

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.:05-332/21-129/7  
Ulcinj / Ulqin, 20.04. 2021. god.

**Lika H. Jusuf**

Ulcinj  
Nova Mahala, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/21-129/7 od 20.04.2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 4 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.građ.



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

Dostravljeno:

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

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

|   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | <b>Sekretarijat za prostorno planiranje<br/>i održivi razvoj</b><br><b>Sekretariati për planifikim hapsinor<br/>dhe zhvillim të qëndrueshëm</b><br><br>Br./ Nr.:05-332/21-129/7<br>Ulcinj / Ulqin, 20.04. 2021. god.   | Crna Gora<br>Mali i Zi<br><b>OPŠTINA ULCINJ</b><br><b>KOMUNA E ULQINIT</b> |
| 2 | 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>Lika H. Jusuf</b> broj 05-332/21-129/1 od 01.04.2021. godine, izdaje: |  |
| 3 | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br><b>za izradu tehničke dokumentacije</b>   |  |
| 4 | za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br.4, koju čine katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela br.1446/1, 1446/2, 1446/3, 1446/4 i 1445 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju.  |  |
| 5 | <b>PODNOŠILAC ZAHTEJVA:</b>  | <b><i>Lika H. Jusuf iz Ulcinja</i></b>                                     |
| 6 | <b>POSTOJEĆE STANJE</b>  |  |
|   | Na grafičkom prilogu br.6 „Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije“ prikaza je katastarska parcela br. 1446/1 KO Ulcinj kao površina na osnovu koje je formirana urbanistička parcela br.4. Na katastarsku parcelu br. 1446/1 KO Ulcinj odnosno na urbanističkoj parceli br. 4 prikazan je izgrađeni objekat spratnosti P+1 (prizemlje i sprata).  |  |
|   | Analitički podaci postojećeg stanja objekta iz tektuanog dijela Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“;  |  |
|   | Broj urbanističke parcele,   | 4  |
|   | Postojeća površina prizemlja ( m2)   | 1.665,00   |
|   | Bruto gradjevinska površina( m2)   | 3.330,00   |
|   | Spratnost objekta  | P+1  |
|   | broj stanova   | /  |
|   | broj stanovnika  | /  |
|   | Namjena  | Poslovanje   |
|   | Karta br.6 „Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.   |  |
|   | <b>Inženjersko-geološke karakteristike terena</b><br>Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije:<br>-gornje-kredni krečnjaci i dolomiti i   |  |

*-srednje eocenski krečnjaci*

*-grudvasti i kvrgavi krečnjaci*

*-eoceni fliš-pokriven deluvijalnim glinovitim sedimentima*

Krečnjaci su osnovna stijenska masa, dok su dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti redje zastupljeni. Deluvijalni glinoviti sediment je prisutan u ravanskim dijelovima područja DUP-ova.

Prema vodopropusnosti krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti.

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    | <b>PLANIRANO STANJE</b>   |            |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 7.1. | <p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p><b>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.4, je površina za centralne djelatnosti</b> - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.7a. „Namjena površina“.</p> <p><b>Centralne funkcije:</b> Objekat na <b>UP 4</b> se planira za nadgradnju što će se precizirati kroz izradu projektne dokumentacije a u skladu sa propisima i standardima za ovu vrstu objekata i parametrima datim u tabeli. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta dati su u tabeli.</p>   |            |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 7.2. | <p><b>Pravila parcelacije</b></p> <p>U skladu sa Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge.</p> <p><b>Urbanistička parcela br.4:</b> Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.4 površine od 3.852,00 m<sup>2</sup> od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela br. 1446/1, 1446/2, 1446/3, 1446/4 i 1445 KO Ulcinj.</p> <p>Urbanistička parcela br 4 ima direktan pristup sa saobraćajnice.</p> <p>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.</p> <p>Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.</p> <p>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.</p> <p>Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" predstavljene urbanističke parcele, građevinske linije i površine na kojima se može planirati objekat.</p> <p>Na grafičkom prilogu, karta br.9b "Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele", prikazana je granica urbanističke parcele.</p> <p>Koordinatne tačke UP 4 su:</p> <table border="0"> <tr><td>32</td><td>6601260.78</td><td>4643577.10</td></tr> <tr><td>33</td><td>6601230.86</td><td>4643581.47</td></tr> <tr><td>34</td><td>6601230.79</td><td>4643582.41</td></tr> <tr><td>35</td><td>6601220.23</td><td>4643584.12</td></tr> <tr><td>36</td><td>6601220.11</td><td>4643583.22</td></tr> <tr><td>37</td><td>6601191.09</td><td>4643587.62</td></tr> <tr><td>38</td><td>6601189.35</td><td>4643585.76</td></tr> <tr><td>39</td><td>6601188.08</td><td>4643583.10</td></tr> <tr><td>40</td><td>6601186.98</td><td>4643578.08</td></tr> <tr><td>41</td><td>6601184.98</td><td>4643576.21</td></tr> <tr><td>42</td><td>6601191.98</td><td>4643575.09</td></tr> <tr><td>43</td><td>6601179.78</td><td>4643553.04</td></tr> <tr><td>44</td><td>6601188.24</td><td>4643551.74</td></tr> <tr><td>45</td><td>6601178.50</td><td>4643548.24</td></tr> <tr><td>46</td><td>6601187.04</td><td>4643546.81</td></tr> <tr><td>48</td><td>6601183.40</td><td>4643526.64</td></tr> <tr><td>49</td><td>6601182.61</td><td>4643526.78</td></tr> <tr><td>50</td><td>6601182.08</td><td>4643523.50</td></tr> </table> | 32         | 6601260.78 | 4643577.10 | 33 | 6601230.86 | 4643581.47 | 34 | 6601230.79 | 4643582.41 | 35 | 6601220.23 | 4643584.12 | 36 | 6601220.11 | 4643583.22 | 37 | 6601191.09 | 4643587.62 | 38 | 6601189.35 | 4643585.76 | 39 | 6601188.08 | 4643583.10 | 40 | 6601186.98 | 4643578.08 | 41 | 6601184.98 | 4643576.21 | 42 | 6601191.98 | 4643575.09 | 43 | 6601179.78 | 4643553.04 | 44 | 6601188.24 | 4643551.74 | 45 | 6601178.50 | 4643548.24 | 46 | 6601187.04 | 4643546.81 | 48 | 6601183.40 | 4643526.64 | 49 | 6601182.61 | 4643526.78 | 50 | 6601182.08 | 4643523.50 |
| 32   | 6601260.78  | 4643577.10 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 33   | 6601230.86  | 4643581.47 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 34   | 6601230.79  | 4643582.41 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 35   | 6601220.23  | 4643584.12 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 36   | 6601220.11  | 4643583.22 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 37   | 6601191.09  | 4643587.62 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 38   | 6601189.35  | 4643585.76 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 39   | 6601188.08  | 4643583.10 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 40   | 6601186.98  | 4643578.08 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 41   | 6601184.98  | 4643576.21 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 42   | 6601191.98  | 4643575.09 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 43   | 6601179.78  | 4643553.04 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 44   | 6601188.24  | 4643551.74 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 45   | 6601178.50  | 4643548.24 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 46   | 6601187.04  | 4643546.81 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 48   | 6601183.40  | 4643526.64 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 49   | 6601182.61  | 4643526.78 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |
| 50   | 6601182.08  | 4643523.50 |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |    |            |            |

|    |            |            |
|----|------------|------------|
| 51 | 6601180.32 | 4643512.66 |
| 52 | 6601192.38 | 4643510.53 |
| 53 | 6601200.93 | 4643509.07 |
| 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 |
| 62 | 6601258.95 | 4643564.71 |

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 4**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

#### Planirani programski pokazatelji za parcele sa postojećim objektom

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Urbanistička parcela (broj)         | <b>4</b>          |
| Površina urbanističke parcele ( m2) | <b>3.852,00</b>   |
| Max površina prizemlja (m2)         | <b>1.665,00</b>   |
| Max bruto građevinska površina( m2) | <b>4.995,00</b>   |
| Max spratnost objekta               | <b>P+2</b>        |
| namjena                             | <b>Poslovanje</b> |

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

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 1.665,00 m2.

Max. bruto građevinska površina objekta 4.995,00 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.

#### Dozvoljene intervencije na postojećim objektima

Oblici intervencija na objektima u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a su dati u grafičkom prilogu. Kategorizacija intervencija je svedena na tri kategorije i to: dogradnja, nadgradnja i izgradnja novog objekta.

Za urbanističku parcelu br.4 **objekat se nadgrađuje**.

Objekat može se legalizovati u postojećim gabaritima.

#### Osnovni objekat na urbanističkoj parceli

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećem objektu potrebno je prilikom definisanja dogradnje ispuniti sljedeće uslove:

- Namjena objekta je poslovanje.

**Napomena:** Uslovi su dati za stanovanje, poslovanje, turizam ili u kombinaciji ukoliko Investitor ima posebne zahtjeve, s tim da lokacija urbanističke parcele, njena veličina kao i pristup sa glavne saobraćajnice omogućavaju jednu ili više namjena.

- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti

ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbjeđen saobraćajni pristup.

- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum **2,0 m**. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Krovove raditi kose, dvovodne, viševodne ili ravne. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni. U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovih UTU za izgradnju novih objekata.

