



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.:05-332/23-280/7
Ulcinj / Ulqin, 24.04. 2023. god.

Dervishi K. Gjylfidana

**Ulcinj
Pinješ 3, b.b.**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-280/7 od 24.04.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.124 u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3" u Ulcinju, Opština Ulcinj



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

Dostravljeno:

- 1 x Imenovanoj,
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x U spise predmeta
- 1 x Arhivi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

| | | |
|------|---|---|
| 1 | <p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/23-280/7 Ulcinj / Ulqin, 24.04. 2023. god.</p> | <p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</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 <i>Dervishi K. Gjylfidana</i> broj 05-332/23-280/1 od 03.04.2023.godine, izdaje:</p> | |
| 3 | <p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p> | |
| 4 | <p>za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.124, koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 7246/10, 7246/31 i 7246/4 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3" u Ulcinju.</p> | |
| 5 | <p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p> | <p><i>Dervishi K. Gjylfidana</i></p> |
| 6 | <p>POSTOJEĆE STANJE</p> | |
| | <p>Dijelovi katastarskih parcela br. 7246/10, 7246/31 i 7246/4 KO Ulcinj, formiraju urbanističku parcelu br.124.</p> <p>Po karti br.03 – „Postojeće stanje-namjena površina“, na katastarsku parcelu br.7246/10 prikazan je izgrađeni objekat za stanovanje, spratnosti P+2 (prizemlje i dva sprata).</p> <p>Karta br.03 – „Postojeće stanje-namjena površina“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p> | |
| 7 | <p>PLANIRANO STANJE</p> | |
| 7.1. | <p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> | |
| | <p>Namjena planiranih objekta na urbanističkoj parceli br.124, je: Mješovita namjena- MN; grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.04 „Planirana namjena površina“.</p> <p>Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta mješovite namjene Osnovna namjena površina za UP.124, je mješovita namjena Široka definicija ove namjene dozvoljava izgradnju stambenih i komplementarnih sadržaja u cilju formiranja funkcionalno dovršenih naselja. Da bi se podržao pretežni stambeno – turistički karakter naselja, Planom je omogućena izgradnja sledećih tipova objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stambeni objekti - trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu isocijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; | |

- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;

Zbog očuvanja pomenutog stambeno – turističkog karaktera naselja, **nije dozvoljena izgradnja privrednih i poslovnih objekata u funkciji proizvodnje, prerade, skladišta, stovarišta ili veleprodaje.**

Zbog fleksibilnosti planskog rješenja u okviru ove zone nijesu definisane pojedinačne namjene već se prethodno navedene sadržaje mogu realizovati uz poštovanje planiranih kapaciteta i sljedećih smjernica:

- planirani kapaciteti dati su u tabeli i predstavljaju maksimalne dozvoljene vrijednosti.

- maksimalna spratnost za parcelu je data u tabeli. Zbog izrazite denivelacije terena dozvoljena je izgradnja **samo jednog podrumskog / suterenskog nivoa** za potrebe parkiranja, u kom slučaju te površine ne ulaze u obračun BGP. **Nije dozvoljeno pretvaranje podrumskih / suterenskih prostorija u stambene ili poslovne prostore.**

- 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.

- Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u okviru parcele.

- 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.

- princip uređenja zelenila dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima; svi objekti treba da imaju osmišljeno parterno i pejzažno uređenje parcele.

- kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 m, a za komercijalne sadržaje maks. 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

- visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima.

- 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.

USLOVI ZA DOGRADNJU I NADOGRAĐNJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I SMJERNICE ZA TRETMAN NELEGALNIH OBJEKATA

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana 2014. godine, odnosno na ortofoto snimku iz 2017. godine.

Ovim planom zadržani su svi zatečeni objekti, nevezano za postojanje građevinske dozvole, koji se prema ovom planu nalaze u zonama predviđenim za gradnju.

Uslovi za intervencije na postojećim objektima:

Građevinske linije su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i u slučaju dogradnje i nadogradnje objekta.

Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor.

U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje.

Objekti koji ne prelaze novoplanirane regulacione linije mogu se zamijeniti novim ili rekonstruisati.

Uslovi za zamjenu objekta novim:

Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se na zahtjev investitora može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

Uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata:

Rekonstrukciji u smislu prihvatanja zatečenog stanja prethodiće obezbedjenje saobraćajnog pristupa i propisanog broja parking mjesta, sanacija objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje koje su propisane planom, uređenje dvorišta i dr.

Ukoliko postoji zahtjev ili potreba korisnika postojeći objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre mogu se rekonstruisati-nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara definisanih za namjenu u okviru koje se nalaze.

Objekti koji su u izgradnji, mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namjenu u okviru koje se nalaze.

Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara kao i ostalih UTU uslova definisanih za pojedine namjene.

Sve postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim uslovima za pojedinačne tipove stambene izgradnje (BGP, spratnost objekta, indeks izgradjenosti, indeks zauzetosti parcele), ukoliko nisu pemašili nijedan od planom definisanih parametara za pojedinačne namene.

Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalazi dva ili više postojećih stambenih objekata, planom se oni zadržavaju i dozvoljena je njihova dogradnja i nadogradnja uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.

Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susjedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz saglasnost vlasnika susjedne parcele ili da nadograđeni dio bude na propisanoj minimalnoj udaljenosti.

Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.

Planom definisana minimalna rastojanja od granice parcele mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Visina nadzidanog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje.

Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa preputima

Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20 m (računajući od poda potkrovnog etaže do preloma krovne kosine)

Uslovi za postojeće pomoćne objekte:

Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli u skladu sa elementima urbanističke regulacije ovog Plana i Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji Opštine

Spratnost pomoćnih objekata je maksimalno jedna etaža.

Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...)

Smjernice za tretman nelegalno izgrađenih objekata:

Nelegalno izgrađeni objekti u zahvatu Plana mogu se legalizovati na način i prema postupku iz čl. 152 – 171 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).

Na osnovu ovog planskog rješenja moguće je pokrenuti postupak legalizacije u skladu sa Zakonom za sve objekte koji se nalaze na urbanističkim parcelama predviđenim za izgradnju objekata.

Svi urbanistički parametri i kapaciteti definisani su na osnovu smjernica PUP-a Ulcinja koji predstavlja plan višeg reda. Postojeći objekti koji prevazilaze kapacitete propisane PUP-om Ulcinja za odgovarajuću namjenu ***mogu se legalizovati do maksimalno dozvoljenih urbanističkih parametara***; objekte i dijelove objekata koji prekoračuju dozvoljene koeficijente zauzetosti/izgrađenosti i planiranu spratnost biće moguće legalizovati u skladu sa budućom planskom dokumentacijom, te posebnim odredbama i tumačenjima Zakona.

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 m².

Površina pod objektom predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m².

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 m².

Maksimalan broj stanova označava maksimalan broj tambenih 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.

Pravila parcelacije

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 m² u okviru zone stanovanja malih gustina, odnosno 700 m² 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. 124:

Detaljnim urbanističkom planu za lokalitet "Pinješ 3", formirana je urbanistička parcela br.124 sa površinom od **1.183,04m²**, od dijelova katastarskih parcela br. 7246/10, 7246/31 i 7246/4 KO Ulcinj.

