

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.:05-21/7-18  
Ulcinj / Ulqin, 30.01. 2018. god.

**D.O.O. "ARDI COMPANY"**  
**Izv.dir. Zejnelaga M. Sabri**

**Ulcinj**  
Nova Mahala, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-21/7-18 od 30.01.2018. godine za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkim parcelama br. 5 i 45 zona B u skladu sa smjernicama Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj

Sam. savjetnik I za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x u spise predmeta  
1x arhivi



**SEKRETAR,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b>  <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-21/7-18          Ulcinj / Ulqin, 30.01. 2018. god.</p>	<p><b>Crna Gora</b>  <b>Mali i Zi</b>  <b>OPŠTINA ULCINJ</b>  <b>KOMUNA E ULQINIT</b></p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 53 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10. 2017. god.), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.68/17 od 20.10.2017. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju donijetim Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj br.02-127/16-11 od 27.04.2016.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.22/16), na zahtjev <b>D.O.O. "ARDI COMPANY", koga zastupa Izv.dir. Zejnelaga M. Sabri</b>, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkim parcelama br.5 i 45 zona B, koju čine dijelovi katstarskih parcela odnosno katstarske parcele 2268/1, 2268/2 i 2268/3 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>D.O.O. "ARDI COMPANY"</b>  <b>Izv.dir. Zejnelaga M. Sabri</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	<p>Na karti br.5 "Analiza postojećeg stanja" na katstarsku parcelu br.2268 KO Ulcinj, koja formira urbanističke parcele br.5 i 45, prikazan je izgrađeni objekat spratnosti P+1 (prizemlje i sprat).</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>	
	<p>U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), urbanističko-tehnički uslovi dati u tekstualnim i grafičkim priložima a naročito u sledećem:</p> <p>Grafički prilozi fizičkih struktura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>List 4 - Geodetska podloga sa granicom zahvata</li> <li>List 5 - Analiza postojećeg stanja</li> <li>List 6 - Namjena površina</li> <li>List 7 - Parcelacija, nivelacija i regulacija</li> </ul> <p>Grafički prilozi infrastrukture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>List 8 - Pejzažna arhitektura</li> <li>List 9 - Saobraćaj</li> </ul>	

- List 10 - Hidrotehnika
- List 11 - Elektroenergetika
- List 12 - Telekomunikaciona mreža

### USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Planirane namjene data je za urbanističke parcele.

Detaljna namjena površina prikazana u grafičkom prilogu "Namjena površina".

### STANOVANJE MALE GUSTINE - SMG

- indeks zauzetosti za urbanističku parcelu br. 5 zona B; **0.46**
- indeks zauzetosti za urbanističku parcelu br. 45 zona B; **0.50**
- indeks zauzetosti za urbanističke parcele br.5 i 45 zona B; **0.48**
- indeks izgradjenosti za urbanističku parcelu br. 5 zona B; **1,14**
- indeks izgradjenosti za urbanističku parcelu br. 45 zona B; **1,76**
- indeks izgradjenosti za urbanističke parcele br.5 i 45 zona B; **1,45**
- spratnost objekata maksimalno za urbanističku parcelu br. 5 zona B; **P+1+Pk**  
(uz poštovanje zadatih indeksa)
- spratnost objekata maksimalno za urbanističku parcelu br. 45 zona B; **P+2+Pk**  
(uz poštovanje zadatih indeksa)
- spratnost objekata maksimalno za urbanističke parcele br.5 i 45 zona B; **P+1+Pk do P+2+Pk** (uz poštovanje zadatih indeksa)
- gradjevinska linija definisana ka saobraćajnici i javnoj površini.

Urbanističke parcele planirane za stanovanje male gustine, prikazane su na grafičkom prilogu list 6 - *Namjena površina – Planirano stanje*.

Stanovanje male gustine, kao dominantna namjena prostora, planira se kroz strukture karakteristične za terene u nagibu (*do 30%*), sa maksimalnim poštovanjem prirodnih uslova i topografije terena.

Gradjevinske linije su date u grafičkom prilogu list 7 - *Parcelacija, regulacija i nivelacija*.

Planom se predviđa gustina stanovanja do 120st/ha, sa formiranjem kaskadnih rješenja i valorizacijom postojećeg bogatog fonda zelenila, koje je jedna od glavnih odlika predmetne lokacije.

Visinske razlike terena omogućavaju formiranje **podrumskih i suterenskih prostora**, koji se u najvećem broju slučajeva planiraju za garažiranje vozila i tehničke prostorije, a kao takvi, ne ulaze u obračun BRGP-a. Ukoliko se suterenske etaže koriste za stanovanje, turizam, poslovanje i sl., onda se njihove površine moraju obračunati u ukupnu bruto gradjevinsku površinu.

Gradjevinska linija podzemne etaže (oznaka GL0) se poklapa prema ulici sa građevinskom linijom nadzemnih etaža - suterena i prizemlja (GL1).

U okviru namjene stanovanja dozvoljeno je raditi prostore za smještaj turista tokom sezone, kao komplementarni sadržaj osnovnoj namjeni - stanovanju.

Neophodno je ostvariti kvalitetnu sintezu funkcije stanovanja i ostalih komplementarnih sadržaja i funkcija, u skladu sa Pravilnikom i u *kontekstu održivog razvoja i energetske efikasnosti*.

Arhitektura objekata treba da bude u skladu sa identitetom mjesta (*genius loci*), kroz koriscenje tradicionalnih elemenata oblikovanja (*nagibi krovova, izbor materijala - drvo, kamen, ciglarski materijali za pokrivanje, proporcije otvora, trijemovi*) a u savremenom duhu.

Posebnu pažnju treba obratiti na projekte uređenja terena koji na ovom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.

### **POSTOJEĆI OBJEKAT - UP.5**

U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

Na urbanističkoj parceli može egzistirati više objekata i to: *osnovni objekat i jedan ili više pratećih objekata, koje se mogu pojedinačno primjenjivati na rekonstrukciju osnovnog i rekonstrukciju pratećih objekata.*

#### **Osnovni objekat na urbanističkoj parceli**

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

Namjena objekta je u skladu sa datom namjenom u grafičkim prilogom i tabelama.

Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od susjeda tolika da sjenke objekta pod uglom od  $45^{\circ}$  doseže do prizemne tacke gabarita objekta susjeda, računajući pri tom prizemlje na koti  $\pm 0.00$ . Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od susjednog objekta uz prethodnu saglasnost susjeda.

Ukoliko je građevinska linija na odstojanju manjem od gore navedene situacije formiranja tako da sjenke objekta pod uglom od  $45^{\circ}$  dosežu do prizemne tacke gabarita objekta susjeda, računajući pri tom prizemlje na koti  $\pm 0.00$  obavezno je u postupku izdavanja odobrenja za građenje pribaviti saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom do  $23^{\circ}$ , pogotovu kada su u pitanju potkrovnne etaže (Pk).

Pri projektovanju krova voditi računa o uslovima insolacije i drugim klimatskim uslovima, u prvom redu padavine. U tom smislu dimenzionisati maksimalne nadstrešnice za potrebe zasjenčenja - zaštite od sunca i kiše.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovih uslova za izgradnju novih objekata.

#### **Prateći objekat na urbanističkoj parceli**

Prateći objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.

Za prateće objekte po zahtjevu Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.

Krov raditi kosi, dvovodni ili jednovodni ili projektovati ravan krov.

**Napomena:** Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu. Površina pratećeg objekta zajedno sa površinom osnovnog objekta ne smije biti veća od maksimalne BGP date u tabeli.

### **PLANIRANI OBJEKAT- UP.45**

Na novoformiranom urbanističkom parcelom moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je u skladu sa datom namjenom u grafičkom prilogu "Namjena površina" i u tabelama. U zoni mješovite namjene MN dozvoljena je gradnja stambenih objekata, kao i objekata drugih namjena, koje ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju kao i objekata isključivo turističke namjene u okviru navedene zone.

- Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spratnost je data tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.</li> <li>- Udaljenje objekta na parceli od susjednog objekta je tolika da sjenke objekta pod uglom od 45<sup>0</sup> doseže do prizemne tacke gabarita objekta susjeda, računajući pri tom prizemlje na koti +/- 0.00. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.</li> <li>- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.</li> <li>- Kota prizemlja dozvoljena je do <b>1, 00</b> m od kote terena.</li> <li>- Krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom do 23<sup>0</sup>, pogotovu kada su u pitanju potkrovne etaže (Pk). U slučaju kada objekat nema potkrovnu etažu projektant može da se odluči za projektovanje ravnog krova.</li> <li>- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.</li> <li>- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. <b>1,00</b> m do susjedne parcele.</li> </ul> <p><b>Preporuka:</b> Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za urbanističku parcelu.</p> <p><b>Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:</b></p> <p>Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.</p> <p>Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.</p> <p>Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.</p> <p><b>Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:</b></p> <p>Na području koje pokriva DUP moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.</p> <p>Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.</p> <p>Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)</p> <p>Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.</p> <p>Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.</p> <p>Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.</p> <p><b>Uređenje urbanističke parcele</b></p> <p>Urbanističku parcelu urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.</p> <p>Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od <b>1, 50</b> m.</p> <p>Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do <b>2,00</b> m.</p> <p>Uređenje terena uzvršiti na osnovu odgovarajućeg projekata uređenja terena.</p>
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p>
	<p><b>Urbanističke parcele br.5 i 45 u zonu B:</b></p> <p>U okviru zahvata plana definisane su tri zone (A, B i C).</p> <p>Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, urbanističke parcele br. 5 i 45 <b>nalaze se</b> u zoni B.</p> <p>Urbanističke parbele br. 5 i 45 u zonu B, formiraju dijelovi katstarskih parcela odnosno katastarske parcele br. 2268/1, 2268/2 i 2268/3 sa lista nepokretnosti broj 4099</p>

KO Ulcinj.

### **USLOVI UREDJENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA**

Uslovi uređenja i korišćenja prostora definisani su kroz više kategorija i to :

#### **Regulacija i nivelacija**

Urbanistička parcela definisana je grafički i koordinatama.

Gabarit objekta definisan je gradjevinskom linijom prema ulici i odstojanjem objekta od granice susjeda.

Ukoliko se u susjedstvu novoplaniranog objekta već nalaze izgradjeni objekti, voditi računa o dimenzionisanju volumena i gabarita, na način da se ne ugrožavaju zatečeni objekti. Ovaj uslov se odnosi i na dogradnje i nadogradnje postojećih objekata prema zadatim urb indikatorima. Ukoliko je nemoguće postići uslov odstojanja medju gabaritima objekta starog i novog ili 2 postojeća objekta koji se dogradjuju ili nadogradjuju, treba voditi računa prilikom projektovanja objekata, da se na nepovoljnoj strani objekta rasporede prostorije koje mogu da funkcionisu u takvom položaju (ulazi, holovi, pomoćne prostorije, kupatila, stepenište, kuhinja).

Takodje je vrlo bitno, da se izgradnjom novih ili nadogradnjom i rekonstrukcijom postojećih objekata, ne ugrozavaju vizure, makar 50% fasade objekta treba da je orijentisano ka kvalitetnim vizurama.

U vertikalnoj ravni treba takođe težiti maksimalnom uklapanju objekata u postojeći teren.

#### **Parcelacija**

Date su granice urbanističkih parcela sa tabelarno definisanim tačkama preloma granice planiranih urbanističkih parcela.

Urbanističke parcele imaju kolski prilaz.

7.3.

### **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

#### **USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU**

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije

Površina spojenih urbanističkih parcela 5 i 45 u zonu B iznosi 927,00m<sup>2</sup> i definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na kartu br.7 "Parcelacija, regulacija i nivelacija".

Koordinatne tačke kojima su definisane UP 5 i 45 u zonu B su:

Br.	X	Y
709	6599884.346	4643203.173
710	6599881.982	4643199.314
711	6599881.520	4643198.560
712	6599877.500	4643191.350
713	6599875.140	4643187.560
714	6599872.752	4643183.524
715	6599869.680	4643179.110
716	6599867.910	4643177.370
718	6599877.128	4643170.688
719	6599874.350	4643171.080
722	6599881.450	4643170.078
809	6599910.570	4643178.230
810	6599910.120	4643178.890
811	6599914.820	4643182.270
820	6599893.690	4643168.350
821	6599895.521	4643169.102
822	6599898.970	4643170.520
823	6599898.820	4643171.200
824	6599907.355	4643176.307
2104	6599873.466	4643171.944
2160	6599901.465	4643193.218
2161	6599905.547	4643190.177

2162	6599908.666	4643187.696
2163	6599909.654	4643186.874
2164	6599913.902	4643183.088
<b>Koordinatne tačke građevinske linije:</b>		
<b>Br.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
153	6599894.341	4643192.427
154	6599881.496	4643173.270
156	6599885.899	4643172.617
157	6599897.830	4643173.295
158	6599910.263	4643180.355
167	6599893.327	4643171.444
168	6599872.590	4643179.484
169	6599884.110	4643198.283
862	6599889.318	4643195.516
863	6599905.820	4643184.211
864	6599901.183	4643187.832

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br.23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističke parcele 5 i 45 u zoni B**. Elaborat izrađuje ovlašćena feodetska organizacija.

#### **Građevinska linija**

Građevinska linija definisana je grafički i numerički na, iznad i ispod površine zemlje, i predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu.

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

#### **Preporuke za aseizmičko projektovanje**

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primijeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbeđenju sigurnosti objekata:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja.
- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva.
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

#### **Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:**

Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti  $K_s = 0.10$ . (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.

Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja,

	<p>objekte javnog interesa i sl., projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.</p> <p>Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.</p> <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><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p><b>Mjere zaštite životne sredine</b></p> <p>Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mera zaštite životne sredine uticaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.</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), Zakonom o proceni 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.</p>
10	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Zelenilo individualnih stambenih objekata</b></p> <p>Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata, i predstavlja najznačajnije površine u zahvatu plana na kojima se formiraju zeleni zasadi.</p> <p><b>Smjernice za projektovanje zelenih površina:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da kuća bude u 1/3 parcele, bliže prilaznoj ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.</li> <li>- uz sami objekta sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka.</li> <li>- prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.</li> <li>- staze u vrtu su važan element i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.</li> <li>- građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl</li> <li>- naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina.</li> </ul> <p>Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima.</li> <li>- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi</li> <li>- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati <b>vertikalno i krovno zelenilo</b>, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg</li> </ul>



	<p>estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.</li> <li>- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama.</li> <li>- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.</li> </ul>
11 .	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
12 .	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
13 .	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
14 .	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
15 .	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
16 .	<p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
17 .	<p><b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b></p>
17.1.	<p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektroprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 ( II dopunjeno izdanje),</li> <li>- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta,</li> <li>- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja,</li> <li>- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.</li> </ul>
17.2.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije</p>

	projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.	
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	
	/	
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>	
	<p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b>  Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),</li> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugi objekata;</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</li> </ul>	
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	/	
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističkih parcela	<b>5 i 45 zona B</b>
	Površina spojenih urbanističkih parcela (m <sup>2</sup> )	<b>(413,00+514,00) = 927,00</b>
	Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0,48</b>
	Max. Površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	<b>(189,00+250,00) = 439,00</b>
	Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>1,45</b>

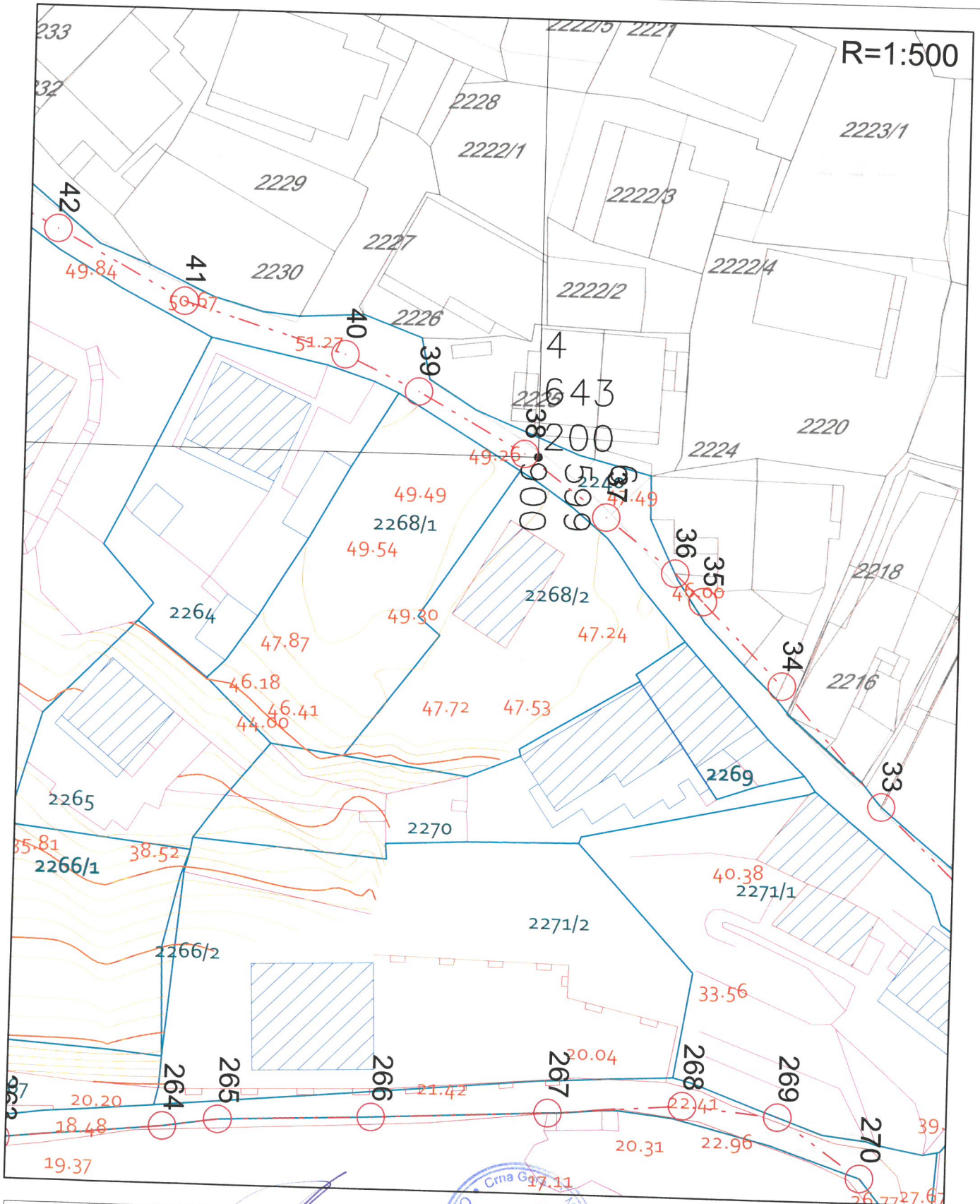
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	(472,00+903,00) = 1.375,00
Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk do P+2+Pk
Namjena	stanovanje
Maksimalna visinska kota objekta	<p><b>Visinska regulacija</b>  Visinske regulacije definisane su označene spratnošću na svim urb.parcelama tj. objektima.  Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovog položaja u objektu.  Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i nadzemne.  Podzemna etaža je <b>podrum</b>, a nadzemne etaže su <b>suteren, prizemlje, spratovi i potkrovlje</b>.  <b>Podzemna etaža</b> je dio zgrade koji je u cijelini ispod zemlje.  <b>Podrum</b> je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele na kojoj se nalazi. Ako se radi o denivelisanom terenu, relativnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.  <b>Nadzemna etaža</b> je dio zgrade koji u cijelini ili djelimično iznad zemlje.  <b>Suteren</b> 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 1. Suteren može biti na ravnom ili na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.  <b>Prizemlje</b> je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m a za poslovne objekte maksimalno 0.2m iznad kote konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.  <b>Sprat</b> je nadzemna etaža iznad prizemlja.  <b>Potkrovlje</b> ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.  Visinska regulacija objekta izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti</p>

	<p>i manja, po potrebi korisnika prostora.</p> <p>Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4 - 5 m za prizemne etaže P, 5-6m za visoko prizelje PV i približno 3 do 3.5 m za etaže iznad prizemlja.</p> <p>Sve vrijednost bruto površina i površina pod objektom date su kao maksimalne, a mogu biti manje po potrebi investitora.</p>
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena.</p> <p>Parkiranje planirano unutar urbanističke parcele.</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p> <p>Arhitektonske volumene objekta potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p> <p>Visina objekta je data na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.</p> <p>Fasadu objekta kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.</p> <p>Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljedjem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.</p> <p>Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.</p> <p>Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.</p> <p>Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.</p> <p>Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.</p> <p>Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.</p>

		<p>Održiva gradnja uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;</li> <li>- Energetsku efikasnost zgrada;</li> <li>- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata</li> <li>- Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.</li> <li>- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).</li> <li>- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema</li> <li>- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.</li> <li>- Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.</li> </ul>
<p>Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.</p> <p>Granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat uz grafički prilog.</p> <p>Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.</p> <p>Urbanističke parcele date u grafičkom prilogu mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.</p> <p><b>Napomena:</b> Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati na donjoj.</li> <li>- Ukoliko je kolski prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (<i>broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena</i>).</li> </ul>		
<b>OSTALI USLOVI</b>		
<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 od 06.10.2017. god.) 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 od 06.10.2017.god.).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21		<p><b>DOSTAVLJENO:</b>  3 x Podnosiocu zahtjeva,  1 x u spise predmeta i  1 x arhivi.</p>

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
 Karta br.4 GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA

R=1:500



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



Sekretar,  
 Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
Karta br.5 Analiza postojećeg stanja

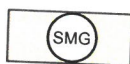


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar,  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# POSTOJEĆE STANJE NAMJENA POVRŠINA



stanovanje male gustine - do 120 stanovnika/ha



površina za vjerske objekte



površine za groblja



površine pejzažnog uređenja



poljoprivredne površine (voćnjaci, livade, masline i dr.)

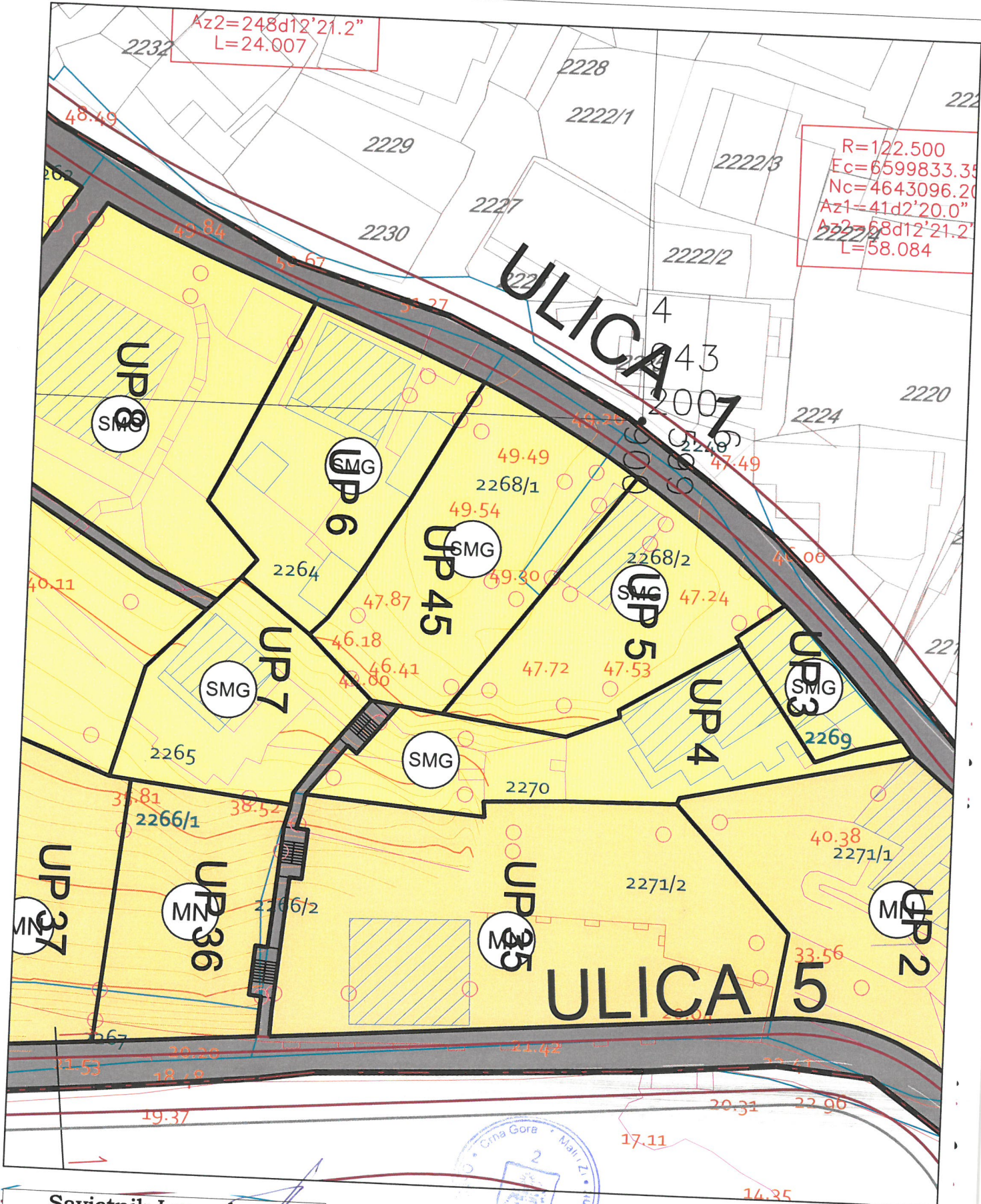


šumske površine














# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1" Karta br.6 Namjena površina