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 sirina 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 raspolažu 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.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)

|      |   |
|------|---|
|      | <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. Građevinske linije su građevinske linije na zemlji.</p> <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 priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.</p> <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> |
| 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 za aseizmičko projektovanje</b></p> <p>Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primijentiti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-gradjevinjskim 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 obezbedjenju 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</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>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 aerorozagađivanja. 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 zagađivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),</li> <li>- zaštitu vazduha od zagađivanja (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 | <p align="center"><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>   |
|    | <p><b>Zelenilo poslovno - administrativnih i uslužnih objekata</b></p> <p>Predviđeno je oko svih poslovnih i uslužnih objekata na području DUP -a. U zahvatu se nalaze veoma značajni gradski objekti SO Ulcinj, Dom Kulture, Centar bezbjednosti itd, a zelenilom je potrebno istaći reprezentativnost ovih objekata. Stoga je neophodno uraditi rekonstrukciju postojećih zelenih površina. Obavezna je izrada pejzažne taksacije prije početka izrade projekta pejzažne arhitekture.</p> <p>Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom...</p> <p>Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina- reprezentativne površine oko ulaza.</p> <p>Oko poslovnih i administrativnih objekata predvidjeti sadnju većeg broja vrsta iz širokog asortimana mediteranskih vrsta biljaka, koje se po raznolikosti boja, oblika i veličine cvijeta, s pravom po ljepoti i atraktivnosti habitusa, smatraju najdekorativnijim.</p> <p>Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama. Na sličan način tretirati površine oko objekata trgovine i usluga. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u</p> |



kombinaciji sa zelenilom.

Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

Predviđeno je oko svih poslovnih, ugostiteljskih, trgovačkih i zanatskih objekata na prostoru DUP -a.

Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

### **Smjernice za krovno ozelenjavanje**

Obzirom na veliku zauzetost površne pod objektima i veoma ograničen prostor za ozelenjavanje, u svim onim slučajevima gdje nije moguće zadovoljiti pomenute normative za ozelenjavanje poželjno bi bilo planiranje zelenih krovova.

Širenje ekstenzivnih krovnih vrtova rezultat je značajne promene u stavovima tokom poslednjih desetak godina. Ekološki aspekti dizajna imaju sve veći uticaj. Zahtev za nižom cenom i popularnost krovova male nosivosti išao je u pravcu ekstenzivnih zelenih krovova manje debljine, specifičnog sastava, jeftinije ugradnje i održavanja.

Mikroklima oko objekta se poboljšava, jer se krov prekriven zelenilom manje zagreva. Veliki deo kišnice prvo se zadržava na krovu a zatim postepeno isparava, za razliku od ostalih krovova koji svu vodu odmah sprovode u kanalizaciju, a isparavanje preostale vode je brzo (što u kratkom vremenskom periodu stvara previsok stepen zasićenja vlagom – zaparu).

Pored toga, biljni pokrivač produžava vek trajanja krovne izolacije jer štiti od velikih temperaturnih kolebanja.

Međutim, zeleni krovovi jesu privilegija stanovništva zemalja sa razvijenom ekološkom svešću, kao i kulturom negovanja zelenih površina.

Pravilno postavljen zeleni krov traje duže od neozelenjenog, proizvodeći uz to dodatne ekonomske povoljnosti koje se manifestuju smanjenjem troškova za odvođenje padavinskih voda i smanjenjem potrošnje energije.

Zeleni krovovi se koriste kao prirodna izolacija zgrada. Istraživanja su pokazala da zasenjivanje spoljne površine zgrada ima više efekta nego unutrašnja izolacija. Zeleni krovovi izoluju zgrade na taj način što onemogućavaju da toplota prodire kroz krov zagrevajući ga. Opšte je poznato da se površina tradicionalnih krovova prekrivena betonom ili asfaltom brzo zagreva, a sporo hladi, dok zeleni krovovi onemogućavaju jako zagrevanje.

Estetska funkcija je dovoljan razlog za formiranje zelenog krova, jer kao efekat oplemenjivanja gradskog pejzaža umnogome utiče na poboljšanje kvaliteta života u urbanim uslovima.

Mogućnosti koje nam pruža krovna konstrukcija u velikoj meri nameću tip ozelenjavanja. Da bismo ispitali mogućnosti konstrukcije moramo znati njenu nosivost i nagib. Od nosivosti krovne konstrukcije zavisi i tip ozelenjavanja krovne površine.

Ekstenzivni zeleni krovovi su u znatnoj meri lakši od intenzivnih (pa su u

|       |  |
|-------|--|
|       | <p>praksi primenjivi na daleko većem broju postojećih objekata).</p> <p>Najveći problem pri postavljanju zelenog krova, kada su u pitanju krovne konstrukcije pod nagibom – takozvani kosi krovovi, predstavlja klizanje. Bez dodatne stabilizacije, neracionalno je projektovati zeleni krov na kosinama većim od 1:6 – 17%</p> <p>Problem sa klizanjem može se rešiti na više načina i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• postavljanjem pragova – horizontalno postavljanje letvi</li> <li>• postavljanjem mreže sa vegetacijom – u ovom slučaju vegetacija može biti i na nagibima od 7:12 (58%).</li> </ul>  |
| 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>  |
|       | <p>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).</p>   |
| 13 .  | <b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>  |
|       | <p><b>Prateći objekat na urbanističkoj parceli</b></p> <p>Za prateće objekte po zahtjevu Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.</p> <p>Krovove raditi kose, dvovodne, viševodne ili ravne. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.</p> <p><b>Napomena:</b> Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu.</p>  |
| 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 Elektroprivrede 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> <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>   |
|       | 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> <p><b><i>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:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>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>,</i></b></li> <li>- <b><i>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</i></b></li> <li>- <b><i>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.</i></b></li> </ul> |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 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 | <b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>  |   |
|    | Oznaka urbanističke parcele  | <b>4</b>  |
|    | Površina urbanističke parcele  | <b>3.852,00</b>   |
|    | Maksimalni indeks zauzetosti   | /   |
|    | Max.površina prizemlja (m <sup>2</sup> )   | <b>1.665,00</b>   |
|    | Maksimalni indeks izgrađenosti   | /   |
|    | Bruto građevinska površina objekata (max BGP)  | <b>4.995,00</b>   |
|    | Namjena  | <b>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 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> |
|    | Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u   | <p><b>Oblikovanje prostora i materijalizacija</b><br/> <b>Opšti uslovi za izgradnju</b><br/> Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;<br/> Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;<br/> Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;<br/> Gabarit objekta projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p>odnosu na ambijentalna svojstva područja</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 (suteren – 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</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>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>- energetska 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> |
|--|---|

### OSTALI USLOVI

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.

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.

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 inspekcijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020).

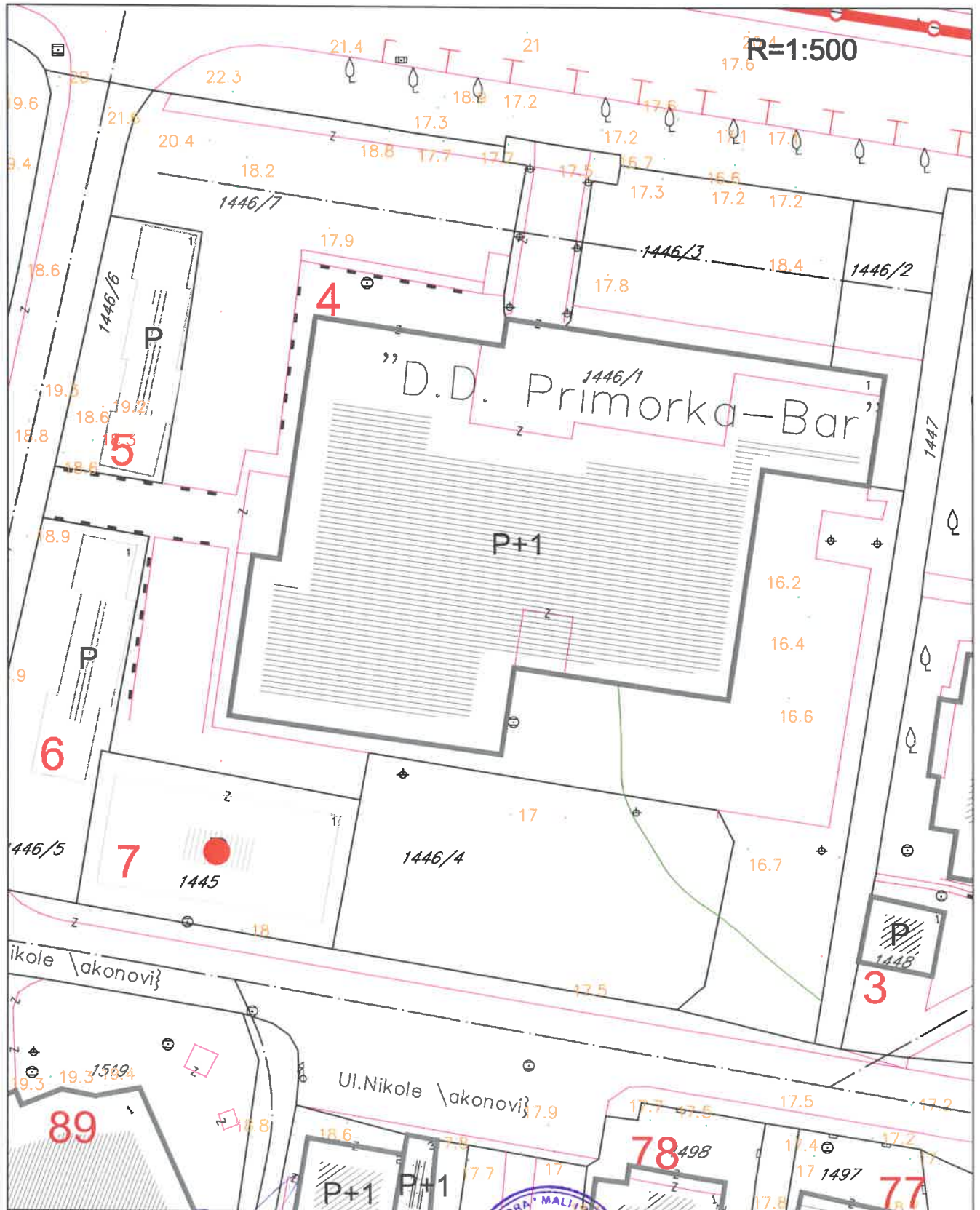
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