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele:

| | | |
|--------|----------------|----------------|
| 1366. | X=6601299.8435 | Y=4642784.9507 |
| 1367. | X=6601315.6484 | Y=4642772.0331 |
| 1368. | X=6601314.6910 | Y=4642764.5646 |
| 1368/1 | X=6601296.3194 | Y=4642731.9897 |
| 1866. | X=6601271.5930 | Y=4642748.4740 |
| 1864. | X=6601275.4200 | Y=4642753.0600 |
| 1867. | X=6601279.2758 | Y=4642758.0520 |
| 1868. | X=6601287.1500 | Y=4642768.3500 |

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

Prema Detaljnom urbanističkom planu za lokalitet "Pinješ 3", u okviru **urbanističke parcele br.124**, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:

Planirani kapaciteti urbanističkih parametara za urbanističke parcele MN:

| | |
|---|--------------------------|
| Broj urbanističke parcele | 124 |
| Namjena | Mješovita namjena |
| Površina urbanističke parcele (m ²) | 1.183,04 |
| Max indeks zauzetosti | 0,40 |
| Max površina pod objektom (m ²) | 470,00 |
| Max indeks izgradjenosti | 0,80 |
| Max spratnost objekta | P+4 |
| Max bruto građevinska površina (m ²) | 940,00 |

| | | |
|------|--|----|
| | Max broj stanova | 8 |
| | Broj stanovnika | 30 |
| | <p>Max.bruto građevinska površina prizemlja je 470,00m² (indeks zauzeto. 0,40). Max.bruto građevinska površina objekta 940,00m² (indeks izgrađenost. 0,80).</p> <p>Spratnost objekta Na urbanističkoj parceli br. 124 planom je definisana maksimalna spratnost do P+4 (prizemlje i četiri sprata).</p> | |
| 7.3. | <p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>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“.</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije: 1366. X=6601299.8435 Y=4642784.9507 1367. X=6601315.6484 Y=4642772.0331 1368. X=6601314.6910 Y=4642764.5646 1368/1 X=6601296.3194 Y=4642731.9897</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije: 143/1. X=6601290.2700 Y=4642736.0200 143. X=6601310.6600 Y=4642769.4400 144. X=6601280.0800 Y=4642789.4400</p> <p>Ograđivanje urbanističke parcele se izvodi prema sledećim uslovima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 cokolom 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. <p>Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.</p> | |
| 8 | <p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća</p> <p>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.</p> <p>Elementarne nepogode mogu biti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.) <p>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.</p> | |

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 materijala. 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 požara („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 skladu 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 objekta 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 ispuna (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 adekvatan 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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**Opšti uslovi za pejzažno uređenje:**

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja
- Obavezno uvođenje krovnog i vertikalnog zelenila za objekte koji ne mogu da obezbjede zadate min. procenete ozelenjenosti
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Postojeće zelenilo očuvano u vidu masiva i pojedinačnih reprezentativna stabala, treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestim gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima
- Izbjegavati invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
 - min. visina sadnice od 2,5 - 3 m
 - min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm
- Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora
- Izvršiti rekonstrukciju postojećih drvoreda
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina.

Smjernice za površine površine ograničene namjene – zelenilo stambenih blokova i objekata sa poslovanjem:

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtijevaju posebne uslove.

Smjernice za ozelenjavanje:

- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata
- sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća i žbunja;
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste;
- visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za ovičavanje blokova i postizanje sjenke za odmorišta;
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje;
- pješačke staze, širine 1,5 – 3m, projektovati po najkraćim pravcima do objekata;
- u okviru parcele-bloka predvidjeti prostor za odmor ili za dječiju igru.

11

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**Smjernice za zaštitu kulturne i prirodne baštine**

Na prostoru obuhvata Plana nema registrovanih nepokretnih kulturnih dobara, tj. prostora sa karakterističnim interakcijama čovjeka i prirode, a koji su evidentirani

| | |
|-----|---|
| | <p>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>Na prostoru DUP-a „Pinješ 3“ trebalo bi poštovati smjernice iz PUP-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalne intervencije i zaštita pejzažnih vrijednosti • 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. • zabrana izgradnje terasa od betona ili kamena sa betonskim temeljima koji sputavaju i presijecaju korijenski sistem stabala. |
| 12. | <p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Smjernice za nesmetano kretanje lica sa invaliditetom Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.</p> <p>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama.</p> <p>Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).</p> |
| 13. | <p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p> |
| 14. | <p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p> |
| 15. | <p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>/</p> |
| 16. | <p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela: Kod urbanističkih parcela koje imaju više objekta nakon izdavanja UTU obavezno je priložiti idejno rješenje sa urbanističkom postavkom svih elemenata u okviru urbanističkih parcela, na osnovu koga se tačno određuju parametri i lokacija za izgradnju objekata, a na osnovu člana 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), Zakona o turizmu („Sl.list CG“ br.61/10 od 22.10.2010. god., br.40/11 od 08.08.2011. god., br.53/11 od 11.11.2011. god.) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu („Sl.list CG“ br.31/14 od 24.07.2014. god.).</p> |

| | |
|-------|--|
| | Idejna rješenja su sastavni dio projektne dokumentacije. Na urbanističkim parcelama gdje je predviđen jedan objekat nema fazne izgradnje. |
| 17. | USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU |
| 17.1. | Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a. 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. | Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu 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. | Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu |
| 17.4. | Ostali infrastrukturni uslovi <u>Telekomunikaciona mreža:</u> 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 drugi 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 elektronskih 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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>, kao i
 - **Adresu web portala** <http://ekinfrastuktura.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**

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.

U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, *poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža*, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

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

| | |
|--|---|
| Oznaka urbanističke parcele | 124 |
| Površina urbanističke parcele(m ²) | 1.183,04 |
| Maksimalni indeks zauzetosti | 0,40 |
| Max. Površina prizemlja (m ²) | 470.00 |
| Maksimalni indeks izgrađenosti | 0,80 |
| Bruto građevinska površina objekata (max BGP) | 940,00 |
| Maksimalna spratnost objekata | P+4 |
| Namjena | Mješovita namjena |
| Maksimalna visinska kota objekta | / |
| Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila | Uslovi za parkiranje vozila na parcelama mješovite namjene: |

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------|----------------|---------|-------------------------------|----------|-------------------------------|--------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | <p>- Potreban 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:</p> <table data-bbox="766 291 1420 470"> <tr> <td>stanovanje</td> <td>1 PM na 1 stan</td> </tr> <tr> <td>turizam</td> <td>1 PM na 1 smještajnu jedinicu</td> </tr> <tr> <td>trgovine</td> <td>1 PM na 60 m² BGP</td> </tr> <tr> <td>usluge</td> <td>1 PM na 60 m² BGP</td> </tr> <tr> <td>ugostiteljski objekti</td> <td>1 PM na sto sa 4 stolice</td> </tr> </table> <p>Ukoliko se pokaže potreba za dopunskim kapacitetima za parkiranjem vozila, istu treba rješavati podzemnim garažama u okviru urbanističkih parcela.</p> <p>Parkiranje se može obavljati i u višetažnim podzemnim garažama, višetažnim spratnim garažama, suterenskim garažama, na pločama iznad suterena ili podruma.</p> <p>Parking prostor treba izrađivati od asfalt betona ili raster elemenata</p> | stanovanje | 1 PM na 1 stan | turizam | 1 PM na 1 smještajnu jedinicu | trgovine | 1 PM na 60 m ² BGP | usluge | 1 PM na 60 m ² BGP | ugostiteljski objekti | 1 PM na sto sa 4 stolice |
| stanovanje | 1 PM na 1 stan | | | | | | | | | | |
| turizam | 1 PM na 1 smještajnu jedinicu | | | | | | | | | | |
| trgovine | 1 PM na 60 m ² BGP | | | | | | | | | | |
| usluge | 1 PM na 60 m ² BGP | | | | | | | | | | |
| ugostiteljski objekti | 1 PM na sto sa 4 stolice | | | | | | | | | | |
| <p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p> | <p style="text-align: center;">/</p> | | | | | | | | | | |
| <p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> | <p>Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije</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> <ul style="list-style-type: none"> - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; - Energetsku efikasnost zgrada; - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. <p>Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.</p> <p>Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.</p> | | | | | | | | | | |

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformno 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(a) uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 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 inspekcijском 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 86/2022).

