



K

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

Br./ Nr.:05-332/23-47/7
Ulcinj / Ulqin, 23.02.2023.godine

D.O.O. "MOBILARS" – ULCINJ
Izv.dir. Džuretović Nedžad

Ulcinj
Ulcinjско polje, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-47/7 od 23.02.2023.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 40 u zoni „B“, podzoni „10“ u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:

- 1 x Imenovanom
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x Arhivi i
- 1 x U spise predmeta



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati p�r planifikim hapsinor dhe zhvillim t� q�ndruesh�m Br./ Nr.:05-332/23-47/7 Ulcinj / Ulqin, 23.02.2023godine	Crna Gora Mali i Zi OP�STINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT
2	Sekretarijat za prostorno planiranje i odr�zivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22), Pravilnikom o bližem sadr�zaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ , br. 24/10 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjso polje" u Ulcinju donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ – op�stinski propisi, br.15/12), na zahtjev <i>D.O.O. „MOBILARS“ – Ulcinj, Izv.dir. D�zretovi� Ned�at</i> , broj 05-332/23-47/1 od 26.01.2023. godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. 40 u zoni „B“, podzoni „10“, koju čini katastarska parcela br. 30/606 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjso polje" u Ulcinju.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	<i>D.O.O. „MOBILARS“ – Ulcinj, Izv.dir. D�zretovi� Ned�at</i>
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Po karti br.4 – „Analiza postojećeg stanja“, katastarska parcela br. 30/170 KO Ulcinjsko polje, koja formira urbanističku parcelu br. 40 u zoni „B“, podzoni „10“, opisana kao drugo poljoprivredno zemljište - livade i na njoj nema izgrađenih objekata. Karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova. 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. Osun�anje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno. Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u op�stini, a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu ju�nu 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 $ks = 0,1$.	

	<p>Takodje ovaj lokalitet pripada "zoni N - seizmički nestabilni tereni", uzan pojas oboda krečnjackih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.</p> <p>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.</p> <p>Hidrogeološke karakteristike Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine. Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjsko 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.</p> <p>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“.</p>																		
7	PLANIRANO STANJE																		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije																		
	Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br. 40 u zoni „B“, podzoni „10“, je: Mješovita namjena- MN (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pensionima, poslovni sadržaji, garaže i dr..); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“.																		
7.2.	Pravila parcelacije																		
	<p>Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.</p> <p><u>Plan parcelacije dat je 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.</u></p> <p>Urbanistička parcela br. 40 u zoni „B“, podzoni „10“: Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjsko polje“, od katastarske parcele br. 30/606 KO Ulcinjsko polje, formirana je urbanistička parcela br. 40 u zoni „B“, podzoni „10“, površine od 805,00m².</p> <p>Kordinatne tačke urbanističke parcele br.40 u zoni „B“, podzoni „10“:</p> <table> <tr><td>91</td><td>6603614.52</td><td>4642246.50</td></tr> <tr><td>92</td><td>6603650.06</td><td>4642215.09</td></tr> <tr><td>95</td><td>6603639.56</td><td>4642199.17</td></tr> <tr><td>96</td><td>6603606.11</td><td>4642233.85</td></tr> <tr><td>97</td><td>6603620.65</td><td>4642218.77</td></tr> <tr><td>98</td><td>6603618.99</td><td>4642220.49</td></tr> </table> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetne katastarske parcele koja formira urbanističku parcelu br. 40 u zoni „B“, podzoni „10“. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.</p> <p>Granicu parcele ka ulici formira ulična regulacija - ivica trotoara ili ulični ivičnjak ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar.</p>	91	6603614.52	4642246.50	92	6603650.06	4642215.09	95	6603639.56	4642199.17	96	6603606.11	4642233.85	97	6603620.65	4642218.77	98	6603618.99	4642220.49
91	6603614.52	4642246.50																	
92	6603650.06	4642215.09																	
95	6603639.56	4642199.17																	
96	6603606.11	4642233.85																	
97	6603620.65	4642218.77																	
98	6603618.99	4642220.49																	

PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjnsko polje“, u okviru **urbanističke parcele br. 40 u zoni „B“, podzoni „10“**, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji po zonama

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzetost (Iz)
----------------	---------	---------------------------	--------------------------	-----------------------

Zona B

MN	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	do P+4	1,50	0,30
-----------	---	---------------	-------------	-------------

Planski parametri;

Urbanistička parcela (broj)/ zona (broj)/ podzona (broj)	40 zona „B“, podzona „10“
Površina urbanističke parcele (m2)	805,00
Max indeks zauzetosti	0,30
Max površina pod objektom (m2)	241,50
Max indeks izgrađenosti	1,50
Max bruto građevinska površina (m2)	1.207,50
Max spratnost objekta	Do P+4
Namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)

Max.bruto građevinska površina prizemlja objekta, je 241,50m²(ind. zau. 0,30).

Max.bruto građevinska površina objekta, je 1.207,50m² (ind. Izgrađen. 1,50).

Indeksi izgrađenosti odnosi 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.

Gradnja podrumskih etaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničena brojem.

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.

Spratnost objekta

Na urbanističkoj parceli **br. 40 u zoni „B“, podzoni „10“** planom je definisana maksimalna spratnost do **P+4** (prizemlje i četiri sprata).

OPŠTA PRAVILA REGULCIJE ZA PORODIČNE STAMBENE I PORODIČNE MJEŠOVITE (STANOVANJE, USLUGE I TURIZAM) OBJEKTE

Za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu, ili dvojne objekate

Nije dozvoljena gradnja na međi osim u posebnim slučajevima kada se grade dvojni objekti ili objekti u nizu.

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.