|    |  |   |
|----|--|---|
| 21 | <p><b>DOSTAVLJENO:</b><br/> 1 x Podnosiocu zahtjeva,<br/> 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji<br/> 1 x Arhivi i<br/> 1 x U spise predmeta .</p> |   |
| 22 | <p><b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>  | <p><b>Sam. savjetnik I za urbanizam,</b><br/> Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>   |
|    |  | <br><b>potpis</b>                           |
| 23 | <p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p>   | <p><b>V.D. SEKRETAR-a,</b><br/> Mehmed Mila, spec.sci.arh.</p>  |
| 24 |   | <br><b>potpis ovlašćenog službenog lica</b> |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   |  |
| 25 | <b>PRILOZI</b>  |  |
|    | <p>1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. Listovi nepokretnosti sa kopijom katastarsarskog plana</p> | <p>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.</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je <b>Rješenje</b> saobraćajnih uslova, (akt br.06-335/21-73/2 od 14.04.2021.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta.</p> <p>2.1. 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 centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 4 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/21-129/3 od 08.04.2021. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju),</li> <li>- Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-332/21-129/5 od 08.04.2021. godine ( mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i</li> <li>- Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-332/21-129/6 od 08.04.2021.godine (vodni uslovi).</li> </ul> |



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



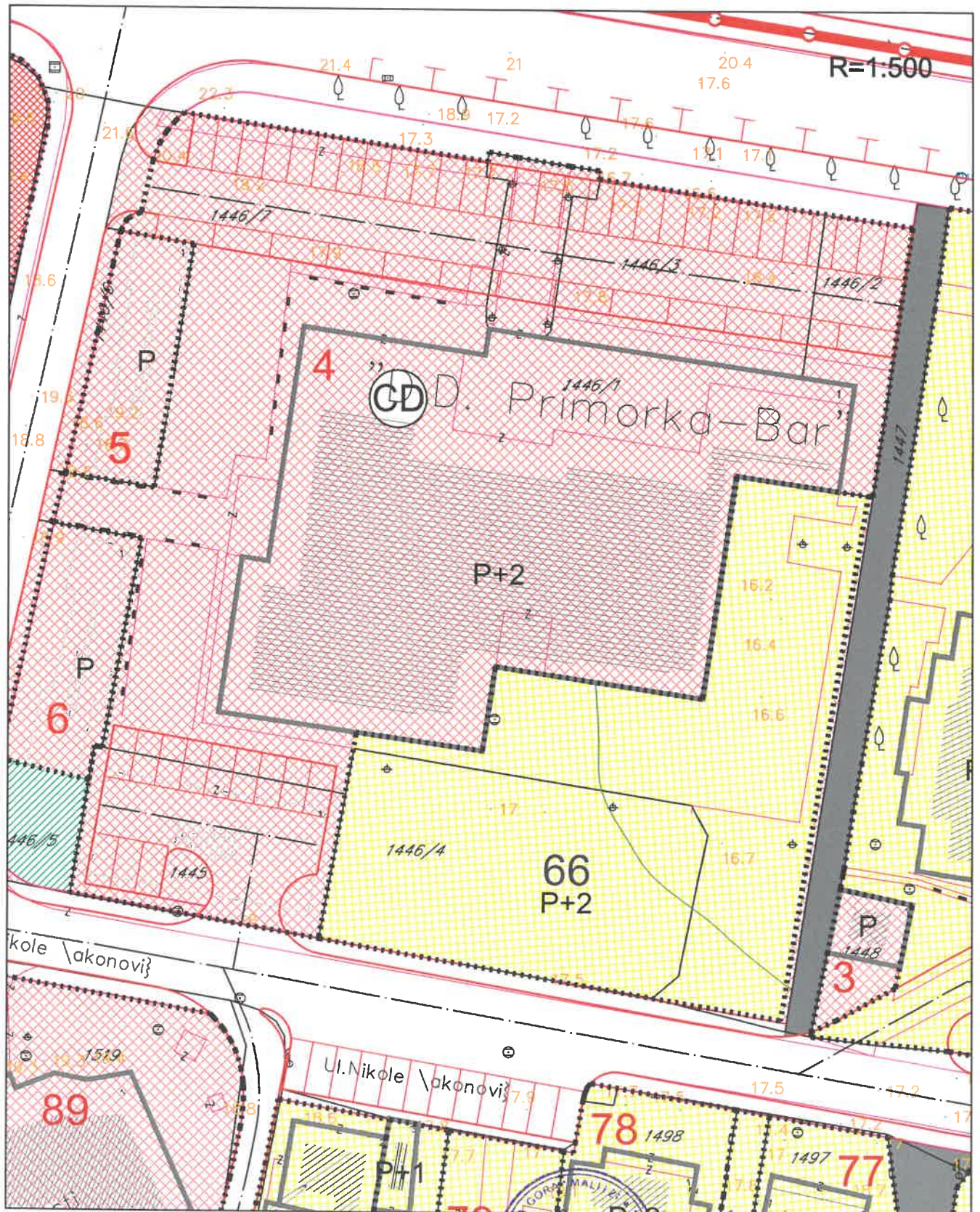
objekti koji se ruše

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA  
I OBLICI INTERVENCIJA

LIST BROJ 06



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

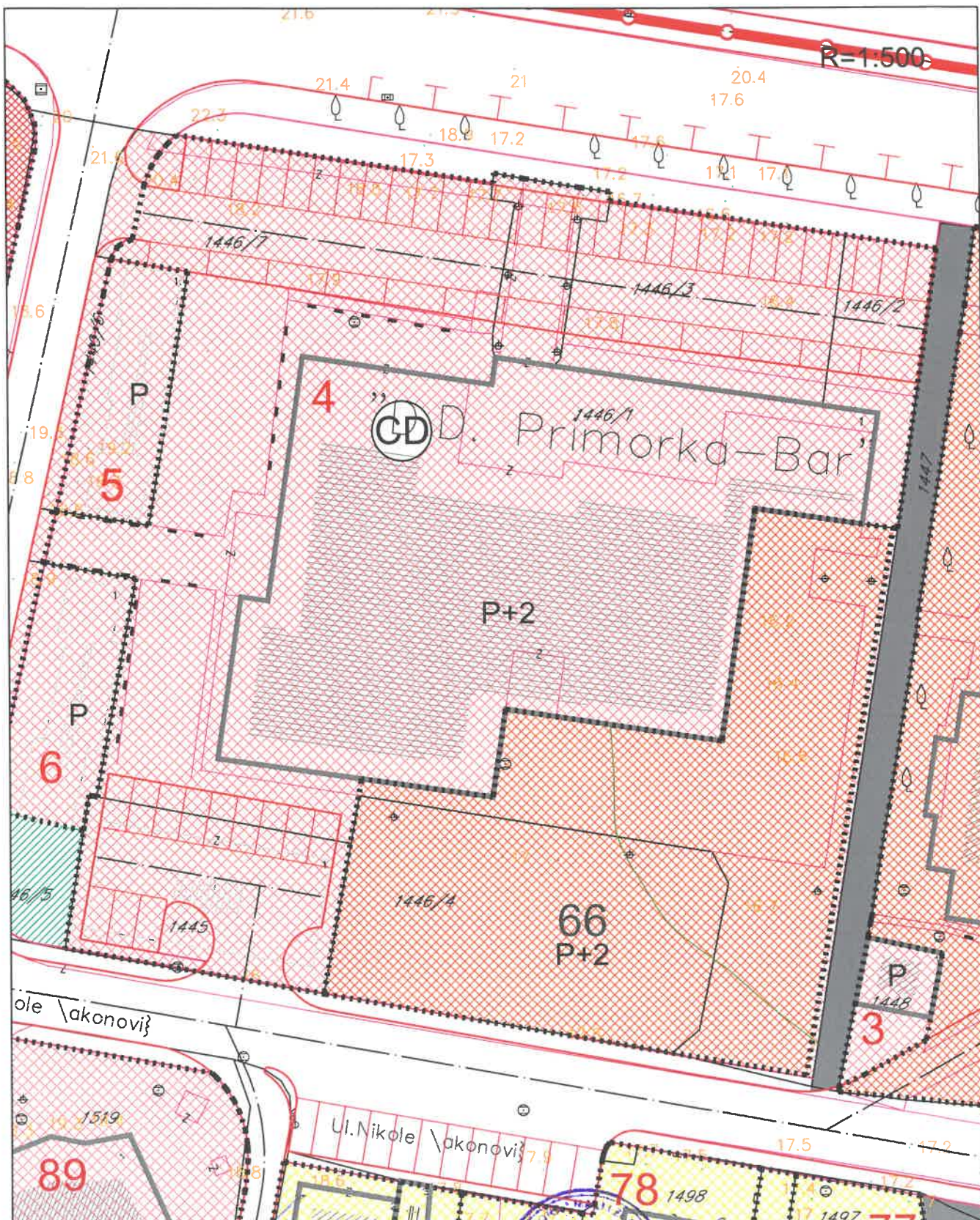
|   |  |
|---|--|
|    | granica zahvata  |
|    | postojeći objekat  |
|    | površine za stanovanje srednjih gustina (125-250 st/ha )               |
|    | površine za centralne djelatnosti                                      |
|    | površine za kulturu  |
|   | kolsko pješačke površine<br>(javne površine, pristupne staze i platoi) |
|  | površine za pejzažno uređenje  |
|  | vjerski objekti  |
|  | objekti elektroenergetske infrastrukture(TF trafostanica)              |
|  | razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa                   |

## NAMJENA POVRŠINA Po pravilniku

LIST BROJ 07a



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"  
Karta br.7 namjene površina



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



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

# LEGENDA

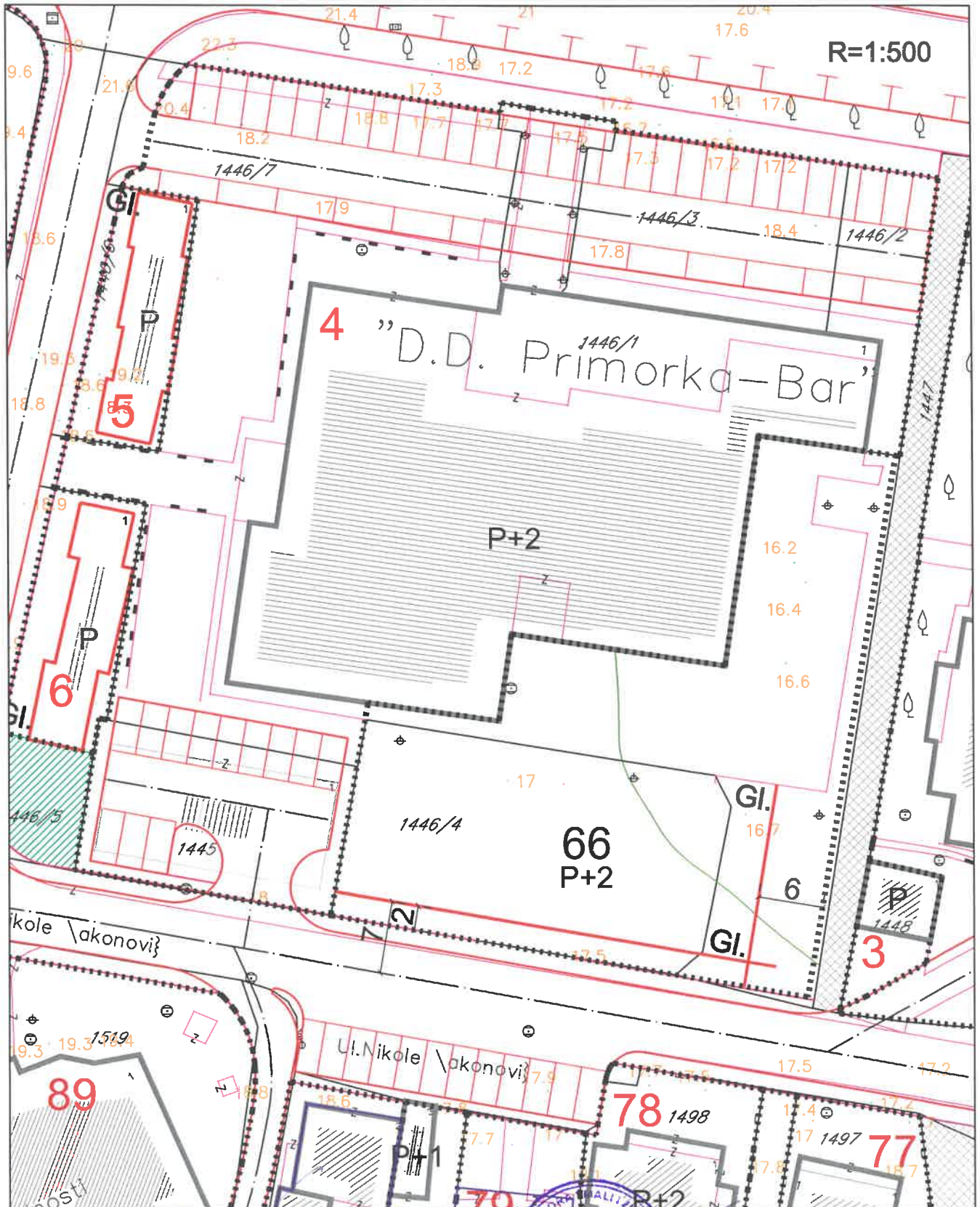
|  |  |
|--|--|
|    | granica zahvata  |
|    | postojeći objekat  |
|    | površine za individualno stanovanje (porodično)                        |
|    | površine za kolektivno stanovanje (višeporodično)                      |
|    | površine za centralne djelatnosti                                      |
|   | površine za kulturu  |
|  | kolsko pješačke površine<br>(javne površine, pristupne staze i platoi) |
|  | površine za pejzažno uređenje  |
|  | vjerski objekti  |
|  | objekti elektroenergetske infrastrukture (TF trafostanica)             |
|  | razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa                   |

## NAMJENA POVRŠINA

LIST BROJ 07



# Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2" Karta br.8 parcelacija
















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



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

## LEGENDA

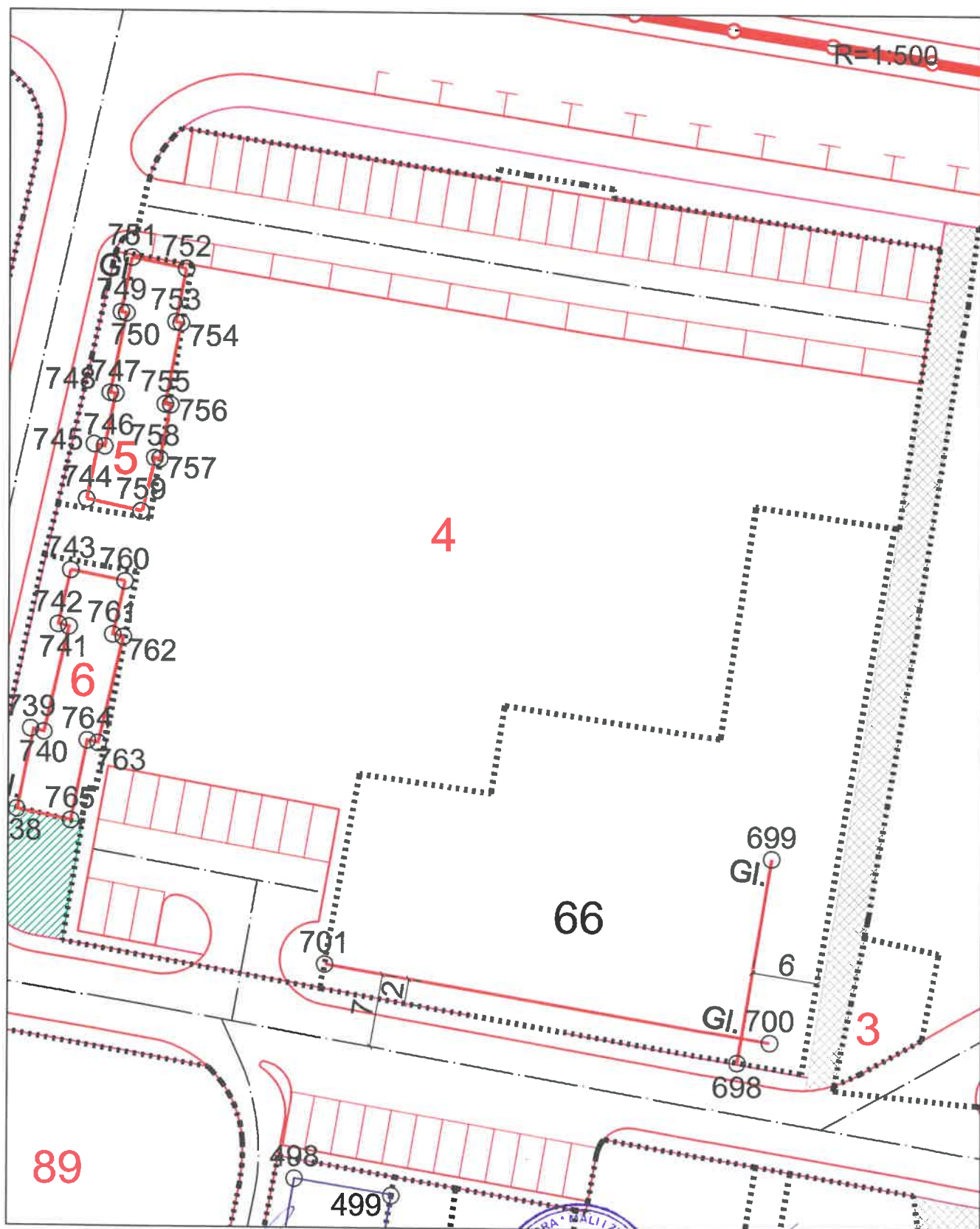
|   |  |
|---|--|
|    | granica zahvata                                      |
|    | urbanistička parcela                                 |
|    | postojeći objekat                                    |
|    | postojeći pomoćni objekat                            |
|    | razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa |
|   | građevinska linija novoplaniranih objekata           |
|  | građevinska linija - dogradnji                       |
|  | 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)                     |
|  | površine za pejzazno uređenje                        |

## PARCELACIJA I URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

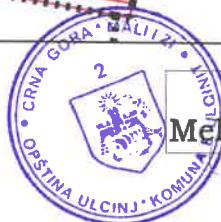
LIST BROJ 08



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  
Mehmed Mila spec.sci.arh.