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

| | | |
|----|--|---|
| 21 | DOSTAVLJENO: 1 x Imenovanj, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x U spise predmeta i 1 x Arhivi. | |
| 22 | OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA: | Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ. <p style="text-align: center;"><i>(Signature)</i></p> potpis |
| 23 | OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: | Mehmet Tafica, dipl.ing.građ. |
| 24 |  | <p style="text-align: center;"><i>(Signature)</i></p> potpis ovlašćenog službenog lica |

| | | |
|----|---|---|
| 25 | PRILOZI 1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom 3. List nepokretnosti i kopija 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. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova (akt br.17-319/23-35/2 od 13.04.2023.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za piljoprivredu, ruralni razvoj 9i ekologiju. 2.1. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/2022), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 124, u zahvatu DUP-a za lokalitet "Pinješ 3", i to: - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/23-280/3 od 11.04.2023. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/23-280/4 i 05-332/23-280/5 od 11.04.2023. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebnepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu), a koji još nijesu dostavili tehničke uslove. |
|----|---|---|



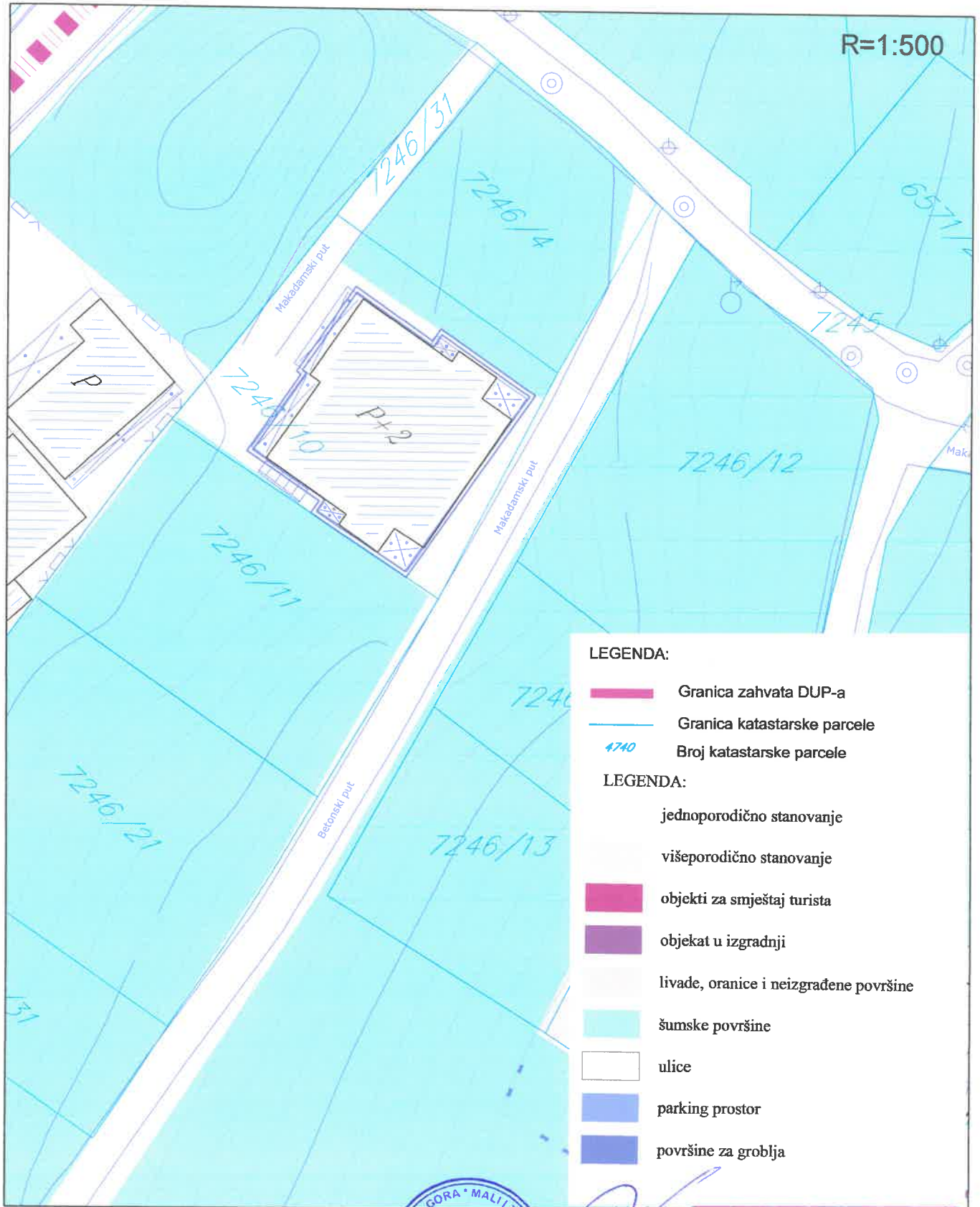
[Handwritten signature in blue ink]

DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3"
Karta br.02.Topografska katastarska podloga



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

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



LEGENDA:

- Granica zahvata DUP-a
- Granica katastarske parcele
- 4740 Broj katastarske parcele

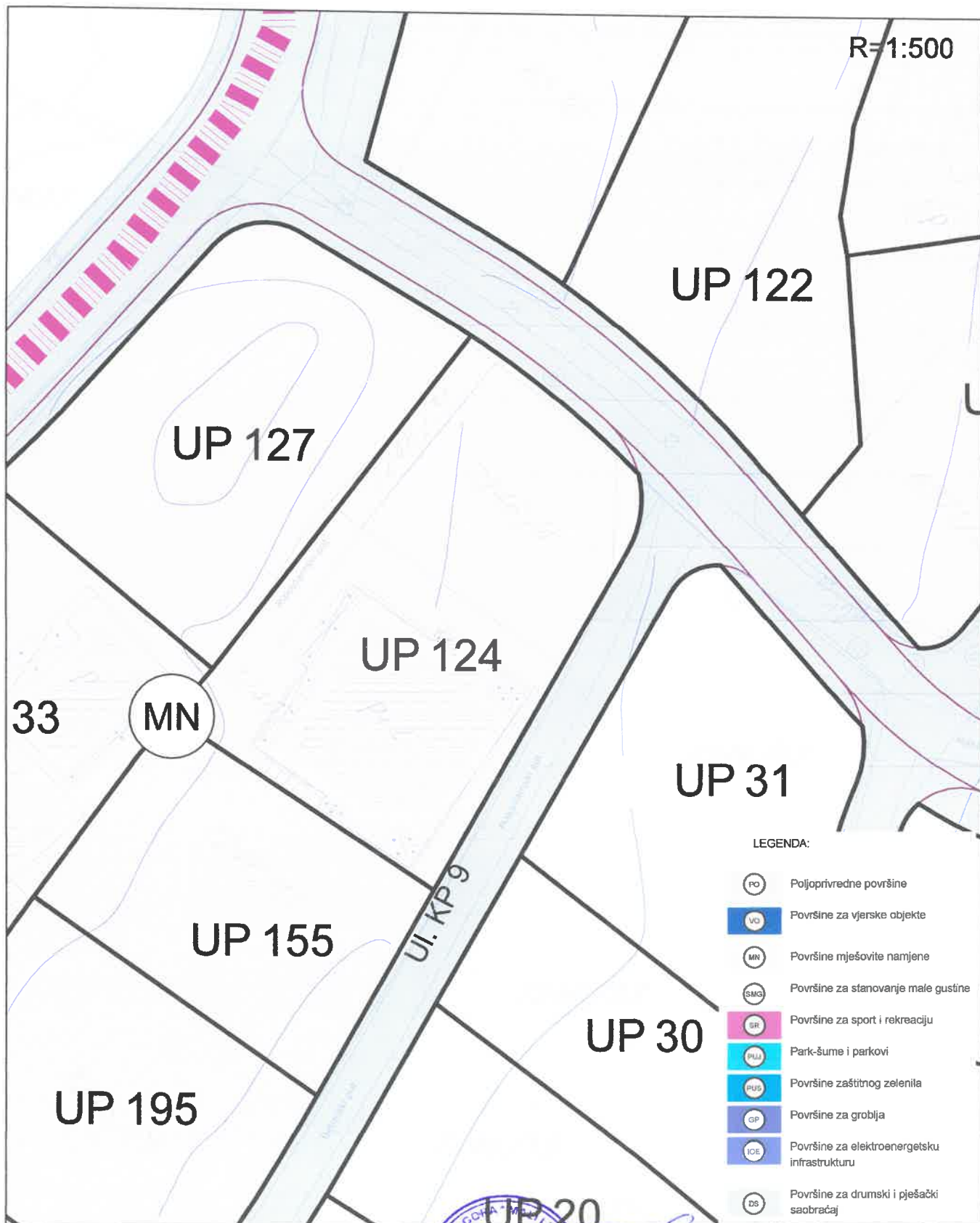
LEGENDA:

- jednorodnično stanovanje
- višeporodično stanovanje
- objekti za smještaj turista
- objekat u izgradnji
- livade, oranice i neizgrađene površine
- šumske površine
- ulice
- parking prostor
- površine za groblja



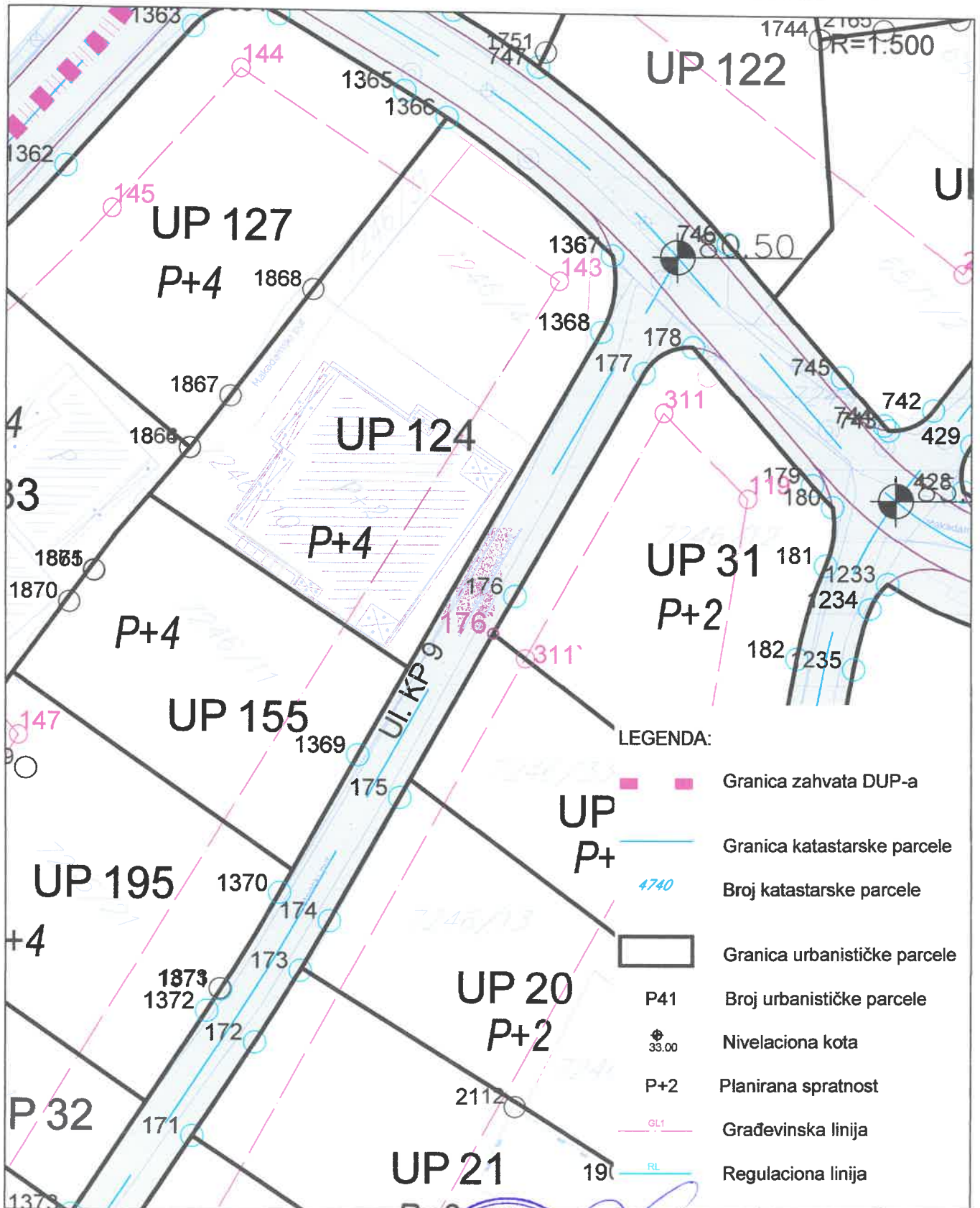
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Melmer Tafica, dipl.ing.građ.

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



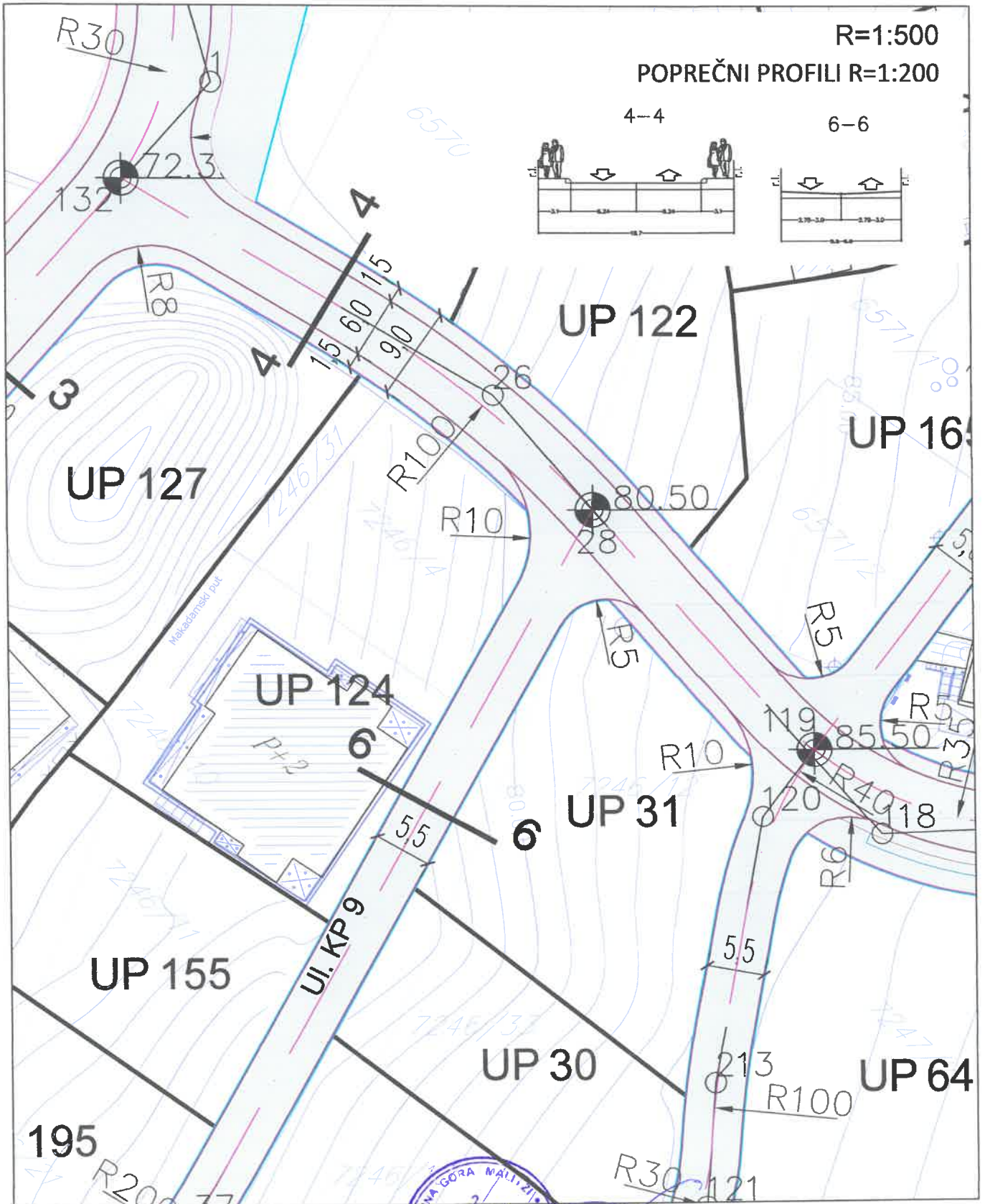
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
 Mehmed Tafica, dipl.ing.građ.

