



**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.:05-307/1-14  
Ulcinj / Ulqin, 16.04.2014.god.

***Fatmir Gjocaj***

**ULCINJ**

**Doastavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za urbanističke parcele br.128 i 129, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donji Štoj“ - vikend naselje, Opština Ulcinj**

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

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

**Ovlašćeno lice Sekretarijata,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.**





**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.:05-307/1-14  
Ulcinj / Ulqin, 16.04.2014.god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 60 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Detaljnog urbanističkog plana „Donji Štoj“-vikend naselje, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.01-3277/3 od 27.10.1988. godine („Sl.list CG“ br.23/88 – opštinski propisi), na zahtjev **Lulzim Gjocaj**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata**  
**na urbanističkim parcelama br.128 i 129, koje čine katstarske parcele br.1619 i**  
**1620 KO Donji Štoj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donji Štoj“-vikend**  
**naselje, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE:**

Urbanističke parbele br.128 i 129, površine od 201,00 m<sup>2</sup>, formiraju:  
- katastarska parcela br.1619 sa lista nepokretnosti br.251 KO Donji Štoj, svojina 1/1 Gjocaj Fatmir, površine od 100,00 m<sup>2</sup> i  
- katastarska parcela br.1620 sa lista nepokretnosti br.251 KO Donji Štoj, svojina 1/1 Gjocaj Fatmir, površine od 101,00 m<sup>2</sup>.

Na urbanističkoj parceli br.128 se nalazi izgradjeni stambeni objekat za koji je izdato odobrenje za gradnju br.03-279 od 25.02.1991.god i na urbanističkoj parceli br.129 se nalazi izgradjeni stambeni objekat za koji je izdato odobrenje za gradnju br.03-280 od 25.02.1991.god.

"Situacija urbanističkih parcela br.128 i 129" u R=1/400 je sastavni dio ovih urbanističkih tehničkih uslova.

## **PLANIRANO STANJE:**

### **Urbanističke parcele 128 - 129;**

Na zahtjev stranke na osnovu člana 60 stava 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13), koji glasi "Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele" spojene su urbanističke parcele br.128 i 129.

Detaljnim urbanističkim planom „Donji Štoj“-vikend naselje, na katastarskim parcelama br.1619 i 1620 sa lista nepokretnosti br. 251 KO Donji Štoj, formirane su urbanističke parcele br.128 i 129 sa ukupnom površinom od 201,00 m<sup>2</sup> i na njima su planirani objekti spratnošću P+1 (prizemlje i sprat) i iste su prikazane na "Situaciji urbanističkih parcela br.128 i 129" u R-1/400 sa nanetim planiranim objektima.

### **Spratnost planiranih objekata: P+1 (prizemlje i sprat).**

Data je matrica za objekte, planirano na urbanističkim parcelama br.128 i 129, sa dimenzijama 4,50m x 8,00m.

Planirani gabariti objekta su u grafičkom prilogu uslova i nanijeti su u "Situaciji urbanističkih parcela br.128 i 129" u razmjeri R=1:400.

Max.bruto građevinska površina planiranih objekata:

-prizemlje ( 36,00m <sup>2</sup> + 36,00m <sup>2</sup> ) .....	72,00 m <sup>2</sup>
-sprat ( 36,00m <sup>2</sup> + 36,00m <sup>2</sup> ) .....	72,00 m <sup>2</sup>

**Krov:** dvovodni ili četvorovodni.

**Krovni pokrivač:** savremeni, kvalitetni i trajni materijali, kvalitetno ugrađen.

**Namjena objekta:** porodično vikend objekat.

### **Nivelacijone kote:**

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenje između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.00 m,
- za stambene etaže do 3.5 m.

### **Regulaciona i građevinska linija:**

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanistička parcela graniči sa javnom površinom je prikazana sa koordinatnim tačkama br. 1, 5 i 6 i iste su prikazane u grafičkom prilogu – "Situacija urbanističkih parcela br.128 i 129" u R=1/400.

