



K

**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.:05-332/23-18/3  
Ulcinj / Ulqin, 27.01. 2023. god.

***Buzuku S. Valjon***

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

**Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-18/3 od 27.01.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata za stanovanje u građevinskom području seoskog naselja, u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, Opština Ulcinj**

**Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.**



**Dostravljeno:**

3x Imenovanom

1x Urbanističko-građevinskoj inspekciji

1x Arhivi i

1x U spise predmeta

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b>  <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-332/23-18/3          Ulcinj / Ulqin, 27.01. 2023. god.</p>	<p><b>Crna Gora</b>  <b>Mali i Zi</b>  <b>OPŠTINA ULCINJ</b>  <b>KOMUNA E ULQINIT</b></p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu članova 3 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22), 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 Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, usvojen Odlukom Vlade Crne Gore br.07-389 od 16.02.2017.godine („Sl.list CG“, br.16/2017 od 10.03.2017.god.), na zahtjev <b>Buzuku S. Valjon</b> broj 05-332/23-18/1 od 12.01. 2023.godine, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za izgradnju objekata za stanovanje u građevinskom području seoskog naselja, na katastarskim parcelama br. 8579/1, 8579/2, 8579/6, 8579/7, 8579/8 i 8579/9 sa lista nepokretnosti br.5261 KO Ulcinj, Planska zona 5 u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b><i>Buzuku S. Valjon</i></b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	<p><u>Lokacija:</u>          Lokacija za izgradnju objekata za stanovanje u građevinskom području seoskog naselja nalaze se na katastarskim parcelama br. 8579/1, 8579/2, 8579/6, 8579/7, 8579/8 i 8579/9 sa lista nepokretnosti br. 5261 KO Ulcinj.          Lokacija za izgradnju objekata za stanovanje seoskog naselja na katastarskim parcelama br. 8579/1, 8579/2, 8579/6, 8579/7, 8579/8 i 8579/9 sa lista nepokretnosti br. 5261 KO Ulcinj, nije obuhvaćena detaljno razradom planske dokumentacije.</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>	
	<p><b>Namjena planiranih objekata;</b> katastarske parcele br. 8579/1, 8579/2, 8579/6, 8579/7, 8579/8 i 8579/9 sa lista nepokretnosti br. 5261 KO Ulcinj, u grafičkim prilogom na karti br.12a - "Namjena površina", prikazane kao površine za "GP-ruralna naselja.</p> <p><b><u>Uslovi unutar postojećih građevinskih područja sela:</u></b>          Moguća je izgradnja slobodnostojećih i dvojnih stambenih objekata, kao i objekata u nizu.</p> <p><b>Vrsta objekta:</b> <i>objekti za stanovanje;</i></p>	

7.2.

**Pravila parcelacije****PARCELACIJA I REGULACIJA:**

Na katastarsku parcelu br. 8579/1 sa lista nepokretnosti br.5261 KO Ulcinj sa površinom od 463,00m<sup>2</sup> sa namjenom "GP- ruralna naselja", planirati objekat za stanovanje spratnosti S+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata).

Na katastarsku parcelu br. 8579/2 sa lista nepokretnosti br.5261 KO Ulcinj sa površinom od 403,00m<sup>2</sup> sa namjenom "GP- ruralna naselja", planirati objekat za stanovanje spratnosti S+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata).

Na katastarsku parcelu br. 8579/6 sa lista nepokretnosti br.5261 KO Ulcinj sa površinom od 404,00m<sup>2</sup> sa namjenom "GP- ruralna naselja", planirati objekat za stanovanje spratnosti S+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata).

Na katastarsku parcelu br. 8579/7 sa lista nepokretnosti br.5261 KO Ulcinj sa površinom od 401,00m<sup>2</sup> sa namjenom "GP- ruralna naselja", planirati objekat za stanovanje spratnosti S+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata).

Na katastarsku parcelu br. 8579/8 sa lista nepokretnosti br.5261 KO Ulcinj sa površinom od 575,00m<sup>2</sup> sa namjenom "GP- ruralna naselja", planirati objekat za stanovanje spratnosti S+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata).

Na katastarsku parcelu br. 8579/9 sa lista nepokretnosti br.5261 KO Ulcinj sa površinom od 402,00m<sup>2</sup> sa namjenom "GP- ruralna naselja", planirati objekat za stanovanje spratnosti S+P+2 (suteran, prizemlje i dva sprata).

Katastarske parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice.

Na grafičkom prilogu "Skica parcela", u razmeri 1:2500 grafički su prikazane granice katastarskih parcela odnosno koordinatne tačke katastarskih parcela br. 8579/1, 8579/2, 8579/6, 8579/7, 8579/8 i 8579/9 KO Ulcinj.

**Urbanističke parcele:** Katastarska parcela br. 8579/1 površine od 463,00m<sup>2</sup>, katastarska parcela br. 8579/2 površine od 403,00m<sup>2</sup>, katastarska parcela br. 8579/6 površine od 404,00m<sup>2</sup>, katastarska parcela br. 8579/7 površine od 401,00m<sup>2</sup>, katastarska parcela br. 8579/8 površine od 575,00m<sup>2</sup> i katastarska parcela br. 8579/9 površine od 402,00m<sup>2</sup>, sve sa lista nepokretnosti br. 5261 KO Ulcinj, 1/1 susvojina Buzuku Sabri Valjon i Haxhibrahimi Muzafer Latif, postaju urbanističke parcele, pošto investitor u svom zahtjevu naveo da katastarske parcele:

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

**Izgradnja u građevinskim područjima seoskih naselja**

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Ulcinj, u okviru urbanističkih parcela odnosno na katastarskih parcela br. 8579/1, 8579/2, 8579/6, 8579/7, 8579/8 i 8579/9 sa lista nepokretnosti br. 5261 KO Ulcinj, moguće je izgradnja objekata za stanovanje sa sledećim parametrima:

- katastarske parcele br. 8579/1, 8579/2, 8579/6, 8579/7, 8579/8 i 8579/9 sa lista nepokretnosti br. 5261 KO Ulcinj sa namjenom "GP- ruralna naselja", prikazane u grafičkom prilogu ovih uslova na karti br.12a - "Namjena površina".

- **Gabariti objekata:** Maksimalna bruto građevinska površina slobodnostojećih stambenih objekata je: 250,00m<sup>2</sup> (ukoliko nije stambene namjene, suteran ne ulazi u obračun BGP).

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

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

**Planirani objekti - u građevinskom području seoskog naselja**

Na katastarskim parcelama br. 8579/1, 8579/2, 8579/6, 8579/7, 8579/8 i 8579/9 sa lista nepokretnosti br. 5261 KO Ulcinj, sa namjenom "GP- ruralna naselja", moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

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

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

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

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

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

- Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 3m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stara, tradicionalna sela i njihovi zaseoci treba da se obnove na način da ostanu takva kakva danas jesu, ali uz dopune, kojima neće biti narušiti njihov duh, a

koje će doprinijeti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i očekivanom shvatanju komfornog življenja.

Ta *poboljšanja se sastoje u:*

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

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

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

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

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

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

#### **UREĐENJE KATASTARSKE PARCELE**

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

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

Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspoložu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.

Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

#### **PREPORUKE KOJE SE TIČU KONSTRUKTIVNOG SISTEMA:**

Na području koje pokriva PUP moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

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

Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.

Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.

Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnju diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati

7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p>Građevinska linija objekta na katastarsku parcelu je linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovину saobraćajnica. Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 3,00m.</p> <p>Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice katastarske parcele.</p> <p>Kote prizemlja objekta treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.</p> <p>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 predmetne katastarske parcele/ katastarskih parcela. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.</p>
8	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p><b>PREPORUKE KOJE SE TIČU SEIZMIČNOSTI ZONE:</b></p> <p>Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti <math>K_s = 0.10</math>. (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.</p> <p>Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.</p>
9	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).</p>
10	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Zelenilo individualnih stambenih objekata</b></p> <p>Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno nasljeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje „zelenih prodora” u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.</p>
11	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>/</p>
12	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>/</p>
13	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>/</p>
14	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p>

	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	<b>Fazna gradnja objekta:</b> Realizacija sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja cjelinu.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 ( II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „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>
	<b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati: - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta

eletronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;

- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;

**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:**

- **Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>,**

- **Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture**

**<http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>, kao i**

- **Adresu web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp> 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.**

18 . POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

/

19 . POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

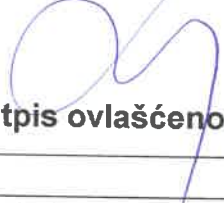
/

20 . ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

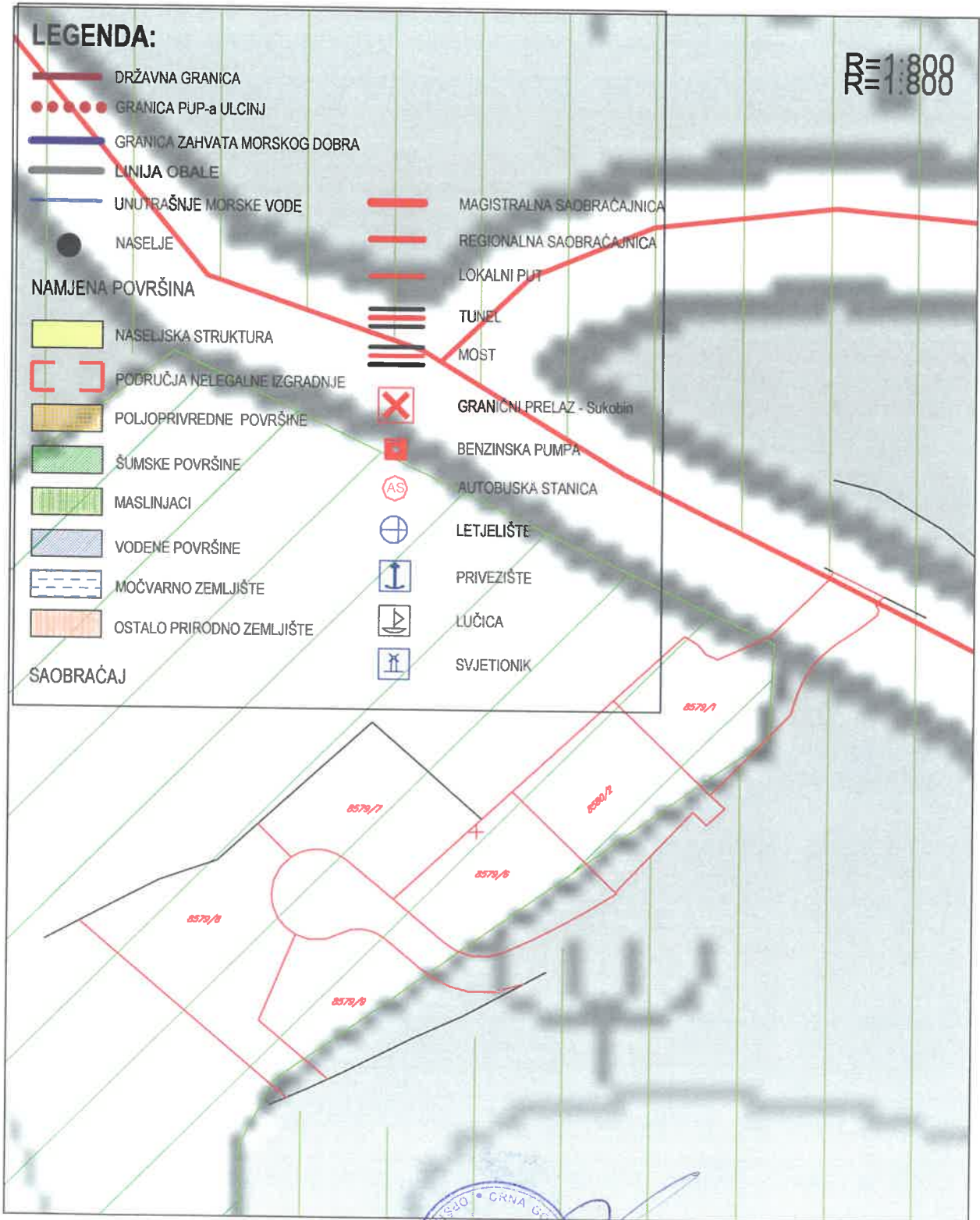
Oznaka urbanističke parcele / katastarske parcele	8579/1 KO Ulcinj
Površina urbanističke parcele / katastarske parcele 4568/2 KO Ulcinj (m <sup>2</sup> )	463,00
Oznaka urbanističke parcele / katastarske parcele	8579/2 KO Ulcinj
Površina urbanističke parcele / katastarske parcele 4568/3 KO Ulcinj (m <sup>2</sup> )	403,00
Oznaka urbanističke parcele / katastarske parcele	8579/6 KO Ulcinj
Površina urbanističke parcele / katastarske parcele 4568/4 KO Ulcinj (m <sup>2</sup> )	404,00
Oznaka urbanističke parcele / katastarske parcele	8579/7 KO Ulcinj
Površina urbanističke parcele / katastarske parcele 4568/5 KO Ulcinj (m <sup>2</sup> )	401,00
Oznaka urbanističke parcele / katastarske parcele	8579/8 KO Ulcinj
Površina urbanističke parcele / katastarske parcele 4568/6 KO Ulcinj (m <sup>2</sup> )	575,00
Oznaka urbanističke parcele / katastarske parcele	8579/9 KO Ulcinj



Površina urbanističke parcele / katastarske parcele 4568/7 KO Ulcinj (m <sup>2</sup> )	402,00
Namjena	Stanovanje
Maksimalna spratnost objekata	S+P+2
Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna visina objekta računajući od kote trotoara oko kuće je 10.50m
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. - Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	/
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/
<b>OSTALI USLOVI</b>	
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objekta(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22) 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, 82/2020 i 86/22).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>	
21	<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva,</li> <li>- Urbanističko-građevinskoj inspekciji</li> <li>- Arhivi i</li> <li>- U spise predmeta.</li> </ul>

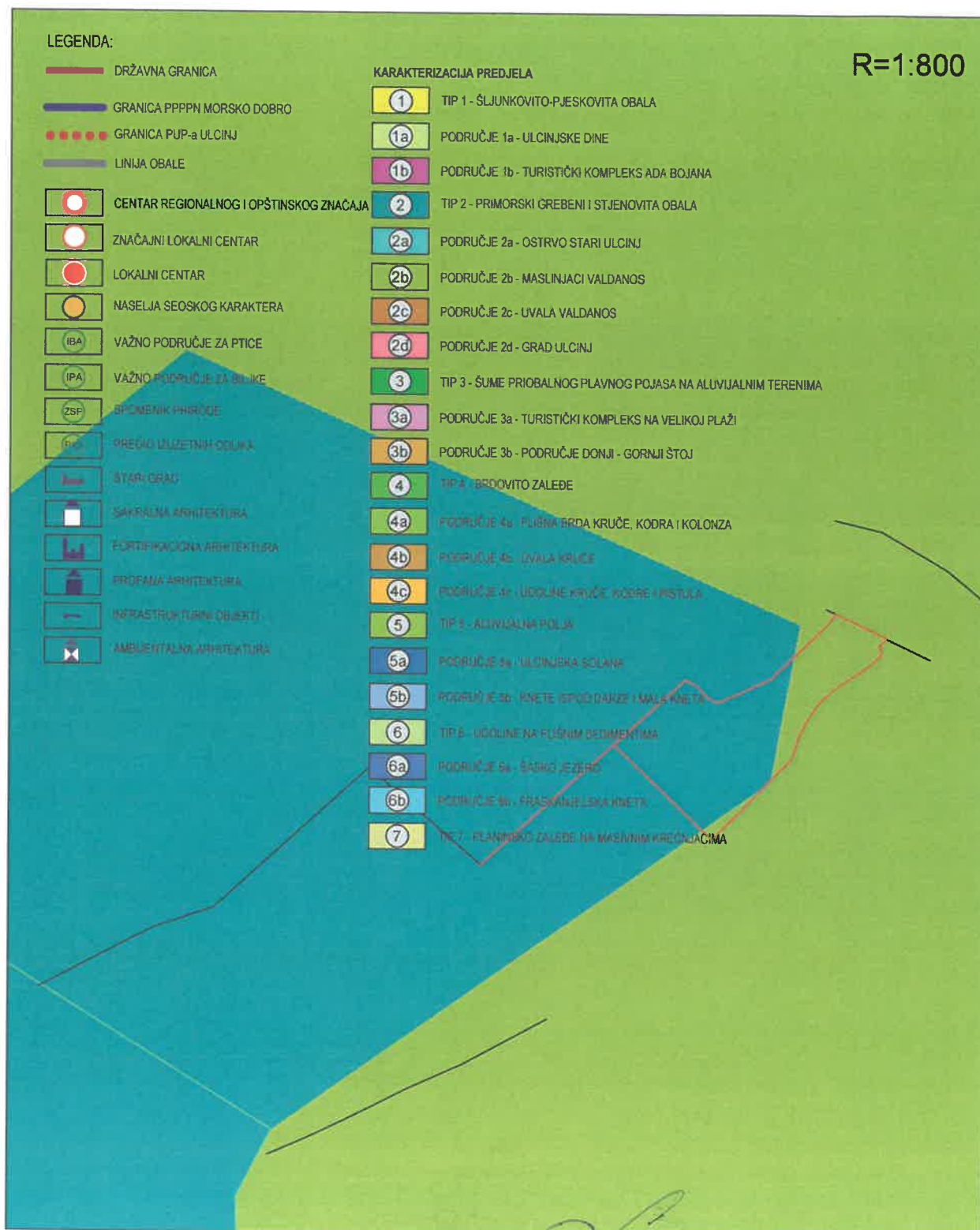
22	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,</b> Mehtet Tafica, dipl.ing.građ.
		 <b>potpis</b>
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
24		 <b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b>	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj u R=1/800.

