

Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./Nr.:05-336/1-16
Ulcinj / Ulqin, 18.05.2016. god.

Avduli R. Zlata

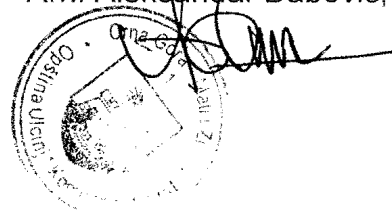
Ulcinj

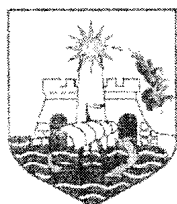
Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkim parcelama br. 3 i 4 zone „B“ podzone 9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:
3x imenovanom
1x uz predemt
1x a/a

V.D.SEKRETAR-a,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.





**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.:05-336/1-16
Ulcinj / Ulqin, 18.05.2016. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 60 i 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 Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ br.15/12 – opštinski propisi), na zahtjev **Avduli Zlata**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta mješovite namjene
na urbanističkim parcelama br. 3 i 4 zone „B“ podzone 9, koje čine
katstarske parcele br.30/573, 30/574, 30/591 i 30/592 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu
Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“, Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE:

Na katstarskim parcelama br. 30/573, 30/574, 30/591 i 30/592 KO Ulcinjsko polje, izgrađen je objekat mješovite namjene, na osnovu Rješenja za izgradnju br.05-1049/1-15 od 21.09.2015.godine izdato od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj.

Za faznu izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkim parcelama br. 3 i 4 zone „B“ podzone 9, saglasnost vlasnika građevinskog zemljišta za:

- katastarsku parcelu br.30/591 sa lista nepokretnosti br.694 KO Ulcinjsko polje površine od 74,00 m², svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj i

- katastarsku parcelu br.30/592 sa lista nepokretnosti br.694 KO Ulcinjsko polje površine od 123,00 m², svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, obuhvaćeno urbanističkim parcelama br. 3 i 4 zone „B“ podzone 9, kad se objekat gradi na dijelu urbanističkih parcela, dato je od strane Sekretarijata za zaštitu imovine pod brojem 163/15-186/15 od 10.07.2015.god.

Saglasnost na idejno rješenje br.8/15 od 03.07.2015. godine broj 163/15-186/15 od 10.07.2015.god. i Rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene, br.05-1049/1-15 od 21.09.2015.godine su sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova,

NAPOMENA:

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju objekta mješovite namjene zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose za katastarsku parcelu br.30/591 površine od 74,00m² i katastarsku parcelu br.30/592 površine od 123,00m², sa lista nepokretnosti br.694 KO Ulcinjsko polje, svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, koje su u zahvatu predmetnih urbanističkih parcela planirane za rekonstrukciju objekta.

PLANIRANO STANJE

Na osnovu „Situacije urbanističke parcele br.3 i 4“, spojene urbanističke parcele br.3 i 4 zone „B“, podzone „9“ površine od 1.707,00 m², formiraju:

- katastarska parcela br.30/573 sa lista nepokretnosti br.829 KO Ulcinjsko polje površine od 773,00 m², svojina 1/1 Avduli R. Zlata iz Ulcinja,
- katastarska parcela br.30/574 sa lista nepokretnosti br.829 KO Ulcinjsko polje površine od 737,00 m², svojina 1/1 Avduli R. Zlata iz Ulcinja,
- katastarska parcela br.30/591 sa lista nepokretnosti br.694 KO Ulcinjsko polje površine od 74,00 m², svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj i
- katastarska parcela br.30/592 sa lista nepokretnosti br.694 KO Ulcinjsko polje površine od 123,00 m², svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj.

Katastarske parcele br.30/573 i 30/574, planom DUP-a "Ulcinjsko Polje" kroz grafički prilog karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" opisana kao drugo poljoprivredno zemljište (livade).

„Situacija urbanističke parcele br. 3 i 4“ u R=1/750 i karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 su sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

Urbanističke parcele br.3 i 4: Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjsko polje“ formirane su urbanističke parcele br. 3 i 4, zone „B“, podzone „9“ sa ukupnom površinom od 1.707,00m² od katastarskih parcela br.30/573, 30/574, 30/591 i 30/592 KO Ulcinjsko polje.

NAMJENA PLANIRANOG OBJEKTA

Određena je **Mješovita namjena - MN** (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr.); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjsko polje“, u okviru urbanističkih parcela br.3 i 4 koje se nalaze u zoni „B“, podzoni „9“, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzetosti (lz)
Zona B				
MN	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	do P+4	1,50	0,30

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 512,10m² (indeks zauzetosti 0,30).

Max.bruto građevinska površina objekta 2.560,50m² (indeks izgrađenosti 1,50).

Indeksi izgrađenosti odnose se na **urbanističke parcele br.3 i 4.**

Max. dozvoljeni koeficijent za parcelu je max. koeficijent izgrađenosti, dok se spratnost reguliše u odnosu na ovaj koeficijent zauzetosti pa može biti i manja od max. dozvoljene.

Gradnja podrumskih etaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničen broj podzemnih etaža.

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje posebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar urbanističke parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja njihove se površine ne računaju u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koje se obračunavaju za indeks izgrađenosti.

REGULACIJA I NIVELACIJA SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU

Grafičkim prilogom - „Situacija urbanističke parcele br. 3 i 4“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

REGULACIJA I NIVELACIJA

Osnovni regulacioni elementi koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu dati su u grafičkim prilogima saobraćaja, regulacije i nivelacije kao i u tekstualnom i grafičkom prilogu Urbanističko-tehničkih uslova .

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanističke parcele graniče sa javnom površinom prikazane su koordinatnim tačkama: A, A1, B, C, 08 i 09 u grafičkom prilogu - "Situacija urbanističke parcele br.3 i 4".

Gabarit objekta definisan je datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za svaku zonu i podzonu, a njegova dispozicija će se definisati uz poštovanje gradjevine linije prema ulici i osnovnih Urbanističko tehničkih uslova.

Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno, sa kotama prizemlja uslovno datim u odnosu na niveletu ulice.

PARCELACIJA

Planom je definisan predlog parcelacije u skladu sa postojećim vlasništvom, planovima korisnika prostora - vlasnika parcela i urbanističkim pravilima.

Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.

Plan parcelacije dat je uslovno u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata.

Koordinate formirane parcelacije date su u grafičkom prilogu na "Situaciju urbanističke parcele br.3 i 4" na kojem su prikazane granice novoformirane urbanističke parcele.

- Kordinatne tačke spojenih urbanističkih parcela:

A	6603489,49	4642414,71
A1.	6603508,29	4642401,53
B	6603522,18	4642391,80
C	6603524,10	4642388,30
6	6603487,92	4642413,41
8	6603521,44	4642383,79
9	6603493,88	4642360,75
10	6603478,52	4642376,68
11	6603463,09	4642392,68

- Kordinatne tačke građevinske linije:

GL.0. 6603485,51 4642411,39

GL.1. 6603504,22 4642398,29

GL.2. 6603518,78 4642388,08

GL.3. 6603490,41 4642364,35

Granicu parcele ka ulici formira ulična regulacija - ivica trotoara ili ulični ivičnjak ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar.

SPRATNOST OBJEKTA

Planom je definisana maksimalna spratnost do **P+4** (prizemlje i četiri sprata).

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Opšta pravila regulacije za kolektivne, stambeno poslovne i posl. objekte (zone A, B i C)

- građevinska linija ka ulici definisana ovim elaboratom, koja se samo uz bulevar poklapa sa regulacionom linijom.

- vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama

- međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje

- za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata

- minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa)

- visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.

- što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.

- ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemlja može biti i na 0.05m iznad kote trotoara

- u slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta

- **prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.**

Ostali opšti uslovi

- obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.

- na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa parametrima datim u tabeli.

INDEKSI IZGRAĐENOSTI PREMA NAMJENI

- TABELA 5

oznaka zone prema namjeni	namjena zona	maximalni indeks izgrađenosti (li)	maximalna dozvoljena spratnost
MN	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	1,50	do P+4

Indeksi izgrađenosti odnose se na urbanističku parcelu.

Max. dozvoljeni koeficijent za parcelu je max. koeficijent izgrađenosti, dok se spratnost reguliše u odnosu na ovaj koeficijent zauzetosti pa može biti i manja od max. dozvoljene

Postavljanje objekata na parceli

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom saobraćajnom matricom i tipovima objekata (definisanim kroz namjenu površina) a uz poštovanje osnovnih parametara i koeficijenata datih za svaku zonu i podzonu.

Orijentacija objekata

Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju kvalitetne insolacije, koristeći maksimalno postojeću morfologiju terena, uz uslov da se većini objekata obezbedi kolski prilaz, odnosno kolski prilaz parceli, i da se međusobnim rastojanjem ne ugroze uslovi za kvalitetnu insolaciju objekta na susjednoj parceli.

Postojeći padovi terena i neopterećenost lokacije izgrađenim objektima pružaju dobre uslove za ostvarivanje kvalitetnih vizura sa slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutim nizovima uz uklapanje u datu saobraćajnu matricu.

Materijalizacija objekata

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.

U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.

Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.

Krov objekta

Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.

Konstrukcija objekata

Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9o MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa.

Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje.

Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.

Za potrebe projektovanja (glavne i izvođačke projekte) izraditi geomehničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.

MJERE ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone.

STANOVANJE

U skladu sa planiranom namjenom prostora stanovanje je distribuirano u zgradama tzv. kolektivnog stanovanja i u individualnim objektima tipa slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu. Što se zoniranja tiče, sjevero-istočni dio zahvata namjenjen je za individualno stanovanje, manjih gustina, dok je u ostalom dijelu zahvata uglavnom zastupljen mješoviti tip.

REŽIM ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE OKOLINE

U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:

- Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine,
- Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline,
- Zaštita od trustnih udara,
- Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti,
- Mjere zaštite od elementarnih nepogoda.

Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta voda, vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora, a sistem i praksa zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na principu prevencije (sprečavanja) zagađivanja.

Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.

U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05), za sve projekte koji se planiraju ili izvode na predmetnom prostoru, nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobije saglasnost na procjenu uticaja odnosno odluku o potrebi procjene uticaja, ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.

KRITERIJUMI ZA PRIMJENU ENERGETSKE EFIKASNOSTI

U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:

- Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.

- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.

- U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA I ZAŠTITA PEJZAŽNIH VREDNOSTI

Smjernice za pejzažno uređenje

Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma- predviđa se u **zoni B**, na mjestu bivšeg agrumara. Naime, i pored vidne zapuštenosti, degradacije i opšteg lošeg stanja agrumara intervencije za izgradnju objekata u ovoj zoni predviđaju:

- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje,
- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- max. sačuvati i uklopiti zdrava stabla agruma i vjetrozaštitne pojaseve čempresa,
- forsirati linearnu sadnju u okviru urb. parcela u pravcu pružanja saobraćajnica (prema grafičkom prilogu) i prema susjednim parcelama u slučaju različite namjene,
- intervencije na vjetrozaštitnom pojasu, nakon taksacije koja će utvrditi zdravstveno stanje, dekorativnost, kondiciju i td., moguće su samo na mjestima gdje je negativna ocjena jedinki. U slučajevima izrazito pozitivne ocjene pojasa uklanjanje pojedinačnih stabala je dozvoljeno samo radi obezbjedjena prilaza urb. parcelama ili radi lociranja objekta (presadjivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano),
- u kompozicionom smislu glavni ulaz u objekat treba da bude izrazito dekorativan, dok je u pročelju dozvoljen i voćnjak, povrtnjak itd.,
- min. 40% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 20% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.),
- za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti:
 - za objekte sa 2*- 30m² zelenih i slobodnih površina po gostu,
 - za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina po gostu,
 - za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gostu
 - za objekte sa 5*-100m² zelenih i slobodnih površina po gostu
- u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena,
- staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta,
- ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom,
- ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica,
- revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.

SAOBRAĆAJ

Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.

Na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa datim parametrima.

Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.

Odvodnjavanje odnosno regulaciju atmosferskih voda u poprečnom pravcu kod bulevarskih ulica voditi ka centru, zbog ekonomičnosti instalacija.

KARAKTERISTIKE PRIRODNIH USLOVA

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana.

Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini, a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni).

Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.

Relativna vlažnost je 69%

Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Lokalitet zahvata DUP-a Ulcinjsko polje nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom $k_s = 0,1$.

Takodje ovaj lokalitet pripada "zoni N - seizmički nestabilni tereni", uzan pojas oboda krečnjackih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.

Obaveza je naručioca ili investitora da, prije pristupanja izradi konačnog Idejnog rješenja i Glavnog projekta za izgradnju objekata, uradi i elaborira potrebna inženjersko - geološka istraživanja.

HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.

Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjско polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.

SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora , IX° MKS .

Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.

POSEBNI USLOVI:

- i. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uredjenju 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 (sl.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 uredjenju 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 određen 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 određen 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, normativima 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-nacrta)
 - 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 uređenju prostora i izgradnji objekata.
- Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način 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 sa Izveštajem o izvršenoj Reviziji u svemu 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 Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih 3 (tri) u analognoj i 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 Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u R=1/500 i „Situacija urbanističke parcele br.3 i 4“ u R=1/750.

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

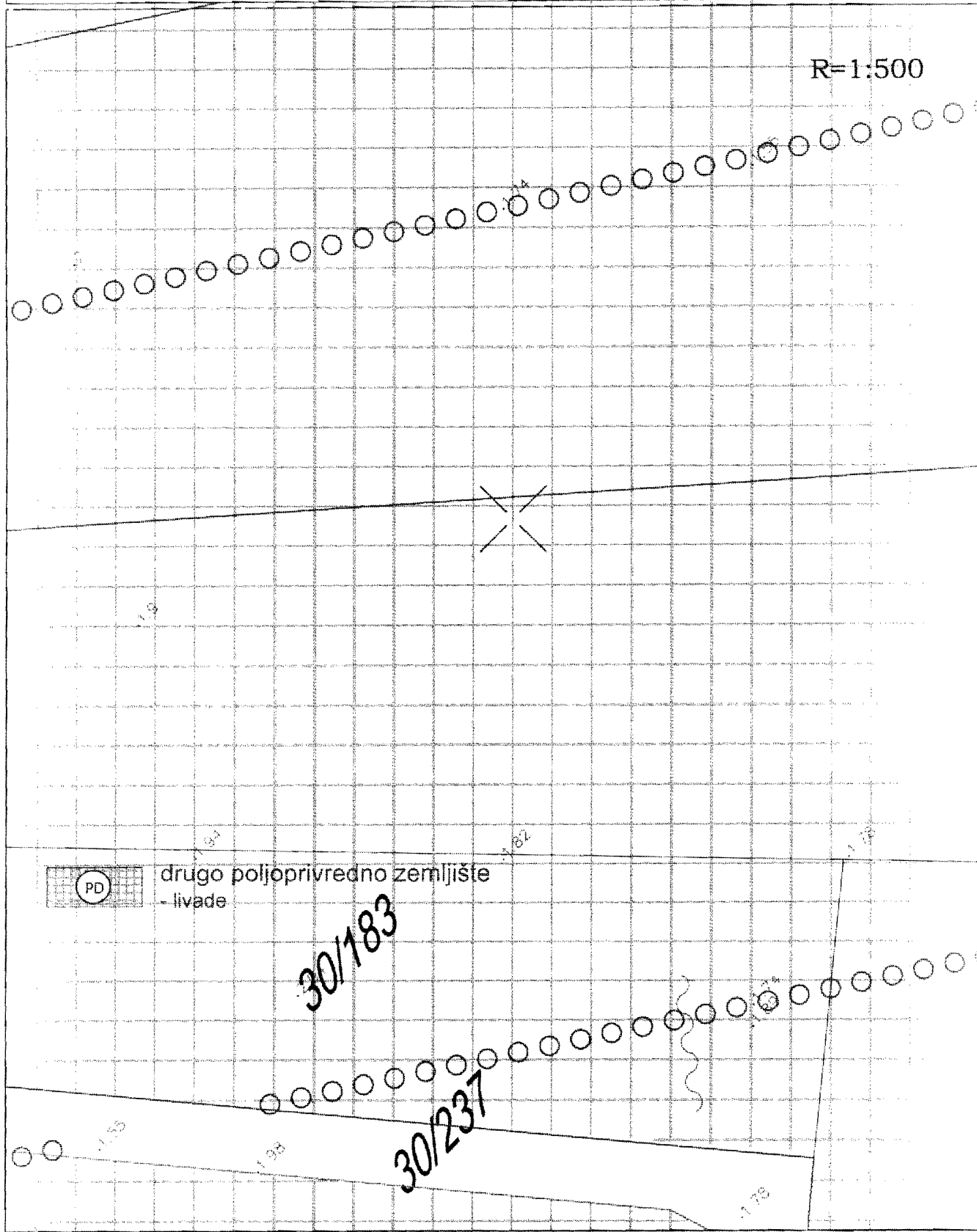
Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Dostravljeno:
3x imenovanom
1x uz predemt
1x a/a

V.D.SEKRETAR-a,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



DUP "Ulcinjnsko polje" Karta br.4 analiza postojećeg stanja



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

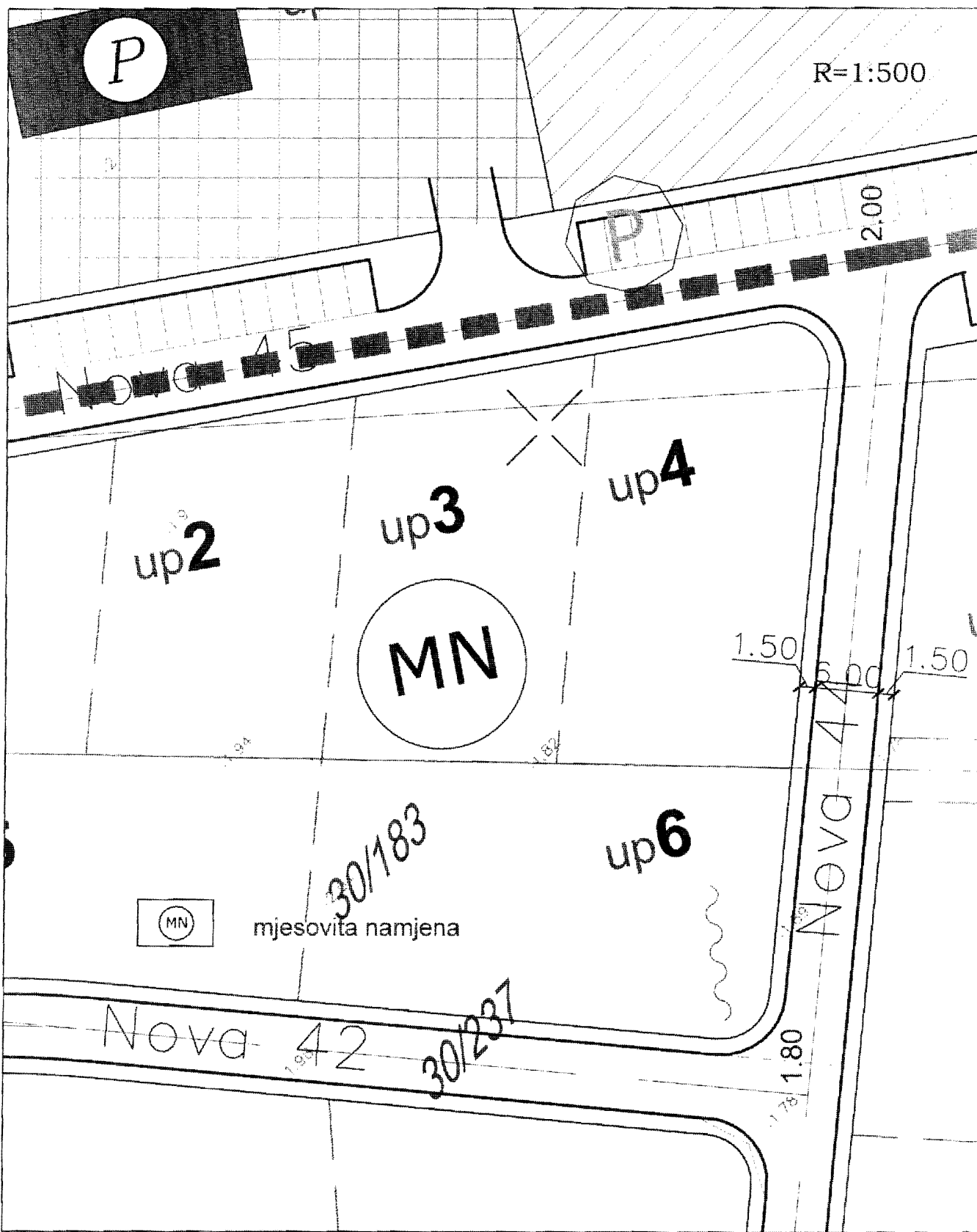
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



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

DUP "Ulcinjnsko polje"
Karta br.5 namjena površina



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

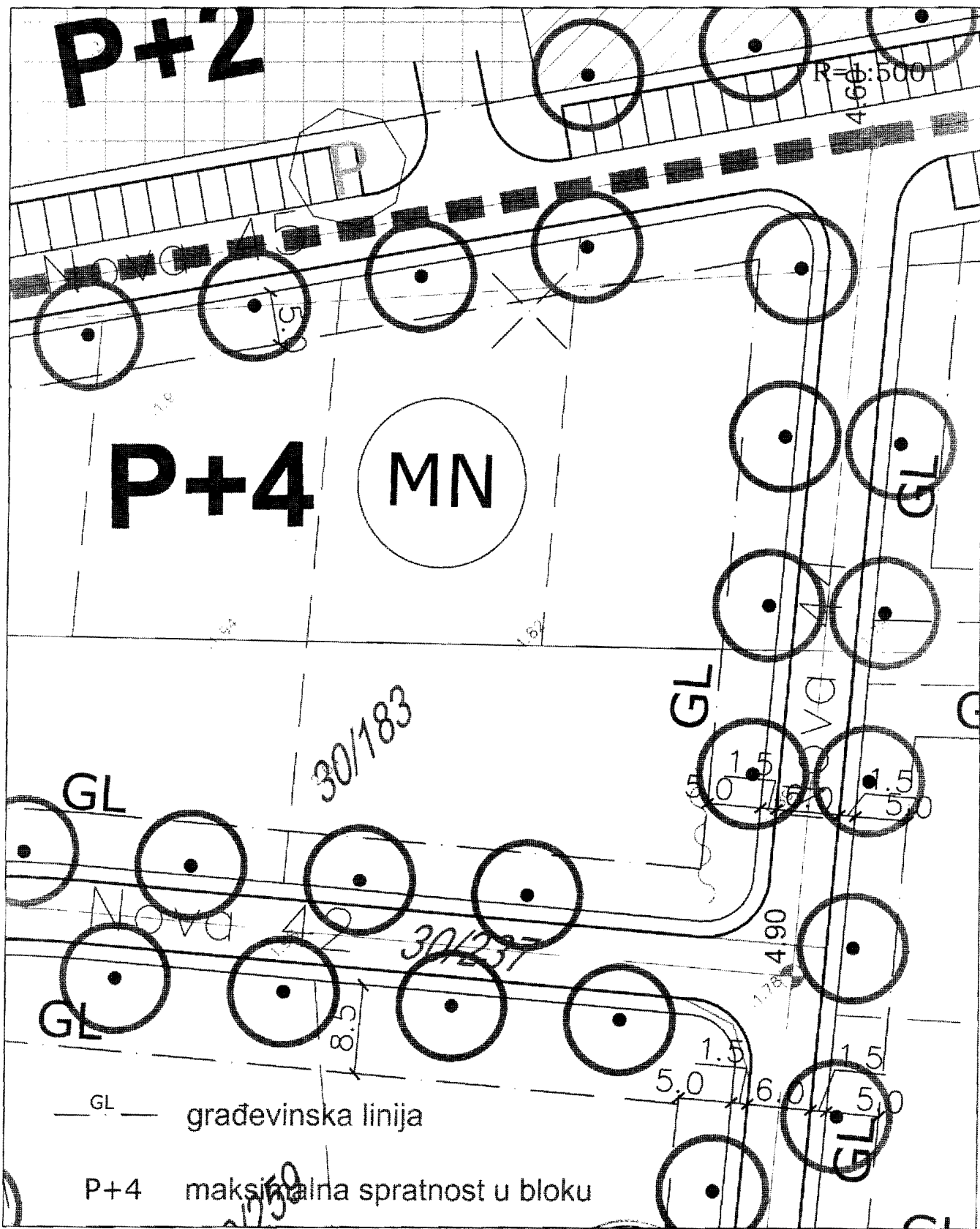
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

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



DUP "Ulcinjско polje"
Karta br.6 urbanističko-arhitektonsko oblikovanja prostora



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

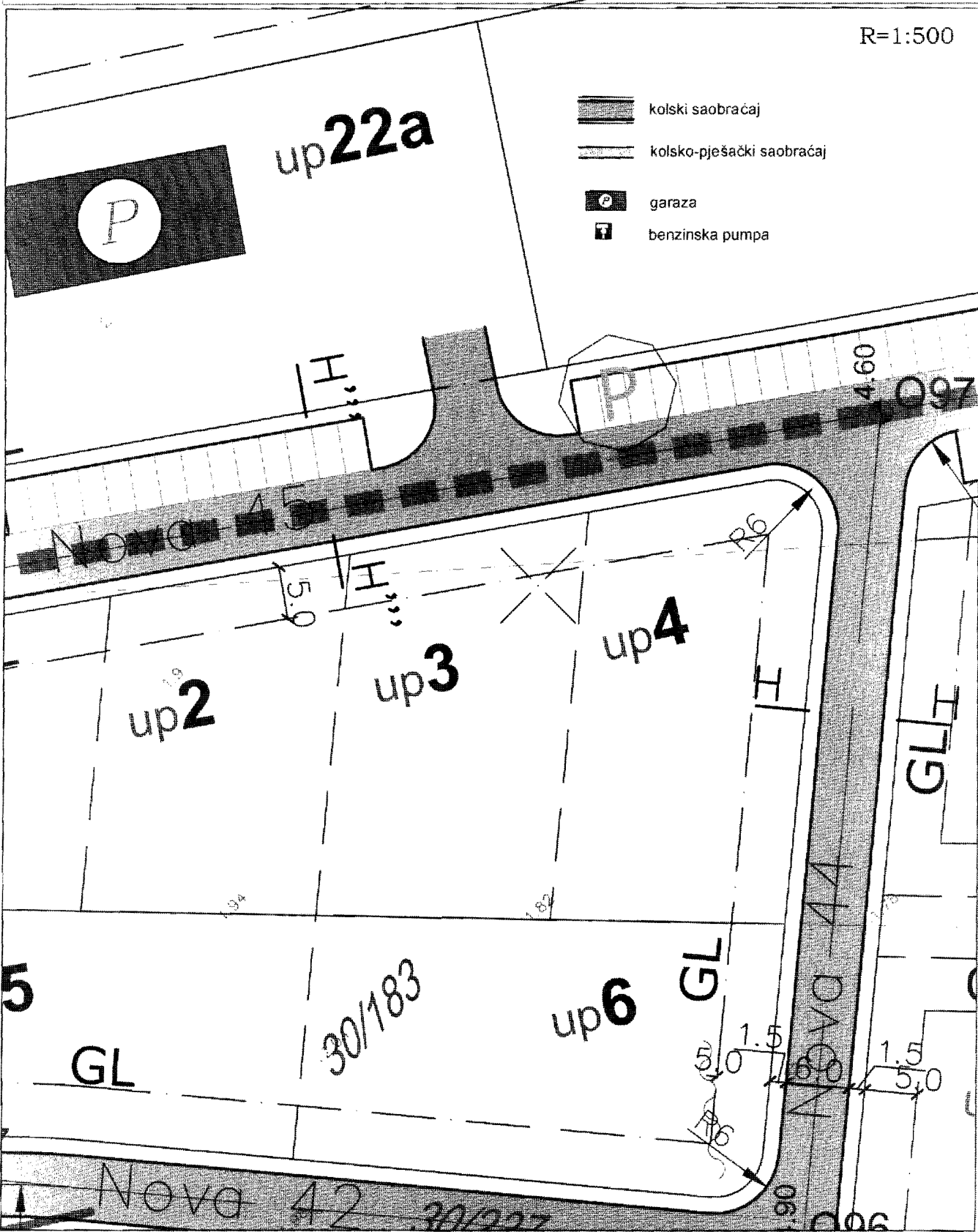


D. Sekretar-a
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DUP "Ulcinjnsko polje"
Karta br.7 saobraćaja, nivelacije i regulacije

R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

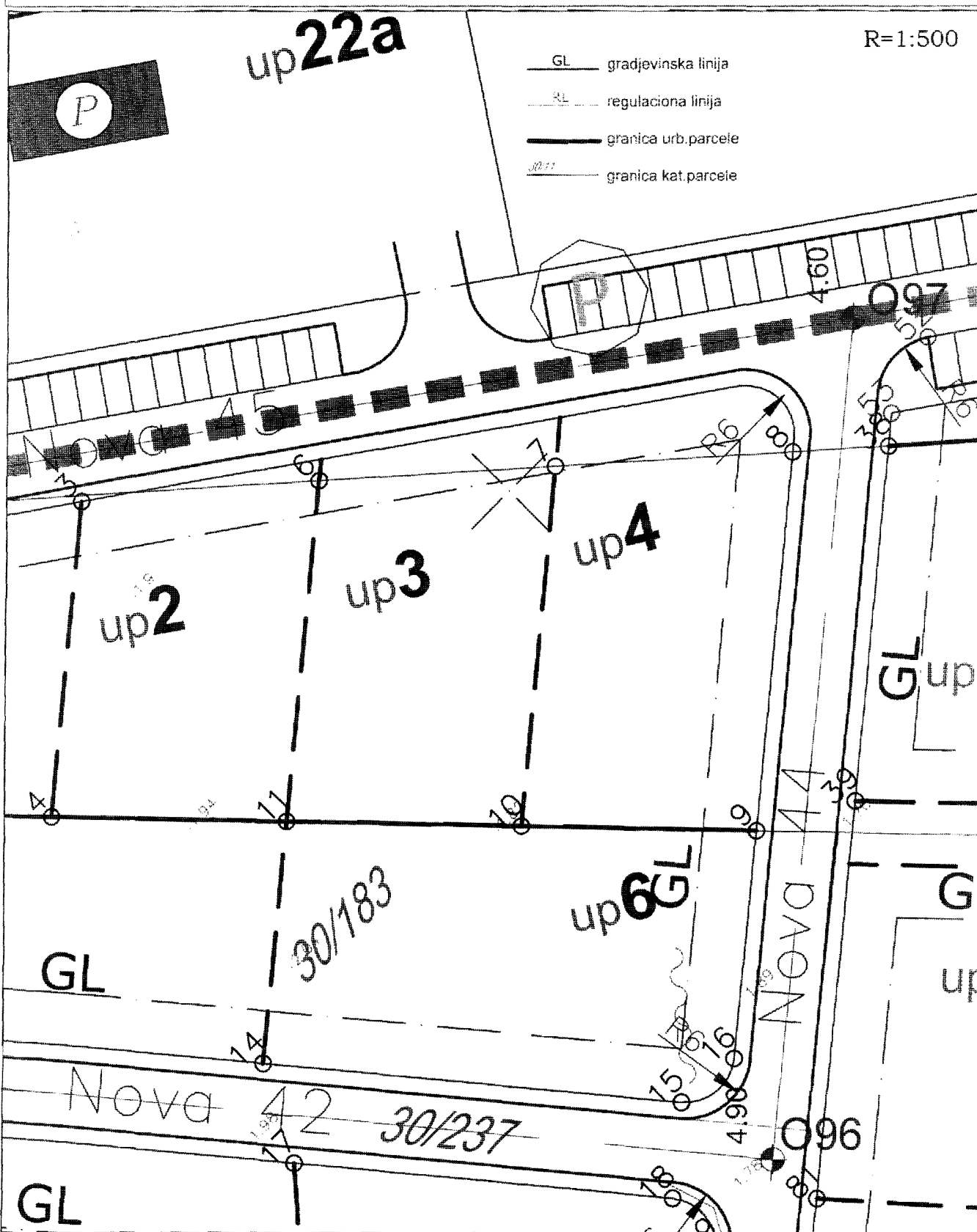
Crna Gora, D. Sekretar-a
Ivan Aleksandar Dabović dipl.ing.

Opština Ulcinj

DUP "Ulcinjско polje" Karta br.8 parcelacija

R=1:500

- GL — gradjevinska linija
- RL — regulaciona linija
- granica urb.parcele
- granica kat.parcele



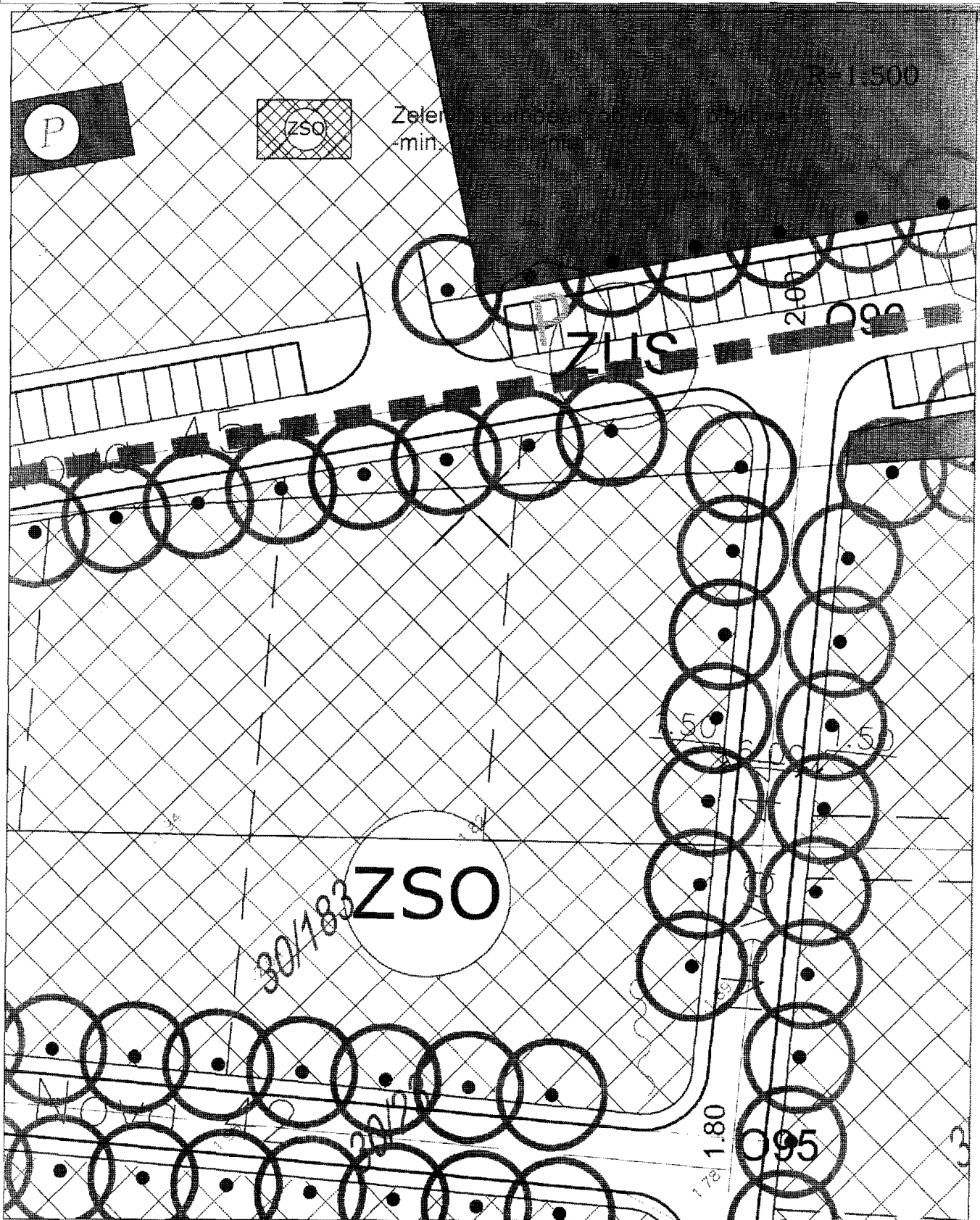
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

Opština Ulcinj
 D. Sekretar-a
 arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjnsko polje" Karta br.9 pejzažne arhitekture



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

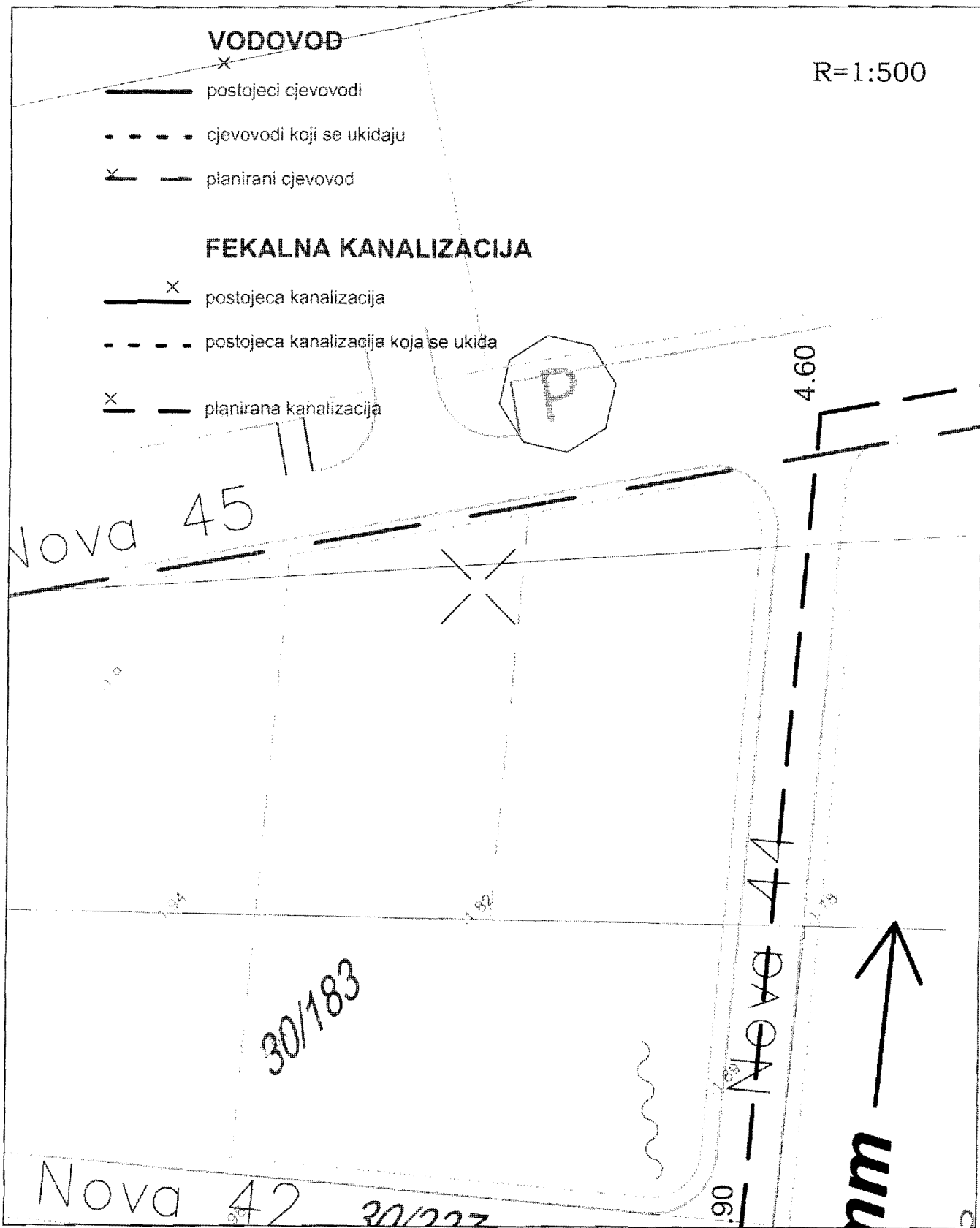
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

Opština Ulcinj
 Crna Gora
 Sekretar-a
 arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DUP "Ulcinjско polje"
Karta br.10 vodovoda i kanalizacije



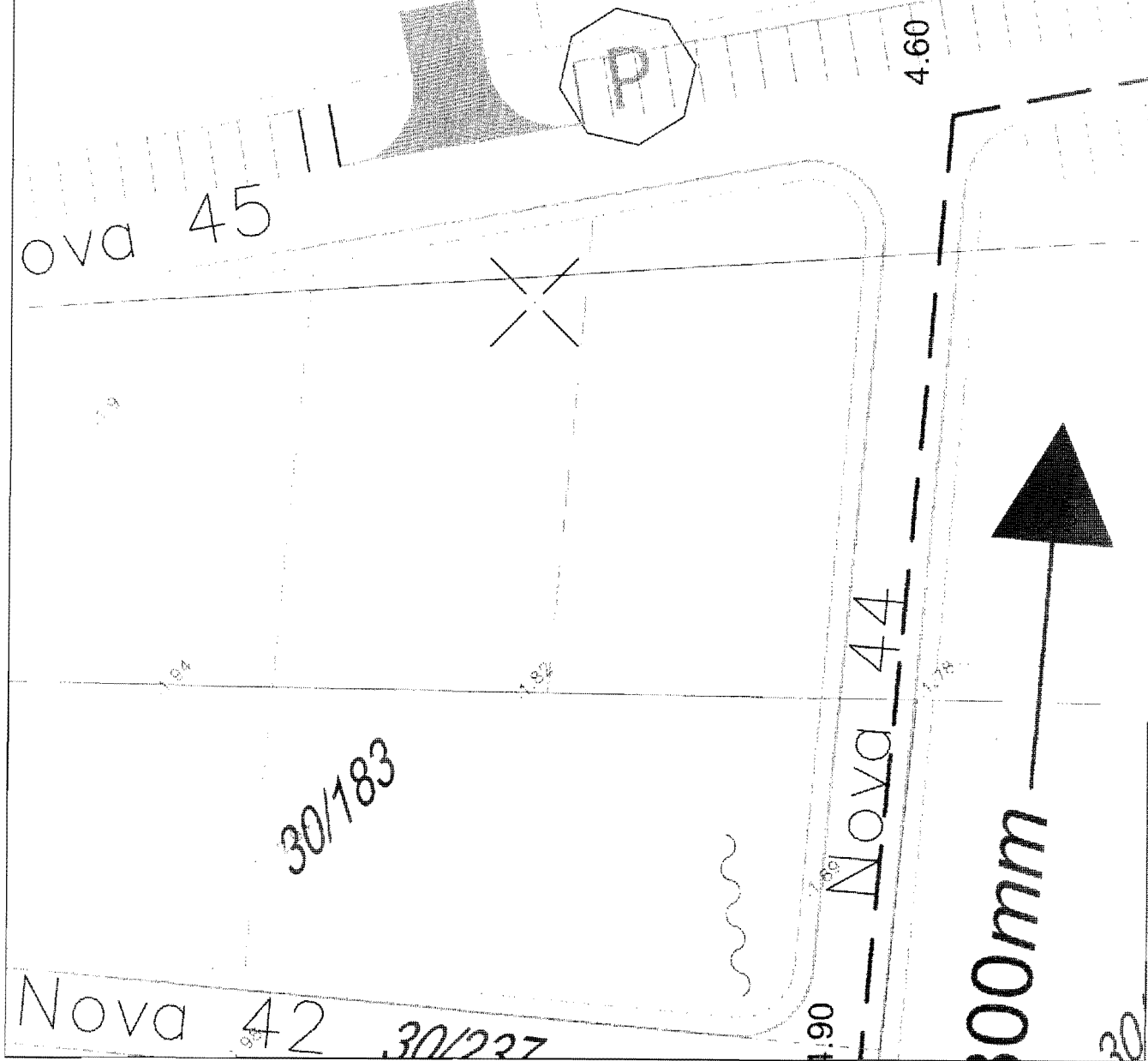
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing grad.

Opština Ulcinj
Crna Gora
D. Sekretar-a
arh Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjско polje"
Karta br.11 atmosferska kanalizacija

R=1:500

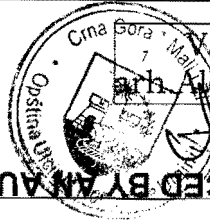
- planirana atm.kanalizacija
- separator masti i taloznica sa prepumpnom stanicom
- ispust u Port Milenu



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Općinski sekretar
D. Sekretar-a
Inž. Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjско polje"
Karta br.13 elektroenergetike - planirano stanje

R=1:500

- TS 100,4 kV (PLANIRANA)
- TS 100,4 kV (POSTOJEĆA)
- 10 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)
- 10 kV DALJEVOVOD (POSTOJEĆI)
- 10 kV KABLOVSKI VOD (POSTOJEĆI)
- 10 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)

KOLEKTIVNA
ZGRADA



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



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

DUP "Ulcinjско polje"
Karta br.15 telekomunikacije - planirano stanje



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

Opština Črna Gora

D. Sekretar-a
arch. Aleksandar Dahović dipl.ing.

**PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**Broj: 108-956-2160/2016
Datum: 04.05.2016
KO: ULCINJSKO POLJE

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 460-322/2016 OD 04 05 2016 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 829 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
30	573		9 67	22/01/2015	POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		773	89.36
30	574		9 67	22/01/2015	POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		737	85.20
								1510	174.56

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0812950228010	AVDULI RAMIZ ZLATA DJERANE Ulcinj	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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: *[Signature]*
 Čaprići Dževdet

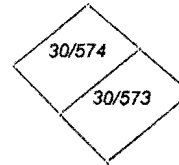
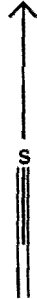
REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za nekretnine
 Područna jedinica ULCINJ
 Katastarska opština ULCINJSKO POLJE

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500

4
642
500
603
250

4
642
500
603
250



4
642
250
603
250

4
642
250
603
250

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
30/573	NIV4	2	POLJE		7	73		
30/574	NIV4	2	-/-		7	37		
					15	10		

Ulcinj 04 09 2016 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella

NAČELNIK
 Čaprići Dževdet dipl. prav

Crna Gora

Mali i Zi

OPŠTINA ULCINJ

KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim te qendrueshem

Br./ Nr.: 05-1049/1-15

Ulcinj / Ulqin, 21.09.2015 god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu Avduli Zlate iz Ulcinja, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br.3 i 4 zona "B" podzona 9 u zahvatu Dup-a "Ulcinjско Polje", a na osnovu čl. 60, 91 i 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 člana 196 tačka 1 ZUP-a ("Sl.list RCG", br.60/03 i "Sl.list CG" br.32/11) izdaje,

RJEŠENJE

I. **IZDAJE SE Avduli Zlati** iz Ulcinja, građevinska dozvola za izgradnju stambeno – poslovnog objekta na dio urbanističkih parcela br. 3 i 4 zona "B" podzona 9 u zahvatu Dup-a "Ulcinjско Polje", koje čine katastarske parcele br.30/573 i 30/574 sa LN br.829 KO Ulcinjско polje.

Namjena objekta: mješovita; stambeno - poslovni objekat

Spratnost objekata: P+4 (prizemlje i četiri sprata).

Ukupna bruto građevinska površina objekata je 1608.00 m² i to: prizemlje bgp 398.00 m² (stambeni i poslovni prostor), prvi sprat bgp 401.00 m² (stambeni prostor), drugi sprat bgp 382.00 m² (stambeni prostor), treći sprat bgp 382.00 m² (stambeni prostor) i četvrti sprat bgp 45m² (komunikacije).

II. Radovi na izgradnji objekta biće izvedeni u svemu prema Glavnom projektu urađen od strane „Plan“ doo Ulcinj, br.9 od 10.07.2015 godine, revidovan od strane „Hidroterm-BK“ doo Ulcinj, br.08-15 od jul.2015 godine, ovjeren i potpisan od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj br.05-1049/15 od 21.09.2015 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.

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 inspeksijskom 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

Zlata Avduli iz Ulcinja, podnijela je ovom organu zahtjev br.05-1049/15 od 22.07.2015 godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno – poslovnog objekta na dio urbanističkih parcela br.3 i 4 zona "B" podzona 9 u zahvatu Dup-a "Ulcinjско Polje", koje čine katastarske parcele br.30/573 i 30/574 sa LN br.829 KO Ulcinjsko polje.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi br.05-183/1-15 od 19.03.2015 godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkim parcelama br.3 i 4 zona "B" podzona 9 u zahvatu Dup-a "Ulcinjско Polje", koje čine katastarske parcele br.30/573 i 30/574 sa LN br.829 i dio katastarske parcele br.30/179 sa LN br.694 KO Ulcinjsko polje.

- Idejno rješenje fazne izgradnje na urbanističkim parcelama br. 3 i 4 zona "B" podzona 9 u zahvatu Dup-a "Ulcinjско Polje" br.8 od 03.07.2015 godine uradjen od strane "Plan" doo Ulcinj.

- Izveštaj o reviziji Idejnog rješenja fazne izgradnje na urbanističkim parcelama br. 3 i 4 zona "B" podzona 9 u zahvatu Dup-a "Ulcinjско Polje" br.13/2015 od 07.07. 2015 godine uradjen od strane "ArchiStudio" doo Ulcinj.

- Saglasnost na idejno rješenje fazne izgradnje na urbanističkim parcelama br. 3 i 4 zona "B" podzona 9 u zahvatu Dup-a "Ulcinjско Polje" br.08/15 od 03.07.2015 godine, izdato od strane Sekretarijata za zaštitu imovine Opštine Ulcinj br. 163/15-186/15 od 10.07.2015 godine.

- Glavni projekat uradjen od strane „Plan“ doo Ulcinj, br.9 od 10.07.2015 godine;

- Izveštaj revizije Glavnog projekta br.08-15 od jul.2015 godine uradjen od strane "Hidroterm-BK" doo Ulcinj;

- dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta "Plan" doo Ulcinj, od 14.12.2014 godine, izdata od strane "UNIQA osiguranje" a.d. Podgorica;

- dokaz o osiguranju od odgovornosti revidenta glavnog projekta, "Hidroterm-BK" doo Ulcinj, Polisa br.6-19521 od 05.06.2015 godine izdata od strane " UNIQA osiguranje" a.d. Podgorica;

- dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora Zlata Avduli, Polisa br.0556078/4 od 29.07.2015 godine izdata od strane "LOVĆEN osiguranje" a.d. Podgorica;

- dokaz o pravu svojine - list nepokretnosti-prepis br.829 – prepis, KO Ulcinjsko polje, izdata dana 27.07.2015 godine, br.108-956-3532/2015 od strane Uprave za nekretnine, Područne jedinice Ulcinj, u kojoj su upisane katastarske parcele br.30/573 i 30/574 kao svojina 1/1 Avduli Ramiz Zlata, kao i kopija iz katastarskog plana 27.07.2015 godine za predmetne katastarske parcele.

- Dokaz da su regulisani odnosi u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, Ugovor br.01-1613/15 od 03.08.2015 godine, dostavljen u prilogu dopisa br.06-sl od 29.07.2015 od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštite ambijenta.

- dokaz u pogledu plaćanju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnadbjevanja na teritoriji opština crnogorskog primorja – Potvrda br.01-15/6773 od 25.08.2015 godine, izdata od strane J.P. "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" Budva i uplatnica Pošte CG filijala Ulcinj od 24.08.2015 godine za iznos koji pripada Opštini Ulcinj, shodno obračunu br.002944 izvršen od strane J.P. "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" Budva.

- Rješenje o izdavanju saglasnosti na priključenje br.40-00-3788 od 20.08.2015 godine izdato od strane "Elektroprivreda CG" A.D. Nikšić, Elektrodistribucija Ulcinj.

- Saglasnost na mjere zaštite od požara br. 04-UP I-228/15-4770/2 od 03.08.2015 godine izdato od Ministarstva unutrašnjih poslova, Direktorat za vanredne situacije Podgorica.

- Rješenje kojom je izdata Saobraćajna saglasnost br.06-554/15 od 27.07.2015 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 60 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) propisano je da je lokacija 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 saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini 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 objekta na djelu urbanističke parcele.

Članom 91 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) 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 predjivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje zemljišta i dokaza u pogledu plaćanju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja na teritoriji opština crnogorskog primorja; 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.

Aktom br.05-1049/2-15 od 23.07.2015 godine, ovaj organ je u zakonom predviđenom roku, po službenoj dužnosti s'pozivom na član 93 stav 1 tačka 3 Zakona o uredjenju prostora i izgradnju objekata (sl.list CG br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) tražio je od J.P. "Vodovod i kanalizacija"Ulcinj, vodovodnu saglasnost za predmetni objekat.

Kako u zakonom propisanom roku nije dostavljena tražena saglasnost stekli su se uslovi za primjenu člana 93 stav 4 Zakona o uredjenju prostora i izgradnju objekata (sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

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 objekata ("sl.list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

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 i 93 Zakona o uredjenju prostora i izgradnju objekata ("sl.list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Na osnovu izloženog 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, dipl.ing.gradj.

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

Dostavljeno:

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



v.d. Sekretar,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
Sekretarijat za zaštitu imovine
Sekretariati për mbrojtjen e pasurisë
R. Br:Nr.: 163/15 - 186/15
Ulcinj, Ulqin 10.07.2015.god.vit.

U skladu sa odredbama čl.60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata(Sl.list CG br.51/08,34/11,47/11,35/13 i 39/13),čl.13 Odluke o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave(Sl.list CG-opštinski propisi br.16/12 i 33/13) i Ovlašćenju Predsjednika Opštine Ulcinj br.01-1330/14 OD 07.08.2014.godine, daje se

SAGLASNOST NA IDEJNO RJEŠENJE BR.8/15 OD 03.07.2015 GODINE

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za zaštitu imovine se dana 08.07.2014.godine obratio Zlata Avduli,sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje o faznoj realizaciji urbanističke parcele br. 3 i 4 zone "B" podzone "9" DUP "Ulcinjско Polje". U prilogu je dostavio idejno rješenje sa revizijom tehničke dokumentacije (Izveštaj o reviziji idejnog rješenja br.13/2015 od 07.07.2015.god. sačinjen od d.o.o. "Archistudio" Ulcinj).

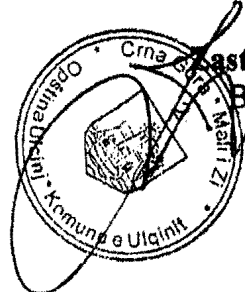
Odredbama čl.60 definisana je procedura fazne realizacije urbanističke parcele,pri čemu je u stavu 3 navedenog člana određeno da je za izradu idejnog rješenja za faznu realizaciju potrebna saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu.

Odredbama čl.13 Odluke o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave Sekretarijat za zaštitu imovine određen je kao nadležni organ za zastupanje Opštine i njenih organa pred nadležnim sudovima i organima radi zaštite i ostvarivanja imovinskih i drugih prava od interesa za Opštinu. Ovlašćenjem Predsjednika Opštine Ulcinj br.01-1330/14 od 07.08.2014.godine Sekretarijat za zaštitu imovine je ovlašćen da u slučajevima kada se ne može izvršiti dokompletiranje urbanističke parcele, a nad imovinom koja je potrebna za dokompletiranje Opština Ulcinj ima pravo raspolaganja, može dati saglasnost u ime Opštine Ulcinj, kao vlasnika nedostajućeg dijela urbanističke parcele, da se u konkretnom slučaju ne izvrši dokompletiranje, ukoliko su ispunjeni svi uslovi koji su za to predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

U toku je postupak o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele br. 3 i 4 zone "B" podzone "9" DUP "Ulcinjско Polje", predviđeno je da se Zlata Avduli dozvoli otkup katastarske parcele br.30/591 po kulturi njiva II. klase u površini od 74m² i katastarske parcele br.30/592 po kulturi njiva II. klase u površini od 123m² upisane u L.N.br.694 KO „Ulcinjско Polje“.

Nakon odluke Skupštine Opštine Ulcinj bićete obavješteni da u roku od 6 mjeseci morate doći da zaključite ugovor, uprotivno gubite pravo otkupa zemljišta.

Sa iznijetog Sekretarijat za zaštitu imovine Opštine Ulcinj je u skladu sa svojim ovlašćenjima i nadležnostima dao saglasnost na podnijeto idejno rješenje o faznoj realizaciji UP br. 3 i 4 zone "B" podzone "9" DUP "Ulcinjско polje", obzirom da je isto u skladu sa odredbama čl.60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, te da je uz idejno rješenje u skladu sa zakonom dostavljena i revizija tehničke dokumentacije.

 **Zastupnik Opštine**
Burim Kroma