



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.:05-332/23-172/7
Ulcinj / Ulqin, 10.04. 2023. god.

Kalezić C. Sanije

ULCINJ
Kodre, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-172/7 od 10.04.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 182 u skladu sa smjericama Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj

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



Dostravljeno:

- 1 x Imenovanoj
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x Arhivi i
- 1 x U spine predmeta

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm Br./ Nr.:05-332/23-172/7 Ulcinj / Ulqin, 10.04. 2023. god.	Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT
2	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, br. 24/10 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-127/16-10 od 27.04.2016.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.22/16 od 18.05.2016.god.), na zahtjev Kalezić C. Sanije broj 05-332/23-172/1 od 10.03.2023.godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.182, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.5392, 5393 i 7501/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju.	
5	PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:	<i>Kalezić C. Sanije</i>
6	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Na karti postojećeg stanja list br.4. "Postojeća namjena - način korišćenja", katastarska parcela br. 5392 KO Ulcinj, prikazana kao „porodično stanovanje“, a katastarska parcela br. 5393 KO Ulcinj, prikazana kao „poslovanje“.</p> <p>Na karti br.5. "Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture" i na karti postojećeg stanja list br.6. "Analiza postojećeg stanja - valorizacija objekta", na katastarskim parcelama br. 5392 i 5393 KO Ulcinj, koje formiraju urbanističku parcelu br.182 prikazani izgrađeni objekti, spratnosti Su+P (sutern i prizemlje), P+1 (prizemlje i sprata) i Su+P+2 (sutern, prizemlje i dva sprata), dobrog kvaliteta.</p> <p>Po karti br.7. "Hidrotehnička infrastruktura" – postojeće stanje, u blizini katastarskih parcela br. 5392 i 5393 KO Ulcinj, prikazana izgrađena hidrotehničke infrastruktura-postojeći vodovod.</p> <p>Po karti br.8. "Elektroenergetska infrastruktura" – postojeće stanje, u blizini katastarskih parcela br. 5392 i 5393 KO Ulcinj, nije prikazana izgrađena elektroenergetska infrastruktura.</p> <p>List br.4 "Postojeća namjena - način korišćenja", list br.5. – „Analiza postojećeg stanja - fizičke strukture“, list br.6 "Analiza postojećeg stanja - valorizacija objekta", list br.7. "Hidrotehnička infrastruktura" – postojeće stanje i list br.8. "Elektroenergetska infrastruktura" – postojeće stanje, su sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p>	

Inženjersko-geološke odlike terena

Seizmičnost:

Seizmička nikrorejonizacija urbanog područja Ulcinja

U seizmičkoj mikrorejonizaciji urbanog područja opštine Ulcinj (Karta seizmičke mikrorejonizacije područja urbanog područja grada Ulcinja, izdvajaju se samo dvije zone:

1. ZONA 8°. Obuhvata terene na severozapadnom delu urbanog područja, a koji su izgrađeni od gornjokrednih krečnjaka i dolomita, koji se na urbanom području javljaju kao osnovno gorje. Tesnim pojasom kvartarnih depozita koji pripadaju zoni 9°, od zaliva Valdanos do centralnog gradskog područja, zona je podeljena na dva dela. Teren oboda južnih padina severnog dela zone izgrađen je od eocenskih numulitnih krečnjaka koji se nalaze iznad spomenutih gornjokrednih krečnjaka i dolomita.

2. ZONA 9°. Obuhvata najveći deo urbanog područja tj. njegov srednji i istočni deo, počev od Starog grada i centralnog gradskog područja pa sve do reke Bojane sa Adom, odnosno do granice sa Albanijom. Na srednjem delu pored mora od Starog grada do kanala Port Milena zastupljeni su miocenski krečnjaci, a dalje prema severu su eocenski flišni sedimenti i kvartarni glinoviti i peskoviti sedimenti. Na jugoistočnom delu, koji obuhvata deo Ulcinjskog polja od kanala Port Milena i Solane pa do reke Bojane sa Adom, zastupljeni su aluvijalni peskoviti sediment, a u dubljim delovima i glinovito-peskoviti sedimenti.

Prema kriterijumima seizmičke mikrorejonizacije u zavisnosti od kvaliteta tla u zoni 9° izdvojene su sledeće seizmičke podzone sa odgovarajućim seizmičkim koeficijentima (Kj):

- *Seizmička podzona 9a.* Obuhvata terene miocenskih krečnjaka i terene eocenskih flišnih sedimenata. $K_s = 0,08$.

- *Seizmička podzona 9b.* Obuhvata terene izgrađene od kvartarnih sedimenata i područje Starog grada sa delom centralnog područja i delom jugoistočno od Male plaže na kome su u većoj meri prisutni degradirani mioceni krečnjaci i rasedi. Kvartarni sedimenti odlikuju se srednjim uslovima tla, a sa takvim uslovima ocenjeni su i tereni navedenog područja degradiranih miocenskih krečnjaka. $K_s = 0,10$.

- *Seizmička podzona 9c.* Obuhvata terene izgrađene od aluvijalnih peskovitih sedimenata koji se odlikuju visokim nivoom podzemnih voda i koji su na znatnom delu povremeno ili stalno močvarni. To su tereni oko kanala Port Milena sa Solanom i Velike plaže sa Adom. $K_s = 0,12$.

Klimatske karakteristike

Temperatura vazduha: Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosečnih mesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori. Rasponi srednjih mesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.

Oblačnost: Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.

Insolacija: Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mestu u Crnoj Gori.

Padavine: Na području Ulcinja najsušniji mesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosečna količina padavina je 1274mm i posle Pljevalja i Berana, Ulcinj je grad sa najmanjom prosečnom godišnjom količinom padavina.

	<p>Vetrovitost: Vetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini. Najčešći vetrovi su iz pravca severoistoka, istok-severoistoka i istoka prosečne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vetrom. Iz pravca istoka vetrovi su prosečne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosečne brzine 2.5m/s i 8%, severozapada prosečne brzine 2.2m/s i 3.5% i severa 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vetrom. Ostali deo vremena pripada vetrovima iz drugih pravaca.</p>												
7	PLANIRANO STANJE												
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br.182: je MN - Mješovita namjena, grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.1 „Namjena površina“.</p> <p>Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati.</p>												
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Parcelacija i preparcelacija</p> <p>Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi; saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica.</p> <p>Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je 12m, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta.</p> <p>Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele.</p> <p>U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljane slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m bez saglasnosti suseda (to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili objekat u nizu).</p> <p>Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana.</p> <p>Urbanistička parcela br.182: Detaljnim urbanističkim planom za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br.182 površine od 1.069,85 m2 od dijelova katastarskih parcela; br. 5392, 5393 i 7501/1 KO Ulcinj.</p> <p>Urbanistička parcela 182 definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br.03 "Parcelacija".</p> <p>Koordinatne tačke kojima je definisana UP 182 su:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Br.</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>288</td> <td>6602419.73</td> <td>4643747.78</td> </tr> <tr> <td>2048</td> <td>6601872.35</td> <td>4644026.95</td> </tr> <tr> <td>2055</td> <td>6601868.05</td> <td>4644044.86</td> </tr> </tbody> </table>	Br.	X	Y	288	6602419.73	4643747.78	2048	6601872.35	4644026.95	2055	6601868.05	4644044.86
Br.	X	Y											
288	6602419.73	4643747.78											
2048	6601872.35	4644026.95											
2055	6601868.05	4644044.86											

2967 6601855.33 4644027.19
3056 6601841.67 4644022.92
3057 6601829.35 4644040.87
3058 6601824.12 4644048.07

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

Prema Detaljnom urbanističkom planu za lokalitet Kodre 1 na urbanističku parcelu br. 182, planirana je izgradnja objekata sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji:

Urbanistička parcela (broj)	UP 182
Površina urbanističke parcele (m2)	1.069,85
Max indeks zauzetosti	0,50
Max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	534,93
Max indeks izgradjenosti	2,00
Max bruto građevinska površina(m2)	2.139,70
Max spratnost objekta	P+5
Namjena	Površina za mješovite namjene

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 534,93m² (indeks zauzeto. 0,50).
Max.bruto građevinska površina objekta 2.139,70m² (indeks izgrađe. 2,00).

U tabeli dati su maksimalni očekivani kapaciteti za urbanističku parcelu koje je moguće ostvariti na osnovu zadatih parametara.

Postojeći objekti koji su prekoračili parametre zadate planom kao takvi se mogu zadržati, a u slučaju rušenja istih i ponovne gradnje moraju se poštovati parametri zadati planom za datu zonu.

U grafičkim priložima dati su objektni podaci za urbanističku parcelu u skladu sa parametrima za datu zonu i važe za nove objekte koji će se graditi ili za postojeće objekte koji se mogu dograditi ili nadgraditi do maksimalno zadatih parametara.

Vertikalni gabarit: Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteren) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteren samo jednu.

Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se deo vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Suteren je etaža koja može biti na ravnom i denivelisanom terenu.

Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteren 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 1m.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehnicke prostorije do 3,0 m;

- za stambene etaže do 3,5 m;

- za poslovne etaže do 4,5 m;

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visinaž prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Uslovi za postojeće objekte

Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, mogu se kao takvi zadržati.

Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre (spratnost, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti) mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara.

Objekti koji su u izgradnji, a za čiju izgradnju nije pribavljena građevinska dozvola ili UTU mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namenu u okviru koje se nalaze.

Objekti koji su u izgradnji i koji su svojim izgrađenim delom prekoračili indeks zauzetosti parcele mogu se završiti do planom definisane maksimalne spratnosti i maksimalnog indeksa izgrađenosti.

Maksimalna zauzetost i maksimalna izgrađenost parcele uključuju sve objekte na parceli i pomoćne objekte. Ukoliko na parceli postoje dva ili više objekata, a planom se nije mogla izvršiti preparcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, objekti se kao takvi mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u okviru datih parametara.

Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati, s tim da ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija.

Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a ne ugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Nadgradnja se može izvršiti nad čitavom osnovom a dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije.

Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susadne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz uslov da se na fasadi prema susedu ne postavljaju otvori, osim za pomoćne prostorije; ili otvori moraju biti na propisanoj udaljenosti (uvučeni u lođe, terase) kako bi se na taj način obezbedila neophodna udaljenost od suseda. Objekat mora biti udaljen od objekta na susednoj parceli min.3m, ili da se od suseda pribavi saglasnost za nadgradnju na odstojanju manjem od propisanog.

Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost, osim ako se parcela granici sa javnom saobraćajnicom, pristupom i zelenilom.

Postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za

izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima.

Pre intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti proveru statičke stabilnosti postojećeg objekta.

Pomoćni objekti na parceli se mogu zadržati.

Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta na parceli u skladu sa raspoloživim kapacitetima parcele i opštinskom odlukom.

Spratnost pomoćnog objekta je maksimalno P.

Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata.

Nije dozvoljena prenamena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne delatnosti.

USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA - MJEŠOVITE NAMJENE

U okviru ove namene pored stanovanja, koje može biti organizovano i kao višeporodično, moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera, a pre svega sadržaja koji su u funkciji turizma.

Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, objekte u nizu ili formirati komplekse ukoliko se radi o većim parcelama. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione celine, sa zasebnim smeštajnim jedinicama, a poslovne komplekse takođe kao kompozicione celine sa zasebnim objektima u funkciji poslovanja.

Maksimalni Indeks zauzetosti parcele 0.5

Maksimalni indeks izgrađenosti je 2.0

Maksimalna spratnost objekta P+5, uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže

U objektu je moguća izgradnja i suterenske ili podrumskih etaža (broj etrža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti.

Tavanski prostor u okviru objekta se može koristiti za stanovanje ukoliko visina zbog raspona krovne konstrukcije dozvoljava organizaciju stambenih prostorija, pri čemu se za potrebno osvetljenje prostorija mogu formirati isključivo krovni prozori.

Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je 2.5m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata (prilazi i sl.).

Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.

Za objekte koji su namenjeni poslovanju, na parceli je neophodno obezbediti dovoljno manipulativnih površina u skladu sa delatnostima koje se obavljaju, a prema važećoj regulativi.

Ograđivanje parcela je moguće transparentnim ogradama visine do 1.4m ili živom zelenom ogradom, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika. Ukoliko se u prizemlju objekta obavlja delatnost nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama.

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

Regulacija i nivelacija

Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.

Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafickim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

Koordinatne tačke regulacione linije

Br.	X	Y
288	6602419.73	4643747.78
3056	6601841.67	4644022.92
3057	6601829.35	4644040.87
3058	6601824.12	4644048.07

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje, odnosno koordinate tačaka građevinske linije i definisana je analitičko geodetskim elementima.

Koordinatne tačke građevinske linije:

Br.	X	Y
159/1	6601864/83	4644056.51
160	6601832.23	4644045.53
160/1	6601846.67	4644045.53

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta:

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima deo je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekta može biti smešten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u

	zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.
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>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>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) 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.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „ br. 54/16).</p>
10	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>URBANO NASELJSKO ZELENILLO Zelene površine ograničenog korišćenja Zelenilo stambenih objekata i blokova</p> <p>Ova kategorija zelenila javlja se u okviru parcela opredeljenih za mešovite namene. U skladu sa tim i organizaciju slobodnog prostora potrebno je prilagoditi pretežnoj nameni konkretne pazele.</p> <p>Kako je u okviru ove kategorije planirano stanovanje u kombinaciji sa različitim delatnostima, mešovite namene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila.</p> <p>Što se tiče florističkog sastava preporuka je da to budu autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o nameni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p style="text-align: center;">/</p>
12	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p><i>Tehničkom dokumentacijom obezbediti 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).</i></p> <p>Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na nacin da se obezbedi jednostavno prilagodavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.</p>

13 .	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16 .	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17 .	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
	<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.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p><u>Telekomunikaciona mreža:</u></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione

	<p>infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta eletronskih komunkacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</p> <p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju eletronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja eletronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</p> <p>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:</p> <p>- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/,</p> <p>- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i</p> <p>- 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.</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> <p>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.</p>														
19.	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p> <p style="text-align: center;">/</p>														
20.	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td style="text-align: right;">182</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td style="text-align: right;">1.069,85</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td style="text-align: right;">0,50</td> </tr> <tr> <td>max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) m2)</td> <td style="text-align: right;">534,93</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td style="text-align: right;">2,00</td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td style="text-align: right;">2.139,70</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td style="text-align: right;">P+5</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	182	Površina urbanističke parcele	1.069,85	Maksimalni indeks zauzetosti	0,50	max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) m2)	534,93	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,00	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2.139,70	Maksimalna spratnost objekata	P+5
Oznaka urbanističke parcele	182														
Površina urbanističke parcele	1.069,85														
Maksimalni indeks zauzetosti	0,50														
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) m2)	534,93														
Maksimalni indeks izgrađenosti	2,00														
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2.139,70														
Maksimalna spratnost objekata	P+5														

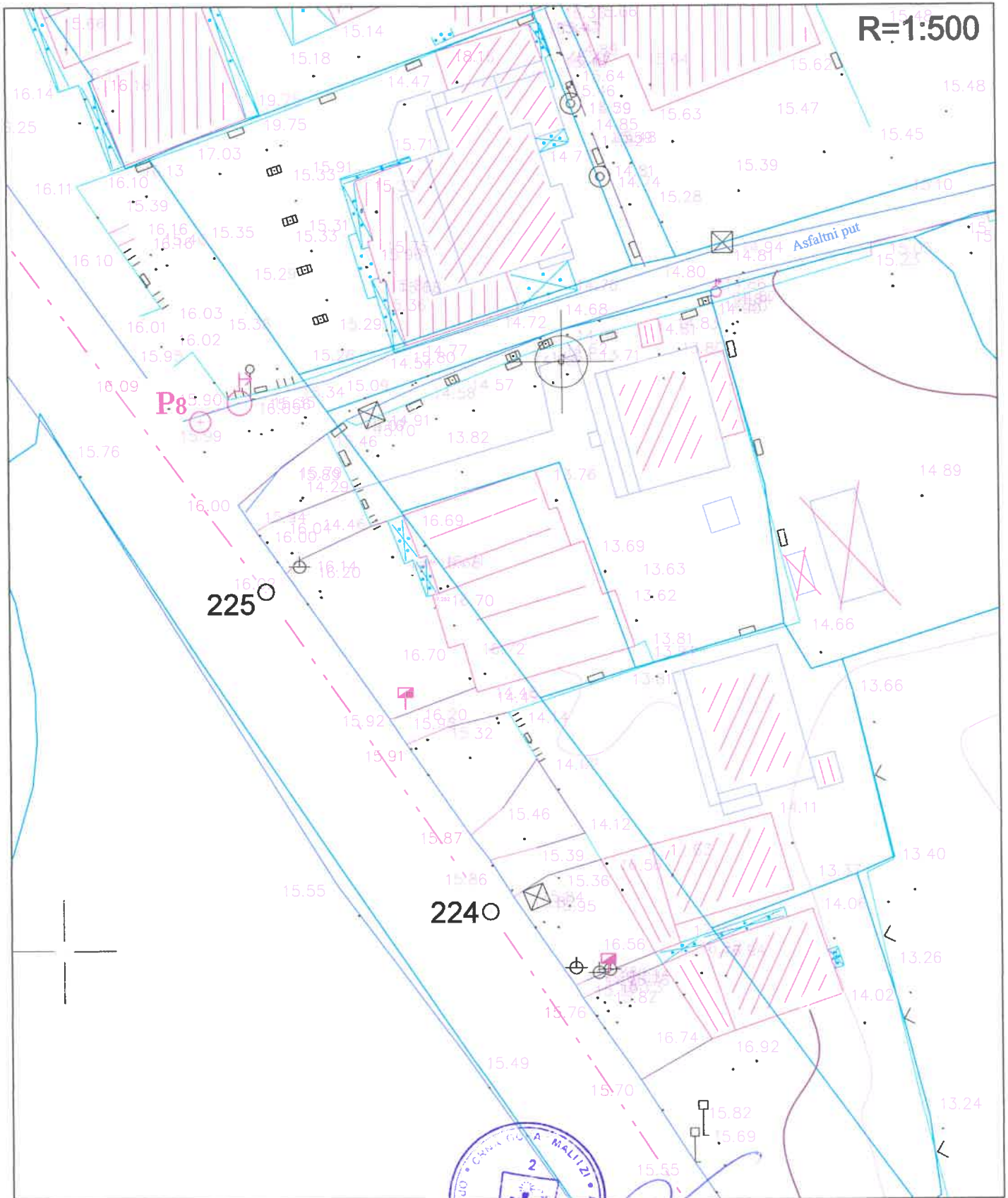
Namjena	Površina za mješovite namjene
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m ² poslovnog prostora na jedno parking mesto.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Arhitektonski volumen objekta mora biti pažljivo projektovan sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.</p> <p>U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa delatnostima koje se u objektu obavljaju.</p> <p>Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.</p> <p>Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente 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>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:</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 (biomasa, sunce, vjetar itd) - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene

		<p>termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
OSTALI USLOVI		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspeksijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21 .	DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta.	
22 .	OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	<p>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje, Mehtmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: center;"> potpis</p>
23 .	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Mehtmet Tafica, dipl.ing.građ.
24		<p style="text-align: center;"> potpis ovlašćenog službenog lica</p>
25	PRILOZI	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Kodre 1 u Ulcinju u R=1/500

	<p>2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>3. Listovi nepokretnosti sa kopijom katastarskog plana</p>	<p>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 86/22), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrta Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.182 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kofre 1“, i to:</p> <ul style="list-style-type: none">- DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/23-172/3 od 28.03.2023. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju),- 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/23-172/4 i 05-332/23-172/5 od 28.03.2023. godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i- Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/23-172/6 od 28.03.2023. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavili tehničke uslove.
--	---	---



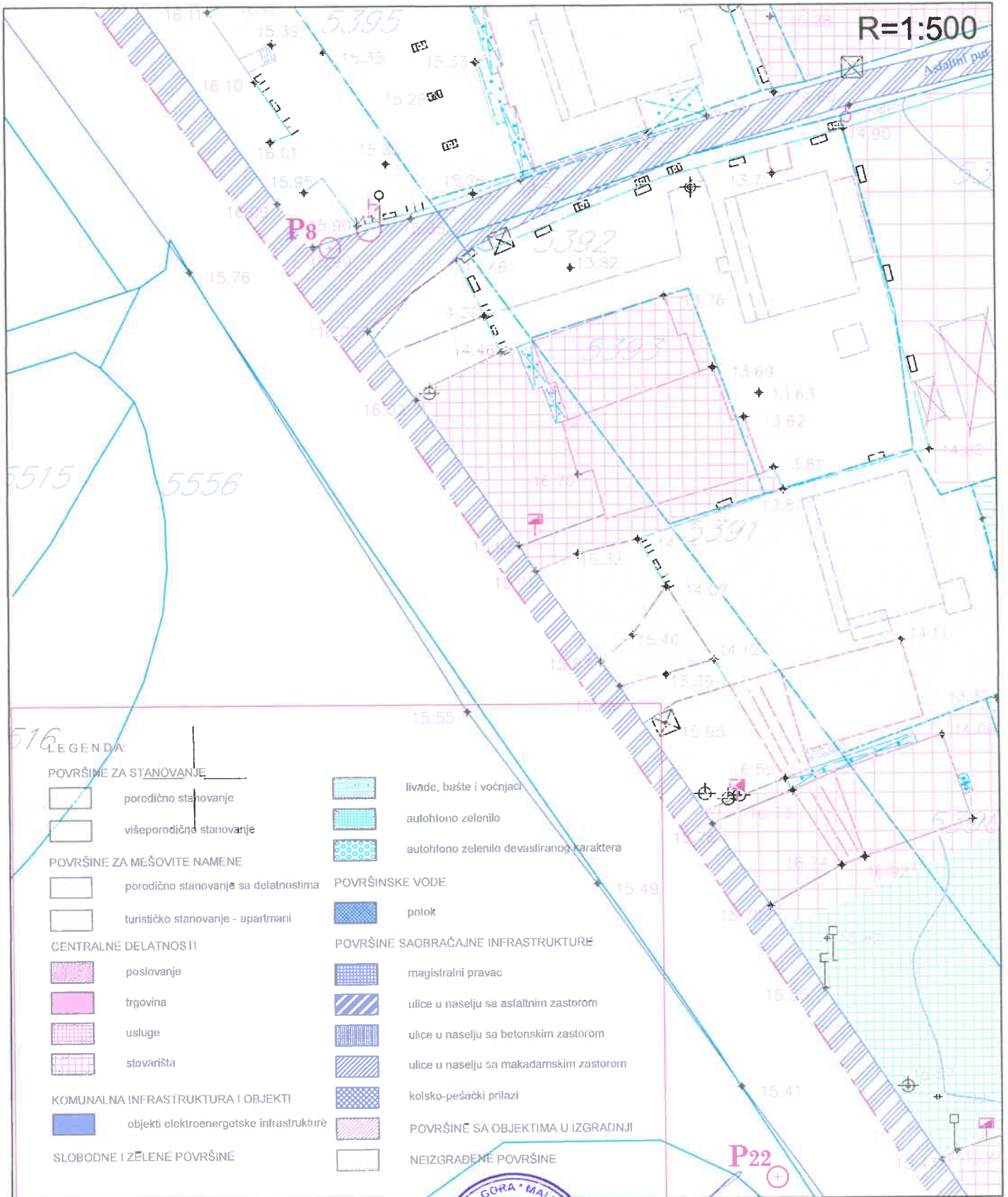
DUP za lokalitet "Kodre 1" Postojeće stanje List br.01 TKP