# LEGENDA

|   |  |
|---|--|
|    | granica zahvata                                      |
|    | građevinska linija novoplaniranih objekata           |
|    | građevinska linija - dogradnji                       |
|    | broj urbanističke parcele sa postojećim objektom     |
|  | broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom |
|  | koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela    |
|  | (javne površine) kolsko pješačke                     |
|  | razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa |

LIST BROJ 09a

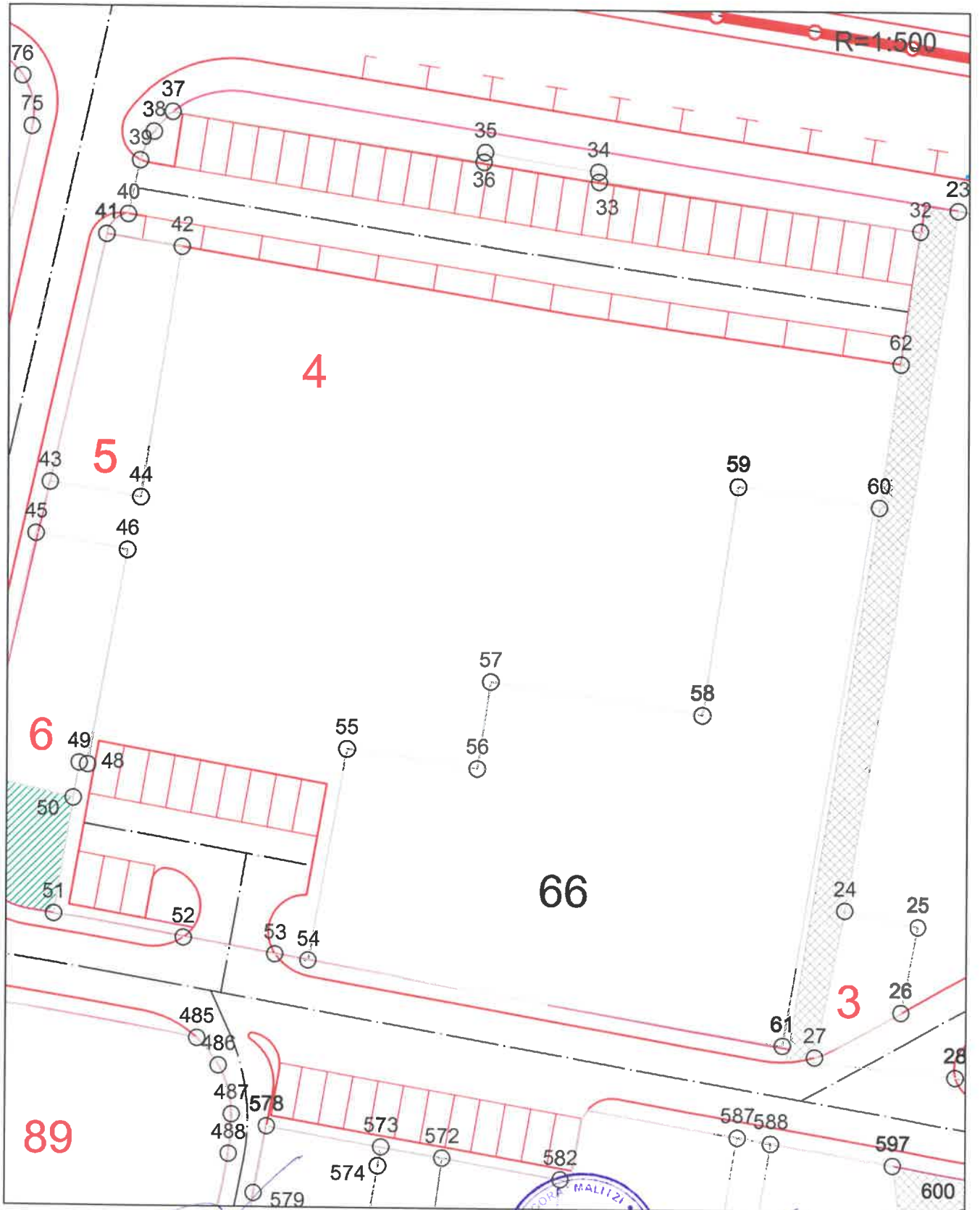
ZS:

Z:

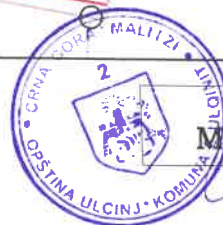
ZJ:



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



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



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

# 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
















KOORDINATE PRELOMNIH  
TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

LIST BROJ 09





# LEGENDA

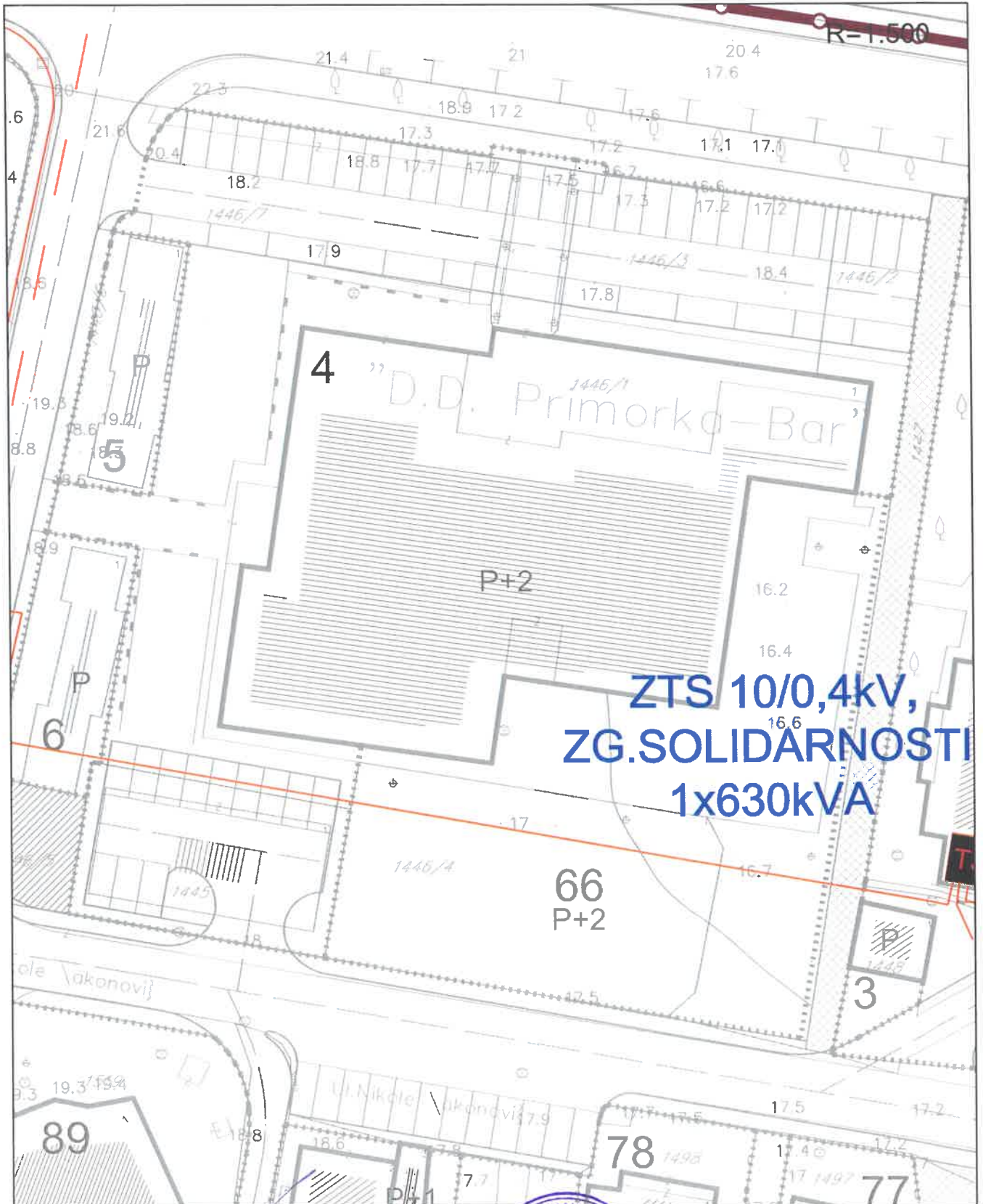
|   |  |
|---|--|
|    | granica zahvata                                      |
|    | urbanistička parcela                                 |
|    | postojeći objekat                                    |
|    | postojeći pomoćni objekat                            |
|    | razrada urbanističkog rješenja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

## SAOBRAĆAJ

LIST BROJ 10



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



ZTS 10/0,4kV,  
ZG.SOLIDARNOSTI  
1x630kVA

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



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

# LEGENDA



granica zahvata



trasa postojećih 10kV kablova



trasa planiranih 10kV kablova



TS 10/0,4kV ( postojeća)



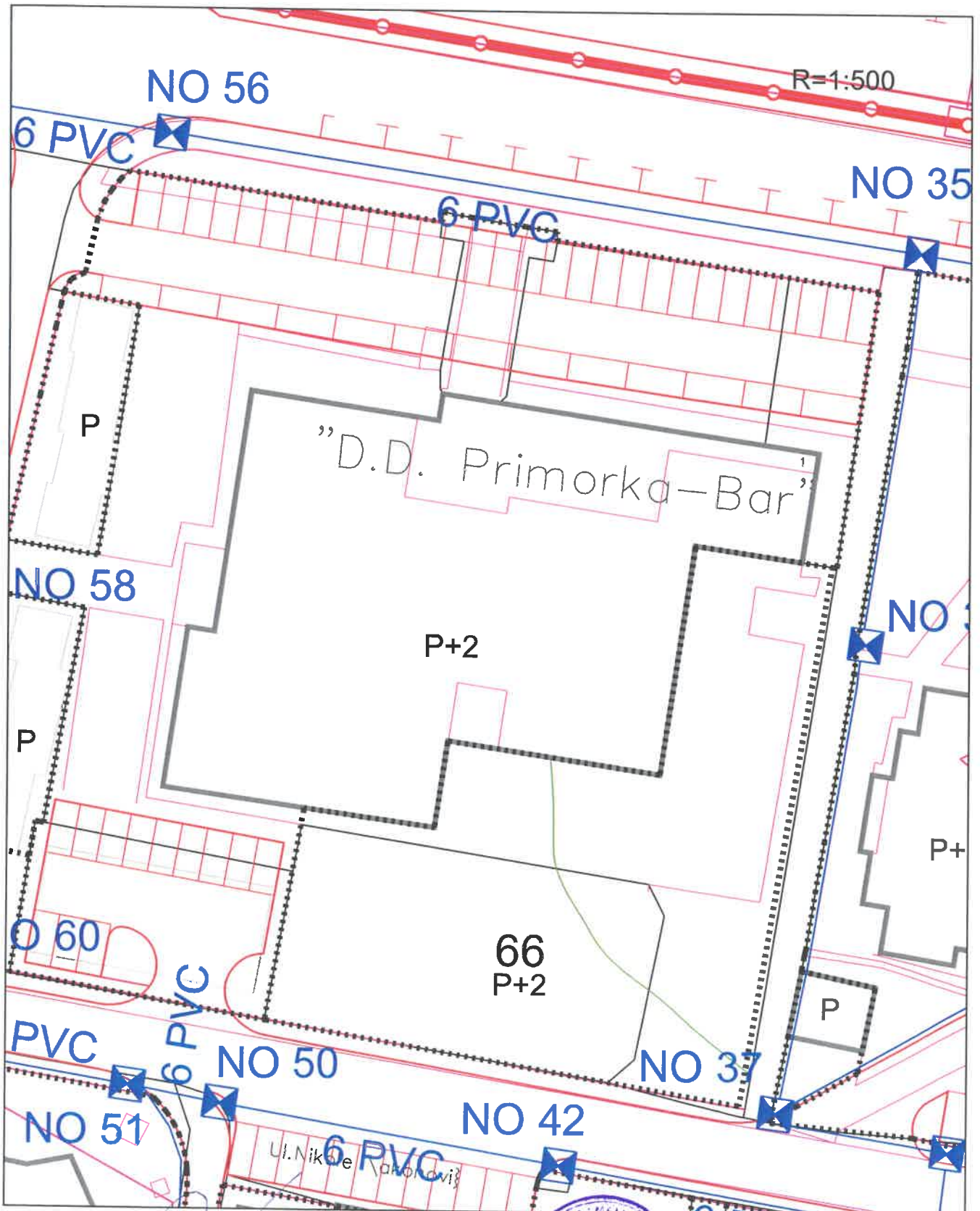
NDTS 10/0,4kV (planirane)

ELEKTROENERGETIKA

LIST BROJ 11



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.sci.arh.



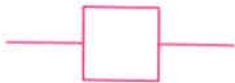
# LEGENDA



granica zahvata



postojece telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



postojeci untrasnji telekomunikacioni izvod



planirano telekomunikaciono okno

O 1, ..., NO 157

broj planiranog telekomunikacionog okna



6 PVC

planirana telekomunikaciona kanalizacija  
sa 6 PVC cijevi 110mm



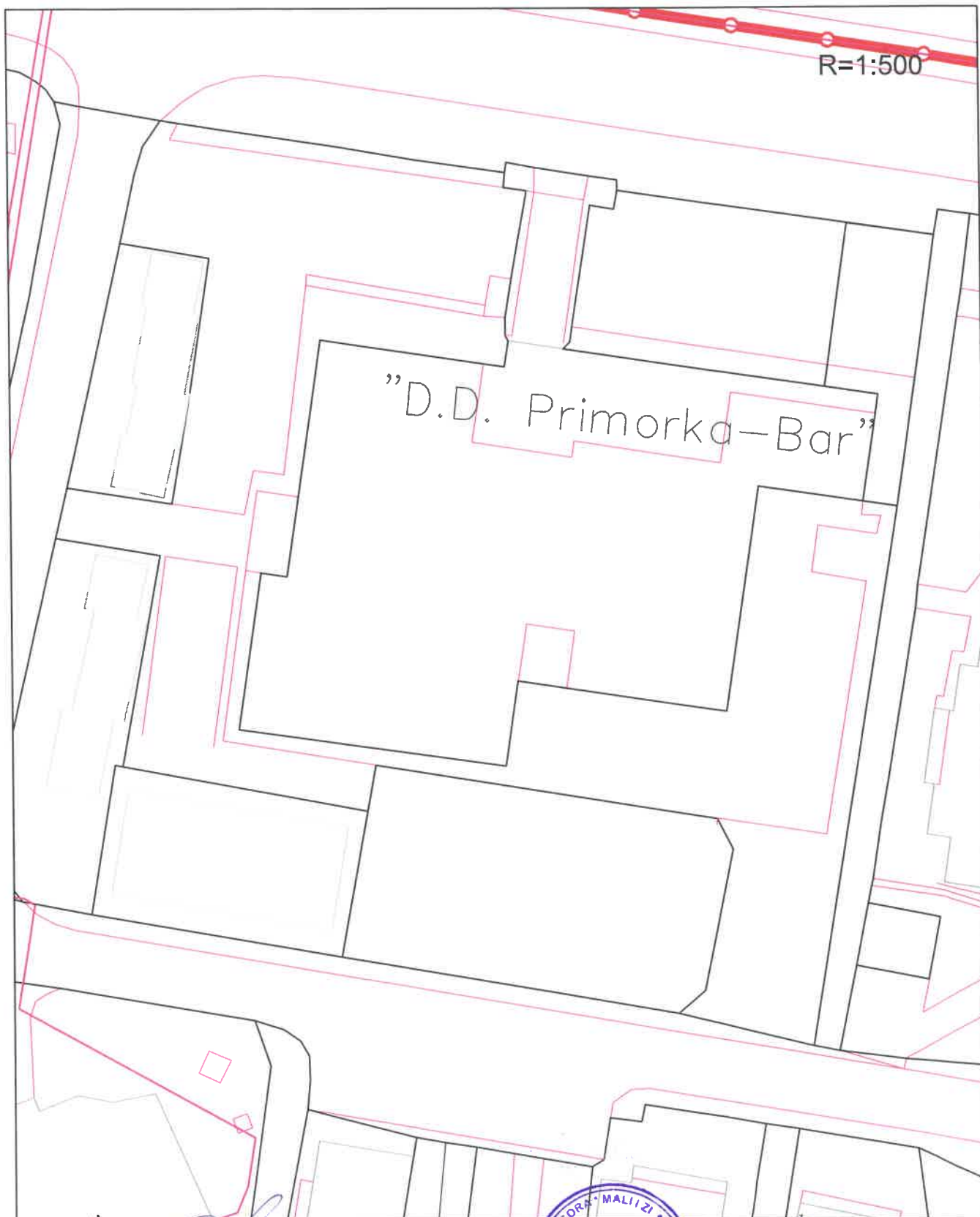
planirana telekomunikaciona kanalizacija  
sa 4 PVC cijevi 110mm

TELEKOMUNIKACIONA  
INFRASTRUKTURA - PLAN



LIST BROJ 12a

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








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



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

# LEGENDA

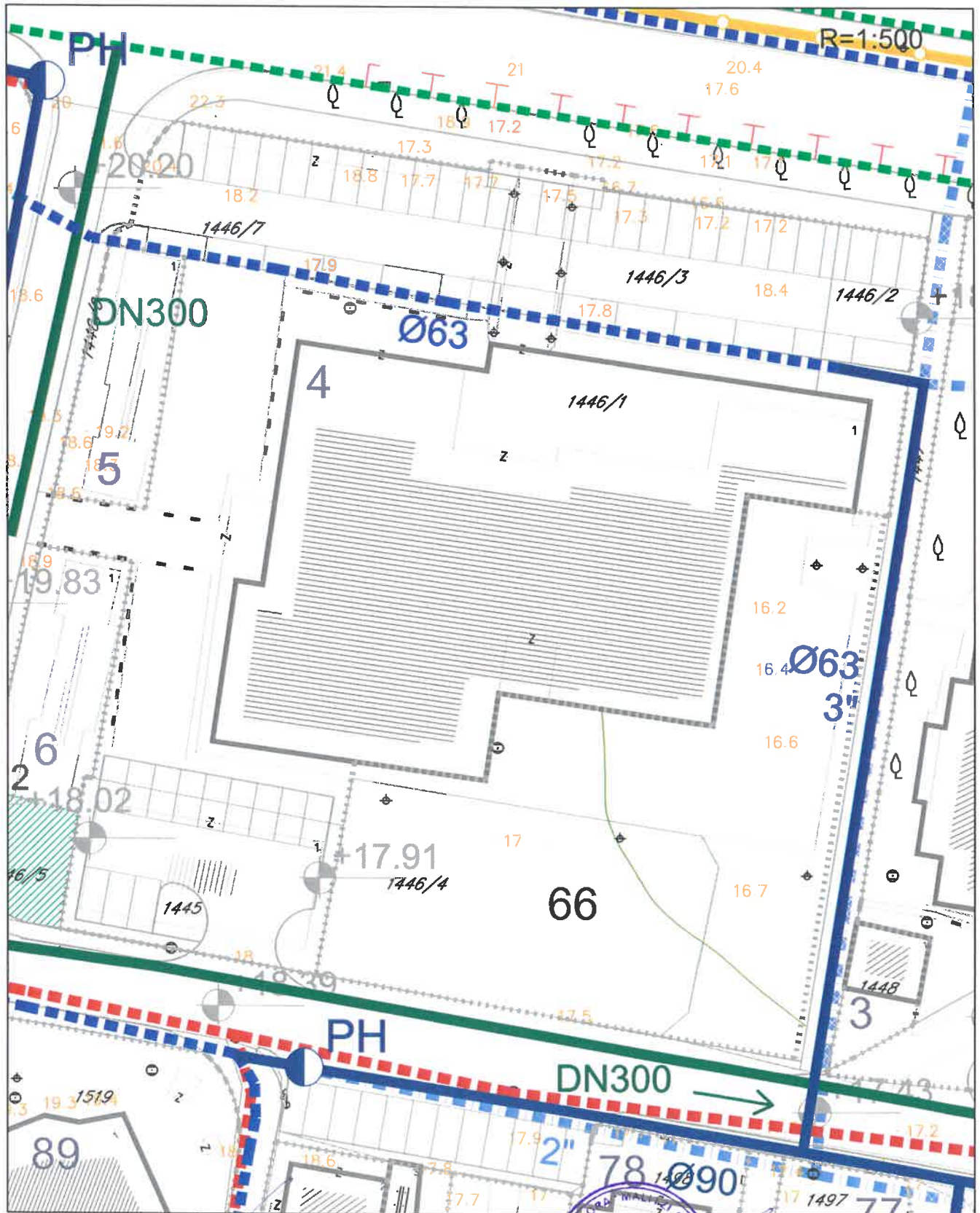
-  granica zahvata
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  postojeća telekomunikaciona kanalizacija
-  postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod
-  postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod

TELEKOMUNIKACIONA  
INFRASTRUKTURA - POSTOJEĆE

LIST BROJ 12



# 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.



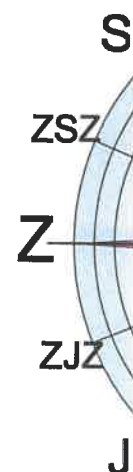
Sekretar,-a  
Mehmed Mila spec.sci.arh.

# 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 - postojeca
-  atmosferska kanalizacija - planirana

HIDROTEHNIČKA  
INFRASTRUKTURA

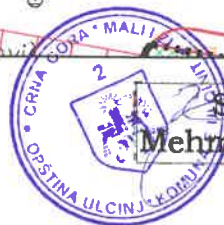
LIST BROJ 13



# 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

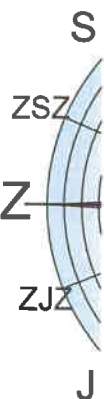
-  granica zahvata
-  kolsko pješačke površine
-  trafo stanica
-  prirodni predio

## 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



CRNA GORA  
MALI I ZI  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT  
Sekretarijat za komunalne djelatnosti  
i zaštitu ambijenta  
Sekretariati për veprimtari komunale  
dhe mbrojtjen e ambientit  
Br/N: 06 – 335/21-73/2  
Ulcinj – Ulqin 14.04.2021.g.-v.

Crna Gora - Mali I Zi  
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

| Primljeno - Primalur   | 16.04.2021      |                  |                |
|------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Org. jed. - Njes. Org. | Broj - Numër    | Pilog - Bashkimi | Vijed. - Vlera |
|                        | 05-332/A1-129/A |                  |                |

ofel.

Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – Opština Ulcinj, za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **Lika H. Jusuf**. Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. i 44/18, 11/119 od 19.02.2019 godone i 82/20 od 06.08.2020 godine,donosi:

## RJEŠENJE

**Izdaju se saobraćajni uslovi Lika H. Jusuf, za izgradnju objekata centralne djelatnosti, u zhatvu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj-Grad" za lokalitet "Meraja 2" u Ulcinju.**

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i date karte saobraćaja potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na saobraćajnicu u okviru lokacije.

### Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-335/21-73-1 od 12.04.2021 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekata centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 4, na djelovima kat. Parc. br: 1446/1, 1446/2, 1446/3, 1446/4 i 1445 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj-Grad" za lokalitet "Meraja 2" u Ulcinju, ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 33/18), od 25.09.2018.godine).

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova za izgradnju objekta centralne djelatnosti.

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa propisanim urbanističkim uslovima.

Na osnovu naprijed izloženog, a na osnovu citiranih propisa, riješeno je u skraćenom postupku kao u dispozitivu rješenja, shodno članu 74 stav 5 Zakona.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi« br. 22/07). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 535-82567770-43.



SEKRETAR,  
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

#### Dostavljeno:

- 1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
- 1x U spise,
- 1x arhivi





18400000008



108-919-1185/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-1185/2021

Datum: 07.04.2021.

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 SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 917-1-44/2021 OD 07 04 2021 GOD, ULCINJ, 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<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1446               | 1       |             | 13<br>89   |             | UL.NIKOLA<br>DJAKONOVIĆA     | Neplodna zemljišta                 |            | 90                      | 0.00   |
| 1446               | 1       |             | 13<br>89   |             | UL.NIKOLA<br>DJAKONOVIĆA     | Dvorište                           |            | 26                      | 0.00   |
| 1446               | 1       | 1           | 13<br>89   |             | UL.NIKOLA<br>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 |
| 0000002033437                 | D.S.DD "PRIMORKA"BAR<br>ULCINJ Ulcinj Ulcinj                    | Susvojina | 1/2        |
| 0000003031756<br>0            | DOO - REAM<br>DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 - PODGORICA PODGORICA 0 | Susvojina | 1/2        |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima |         |             |   |                           |                              |  |
|---|---------|-------------|---|---------------------------|------------------------------|--|
| Broj                                    | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja<br>Osnov sticanja<br>Sobnost             | PD<br>Godina<br>izgradnje | Spratnost/ Sprat<br>Površina | Prava<br>Vlasnik ili nosilac prava<br>Adresa, Mjesto   |
| 1446                                    | 1       | 1           | Poslovne zgrade u privredi                                | 0                         | P1<br>1664                   | Susvojina<br>D.S.DD "PRIMORKA"BAR<br>ULCINJ Ulcinj Ulcinj<br>Susvojina<br>CAKULI ISMET XHAUDET<br>Ć.RESULBEGOVIĆA BR.62 ULCINJ |
| 1446                                    | 1       | 1           | Poslovne zgrade u privredi<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA<br>1 | 1                         | P<br>90                      | Svojina<br>DOO - REAM<br>DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 -   |
| 1446                                    | 1       | 1           | Poslovne zgrade u privredi<br>1                           | 3                         | P<br>53                      | Svojina<br>NIMANBEGU DAUT<br>BILSANA<br>PRISTAN B.B-ULCINJ ULCINJ Ulcinj   |
| 1446                                    | 1       | 1           | Poslovne zgrade u privredi<br>KUPOVINA<br>1               | 8                         | 98                           | Svojina<br>HASANAGIĆ HAJRULAH<br>SENAD<br>ULCINJ ULCINJ Ulcinj   |
| 1446                                    | 1       | 1           | Poslovne zgrade u privredi<br>GRADENJE<br>1               | 9                         | P1<br>1077                   | Svojina<br>LIKA HUSEJIN JUSUF<br>NOVA MAHALA BB Ulcinj   |

Datum i vrijeme: 07.04.2021. 10:58:26

1 / 3

### Podaci o objektima i posebnim djelovima

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

### Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja           | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava  |
|------|---------|-------------|----|------------|----------------------------|------------------------------|---|
| 1446 | 1       | 1           | 8  | 11         | Poslovne zgrade u privredi |                              | Pravo zaloga<br>Hipoteka u korist Hupo Alpe - Adrija Banka AD.<br>Podgorica Rešenjem Br;060-63/07g od 12.01.07  |
| 1446 | 1       | 1           | 8  | 18         | Poslovne zgrade u privredi |                              | Pravo zaloga<br>Hipoteka rešenje 060-2585 od.25.9.2007 god  |
| 1446 | 1       | 1           | 8  | 19         | Poslovne zgrade u privredi | 07/04/2016<br>10:2           | Hipoteka<br>RJEŠENJE 060-214/16 OD 02.03.2016.G. I UG. O<br>HIPOTECI UZZ.BR.34/16 OD 24.02.2016.G.-NOTAR<br>ILIRIJANA ISMAILAGA IZ ULCINJA - U KORIST<br>HYPO ALPE ADRIA BANK AD PODGORICA RADI<br>OBEZBEDJIVANJA POTRAZIVANJA OD KORISNIKA<br>KEDITA HASANAGIQ SENADA IZ ULCINJA, U<br>IZNOSU OD 84.928,45 EURA SA ROKOM OTPLATE<br>KREDITA DO 30.01.2037.G. UZ KAMATNU STOPU U<br>IZNOSU OD 6,5%.                           |
| 1446 | 1       | 1           | 8  | 20         | Poslovne zgrade u privredi | 07/04/2016<br>10:3           | Zabrana otudjenja i opterećenja<br>RJEŠENJE 060-214/16 OD 02.03.2016.G. - BEZ<br>SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HYPO<br>ALPE-ADRIA BANK AD POGORICA  |
| 1446 | 1       | 1           | 8  | 21         | Poslovne zgrade u privredi | 07/04/2016<br>11:32          | Hipoteka<br>RJEŠENJE 060-213/16 OD 02.03.2016.G. I IZMJENA<br>UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR.35/2016 NOTAR<br>ILIRIJANA ISMAILAGA IZ ULCINJA - U KORIST<br>HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HYPO ALPE ADRIA<br>BANK AD PODGORICA, RADI OBEZBEDJIVANJA<br>POTRAZIVANJA OD KORISNIKA KREDITA<br>HASANAGIQ SENADA IZ ULCINJA, U IZNOSU OD<br>93.720,59 EURA SA ROKOM OTPLATE KREDITA DO<br>30.09.2037.G. UZ KAMATNU STOPU U IZNOSU OD<br>6.5%. |

## Podaci o teretima i ograničenjima

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

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)


  
 Načelnik: 
  
 Čaprići Dževdet



CRNA GORA

18400000008



108-919-1186/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-1186/2021

Datum: 07.04.2021.

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 SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 917-1-44/2021 OD 07 04 2021 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 652 - PREPIS**

| 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 |
| 1446               | 2       |             | 13<br>89   |             | UL.NIKOLA<br>DJAKONOVIĆA     | Neplodna zemljišta                 |            | 165                     | 0.00   |
| Ukupno             |         |             |            |             |                              |                                    |            | 165                     | 0.00   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |  |            |            |
|-------------------------------|--|------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto        | Prava      | Obim prava |
| 0000002033437                 | D.S.DD "PRIMORKA"BAR<br>ULCINJ Ulcinj Ulcinj | Korišćenje | 1/1        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Načelnik:   
Čaprići Dževdet





CRNA GORA

18400000008



108-919-1187/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-1187/2021

Datum: 07.04.2021.

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 SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 917\*1-44/2021 OD 07 04 2021 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 5182 - PREPIS**

| 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 |
| 1446               | 3       |             | 13<br>89   |             | UL.NIKOLA<br>DJAKONOVIĆA     | Neplodna zemljišta                 |            | 378                     | 0.00   |
| Ukupno             |         |             |            |             |                              |                                    |            | 378                     | 0.00   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |   |  |           |            |
|-------------------------------|---|--|-----------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                           |  | Prava     | Obim prava |
| 1606953223014                 | SULIĆ HAKIJA MUZAFER<br>DJERANI Ulcinj                          |  | Susvojina | 2/3        |
| 0000003031756<br>0            | DOO - REAM<br>DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 - PODGORICA PODGORICA 0 |  | Susvojina | 1/3        |

| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                    |                              |   |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|--------------------|------------------------------|---|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja   | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava  |
| 1446                              | 3       |             |    | 2          | Neplodna zemljišta |                              | Obavještenje o početku namirenja<br>Rešenje 060-143/14 od 4.4.2014 god-Obaveštenje o početku namirenja u kor hipotekarnog povjerioca NLB kao i da hipotekarni dužnik ne može raspolagat i nepokret bez saglasn hipotekarnog povjerica |

Napлата takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Načelnik:   
Čaprići Dževdet



18400000008



108-919-1188/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-1188/2021

Datum: 07.04.2021.

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 SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 917-1-44/2021 OD 07 04 2021 GOD, ULCINJ, 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<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1446               | 7       |             | 13<br>89   |             | UL.NIKOLA<br>DJAKONOVIĆA     | Livada 1. klase<br>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<br>0            | DOO - REAM<br>DŽORDŽA VAŠINGTONA BR 102 - PODGORICA PODGORICA 0 |  | Susvojina | 3/4        |
| 1105955223012                 | MIŠERI JUSUF SAMI<br>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<br>Vrijeme upisa | Opis prava   |
| 1446                              | 7       |             |    | 2          | Livada 1. klase  | 03/12/2003                   | Pravo službenosti<br>Pravo prolaza i korišćenja za parkiranje  |
| 1446                              | 7       |             |    | 3          | Livada 1. klase  | 24/11/2020<br>13:19          | Doživotno plodouživanje<br>Resenje 919-1405/20 od 23.10.2020 god-Ugovor o<br>Doživotnom izdržavanju UZZ.Br.365/20 od 19.10.2020 god<br>-sacinye pred Notarkom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja -<br>izmedju primalaca izdržavanja Miseri Sami i Miseri Indire i<br>davaoca izdržavanja Miseri Jusufa svi iz Ulcinja. |

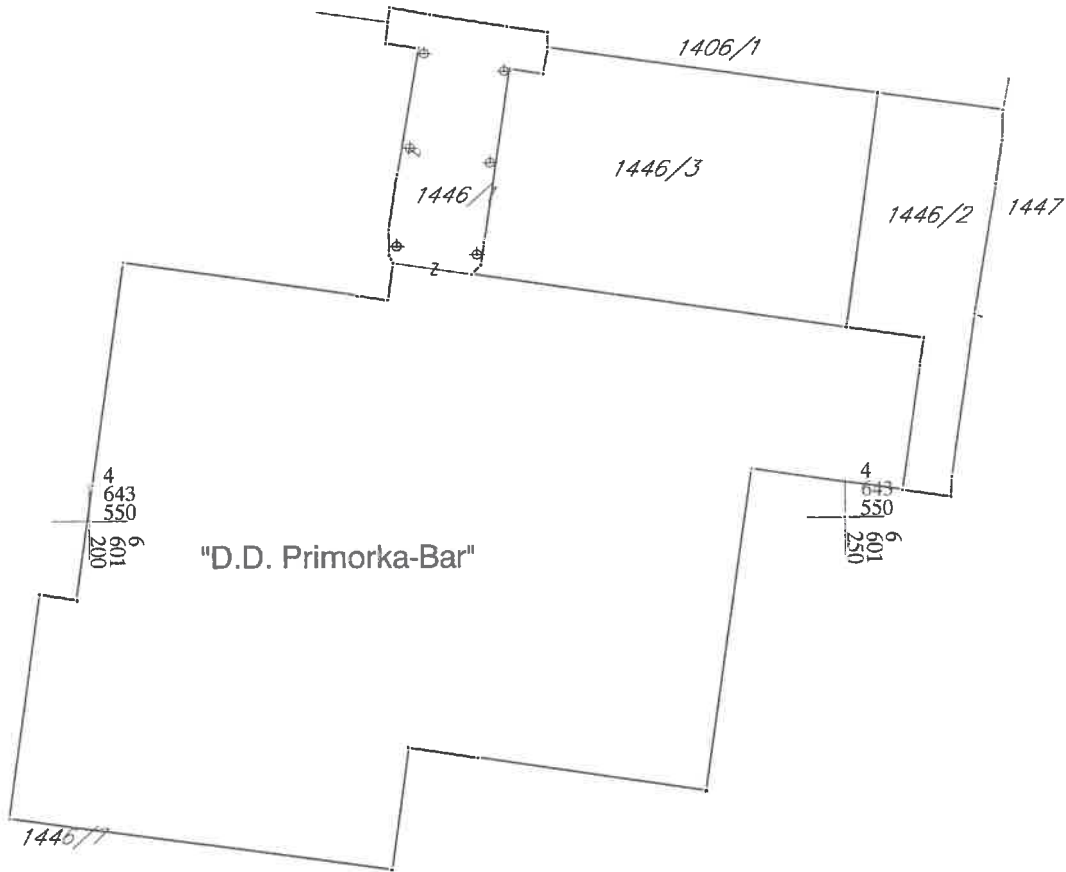
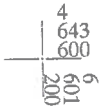
Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

 Načelnik:   
Čaprići Dževdet



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: 



Ovjerava  
Službeno lice: 