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



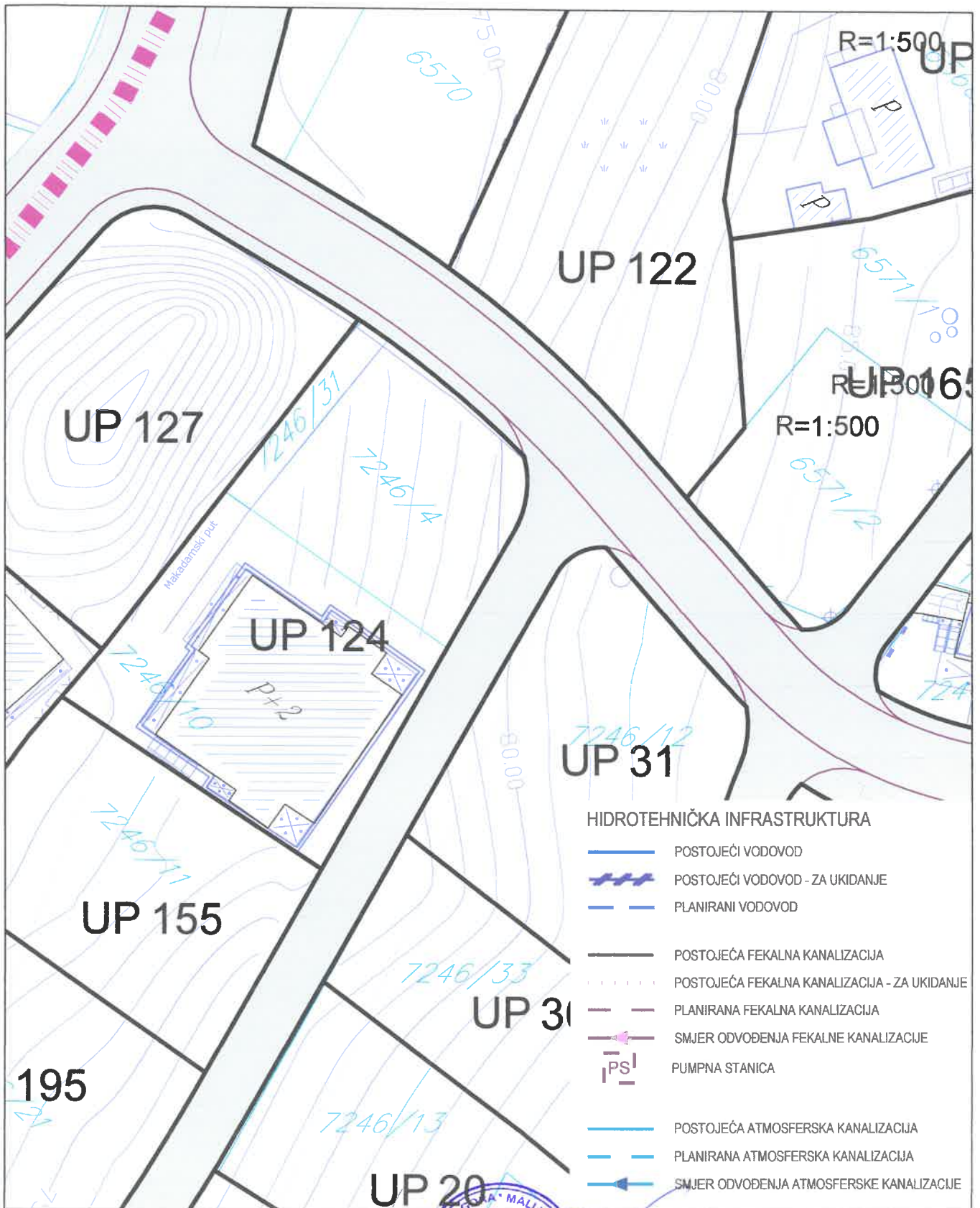
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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



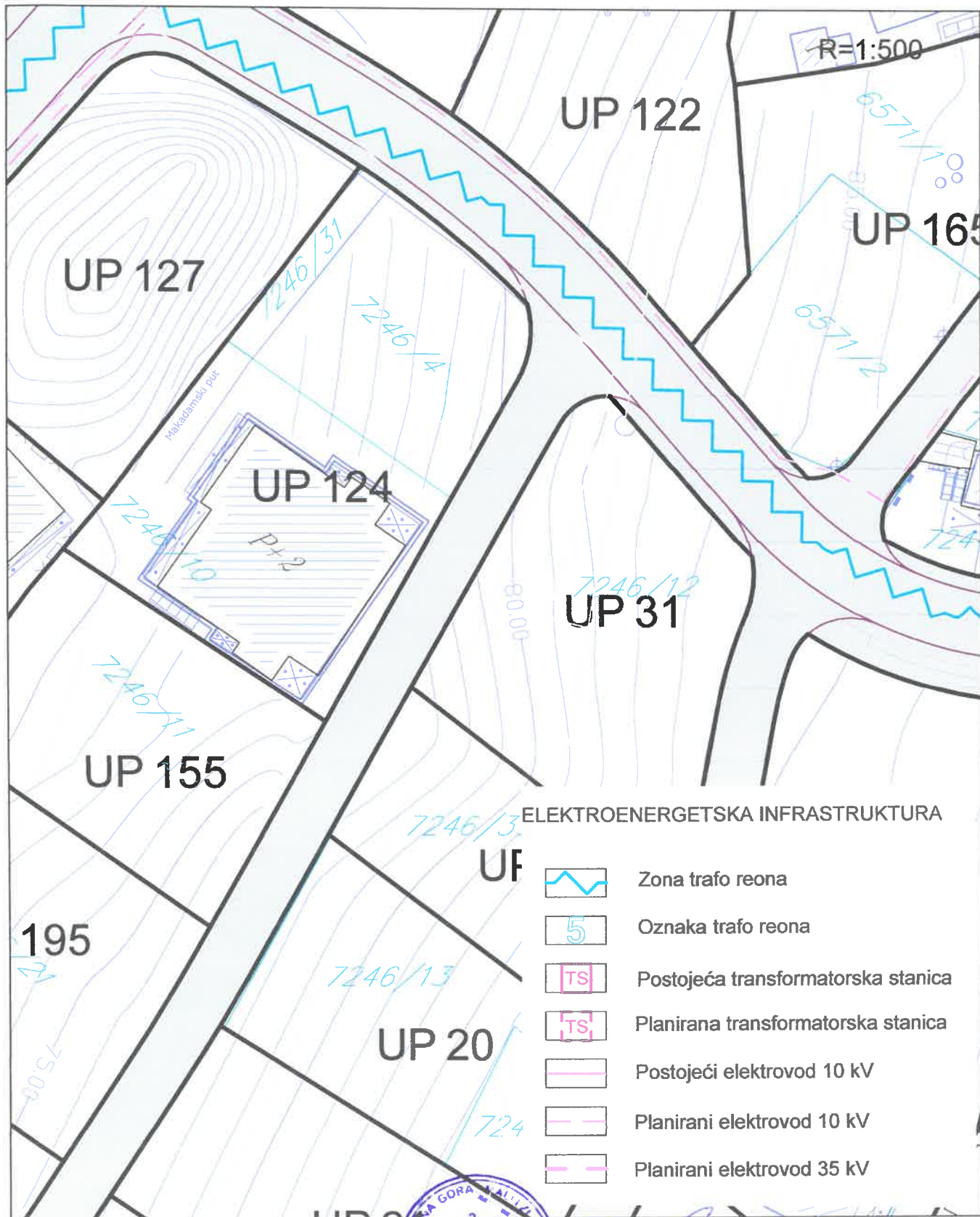
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
 Mehmed Tafica, dip.ing.građ.

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



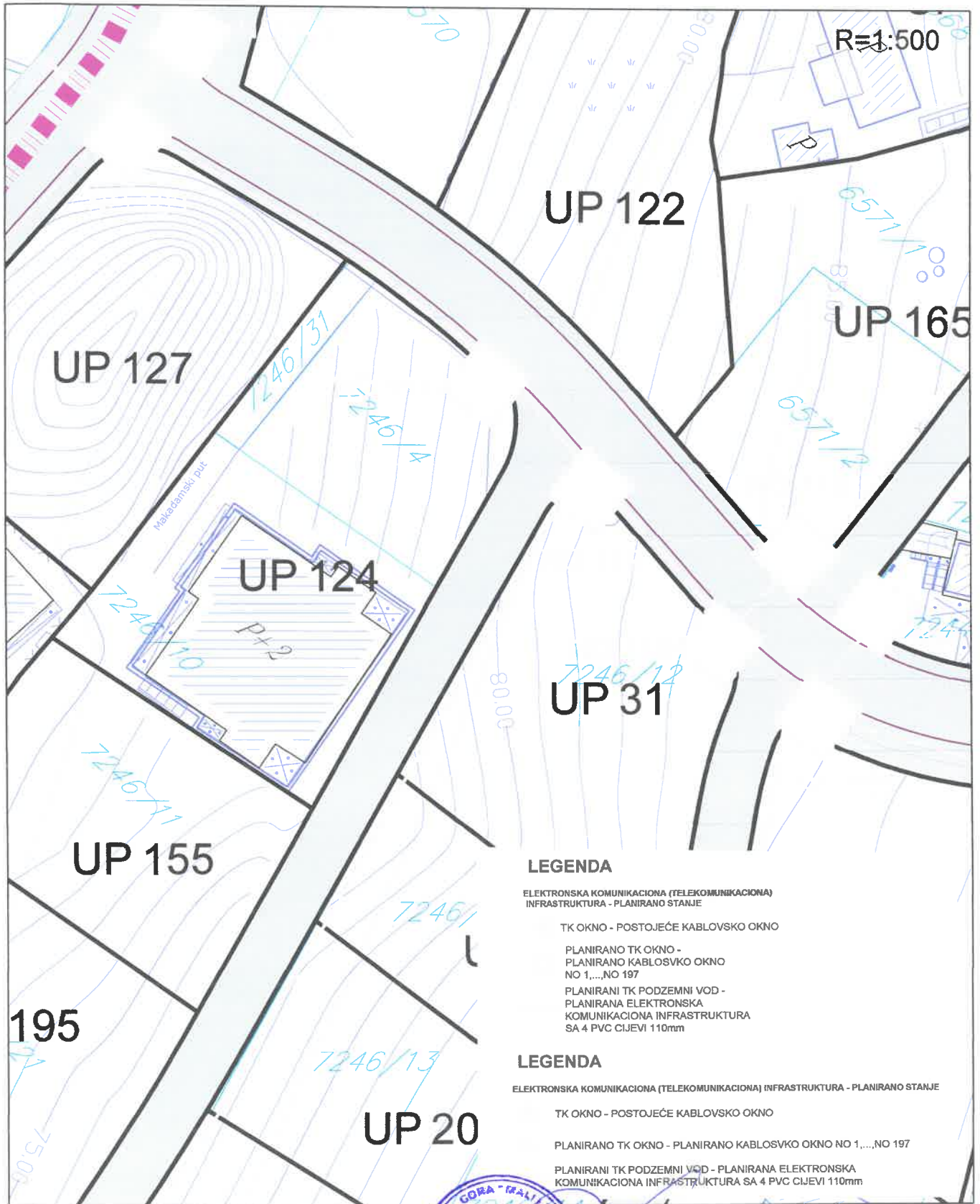
Rukovodilac sektora za urbanizam i geađenje
 Medžet Tačica, dipl.ing.građ.

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.09.Plan telekomunikacione infrastrukture



LEGENDA

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA - PLANIRANO STANJE

TK OKNO - POSTOJEĆE KABLOVSKO OKNO

PLANIRANO TK OKNO -
 PLANIRANO KABLOVSKO OKNO
 NO 1,...,NO 197

PLANIRANI TK PODZEMNI VOD -
 PLANIRANA ELEKTRONSKA
 KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
 SA 4 PVC CIJEVI 110mm

LEGENDA

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA - PLANIRANO STANJE

TK OKNO - POSTOJEĆE KABLOVSKO OKNO

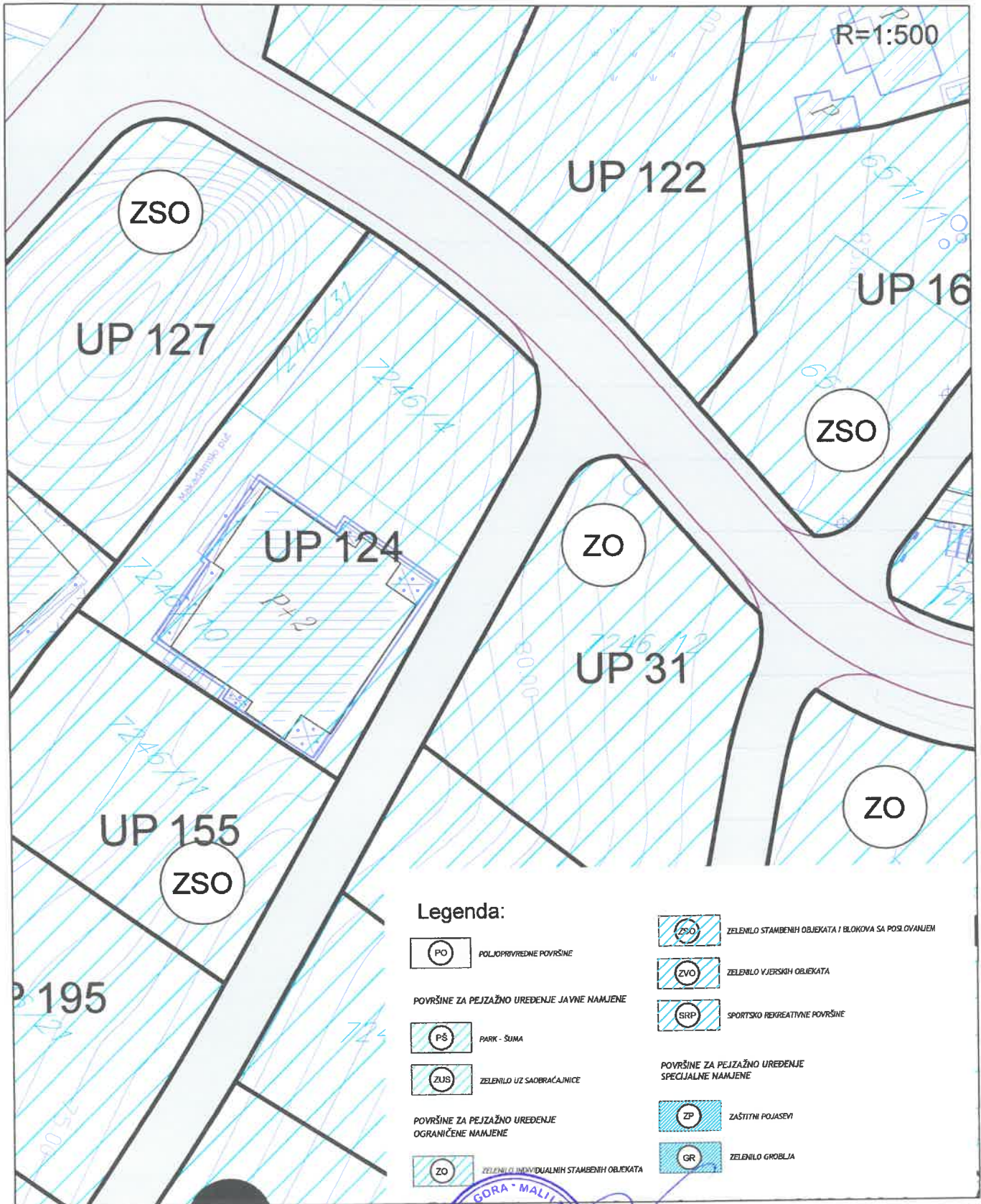
PLANIRANO TK OKNO - PLANIRANO KABLOVSKO OKNO NO 1,...,NO 197

PLANIRANI TK PODZEMNI VOD - PLANIRANA ELEKTRONSKA
 KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA SA 4 PVC CIJEVI 110mm



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

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



Legenda:

PO POLOKOPRIVREDNE POVRŠINE

PS PARK - ŠUMA

ZUS ZELENILO UZ SAOBRAĆA-NICE

ZO ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

ZSO ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA SA POSLOVANJEM

ZVO ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA

SRP SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE

ZP ZAŠTITNI POJASEVI

GR ZELENILO GROBLJA



Руководијас сектора за урбанизам и грађенје
Мехмет Таџица, дипл.инг.град.



Crna Gora / Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

-Sekretarijat za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju
- Sekretariati për bujqësi, zhvillim rural dhe ekologji
Br./Nr.17-319/23-35/2
Ulcinj/Ulqin,13.04.2023.god/vit

Sekretarijat za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju Opštine Ulcinj, na osnovu čl.117 st.2 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18”) i 18 i 22 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG br:56/14, 20/15, 40/16, 37/17“), riješavajući po zahtijevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, donosi

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Utvrdjuju se investitoru Dervishi K. Gjylfidani u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.124, na dijelovima katastarskih parcela br.7246/10, 7246/31 i 7246/4 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet “Pinješ 3”, u Ulcinju, sljedeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat uraditi u skladu s važećim tehničkim i zakonskim normativima za ovu vrstu radova;
2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži:
 - Opšte podatke o projektu;
 - Podloge za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri (geodetske, hidrološke, geotehničke, geološke i dr);
 - U pogodnoj razmjeri na situacionom planu i u drugim grafičkim priložima ucrtani predviđeni objekat;
 - Tehničke uslove izvođenja radova, mjere zaštite na radu, uslove zaštite u eksploataciji;
 - Predmjer i predračun radova, specifikaciju predviđene opreme;
 - Eventualnu faznost izgradnje;
 - Potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju i ovlašćenje odgovornog projektanta;
 - Naziv investitora i njegovo sjedište.
 - Predvidjeti odgovarajuće radove i mjere kojima će se spriječiti oštećenje komunalne infrastrukture (sistemi fekalne kanalizacije, vodovod i sl.) uslijed izvođenja radova.
 - Za sve druge aktivnosti, mora se predvidjeti adekvatno tehničko rješenje u cilju sprečavanja zagađenja površinskih i podzemnih voda.
3. Tehničke karakteristike projektovanog rješenja moraju biti takve da se zadovolji sledeće:
 - Za potrebe vodosnabdijevanja čitavog objekta obraditi

- Potrebe za vodom (za potrošače, za komunalnu upotrebu, za gašenje požara, za navodnjavanje itd)
- Režim korišćenja vode (i njegovu neravnomjernost) s obzirom na karakter i namjenu predviđenog objekta;
- Konkretni predlog rješenja za obezbjeđivanje dovoljnih količina vode u svakom trenutku, urađen za ciljni kapacitet kompletnog objekta;
- Ako nema mogućnosti za priključivanjem na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za snabdijevanje vodom iz vlastitih izvora (i pravo na zahvatanje vode za potrebe pravnog lica rješavati u skladu sa važećom zakonskom regulativom);
- U slučaju da postoji mogućnost i saglasnost javnog preduzeća za vodosnabdijevanje, tehničko rješenje mora da poštuje i uslove dobijene od tog preduzeća;
- Predlog fazne realizacije predviđenih investicija.
- Kod potencijalnih izvorišta izbjegavati građevinske poduhvate u slivu izvorišta, te maksimalno izbjegavati bilo kakve intervencije u zonama, koje bi hidrogeološka analiza identifikovala kao užu zonu sanitarne zaštite budućeg izvorišta.
- Za potrebe prikupljanja, odvođenja i tretmana otpadnih voda iz objekta obraditi:
 - Produkcija otpadnih voda za sve vrste, po pojedinim dijelovima sistema i dimenzionisanje kompletnog sistema uzimajući u obzir sezonsku i dnevnu neravnomjernost;
 - Konkretni predlog rješenja za tretman i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda;
 - Ukoliko nema mogućnosti za priključivanjem na javnu kanalizacionu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za prikupljanje, tretman do propisanog kvaliteta i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda, u skladu sa važećom zakonskom regulativom;
 - Predlog fazne realizacije predviđenih rješenja.
- U pogledu odvođenja atmosferskih voda potrebno je obraditi
- Obezbjeđenje urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontaktnih (uzvodnih) slivnih površina;
- Sprečavanje zagađivanja atmosferskih voda ili eventualni tretman zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prirodni recipijent.
- U obalnoj zoni:
- Eventualna ispusna građevina kanalizacionog sistema mora biti izgrađena i locirana tako da obezbjeđuje što kvalitetnije miješanje vode, koja se ispušta sa vodom recipijent, i ne smije narušavati morfologiju dna i odvijanje prirodnih morskih procesa.

Nakon izrade i revizije Glavnog projekta investitor će podnijeti ovom organu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa članom 118 i 119 Zakona o vodama, uz koji treba priložiti Glavni projekat, Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Glavnog projekta i mišljenje organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine, odnosno saglasnost na Ekološki elaborat.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj je u ime investitora Dervishi K. Gjylfidane, podnio ovom organu zahtjev za izdavanje vodnih uslova, broj zahtjeva 17-319/23-35/1 od 12.04.2023.godine.

Uz zahtjev je priložen:

-Nacrt Urbanističko-tehnički uslovi, izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj. Predmet urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.124 koje čine dio katastarskih parcela br.7246/10, 7246/31 i 7246/4 KO Ulcinj, Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Pinješ 3“, u Ulcinju, za investitora Dervishi K. Gjylfidane.

Shodno članovima 114,115,116 i 117 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18“) i čl.3 i 13 Pravilnika o sadržaju zahtjeva za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl. list CG br:7/08, 14/16) i čl.32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama(„Sl. List CG br:66/9“) riješeno je kao u dispozitivu.

Pravna pouka: Protiv ovog Rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja , a taksira se sa 5 € administrativne takse.

Dostaviti:

1. Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj
2. Arhivi





18400000008



108-919-2013/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-2013/2023

Datum: 05.04.2023.

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 917-1-90/2023 OD 05 04 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5308 - 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 ² | Prihod |
|------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|--|------------|-------------------------|--------|
| 7246 | 10 | | 29,32 | 25/04/2016 | PINJEŠ | Dvorište ODRŽAJ,POKLON | | 221 | 0.00 |
| 7246 | 10 | 1 | 29,32 | 25/04/2016 | PINJEŠ | Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON | | 376 | 0.00 |
| 7246 | 31 | | 29,32 | 25/04/2016 | PINJEŠ | Nekategorisani putevi ODRŽAJ,POKLON | | 76 | 0.00 |
| | | | | | | | | 673 | 0.00 |

Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Oblim prava |
|------------------------|---|---------|-------------|
| 2403948228011 | DERVISHI RODJ. KASMIĆ KASYM GJYLFIGANA PINJEŠ BB. Ulcinj | Svojina | 1/1 |

Podaci o objektima i posebnim djelovima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto |
|------|---------|-------------|---|---------------------|---------------------------|---|
| 7246 | 10 | 1 | Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON | 0 | 376 | Svojina DERVISHI RODJ. KASMIĆ KASYM GJYLFIGANA PINJEŠ BB. Ulcinj 1/1 2403948228011 |
| 7246 | 10 | 1 | Garaža ODRŽAJ,POKLON Jedna soba | 1 | SU 45 | Svojina DERVISHI RODJ. KASMIĆ KASYM GJYLFIGANA PINJEŠ BB. Ulcinj 1/1 2403948228011 |
| 7246 | 10 | 1 | Stambeni prostor ODRŽAJ,POKLON Tri sobe | 2 | P 152 | Svojina DERVISHI RODJ. KASMIĆ KASYM GJYLFIGANA PINJEŠ BB. Ulcinj 1/1 2403948228011 |
| 7246 | 10 | 1 | Stambeni prostor ODRŽAJ,POKLON Tri sobe | 3 | P1 152 | Svojina DERVISHI RODJ. KASMIĆ KASYM GJYLFIGANA PINJEŠ BB. Ulcinj 1/1 2403948228011 |
| 7246 | 10 | 1 | Garaža ODRŽAJ,POKLON Jedna soba | 4 | SU 45 | Svojina DERVISHI RODJ. KASMIĆ KASYM GJYLFIGANA PINJEŠ BB. Ulcinj 1/1 2403948228011 |
| 7246 | 10 | 1 | Stambeni prostor ODRŽAJ,POKLON Tri sobe | 5 | P 152 | Svojina DERVISHI RODJ. KASMIĆ KASYM GJYLFIGANA PINJEŠ BB. Ulcinj 1/1 2403948228011 |

Podaci o objektima i posebnim djelovima

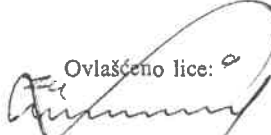
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto |
|------|---------|-------------|--|---------------------------|------------------------------|---|
| 7246 | 10 | 1 | Stambeni prostor ODRŽAJ, POKLON Tri sobe | 6 | P1 152 | Svojina DERVISHI RODJ. KASMIĆ KASYM GJYLIFIDANA PINJEŠ BB. Ulcinj 1/1 2403948228011 |

Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa Vrijeme upisa | Opis prava |
|------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|---|
| 7246 | 10 | | | 4 | Dvorište | 19/03/2018 13:1 | Pravo zakupa Resenje 060-239/18 od 22.2.2018 god-Pravo zakupa za period 01.01.2015 god -01.01.2025 god-Ugovor o zakupu stambenog objekta i apartmana ovjeren od strane Notara Kalabrezi Gzim iz Ulcinja pod Br OVP.250/18 od 30.1.2018 god izmedju zakupodavca Dervishi Gjylfidane i zakupca Pelinkovic Mahire obje iz Ulcinja. |
| 7246 | 10 | | | 5 | Dvorište | 02/02/2021 11:36 | Hipoteka RJESENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - HIPOTEKA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA D.O.O. „OTP DEBT COLLECTION,, PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS - UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR. 56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA, RADI OBEZBEDJENJA POTRAZIVANJA OD HIPOTEKARNOG DUZNIKA DERSHVI DJULFIDANA IZ ULCINJA PO OSNOVU SUDSKOG PORAVNANJA ZAKLJUCENOG PRED OSNOVNIM SUDOM U ULCINJU DANA 01.02.2021.G. U PREDMETU P.BR. 19/19, IZMEDJU OTP FACTORING - PODGORICA, SJEDNE STRANE KAO TUZIOCA I DEVISI MAHIRA, JAKUPA, DJYLIFIDANE I ALTUNE, S DRUGE STRANE KAO TUZENI U IZNOSU OD 121.872.93 EURA, SA ROKOM VAZENJA DO 01.09.2026.GODINE, KAO I TROSKOVI PRINUDNOG IZVRSENJA. |
| 7246 | 10 | | | 6 | Dvorište | 02/02/2021 11:37 | Zabrana otudjenja i opterećenja RJESENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - ZABRANA OTUDJENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA D.O.O. „OTP DEBT COLLECTION,, PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS - UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR.56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA. |
| 7246 | 10 | | | 7 | Dvorište | 02/02/2021 11:39 | Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa RJESENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - NEPOSREDNA IZVRŠENOST NOTARSKOG AKTA - NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR. 56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA. |
| 7246 | 10 | 1 | 1 | 4 | Garaža | 19/03/2018 13:1 | Pravo zakupa Resenje 060-239/18 od 22.2.2018 god-Pravo zakupa za period 01.01.2015 god -01.01.2025 god-Ugovor o zakupu stambenog objekta i apartmana ovjeren od strane Notara Kalabrezi Gzim iz Ulcinja pod Br OVP.250/18 od 30.1.2018 god izmedju zakupodavca Dervishi Gjylfidane i zakupca Pelinkovic Mahire obje iz Ulcinja. |
| 7246 | 10 | 1 | 1 | 5 | Garaža | 02/02/2021 11:36 | Hipoteka RJESENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - HIPOTEKA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA D.O.O. „OTP DEBT COLLECTION,, PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS - UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR. 56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA, RADI OBEZBEDJENJA POTRAZIVANJA OD HIPOTEKARNOG DUZNIKA DERSHVI DJULFIDANA IZ ULCINJA PO OSNOVU SUDSKOG PORAVNANJA ZAKLJUCENOG PRED OSNOVNIM SUDOM U ULCINJU DANA 01.02.2021.G. U PREDMETU P.BR. 19/19, IZMEDJU OTP FACTORING - PODGORICA, SJEDNE STRANE KAO TUZIOCA I DEVISI MAHIRA, JAKUPA, DJYLIFIDANE I ALTUNE, S DRUGE STRANE KAO TUZENI U IZNOSU OD 121.872.93 EURA, SA ROKOM VAZENJA DO 01.09.2026.GODINE, KAO I TROSKOVI PRINUDNOG IZVRSENJA. |
| 7246 | 10 | 1 | 1 | 6 | Garaža | 02/02/2021 11:37 | Zabrana otudjenja i opterećenja RJESENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - ZABRANA OTUDJENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA D.O.O. „OTP DEBT COLLECTION,, PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS - UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR.56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA. |
| 7246 | 10 | 1 | 1 | 7 | Garaža | 02/02/2021 11:39 | Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa RJESENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - NEPOSREDNA IZVRŠENOST NOTARSKOG AKTA - NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR. 56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA. |

| Podaci o teretima i ograničenjima | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|---------------------------|------------------------------|--|
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa Vrijeme upisa | Opis prava |
| 7246 | 10 | 1 | | 7 | Porodična stambena zgrada | 02/02/2021 11:39 | Zabilješka neposredne izvršnosti notarskog zapisa RJEŠENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - NEPOSREDNA IZVRŠENOST NOTARSKOG AKTA - NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR. 56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA. |
| 7246 | 10 | 1 | | 7 | Porodična stambena zgrada | 02/02/2021 11:37 | Zabrana otuđenja i opterećenja RJEŠENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA D.O.O. „OTP DEBT COLLECTION, PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS - UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR.56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA. |
| 7246 | 10 | 1 | | 8 | Porodična stambena zgrada | 02/02/2021 11:39 | Zabilješka neposredne izvršnosti notarskog zapisa RJEŠENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - NEPOSREDNA IZVRŠENOST NOTARSKOG AKTA - NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR. 56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA. |
| 7246 | 31 | | | 1 | Nekategorisani putevi | 19/03/2018 13:1 | Pravo zakupa Resenje 060-239/18 od 22.2.2018 god-Pravo zakupa za period 01.01.2015 god -01.01.2025 god-Ugovor o zakupu stambenog objekta i apartmana ovjeren od strane Notara Kalabrezi Gzim iz Ulcinja pod Br OVP.250/18 od 30.1.2018 god između zakupodavca Dervishi Gjylfidane i zakupca Pelinkovic Mahire obje iz Ulcinja. |
| 7246 | 31 | | | 2 | Nekategorisani putevi | 02/02/2021 11:36 | Hipoteka RJEŠENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - HIPOTEKA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA D.O.O. „OTP DEBT COLLECTION, PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS - UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR. 56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA, RADI OBEZBEDJENJA POTRAZIVANJA OD HIPOTEKARNOG DUŽNIKA DERVIŠI DJULFIDANA IZ ULCINJA PO OSNOVU SUDBSKOG PORAVNANJA ZAKLJUČENOG PRED OSNOVNIM SUDOM U ULCINJU DANA 01.02.2021.G. U PREDMETU P.BR. 19/19, IZMEDJU OTP FACTORING - PODGORICA, SJEDNE STRANE KAO TUZIOCA I DEVIŠI MAHIRA, JAKUPA, DJYLFIDANE I ALTUNE, S DRUGE STRANE KAO TUŽENI U IZNOSU OD 121.872,93 EURA, SA ROKOM VAZENJA DO 01.09.2026.GODINE, KAO I TROSKOVI PRINUDNOG IZVRŠENJA. |
| 7246 | 31 | | | 3 | Nekategorisani putevi | 02/02/2021 11:37 | Zabrana otuđenja i opterećenja RJEŠENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA D.O.O. „OTP DEBT COLLECTION, PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS - UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR.56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA. |
| 7246 | 31 | | | 4 | Nekategorisani putevi | 02/02/2021 11:39 | Zabilješka neposredne izvršnosti notarskog zapisa RJEŠENJE 919-129/2021 OD 02.02.2021.GOD. - - NEPOSREDNA IZVRŠENOST NOTARSKOG AKTA - NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O HIPOTECI UZZ.BR. 56/2021 OD 01.02.2021.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA. |

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

Ovlašćeno lice: 

Čaprići Dževdet