# Prostorno urbanistički plan Plan br.08 Postojeće stanje-namjena površina



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Meimet Tafica, dipl.ing.građ.

# Prostorno urbanistički plan Plan br.09 Tipologija predjela





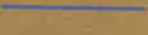








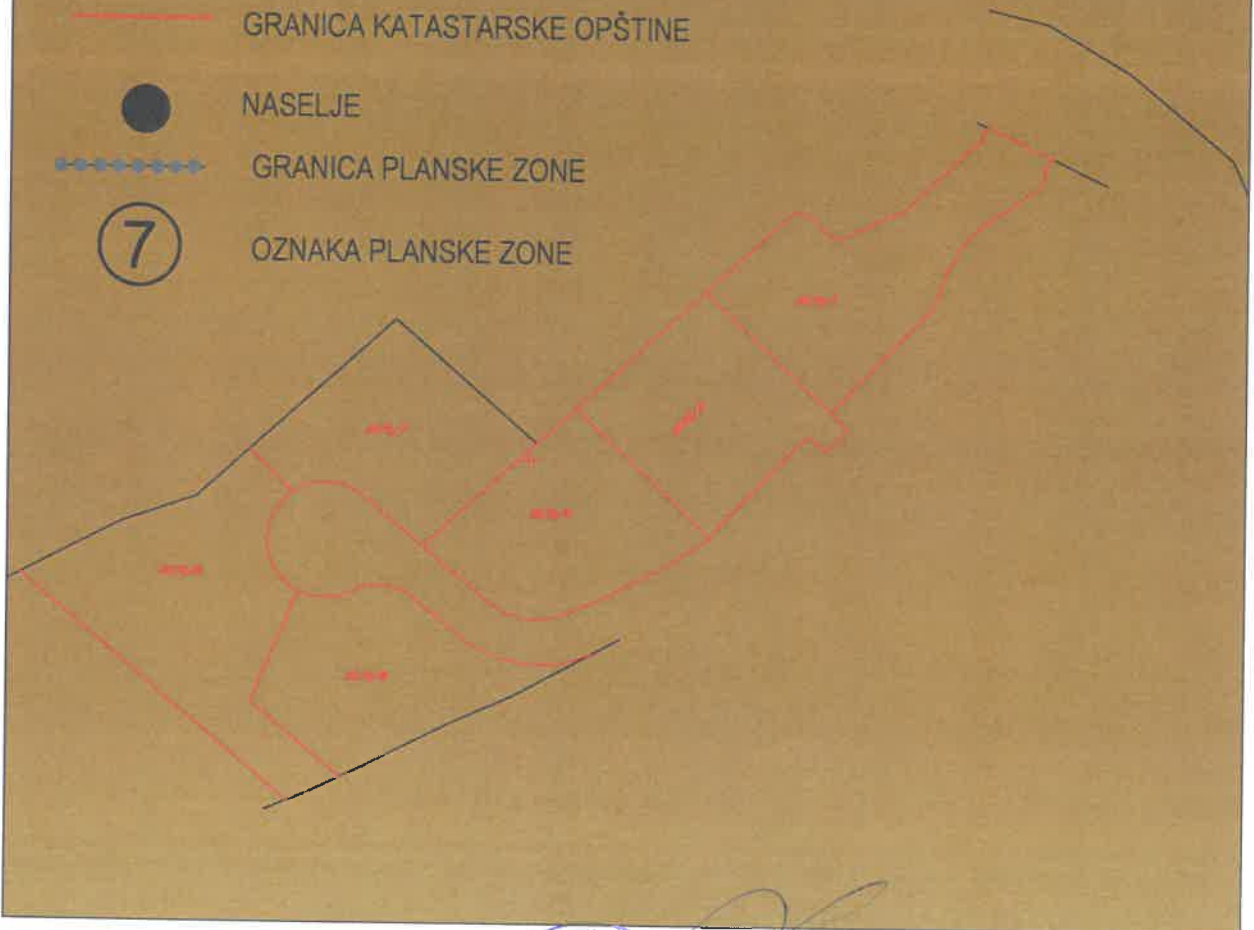
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Prostorno urbanistički plan  
Plan br.10 Planske zone

**LEGENDA:**

R=1:800

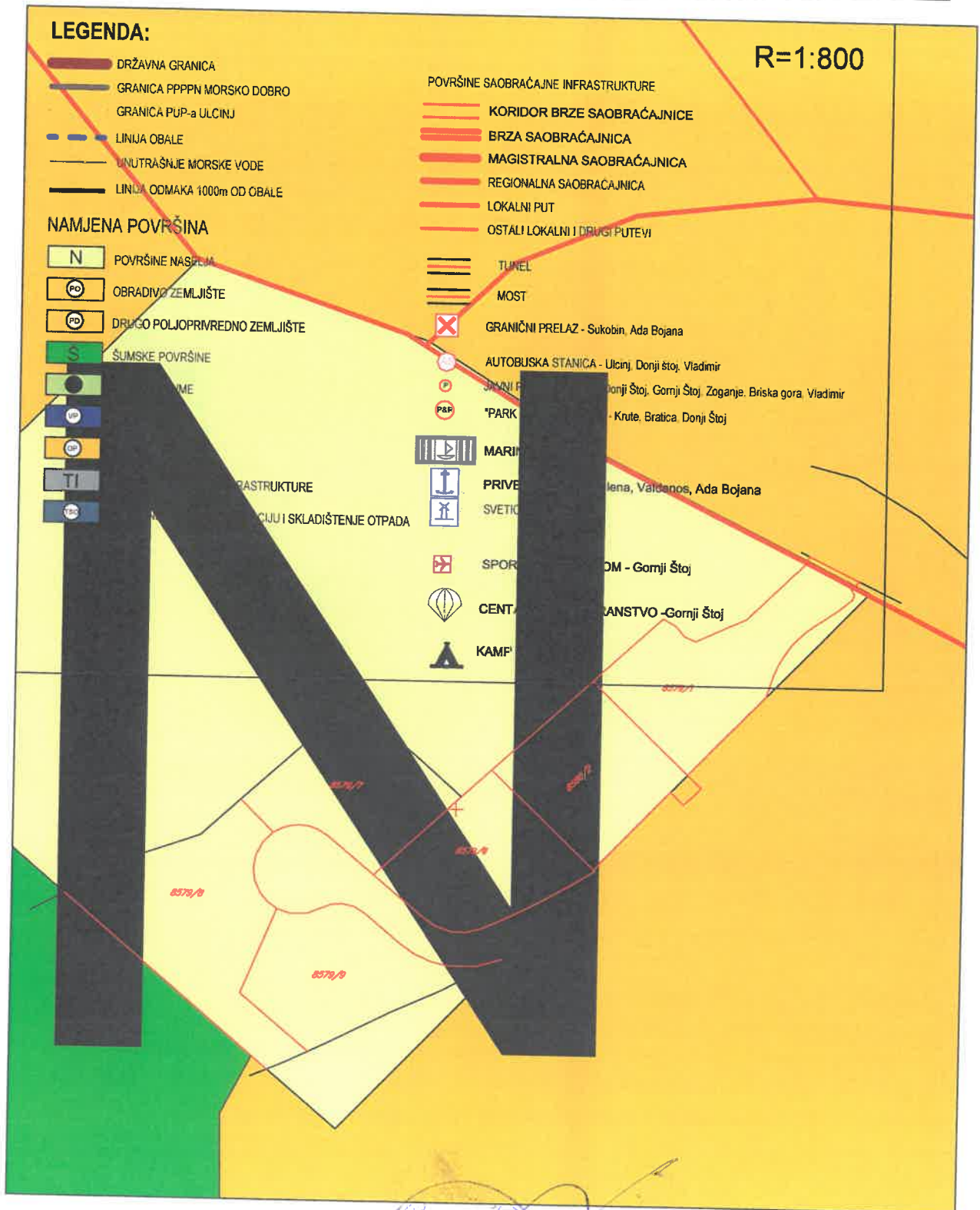
-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
-  LINIJA OBALE
-  UNUTRAŠNJE MORSKE VODE
-  OBALNI POJAS
-  RURALNO ZALEĐE
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
-  NASELJE
-  GRANICA PLANSKE ZONE
-  OZNAKA PLANSKE ZONE



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



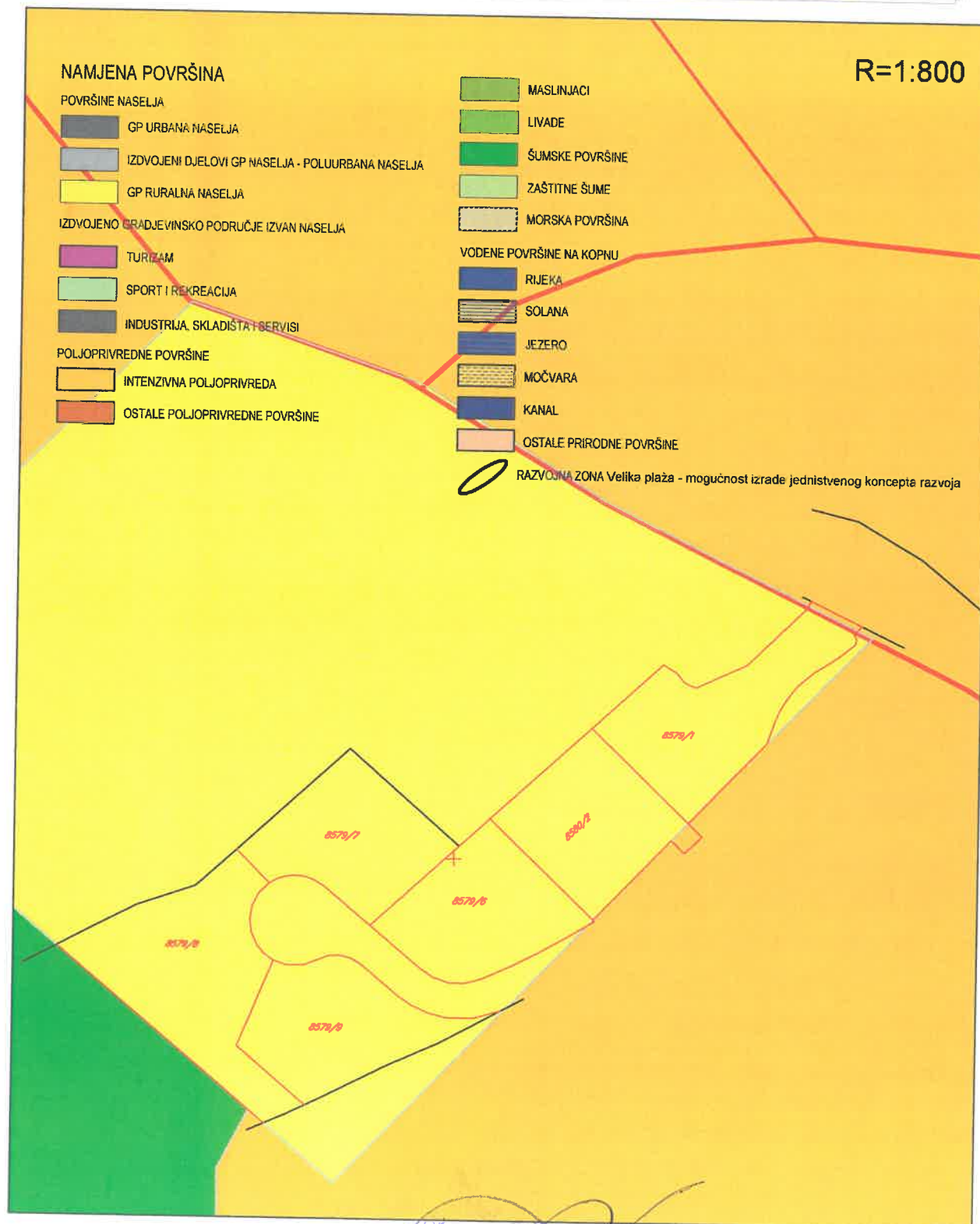
# Prostorno urbanistički plan Plan br.12 Plan namjene površina GIS



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Taflea, dipl.ing. građ.

# Prostorno urbanistički plan opštine Ulcinj

## Plan br.12a namjena površina



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
 Mehmet Tafica dip.ing.građ.









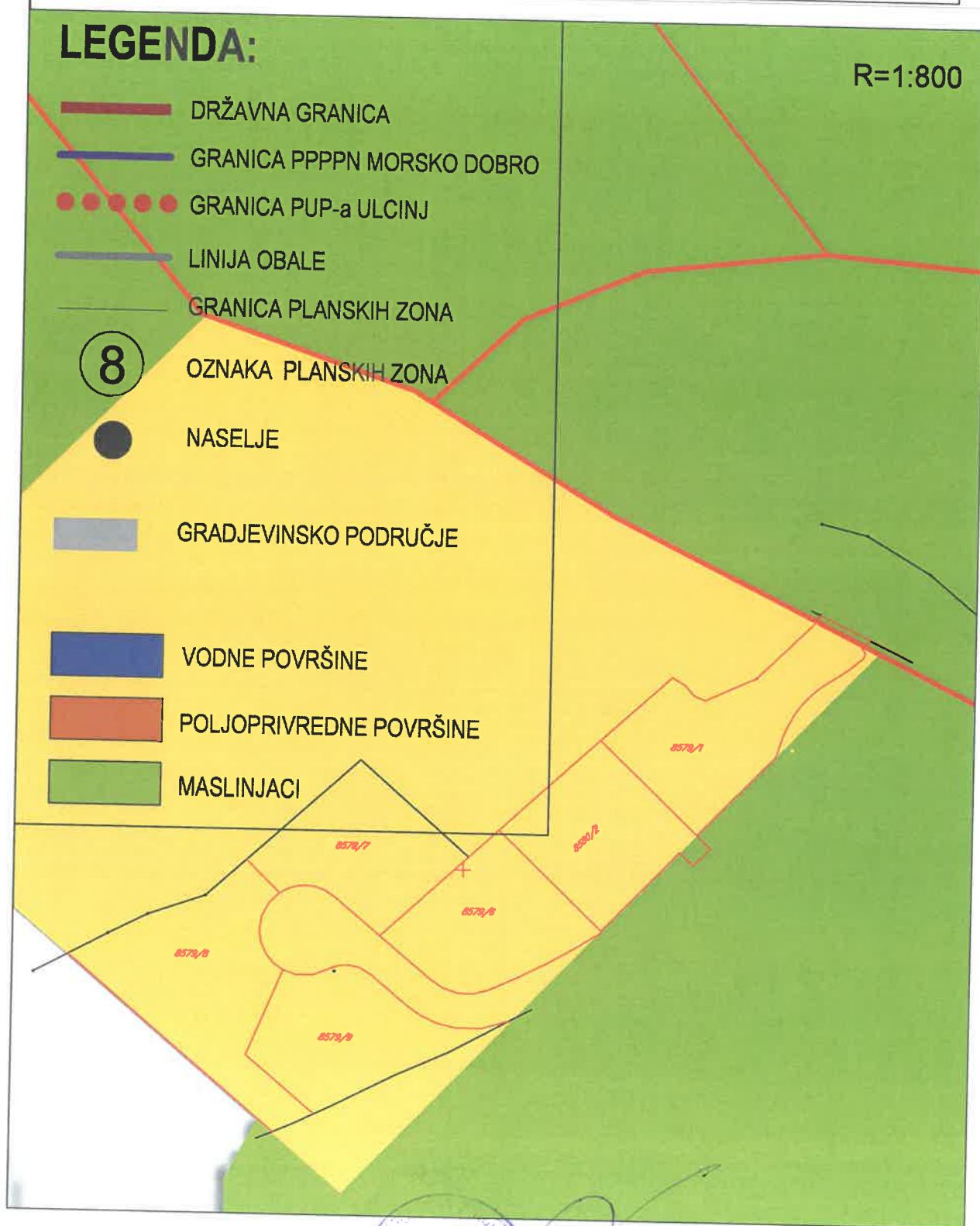


Prostorno urbanistički plan  
Plan br.13 Koncept razvoja djelatnosti

**LEGENDA:**

R=1:800

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  LINIJA OBALE
-  GRANICA PLANSKIH ZONA
-  OZNAKA PLANSKIH ZONA
-  NASELJE
-  GRADJEVINSKO PODRUČJE
-  VODNE POVRŠINE
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  MASLINJACI




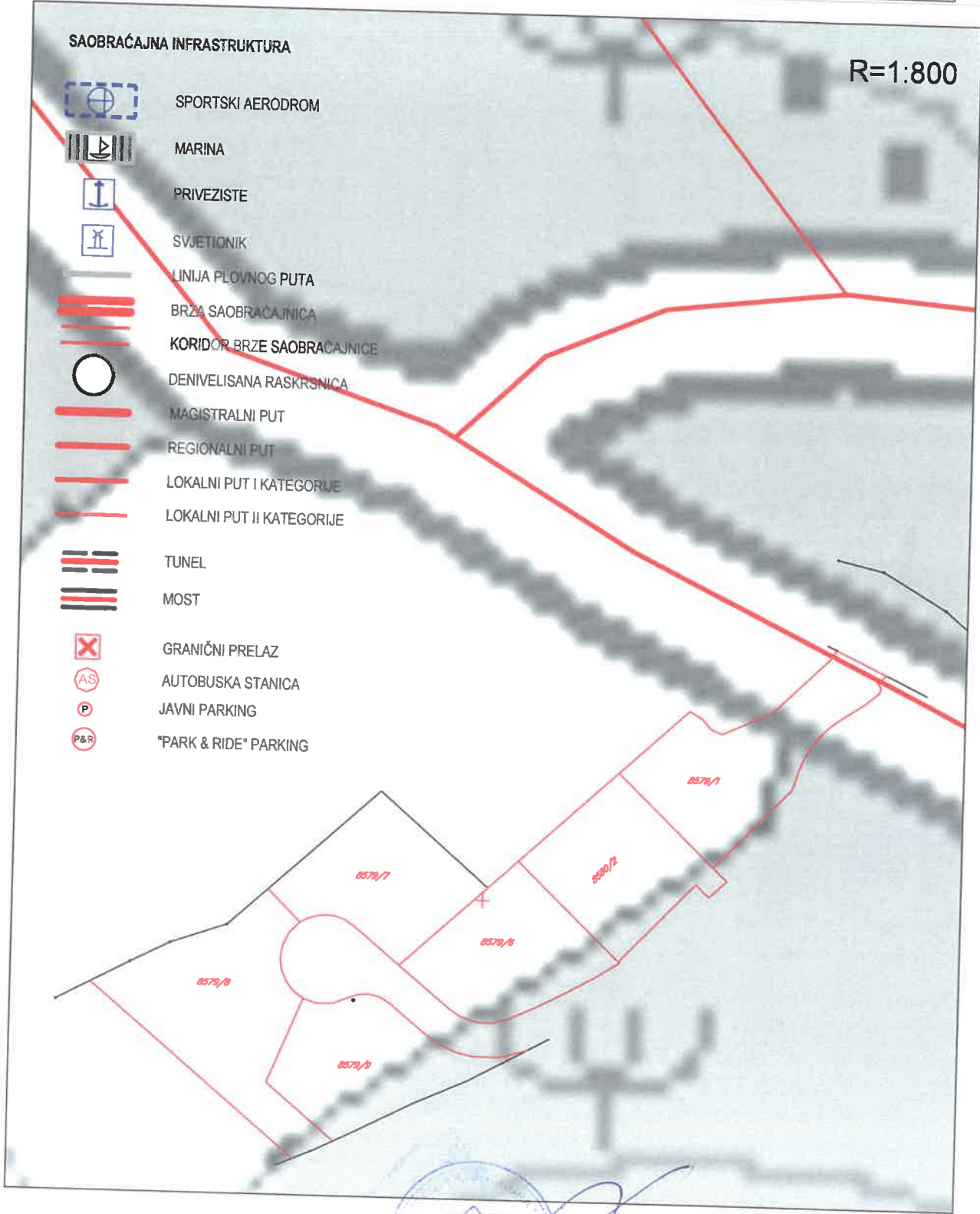
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

# Prostorno urbanistički plan Plan br.14 Plan saobraćajne infrastrukture

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

R=1:800

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



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

RR=1:5000

## LEGENDA:

- DRŽAVNA GRANICA *7994*
- GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA PUP-a ULCINJ
- LINIJA OBALE

## TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

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

## ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- ELEKTROVOD 110 KV - POSTOJEĆI
- - - ELEKTROVOD 110 KV - PLANIRANI
- ELEKTROVOD 35 KV - POSTOJEĆI
- - - ELEKTROVOD 35 KV - PLANIRANI
- ELEKTROVOD 35 KV - UKIDANJE

## GASOVOD:

- JONSKO - JADRANSKI GASOVOD - IAP
- SEKCIJA IAP - ULCINJ ( = 8", l = 12.5KM)

TS TRAFOSTANICA 110/35 KV

TS TRAFOSTANICA 35/10 KV

□ PLANIRANA VJETRENJAČA

☀ POZICIJE SOLARNIH ELEKTRANA - URBANO PODRUČJE

☀ SOLARNA ELEKTRANA

*8583*

*8582/2*

*8582/1*

*8581*

*8580*

*8579*

*8579*

*8578*

*8578*

Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tašica, dipl.ing. građ.

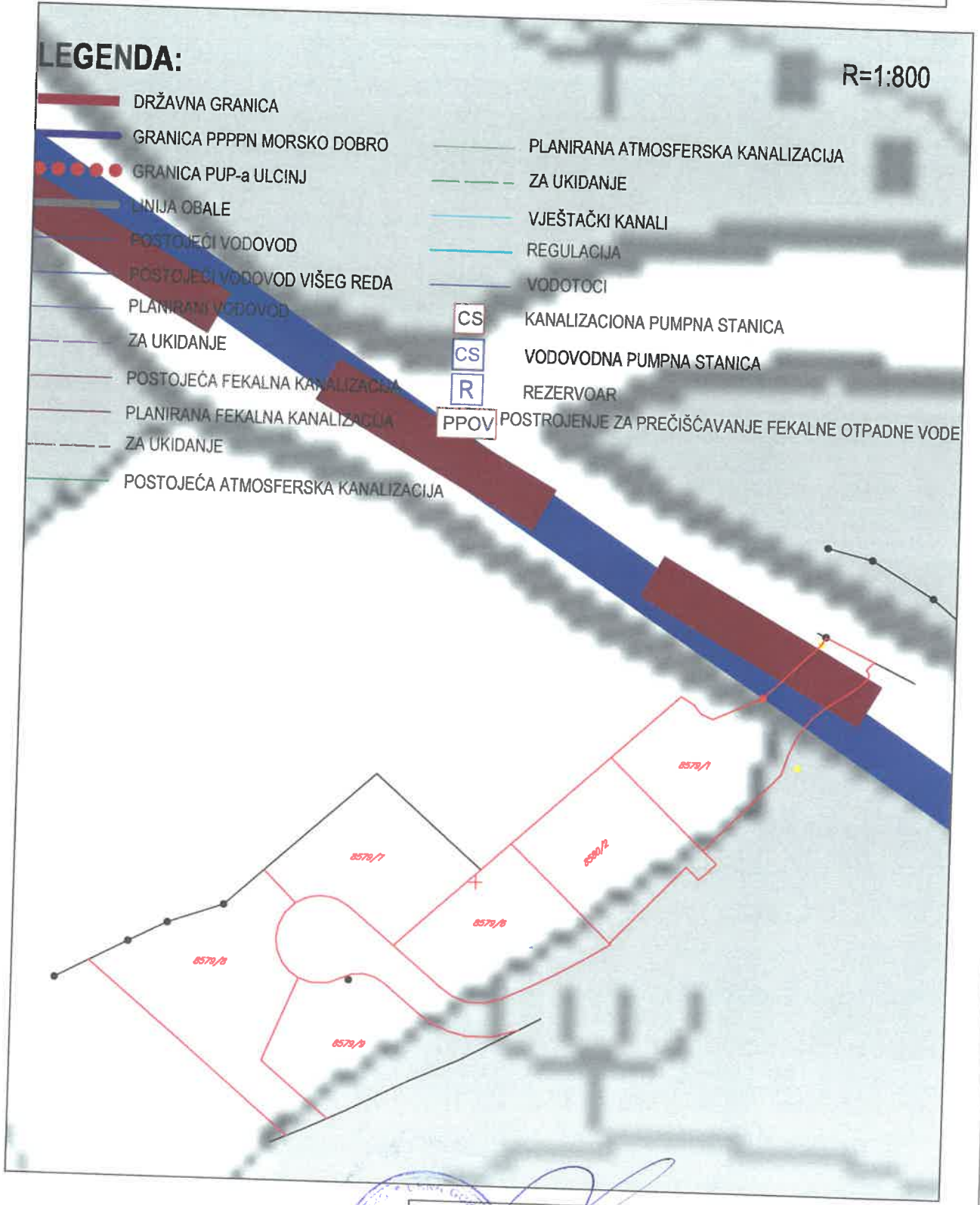


# Prostorno urbanistički plan Plan br.16 Plan hidrotehničke infrastrukture

## LEGENDA:

R=1:800

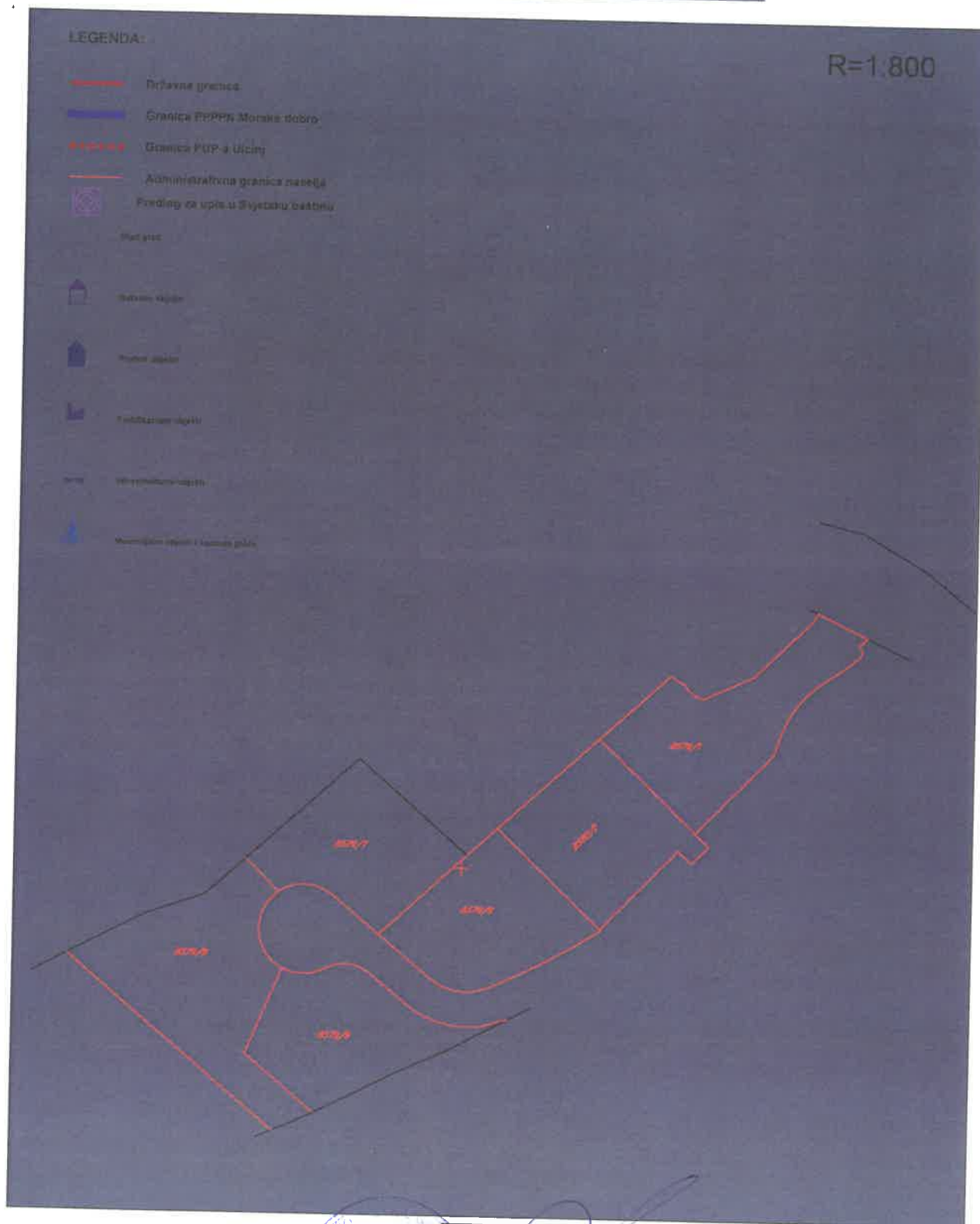
- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | DRŽAVNA GRANICA                               |  | PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA<br>ZA UKIDANJE |
|  | GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO                    |  | VJEŠTAČKI KANALI                                  |
|  | GRANICA PUP-a ULCINJ                         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



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



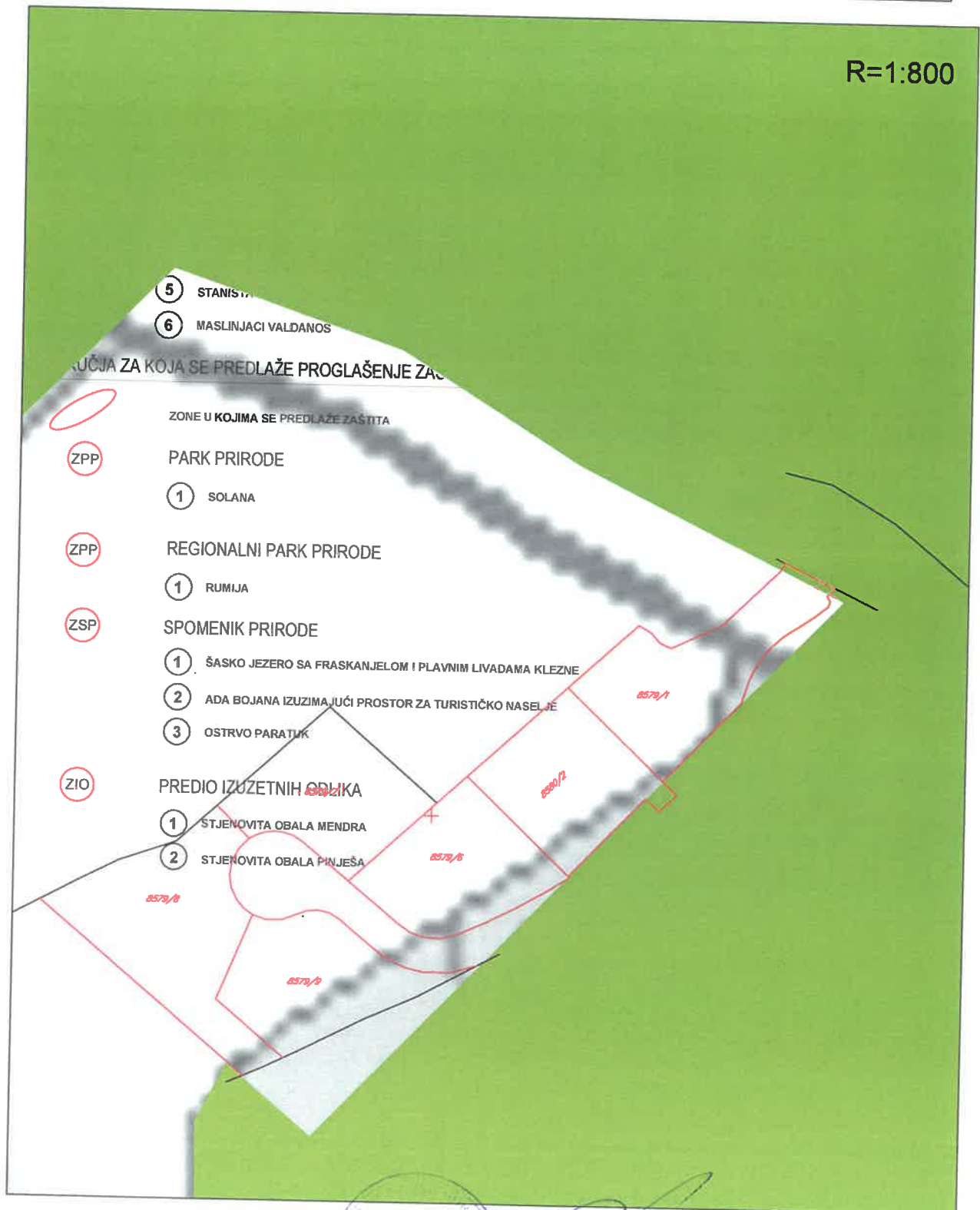
# Prostorno urbanistički plan Plan br.17a Zaštita kulturne bastine



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

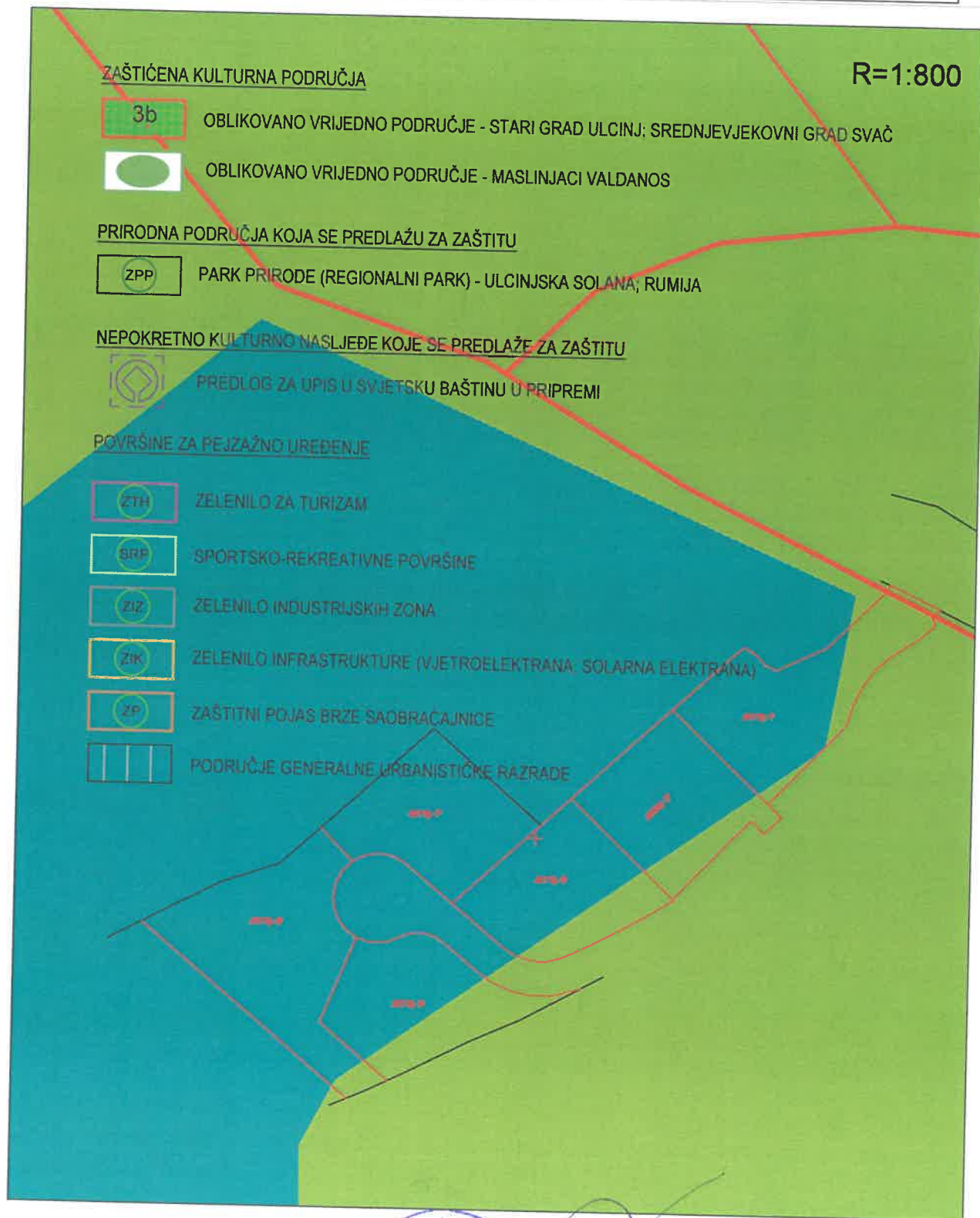
# Prostorno urbanistički plan Plan br.17b Zaštita nepokretnog kulturnog nasljeđa

R=1:800



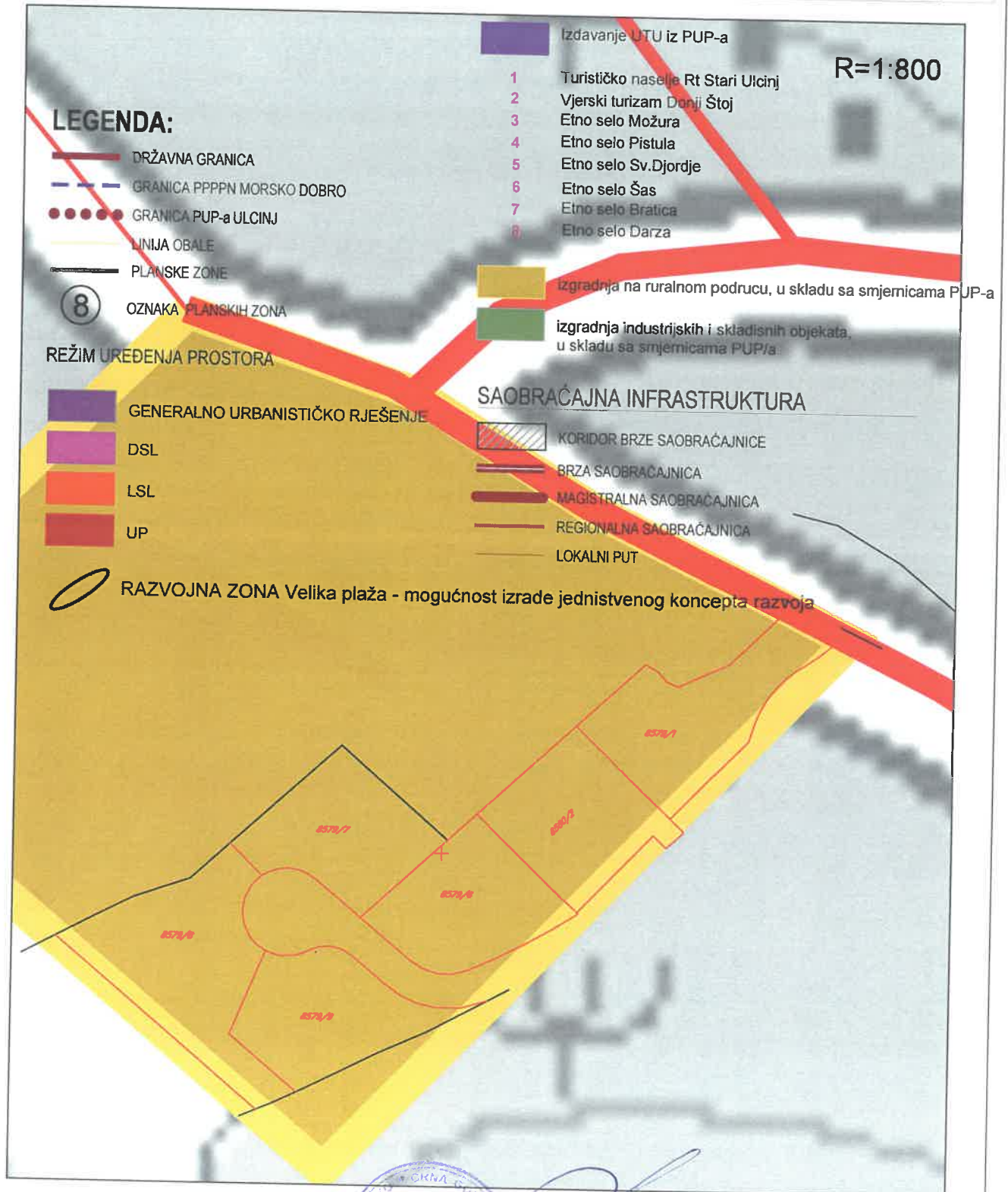
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Taftea, dipl.ing.građ.

# Prostorno urbanistički plan Plan br.18 Plan predjela



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

# Prostorno urbanistički plan Plan br.19 Režim uređenja prostora PUPa



Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.





UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-425/2023

Datum: 25.01.2023.

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 917-1-19/2023 OD 18 01 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5261 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
8579	1		34 19	11/01/2023	MASLINE	Voćnjak 2. klase		463	137.09
8579	2		34 19	11/01/2023	MASLINE	KUPOVINA			
8579	6		34 19	11/01/2023	MASLINE	Voćnjak 2. klase		403	119.33
8579	7		34 19	11/01/2023	MASLINE	RAZMJENA			
8579	8		34 19	11/01/2023	MASLINE	Voćnjak 2. klase		404	119.62
8579	9		34 19	11/01/2023	MASLINE	RAZMJENA			
8579	9		34 19	11/01/2023	MASLINE	Voćnjak 2. klase		401	118.74
8579	9		34 19	11/01/2023	MASLINE	RAZMJENA			
8579	9		34 19	11/01/2023	MASLINE	Voćnjak 2. klase		575	170.26
8579	9		34 19	11/01/2023	MASLINE	RAZMJENA			
8579	9		34 19	11/01/2023	MASLINE	Voćnjak 2. klase		402	119.03
								2648	784.07

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1412986223010 0	HAXHIBRAHIMI MUZAFER LATIF DJERANE B.B.-ULCINJ Ulcinj 0	Susvojina	1/2
2908978223043	BUZUKU SABRI VALJON ULCINJ Ulcinj	Susvojina	1/2

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)



Ovlašćeno lice:   
Čaprići Dževdet



917-1-19-2023

\*\*\* UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE \*\*\*

PODRUCNA JEDINICA: ULCINJ

KO: ULCINJ, R 1:2500

Po zahjevu broj: 917-1-19-2023, od: 25.01.2023. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela  
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.9.23 - (2) EKSPORT PODATAKA 25.01.2023 08:39

6598434.65	4644739.29	0.00
6598444.35	4644734.60	0.00
6598471.88	4644781.62	0.00
6598475.01	4644780.28	0.00
6598478.12	4644783.60	0.00
6598486.83	4644795.01	0.00
6598481.44	4644787.64	0.00
6598470.24	4644782.32	0.00
6598469.01	4644783.75	0.00
6598468.02	4644784.34	0.00
6598440.53	4644733.51	0.00
6598495.40	4644790.88	0.00
6598494.23	4644789.72	0.00
6598494.69	4644789.03	0.00
6598494.44	4644788.24	0.00
6598492.42	4644786.58	0.00
6598490.25	4644785.11	0.00
6598488.91	4644784.25	0.00
6598487.75	4644783.36	0.00
6598486.52	4644782.21	0.00
6598485.60	4644781.19	0.00
6598484.61	4644779.76	0.00
6598483.79	4644778.30	0.00
6598483.10	4644776.71	0.00
6598482.59	4644775.10	0.00
6598482.14	4644773.69	0.00
6598471.01	4644762.07	0.00
6598456.96	4644775.53	0.00
6598473.04	4644760.13	0.00
6598471.80	4644758.90	0.00
6598470.49	4644757.73	0.00
6598468.59	4644759.55	0.00
6598457.47	4644747.93	0.00
6598442.52	4644762.25	0.00
6598436.64	4644733.51	0.00
6598457.65	4644747.76	0.00

917-1-19-2023

	6598453.87	4644745.41	0.00
	6598449.75	4644743.08	0.00
	6598445.68	4644741.01	0.00
	6598441.47	4644739.10	0.00
	6598439.16	4644738.49	0.00
	6598436.94	4644738.55	0.00
	6598418.85	4644721.79	0.00
	6598432.83	4644740.52	0.00
	6598425.50	4644746.60	0.00
	6598434.08	4644734.11	0.00
	6598418.82	4644752.15	0.00
	6598417.30	4644753.10	0.00
	6598415.98	4644753.53	0.00
	6598414.63	4644753.67	0.00
	6598413.35	4644753.55	0.00
	6598412.12	4644753.17	0.00
	6598410.87	4644752.51	0.00
	6598406.10	4644757.28	0.00
	6598431.56	4644735.23	0.00
	6598429.50	4644736.65	0.00
	6598424.26	4644741.00	0.00
	6598413.32	4644719.14	0.00
	6598409.37	4644751.00	0.00
	6598408.43	4644749.16	0.00
	6598408.12	4644747.16	0.00
	6598408.37	4644745.37	0.00
	6598409.19	4644743.58	0.00
	6598410.19	4644742.40	0.00
	6598411.61	4644741.39	0.00
	6598406.45	4644729.00	0.00
	6598416.42	4644720.62	0.00
	6598410.52	4644717.93	0.00
	6598380.52	4644743.13	0.00
	6598435.68	4644729.90	0.00
	6598428.23	4644726.55	0.00
	6598413.51	4644740.74	0.00
	6598416.02	4644740.80	0.00
	6598418.01	4644741.60	0.00
	6598419.50	4644742.16	0.00
	6598421.10	4644742.27	0.00
	6598422.75	4644741.90	0.00
1	6598467.12	4644784.86	0.00
2	6598438.14	4644758.22	0.00
3	6598422.30	4644772.01	0.00
15465	6598386.20	4644746.15	0.00
16436	6598479.16	4644785.01	0.00
16481	6598400.24	4644751.95	0.00
16482	6598391.92	4644749.07	0.00

21387

6598488.10

917-1-19-2023  
4644794.40

0.00

Parcela: 8579/2 (P=403)

Frontovi:

od do dužina(m)

Parcela: 8579/1 (P=462)

Frontovi:

od do dužina(m)

Parcela: 8579/6 (P=404)

Frontovi:

od do dužina(m)

Parcela: 8579/7 (P=402)

Frontovi:

od do dužina(m)

3-2 21.00

Parcela: 8579/8 (P=575)

Frontovi:

od do dužina(m)

16482-16481 8.80

15465-16482 6.42

Parcela: 8579/9 (P=402)

Frontovi:

od do dužina(m)

Obradio:

Pregledao:

