

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.:05-59/1-16
Ulcinj / Ulqin, 05.02.2016.god.

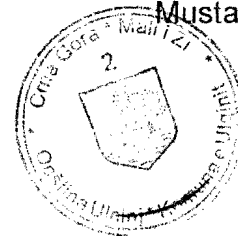
D.O.O "Dollaku" - Ulcinj
dir. Dollaku Vildana

ULCINJ
Totoši, b.b.

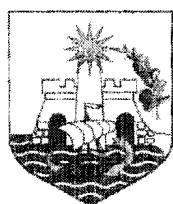
Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br.68, zone "A", u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“, Opština Ulcinj.

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

Dostavljeno:
3x imenovanom
1x uz. predmet
1x a/a



V.D.SEKRETAR-a,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.



**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.:05-59/1-16
Ulcinj / Ulqin, 05.02.2016.god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/3 od 19.01.2012. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.08/2012), na zahtjev **DOO "Dollaku" koga zastupa dir. Dollaku Vildana**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije rekonstrukciju objekta za kolektivno stanovanje na urbanističkoj parceli br.68, zone "A", koju čini dio katstarske parcele br.2912 sa lista nepokretnosti br.1743 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“, Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE:

Na katstarskoj parceli br.2912 sa lista nepokretnosti br.1743 KO Ulcinj, postoji izgrađeni kolektivno stambeni objekat, na osnovu Rješenja za izgradnju br.05-4944/1-13 od 24.03.2014.godine.

Rješenja za izgradnju objekta za kolektivno stanovanje, br.05-4944/1-13 od 24.03.2014.godine je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA:

Na grafičkom prilogu br.05 "Postojeće stanje" prikazane su katastarske parcele br. 2912 i 2913 kao površina na kojima je formirana urbanistička parcela br.68 zone "A". Na katastarske parcele br.2912 i 2913 prikazan je izgrađeni objekat.

Karta br.5 "Postojeće stanje" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

Analitički podaci postojećeg stanja objekta iz tektuanog dijela Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“;

Zona A	Broj objekta	Površina prizemlja (m ²)	Bruto građevinska površi. (m ²)	Spratnost	Namjena
	68	250	1825	/	Stanovanje

PLANIRANO STANJE

Izmjenom i dopunom Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" za lokalitet "Pinješ 2", formirana je urbanistička parcela br.68 zone "A", površine od 1565,60m², od dijel katastarske parcele br.2912 sa lista nepokretnosti 1743 KO Ulcinj, svojina 1/1 D.O.O. Dollaku.

"Situacija urbanističke parcele br.68 zone "A" u R=1/250 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

STAMBENI OBJEKST - VIŠEPORODIČNO STANOVANJE (ZONA A UP. 68)

Na urbanističku parcelu planiran je objekat kolektivnog (višeporodičnog stanovanja).

Objekat na UP 68 je izgrađen i ovim planom je predloženo njegovo uklapanje u skladu sa parametrima datim u tabeli.

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

Namjena planiranog objekta je: površina za kolektivno stanovanje (višeporodično) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 „Namjena površina“.

Prema Izmjenam i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“, u okviru urbanističke parcele br. 68 u zoni A, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

Zona A – Planski parametri za postojeće objekte;

Br. UP	Površina UP m ²	Index zauzet.	Max. površina prizemlja m ²	Index izgr.	Max. BRGP m ²	Namjena	Max. spratnost
68	1.565,60	0,5	733,70	2,6	4.082,78	Kolektivno (višepor.) stanovanje	2Su+P+2- 2Su+P+3

Gabarit objekta: Planirani gabarit objekta (u kom se nalazi i postojeći objekat) je prikazan na karti br.7. „Parcelacija i UTU“ u razmjeri 1/500.

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 733.70 m² (indeks zauzetosti 0.50)

Max. bruto građevinska površina objekta 4.082,78 m² (indeks izgrađenosti 2.60)

Spratnost planiranog objekta: max. spratnost objekta je od 2Su+P+2 (dva suterena, prizemlje i dva sprata) do 2Su+P+3 (dva suterena, prizemlje i tri sprata) , u grafičkom prilogu prikazana kroz plan regulacije i UTU.

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

Parcelacija i regulacija:

Na dijo katastarske parcele br.2912 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.68 u zoni A sa površinom od 1.565,60 m² i na njoj je planiran objekat spratnosti od 2Su+P+2 (dva suterena, prizemlje i dva sprata) do 2Su+P+3 (dva suterena, prizemlje i tri sprata).

Grafičkim prilogom na karti br.7. „Parcelacija i UTU-i“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

Urbanistička parcela ima direktan pristup sa saobraćajnice. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Regulaciona linija je prikazana u grafičkom prilogu – "Situacija urbanističke parcele br.68 zone "A" u R=1/250, ista je definisana sa kordinatama tačaka.

Građevinske linije dogradnje postojećih objekata date su na grafičkom prilogu i u velikom broju slučajeva definišu već izvedene dogranje koje nisu snimljene u katastarsko - topografskoj podlozi.

Gradjevinske linije su prikazane u grafičkom prilogu – "Situacija urbanističke parcele br.68 zone "A" u R=1/250, iste su definisane sa kordinatnim tačkama GL315, GL316, GL317, GL318, GL319, GL320 i GL321.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.

Građevinske linije iznad zemlje koje utvrđuju gabarit za nadzemni dio izvedenih objekata iznad prizemlja, nisu date u grafičkom prilogu.

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosfere kanalizacije i dalje do recipijenta.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

Napomena: Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:

- 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.
- 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 (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena).

POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI

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, prema Planom datim smjericama, 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 za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje i dijelova objekata za turizam.
- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbjeđen saobraćajni pristup.
- 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.

Ukoliko je površina izvedenog horizontalnog gabarita i BGP objekta veća od date u tabelarnom prikazu, može se na osnovu Elaborata o etažnoj razradi objekta, poštujući smjernice plana izvršiti njihovo uklapanje.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Ukoliko je građevinska linija na odstojanju manjem od 2,0m od granice susjedne UP obavezno je u postupku izdavanja odobrenja za građenje pribaviti saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Krovove raditi kose, dvovodne sa blagim nagibom ili ravne.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjericama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi poštovati indeks zauzetosti i izgrađenosti dat u tabeli. Ostali parametri su iz prethodnog teksta.

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

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.

Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne 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.

Stanovanje:

Planerski pristup za ovu zonu je išao u sljedećim pravcima:

- **rekonstrukcija postojećih objekata ili njihovo rušenje i zamjena novim**, po principu vraćanja osnovnih elemenata tradicionalne urbanističke matrice (parcelacija, ulična regulacija, namjena) uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije (horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala);

- **izgradnja novih objekata** na slobodnim prostorima (slobodnostojeći, dvojni, manji objekti sa više stanova);

- za objekte koji nijesu u skladu sa ambijentom, osim rekonstrukcije po utvrdjenim principima, predlaže se **adaptacija i vizuelna sanacija** u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru.

Uslužne djelatnosti

Sadržaji trgovine, zanatstva i ugostiteljstva mogu se organizovati u prizemljima i suteranima novoplaniranih objekata, kao i u postojećim objektima.

PREPORUKE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

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

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, objekte javnog interesa i sl., projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

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

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

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

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

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

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

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

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

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

Uređenje urbanističke parcele

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

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 **1, 50 m**. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do **2, 00 m**.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date 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.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasledjem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.

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.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

Saobraćaj u mirovanju

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svakih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Zelenilo kolektivnih stambenih objekata

U skladu sa lokacijskim uslovima, organizuje se na principu manjih otvorenih zelenih površina sa popločanim površinama (staze, platoi). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika.

Površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

U cilju povećanja stepena ozelenjenosti, planirati vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina. Primjenom puzavica, sukulenti i perena, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući tzv. "zelene zidove".

Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcele.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata,
- formirati kvalitetne travnjake,
- predvidjeti ozelenjavanje terasa i ravnih krovnih površina,
- objekte parterne arhitekture (staze, platoe, stepeništa) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim savremenim materijalima,
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena i postojeće visoko zelenilo,
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje zelenih površina i
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće i dr.).

MJERE ZAŠTITE

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, je planiran i obezbijeđen prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou DUP-a rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Klimatski uslovi:

Temperature - Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori.

Rasponi srednjih mjesečnih 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 - zavisi od udaljenosti mjesta od mora, od nadmorske visine, i od temperature. Od oblačnosti zavisi zagrijavanje tla.

Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena 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.

Osunčavanje - 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 vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.

Padavine - Na području Ulcinja najsušniji mjesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.

Vjetrovi - nastaju usled promjena u vazдушnom pritisku. Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini.

Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom.

POSEBNI USLOVI:

I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („S.list RCG“ br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.

II. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Pri izgradnji objekata potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva, shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04).

III. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG“, br.13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG“, br. 8/93).

IV. Projektom dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.

V. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije – Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

VI. Način priključenja predmetnog objekta na tk-mrežu biće određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“. Tk instalacije projektovati i izvršiti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća. Pri izradi tehničke dokumentacije za Tk instalacije obavezno poštovati:

1. 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;

2. 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;

3. 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;

4. 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;

VII. Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

VIII. 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.

IX. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG“, br. 48/08).

X. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, noramativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:

- Pravilnik za beton i armirani beton ("Sl.list SFRJ", br. 11/87)
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986-nacrt)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.

XI. Investitor je obavezan da projekom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savladjivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci i sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0 % čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.50 m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na nacin da se obezbjedi jednostavno prilagodavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.

XII. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetske efikasnosti zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualna izvršiti preliminarna arheološka ispitivanja.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih su 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 2“ u R=1/500 kao i "Situacija urbanističke parcele br. 68" u razmjeri R=1:250.

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

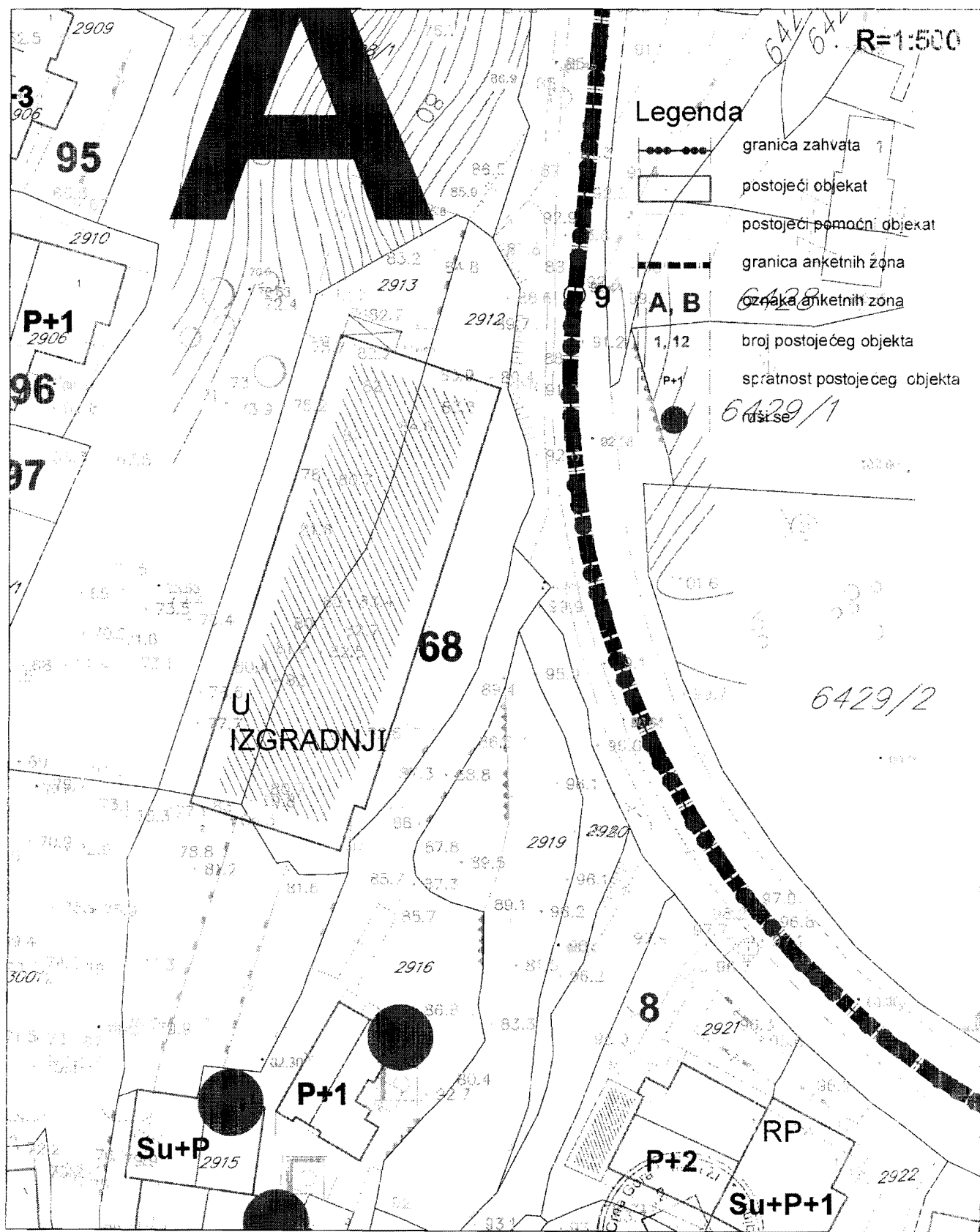
Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad

Dostravljeno:
3x imenovanom,
1x uz predmet,
1x a/a

V.D. SEKRETAR-a,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2"
Karta br.5 postojeće stanje



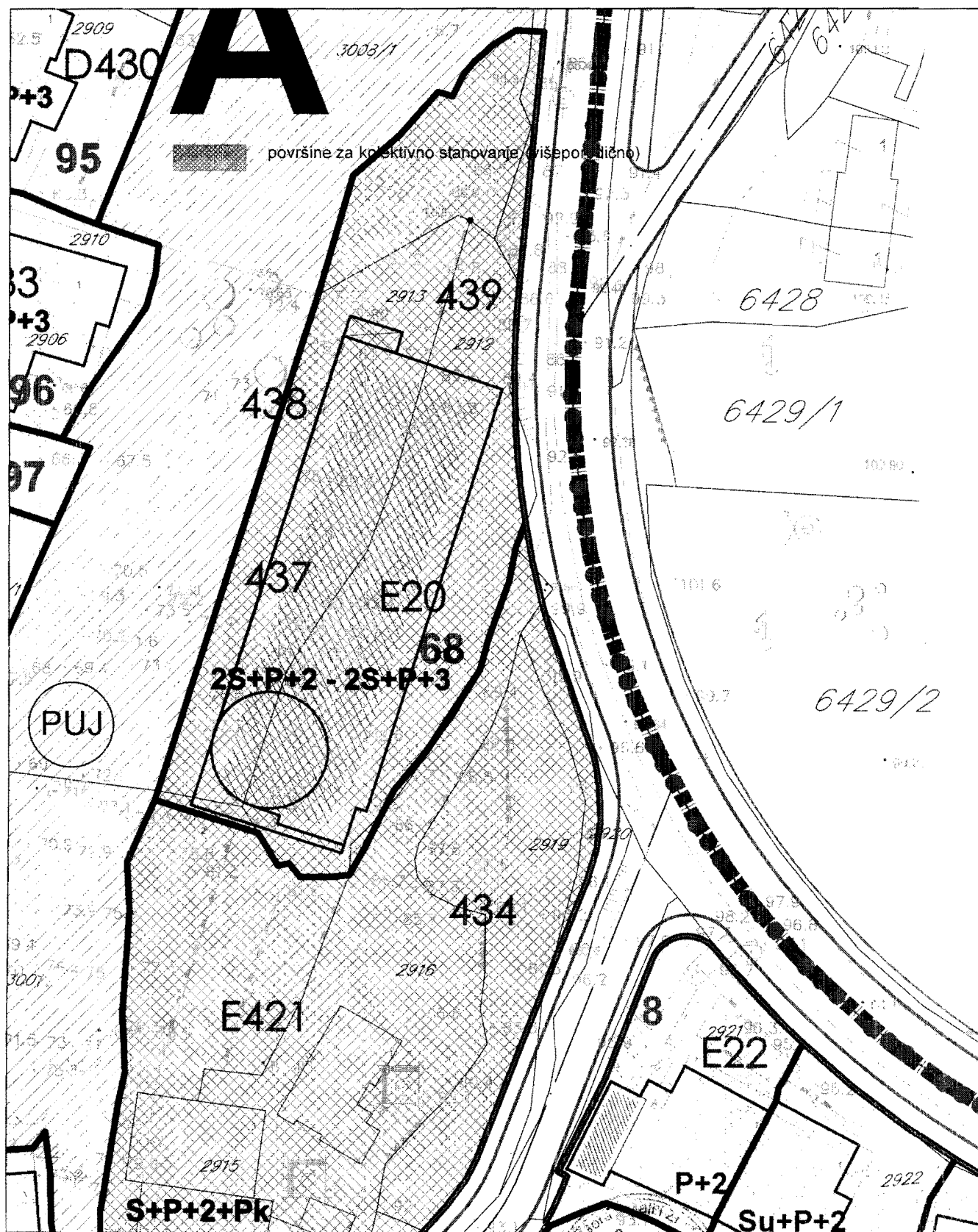
Legenda

- granica zahvata 1
- ▭ postojeći objekat
- ▭ postojeći pomoćni objekat
- - - - - granica anketnih zona
- A, B oznaka anketnih zona
- 1, 12 broj postojećeg objekta
- P+1 spratnost postojećeg objekta

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

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2"
Karta br.6 namjena površina

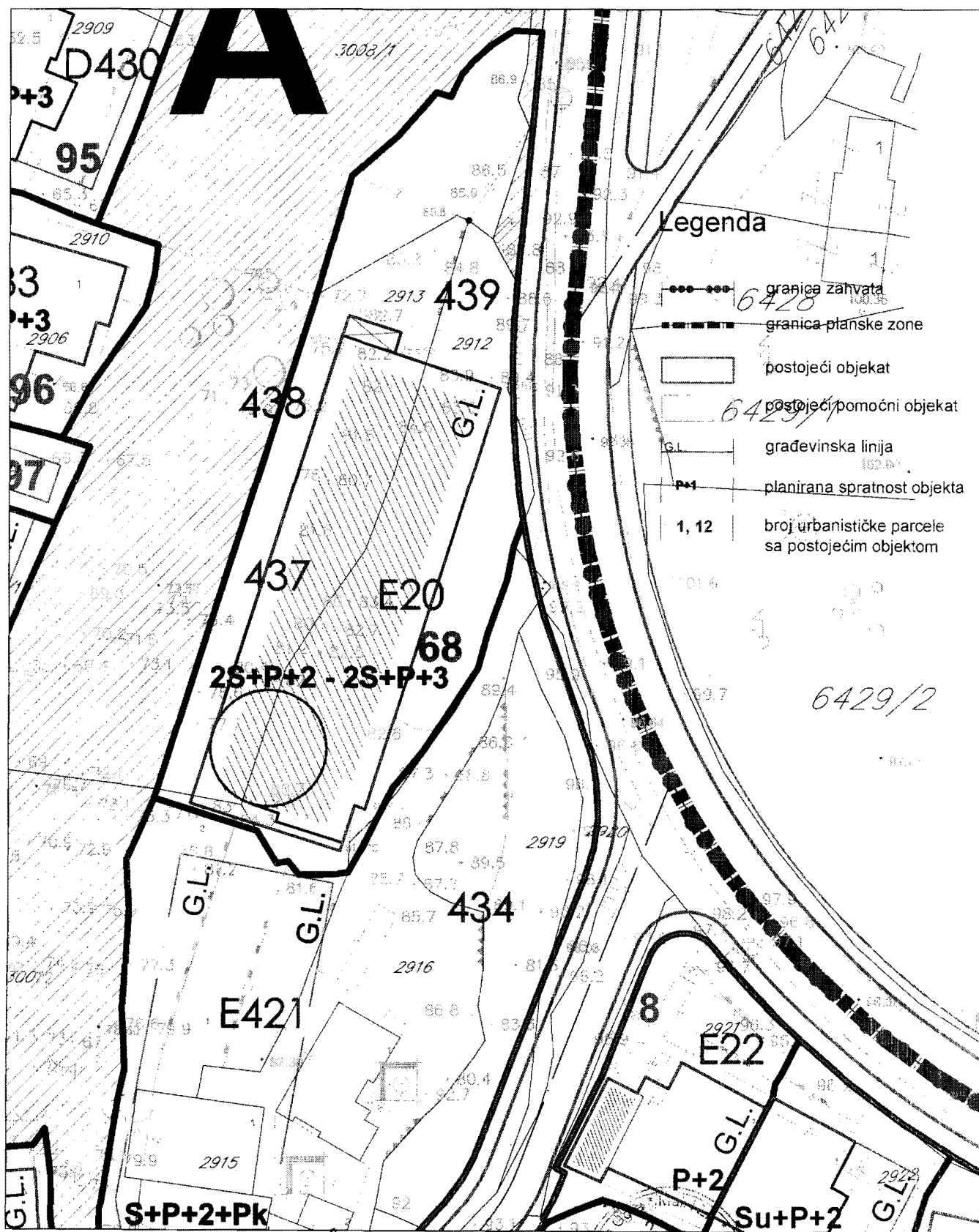


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.



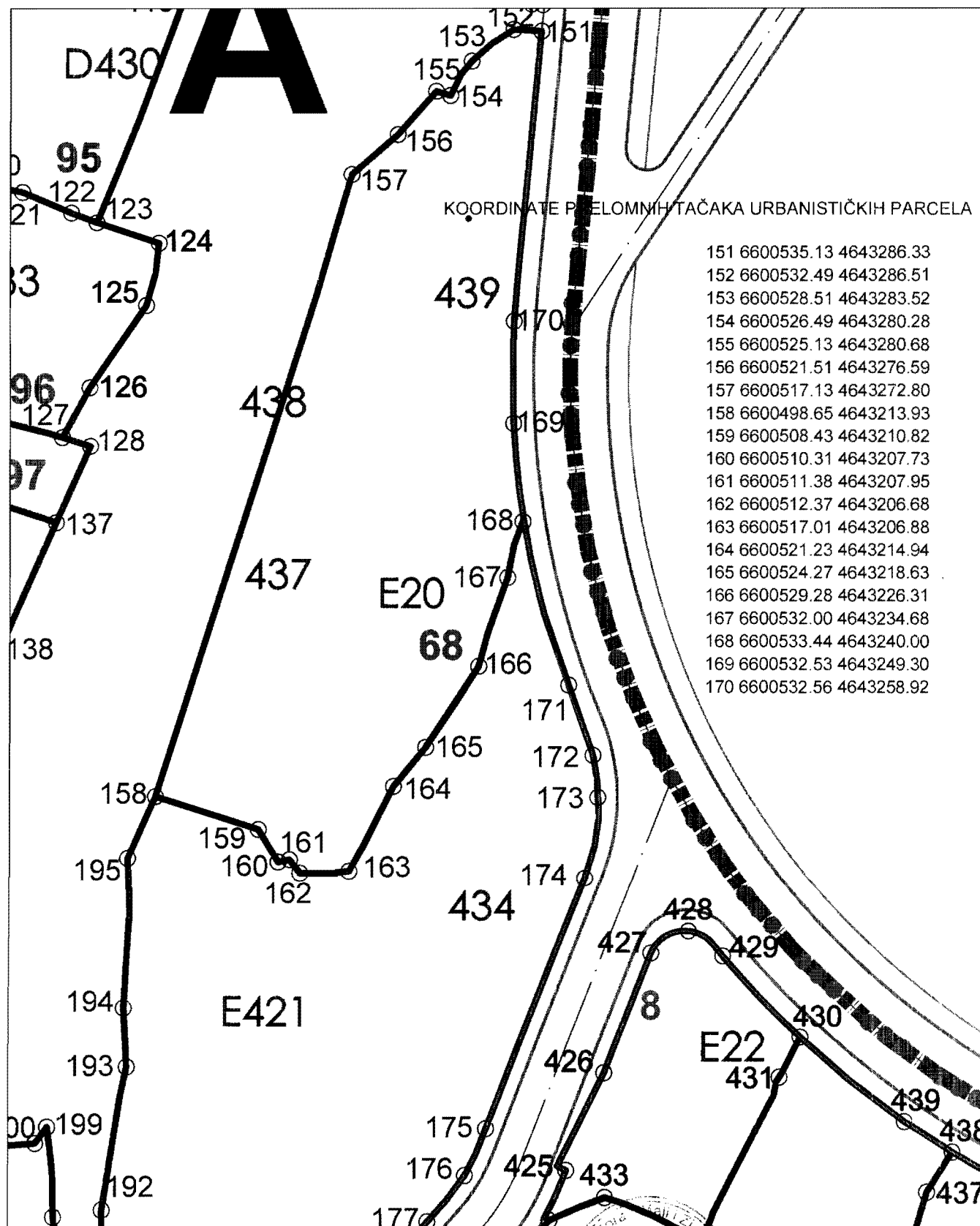
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2"
Karta br.7 parcelacija i UTU



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

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

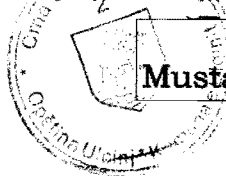
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2"
 Karta br.8 koordinate urbanističkih parcela



KOORDINATE P. ELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

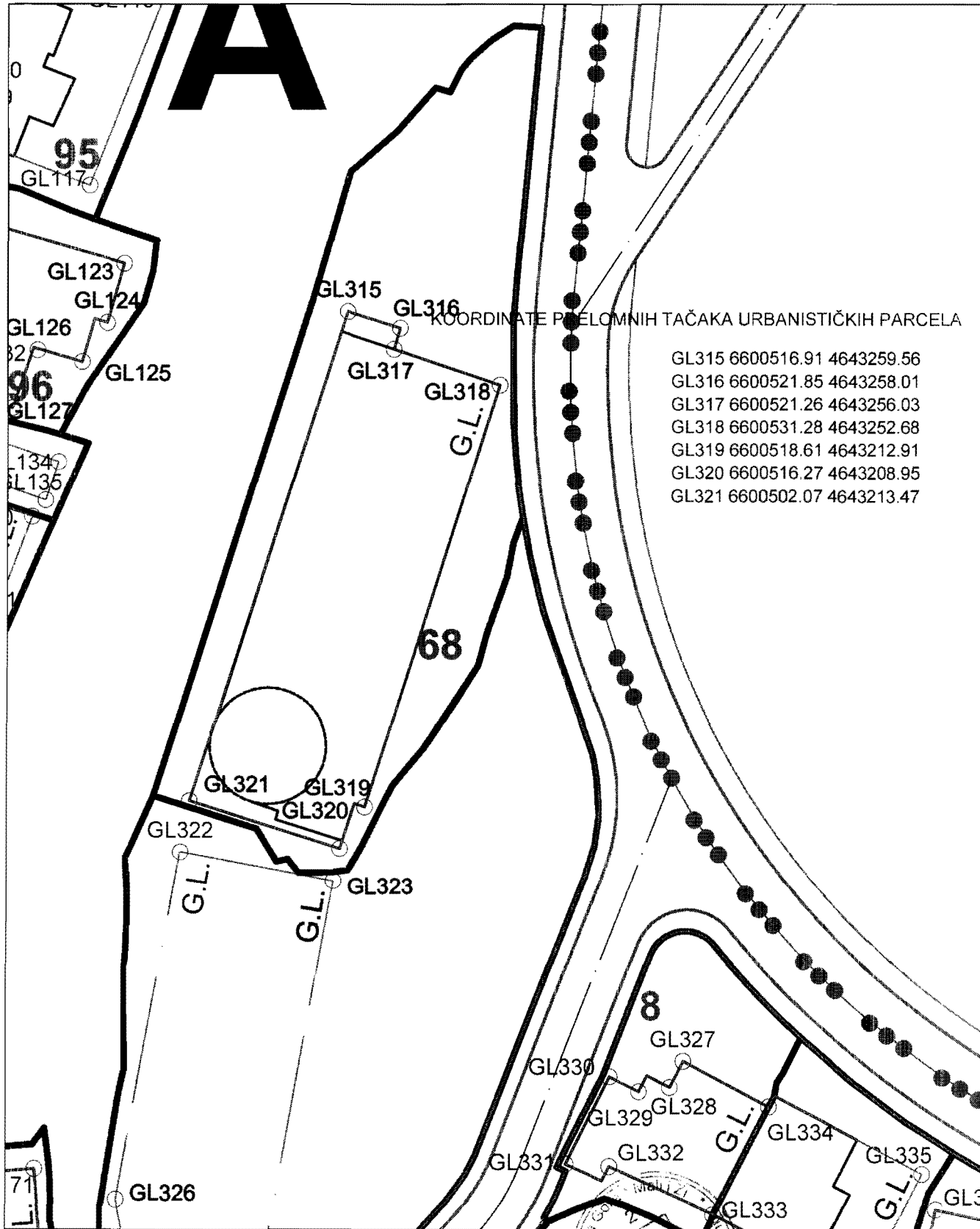
151	6600535.13	4643286.33
152	6600532.49	4643286.51
153	6600528.51	4643283.52
154	6600526.49	4643280.28
155	6600525.13	4643280.68
156	6600521.51	4643276.59
157	6600517.13	4643272.80
158	6600498.65	4643213.93
159	6600508.43	4643210.82
160	6600510.31	4643207.73
161	6600511.38	4643207.95
162	6600512.37	4643206.68
163	6600517.01	4643206.88
164	6600521.23	4643214.94
165	6600524.27	4643218.63
166	6600529.28	4643226.31
167	6600532.00	4643234.68
168	6600533.44	4643240.00
169	6600532.53	4643249.30
170	6600532.56	4643258.92

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



V.D. Sekretar-a
 Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

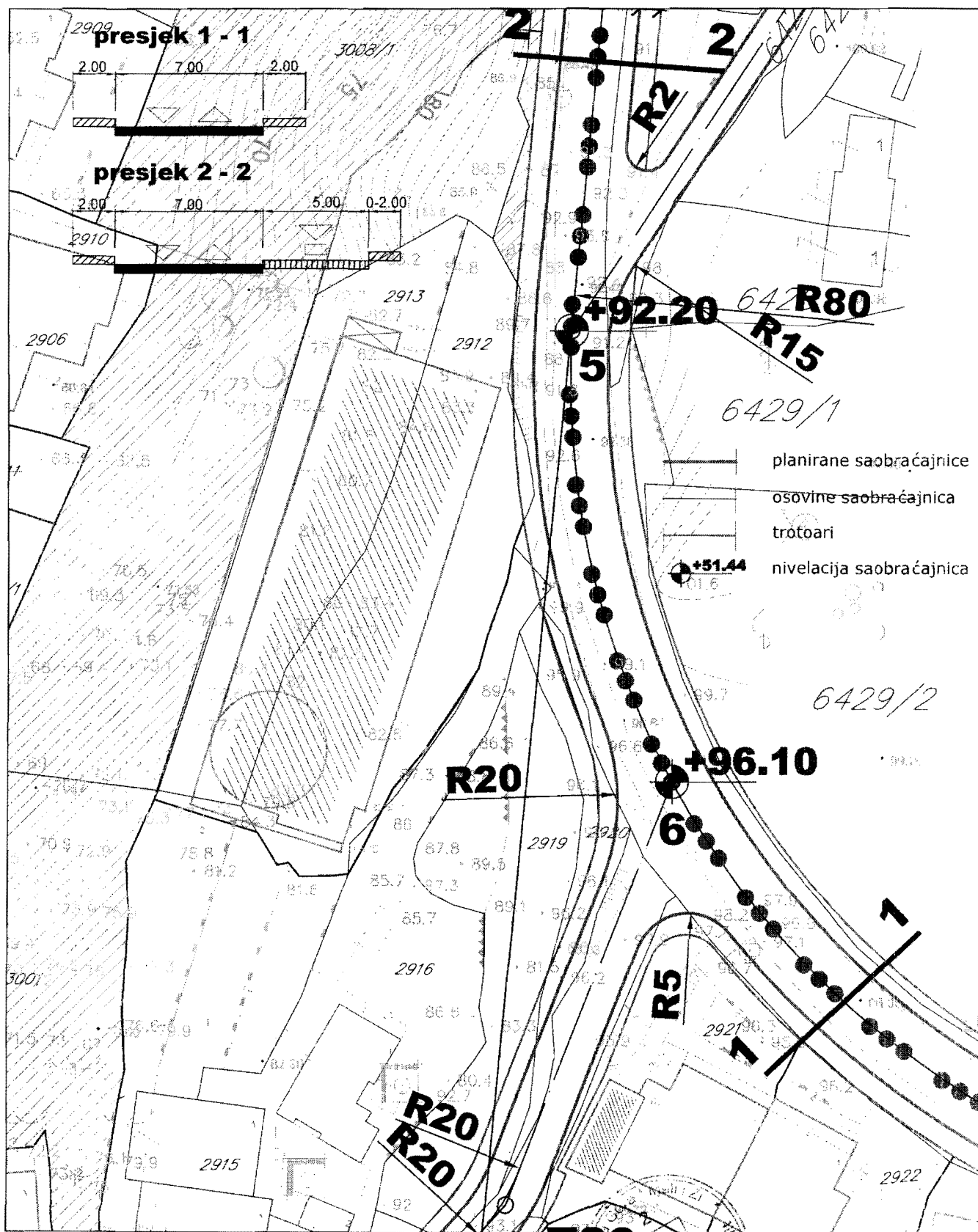
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2"
 Karta br.8a koordinate prelomnih tačaka gradjevinskih linija



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

V.D. Sekretar-a
 Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

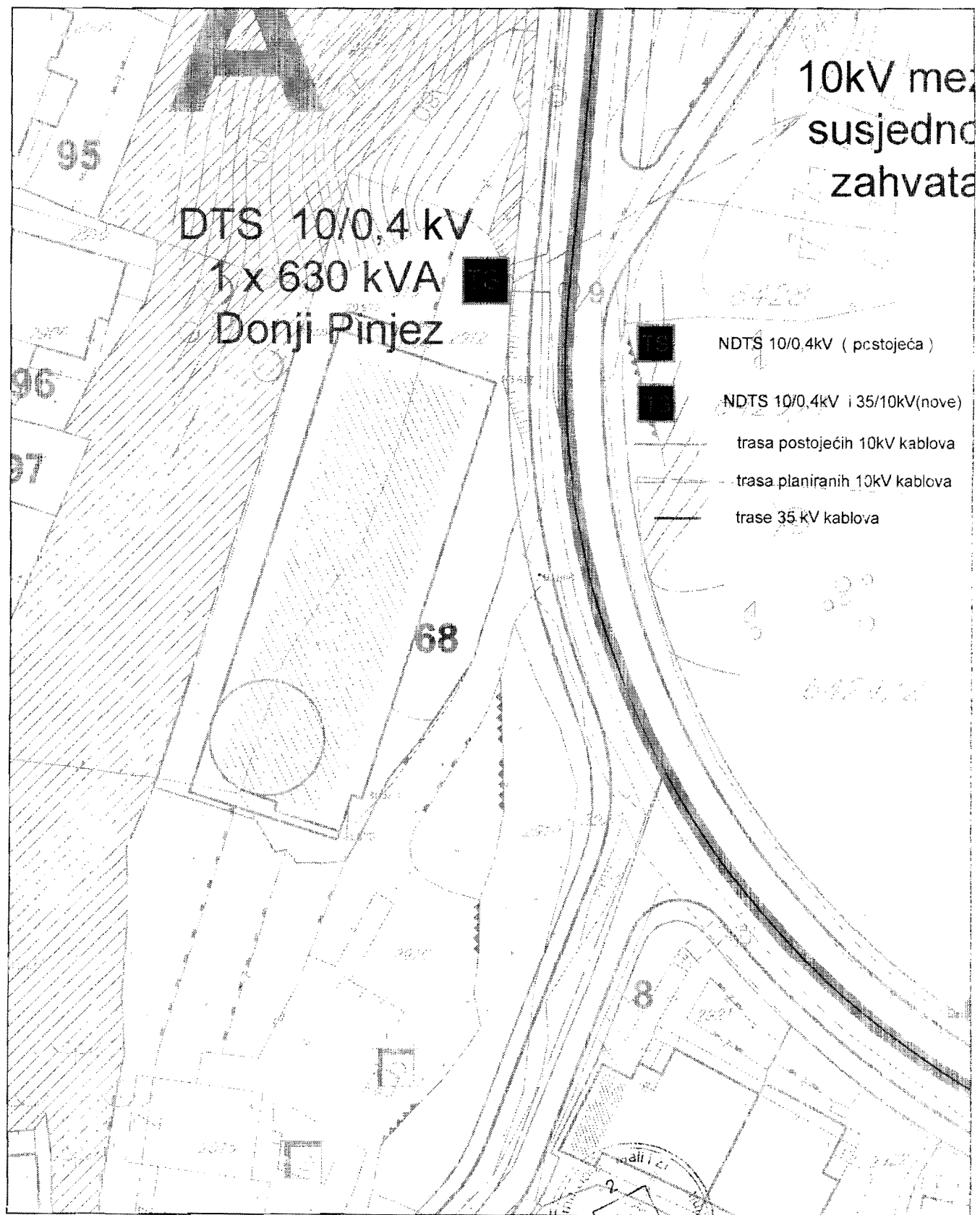
Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Pinješ 2"
Karta br.9 saobraćaj



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

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

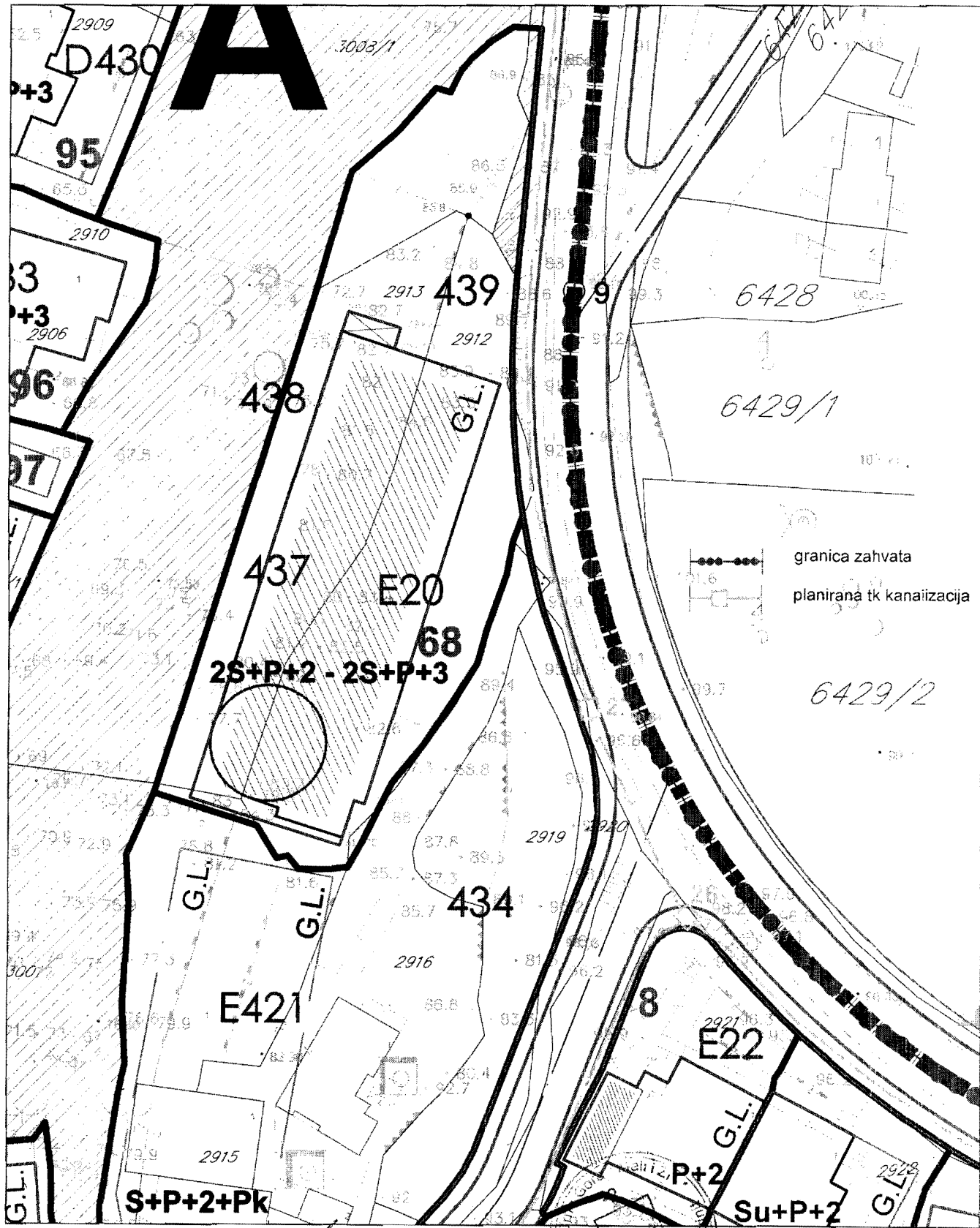
Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-Grad" za lokalitet "Pinješ 2"
Karta br.10 elektroenergetika



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

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

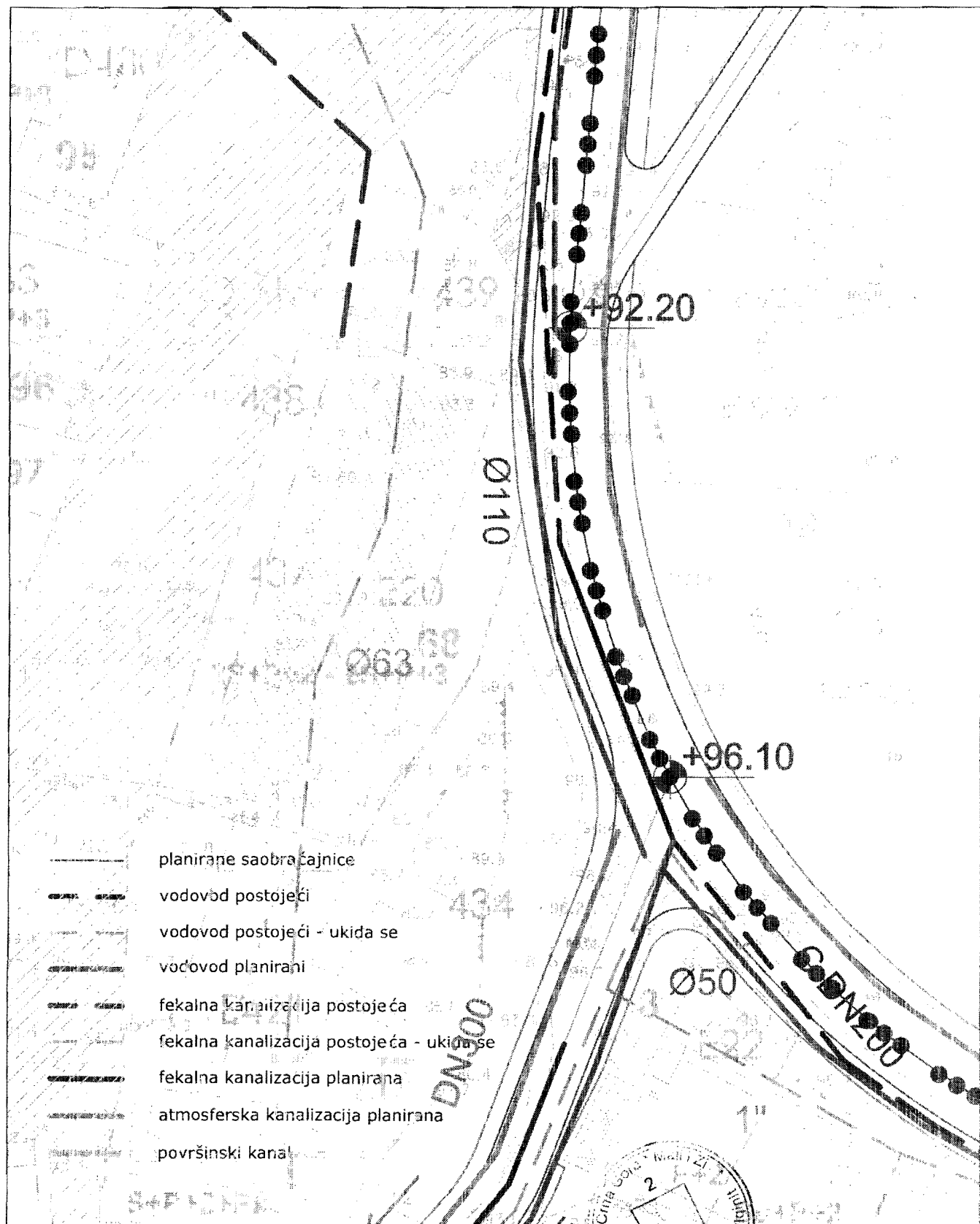
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2"
Karta br.11 TK infrastruktura



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

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

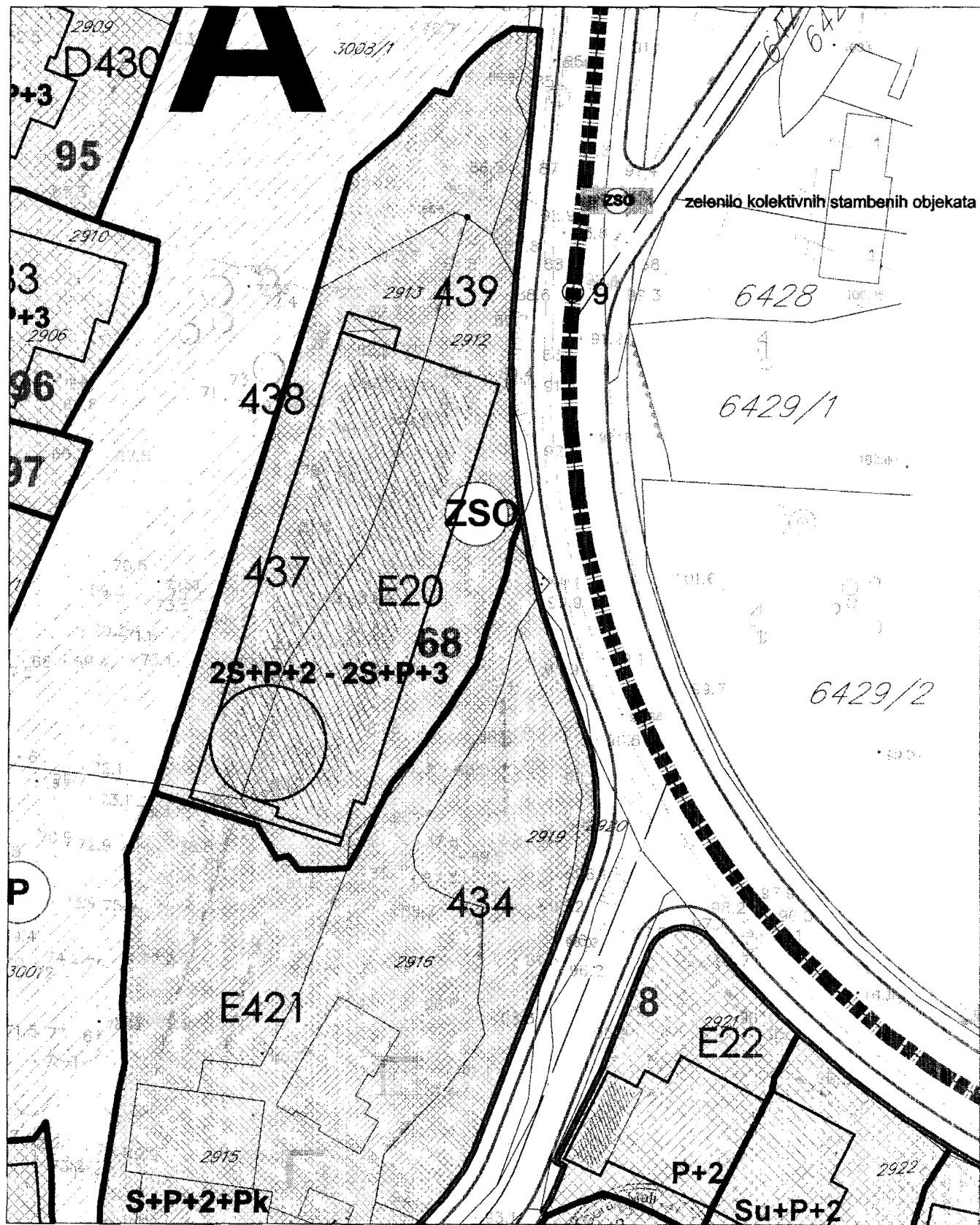
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2"
Karta br.12 hidrotehnička infrastruktura



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

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 2"
Karta br.13 pejzažna arhitektura



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

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.mas

Ulcinj, 24.03.2014

Mali i Zi

OPŠTINA ULCINJ

KOMUNA E ULQINIT

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim te qendrueshem

Br./Nr.: 05-4944/1-13

Ulcinj / Ulqin, 24.03.2014 god.

Ulcinj, 24.03.2014

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, rješavajući u postupku po zahtjevu DOO "Dollaku" Ulcinj, koga zastupa direktor Dollaku Vildana iz Ulcinja, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta, a na osnovu čl. 91, 93 i 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i člana 196 tačka 1 ZUP-a ("Sl.list RCG, br.60/03 i "Sl.list CG br.32/11) izdaje,

RJEŠENJE

I. IZDAJE SE DOO "Dallaku" Ulcinj, koga zastupa direktor Dollaku Vildana iz Ulcinja, građevinska dozvola za izgradnju objekta, prva faza izgradnje na dio urbanističke parcele br.68, u zahvatu ID Dup-a "Ulcinj-Grad" za lokalitet "Pinješ 2" katastarska parcela br. 2913 i dio katastarske parcele br. 2912 sa LN br.1743 KO Ulcinj i katastarska parcela br.3618/6 i 3008/5 sa LN br.5290 KO Ulcinj.

Namjena objekta: koletivno stanovanje;

Spratnost objekta: 2S+P+3 (dva suterena, prizemlje i tri sprata);

Ukupna bruto građevinska površina objekta je 4.199,47 m² i to: Suterena 2 BGP 757, 61 m² (stambeni prostor), Suterena 1 BGP 656, 59 m² (stambeni prostor), prizemlje - BGP 740,13 m² (stambeni prostor i parking), prvi sprat-BGP 718,07 m² (stambeni prostor), drugi sprat - BGP 712,35 m² (stambeni prostor, bazen i terasa), i treći sprat - BGP 614,72 m² (stambeni prostor, terasa i jacuzzi).

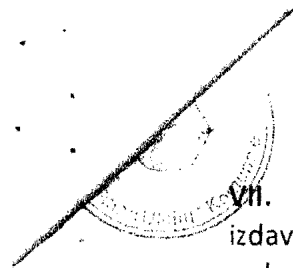
II. Radovi na izgradnji objekta biće izvedeni u svemu prema Glavnom projektu uradjen od strane doo „ArchiStudio“ Ulcinj, br.3/2012 od 01.04.2012 godine, revidovan od strane doo „MMK Control“- Bar, br.109/2 od 12.04.2012 godine, zaveden i ovjeren od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj br. 05-4944/1-13 od 18.11.2013 godine, i isti čini sastavni dio ovog rješenja.

III. Investitor je dužan da izgradnju objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole u protivnom prestaje mu pravo na gradjenje objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli, a rok za završetak radova na izgradnji objekta je tri godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole, koji je sastavni dio ovog rješenja.

IV. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje objekta istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli (broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvodjaču radova, licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju, vodećem projektantu, nadzornom organu, roku završetka radova i dr.) u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole.

V. Investitor je dužan da sedam dana prije početka radova prijavi radove nadležnom inspekcijском organu.

VI. Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbjedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija.



VII. Investitor je dužan da prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

Obrazloženje

DOO "Dollaku" Ulcinj, koga zastupa direktor Dollaku Vildana iz Ulcinja, podnio je ovom organu zahtjev br.05-4944/1-13 od 13.11.2013 godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br.68 u zahvatu ID Dup-a "Ulcinj-Grad", za lokalitet "Pinješ 2" katastarska parcela br. 2913 i dio katastarske parcele br. 2912 sa LN br.1743 KO Ulcinj, katastarska parcela br.3618/6 i 3008/5 sa LN br.5290 KO Ulcinj, i dijelove katastarskih parcela br.2916/1 i 2917/1 sa LN br.3442 KO Ulcinj.

Uvidom u spise predmeta, utvrđena je sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi br. 05-822/1-2012 od 29.03.2012 god., za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br.68 u zahvatu ID Dup-a "Ulcinj-Grad", za lokalitet "Pinješ 2".
- Glavni projekat urađjen od strane doo „ArchiStudio“– Ulcinj, br.3/2012 od 01.04.2012 godine.
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta urađjen od strane doo „MMK CONTROL“– Bar, br.109/2 od 12.04.2012 godine.
- Idejno Rješenje fazne izgradnje na urbanističkoj parceli br.68 u zahvatu ID Dup-a "Ulcinj-Grad", za lokalitet "Pinješ 2" urađjen od strane doo „MMK CONTROL“– Bar, br.005 od decembra 2013 godine.
- Izveštaj o reviziji Idejnog rješenje fazne izgradnje na urbanističkoj parceli br.68 u zahvatu ID Dup-a "Ulcinj-Grad", za lokalitet "Pinješ 2" urađjen od strane „Agencija za izgradnju i razvoj Ulcinja“ doo, br. 7/14 od 21.01.2014 godine.
- Saglasnost vlasnika za faznu izgradnju objekta na djelu urbanističke parcele br.68, za dijelove katastarskih parcela br. 2916 i 2917 sa LN br.3442 KO Ulcinj. Izjava – Saglasnost br. OVP 285/2014 od 18.03.2014 godine ovjerena od strane Notara Kalabrezi Gzim, Ulcinj.
- list nepokretnosti - prepis br.1743 KO Ulcinj, izdato dana 03.12.2013 godine, br.108-956-1-5215/2013 od strane Uprave za nekretnine, Područne jedinice Ulcinj, u kojoj su upisane katastarske parcele br. 2912, 2913, 3008/5 i 3618/6 kao svojina 1/1 doo "Dollaku" Ulcinja kao i kopija iz katastarskog plana izdata 03.12.2013 godine, obuhvaćene prvom fazom izgradnje – objekta.
- list nepokretnosti-prepis br.3442 KO Ulcinj, izdato dana 03.12.2013 godine, br.108-956-1-5233/2013 od strane Uprave za nekretnine, Područne jedinice Ulcinj, u kojoj je upisana katastarska parcela br. 2916 i 2917 kao susvojina 1/3 Radoman Marko, Radoman Petar i Radoman Ivica iz Ulcinja kao i kopija iz katastarskog plana izdata 03.12.2013 godine, obuhvaćene drugom fazom izgradnje – uredjenje terena.
- Polisa o osiguranju od odgovornosti investitora doo „Dollaku“ Ulcinj, br. 6-12077 izdata u Podgorici dana 27.11.2013 godine od strane „Uniqa osiguranje“ AD Podgorica.
- Polisa o osiguranju od odgovornosti projektanta (glavnog projekta) „Archi studio“ doo Ulcinj, br. 6-11453 od 01.10.2013 godine, izdata od strane „Uniqa osiguranje“ AD Podgorica.
- Polisa o osiguranju od odgovornosti revidenta (glavnog projekta) „MMK Control“ doo Bar, br. 0528449/5 od 13.09.2011 godine, izdata od strane „Lovćen osiguranje“ AD

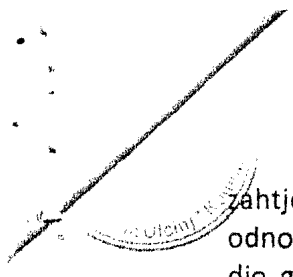
Podgorica.

- Polisa o osiguranju od odgovornosti projektanta (Idejnog rješenja fazne izgradnje) „MMK Control“ doo Bar, br 6-11270 od 17.09.2013 godine, izdata od strane „Uniqa osiguranje“ AD Podgorica.
- Polisa o osiguranju od odgovornosti revidenta (Idejnog rješenja fazne izgradnje) „Agencija za izgradnju i razvoj Ulcinja“ doo Ulcinj, br. 0543315/3 od 18.09.2013 godine, izdata od strane „Lovćen osiguranje“ AD Podgorica.
- Dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u svrhu izdavanja građevinske dozvole - ovjereni aneks Ugovor III br.01-4944/6-13 od 26.02.2014 godine potpisan od strane investitora i predsjednika Opštine Ulcinj.dostavljen uz dopis br.06-4944/8-13 od 28.02.2014 godine od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta Opštine Ulcinj.
- dokaz u pogledu plaćanju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja na teritoriji opština crnogorskog primorija - uplatnice Hipotekarne banke AD Podgorica od 24.12.2013 godine.
- Vodovodna saglasnost br.70-40 od 13.11.2013 godine izdato od JP Vodovod i kanalizacija Ulcinj.
- Rješenje kojom je izdata saglasnost na priključenje br.40-00-8836 od 24.09.2009 godine izdato od Elektroprivrede CG AD Nikšić, FC Distribucija Podgorica.
- Saglasnost na mjere zaštite od požara br.04-UP-I-228/13-4349/2 od 04.12.2013 godine izdat od strane MUP-a Direktorata za vanredne situacije.
- Rješenje kojom je izdata Saobraćajna saglasnost br.06-4944/4-13 od 24.03.2014 god. izdata od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj razmotrio je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, pa je našao da je isti osnovan, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 91 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (51/08, 40/10, 34/11,47/11,35/13 i 39/13) propisano je nadležnost za izdavanje građevinske dozvole.

Članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije: idejnog projekta, odnosno glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izradjenih u deset primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi; dokazu o pravu svojine odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaz o pravu građenja, odnosno drugom pravu na gradnju objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta; saglasnost svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom ako se objekat gradi na djelu urbanističke parcele; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrdjenim posebnim propisima ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta; Dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje zemljišta i dokaza u pogledu plaćanju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja na teritoriji opština crnogorskog primorija; dokaza o osiguranja od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo odnosno revidovalo Glavni projekat u skladu sa članom 71 ovog Zakona; Dokaze iz stava 1 tačka 2, 3 i 4 ovog člana pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti; Za izdavanje dokaza iz stava 1 tačka 2 i 3 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja. Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 1 tačka 3 ovog člana u roku od 15 dana od dana prijema



zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim idejnim odnosno glavnim projektom; U postupku izdavanja građevinske dozvole svaki posebni dio glavnog projekta ovjerava se štambiljem na kojem je upisan broj, datum i potpis ovlašćenog lica, kao i pečatom na svakom listu projekta.

Članom 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) propisano je: Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrdjenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele. Ukoliko je lokacija dio jedne urbanističke parcele, odnosno ukoliko se na lokaciji realizuje planom definisana fazna izgradnja potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Za izradu idejnog rješenja iz stava 3 ovog člana potrebna je saglasnot svih vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu. Idejno rješenje iz stava 3 ovog člana podliježe reviziji tehničke dokumentacije u skladu sa članom 86 ovog Zakona. Idejno rješenje iz stava 3 ovog člana uslov je za dobijanje građevinske dozvole za faznu izgradnju objekata na dijelu urbanističke parcele.

Obaveze iz stava III,IV,V,VI i VII dispozitiva utvrđene su na osnovu člana 97, 99, 100, 105, 109 i 120 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (sl.list RCG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13).

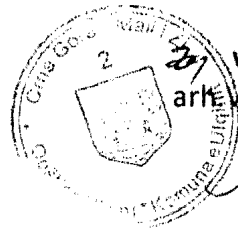
Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u priložene spise predmeta, ovaj Sekretarijat nalazi, da su se u konkretnoj upravnoj stvari, stekli uslovi za primjenu člana 91, 93 i 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekata (sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13).

Na osnovu izloženog a s' pozivom na član 91, 93 i 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekata (sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba službi Glavnom administratora Opštine Ulcinj u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog organa u dva primejra taksirana sa 5 eura adminstativne takse.

Sam. savjetnik I za gradj.
Rexhep Ceka, dip.ing.gradj.

Sam. savjetnik za up. postupak
Arben Tagani, dip.pravnik



v.d. SEKRETAR-a,
arke Valon Buzuku, dipl.ing.

Dostavljeno:
1x Imenovanom,
1x gradj.inspekciji,
1x arhivi,
1x U spise

**PODRUČNA JEDINICA**

ULCINJ

Broj: 108-956-426/2016

Datum: 02.02.2016

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 PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-85/16 OD 01 02 2016 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1743 - 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	Prilog
2912			17,22 70,71	25/12/2015	ULCINJ	Zemljište uz zgrade		654	0.00
2912		1	17,22 70,71		ULCINJ	Stambene zgrade		710	0.00
2912		2	17,22 70,71	29/04/2015	ULCINJ	Garaža		128	0.00
2912		3	17,22 70,71	29/04/2015	ULCINJ	Pomoćna zgrada		77	0.00
								1569	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002649136	D.O.O.DOLLAKU-ULCINJ 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
2912		1	Stambene zgrade	0	2P3 710	/
2912		1	Stambeni prostor	1	2P 102	Svojina 1/1 KOLLEKAKU MUSA MITHAT 333333333344 BUSHATLIVE 10 PEJ KOSOVO
2912		1	Stambeni prostor	2	2P 99	Svojina 1/1 KOLLEKAKU MUSA MITHAT 333333333344 BUSHATLIVE 10 PEJ KOSOVO
2912		1	Stambeni prostor	3	2P 81	Svojina 1/1 D.O.O.,V \$ B INVEST.,-PODGORICA 000002844605 S.JOLA PILETIĆA BR 8-PODGORICA PODGORICA Podgorica
2912		1	Stambeni prostor	4	2P 73	Svojina 1/1 D.O.O.,V \$ B INVEST.,-PODGORICA 000002844605 S.JOLA PILETIĆA BR 8-PODGORICA PODGORICA Podgorica
2912		1	Stambeni prostor	5	2P 73	Svojina 1/1 D.O.O.,V \$ B INVEST.,-PODGORICA 000002844605 S.JOLA PILETIĆA BR 8-PODGORICA PODGORICA Podgorica
2912		1	Stambeni prostor	6	2P 81	Svojina 1/1 D.O.O.,V \$ B INVEST.,-PODGORICA 000002844605 S.JOLA PILETIĆA BR 8-PODGORICA PODGORICA Podgorica

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
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	7	1P 116	Svojina BUNJAKU RAMADAN ZIJADIN OSLOVAGEN 43,45235STROMSTAD ŠVEDSKA 1/1 618400000394
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	8	1P 100	Svojina PLAVA MUHAMETA METI ULICA POTOČE 50,4205-KRANJ- SLOVENIJA SLOVENIJA 1/1 0000013021981
2912		1	Stambeni prostor - 3	9	1P 108	Svojina D.O.O.,V \$ B INVEST.,-PODGORICA S.JOLA PILETIČA BR 8-PODGORICA PODGORICA Podgorica 1/1 000002844605
2912		1	Stambeni prostor - 3	10	1P 72	Svojina ZENELI ŠEFKET MUHAREM ŠVAJCARSKA 1/1 033333333352
2912		1	Stambeni prostor - 3	11	1P 72	Svojina D.O.O.,V \$ B INVEST.,-PODGORICA S.JOLA PILETIČA BR 8-PODGORICA PODGORICA Podgorica 1/1 000002844605
2912		1	Stambeni prostor - 3	12	1P 81	Svojina D.O.O.,V \$ B INVEST.,-PODGORICA S.JOLA PILETIČA BR 8-PODGORICA PODGORICA Podgorica 1/1 000002844605
2912		1	Stambeni prostor - 3	13	P 115	Svojina BORISENKO VADIM RUSKA FEDERACIJA RUSKA FEDERACIJA Ulicij 1/1 000007645626
2912		1	Stambeni prostor - 3	14	P 100	Svojina MARINA ANTONOVA RUSIJA RUSIJA Ulicij 1/1 000005195071
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	15	P 110	Svojina BAŠIĆ HAMZA DŽAVID GLAVICE B.B-PLAV PLAV 1/1 3003965930035
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	16	P 92	Svojina VELIMIROVIĆ DUŠANA GORAN S. JOLA PILETIČA BR 8-PODGORIC PODGORICA Podgorica 1/1 1706960210216
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	17	P 93	Svojina VELIMIROVIĆ DUŠANA GORAN S. JOLA PILETIČA BR 8-PODGORIC PODGORICA Podgorica 1/1 1706960210216
2912		1	Garaža KUPOVINA 1	18	P 105	Svojina NIKOLIĆ MIHAILO ŽELJKO BEOGRADSKA 22-NIKŠIĆ NIKŠIĆ 1/1 000003333310
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	19	P 114	Svojina PLAVA RODJ.KOLLCAKU MUSTAFA NESRIJE UL POTOČE 50,4205-KRANJ- SLOVENIJA SLOVENIJA 1/1 0000031081954
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	20	P1 100	Svojina PLAVA RODJ.KOLLCAKU MUSTAFA NESRIJE UL POTOČE 50,4205-KRANJ- SLOVENIJA SLOVENIJA 1/1 0000031081954
2912		1	Stambeni prostor - 3	21	P1 100	Svojina VELIMIROVIĆ DUŠANA GORAN S. JOLA PILETIČA BR 8-PODGORIC PODGORICA Podgorica 1/1 1706960210216
2912		1	Stambeni prostor - 3	22	P1 84	Svojina VELIMIROVIĆ DUŠANA GORAN S. JOLA PILETIČA BR 8-PODGORIC PODGORICA Podgorica 1/1 1706960210216
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	23	P1 84	Svojina BIBLECKA ZBIGNIEW ANETA WIEDENSKA 43,26-600 RADOM POLJSKA 1/1 0000023071975
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	24	P1 115	Svojina BULIĆ ŠERIF BINASA UL.SANDŽAČKIH BRIGADA TUTIN Tutin 1/1 2811976788929

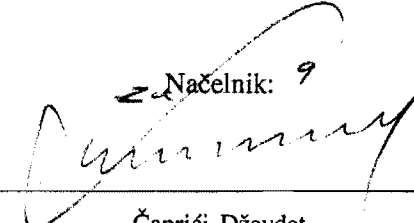
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	25	P2 109	Svojina MEHANOVIĆ KEMAL SENAD KOSIĆI B.B-ULCINJ ULCINJ Ulicij 1/1 2610979223013
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	26	P2 101	Svojina HAJZERI BEHXHET ASTRIT PIERRE-SCIOBORET 20.1630 BULLE ŠVAJCARSKA Ulicij 1/1 9993018401082
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	27	P2 103	Svojina REĆICA ASANAJ ADELINA INTERNACIONAL VILAGE A 61-PRIŠT PRISTINA Priština 1/1 000000250364
2912		1	Stambeni prostor - 3	28	P2 83	Svojina SHILIKINA VIKTOR ULIANA CHERNYAHOUKOTOS-1-21-MOSKVA RUSKA FEDERACIJA Ulicij 1/1 000633811115
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	29	P2 86	Susvojina PAVLOVA NADEZDA IVANOVNA Oblast grad Dimitrov-MOSKVA MOSKVA-RUSIA Ulicij Susvojina PAVLOV SERGEI NIKOLAEVIĆ Oblast grad Dimitrov-MOSKVA MOSKVA-RUSIA Ulicij Susvojina PAVLOVA INNA SERGEJEVNA Oblast grad Dimitrov-MOSKVA MOSKVA-RUSIA Ulicij 1/3 0000710372357 1/3 0000730426733 1/3 0000710372272
2912		1	Nestambeni prostor KUPOVINA I	30	P2 122	Svojina VELIMIROVIĆ DUŠANA GORAN S. JOLA PILETIĆA BR 8-PODGORIC PODGORICA Podgorica 1/1 1706960210216
2912		1	Stambeni prostor GRADENJE 4	31	P3 222	Svojina DOLLAKU ŠABAN MUSTAFA UL.23 BR.1 Ulicij 1/1 0405963223013
2912		1	Stambeni prostor KUPOVINA 4	32	P3 196	Svojina ZENELI JOHN EMRUS DANSKA DANSKA Donji Štoj 1/1 0000200600201
2912		1	Nestambeni prostor KUPOVINA I	34	P3 142	Svojina NIKOLIĆ MIHAILO ŽELJKO BEOGRADSKA 2/2-NIKŠIĆ NIKŠIĆ 1/1 000003333310
2912		2	Garaža KUPOVINA	0	P 128	Svojina D.O.O.DOLLAKU-ULCINJ ULCINJ ULCINJ Ulicij 1/1 0000002649136
2912		2	Garaža KUPOVINA 1	1	P 128	Svojina D.O.O.DOLLAKU-ULCINJ ULCINJ ULCINJ Ulicij 1/1 0000002649136
2912		3	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	2P 77	Svojina D.O.O.DOLLAKU-ULCINJ ULCINJ ULCINJ Ulicij 1/1 0000002649136
2912		3	Nestambeni prostor GRADENJE I	1	S2 62	Svojina D.O.O.DOLLAKU-ULCINJ ULCINJ ULCINJ Ulicij 1/1 0000002649136
2912		3	Nestambeni prostor GRADENJE I	2	S1 65	Svojina D.O.O.DOLLAKU-ULCINJ ULCINJ ULCINJ Ulicij 1/1 0000002649136

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2912		1	13	5	Stambeni prostor	20/03/2012 10:45	Zabilježba postupka Rešenje 060-213/12 od 5.3.2012 god Obaveštenje o početku namirenje u kor Erste Bank AD.Podgorica
2912		1	18	5	Garaža	20/03/2012 10:45	Zabilježba postupka Rešenje 060-213/12 od 5.3.2012 god Obaveštenje o početku namirenje u kor Erste Bank AD.Podgorica
2912		1	18	6	Garaža	03/11/2012 10:45	Zabilježba postupka Rešenje 060-213/12 od 18.7.2012 god Obaveštenje o početku namirenje u kor Erste Bank AD.Podgorica
2912		1	18	1	Garaža	12/01/2011 0:0	Pravo zaloga Rešenje 060-1/11 od 2.9.2009 god u kor Erste Bank AD. Podgorica zabrana otudjenja i opterećenja bez pismenog saglasnosti hipotekarnog povjerioca ugov. Br.2/11 od 4.1.2011 god.
2912		1	18	8	Garaža	01/02/2013 10:49	Zabilježba postupka Rešenje 060-1603/12 od 18.12.2012 god Obaveštenje o prodaji nepokretnosti u korist hipotekarnog povjerioca Erste Bank AD.Podgorica.
2912		1	24	2	Stambeni prostor	28/08/2014 10:48	Zabrana otudjenja i opterećenja Rešenje 060-885/14 od 22.7.2014 god -hipoteka u ko RoČ enoviČ Miodraga Ugovor UZZ.Br.307/14 od 18. Zabrana otudjenja i opterećenja bez pismenog sagla snosti hipotekarnog povjerioca-Ugov UZZ.Br.307/14 od 18.7.2014 god
2912		1	24	1	Stambeni prostor	28/08/2014 10:48	Hipoteka Rešenje 060-885/14 od 22.7.2014 god -hipoteka u ko RoČ enoviČ Miodraga Ugovor UZZ.Br.307/14 od 18. 7.2014 god u iznosu od 90.000.00 eu sa rokom otpla te 15.7.2015 god.
2912		1	26	6	Stambeni prostor	03/11/2012 10:45	Zabilježba postupka Rešenje 060-213/12 od 18.7.2012 god Obaveštenje o početku namirenje u kor Erste Bank AD.Podgorica
2912		1	28	1	Stambeni prostor	19/06/2012 10:43	Zabilježba prava nasljednika Kupoprodaja UZZ.Br.84/12 od 19.4.2012 god i rešenj e 060-486/12 od 3.5.2012 god prodato SHILKINA ULIANA iz Rusije
2912		1	32	1	Stambeni prostor	16/09/2015 10:35	Hipoteka Resenje 060-100/15-sl od 7.8.2015 god-Hipoteka radi obezbodjenja poreskog potrazivanja -poreza na promet u iznosu od 4.528.00 eura a koja ce trajati do izmirenja poreskog duga .ponistenja zakljucka br gornji ili prodaje nepokretnosti.
2912		2		2	Garaža	25/12/2015 11:41	Nema dozvolu RJESENJE 953-1824/15 OD 25.12.2015.G.- OBJEKAT BEZ GRADJEVINSKE DOZVOLE
2912		2		1	Garaža	23/12/2015 9:52	Nema dozvolu Nema odobrenje za gradnju
2912		3		1	Pomoćna zgrada	23/12/2015 9:52	Nema dozvolu Nema odobrenje za gradnju

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2912		3		2	Pomoćna zgrada	25/12/2015 11:41	Nema dozvolu RJEŠENJE 953-1824/15 OD 25.12.2015.G.- OBJEKAT BEZ GRADJEVINSKE DOZVOLE

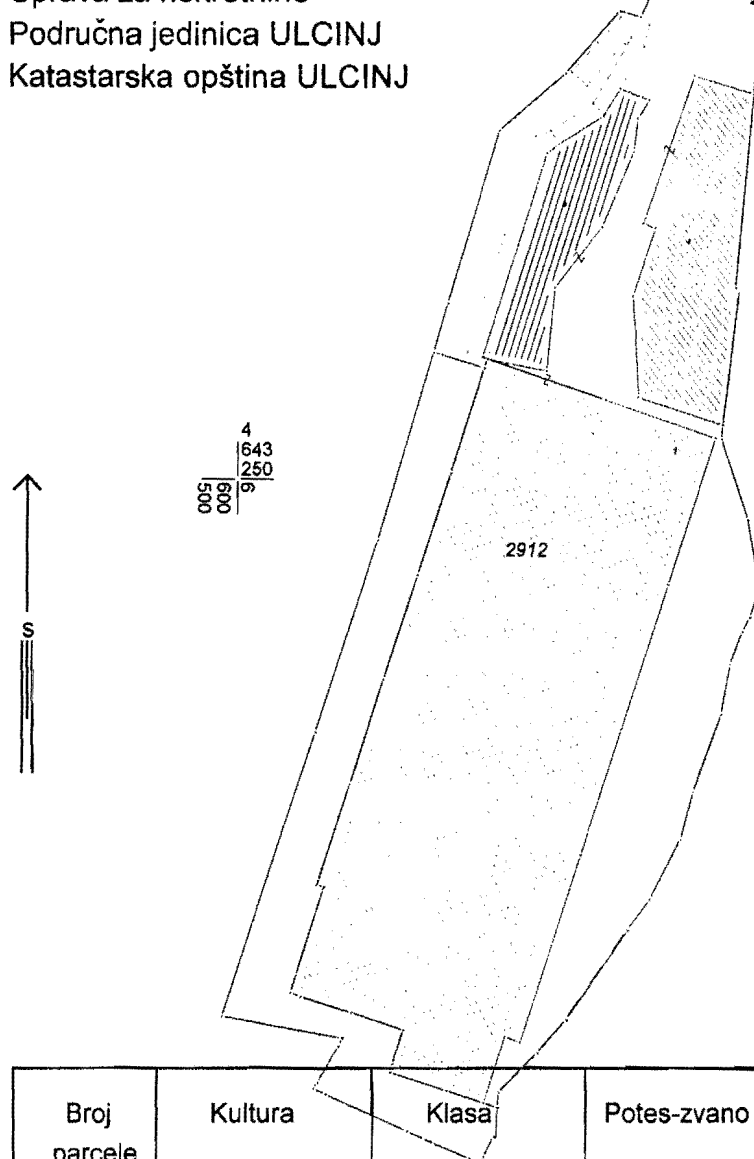
Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Načelnik: 9

 Čaprići Dževdet

REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za nekretnine
 Područna jedinica ULCINJ
 Katastarska opština ULCINJ

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
2912	ZEMLJA U Ž 643 ZEKADZ 200	-	ULCINJ ¹			654		
	005 009 500 STAMB ZEKADZ	-	-/-			710		
	GARAŽA	-	-/-			128		
	POM. ŽDR.	-	-/-			77		
						1569		

Ulcinj 02 02 2016 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella

z. NAČELNIK⁴
 Čaprići Dževdet dipl. prav

[Handwritten signatures of Jenuz Sella and Čaprići Dževdet]