



K

**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.:05-332/23-84/7  
Ulcinj / Ulqin, 14.03.2023.godine

**Čauši R. Suad**

**Ulcinj  
Pinješ, b.b.**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-84/7 od 14.03.2023.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.274 u skladu sa smjericama Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3" u Ulcinju, Opština Ulcinj

**Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,  
Metmet Terica, dipl.ing.građ.**



**Dostravljeno:**

- 1 x Imenovanom,
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x Arhivi i
- 1 x 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.:05-332/23-84/7          Ulcinj / Ulqin, 14.03.2023.godine</p>	<p><b>Crna Gora</b>  <b>Mali i Zi</b>  <b>OPŠTINA ULCINJ</b>  <b>KOMUNA E ULQINIT</b></p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022), 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 i 76/21), 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 Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3" u Ulcinju donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-199/18-1 od 10.09.2018.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.33/18 od 25.09.2018.godine), na zahtjev <b>Adv. Hodžić Arben</b> (punomoćje UZZ.br.148/23. u svojstvu punomoćnoka Čauši Suada), broj 05-332/23-84/1 od 10.02.2023.godine, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p><b>za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.274, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.7227/3 i 7227/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3" u Ulcinju.</b></p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>Adv. Hodžić Arben,</b>          (punomoćje UZZ.br.148/23. u svojstvu punomoćnoka Čauši Suada)</p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	<p>Po karti br.03 – „Postojeće stanje-namjena površina“, namjena katastarske parcele br.7227/1 je „Šumske površine“.          Karta br.03 – „Postojeće stanje-namjena površina“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>	
	<p><b>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli broj 274, je: SMG - Površine za stanovanje male gustine;</b> grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.04 „Planirana namjena površina“.</p>	
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p>	
	<p><b>Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata u zoni stanovanja male gustine</b>          Osnovna namjena površina za UP. 274, je <b>SMG - Površine za stanovanje male gustine.</b>          Zona stanovanja male gustine je predviđena za mirnije (i ekskluzivnije) stalno ili povremeno stanovanje. U ovoj zoni nije predviđeno prisustvo drugih namjena (poslovanja, trgovine itd.) već su objekti u potpunosti namijenjeni stanovanju.          Za izgradnju objekata u ovoj zoni važe sljedeće smjernice:          - Preporučuje se izgradnja slobodnostojećih objekata manjih gabarita, utopljenih u zelenilo</p>	

- U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice

- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

- Moguća je izgradnja **jedne podrumске ili suterenske etaže** koja se koristi **isključivo za garažiranje** i ne ulazi u obračun BGP.

- Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele.

- Suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL. Suterena može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suterena na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m a može biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 3m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija, a ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 5 m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija.

- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.20 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

- U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25°; nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.

- U slučaju ograđivanja parcele koristiti laku metalnu i/ili živu ogradu, visine sokla do 50 cm. Nije dozvoljeno izvođenje zidanih ograda.

#### **Objašnjenja za svaki tip podataka**

**Urbanistička parcela** je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

**Broj parcele** je formiran kombinacijom slova UP (skr. urbanistička parcela) koji predstavljaju identifikacioni broj urbanističke parcele.

**Površina parcele** predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m<sup>2</sup>.

**Površina pod objektom** predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m<sup>2</sup>.

**Indeks zauzetosti (Iz)** predstavlja odnos površine pod objektom i površine parcele.

**Indeks izgrađenosti (Ii)** predstavlja odnos bruto građevinske površine i površine.

**Spratnost** označava maksimalnu spratnost objekta na parceli;

**Maksimalna BGP (bruto građevinska površina)** predstavlja maksimalnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih etaža svih objekata na parceli, izraženo u m<sup>2</sup>.

**Maksimalan broj stanova** označava maksimalan broj stambenih jedinica koje je moguće ostvariti u objektima.

**Namjena parcele** je prikazana skraćenicom nazivom namjene prema *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* i predstavlja planiranu funkciju određene parcele.

**Napomena: svi dati kapaciteti predstavljaju maksimalne vrijednosti**

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Prostorno-urbanističkim planom opštine Ulcinj definisana je minimalna površina parcele od 350 m<sup>2</sup> u okviru zone stanovanja malih gustina, odnosno 700 m<sup>2</sup> u okviru zone mješovite namjene. Dosljednom primjenom odredbi PUP-a Ulcinja o minimalnoj veličini parcela formirane su urbanističke parcele tražene veličine kao osnovne jedinice radi obračuna kapaciteta u skladu sa Planom, dok će postojeća vlasnička struktura i katastarska parcelacija biti u potpunosti uvažene prilikom izdavanja UT uslova:

***Moguća je gradnja na dijelu urbanističke parcele – katastarskoj parceli, u obimu proporcionalnom njenom udjelu u predmetnoj urbanističkoj parceli i sa istim parametrima, ali samo ako je data katastarska parcela već registrovana u Upravi za nekretnine na dan usvajanja Plana. Naknadna podjela urbanističkih parcela nije moguća.***

Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u tabelama.

Predloženi grafički plan parcelacije predstavlja definitivno rješenje na osnovu kojeg će se sprovoditi planski dokument. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

**Urbanistička parcela br. 274:**

Detaljnem urbanističkom planu za lokalitet "Pinješ 3", od dijelova katastarskih parcela br. 7227/3 i 7227/1 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.274, površine od 1.893,51m<sup>2</sup>.