	<p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli.</p> <p>Opšta pravila regulacije za kolektivne, stambeno poslovne i posl. Objekte (zone A, B i C)</p> <p>Građevinska linija ka ulici definisana ovim uslovima, koja se samo uz buleva poklapa sa regulacionom linijom.</p> <p>Vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama</p> <p>Međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje</p> <p>Za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata</p> <p>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)</p> <p>Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli osim za objekte ili dio objekata u zoni B, "zoni centralnih djelatnosti", gde je parkiranje planirano u uličnom pojasu ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa parametrima datim u tabeli.</p> <p>Postavljanje objekata na parceli</p> <p>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.</p> <p>Orijentacija objekata</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Krov objekta: Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju</p> <p>Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.</p> <p>Regulacija i nivelacija</p> <p>Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanističke parcele graniče sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“.</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije za UP 40 u zoni „B“, podzoni „10“:</p>

	<p>91 6603614.52 4642246.50 96 6603606.11 4642233.85 Kordinatne tačke građevinske linije za UP 40 u zoni „B“, podzoni „10“: A 6603609.64 4642630.19 B 6603618.30 4642243.16</p> <p>Gabarit objekta definisan je datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za zonu i podzonu, a njegova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih urbanističko tehničkih uslova.</p> <p>Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno.</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.</p> <p>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.</p> <p>Seizmičke karakteristike Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora , IX° MKS .</p> <p>Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.</p> <p><i>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karateristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</i></p> <p>Prilikom izgradnje ili postavljanja termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno Mišljenje na lokaciju (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosti rastojanja), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanja (Sl.list CG", broj 26/10, 40/2011, i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ", broj 20/7i i 23/71) i Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ", broj 24/71 i 26/71).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje, se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da</p>

	predvidjeti propisne mjere zaštite na radu u skladu sa tehološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Smjernice za zaštitu životne okoline</p> <p>U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kva voda, vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog iden prostora, a sistem i praksa zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na prii prevencije (sprečavanja) zagađivanja.</p> <p>Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g), Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>
10	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Smjernice za pejzažno uređenje</p> <p>Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma- predvidja 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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,

	<ul style="list-style-type: none"> - za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina 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.
11.	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>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.</p>
12.	<p align="center">USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama. Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).</p>
13.	<p align="center">USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p align="center">/</p>
14.	<p align="center">USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p align="center">/</p>
15.	<p align="center">USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p align="center">/</p>
16.	<p align="center">MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom.</p>
17.	<p align="center">USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p>
17.1.	<p align="center">Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a.</p>

	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „Vodovod i kanalizacija“ - Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>/</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p><u>Telekomunikaciona mreža:</u></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi; <p><i>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/,</i> - <i>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i</i> - <i>Adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi</i>




	pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža , autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	40 u zoni „B“, podzoni „10“
	Površina urbanističke parcele (m ²)	805,00
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Max. Površina prizemlja (m ²)	241,50
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,50
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	1.207,50
	Maksimalna spratnost objekta	do P+4
	Namjena	Mješovita namjena (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.</p> <p>Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.</p> <p>Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.</p>
		<p>Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora</p> <p>Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.</p> <p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi</p>

<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.</p> <p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.</p> <p>Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.</p> <p>U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.</p> <p>Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.</p> <p>Specifičnost predmetnog prostora treba da čini n vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kva objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone.</p> <p>Materijalizacija objekata</p> <p>Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.</p> <p>U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.</p> <p>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.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti</p> <p>U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>OSTALI USLOVI</p>	
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za</p>	

projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijском organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22).

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

21	DOSTAVLJENO: 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta .	
22	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		 potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
24		 potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	1. Grafički prilozi iz planskog dokumenta 2. Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom 3. List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" u Ulcinju u R=1/500 . 2. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/2020 i 86/22), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.40 u zoni „B“, podzoni „10“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje", i to: - DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/23-47/3 od 10.02.2023. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - 2 x Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, dopis broj 05-332/23-47/4 i 05-332/23-47/5 od 10.02.2023 od 20.10.2022.godine (saobraćajni uslovi i mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu) i - Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, dopis broj 05-332/23-47/6 od 10.02.2023. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavili tehničke uslove.