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

DUP za lokalitet "Kodre 1"

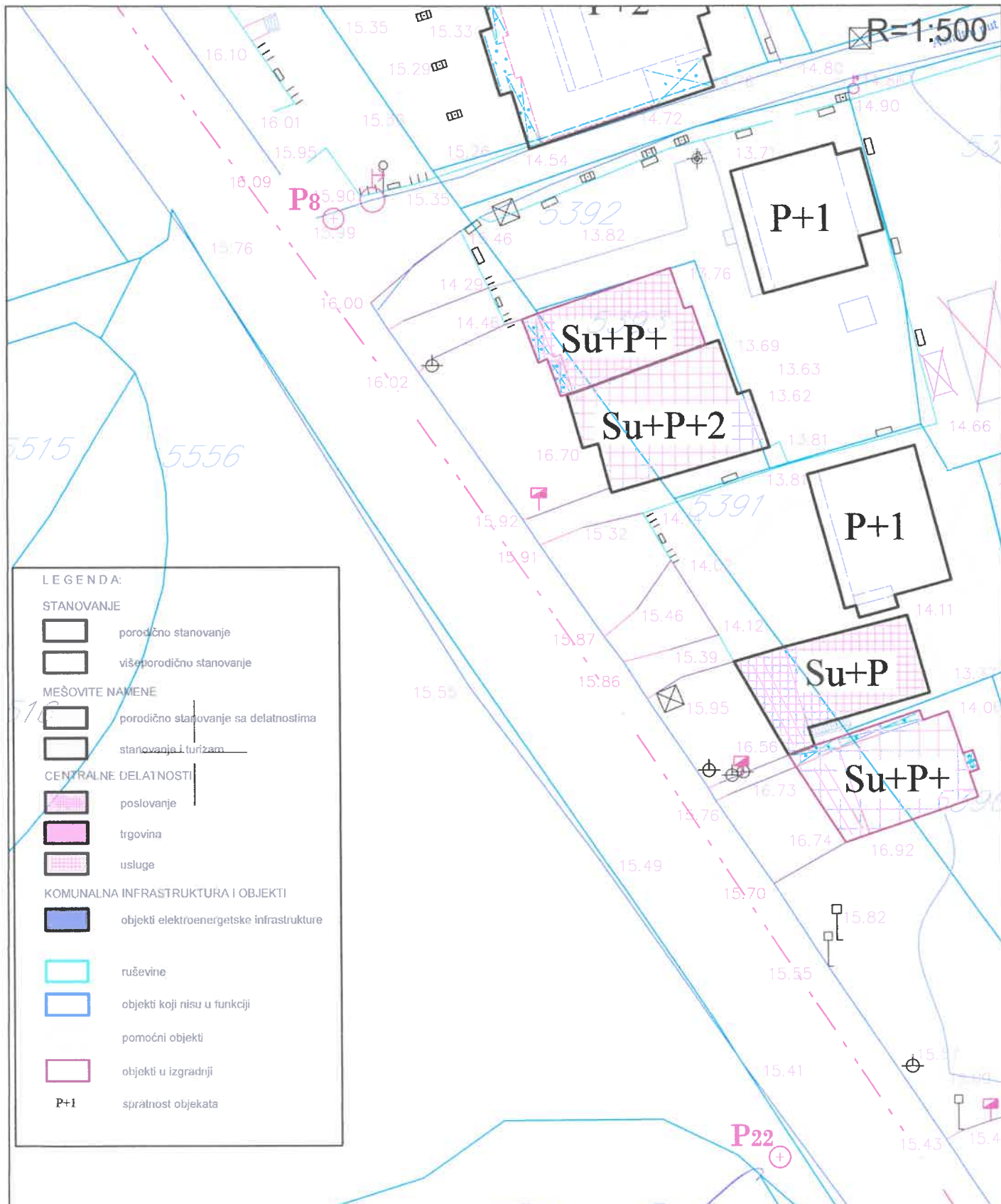
Postojeće stanje List br.04 Namena površina-nacin koriscenja



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

DUP za lokalitet "Kodre 1"

Postojeće stanje List br.05 PS-Fizicke strukture

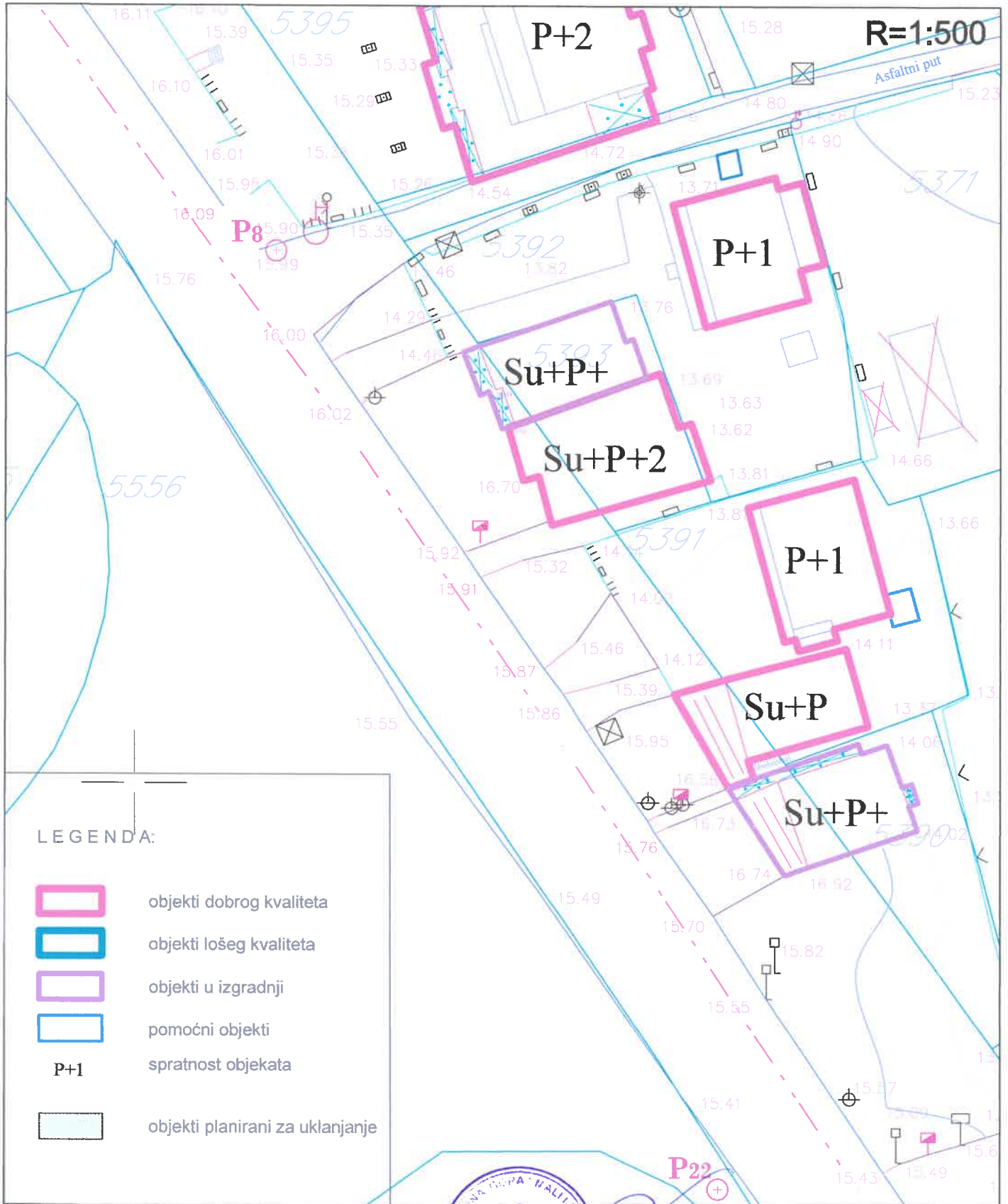


Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.





DUP za lokalitet "Kodre 1"

Postojeće stanje List br.06 PS-Valorizacija objekata



LEGENDA:

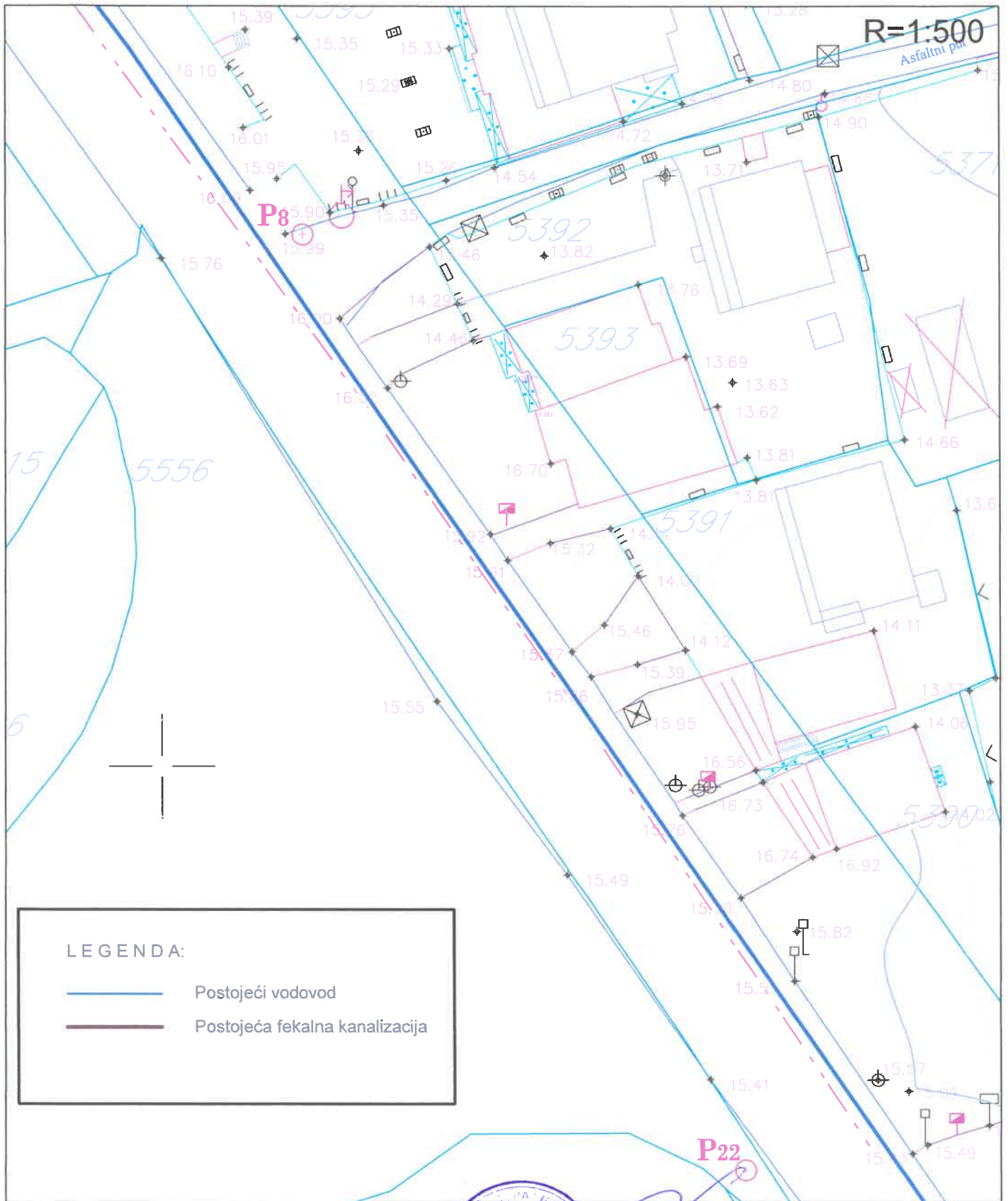
-  objekti dobrog kvaliteta
-  objekti lošeg kvaliteta
-  objekti u izgradnji
-  pomoćni objekti
- P+1** spratnost objekata
-  objekti planirani za uklanjanje



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

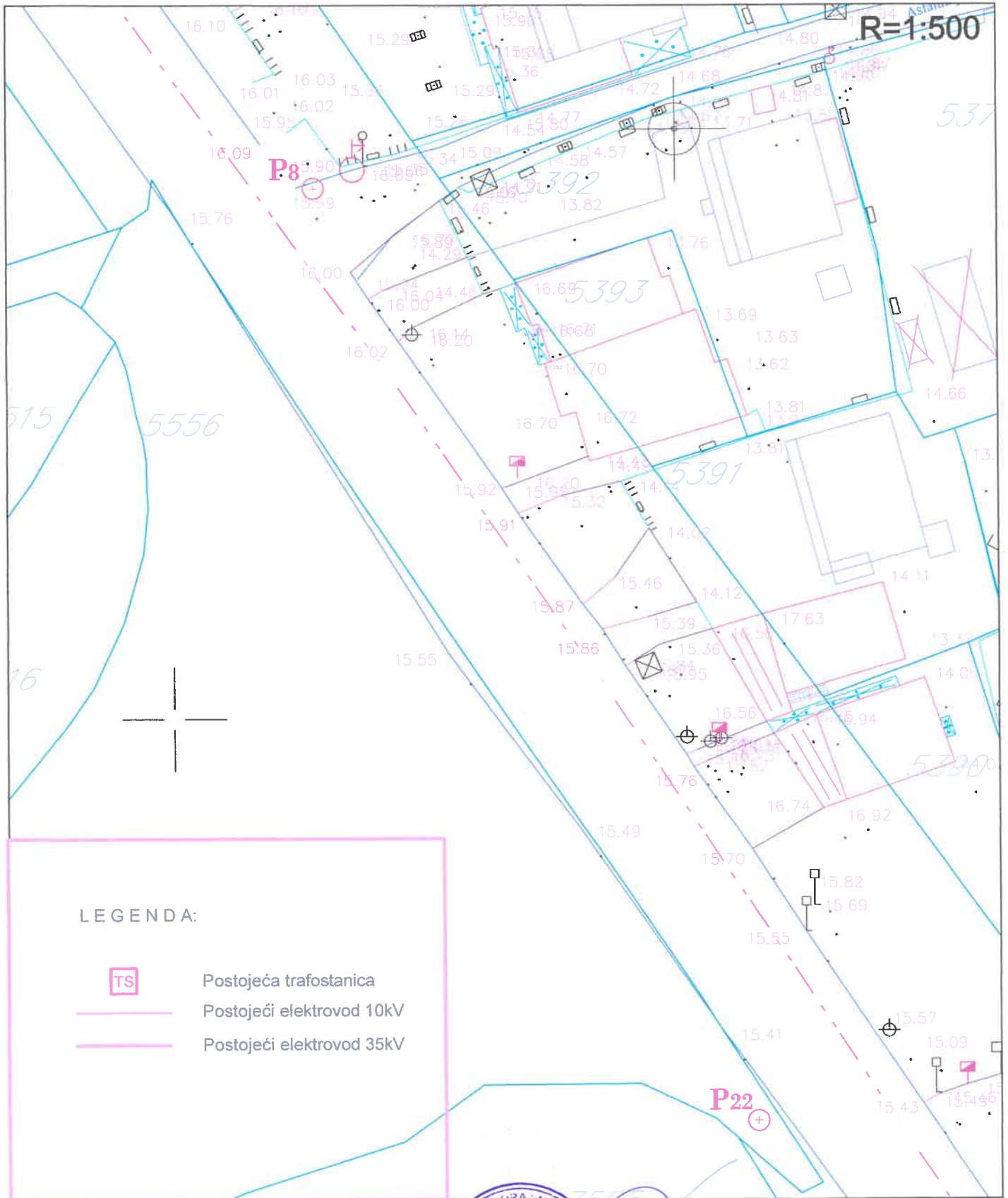
DUP za lokalitet "Kodre 1"

Postojeće stanje List br.07 PS-Hidrotehnicka infrastruktura



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

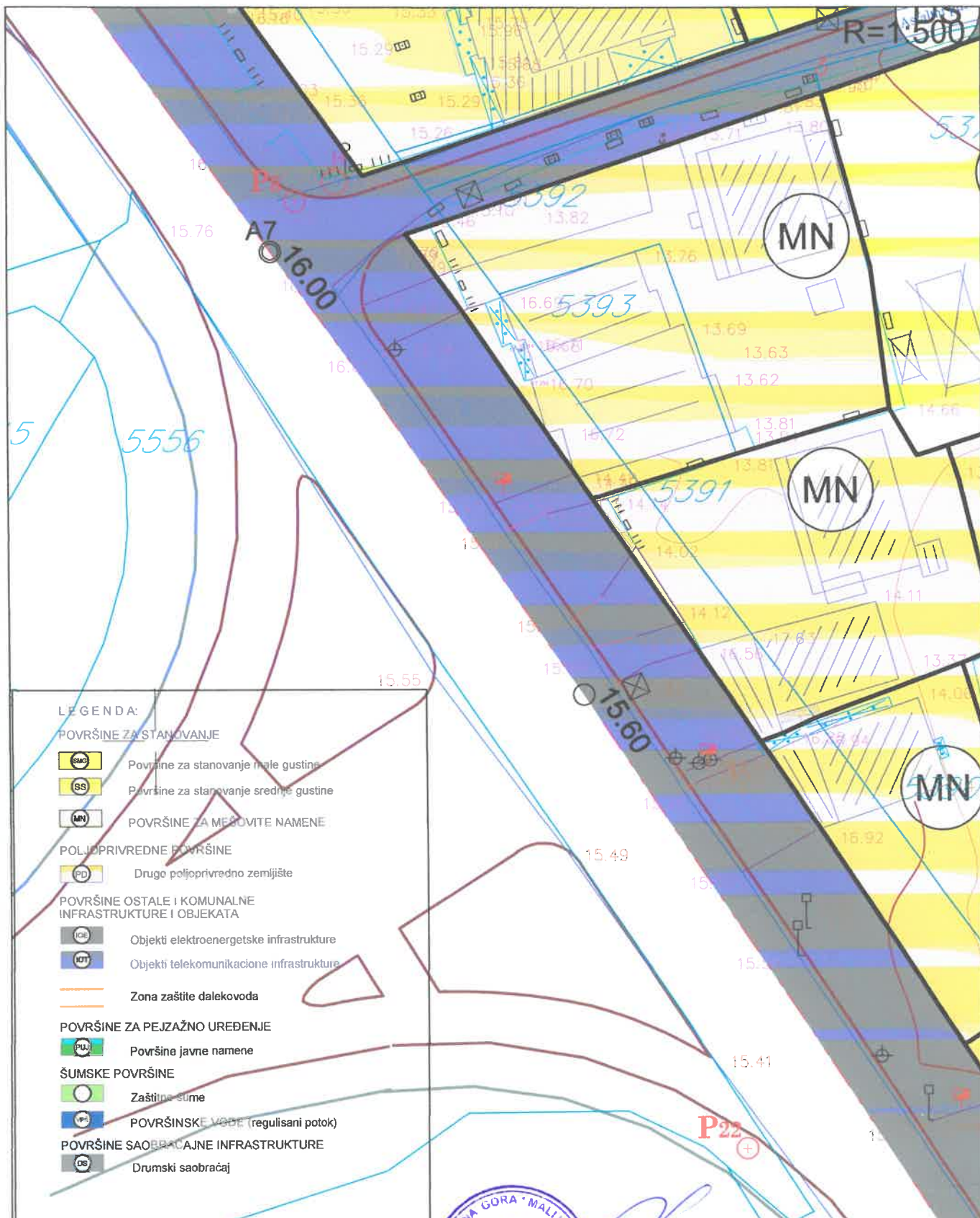
DUP za lokalitet "Kodre 1" Postojeće stanje List br.08 PS-Elektroenergetska infrastruktura



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

DUP za lokalitet "Kodre 1"