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

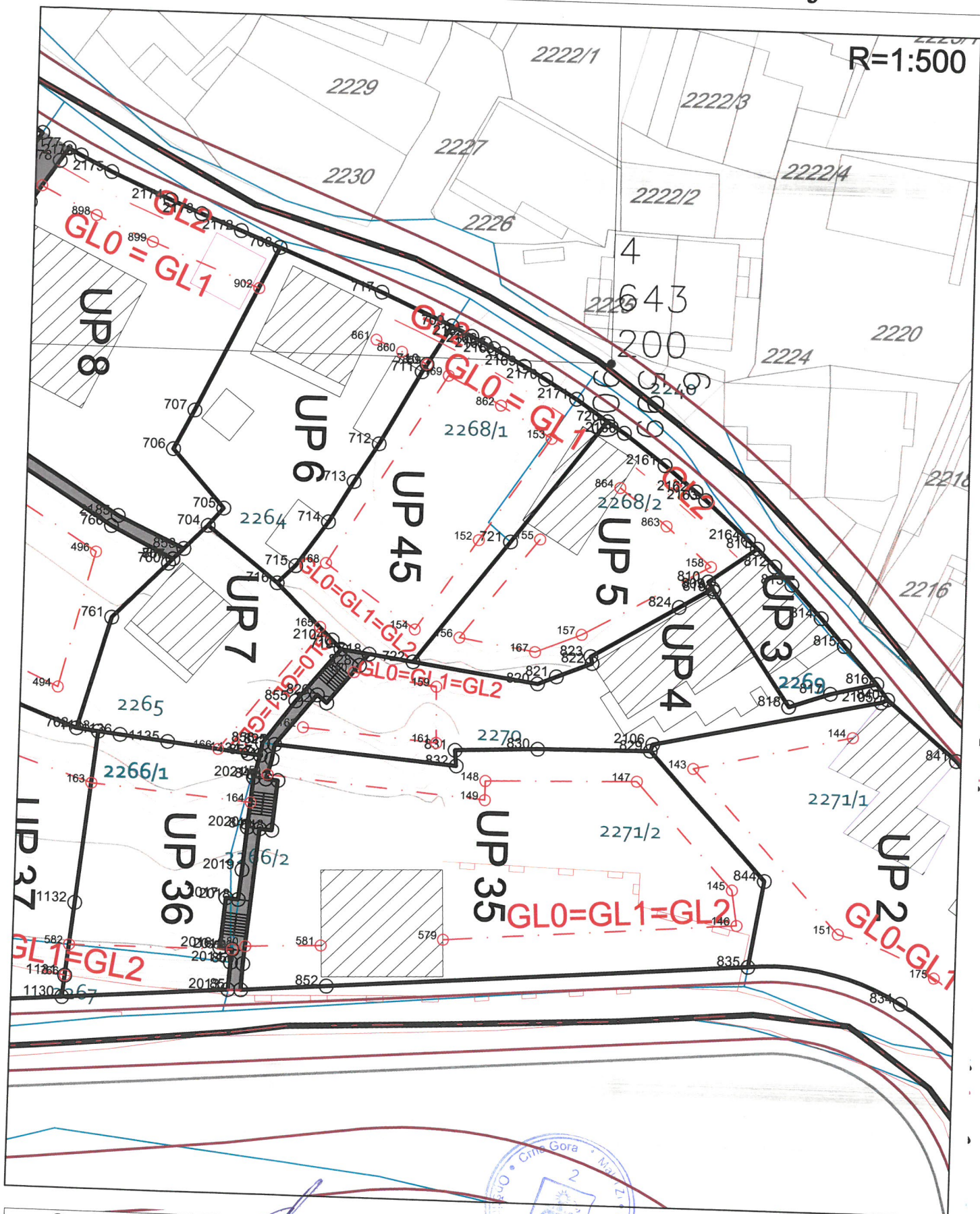
V.D. Sekretar-a  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# PLAN NAMJENA POVRŠINA

-  stanovanje male gustine - do 120 stanovnika/ha
  -  površina za mješovitu namjenu
  -  površina za vjerske objekte
  -  površine za groblja
  -  površine za pejzažno uređenje
  -  šumske površine
  -  ostale prirodne površine
  -  objekti elektroenergetske infrastrukture
  -  površine saobraćajne infrastrukture
- postojeći objekti (zatečeno stanje)  
vidikovac



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1" Karta br.7 Parcelacija, regulacija i nivelacija











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



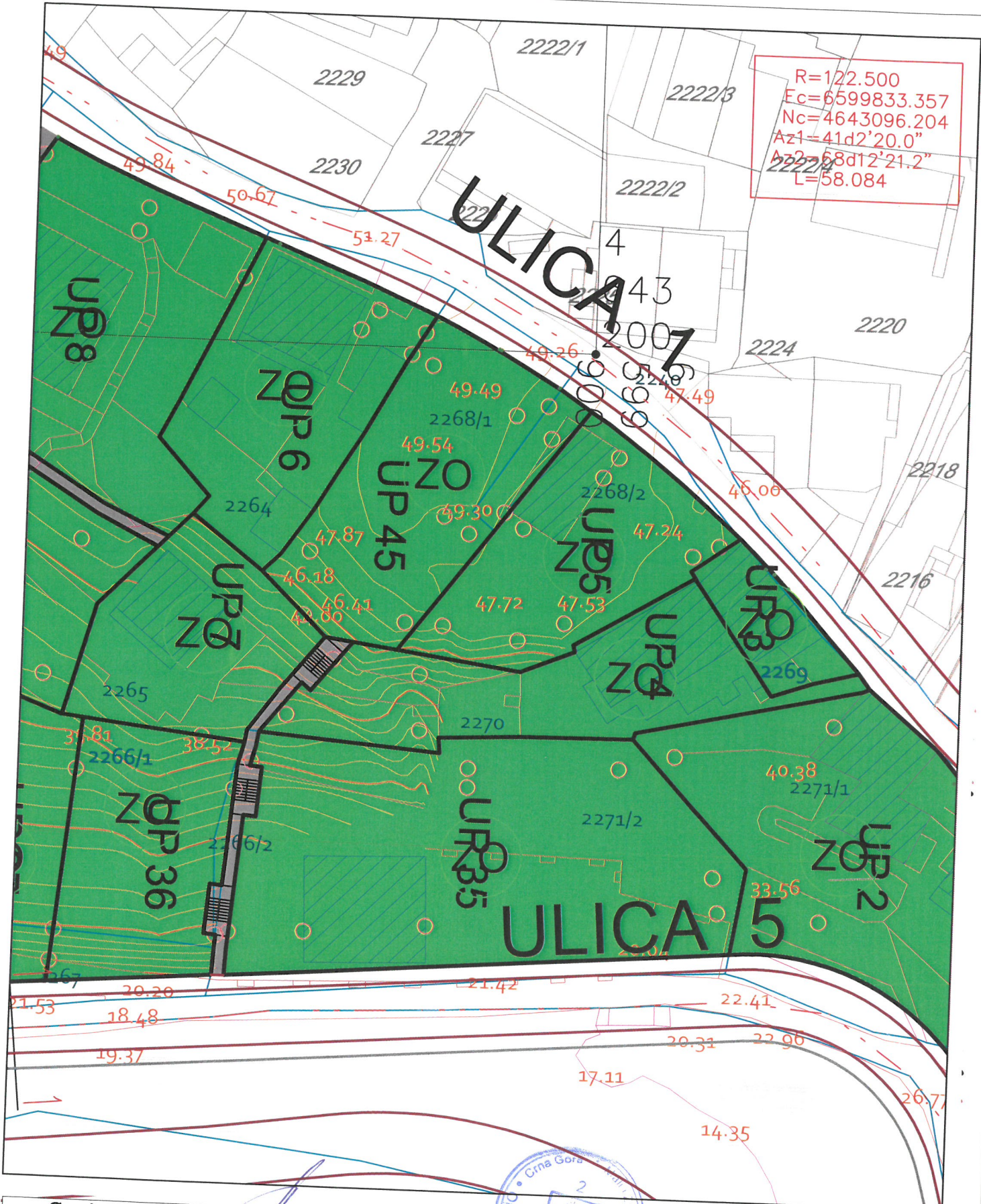
**Sekretar,**  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