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.274:

406/1	6601625.69	4642600.94
407	6601623.10	4642594.47
408	6601615.66	4642575.24
409	6601612.65	4642567.06
410	6601608.99	4642567.05
411	6601587.19	4642586.17
411/1	6601579.84	4642599.40
1839/1	6601582.09	4642650.09
1839/2	6601575.82	4642640.97
1839/3	6601595.81	4642613.81

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

Prema Detaljnem urbanističkom planu za lokalitet "Pinješ 3", u okviru **urbanističke parcele br. 274**, planirana je izgradnja objekta za stanovanje sa sledećim planskim pokazateljima:

**Planirani kapaciteti urbanističkih parametara za urbanističku parcelu**

**SMG:**

Broj urbanističke parcele	<b>274</b>
Namjena	<b>SMG-Stanovanje male gustine</b>
Površina urbanističke parcele ( m <sup>2</sup> )	<b>1.893,51</b>

Max indeks zauzetosti	0,30
Max površina pod objektom (m2)	560,00
Max indeks izgradjenosti	0,50
Max spratnost objekta	P+2
Max bruto građevinska površina ( m2)	940,00
Max broj stanova	8
Broj stanovnika	30

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 560,00m<sup>2</sup> (indeks zauzeto. 0,30).  
Max.bruto građevinska površina objekta 940,00m<sup>2</sup> (indeks izgrađen. 0,50).**

**Spratnost objekta**

Na urbanističkoj parceli br. 274 planom je definisana maksimalna spratnost do P+2 (prizemlje i dva sprata).

**7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

**Regulacija i nivelacija**

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanističke parcele graniče sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama u grafičkom prilogu na karti br.05. „Plan parcelacije regulacije i nivelacije“.

Kordinatne tačke regulacione linije:

406/1	6601625.69	4642600.94
407	6601623.10	4642594.47
408	6601615.66	4642575.24
409	6601612.65	4642567.06
410	6601608.99	4642567.05
411	6601587.19	4642586.17
411/1	6601579.84	4642599.40

Kordinatne tačke građevinske linije:

175/1	6601608.99	4642567.05
176	6601608.59	4642573.78
177	6601592.44	4642589.08
177/1	6601620.90	4642606.33

**Ograđivanje urbanističke parcele se izvodi prema sledećim uslovima:**

- parcele se mogu ograđivati zidanom, po pravilu kamenom ogradom, do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom (dekorativno željezo) ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6 m
- preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradni ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

**8 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

**Smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća**

**Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda**

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);

- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993).

#### **Zaštita od požara**

Značajne mjere protivpožarne zaštite zelenih površina podrazumijevaju: uspostavljanje sistema osmatranja i dojave požara, izrada protivpožarnih prosjeka; formira nje punktova sa materijalom za gašenje, podizanje bioloških protivpožarnih pojaseva, uništavanje korova na rubovima šuma, prilikom pošumljavanja koristiti vrste koje su manje podložne požarima, uspostavljanje šumskog reda, čišćenje i iznošenje gorivog materija la. Potrebno je predvidjeti i sisteme za automatsku dojavu požara, dostupnost vode i ostalih sredstva za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja kako za površine za stanovanje tako i za površine specijalne namjene - zaštitne pojaseve i park šume.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar („Službeni list CG“ broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skaldu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Takodje, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije poštovati slijedeću zakonsku regulativu: Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (»Službeni list SFRJ«, br. 24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (»Službeni list SFRJ«, br.20/71 i 23/71), Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (»Službeni list SFRJ«, br. 27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (»Službeni list SFRJ«, br. 24/71 i 26/71).

#### **Smjernice za aseizmičko projektovanje**

Polazeći od osobina seizmičnosti područja (IX), predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,

- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.

- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.

- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.

- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.

- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.

- Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.
- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan da shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", broj 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisne mjere zaštite na radu u skladu sa tehničkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

9

## **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

### **Smjernice za zaštitu životne sredine**

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog planskog dokumenta u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti kroz korištenje na adekvatnan način i pod odgovarajućim uslovima.

U zahvatu plana nijesu predviđene namjene ili aktivnosti koje ugrožavaju životnu sredinu.

***Prostorno rešenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:***

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu
- da intenzitet korištenja bude u realnim okvirima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini



	( Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), 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 Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.
10	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Opšti uslovi za pejzažno uređenje:</b></p> <p>Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja</p> <p>Obavezno uvođenje krovnog i vertikalnog zelenila za objekte koji ne mogu da obezbjede zadate min. procenite ozelenjenosti</p> <p>U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja</p> <p>Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena</p> <p>Postojeće zelenilo očuvano u vidu masiva i pojedinačnih reprezentativna stabala, treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja</p> <p>Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda</p> <p>Na mjestim gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje)</p> <p>U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu</p> <p>Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje</p> <p>Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima</p> <p>Izbjegavati invazivne biljne vrste</p> <p>Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- min. visina sadnice od 2,5 - 3 m</li> <li>- min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm</li> </ul> <p>Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora</p> <p>Izvršiti rekonstrukciju postojećih drvoreda</p> <p>Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina.</p> <p><b>Smjernice za površine ograničene namjene – zelenilo individualnih objekata</b></p> <p>Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, gdje se nalazi predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Zadnji vrt služi kao prostor za odmor i ako je parcela veća kao ekonomski dio dvorišta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;</li> <li>- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;</li> <li>- za izradu staza i stepenica koristiti materijale koji su dostupni u najbližem okruženju;</li> <li>- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;</li> <li>- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;</li> <li>- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama</li> <li>- zelene površine treba da zahvataju min. 40% površine parcele;</li> </ul>

11 .	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p><b>Smjernice za zaštitu kulturne i prirodne baštine</b></p> <p>Na prostoru obuhvata Plana nema registrovanih nepokretnih kulturnih dobara, tj. prostora sa karakterističnim interakcijama čovjeka i prirode, a koji su evidentirani kao kulturno – istorijski objekat, kulturno-istorijska cjelina, lokalitet ili područje. Takodje, nema ni dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima za koje je pokrenuta inicijativa za zaštitu odnosno pokrenut postupak prethodne zaštite.</p> <p>U cilju zaštite arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o kulturnim dobrima („Službeni list CG“ broj 49/10 i 40/11, čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.</p> <p><b>Na prostoru DUP-a „Pinješ 3“ trebalo bi poštovati smjernice iz PUP-a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalne intervencije i zaštita pejzažnih vrijednosti</li> <li>• detaljno snimanje postojećeg stanja, evidentiranje zdravih, bolesnih i stabala sklonih padu i primjena adekvatnih bioloških i građevinskih, odnosno hidrograđevinskih mjera zaštite na izradi kamenih podzida, regulisanju kišnih, bujičnih tokova.</li> <li>• zabrana izgradnje terasa od betona ili kamena sa betonskim temeljima koji sputavaju i presijecaju korijenski sistem stabala.</li> </ul>
12 .	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
13 .	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p><b>Za izgradnju pomoćnih objekata važe sljedeće smjernice:</b></p> <p>Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.</p> <p>Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl. ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.</p> <p>Udaljenje pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2.0 m. Rastojanje od granice parcele može biti i manje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.</p> <p>Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.</p>
14 .	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
15 .	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
16 .	<p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>Pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom.</p> <p><i>Moguća je gradnja na dijelu urbanističke parcele – katastarskoj parceli, u obimu proporcionalnom njenom udjelu u predmetnoj urbanističkoj parceli i sa istim parametrima, ali samo ako je data katastarska parcela već registrovana u Upravi za nekretnine na dan usvajanja Plana. Naknadna podjela urbanističkih parcela nije moguća.</i></p>

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.</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>- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja,</li> <li>- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „Vodovod i kanalizacija“ - Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	/
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b></p> <p>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> </ul>

	<p>- <b>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture</b>  <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me</a>, kao i</p> <p>- <b>Adresu web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</b></p>	
18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
	/	
19	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
	/	
20	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p>	
	Oznaka urbanističke parcele	274
	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	1.893,51
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Max. Površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	560.00
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	940,00
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Namjena	<b>SMG - Stanovanje male gustine</b>
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p><b>Uslovi za parkiranje vozila na parcelama stanovanja male gustine:</b></p> <p>Potrebno broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.</p> <p>Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.</p> <p>Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1 PM na 1 stan.</p>
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	/
		<p><b>Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije</b></p> <p>U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p>

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječno stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

**OSTALI USLOVI**




Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objekta 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 („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG“

br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspeksijskom organu u skladu sa člalom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022).

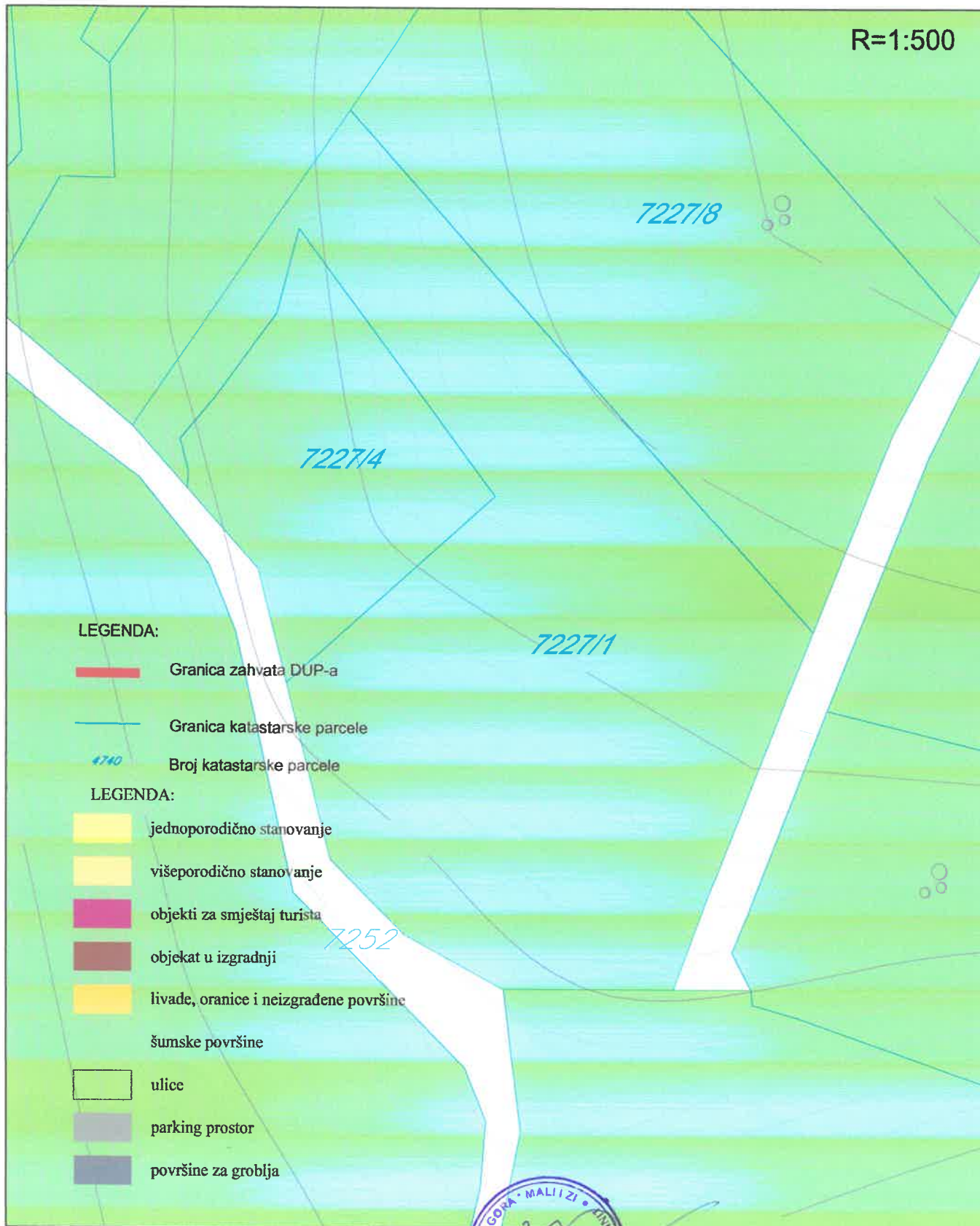
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

21	<b>DOSTAVLJENO:</b> 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.	
22	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,</b> Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.   <b>potpis</b>
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
24		 <b>potpis ovlaštenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b> 1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim popisom  3. List nepokretnosti sa kopijom katastarskog plana	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3" u Ulcinju u R=1/500 . 2. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022), dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.274 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3, i to: - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/23-84/3 od 01.03.2023. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/23-84/4 i 05-332/23-84/5 od 01.03.2023. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za poljopriveru, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/23-84/6 od 01.03.2023. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu odgovorili (dostavili tehničke uslove).



# DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3" Karta br.03.Postojeće stanje-namjena površina

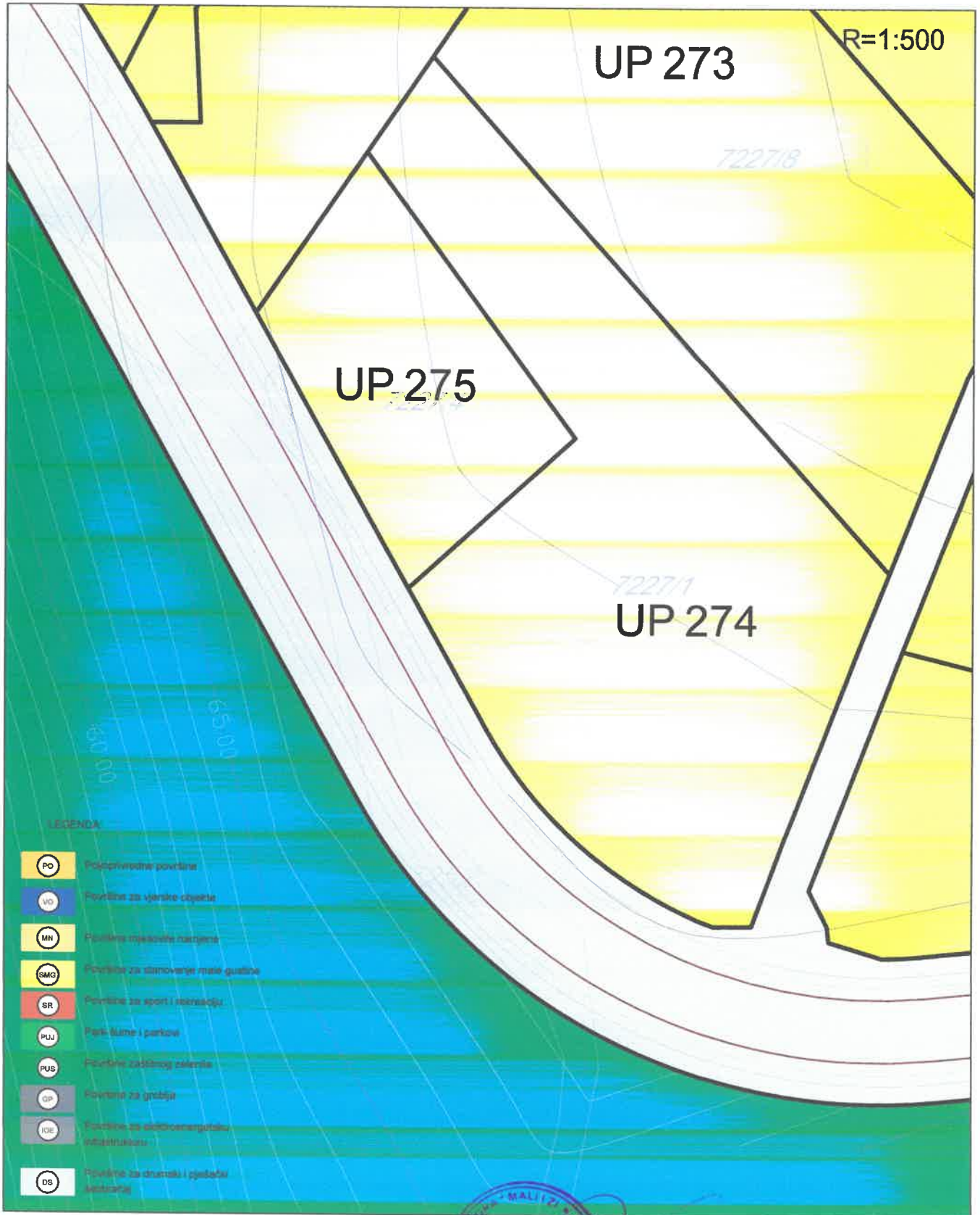
R=1:500



Glavni inženjer sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tafšić, dipl.ing.grad.



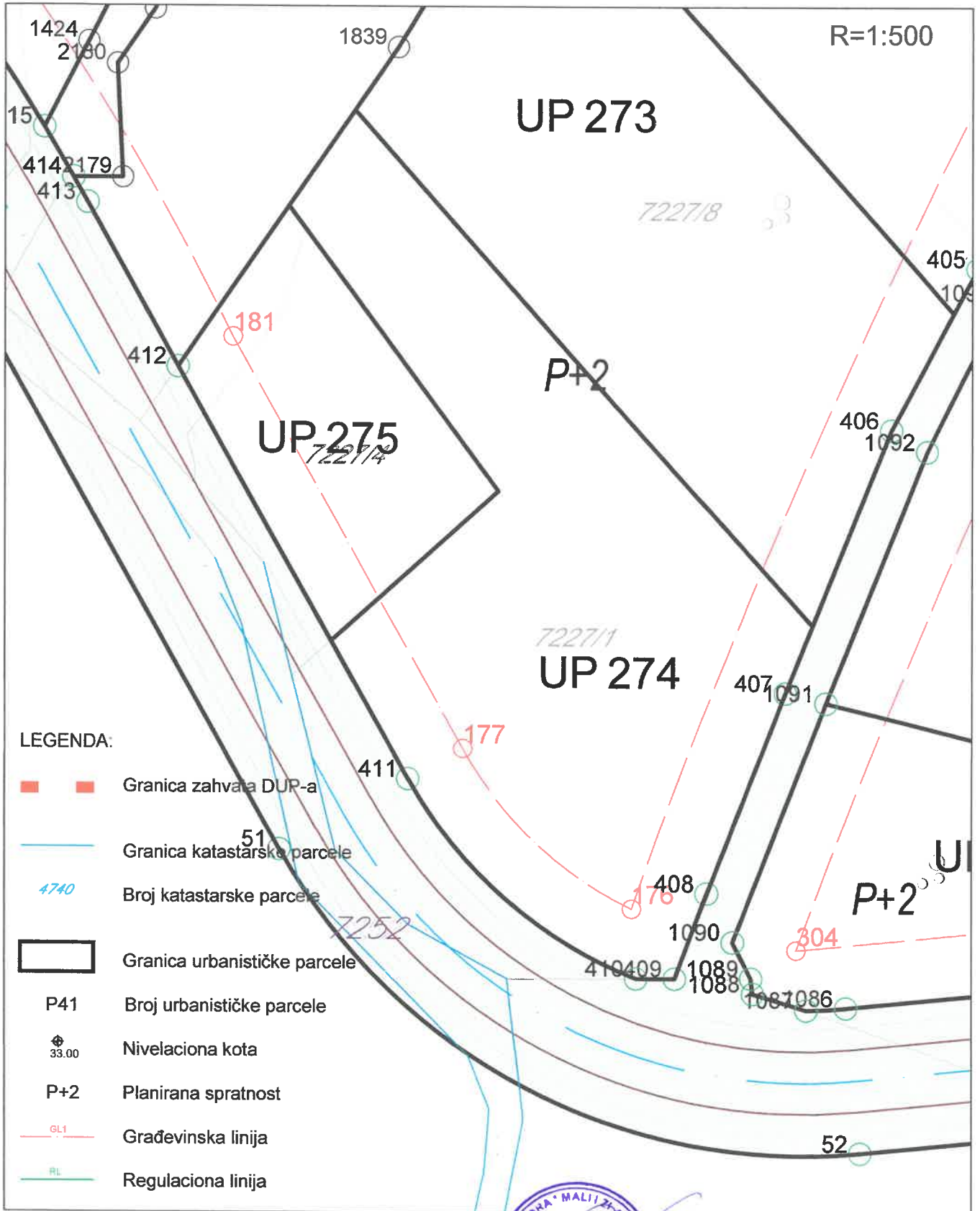
DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3"  
Karta br.04.Planirana namjena površina



Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje  
Meliseta Tašica, dipl.ing.građ.



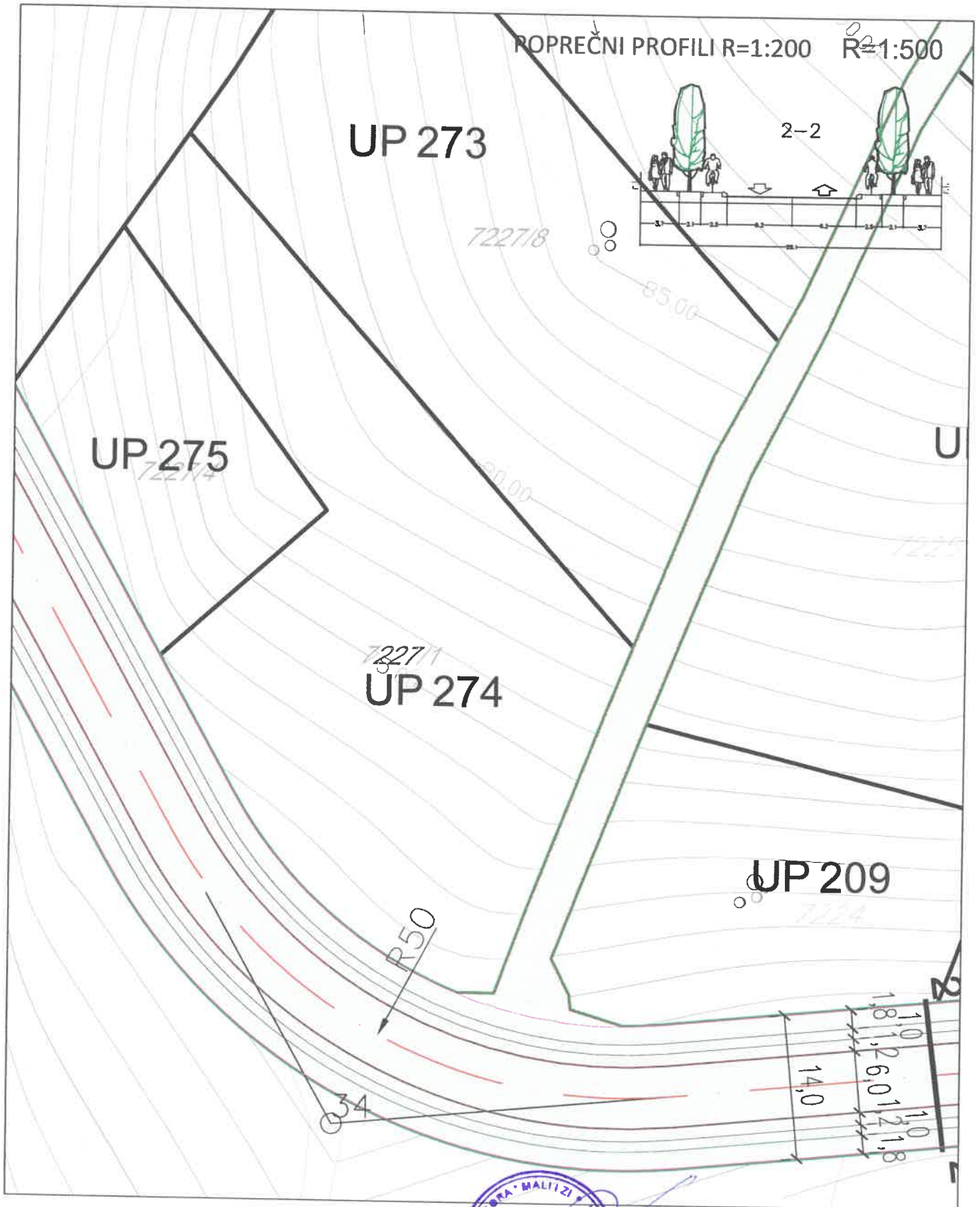
# DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3" Karta br.05.Plan parcelacije regulacije i nivelacije




Rukovodilac: selektora za urbanizam i građenje  
Melmet Talica, dipl.ing.grad.

OPština ULČINJ • KOMUNALNE

DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3"  
 Karta br.06.Plan saobracajne infrastrukture




 Mehmedinica, dipl. inž. građ.  
 Ulcinj, 2

DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3"  
Karta br.07.Plan hidrotehnicke infrastrukture

R=1:500

UP 273

7227/8

85.00

UP 275












7227/4

90.00

7227/1

UP 274

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

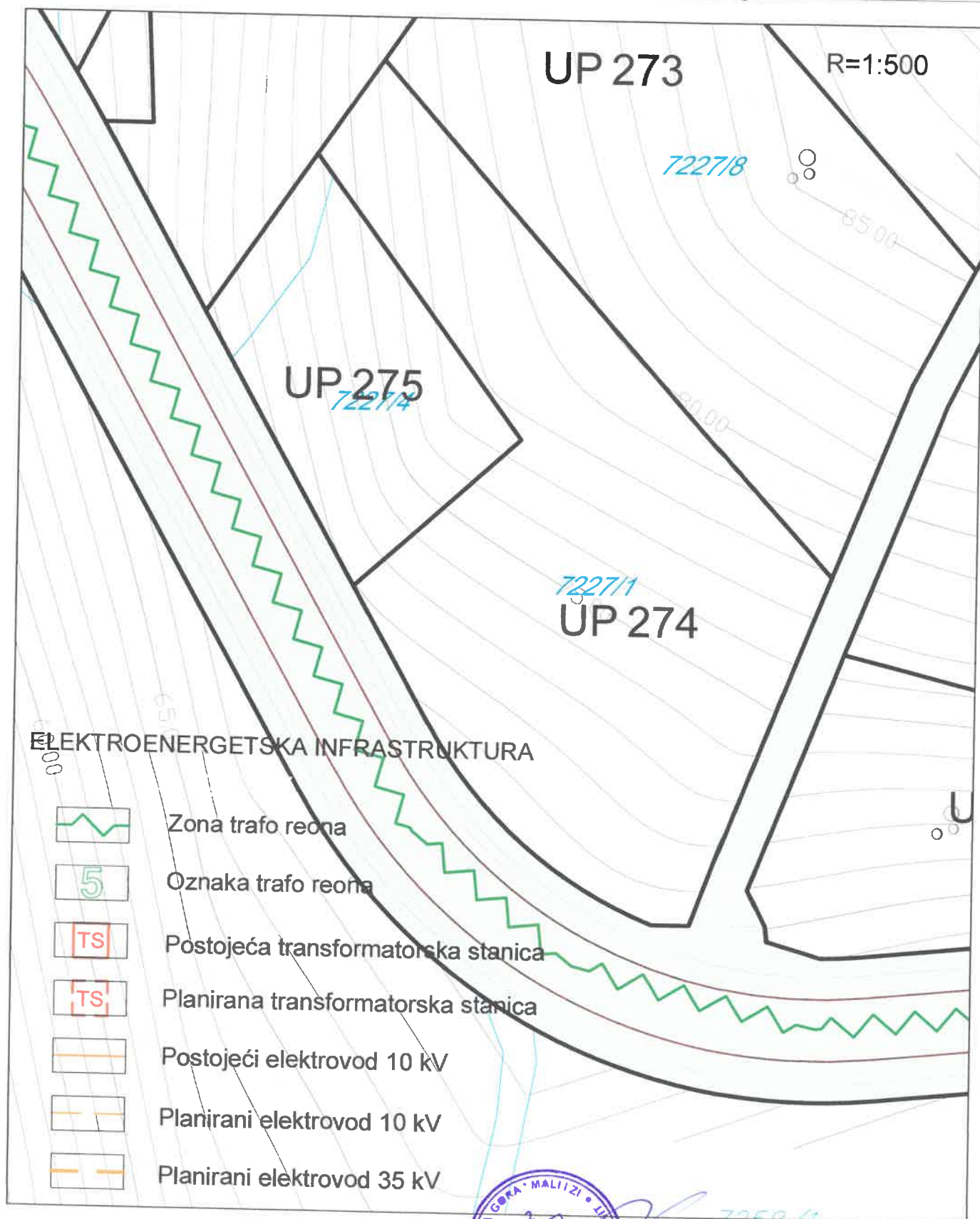
-  POSTOJEĆI VODOVOD
-  POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE
-  PLANIRANI VODOVOD
-  POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
-  PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
-  SMJER ODVOĐENJA FEKALNE KANALIZACIJE
-  PUMPNA STANICA
-  POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  SMJER ODVOĐENJA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE

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





DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3"  
Karta br.08.Plan elektroenergetske infrastrukture



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





# DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3" Karta br.10.Plan pejzaznog uređenja

R=1:500

UP 273

722718

UP 275

722714

ZO  
UP 274

## Legenda:



POLOUPRIVREDNE PLOŠTINE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE



PŠ PARK - ŠOLJA



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA



ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA U OKOVINAMA POSLOVANJEM



ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA



SPORTNO REKREATIVNE PLOŠTINE



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE



ZP ZAŠTITNI POJASEVI



GR ZELENILO BROBLJA



Rukovodila sektora za urbanizam i građenje  
Mehmet Tavca, dipl.ing.građ.



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

CRNA GORA

18400000008



108-919-919/2023

Broj: 108-919-919/2023

Datum: 16.02.2023.

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 917-1-36/2023 OD 15.02.2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 5685 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
7227	3		29 138		PINJEŠ	Sume 4. klase		1041	5.41
								1041	5.41

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1701959223043	ČAUŠI RIZAJA SUAD ĐI.DJAKONOVIČA BR.5 Ulcinj		Svojina	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)

Ovlašćeno lice: 9

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-36/2023

Datum: 16.02.2023.



Katastarska opština: ULCINJ

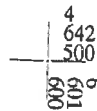
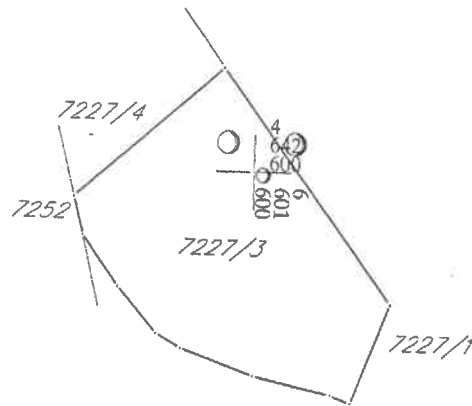
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 29

Parcela: 7227/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500



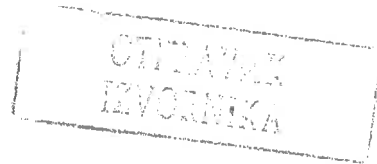
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA



Ovjerava  
Službeno lice:



CRNA GORA  
N O T A R  
Kalabrezi Gzim  
Ulcinj  
Bul.Đ.K.Skenderbeg b.b.



UZZ br.148/2023  
Str.1/2

Dana 03.02.2023 (trećeg februara dvijehiljade dvadesettreće) godine, u 09:00 (devet) časova, preda mnom, dolje potpisanim notarom Kalabrezi Gzimom, sa sjedištem u Ulcinju, Bul.Đ.K.Skenderbeg bb, sa zahtjevom da na osnovu njegove izjave volje, sačinim notarski zapis punomoćja za prodaju, pristupio je: -----  
Gospodin Čaushi Suad od oca Rizaja, rođen 17.01.1959 (sedamnestog januara hiljadudevetsto pedesetdevete) godine, u Ulcinju, nastanjen u Ulcinju – Velika Plaža b.o., JMB 1701959223043, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj 203091417, izdata od MUP CG FL Ulcinj, dana 28.01.2019 (dvadesetosmog januara dvijehiljade devetnaeste) godine sa rokom važenja od deset godina, oženjen, radnik, državljanin CG, (u daljnjem tekstu:davalac punomoćja). -----

Notar je stranku, shodno članu 10 stav 1 Zakona o zaštiti podataka o ličnosti, obavijestio da može ali nije u obavezi dati saglasnost da notar fotokopira i priloži uz notarski zapis lična dokumenta, kao i da vrši obradu istih, nakon čega stranka izjavila da je saglasan da notar može za potrebe izrade ovog notarskog zapisa kopirati lična dokumenta, vršiti obradu i priložiti uz notarski zapis. -----  
Notar što sam se uvjerio u pravu volju stranke, objasnio joj pravne domete i posljedice ovog pravnog posla, te ustanovio da je sposobna i ovlašćena za uzimanje ovog pravnog posla, prisutna stranka je izjavila sljedeće: -----

### PUNOMOĆJE

Punomoćjem advokata Hodžić Arbena od oca Sabaheta, rođen 19.06.1980 (naestog juna hiljadudevetsto osamdesete) godine, sa prebivalištem u Ulcinj – Milutinovića br.109, JMB 1906980223011, da u moje ime i moj račun kao davca, a za nepokretnosti označene kao kat.parc.br.7227/3, sa lista nepokretnosti broj 5685 KO Ulcinj, da može davati i primati sve izjave volje i primati pravne radnje koje se odnose na zaključenje predugovora, eventualno konačnog ugovora o prodaji nepokretnosti. -----  
Punomoćnik je ovlašćen ugovoriti uslove i cijenu, rokove i način plaćanja, od kupca zahtijeva da se kupoprodajna cijena isplati na moj žiro po instrukcijama koje se prilažu uz ovaj zapis, da u ovom zapisu potvrdi da je cijena isplaćena, predati nepokretnosti kupcu na



korisćenje i nesmetani posjed kao i izjaviti saglasnost da se nepokretnosti uknjiže na ime kupca. -----

Također je ovlašten da u moje ime i za moj račun kod nadležnog organa pribavi UTU i snove za nevedene nepokretnosti, potpiše i preda zahtjev, izvrši uplati, kao i preduzme sve druge radnje i potpiše sva potrebna dokumenta u vezi realizacije prednjeg. -----

Notar je davaoca punomoćja podučio da ovim punomoćjeme može da predvidi i predjan ograničenja prema punomoćniku ali je to davalac punomoćja odbio na svoju odgovornost. -----

Punomoćnik je ovlašten zatražiti da mu se izda otpravak ovog izvornika. Dalji otpravci mu se mogu izdavati samo na osnovu izričite upute vlastodavca. -----

Notar je stranke podučio da za sastav ovog ugovora uputno je priložiti list nepokretnosti što je stranka odbila pa su podaci o nepokretnosti upisani po katanju stranke i na odgovornost stranke. -----

Notar je upozorio davaoca punomoćja da prema trećim savjesnim licima punomoćje i dejstva uprkos opozivu sve dok primalac punomoćja ima otpravak izvornika te podučio o načinu opozivanja i mjere koje treba preduzeti u vezi prednjeg. -----

Uz ove isprave dobijaju: -----

1. OTAVAK -----

1. punomoćja (1) -----

1. punomoćnik (1) -----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sledeći način: -----

1. po tarifnom broju 1 tačka 7, iznos od 40,00 EUR, i PDV (21%) 8.40 EUR, sve ukupno 48.40 EUR. -----

Notar je stranci pročitao ovaj notarski zapis, neposrednim pitanjima uvjerio se da ovaj zapis odgovara volji stranke, nakon čega je stranka izjavila da je razumjela sadržinu ovog pravnog posla i da je saglasna sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobrava i, kako slijedi, svojeručno potpisuje, te je potom zapis potpisao i otpravio. -----

U ULCINJU, 03.02.2023 (trećeg februara dvijehiljade dvadesettreće) godine, u 10:00 (deset) časova. -----

1. punomoćja: -----

1. punomoćnik: -----

CRNA GORA  
NOTAR  
KALABREZI GZIM  
ULCINI

NOTAR:  
Kalabrezi-Gzim  


CREDIT SUISSE

SLEB CAUST

IBAN CH84 0483 5030 4700 9260 3  
Kontokorrent

CREDIT SUISSE (Schweiz) AG  
Postfach  
CH-8640 Rapperswil SG

BIC CRESCHZ80A  
Postkonto 80-500-4  
Banken Clearing-Nr. 4835