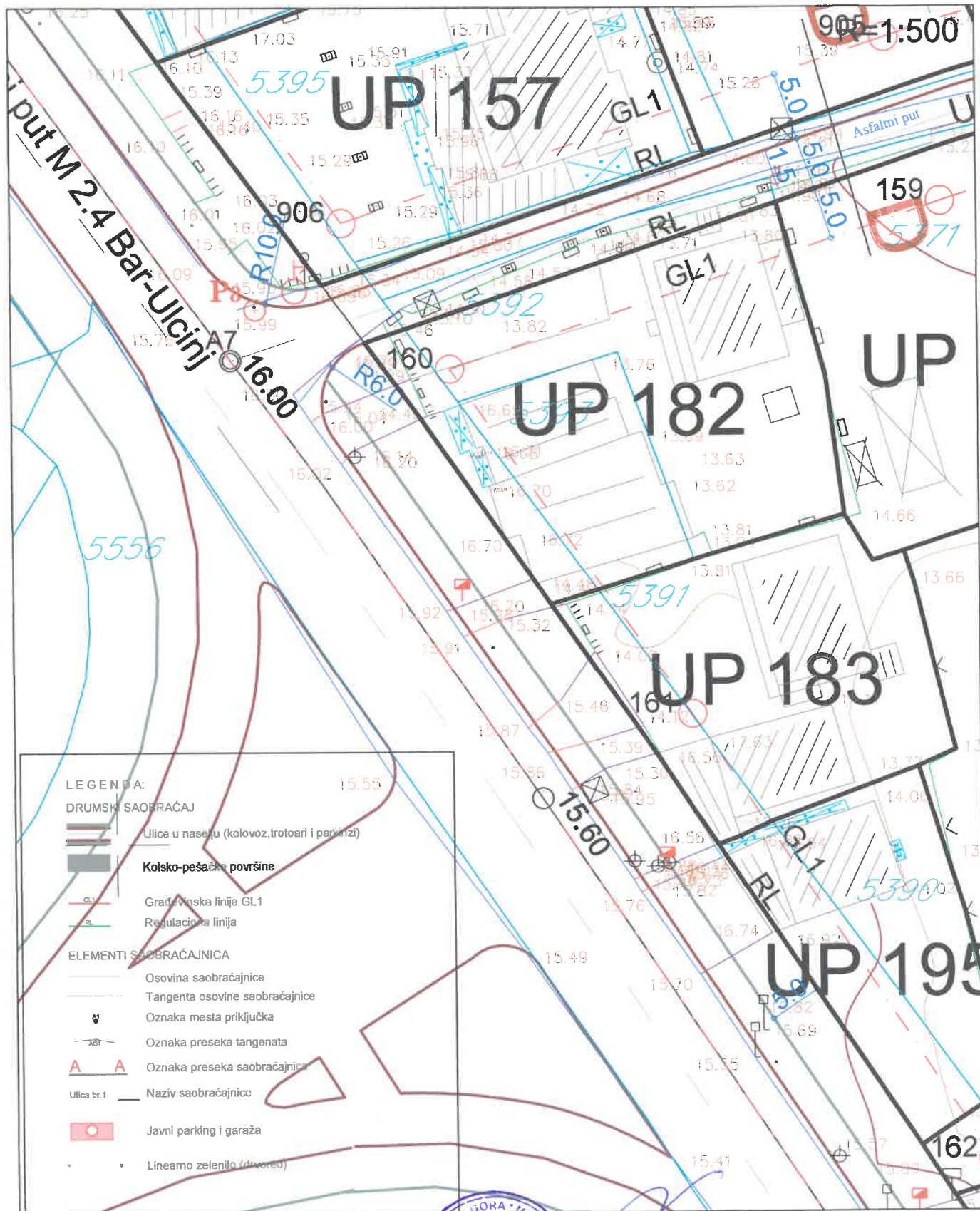
Karta br.01 Namjena površina



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

DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.02 Saobraćaj



LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkirali)

Kolsko-pešačke površine

Građevinska linija GL1

Regulatorna linija

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

Osovina saobraćajnice

Tangenta osovine saobraćajnice

Oznaka mesta priključka

Oznaka preseka tangenata

Oznaka preseka saobraćajnica

Ulica br.1 Naziv saobraćajnice

Javni parking i garaža

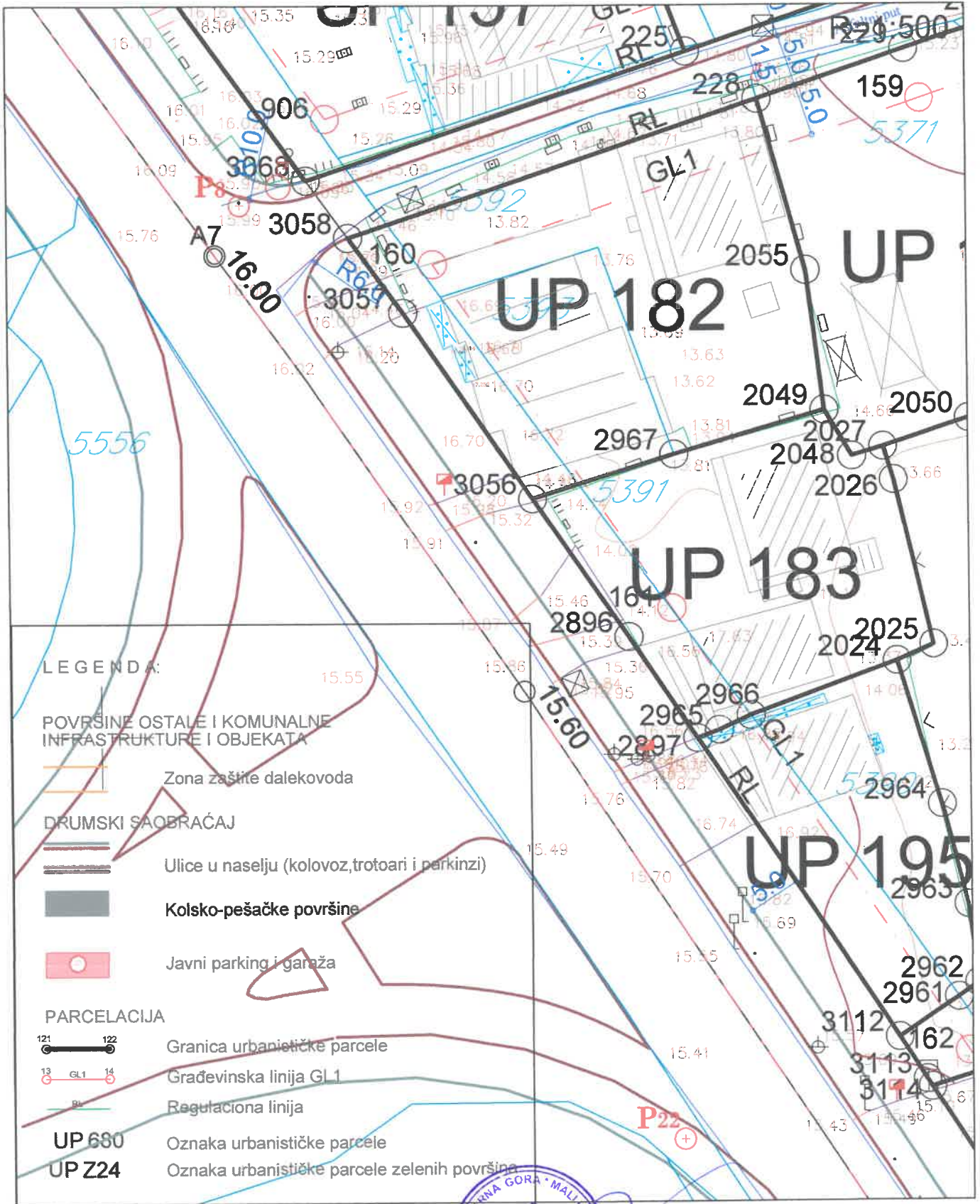
Linearno zelenilo (drveće)

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








DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.03 Parcelacija








LEGENDA:

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

-  Zona zaštite dalekovoda
-  DRUMSKI SAOBRAĆAJ
-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Kolsko-pešačke površine
-  Javni parking i garaža

PARCELACIJA

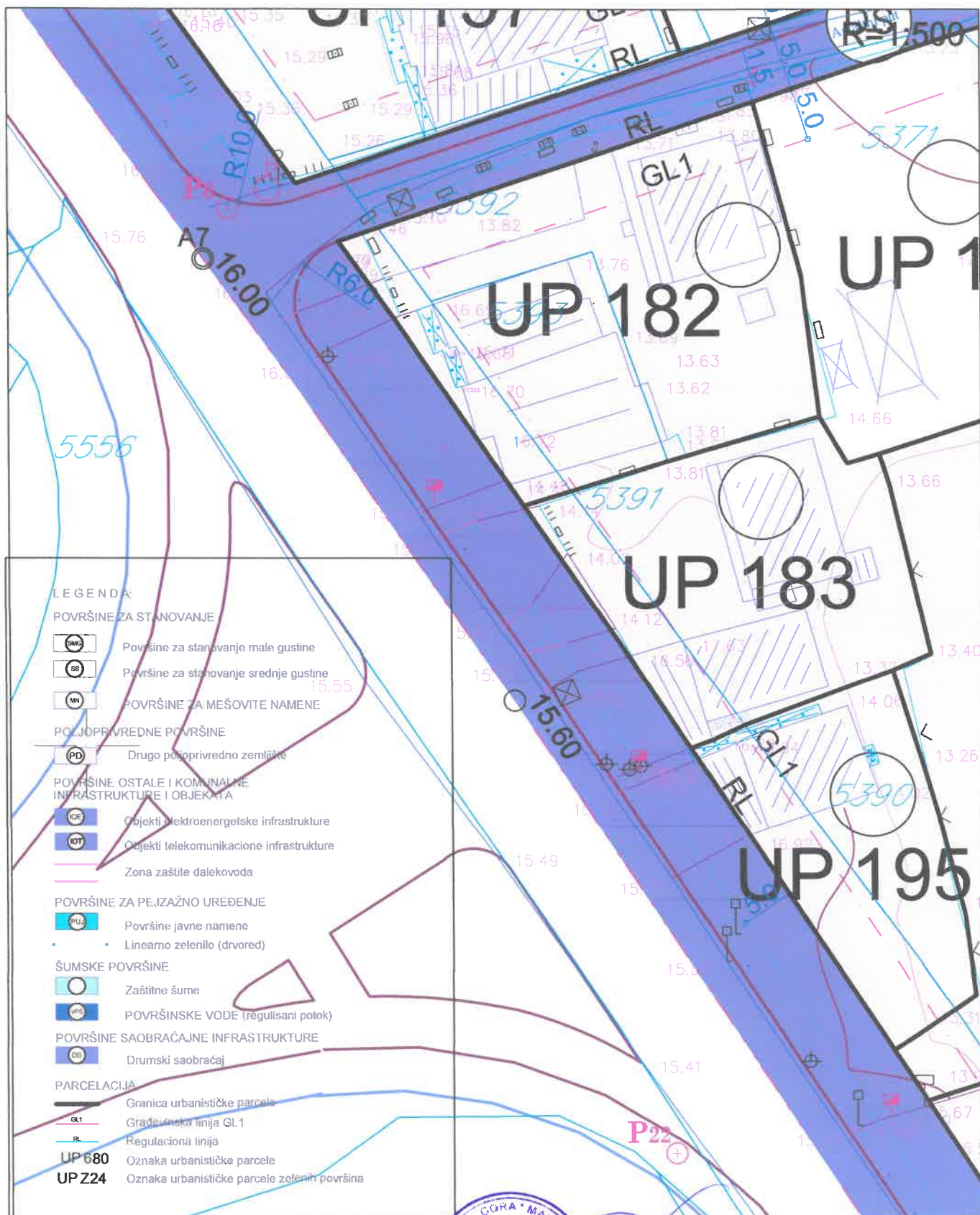
-  121 122 Granica urbanističke parcele
-  13 GL1 14 Građevinska linija GL1
-  RL Regulatorna linija
-  UP 680 Oznaka urbanističke parcele
-  UP Z24 Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

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



DUP za lokalitet "Kodre 1"

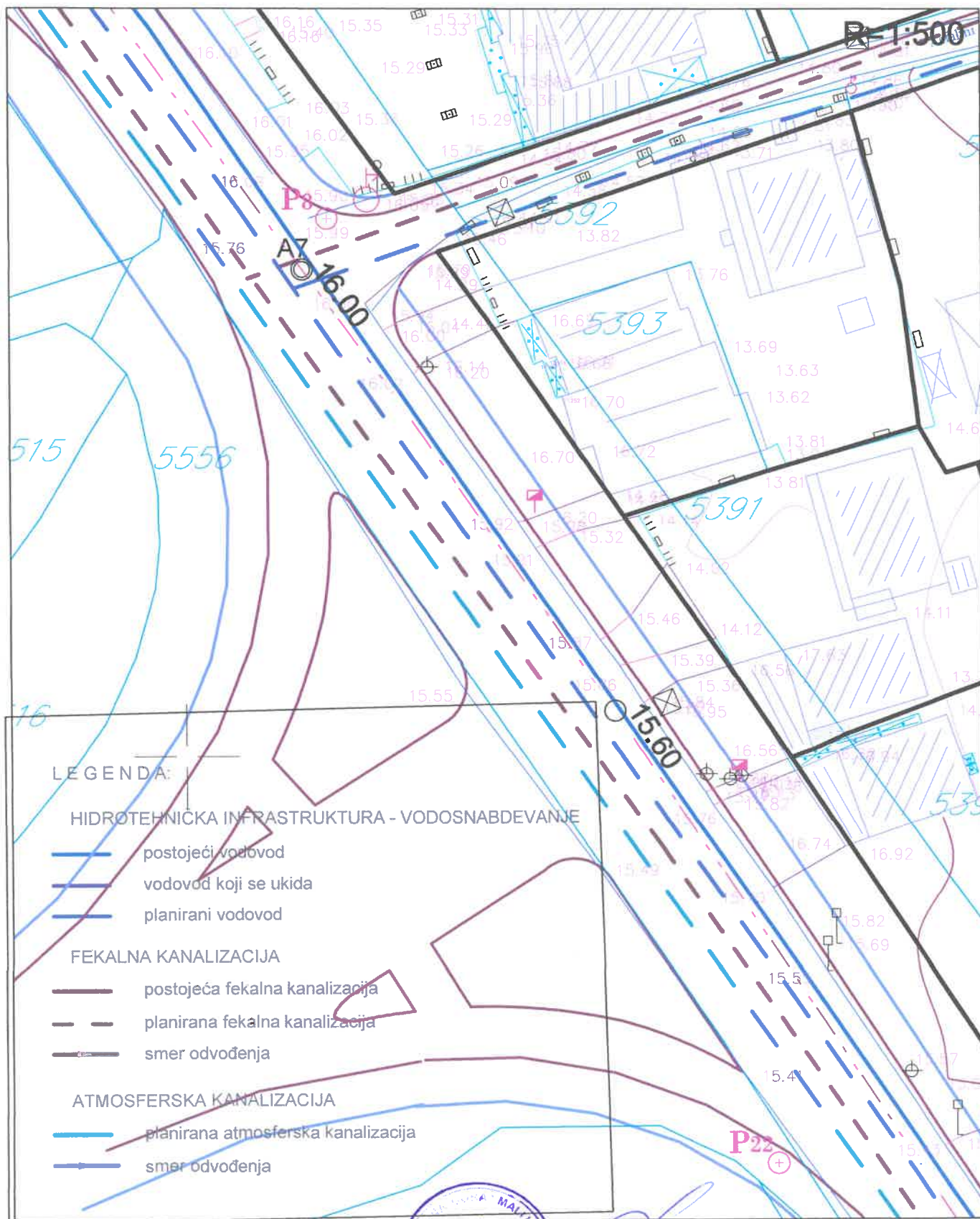
Karta br.04 Smjernice



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

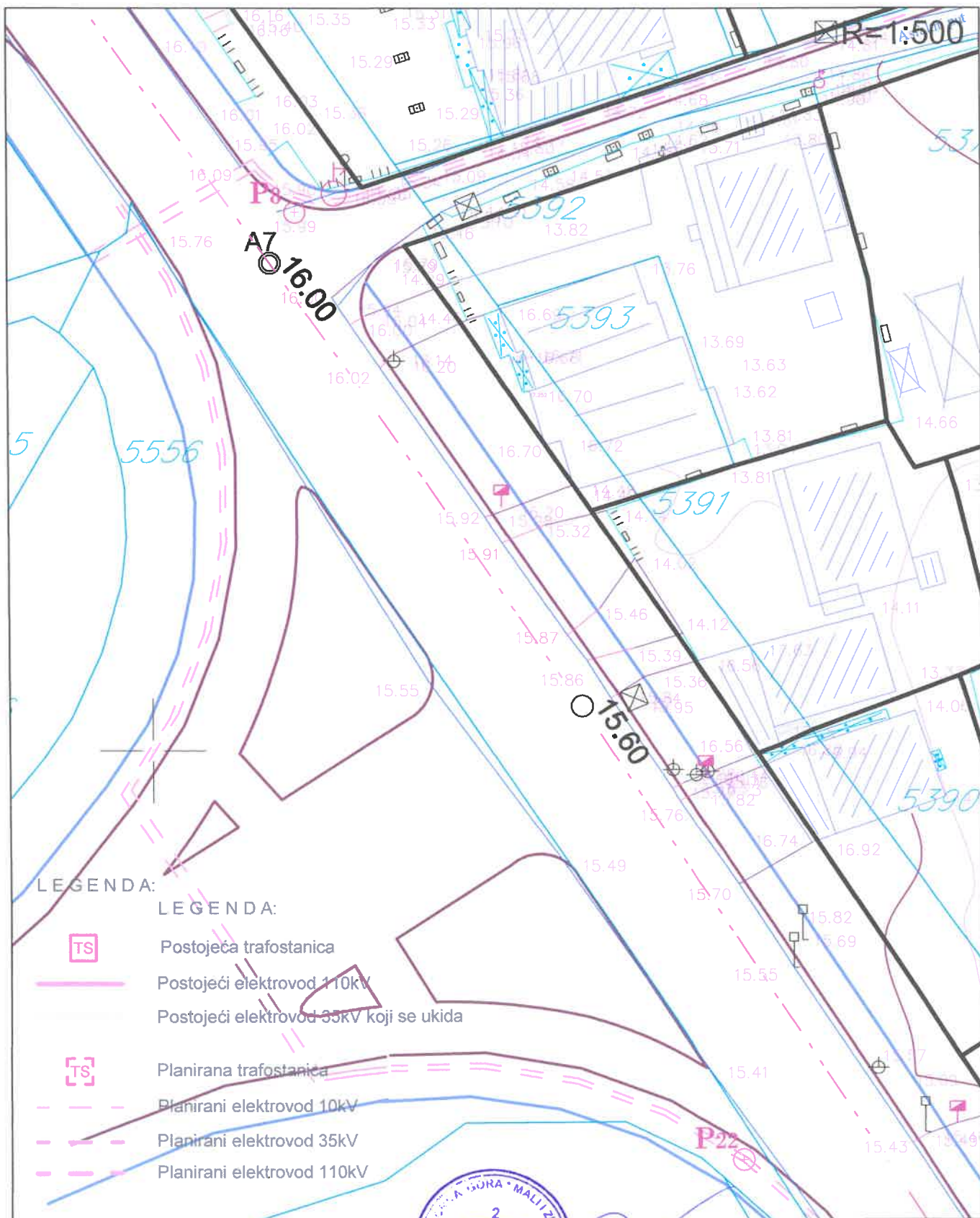
DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.05 Hidrotehnika



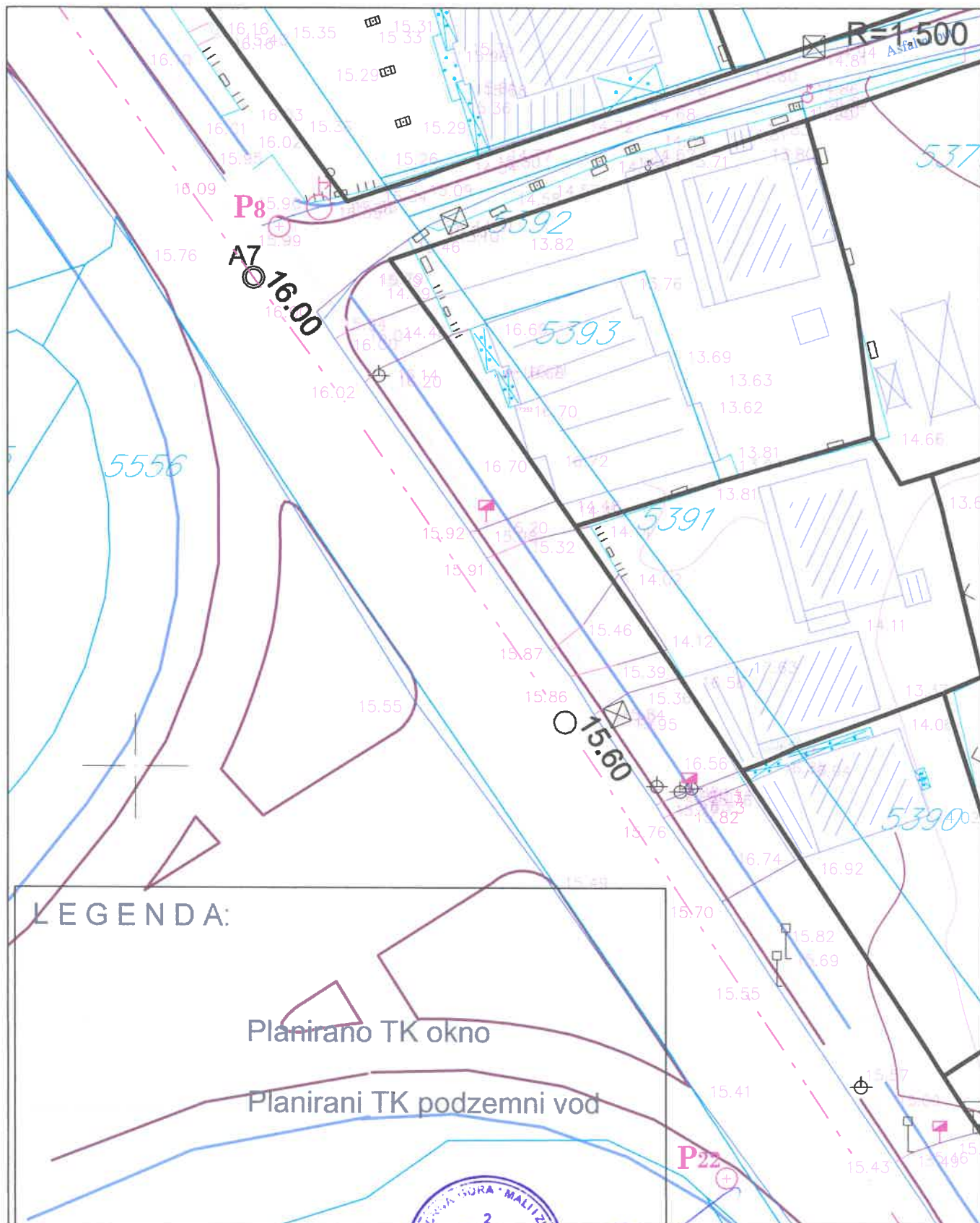
Rukovodilac sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

DUP za lokalitet "Kodre 1" Karta br.06 Elektrotehnika



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

DUP za lokalitet "Kodre 1" Karta br.07 Telekomunikacije



LEGENDA:

Planirano TK okno

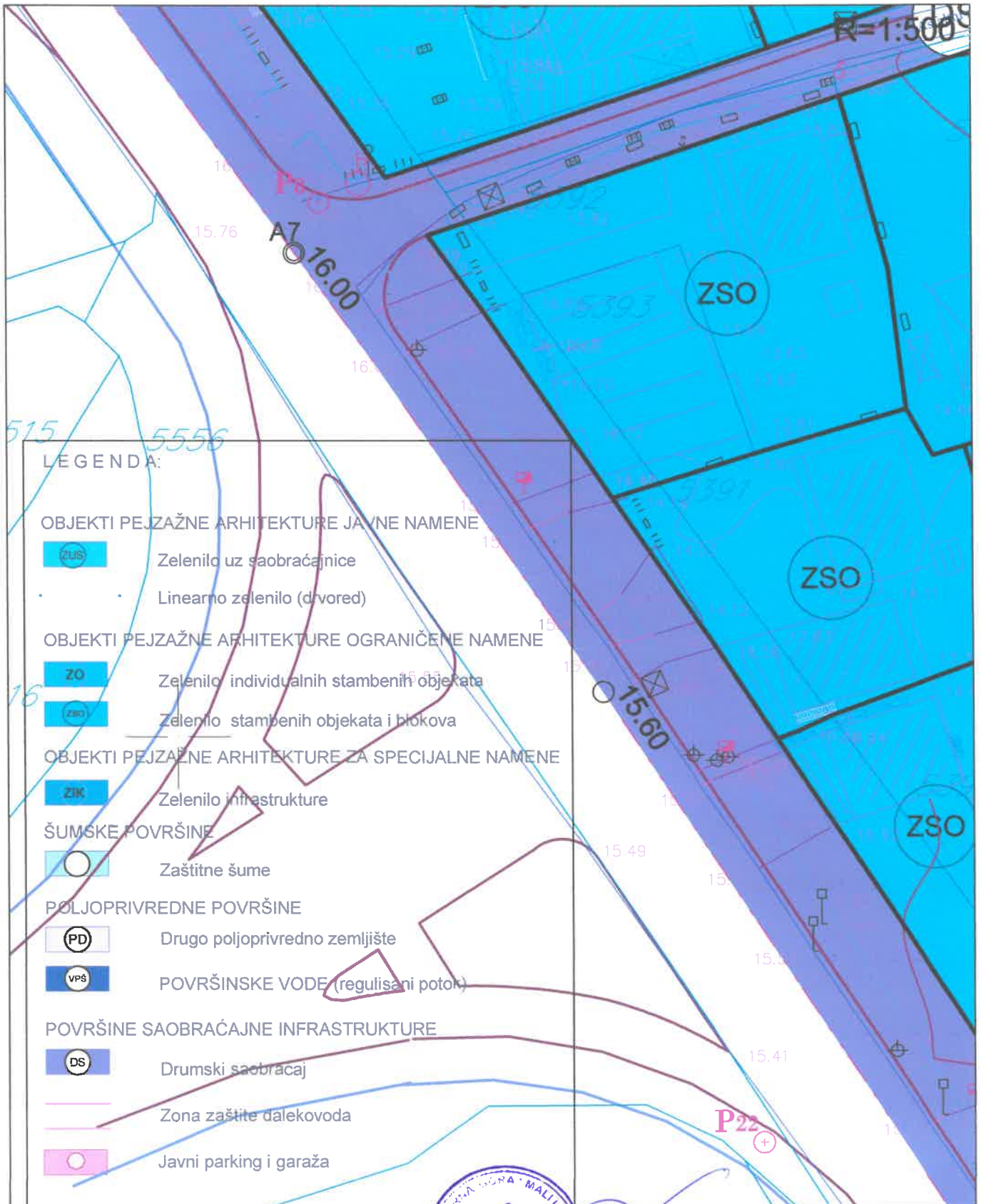
Planirani TK podzemni vod



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

DUP za lokalitet "Kodre 1"

Karta br.08 Zelenilo



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



18400000008



108-919-1704/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-1704/2023

Datum: 22.03.2023.

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 917-1-66/2023 OD 15 03 2023GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1724 - 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
5392			10 144		KODRE	Dvorište		500	0.00
5392			10 144		KODRE	Vrt 1. klase		178	60.15
5392		i	10 144		KODRE	Porodična stambena zgrada		124	0.00
								802	60.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1509938228012	KALEZIĆ CANO SANIJE KODRE Kodre		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
5392		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	976	P1 124	/
5392		1	Stambeni prostor NASLJEDE Trosoban stan	1	P 99	Svojina KALEZIĆ CANO SANIJE KODRE Kodre 1/1 1509938228012
5392		1	Stambeni prostor NASLJEDE Trosoban stan	2	P1 99	Svojina KALEZIĆ CANO SANIJE KODRE Kodre 1/1 1509938228012

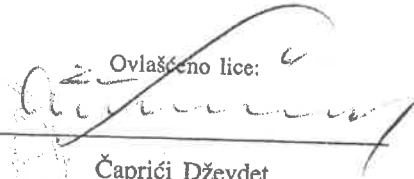
Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5392				1	Dvorište	29/02/2012	Pravo zaloga Rešenje 060-46/12 od 20.1.2012 god u kor Erste Bank AD.Podgorica sa rokom otplate 60 mjeseci

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5392		1		1	Porodična stambena zgrada	02/10/2014 12:22	Hipoteka RJESENJE 060-1271/14 OD 23.09.2014 G HIPOTEKA U KORIST SOCIETE GENERALE BANKE MONTENEGRO AD PODGORICA UZZ 250/14 OD 19.09.2014 G U IZNOSU OD 15.000,00 EU ROK OTPLATE 36 MJESECI
5392		1		2	Porodična stambena zgrada	20/03/2017 13:18	Hipoteka Resenje 060-73/17- sl od 13.3.2017 god - Hipoteka III reda na osnovu zaključka o obezbeđenju poreskog potraživanja Sekretarijata za finansije i budzet Opštine Ulcinj Br 04-738/17 od 22.2.2017 god u korist hipotekarnog povjerioca Opštine Ulcinj radi obezbeđenja potraživanja poreskog duga u ukupnom iznosu od 2.556.51 eura i dospjela kamata u iznosu od 462.05 eura do izmirenja poreskog duga , ponistenja zaključka ili prodaje nepokretnosti opterecene hipotekom i brisanjem hipoteke iz katastra nepokretnosti.
5392		1		2	Porodična stambena zgrada	02/10/2014 12:22	Hipoteka RJESENJE 060-1271/14 OD 23.09.2014 G HIPOTEKA U KORIST SOCIETE GENERALE BANKE MONTENEGRO AD PODGORICA UZZ 250/14 OD 19.09.2014 G U IZNOSU OD 15.000,00 EU ROK OTPLATE 36 MJESECI
5392		1		3	Porodična stambena zgrada	11/05/2018 12:15	Obavještenje o početku namirenja RJESENJE 060-753/18 OD 09.05.2018.G. - OBAVJEŠTENJE O POCETKU NAMIRENJA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE MONTENEGRO AD PODGORICA.
5392		1		3	Porodična stambena zgrada	20/03/2017 13:18	Hipoteka Resenje 060-73/17- sl od 13.3.2017 god - Hipoteka III reda na osnovu zaključka o obezbeđenju poreskog potraživanja Sekretarijata za finansije i budzet Opštine Ulcinj Br 04-738/17 od 22.2.2017 god u korist hipotekarnog povjerioca Opštine Ulcinj radi obezbeđenja potraživanja poreskog duga u ukupnom iznosu od 2.556.51 eura i dospjela kamata u iznosu od 462.05 eura do izmirenja poreskog duga , ponistenja zaključka ili prodaje nepokretnosti opterecene hipotekom i brisanjem hipoteke iz katastra nepokretnosti.
5392		1		4	Porodična stambena zgrada	27/12/2018 10:4	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE 060-1967/18 OD 31.08.2018.G. – RJESENJE O IZVRSENJU JAVNOG IZVRŠITELJA MITRA MIROVICA IZ ULCINJA I.BR.944/18 OD 20.07.2018.G. RADI NAPLATE NOVČANOG POTRAZIVANJA IZVRŠNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANKE MONTENEGRO DOO PODGORICA OD IZVRŠNOG DUŽNIKA „ SARI „ DOO ULCINJ I KALEŽIĆ SANIJE IZ ULCINJA „ NA OSNOVU IZVRŠNE ISPRAVE- NOTARSKOG ZAPISA ZALOŽNE IZJAVE UZZ.BR. 250/2014 OD 19.12.2014.G. I TO: NA IME GLAVNOG DUGA IZNOS OD 11.460,72 EURA SA ZAKONSKOM ZATEZONOM KAMATOM POCEV OD 07.06.2017.G. PA DO KONACNE ISPLATE. IZNOS OD 115,70 EURA NA IME TROSKOVA NAGRADE ZA RAD JAVNOG IZVRŠITELJA I IZNOS OD 485,43 EURA NA IME NAGRADE JAVNOG IZVRŠITELJU ZA USPJESNO SPROVODJENJE IZVRSENJA.
5392		1		4	Porodična stambena zgrada	11/05/2018 12:15	Obavještenje o početku namirenja RJESENJE 060-753/18 OD 09.05.2018.G. - OBAVJEŠTENJE O POCETKU NAMIRENJA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE MONTENEGRO AD PODGORICA.
5392		1		5	Porodična stambena zgrada	27/12/2018 10:4	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE 060-1967/18 OD 31.08.2018.G. – RJESENJE O IZVRSENJU JAVNOG IZVRŠITELJA MITRA MIROVICA IZ ULCINJA I.BR.944/18 OD 20.07.2018.G. RADI NAPLATE NOVČANOG POTRAZIVANJA IZVRŠNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANKE MONTENEGRO DOO PODGORICA OD IZVRŠNOG DUŽNIKA „ SARI „ DOO ULCINJ I KALEŽIĆ SANIJE IZ ULCINJA „ NA OSNOVU IZVRŠNE ISPRAVE- NOTARSKOG ZAPISA ZALOŽNE IZJAVE UZZ.BR. 250/2014 OD 19.12.2014.G. I TO: NA IME GLAVNOG DUGA IZNOS OD 11.460,72 EURA SA ZAKONSKOM ZATEZONOM KAMATOM POCEV OD 07.06.2017.G. PA DO KONACNE ISPLATE. IZNOS OD 115,70 EURA NA IME TROSKOVA NAGRADE ZA RAD JAVNOG IZVRŠITELJA I IZNOS OD 485,43 EURA NA IME NAGRADE JAVNOG IZVRŠITELJU ZA USPJESNO SPROVODJENJE IZVRSENJA.

* 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





18400000008



108-919-1707/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-1707/2023

Datum: 22.03.2023.

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 917-1-66/2023 OD15 03 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5170 - 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
5393			10 144		KODRE	Dvorište		55	0.00
5393		1	10 144		KODRE	Poslovne zgrade u vanprivredi		210	0.00
								265	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000029081959	TONI LIPAJ NJEMAČKA NJEMAČKA 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
5393		1	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	0	210	Svojina TONI LIPAJ 1/1 0000029081959 NJEMAČKA NJEMAČKA Ulcinj
5393		1	Poslovne zgrade u vanprivredi KUPOVINA Jednosoban stan	2	P 210	Svojina TONI LIPAJ 1/1 0000029081959 NJEMAČKA NJEMAČKA Ulcinj
5393		1	Poslovne zgrade u vanprivredi KUPOVINA Jednosoban stan	3	P1 110	Svojina TONI LIPAJ 1/1 0000029081959 NJEMAČKA NJEMAČKA Ulcinj
5393		1	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE Jednosoban stan	4	P1 100	Svojina KALEZIĆ CANO SANIJE 1/1 1509938228012 KODRE Kodre
5393		1	Nestambeni prostor GRADENJE Jedna soba Stambene zgrade KUPOVINA	5	SU 178 P2 210	Svojina TONI LIPAJ 1/1 0000029081959 NJEMAČKA NJEMAČKA Ulcinj Svojina TONI LIPAJ 1/1 0000029081959 NJEMAČKA NJEMAČKA Ulcinj
5393		1	Poslovni prostor porodične zgrade KUPOVINA Jedna soba	6	P 178	Svojina TONI LIPAJ 1/1 0000029081959 NJEMAČKA NJEMAČKA Ulcinj

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
5393	1	Stambeni prostor KUPOVINA Tri sobe	7	P1 77	Svojina TONI LIPAJ 1/1 0000029081959 NJEMAČKA NJEMAČKA Ulcinj
5393	1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvije sobe	8	P1 63	Svojina TONI LIPAJ 1/1 0000029081959 NJEMAČKA NJEMAČKA Ulcinj
5393	1	Stambeni prostor KUPOVINA Tri sobe	9	P2 78	Svojina TONI LIPAJ 1/1 0000029081959 NJEMAČKA NJEMAČKA Ulcinj
5393	1	Stambeni prostor KUPOVINA	10	P2 63	Svojina TONI LIPAJ 1/1 0000029081959 NJEMAČKA NJEMAČKA Ulcinj

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5393				1	Dvorište	22/08/2003	Pravo službenosti
5393				3	Dvorište		Pravo zaloga Rešenje 060-26/09 od 6.7.2009 god do izmirenja poreskog duga
5393				4	Dvorište	08/04/2019 10:57	Zabilježba spora REJEŠENJE 060-465/2019 OD 03.04.2019.G. - SPOR PRED OSNOVNIM SUDOM U ULCINJU P.BR.165/19 PO TUZBI RADI NIŠTAVOSTI KUPOPRODAJNOG UGOVORA UZZ.BR.322/12 OD 30.10.2012.G. ZAVEDENE KOD OSNOVNOG SUDA U ULCINJU POD POSLOVNIM BROJEM P.BR.165/19 TUŽUICA REDZIVUĆ MEHMEDA IZ ULCINJA.
5393				5	Dvorište	24/06/2019 10:12	Zabilježba spora Resenje 060-522/19 od 17.6.2019 god - Tuzba radi nistavosti kupoprodajnog Ugovora UZZ.Br.322/12 od 30.10.2012 god -Spor pred osnovnim sudom i Ulcinju P.Br. 190/18- tuzioca Redza Ibrahim iz Ulcinja.
5393	1	2	1	1	Poslovne zgrade u vanprivredi	08/04/2019 10:57	Zabilježba spora REJEŠENJE 060-465/2019 OD 03.04.2019.G. - SPOR PRED OSNOVNIM SUDOM U ULCINJU P.BR.165/19 PO TUZBI RADI NIŠTAVOSTI KUPOPRODAJNOG UGOVORA UZZ.BR.322/12 OD 30.10.2012.G. ZAVEDENE KOD OSNOVNOG SUDA U ULCINJU POD POSLOVNIM BROJEM P.BR.165/19 TUŽUICA REDZIVUĆ MEHMEDA IZ ULCINJA.
5393	1	2	2	2	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/06/2019 10:12	Zabilježba spora Resenje 060-522/19 od 17.6.2019 god - Tuzba radi nistavosti kupoprodajnog Ugovora UZZ.Br.322/12 od 30.10.2012 god -Spor pred osnovnim sudom i Ulcinju P.Br. 190/18- tuzioca Redza Ibrahim iz Ulcinja.
5393	1	3	1	1	Poslovne zgrade u vanprivredi	08/04/2019 10:57	Zabilježba spora REJEŠENJE 060-465/2019 OD 03.04.2019.G. - SPOR PRED OSNOVNIM SUDOM U ULCINJU P.BR.165/19 PO TUZBI RADI NIŠTAVOSTI KUPOPRODAJNOG UGOVORA UZZ.BR.322/12 OD 30.10.2012.G. ZAVEDENE KOD OSNOVNOG SUDA U ULCINJU POD POSLOVNIM BROJEM P.BR.165/19 TUŽUICA REDZIVUĆ MEHMEDA IZ ULCINJA.
5393	1	3	2	2	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/06/2019 10:12	Zabilježba spora Resenje 060-522/19 od 17.6.2019 god - Tuzba radi nistavosti kupoprodajnog Ugovora UZZ.Br.322/12 od 30.10.2012 god -Spor pred osnovnim sudom i Ulcinju P.Br. 190/18- tuzioca Redza Ibrahim iz Ulcinja.
5393	1	4	1	1	Poslovne zgrade u vanprivredi	07/12/2016 13:17	Hipoteka Resenje 060-263/16-sl od 17.8.2016 god-zakljucak o obezbedjenju poreskog potrazivanja Br 93/10-01/547 od 17.3.2016 god-radi obezbedjenja poreskog potrazivanja od poreskog obaveznika Lipaj Toni iz Njemacke a koja ce trajati do izmirenja poreskog duga ponistenja zakljucka Br. gornji ili prodaje nepokretnosti opterecene hipotekom.
5393	1	5	1	1	Nestambeni prostor	08/04/2019 10:57	Zabilježba spora REJEŠENJE 060-465/2019 OD 03.04.2019.G. - SPOR PRED OSNOVNIM SUDOM U ULCINJU P.BR.165/19 PO TUZBI RADI NIŠTAVOSTI KUPOPRODAJNOG UGOVORA UZZ.BR.322/12 OD 30.10.2012.G. ZAVEDENE KOD OSNOVNOG SUDA U ULCINJU POD POSLOVNIM BROJEM P.BR.165/19 TUŽUICA REDZIVUĆ MEHMEDA IZ ULCINJA.

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5393		1		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	08/04/2019 10:57	Zabilježba spora REJEŠENJE 060-465/2019 OD 03.04.2019.G. - SPOR PRED OSNOVNIM SUDOM U ULCINJU P.BR.165/19 PO TUZBI RADI NIŠTAVOSTI KUPOPRODAJNOG UGOVORA UZZ.BR.322/12 OD 30.10.2012.G. ZAVEDENE KOD OSNOVNOG SUDA U ULCINJU POD POSLOVNIM BROJEM P.BR.165/19 TUZUICA REDZIVUĆ MEHMEDA IZ ULCINJA.
5393		1		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	22/08/2003	Nema dozvolu
5393		1		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/06/2019 10:12	Zabilježba spora Resenje 060-522/19 od 17.6.2019 god - Tuzba radi nistavosti kupoprodajnog Ugovora UZZ.Br.322/12 od 30.10.2012 god -Spor pred osnovnim sudom i Ulcinju P.Br. 190/18- tuzioca Redza Ibrahim iz Ulcinja.
5393		1		3	Poslovne zgrade u vanprivredi		Pravo zaloga Rešenje 060-26/09 od.6.7.2009 god do izmirenja poreskog duga
5393		1		4	Poslovne zgrade u vanprivredi	08/04/2019 10:57	Zabilježba spora REJEŠENJE 060-465/2019 OD 03.04.2019.G. - SPOR PRED OSNOVNIM SUDOM U ULCINJU P.BR.165/19 PO TUZBI RADI NIŠTAVOSTI KUPOPRODAJNOG UGOVORA UZZ.BR.322/12 OD 30.10.2012.G. ZAVEDENE KOD OSNOVNOG SUDA U ULCINJU POD POSLOVNIM BROJEM P.BR.165/19 TUZUICA REDZIVUĆ MEHMEDA IZ ULCINJA.
5393		1		5	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/06/2019 10:12	Zabilježba spora Resenje 060-522/19 od 17.6.2019 god - Tuzba radi nistavosti kupoprodajnog Ugovora UZZ.Br.322/12 od 30.10.2012 god -Spor pred osnovnim sudom i Ulcinju P.Br. 190/18- tuzioca Redza Ibrahim 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



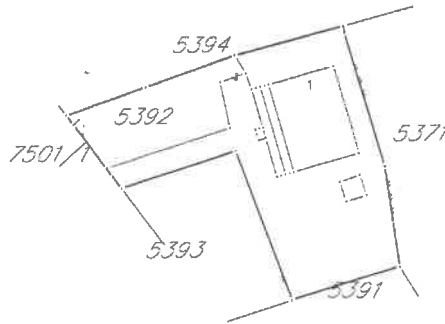
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
644
100
008 109 9

4
644
100
006 109 9



4
644
000
008 109 9

4
644
000
006 109 9