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

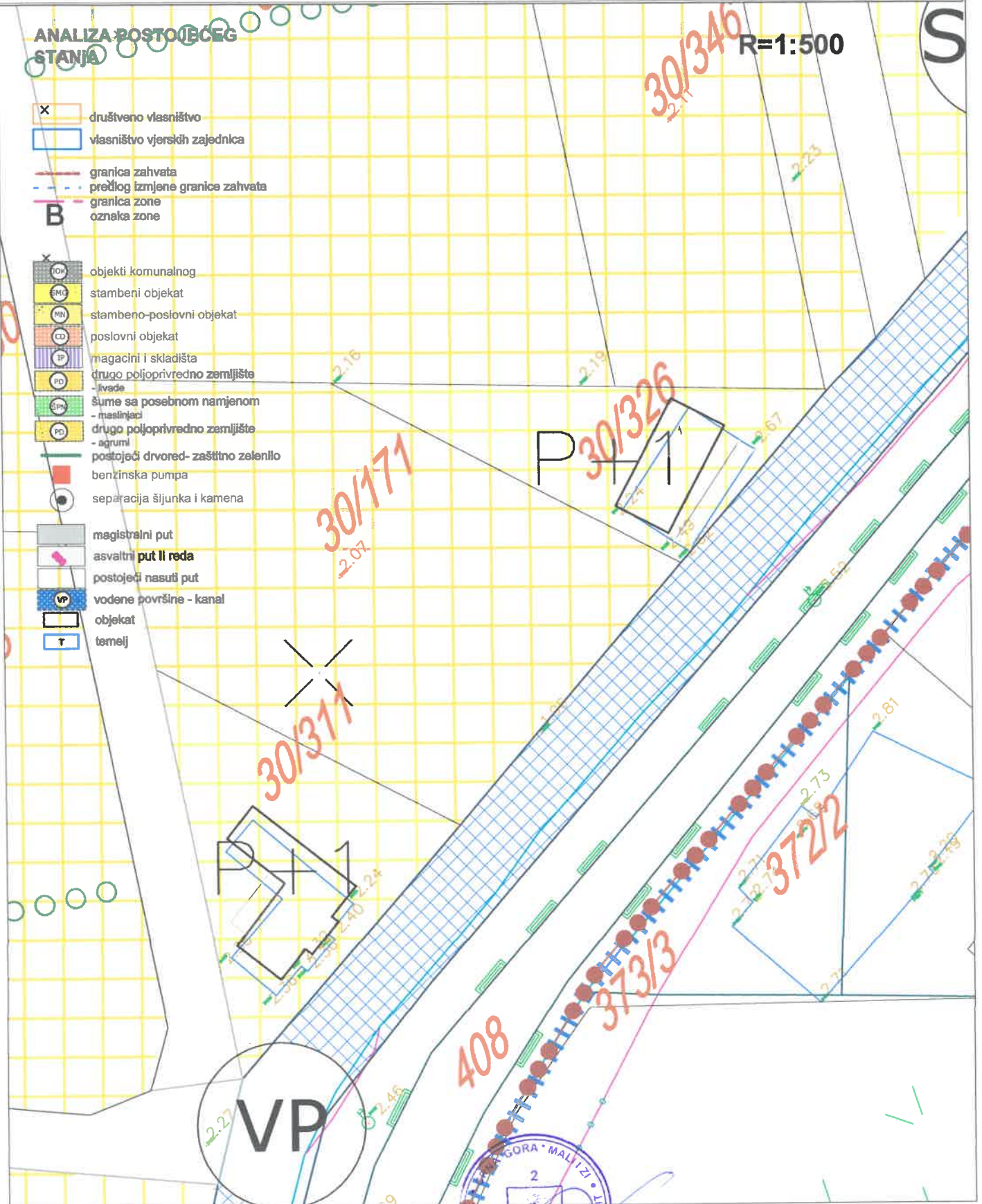
Karta 04. Analiza postojećeg stanja

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

R=1:500

- X društveno vlasništvo
- vlasništvo vjerskih zajednica
- granica zahvata
- - - predlog izmjene granice zahvata
- granica zone
- B** oznaka zone

- X objekti komunalnog
- EMC stambeni objekat
- MN stambeno-poslovni objekat
- CD poslovni objekat
- TP magacini i skladišta
- PD drugo poljoprivredno zemljište - livade
- SPN šume sa posebnom namjenom - masinjaci
- PO drugo poljoprivredno zemljište - agrumi
- postojeći dvored- zaštitno zelenilo
- benzinska pumpa
- separacija šljunka i kamena
- magistralni put
- asfaltni put II reda
- postojeći nasuti put
- VP vodene površine - kanal
- objekat
- T temelj



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

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

Karta 06. Urbanističko arhitektonsko oblikovanje

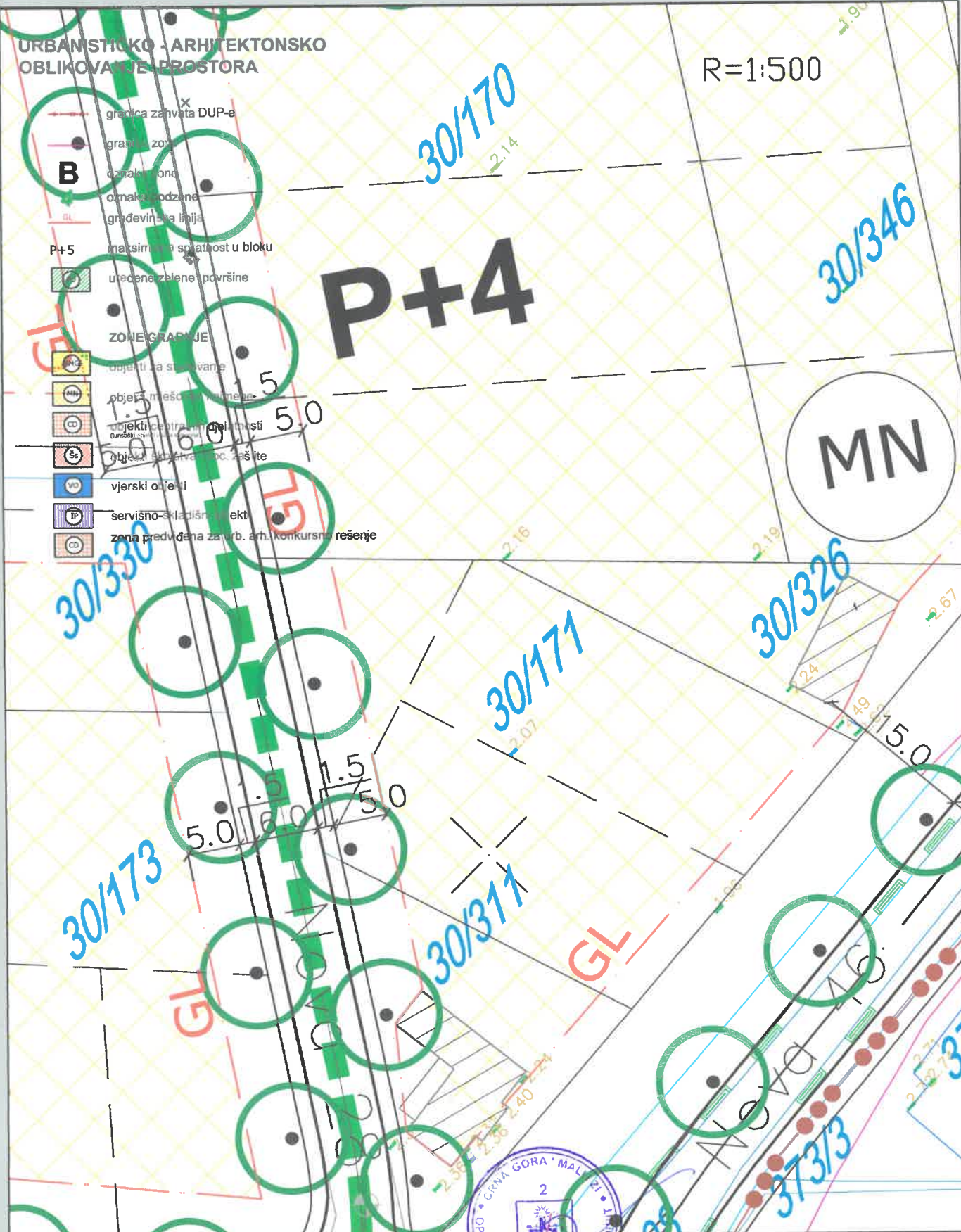
URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

R=1:500

- granica zahvata DUP-a
- granica zone
- oznak zone
- oznak podzane
- građevinska linija
- B**
- P+5** maksimalna spratnost u bloku
- uređene zelene površine
- ZONE GRADNJE**
- objekti za stanovanje
- objekti mešovite namjene
- objekti centralnih objekata
- objekti službeno-poslovanja
- vjerski objekti
- servisno-skladišni objekti
- zona predviđena za urb. arh. konkursno rešenje

P+4

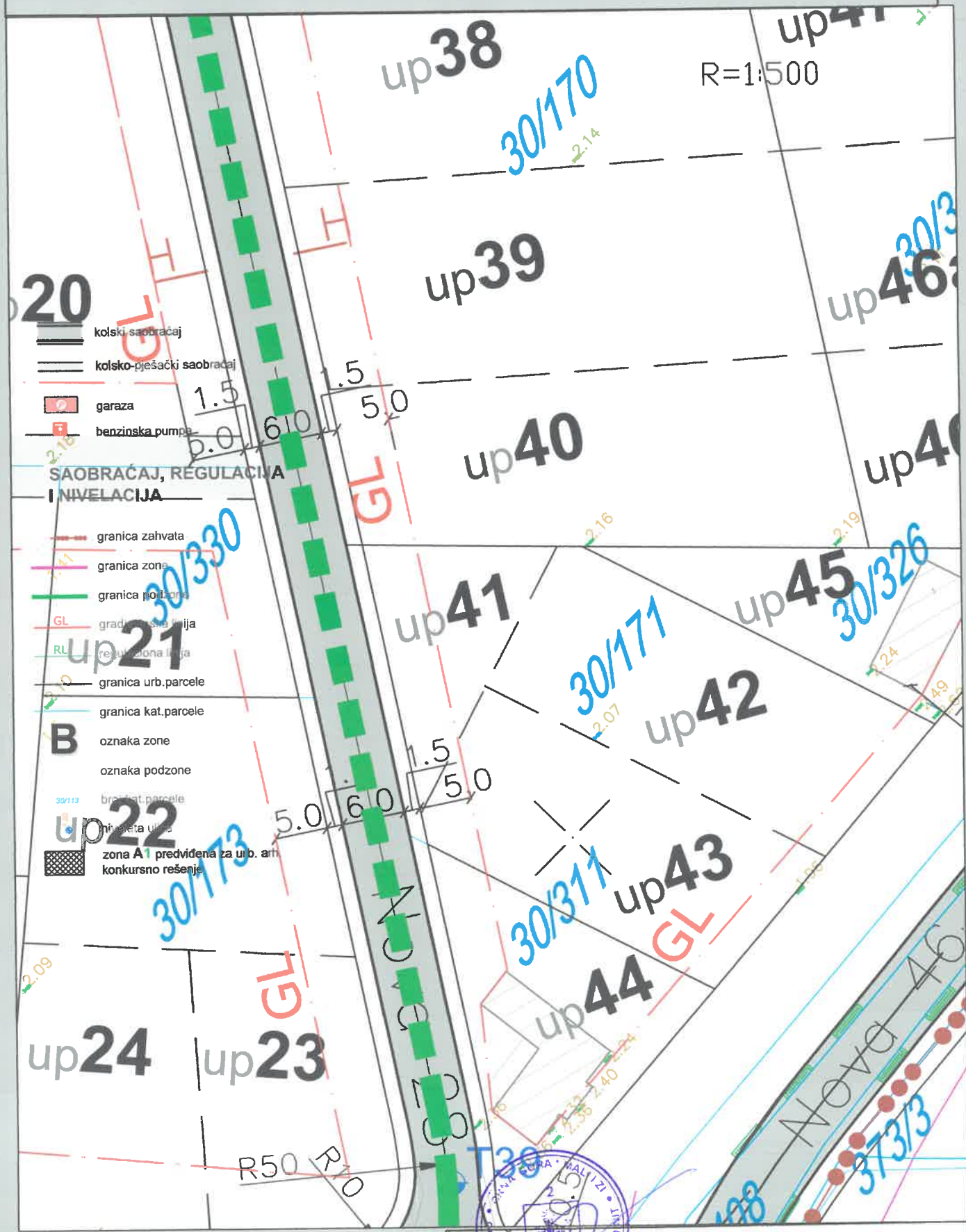
MN



Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tatića dipl.ing.građ.

Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje"

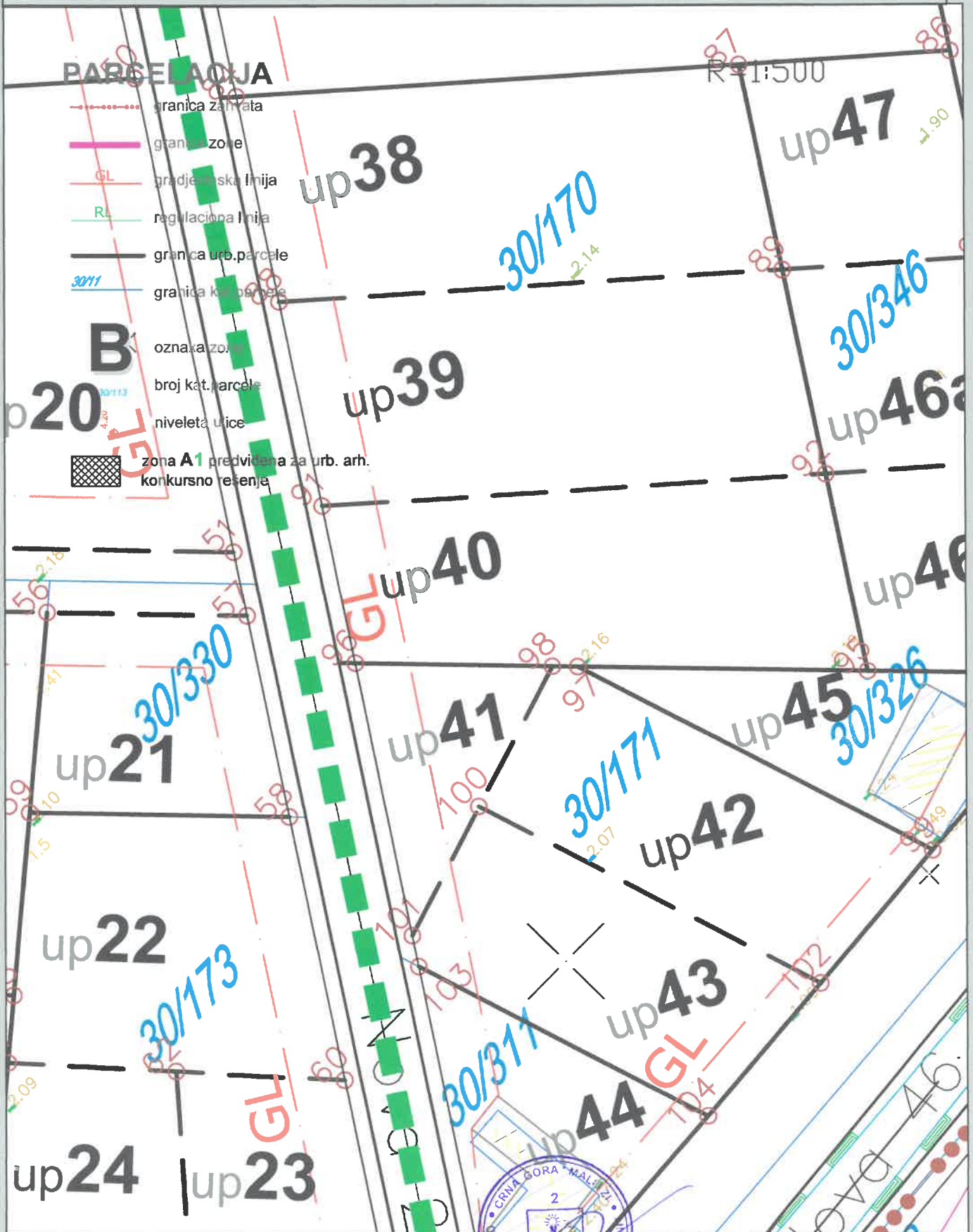
Karta 07. Saobraćaj, nivelacija, regulacija



Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje
 Mehmet Tafica dip.ing.građ.

Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje

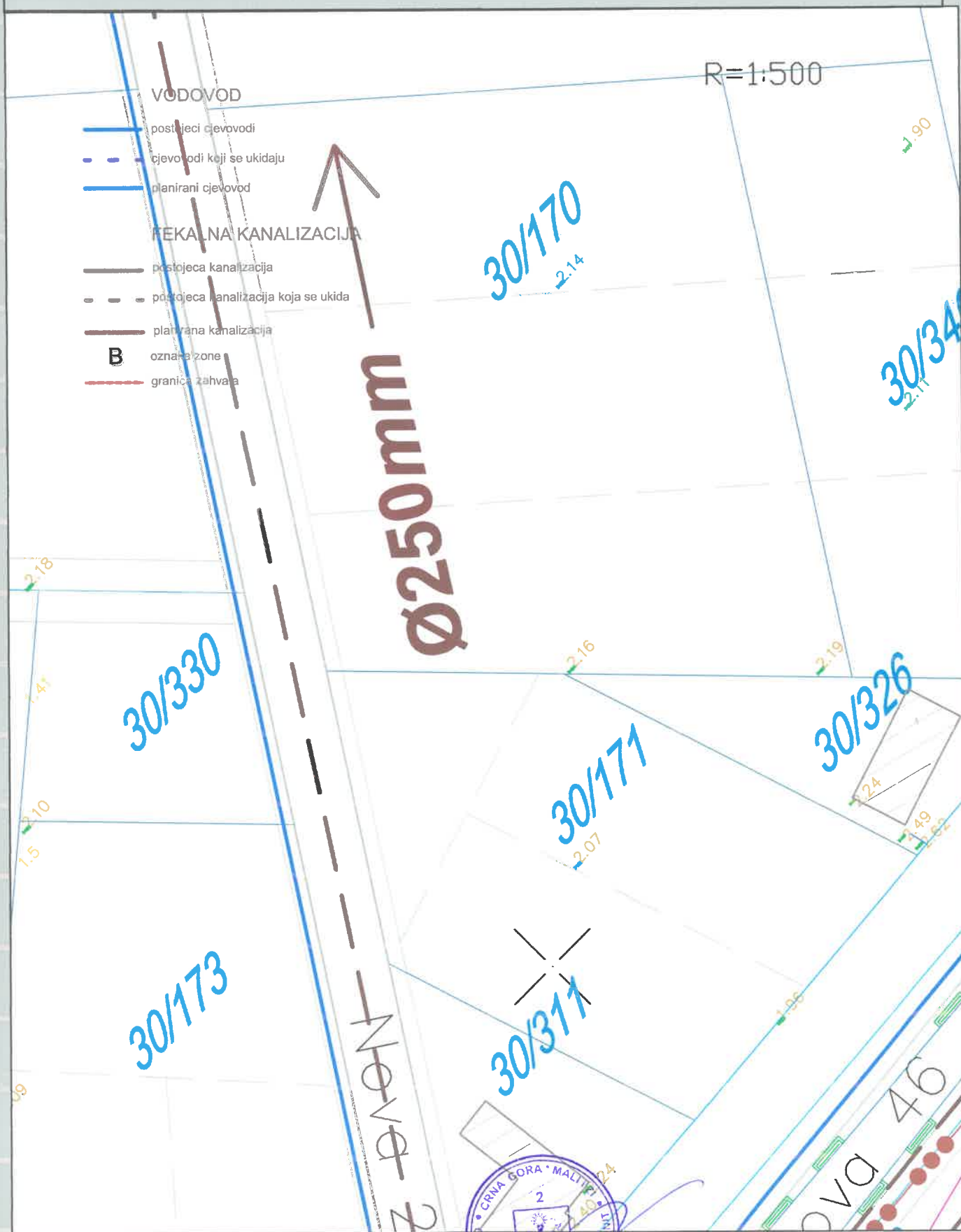
Karta 08. Parcelacija



Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje
 Mehmed Tafica dipl.ing.građ.

Detaljni Urbanistički Plan" Ulcinjsko polje"

Karta 10. Vodosnabdjevanje i fekalna kanalizacija



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

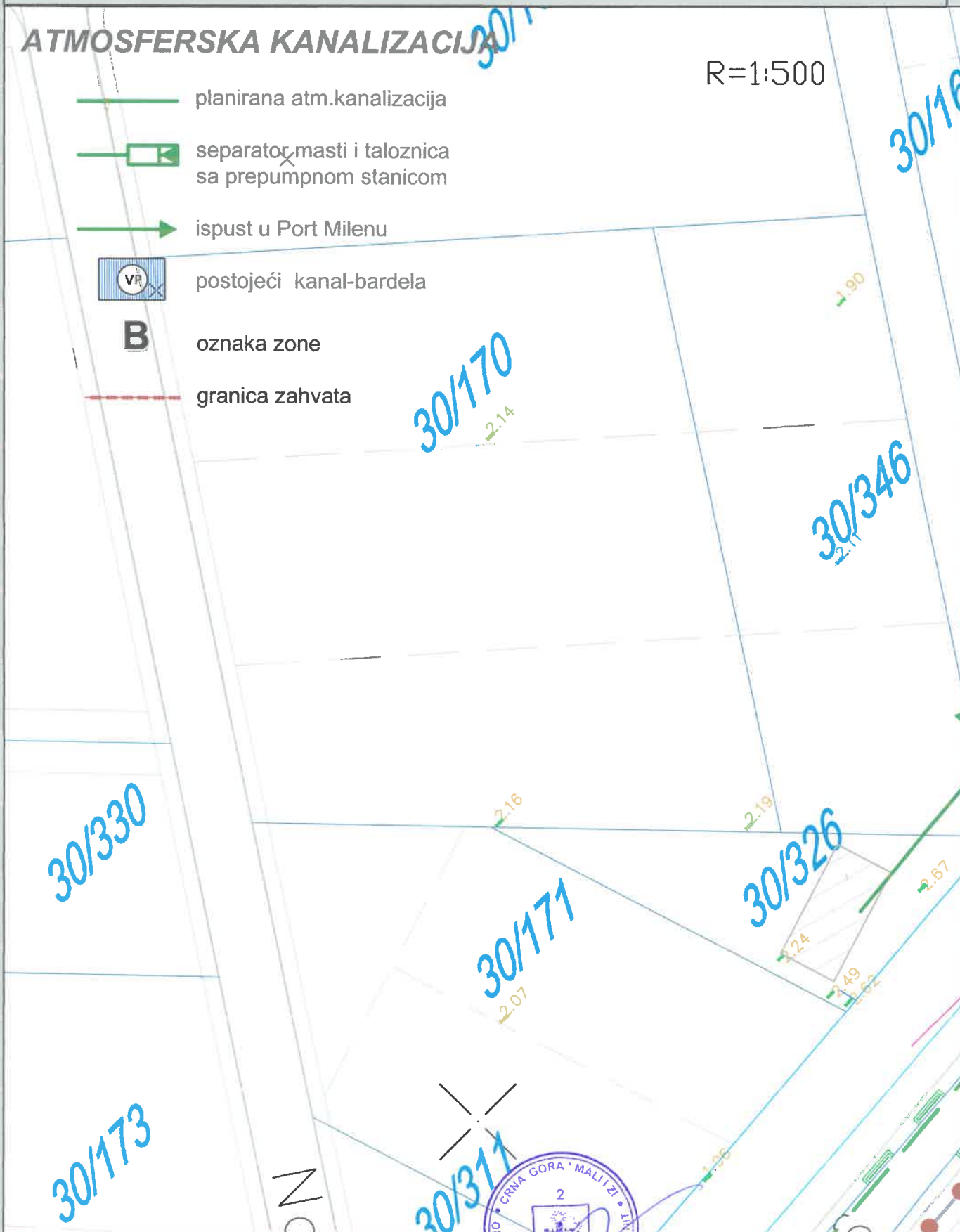
Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje

Karta 11. Atmosferska kanalizacija

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

R=1:500

-  planirana atm.kanalizacija
-  separator masti i taloznica sa prepumpnom stanicom
-  ispust u Port Milenu
-  postojeći kanal-bardela
-  oznaka zone
-  granica zahvata



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

Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje

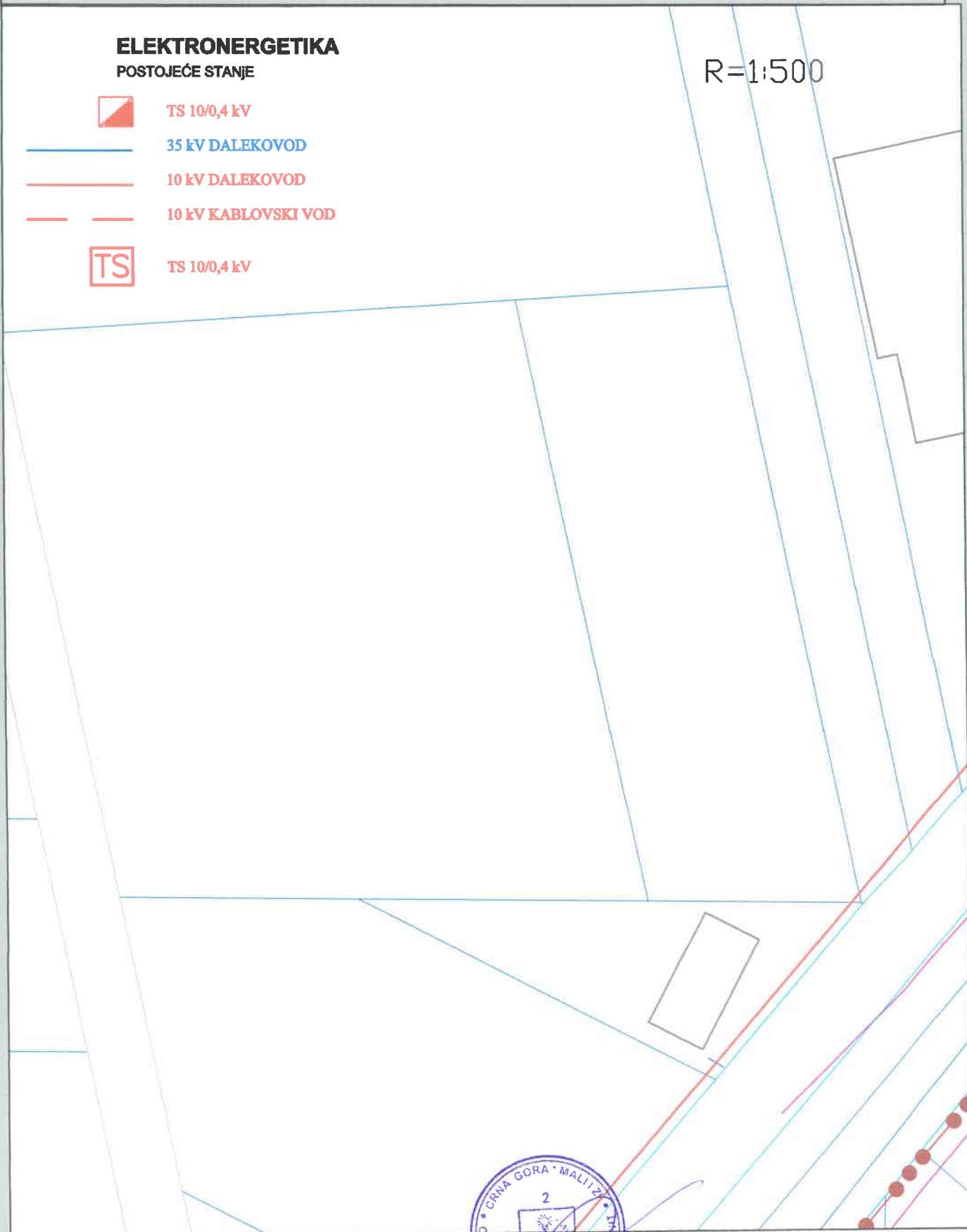
Karta 12. Energetika-postojeće stanje

ELEKTRONERGETIKA

POSTOJEĆE STANJE

-  TS 10/0,4 kV
-  35 kV DALEKOVOD
-  10 kV DALEKOVOD
-  10 kV KABLOVSKI VOD
-  TS 10/0,4 kV

R=1:500



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

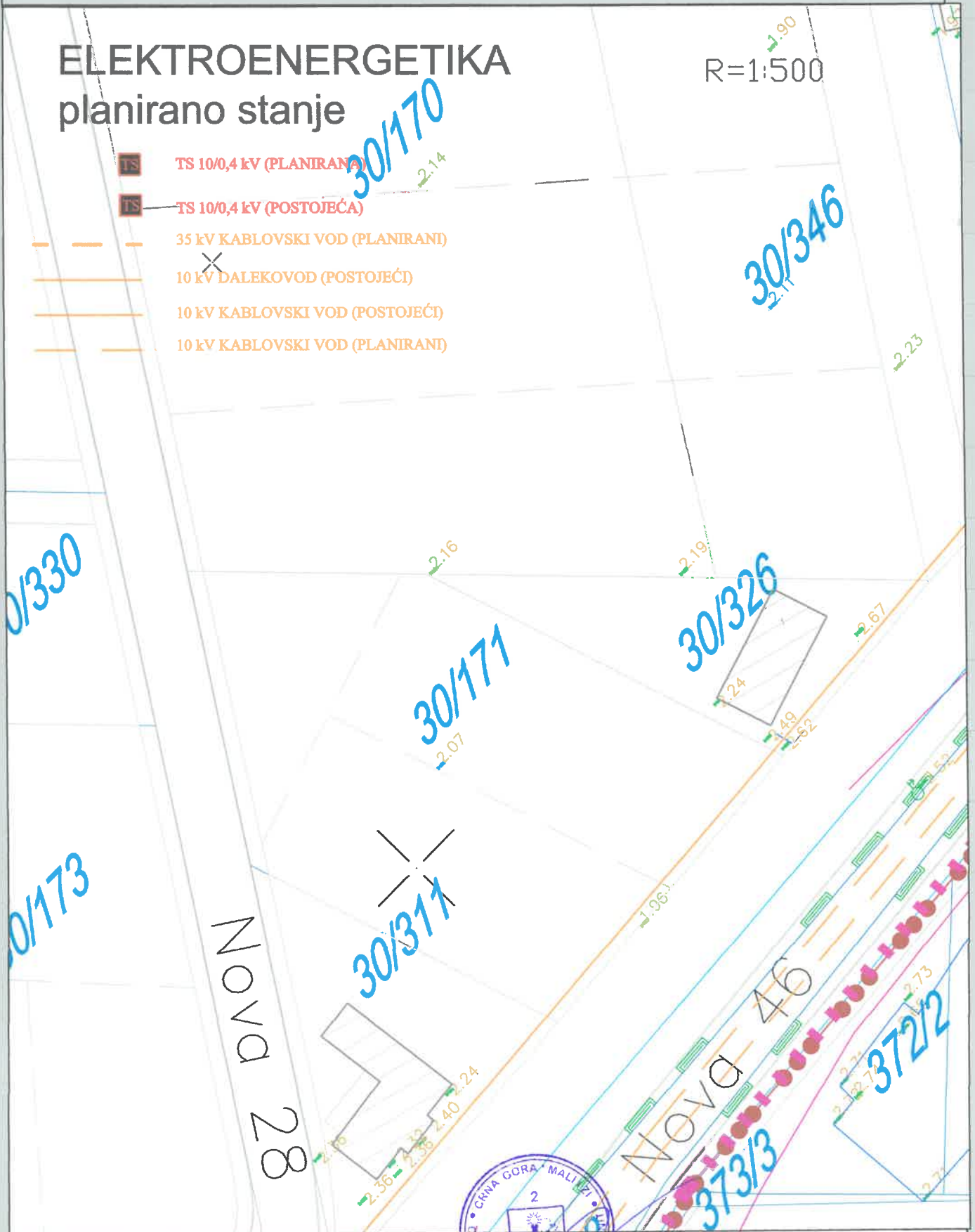


Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje
Karta 13. Elektroenergetika, planirano stanje

ELEKTROENERGETIKA
planirano stanje

R=1:500

-  TS 10/0,4 kV (PLANIRANA)
-  TS 10/0,4 kV (POSTOJEĆA)
-  35 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)
-  10 kV DALEKOVOD (POSTOJEĆI)
-  10 kV KABLOVSKI VOD (POSTOJEĆI)
-  10 kV KABLOVSKI VOD (PLANIRANI)



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

Izvod iz DUP-a Ulcinjsko polje

Karta 14. Telekomunikacije-postojece stanje

R=1:500

TELEKOMUNIKACIJE POSTOJEĆE



postojeci telekomunikacioni cvor



postojeca telekomunikaciono okno



postojeca telekomunikaciona kanalizacija



postojeci spoljasnji telekomunikacioni izvod



Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje
Mehmet Tafca dipl.ing.građ.

CRNA GORA
NOTAR
Kalabrezi Gzim
Ulcinj
Bul.Đ.K.Skenderbeg b.b.

UZZ broj:2264 /2021
Str.1/6

Dana 28.12.2022 (dvadesetosmog decembra dvijehiljadedvadesetdruge) godine, u 14.00 (četnaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Kalabrezi Gzimom, sa sjedištem u Ulcinju, Bul.Đ.K.Skenderbeg bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, pristupili su: -----

1. Gospodja Vojvodić Biljana od oca Andrije, rođena dana 19.03.1955 godine (devetnaestog marta hiljadudevetstopedesetpete godine) u Kočani - Makedonija, po svojoj izjavi stalno nastanjen u Ulcinju - na adresi ul. Ivana Milutinovića 89, JMB 1903955228018, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj 343592754, izdata od MUP Crne Gore FL Ulcinj, dana 21.11.2018 god. (dvadesetprvog novembra dvijehiljadeosamnaeste) godine sa rokom trajanja do deset godina, neudata, po zanimanju penzioner, državljanka Crne Gore. (u daljem tekstu: **prodavac**).-----

2. D.O.O. „MOBILARS„ - Ulcinj, sa sjedištem u Ulcinju - Kodre b.b., matični broj 02320096, zastupano od strane osnivača i izvršnog direktora gospodin Džuretović Nedžad od oca Rifata, rođen 12.09.1971 (dvanaestog septembra hiljadudevetsto sedamdesetprve) godine, u Ulcinju - s.Vladimir, po svojoj izjavi stalno nastanjen u Ulcinju - s.Vladimir, JMB 1209971223014, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj 022999238 izdata od MUP-a CG FL Ulcinj, dana 14.03.2019 (četnaestog marta dvijehiljadedevetnaeste) godine, sa rokom važenja do deset godina, državljanin CG, po svojoj izjavi oženjen, po zanimanju preduzetnik, (u daljem tekstu: **kupac**). -----

Ovlašćenje osnivača i izvršnog direktora za zastupanje D.O.O. „MOBILARS“ - Ulcinj, kao saugovarača u ovom notarskom zapisu, utvrdio sam uvidom zvaničnu web stranicu CRPS Uprave prihoda i Carina od današnjeg dana, pročitan i od stranaka odobren. -----

Notar je podučio stranke da mogu ovlastiti notara da izvrši neposredni uvid u stanje u CRPS, te ih upozorio na moguće posledice i rizicima kojima se izlažu u slučaju ne postupanja po prednjem, nakon čega stranke izjavljuju da to ne traže od notara, u, stim da prisutni zastupnik prodavca izjavlje da u medjuvremenu od dana izdavanja izvoda pa do danas nije do došlo do promjene podataka u odnosu danas prezentovane podatke za prodavca kako u odnosu na osnivača tako i u odnosu na ovlašćena lica za zastupanje, nakon čega je od strane notara upozoren na posledice davanja ovakve izjave ukoliko se suprotno utvrdi. -----

Za sastav ovog notarskog zapisa stranke su notar u priložili: -----

Lična dokumenta, List nepokretnosti broj 859 KO Ulcinjsko Polje izdat od Uprave za

C - NDE

1

katastar i državnu imovinu PJ Ulcinj.-----
Na saglasan predlog stranaka od dokumentacije koju je notar cijenio prilikom sačinjenja ovog zapisa otpravicima izvornika priložitće se lična dokumenta, list nepokretnosti.-----

Notar je stranke podučio da mogu ovlastiti notara da izvrši provjeru dostavljene dokumentacije, podučio ih je prednostima koje to ime i eventualnim rizicima kojima se stranke izlažu u slučaju suprotnog postupanja, nakon čega stranke izjavljuju da to ne zahtijevaju od notara i da snose punu odgovornost za istinitost priložene dokumentacije. -----

Notar je prethodno uporedio priloženu dokumentaciju sa izvornikom i utvrdio da je istovjetna sa izvornikom odnosno ovjerenom kopijom. -----

Nakon što sam ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje, nalazi na službenom području ovog notara, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice, te ustanovio da su sposobne i ovlašćene za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći: -----

----- UGOVOR O PRODAJI -----

I PREDMET PRODAJE -----

Uvidom u List nepokretnosti broj 859 KO Ulcinjsko Polje, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Ulcinj na zahtjev ovog notara br.200-919-48039/2022 od 28.12.2022 (dvadesetosmog decembra dvijehiljadedvadesetdruge) godine, koji im je pročitao, te koji se, i koji se u originalu prilaže uz ovaj izvornik, ovaj notar je ustanovio da je u „A“ listu upisana kat.parc.br.30/606, potes Polje, po kulturi livada 4.klase u površini od 805m². U „B“ listu, kao imalac prava svojine na katastarskoj parceli opisanoj u „A“ listu predmetnog lista nepokretnosti, upisan je prodavac sa udjelom od 1/1 idealnih dijelova. U „G“ listu nema upisanih tereta i ograničenja. -----

Notar je stranke podučio mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog Izvoda iz lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog Izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim. -----

NOŽ



II PRODAJA -----

Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine sa udjelom od 1/1 idealnih dijela, na nepokretnostima označene kao kat.parc.br.30/606, potes Polje, po kulturi livada 4.klase u površini od 805m², sa Lista nepokretnosti broj 859 KO Ulcinjsko Polje, a kupac se obavezuje prodavcu isplatiti cijenu iz tač. III ovog ugovora. -----

Notar je stranke podučio zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnih drugova ugovornih strana, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. -----

Notar je stranke upozorio na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim. -----

Nakon toga prodavac izjavljuje da nije u braku o čemu kao dokaz prilaže Uvjerenje broj 16-201/22-UP UV-200 od 28.12.2022 (dvadesetosmog decembra dvijehiljadedvadesetdruga) godine iz kojeg se utvrđuje da za prodavca u registru nema upisanu činjenicu sklapanja braka. -----

CIJENA -----

Cijena nepokretnosti iz tačke II ovog ugovora iznosi **132.825,00 EUR** (stotintridesetdvije hiljade i osamstotinadvadesetpet eura).-----

Notar je podučio kupca o mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava kupca, zatim ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti sa pravom svojine ili kad se predbilježi svojina, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja ali je kupac od toga odustao. -----

Notar je podučio prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene cijene i sporednih potraživanja, deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine nakon što kupac bude isplatio cjelokupni iznos, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene, zatim mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja. -----

Nakon toga ugovarači saglasno izjavljuju: - Kupac je u obavezi prodavcu isplatiti cjelokupnu kupoprodajnu cijenu na žiro račun broj 530-0801100006343-16 kod NLB Banke u roku od 1(jednog) dana.-----

Rok za isplatu cijene i za ispunjenje obaveze od strane kupca je bitan element

OB NOZ

9



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-650/2023
Datum: 06.02.2023.
KO: ULCINJSKO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-1-24-2023, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 859 - IZVOD

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	606		9 67	07/07/2015	POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		805	93.06
								805	93.06

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
1903955228018	VOJVODIĆ BILJANA ULCINJ ULCINJ Ulcinj		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice: _____
Caprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-24-23

Datum: 02.02.2023.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE

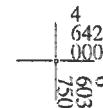
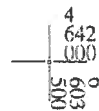
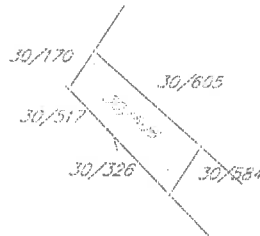
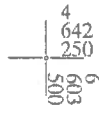
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 10

Parcela: 30/606

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava C
Službeno lice: