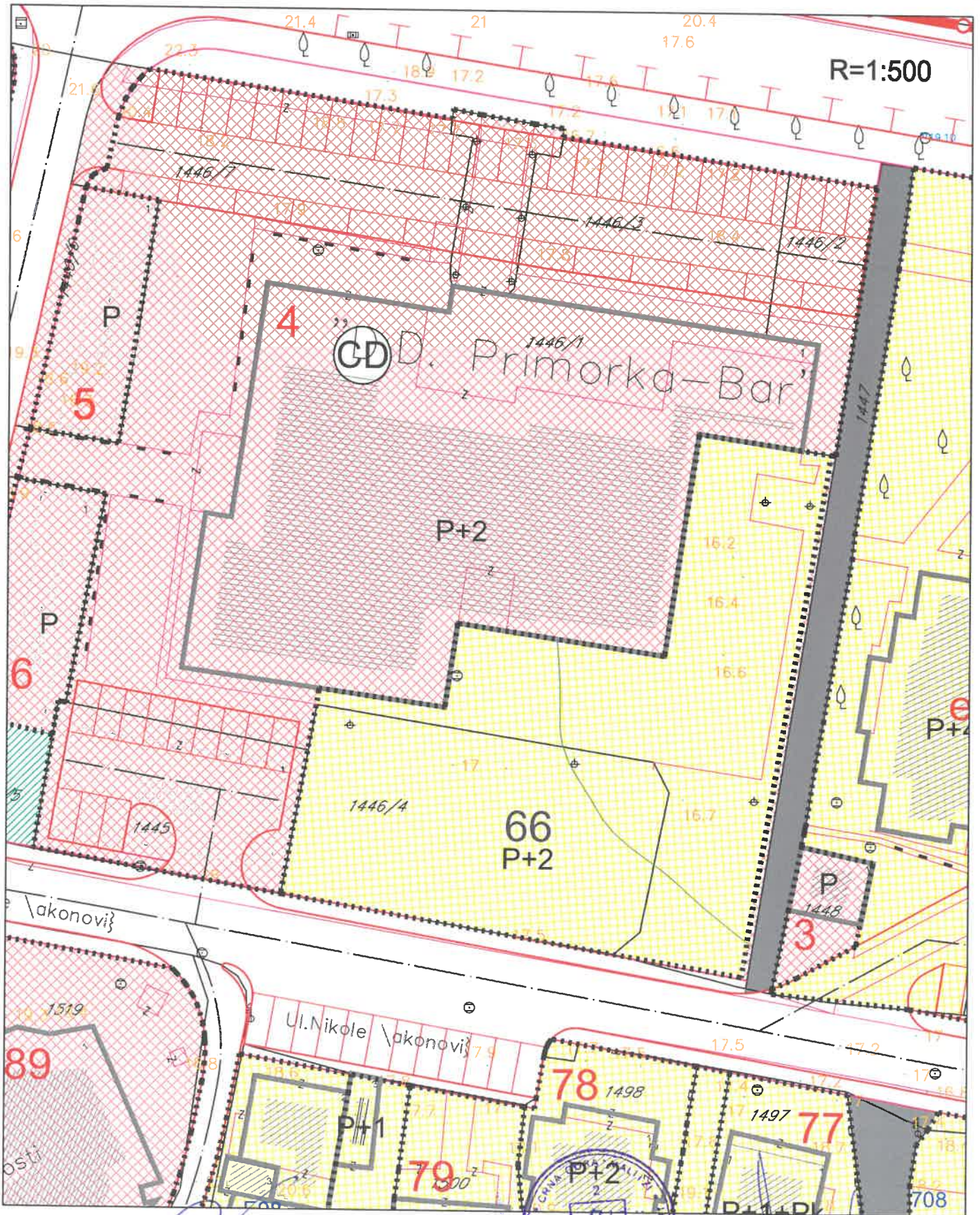


objekti koji se ruše





Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 2"  
Karta br. 07a "namjene površina"



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



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



# LEGENDA



granica zahvata



postojeći objekat



površine za stanovanje srednjih gustina (125-250 st/ha )



površine za centralne djelatnosti



površine za kulturu



kolsko pješačke površine  
(javne površine, pristupne staze i platoi)



površine za pejzažno uređenje



vjerski objekti



objekti elektroenergetske infrastrukture (TF trafostanica)












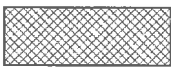



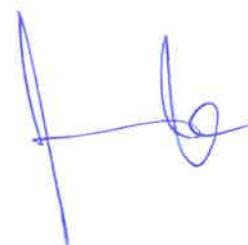
razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkuru





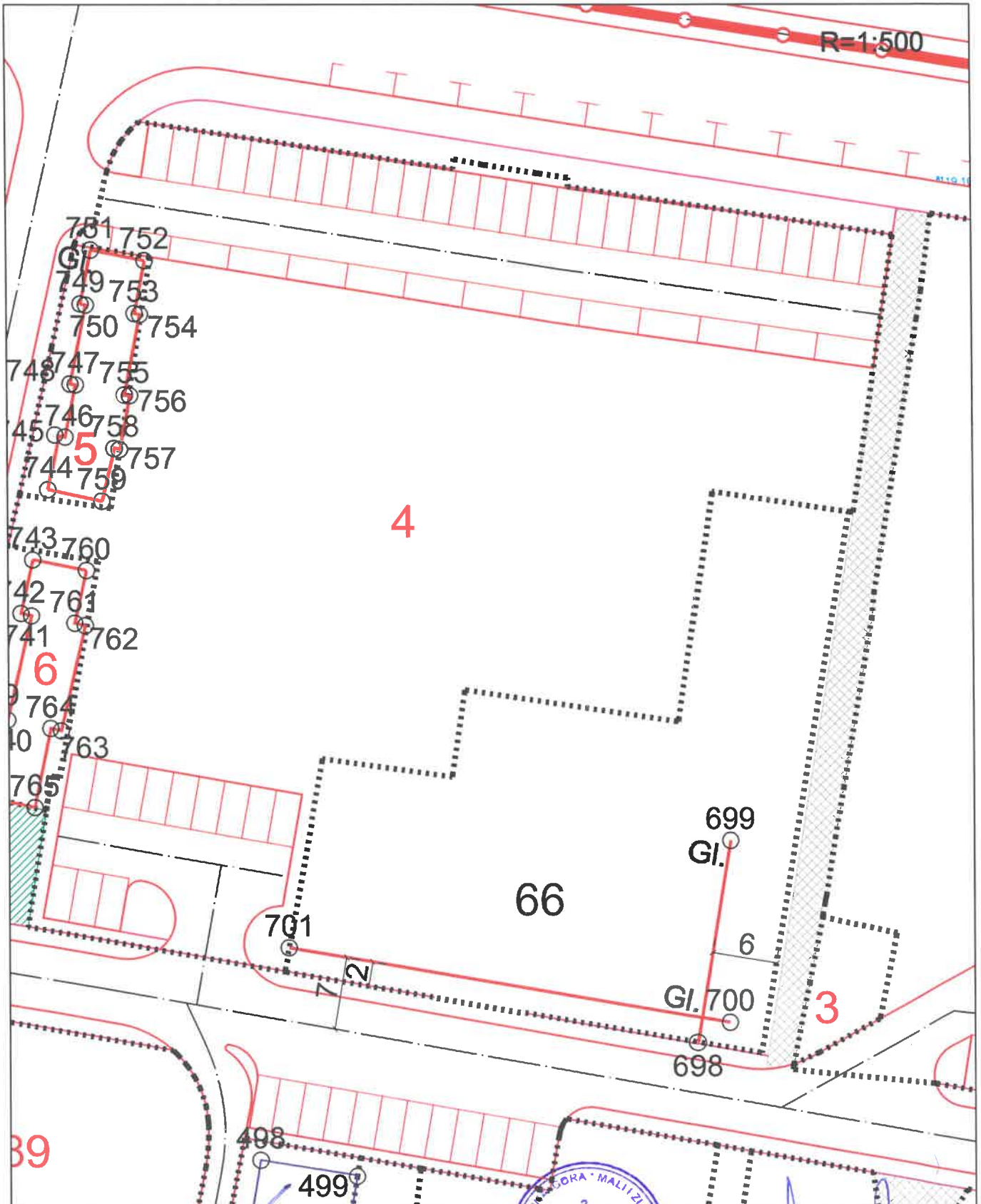
# LEGENDA

	granica zahvata
	urbanistička parcela
	postojeći objekat
	postojeći pomoćni objekat
	razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa
	građevinska linija novoplaniranih objekata
	građevinska linija - dogradnji
	planirana spratnost objekta
	broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
	broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
	broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj-grad"
	javne površine (kolsko pješačke)
	povrsine za pejzazno uredjenje





Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"  
Karta br.9a koordinate prelomnih tačaka  
građevinskih linija i dogradnje








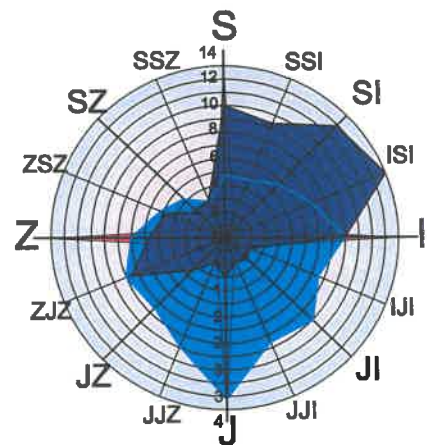
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



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

# LEGENDA

-  granica zahvata
-  građevinska linija novoplaniranih objekata
-  građevinska linija – dogradnji
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1,12** broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- 1299,1230... koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela
-  (javne površine) kolsko pješačke
-  razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa





# LEGENDA



granica zahvata

1, 12

broj urbanističke parcele sa postojećim objektom

1,12

broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom

1299,1230...

koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela

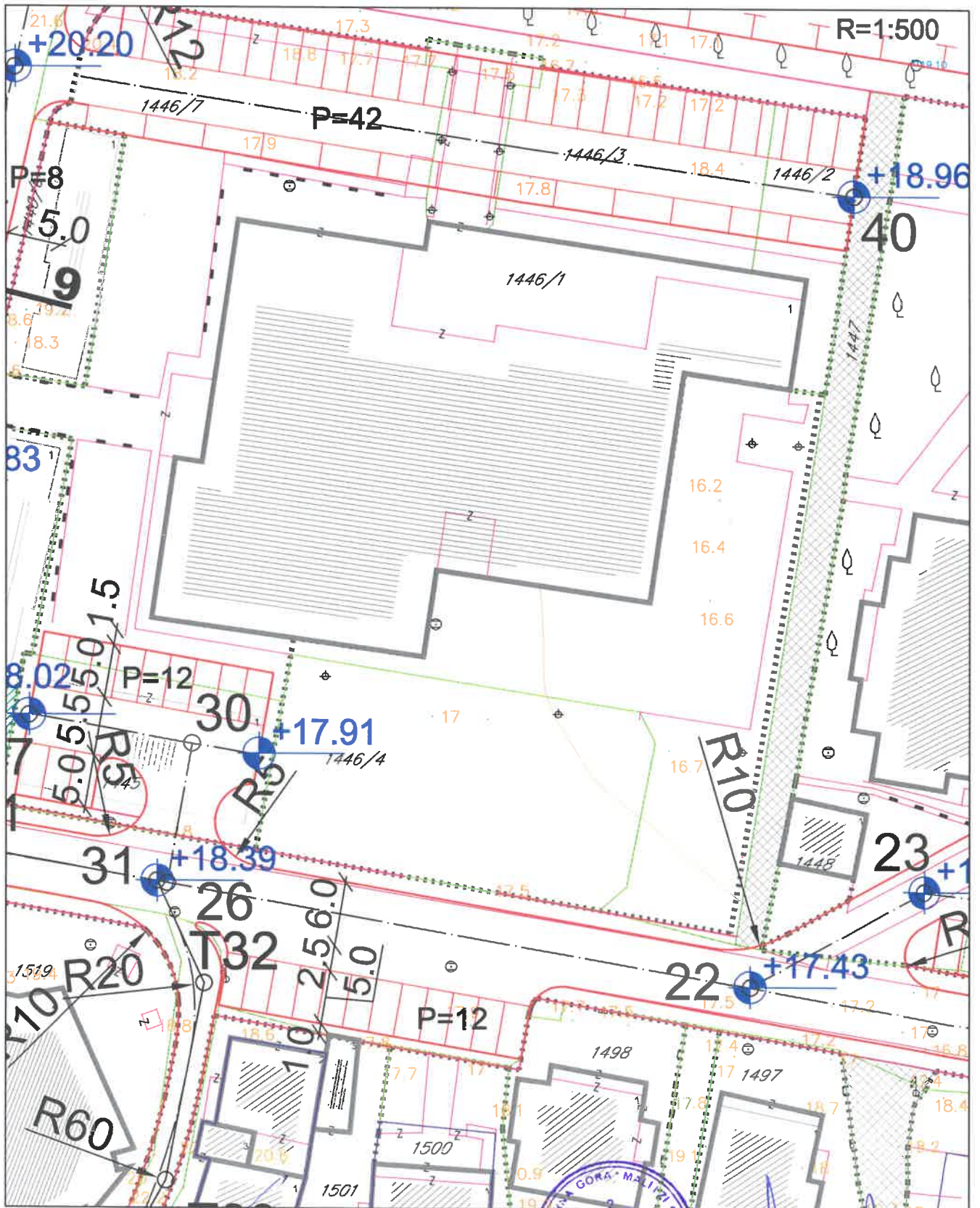


(javne površine) kolsko pješačke





Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"  
Karta br.10 saobraćaj


















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

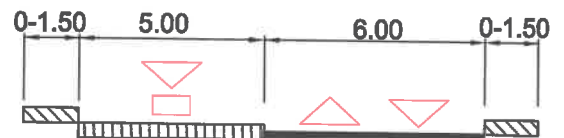


Sekretar, -a  
Mehmed Mila spec.sci.arh.

# LEGENDA

-  granica zahvata
-  urbanistička parcela
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa
-  građevinska linija novoplaniranih objekata
-  građevinska linija - dogradnji
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotoari
-  nivelacija saobraćajnica
-  javne površine (kolsko pješačke)
-  površine za pejzažno uređenje

presjek 5 - 5



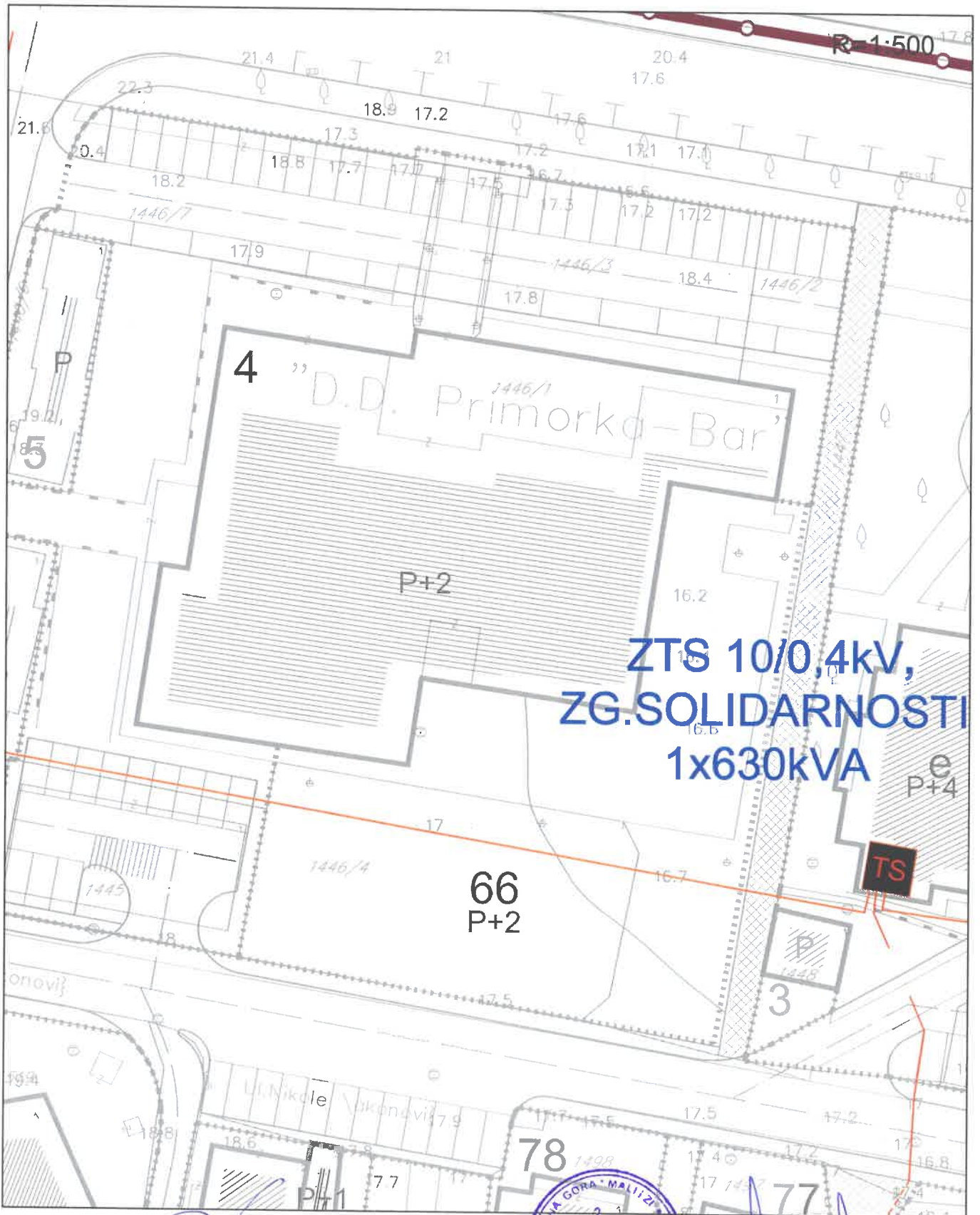
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"  
Karta br.11 elektroenergetika-planirano stanje



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



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

# LEGENDA



granica zahvata



trasa postojećih 10kV kablova



trasa planiranih 10kV kablova



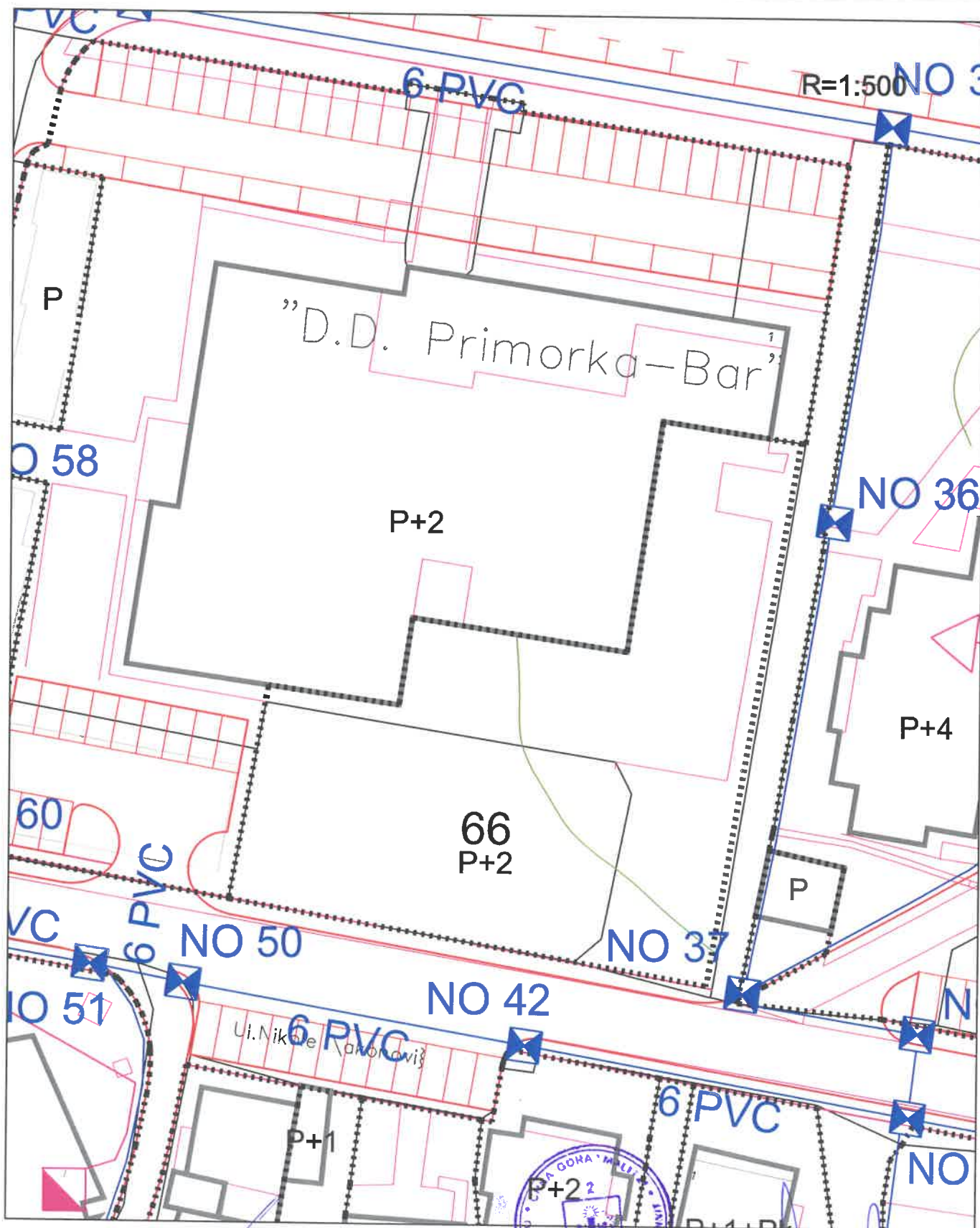
TS 10/0,4kV ( postojeća)



NDTS 10/0,4kV (planirane)



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"  
Karta br.12a telekomunikaciona infrastruktura-plan



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



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



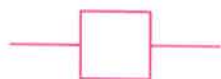
# LEGENDA



granica zahvata



postojeće telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



postojeci untrasnji telekomunikacioni izvod



planirano telekomunikaciono okno

NO 1,...,NO 157

broj planiranog telekomunikacionog okna



planirana telekomunikaciona kanalizacija  
sa 6 PVC cijevi 110mm



planirana telekomunikaciona kanalizacija  
sa 4 PVC cijevi 110mm



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"  
Karta br.12 telekomunikaciona infrastruktura-postojeće

R=1:500






"D.D. Primorka-Bar"

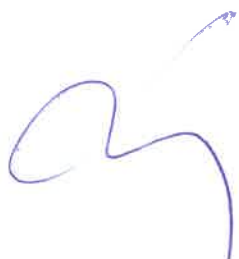
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



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

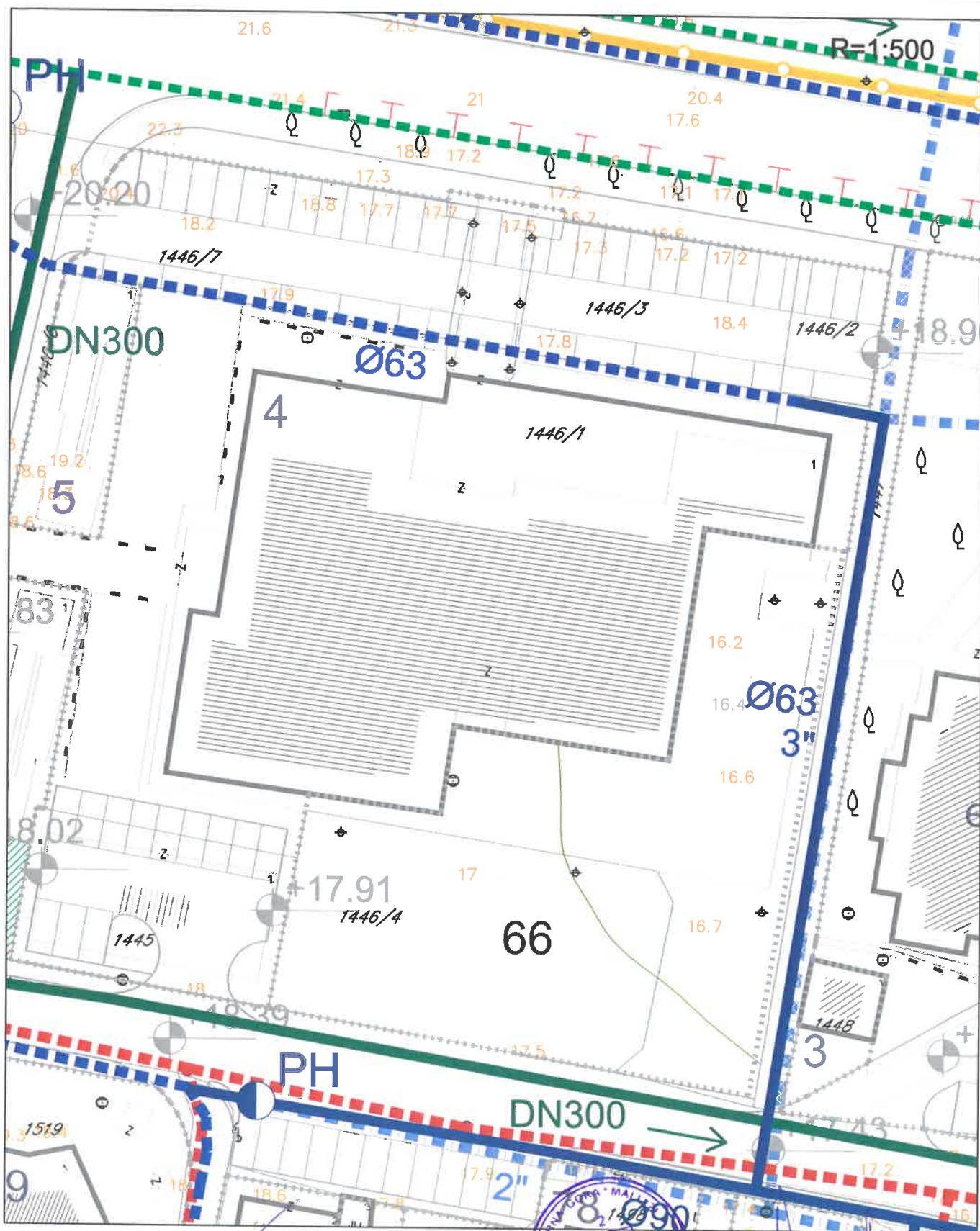
# LEGENDA

-  granica zahvata
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod
-  postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod





Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"  
 Karta br.13 hidrotehnička infrastruktura



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



Sekretar, a  
 Mehmed Mila spec.sci.arh.

# LEGENDA



granica zahvata



vodovod - postojeći koji se zadržava



vodovod - postojeći koji se ukida



vodovod - planirani



protivpožarni hidrant



fekalna kanalizacija - postojeća koja se zadržava



fekalna kanalizacija - postojeća koja se ukida



fekalna kanalizacija - planirana



atmosferska kanalizacija - postojeća

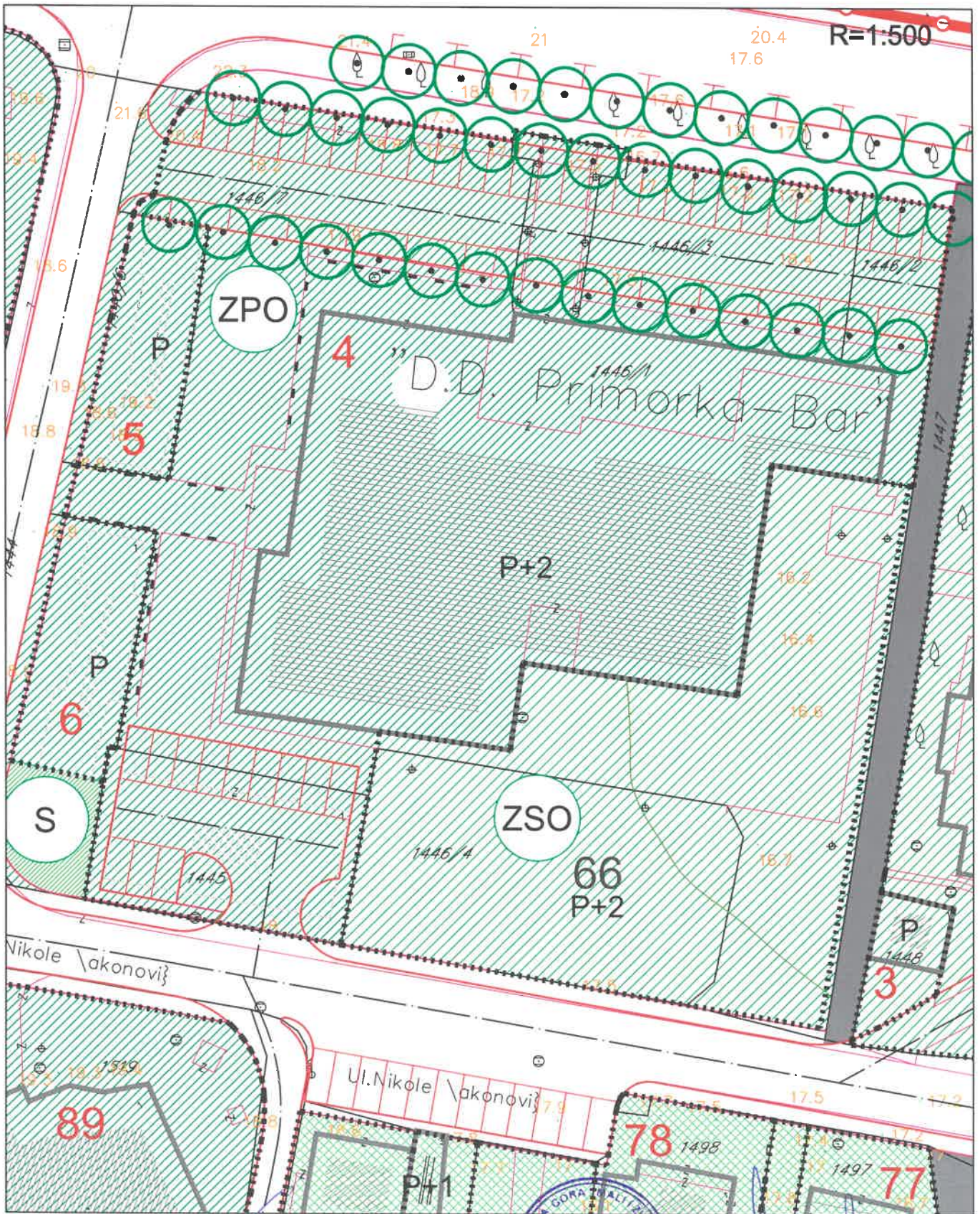


atmosferska kanalizacija - planirana





Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"  
 Karta br.14 pejzažna arhitektura







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



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







# LEGENDA

-  granica zahvata
-  kolsko pješačke površine
-  trafo stanica
-  prirodni predio

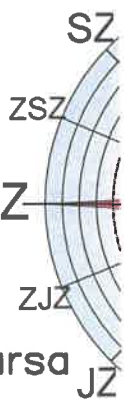
## OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNOG KORIŠĆENJA

-  park
-  skver
-  spomenici kulture
-  linearno zelenilo

## OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANICENOG KORIŠĆENJA

-  zelenilo stambenih objekata i blokova
-  zelenilo individualnih stambenih objekata
-  zelenilo vjerskih objekata
-  zelenilo poslovnih i administrativnih objekata

-  razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa





18400000271



108-919-883/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-883/2021

Datum: 15.03.2021.

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET.ZA PROST.PLAN. I ODR. RAZV. SO ULCINJ 917-1-36/2021, SLUŽBENO, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 5184 - 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
1446	1	13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Neplodna zemljišta		90	0.00
1446	1	13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Dvorište		26	0.00
1446	1	13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Poslovne zgrade u privredi		1664	0.00
Ukupno							1780	0.00

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000002033437	D.S.DD "PRIMORKA"BAR ULCINJ Ulcinj Ulcinj	Susvojina	1/2
000003031756 0	DOO - REAM DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 - PODGORICA PODGORICA 0	Susvojina	1/2

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1446	1	Poslovne zgrade u privredi	0	P1 1664	Susvojina 1/2 D.S.DD "PRIMORKA"BAR 000002033437 ULCINJ Ulcinj Ulcinj Susvojina 1/2 CAKULI ISMET XHAUDET 1609956223014 Ć.RESEMBEGOVIĆA BR.62 ULCINJ
1446	1	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1	P 90	Svojina 1/1 DOO - REAM 000003031756 DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 - 0
1446	1	Poslovne zgrade u privredi	3	P 53	Svojina 1/1 NIMANBEGU DAUT 2706957228019 BILSANA PRISTAN B.B-ULCINJ ULCINJ Ulcinj
1446	1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	8	98	Svojina 1/1 HASANAGIĆ HAJRULAH 1706969223043 SENAD ULCINJ ULCINJ Ulcinj
1446	1	Poslovne zgrade u privredi GRAĐENJE	9	P1 1077	Svojina 1/1 LIKA HUSEIN JUSUF 0511953223028 NOVA MAHALA BB Ulcinj

Datum i vrijeme: 15.03.2021. 10:07:45

1 / 3

### Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1446	1	1	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA 1	10	242	Svojina DOO - REAM DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 - 1/1 0000003031756 0
1446	1	1	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA 1	11	52	Svojina DOO - REAM DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 - 1/1 0000003031756 0
1446	1	1	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA 1	12	120	Svojina DOO - REAM DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 - 1/1 0000003031756 0
1446	1	1	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA 1	13	359	Svojina DOO - REAM DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 - 1/1 0000003031756 0
1446	1	1	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA 1	14	320	Svojina DOO - REAM DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 - 1/1 0000003031756 0
1446	1	1	Poslovne zgrade u privredi NASLJEDE 1	15	41	Svojina MIŠERI JUSUF SAMI UL.DULJA ABAZOVIĆA BR.10 1/1 1105955223012
1446	1	1	Poslovne zgrade u privredi GRAĐENJE 1	16	132	Svojina SULIĆ HAKIJA MUZAFER DJERANI Ulcinj 1/1 1606953223014
1446	1	1	Poslovne zgrade u privredi GRAĐENJE 1	17	50	Svojina KASHODŽA KASUM SUAD ULCINI ULCINI Ulcinj 1/1 1510955223014
1446	1	1	Poslovne zgrade u privredi 1	18	62	Svojina LIKA HUSEIN JUSUF NOVA MAHALA BB Ulcinj 1/1 0511953223028
1446	1	1	Poslovne zgrade u privredi GRAĐENJE 2	19	93	Svojina HASANAGIĆ BAŠKIM MERAJA-ULCINI ULCINI Ulcinj 1/1 2303975223019

### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1446	1	1	8	11	Poslovne zgrade u privredi		Pravo zaloga Hipoteka u korist Hupo Alpe - Adrija Banka AD. Podgorica Rešenjem Br:060-63/07g od 12.01.07
1446	1	1	8	18	Poslovne zgrade u privredi		Pravo zaloga Hipoteka rešenje 060-2585 od 25.9.2007 god
1446	1	1	8	19	Poslovne zgrade u privredi	07/04/2016 10:2	Hipoteka RJEŠENJE 060-214/16 OD 02.03.2016.G. I UG. O HIPOTECI UZZ.BR.34/16 OD 24.02.2016.G.-NOTAR ILIRIJANA ISMAILAGA IZ ULCINJA - U KORIST HYPO ALPE ADRIA BANK AD PODGORICA RADI OBEZBEDIVANJA POTRAZIVANJA OD KORISNIKA KEDITA HASANAGIĆ SENADA IZ ULCINJA, U IZNOSU OD 84.928,45 EURA SA ROKOM OTPLATE KREDITA DO 30.01.2037.G. UZ KAMATNU STOPU U IZNOSU OD 6,5%.
1446	1	1	8	20	Poslovne zgrade u privredi	07/04/2016 10:3	Zabrana otuđenja i opterećenja RJEŠENJE 060-214/16 OD 02.03.2016.G. - BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJEROCA HYPO ALPE-ADRIA BANK AD POGORICA
1446	1	1	8	21	Poslovne zgrade u privredi	07/04/2016 11:32	Hipoteka RJEŠENJE 060-213/16 OD 02.03.2016.G. I IZMJENA UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR.35/2016 NOTAR ILIRIJANA ISMAILAGA IZ ULCINJA - U KORIST HIPOTEKARNOG POVJEROCA HYPO ALPE ADRIA BANK AD PODGORICA. RADI OBEZBEDIVANJA POTRAZIVANJA OD KORISNIKA KREDITA HASANAGIĆ SENADA IZ ULCINJA, U IZNOSU OD 93.720,59 EURA SA ROKOM OTPLATE KREDITA DO 30.09.2037.G. UZ KAMATNU STOPU U IZNOSU OD 6,5%.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1446	1	1	8	22	Poslovne zgrade u privredi	07/04/2016 11:33	Zabrana otuđenja i opterećenja RJEŠENJE 060-213/16 OD 02.03.2016.G. - BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HYPO ALPE-ADRIA BANK AD PODGORICA
1446	1	1	9	2	Poslovne zgrade u privredi	27/03/2018 12:37	Pravo zaloga Hipoteka -rešenje 954-802/12 od 27.6.2012 god u ko r Hypo Alpe Development DOO.Podgorica stam kredit ugovor 1621205607 od 26.12.2007 god sa rokom otpla 240 mjesec u iznos 1.333.000.00 CHF
1446	1	1	9	3	Poslovne zgrade u privredi	27/03/2018 12:37	Pravo zaloga Hipoteka -rešenje 954-802/12 od 27.6.2012 god u ko r Hypo Alpe Development DOO.Podgorica stam kredit ugovor 1621707750 od 10.09.2008 god sa rokom otpla 180 mjesec u iznos 200.000.00 euro
1446	1	1	15	1	Poslovne zgrade u privredi		Zabrana otuđenja i opterećenja Rešenje 060-22/14-sf od 28.2.2014 god zabrana otudjenja i opterećenja nepokretnosti od strane tužio ca Mišeri Šami protiv tužene NLB do pravosnažnog okončanja pamićnog postupka P.Br.189/13
1446	1	1	15	2	Poslovne zgrade u privredi	24/11/2020 13:15	Doživotno plodouživanje Resenje 919-1405/20 od 23.10.2020 god - Ugovor o Dozivotnom izdržavanju UZZ.Br. 365/20 od 19.10.2020 god sacinjen pred Notarkom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja - izmedju primalaca izdržavanja Miseri Samija i Miseri Indire i davaoca izdržavanja Miseri Jusufa svi iz Ulcinja.
1446	1	1	17	1	Poslovne zgrade u privredi	01/07/2014 1:51	Zabrana otuđenja i opterećenja Rešenje 060-70/14-sf od 24.6.2014 god -Zabrana otu djenja i opterećenja nepokretnosti od strane tužio ca Kashodža Suad protiv tuene NLB P.Br.138/14 od 20.5.2014 god.
1446	1	1	18	2	Poslovne zgrade u privredi	14/08/2012 2:28	Pravo zaloga Hipoteka -rešenje 954-802/12 od 27.6.2012 god u ko r Hypo Alpe Development DOO.Podgorica stam kredit ugovor 1621205607 od 26.12.2007 god sa rokom otpla 240 mjesec u iznos 1.333.000.00 CHF
1446	1	1	18	3	Poslovne zgrade u privredi	14/08/2012 2:28	Pravo zaloga Hipoteka -rešenje 954-802/12 od 27.6.2012 god u ko r Hypo Alpe Development DOO.Podgorica stam kredit ugovor 1621707750 od 10.09.2008 god sa rokom otpla 180 mjesec u iznos 200.000.00 euro
1446	1	1	19	2	Poslovne zgrade u privredi	14/08/2012 2:28	Pravo zaloga Hipoteka -rešenje 954-802/12 od 27.6.2012 god u ko r Hypo Alpe Development DOO.Podgorica stam kredit ugovor 1621205607 od 26.12.2007 god sa rokom otpla 240 mjesec u iznos 1.333.000.00 CHF
1446	1	1	19	3	Poslovne zgrade u privredi	14/08/2012 2:28	Pravo zaloga Hipoteka -rešenje 954-802/12 od 27.6.2012 god u ko r Hypo Alpe Development DOO.Podgorica stam kredit ugovor 1621707750 od 10.09.2008 god sa rokom otpla 180 mjesec u iznos 200.000.00 euro

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik: *D. Kalojević*  
Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-36/21

Datum: 15.03.2021.



Katastarska opština: ULCINJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 13,14

Parcela: 1446/1

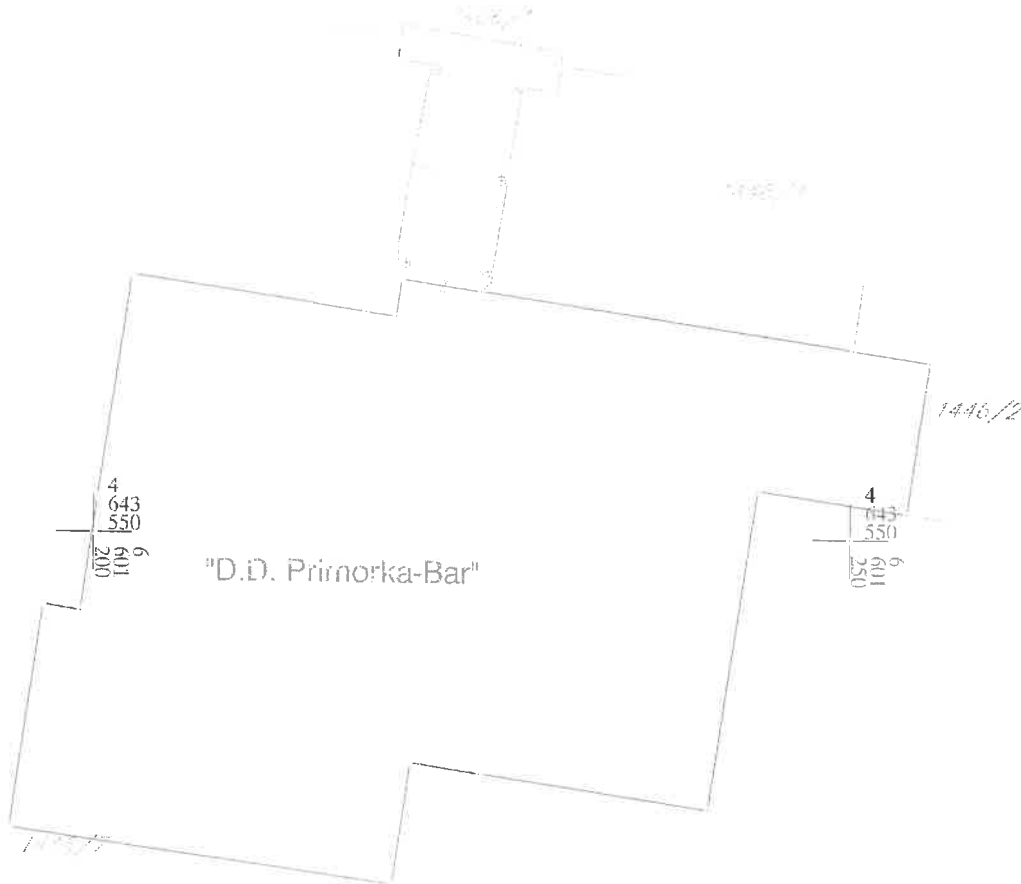
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



4  
643  
600  
6  
601  
200

4  
643  
600  
6  
601  
250



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:





18400000271



108-919-884/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-884/2021

Datum: 15.03.2021.

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET.ZA PROST.PLAN. I ODR.RAZVOJE SO ULCINJ - BR.917-1-36/2021, SLUŽBENO, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 5966 - 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
1446	7		13 89		UL.NIKOLA DJAKONOVIĆA	Livada 1. klase KUPOVINA		1859	121.21
Ukupno								1859	121.21

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003031756 0	DOO - REAM DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 - PODGORICA PODGORICA 0	Susvojina	3/4
1105955223012	MIŠERI JUSUF SAMI UL.DULJA ABAZOVIĆA BR.10 ULCINJ Ulcinj	Susvojina	1/4

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1446	7			2	Livada 1. klase	03/12/2003	Pravo službenosti Pravo prolaza i korišćenja za parkiranje
1446	7			3	Livada 1. klase	24/11/2020 13:19	Doživotno plodouživanje Resenje 919-1405/20 od 23.10.2020 god-Ugovor o Doživotnom izdržavanju UZZ.Br.365/20 od 19.10.2020 god -sacinye pred Notarkom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja - između primalaca izdržavanja Miseri Sami i Miseri Indire i davaoca izdržavanja Miseri Jusufa svi iz Ulcinja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Ž Načelnik: 9

*D. V. Lelović*



Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-36/21

Datum: 15.03.2021.



Katastarska opština: ULCINJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 13,14,17

Parcela: 1446/7

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*[Signature]*



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Signature]*