Grđevinske linije prikazane su u grafičkom prilogu– "Situacija urbanističkih parcela br.128 i 129" u R=1/400, i iste su definisane sa koordinatama tačaka A, B, C i D.

**Oblikovanje i primjena materijala:** Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade. Kod primjene materijala koristiti savremene, kvalitetne i trajne materijale, a u zavšnoj obradi fasade voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha.

**Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju vodeći računa o važećim pravilnicima iz ove oblasti:

- Pravilnik o tehničkim normativima za beton i armirani beton (sl.list.SFRJ br. 11/87),
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u

seizmičkim područjama (sl.list SFRJ br.31/81, 49/82, 21/88, 52/90) i ostali važeći propisi za gradjenje u seizmičkim područjama. Za ovo područje proračune raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta voditi računa o nosivosti tla odnosno izvršiti geotehničko ispitivanje terena.

**Klimatski uslovi:** Neposredna blizina mora u Ulcinju uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 15.7 stepeni C. Ekstremne temperature vazduha su:

- apsolutna max. temperatura je 32.2 C (jul-avgust)
- apsolutna min. temperatura je 8.3 C (decembar-januar)
- prosječna godišnja visina atmosferskog taloga iznosi 1284 mm
- min. godišnja visina padavina 759 mm od ukupnog broja posmatranih

slučajeva u prosjeku.

U Ulcinju duvaju tipično primorski vjetrovi.

Za potrebe proračuna koristiti podatke hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

#### **POSEBNI USLOVI:**

- I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (sl.list RCG br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.
- II. Parkiranje za potrebe objekta obezbjediti na parceli površinski ili u okviru samog objekta (parking garaže).
- III. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/93).
- IV. Projektom dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- V. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije – Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VI. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obezbjediti od nadležnog javnog preduzeća – Telekomunikacioni centar Ulcinj. Tk instalacije projektovati i izvršiti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VII. 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.
- VIII. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog intenziteta 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.

- IX. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG „ br. 48/08).
- X. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, noramativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:
- Pravilnik za beton i armirani beton (Sl.list SFRJ br. 11/87)
  - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).
  - Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986-nacrt)
  - Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
  - Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.
- XI. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
  - Energetsku efikasnost zgrada;
  - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
  - Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
  - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).
  - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
  - Pri izgradnju objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
  - Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

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

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta (Sl.list CG br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih su 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana „Donji Štoj“-vikend naselje u R=1/1000, kao i "Situacija urbanističkih parcela br.128 i 129" sa ucrtanim gabaritima objekata u R=1/400.

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

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

**Ovlašćeno lice Sekretarijata,**  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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



# Situacija urb. parcele br.128 i 129 sa Dup-a "Donji Štoj"

Urb. parc br.128=101m<sup>2</sup>  
 Kat. parc br.1620=101m<sup>2</sup> sa lista nepokretnosti br.251  
 Ko Donji Štoj svojina Gjocaj Paimir

Urb. parc br.129=100m<sup>2</sup>  
 Kat. parc br.1619=100m<sup>2</sup> sa lista nepokretnosti br.251  
 Ko Donji Štoj svojina Gjocaj Paimir

R=1:400

Koordinate tabaka urbanističke parcele br.128  
 1.X=6605906.63 Y=4641565.69  
 2.X=6605910.76 Y=4641576.96  
 3.X=6605918.84 Y=4641574.02  
 4.X=6605914.63 Y=4641562.80

Koordinate tabaka urbanističke parcele br.129  
 6.X=6605914.63 Y=4641562.80  
 3.X=6605918.84 Y=4641574.02  
 4.X=6605928.70 Y=4641571.14  
 5.X=6605922.62 Y=4641559.91

Koordinate tabaka planiranog objekta  
 na urb parc br.128

A.X=6605907.95 Y=4641566.28  
 B.X=6605910.65 Y=4641573.79  
 C.X=6605914.85 Y=4641572.29  
 D.X=6605912.14 Y=4641564.75



Koordinate tabaka planiranog objekta  
 na urb parc br.129

A.X=6605916.32 Y=4641563.21  
 B.X=6605919.04 Y=4641570.74  
 C.X=6605923.59 Y=4641569.23  
 D.X=6605920.58 Y=4641561.70

Koordinate regulaciona linija  
 urb parc br.128 i 129

1.X=6605906.63 Y=4641565.69  
 6.X=6605914.63 Y=4641562.80  
 5.X=6605922.62 Y=4641559.91

**Legenda:**

 Urbanistička parcela po Dup-u  
 Objekat po Dup-u

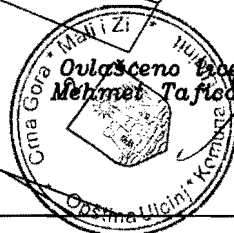
**Napomena:**

Planirana spravnost objekata  
 je P+1 po Dup-u Donji Štoj

Pjeter Dobreci geom.



Ulcinj/2014



Ovlašćeno lice Sekretarijata  
 Mehmet Tafica dipl. ing. gradj

# Karta regulacije

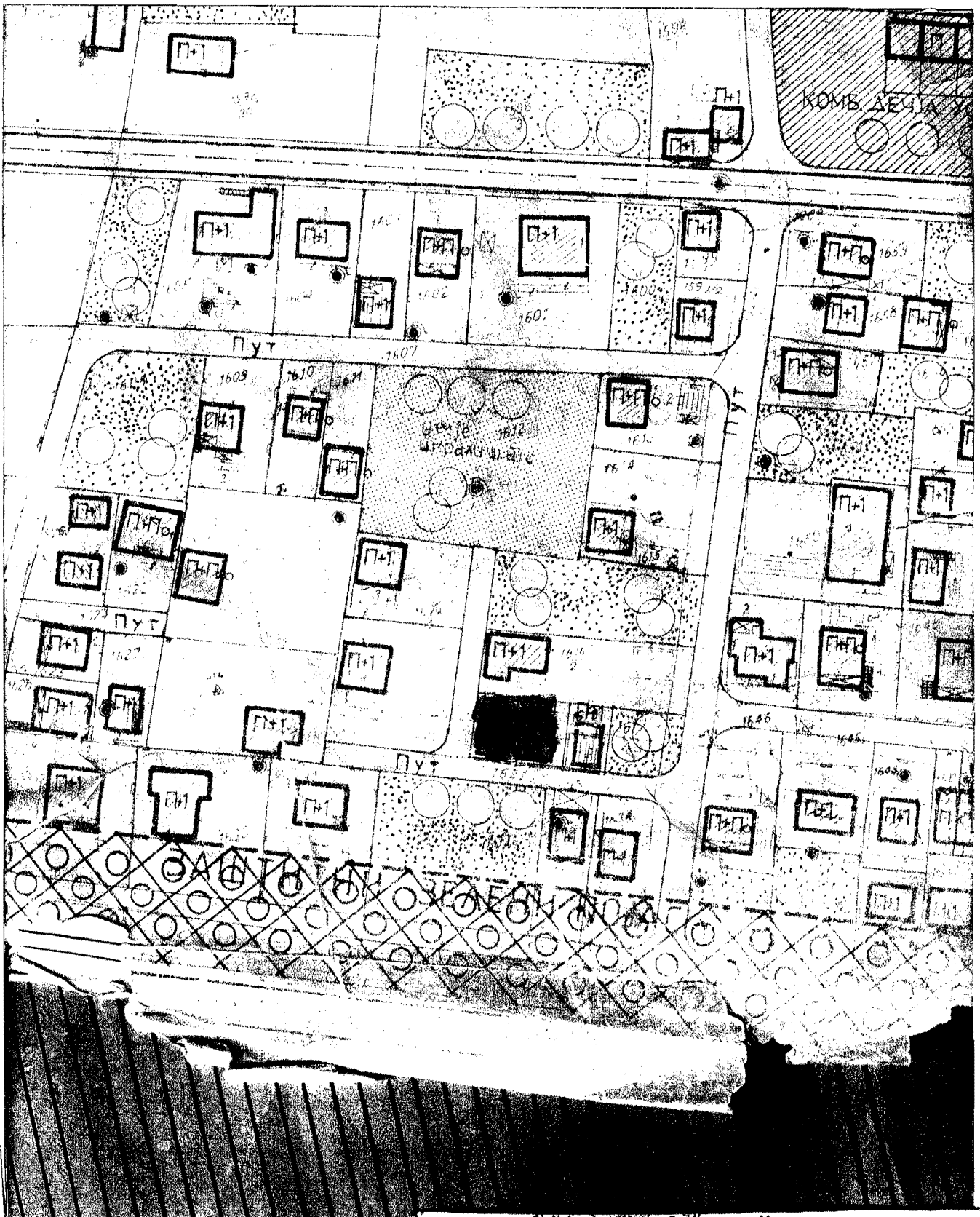


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad

Ovlašćeno lice Sekretarijata  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



# Karta spratnosti

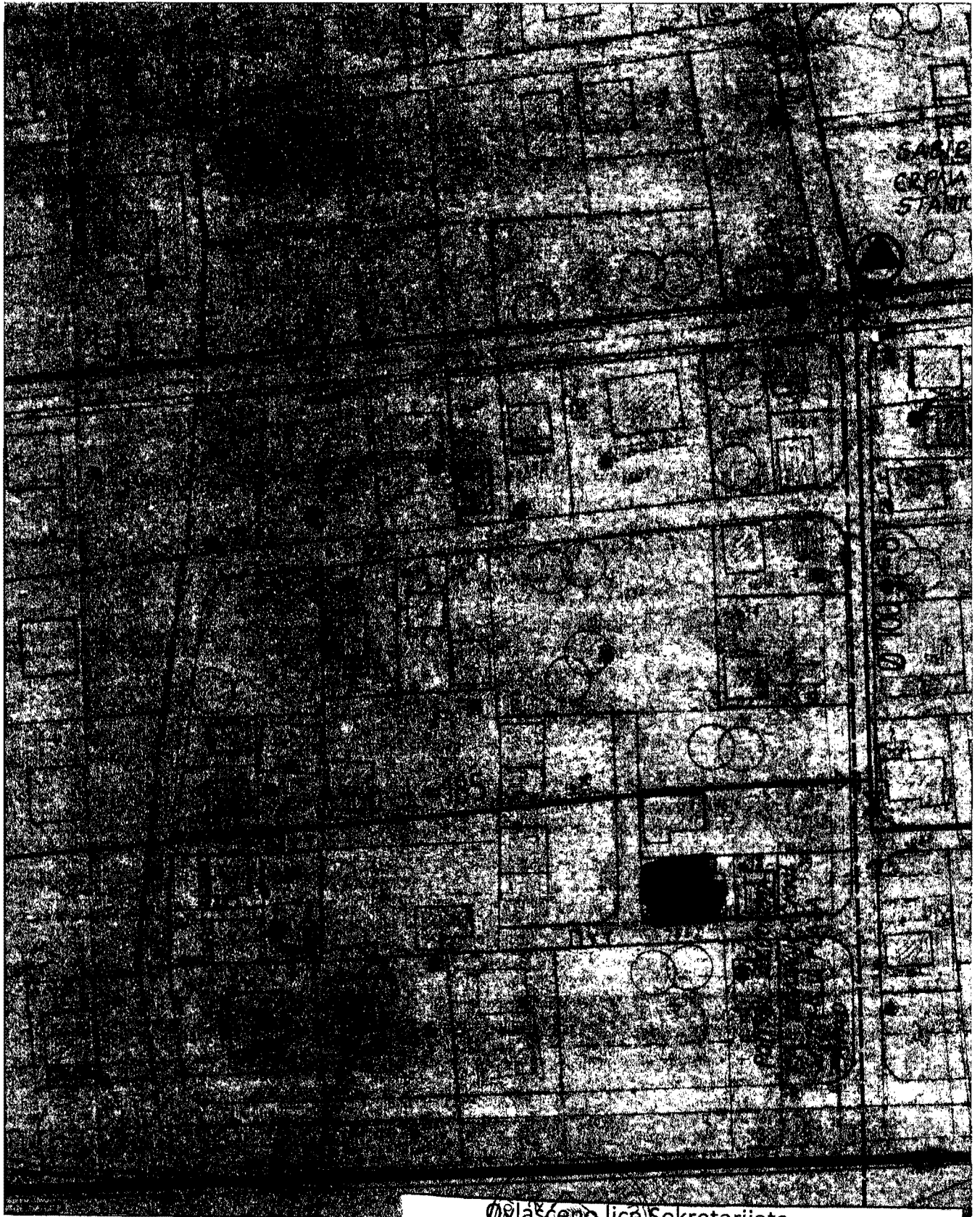


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Ovlašćeno lice Sekretarijata  
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

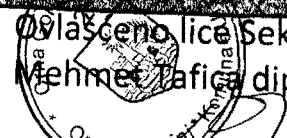


# Karta hidrotehničke infrastrukture

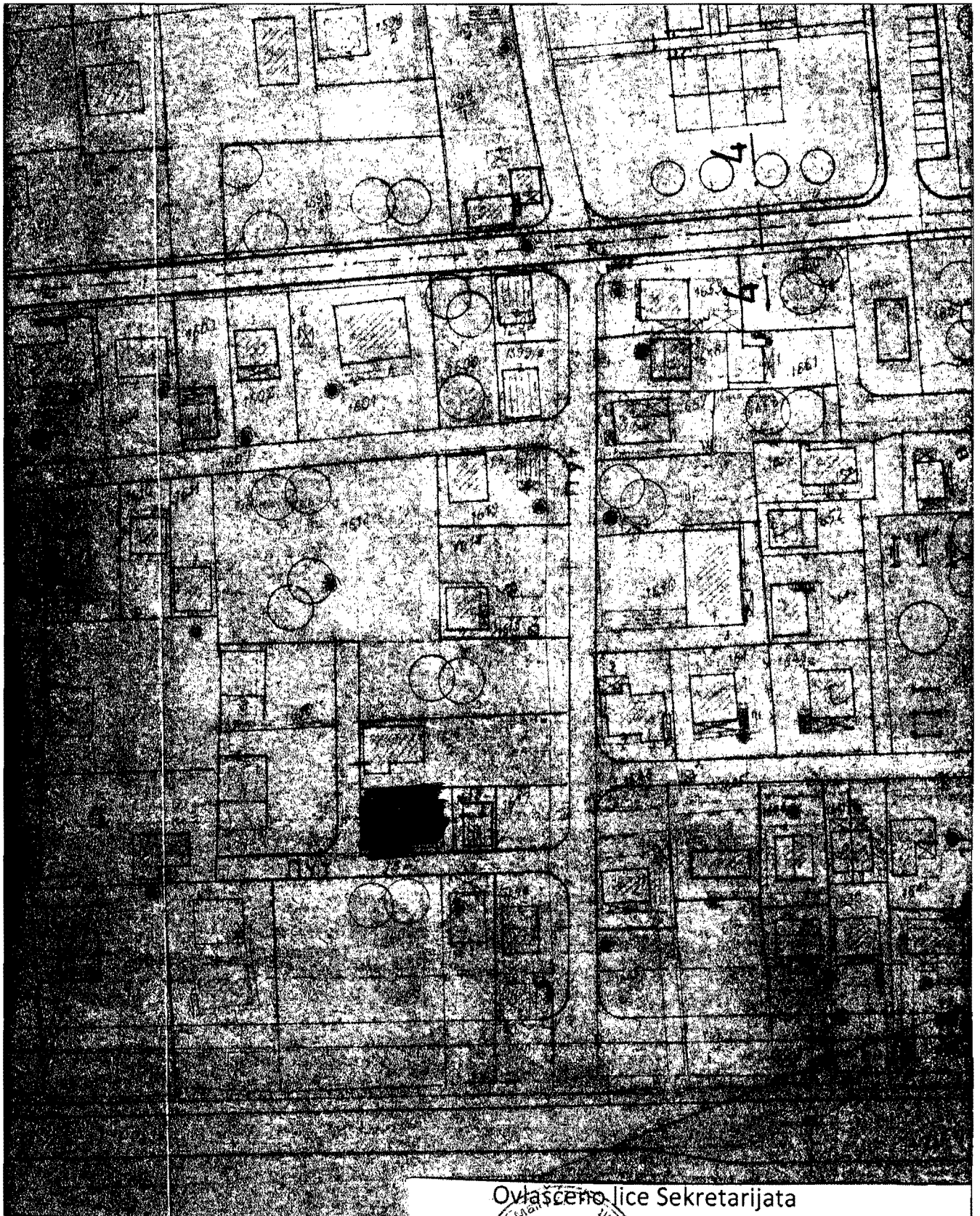


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafić, dipl.ing. građ.

Ovlašćeno lice Sekretarijata  
Mehmet Tafić, dipl.ing. građ.



# Karta saobraćaja



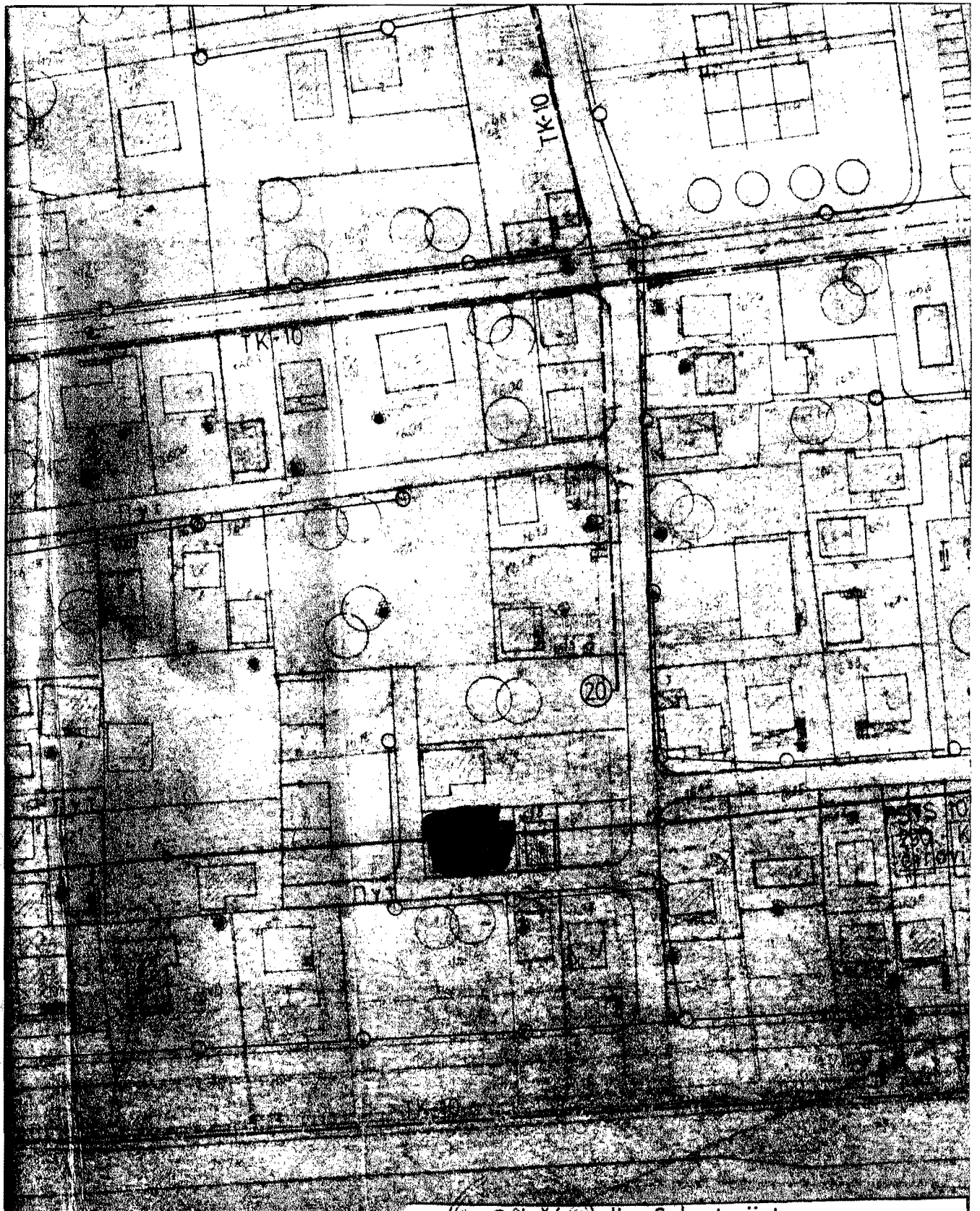
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

Ovlašćeno lice Sekretarijata  
Mehmet Tafica dipl.ing. građ.

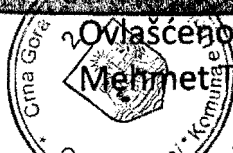




# Karta elektroenergetike



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



Ovlašćeno lice Sekretarijata  
Mehmet Tafica dipl.ing. grad.



PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ  
Broj: 108-956-1-943/2014  
Datum: 20.03.2014  
KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" br. 29/07 i "Sl.list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ,**  
izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS 251

Podaci o parcelama								
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa	Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina	Prihod
1619		8 25	17.02.2014 5224	DONJI ŠTOJ	Dvorište KUPOVINA		71	0.00
	1	8 25	17.02.2014 5224	DONJI ŠTOJ	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		29	0.00
1620		8 25	17.02.2014 5223	DONJI ŠTOJ	Dvorište KUPOVINA		72	0.00
	1	8 25	17.02.2014 5223	DONJI ŠTOJ	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		29	0.00
							201	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj ID Broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
6184000000389 DE	GJOCAJ FATMIR UL.MAX SLEVOGT STRASSE 6.	Svojina	1 / 1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta						
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina Izgradnje	Spratnost - Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava, JMBG Adresa, Mesto	
1619	1	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		P 29	Svojina GJOCAJ FATMIR UL.MAX SLEVOGT STRASSE 6.	1 / 1 6184000000389 DE
1620	1	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		P 29	Svojina GJOCAJ FATMIR UL.MAX SLEVOGT STRASSE 6.	1 / 1 6184000000389 DE

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Upis broj Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1619	1		1	Zgrada za odmor(vikendica)		610 Nema dozvolu
1620	1		1	Zgrada za odmor(vikendica)		610 Nema dozvolu

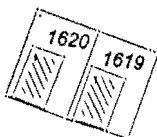
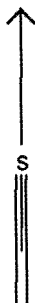
REPUBLIKA CRNA GORA  
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica ULCINJ  
 Katastarska opština DONJI [TOJ

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

4  
641  
600  
9  
006  
509

4  
641  
600  
9  
006  
509



4  
641  
500  
9  
006  
509

4  
641  
500  
9  
006  
509

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
1619	DVORIŠTE	-	DONJI [TOJ			71		
	BEKADA ZA ODMOR (VIKENDICA)	-	-//-			29		
1620	DVORIŠTE	-	-//-			72		
	BEKADA ZA ODMOR (VIKENDICA)	-	-//-			29		
						201		

Ulcinj 20 03 2014 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella

z. NAČELNIK  
 Čaprići Dževdet dipl. prav