# PLAN PARCELACIJA, REG. I NIVELACIJA

-  granica zahvata DUP-a 15.8 ha
-  granica zone
- 7492*  
 br. katastarske parcele  
oznaka zone
-  granica urbanističke parcele
- UP 123 broj urbanisticke parcele
- UP Z1 broj parcele za pejzažno uređenje
-  gradjevinska ispod zemlje
-  gradjevinska linija na zemlji
-  gradjevinska linija iznad zemlje
-  postojeći objekti (zatečeno stanje)



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
 Karta br.8 Pejzažna arhitektura



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



Sekretar,  
 Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

# PLAN PEJZAŽNA ARHITEKTURA

• • DRVORED

## ZELENE POVRSINE JAVNE NAMJENE



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE



SKVER

## ZELENE POVRSINE OGRANICENE NAMJENE



ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

## ZELENE POVRSINE SPECIJALNE NAMJENE



ZELENILO GROBLJA



ZAŠTITNE ŠUME

## OSTALE POVRSINE

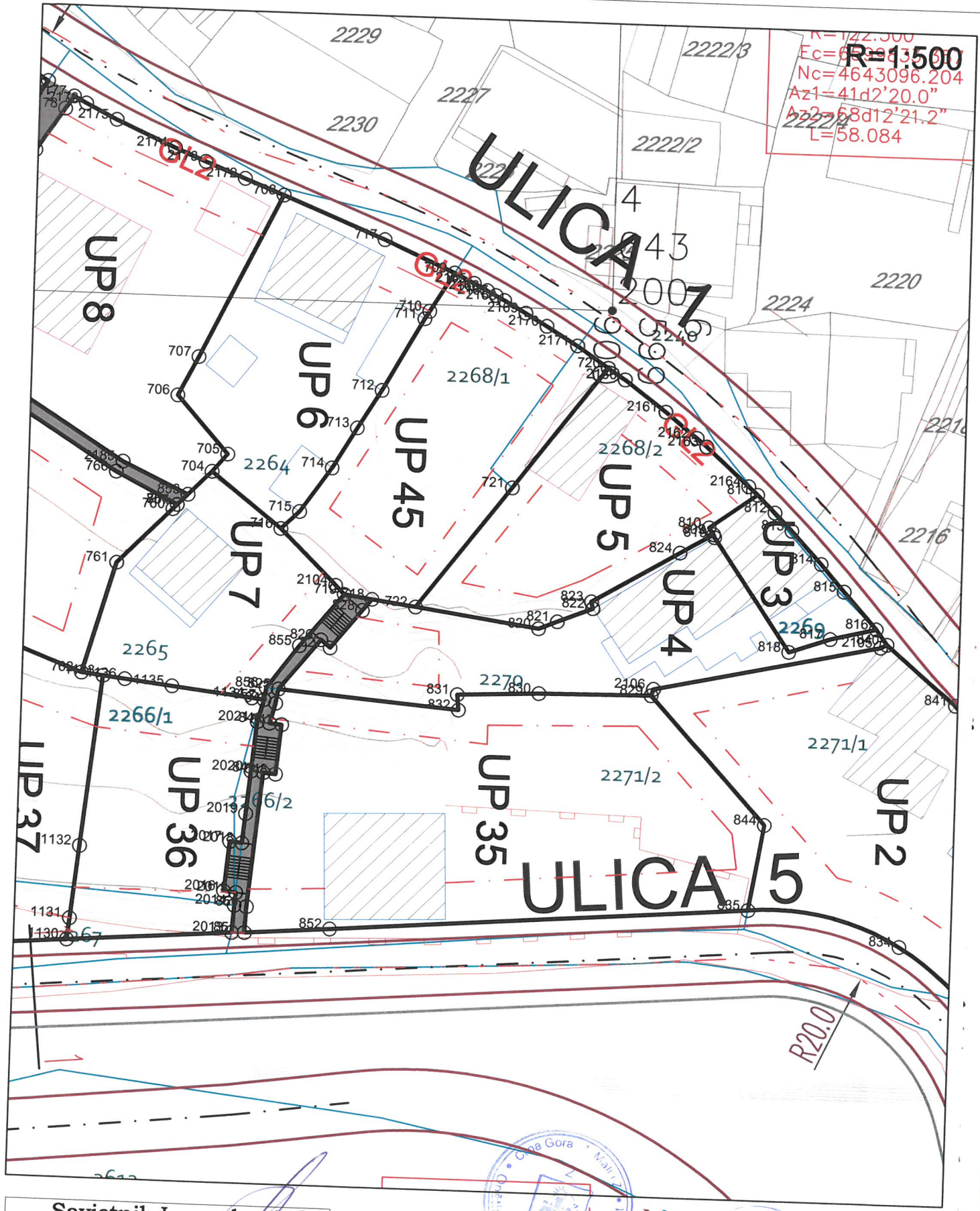


OSTALE PRIRODNE POVRSINE

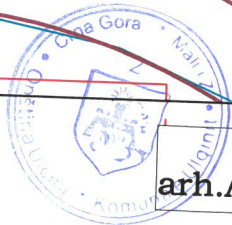


Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
 Karta br.9 Saobraćajna infrastruktura

$R=1500$   
 $E_c=65.291357$   
 $N_c=4643096.204$   
 $Az1=41d2'20.0"$   
 $Az2=58d12'21.2"$   
 $L=58.084$



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



Sekretar,  
 arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

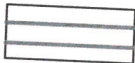
# PLAN SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



kolsko-pjesacki saobracaj

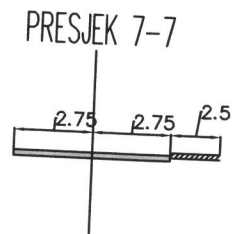
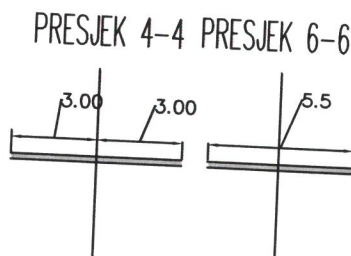
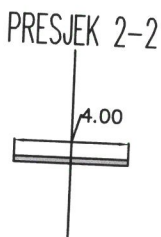
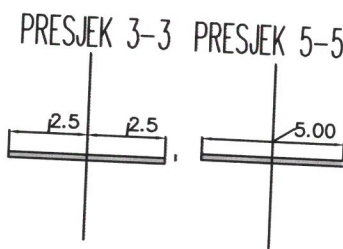
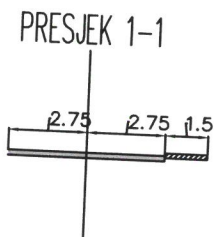


ivica kolovoza



trotoar

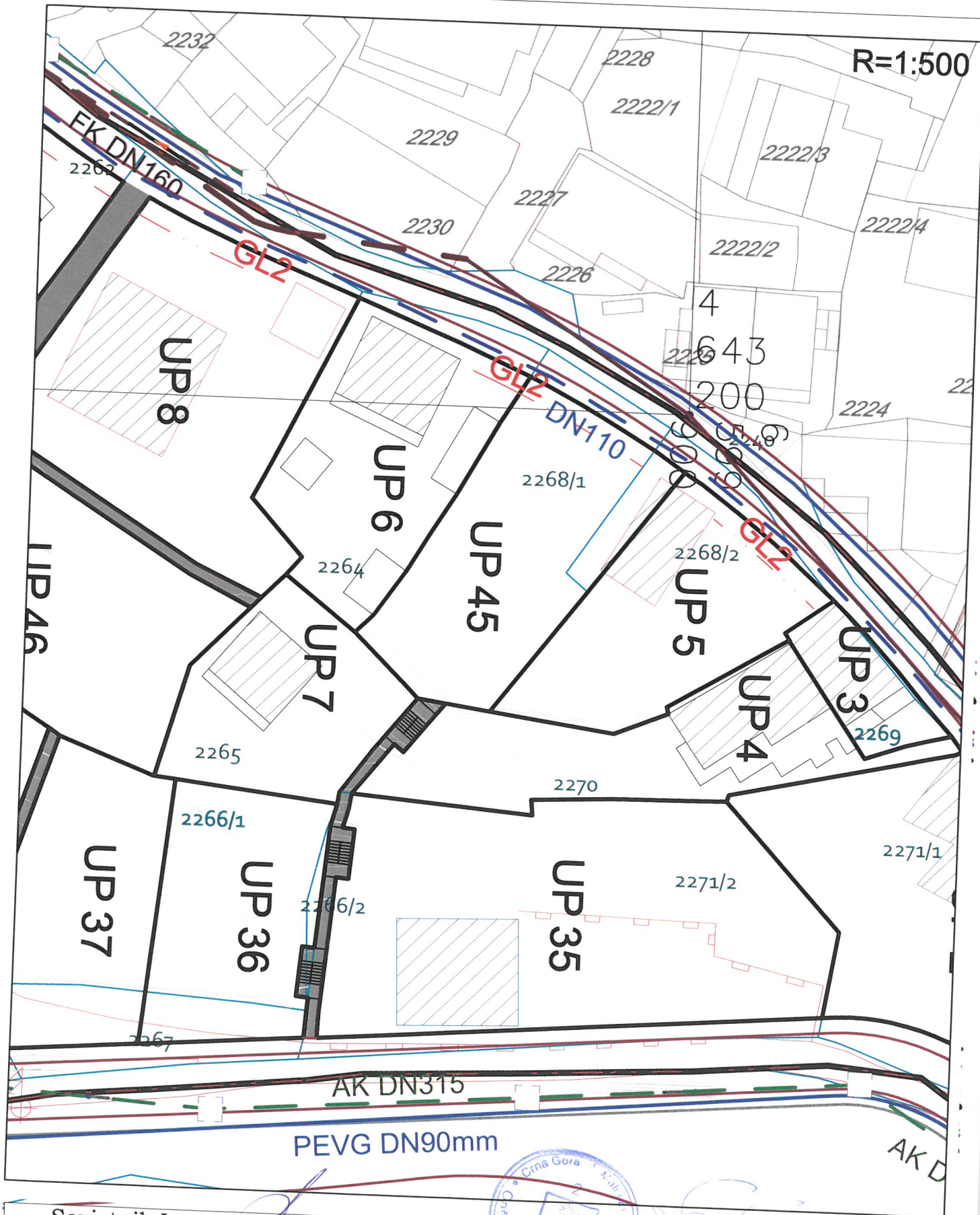
Koordinate tačkaka – 0		
Point No	Easting	Northing
01	6599837.87	4643546.45
02	6599794.60	4643501.76
03	6599549.11	4643371.16
04	6599509.39	4643346.89
05	6599471.04	4643291.81
06	6599698.35	4643289.87
07	6599740.47	4643183.40
08	6600088.99	4643090.811
09	6599875.25	4643813.77
10	6599431.45	4643350.58






Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
Karta br.10 Hidrotehnika

R=1:500













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



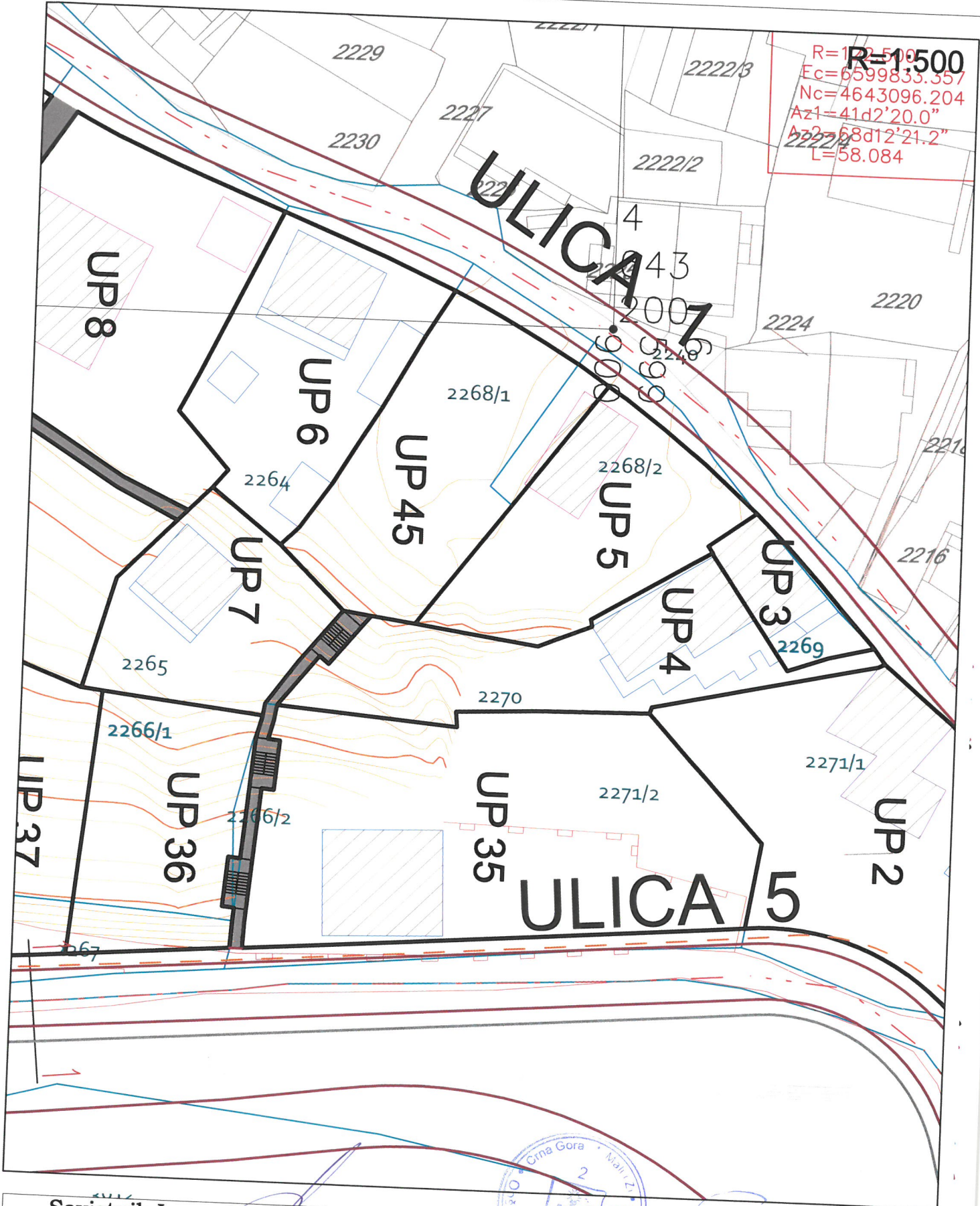
V.D. Sekretar-a  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing

# HIDROTEHNI KA INFRASTRUKTURA

-  cjevovod niska zona
-  cjevovod niska zona
-  cjevovod visoka zona
-  planirani cjevovod
-  fekalna kanalizacija
-  planirana fekalna kanalizacija
-  planirana atmosferska kanalizacija
-  potisni cjevovod fekalne kanalizacije
-  pumpna stanica
-  separator ulja i masti sa koalescentnim




Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
Karta br.11 Elektroenergetska infrastruktura

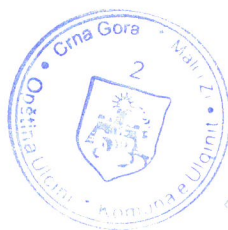


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

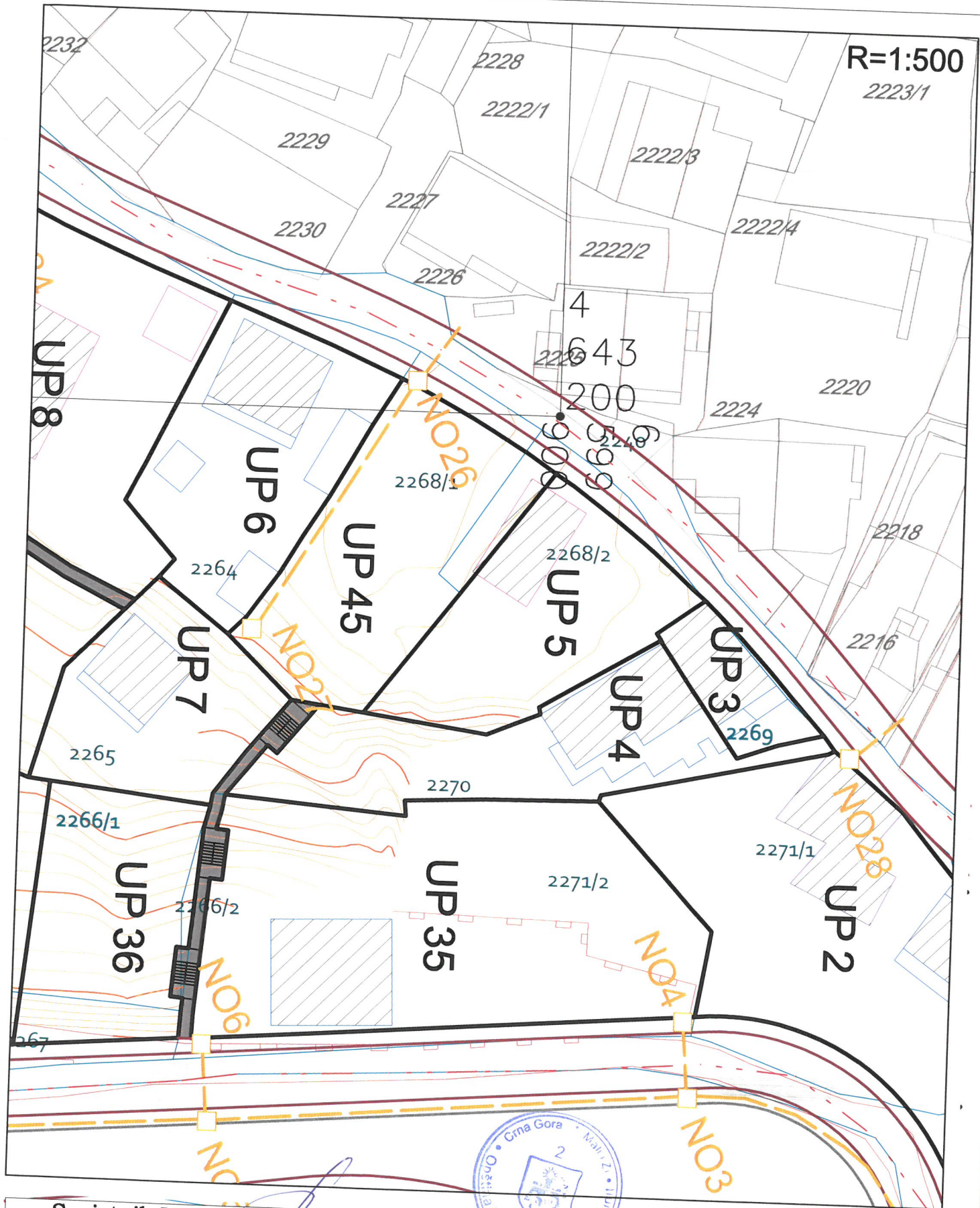
Sekretar,  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

PLAN  
ELEKTROENERGETSKA  
INFRASTRUKTURA

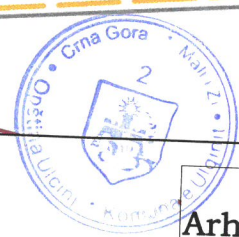
- - - - - Planirana trasa kablova 10 kV kablova
-  Planirana trafostanica DTS 10/0,4 kV



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Liman 1"  
Karta br.12 Telekomunikaciona infrastruktura






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

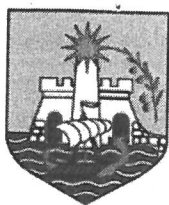


Sekretar,  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# PLAN TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  granica zahvata DUP-a 15.8 ha
-  Telekomunikaciono okno planirano NO1,...,NO 135
-  Telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm planirana





Crna Gora / Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT  
-Sekretarijat za privredu i  
ekonomski razvoj  
- Sekretariati per ekonomik  
dhe zhvillim ekonomik

Br./Nr.08-24/18

Ulcinj/Ulqin,25.01.2018.god/vit

Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj Opštine Ulcinj, na osnovu čl.117 st.2 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 48/15“) i čl.196 Zakona o opštem upravnom postupku („Sl.list CG br:60/03, 32/11“), riješavajući po zahtijevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, donosi

### RIJEŠENJE O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Utvrdjuju se vodni uslovi za regulisanje odvođenja i ispuštanja otpadnih voda u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje na urbanističkim parcelama br.5 i 45 zona „B“, koju čine dijelovi katastarskih parcela odnosno katastarske parcele broj 2268/1 i 2268/2 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj - grad“ za lokalitet Liman 1 u Ulcinju, Opština Ulcinj, za investitora D.O.O „Ardi Company“, koga zastupa Izv. dir. Zejnelaga M. Sabri.

Na ovom području nije izgrađena javna kanalizacija, te se ispuštanje otpadnih voda treba riješiti u skladu sa tehničkim uslovima izdate od JP „Vododvod i kanalizacija“ Ulcinj, odnosno izgradnjom individualnog kanalizacionog sistema i uređaja za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda u prirodni recipijent, prema specifičnim potrebama korisnika i to pod sledećim uslovima:

1.Kvalitet otpadnih voda koje se smiju ispuštati u prirodni recipijent,na mjestu ispusta ,mora biti u skladu sa članom 5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent;

2.Otpadne vode iz kuhinja ugostiteljskih objekata prečišćavati preko separatora masti, prije upuštanja u kanalizacini sistem;

3.Uređaje za kontrolu kvaliteta otpadne vode postaviti da se nesmetano može obavljati revizija i eventualna poravka objekta;

4.Nakon izgradnje javne kanalizacije, vlasnik odnosno korisnik individualnog kanalizacionog sistema, dužan je priključiti se na javnu kanalizaciju u skladu sa posebnim propisima;



## PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-956-223/2018

Datum: 19.01.2018

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-15/2018 OD 18 01 2018 GOD, ULCINJ, izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 4099 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
2268	1		20 28	14/03/2014	METERIZI	Pašnjak 2. klase		505	6.06
2268	2		20 28	04/12/2017	METERIZI	KUPOVINA Dvorište		388	0.00
2268	2	1	20 28	04/12/2017	METERIZI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		57	0.00
2268	3		20 28	11/12/2014	METERIZI	Dvorište		60	0.00
								1010	6.06

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002378663	DOO ARDI COMPANY ULCINJ ULCINJ 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	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2268	2	1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	2013	p 57	Svojina DOO ARDI COMPANY ULCINJ ULCINJ Ulcinj

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2268	1			8	Pašnjak 2. klase	26/05/2016 15:15	Hipoteka Rešenje 060-710/16 od 26.5.2016 god Hipoteka I reda u korist hipotekarnog povjerioca Hipotekarne Banke AD. Podgorica -Notarski zapis založne izjave UZZ.Br.292/16 od 25.5.2016 god .sacinjen pred Notarom Gzim Kalabrezi iz Ulcinja radi obezbjeđenja potraživanja od korisnika kredita ARDY-Company „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-323/3 partija 520553000000223655 od 16.5.2016 god u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.6.2021 god i Ugovora o revolving kreditu Br.140-323/2. partija 520560000000176824 od 16.5.2016 god u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 31.12.2016 god.



### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2268	1			9	Pašnjak 2. klase	26/05/2016 15:17	Zabrana otudjenja i opterećenja Resenje 060-710/16 od 26.5.2016 god ZABRANA otudjenja i opterećenja i davanja pod zakup bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca .Hipotekarne Banke AD Podgorica - Notarski zapis založne izjave UZZ.Br.292/16 od 25.5.2016 god .sacinen pred Notarom Gzim Kalabrezi iz Ulcinja radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDY-Company „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-323/3 partija 520553000000223655 od 16.5.2016 god u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.6.2021 god i Ugovora o revolving kreditu Br.140-323/2. partija 520560000000176824 od 16.5.2016 god u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 31.12.2016 god.
2268	1			10	Pašnjak 2. klase	26/05/2016 15:18	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa Resenje 060-710/16 od 26.5.2016 god NEPOSREDNA izvršenost .Notarski zapis založne izjave UZZ.Br.292/16 od 25.5.2016 god .sacinen pred Notarom Gzim Kalabrezi iz Ulcinja radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDY-Company „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-323/3 partija 520553000000223655 od 16.5.2016 god u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.6.2021 god i Ugovora o revolving kreditu Br.140-323/2. partija 520560000000176824 od 16.5.2016 god u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 31.12.2016 god.
2268	1			11	Pašnjak 2. klase	07/04/2017 8:5	Hipoteka Resenje 060-417/17 od 30.3.2017 god -Hipoteka na osnovu Notarskog zapisa založne izjave UZZ.Br.69/17 od 29.3.2017 god sacinen pred Notarom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDI-COMPANY „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-2138/8 partija 520568000000115138 od 16.3.2017 god glavnica u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.3.2027 god.
2268	1			12	Pašnjak 2. klase	07/04/2017 8:6	Zabrana otudjenja i opterećenja Resenje 060-417/17 od 30.3.2017 god -ZABRANA otudjenja i opterećenja i davanja pod zakup bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca na osnovu Notarskog zapisa založne izjave UZZ.Br.69/17 od 29.3.2017 god sacinen pred Notarom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDI-COMPANY „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-2138/8 partija 520568000000115138 od 16.3.2017 god glavnica u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.3.2027 god.
2268	1			13	Pašnjak 2. klase	07/04/2017 8:9	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa Resenje 060-417/17 od 30.3.2017 god -NEPOSREDNA izvršenost na osnovu Notarskog zapisa založne izjave UZZ.Br.69/17 od 29.3.2017 god sacinen pred Notarom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDI-COMPANY „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-2138/8 partija 520568000000115138 od 16.3.2017 god glavnica u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.3.2027 god.
2268	1			14	Pašnjak 2. klase	07/04/2017 12:41	Hipoteka Resenje 060-421/17 od 31.1.2017 god na osnovu Notarskog zapisa dopune založne izjave UZZ.Br.180/17 od 30.3.2017 god pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja - radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDI COMPANY „DOO Ulcinj iz Aneksa Br 1- Ugovora o kreditu Br.140-323/3 od 16.5.2016 god.Br.140-2131/6 partija 520553000000223655 od 6.3.2017 god i to glavnice u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.10.2024 god.
2268	1			15	Pašnjak 2. klase	07/04/2017 12:45	Zabrana otudjenja i opterećenja Resenje 060-421/17 od 31.1.2017 god ZABRANA otudjenja i opterećenja i davanja pod zakup na osnovu Notarskog zapisa dopune založne izjave UZZ.Br.180/17 od 30.3.2017 god pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja - radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDI COMPANY „DOO Ulcinj iz Aneksa Br 1- Ugovora o kreditu Br.140-323/3 od 16.5.2016 god.Br.140-2131/6 partija 520553000000223655 od 6.3.2017 god i to glavnice u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.10.2024 god.
2268	1			16	Pašnjak 2. klase	07/04/2017 12:46	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa Resenje 060-421/17 od 31.1.2017 god NEPOSREDNA izvršenost na osnovu Notarskog zapisa dopune založne izjave UZZ.Br.180/17 od 30.3.2017 god pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja - radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDI COMPANY „DOO Ulcinj iz Aneksa Br 1- Ugovora o kreditu Br.140-323/3 od 16.5.2016 god.Br.140-2131/6 partija 520553000000223655 od 6.3.2017 god i to glavnice u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate

### Podaci o teretima i ograničenjima

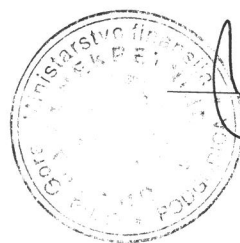
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	------------------------------	------------

do 1.10.2024 god.

2268	3			1	Dvorište	26/05/2016 15:15	Hipoteka Resenje 060-710/16 od 26.5.2016 god Hipoteka I reda u korist hipotekarnog povjerioca Hipotekarne Banke AD Podgorica -Notarski zapis založne izjave UZZ.Br.292/16 od 25.5.2016 god .sacinjen pred Notarom Gzim Kalabrezi iz Ulcinja radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDY-Company „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-323/3 partija 520553000000223655 od 16.5.2016 god u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.6.2021 god i Ugovora o revolving kreditu Br.140-323/2 partija 520560000000176824 od 16.5.2016 god u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 31.12.2016 god.
2268	3			2	Dvorište	26/05/2016 15:17	Zabrana otudjenja i opterecenja Resenje 060-710/16 od 26.5.2016 god ZABRANA otudjenja i opterecenja i davanja pod zakup bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca Hipotekarne Banke AD.Podgorica - Notarski zapis založne izjave UZZ.Br.292/16 od 25.5.2016 god .sacinjen pred Notarom Gzim Kalabrezi iz Ulcinja radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDY-Company „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-323/3 partija 520553000000223655 od 16.5.2016 god u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.6.2021 god i Ugovora o revolving kreditu Br.140-323/2 partija 520560000000176824 od 16.5.2016 god u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 31.12.2016 god.
2268	3			3	Dvorište	26/05/2016 15:18	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa Resenje 060-710/16 od 26.5.2016 god NEPOSREDNA izvršenost .Notarski zapis založne izjave UZZ.Br.292/16 od 25.5.2016 god .sacinjen pred Notarom Gzim Kalabrezi iz Ulcinja radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDY-Company „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-323/3 partija 520553000000223655 od 16.5.2016 god u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.6.2021 god i Ugovora o revolving kreditu Br.140-323/2 partija 520560000000176824 od 16.5.2016 god u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe,uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 31.12.2016 god.
2268	3			4	Dvorište	07/04/2017 8:5	Hipoteka Resenje 060-417/17 od 30.3.2017 god -Hipoteka na osnovu Notarskog zapisa založne izjave UZZ.Br.69/17 od 29.3.2017 god sacinjen pred Notarom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDI-COMPANY „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-2138/8 partija 520568000000115138 od 16.3.2017 god glavnica u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.3.2027 god.
2268	3			5	Dvorište	07/04/2017 8:6	Zabrana otudjenja i opterecenja Resenje 060-417/17 od 30.3.2017 god -ZABRANA otudjenja i opterecenja i davanja pod zakup bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca na osnovu Notarskog zapisa založne izjave UZZ.Br.69/17 od 29.3.2017 god sacinjen pred Notarom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDI-COMPANY „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-2138/8 partija 520568000000115138 od 16.3.2017 god glavnica u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.3.2027 god.
2268	3			6	Dvorište	07/04/2017 8:9	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa Resenje 060-417/17 od 30.3.2017 god -NEPOSREDNA izvršenost na osnovu Notarskog zapisa založne izjave UZZ.Br.69/17 od 29.3.2017 god sacinjen pred Notarom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDI-COMPANY „DOO Ulcinj iz Ugovora o kreditu Br.140-2138/8 partija 520568000000115138 od 16.3.2017 god glavnica u iznosu od 500.000.00 eura uz sporedne cinidbe za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.3.2027 god.
2268	3			7	Dvorište	07/04/2017 12:41	Hipoteka Resenje 060-421/17 od 31.1.2017 god na osnovu Notarskog zapisa dopune založne izjave UZZ.Br.180/17 od 30.3.2017 god pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja - radi obezbedjenja potrazivanja od korisnika kredita „ARDI-COMPANY „DOO Ulcinj iz Aneksa Br 1- Ugovora o kreditu Br.140-323/3 od 16.5.2016 god.Br.140-2131/6 partija 520553000000223655 od 6.3.2017 god i to glavnice u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.10.2024 god.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2268	3			8	Dvorište	07/04/2017 12:45	Zabrana otudjenja i opterećenja Resenje 060-421/17 od 31.1.2017 god ZABRANA otudjenja i opterećenja i davanja pod zakup na osnovu Notarskog zapisa dopune založne izjave UZZ.Br.180/17 od 30.3.2017 god pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja - radi obezbeđenja potraživanja od korisnika kredita „ARDI COMPANY„DOO. Ulcinj iz Aneksa Br 1- Ugovora o kreditu Br.140-323/3 od 16.5.2016 god.Br.140-2131/6 partija 52055300000223655 od 6.3.2017 god i to glavnice u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.10.2024 god.
2268	3			9	Dvorište	07/04/2017 12:46	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa Resenje 060-421/17 od 31.1.2017 god NEPOSREDNA izvršenost na osnovu Notarskog zapisa dopune založne izjave UZZ.Br.180/17 od 30.3.2017 god pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja - radi obezbeđenja potraživanja od korisnika kredita „ARDI COMPANY„DOO.Ulcinj iz Aneksa Br 1- Ugovora o kreditu Br.140-323/3 od 16.5.2016 god.Br.140-2131/6 partija 52055300000223655 od 6.3.2017 god i to glavnice u iznosu od 330.000.00 eura uz sporedne cinidbe uvecan za troskove kamate i poreze sa krajnim rokom otplate do 1.10.2024 god.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



za Načelnik: *[Signature]*

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 956-1-15/2018

Datum: 19.01.2018.



Katastarska opština: ULCINJ

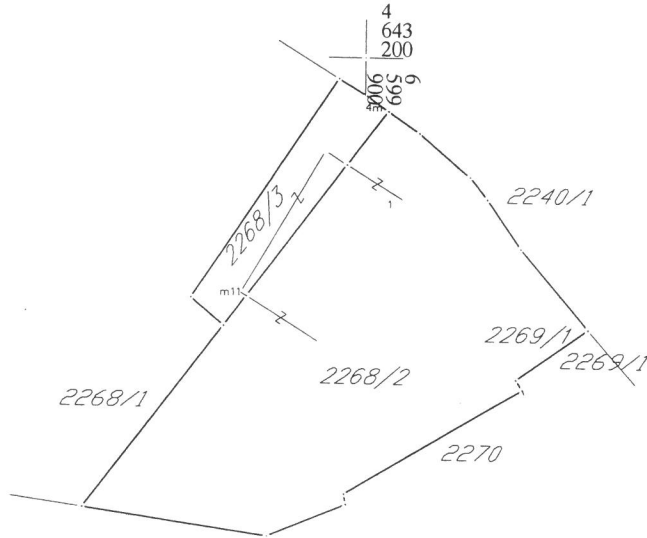
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 22

Parcele: 2268/2, 2268/3

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA:

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice: