

Investitor OPŠTINA ULCINJ

Obradivač IZMJENA I DOPUNA DUP- a za određene urbanističke i katastarske parcele
"INKOPLAN" d.o.o. Podgorica

Obradivač plana REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PLANIRANJE a.d Podgorica

Investitor OPŠTINA ULCINJ

Detaljni urbanistički plan
"Ulcinj - grad"- lokalitet "PRISTAN"
Izmjene i dopune

PREDLOG PLANA

Podgorica, Maj 2014. godine

Obradivač liD DUP- a za određene urbanističke i katastarske parcele
"INKOPLAN" d.o.o. Podgorica

Obradivač plana REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PLANIRANJE ad Podgorica

PLAN DUP "Ulcinj-grad" - lokalitet "Pristan"
Izmjene i dopune

FAZA **PREDLOG PLANA**

RUKOVODILAC TIMA: Arh. NIKOLA DRAKIĆ, dipl. ing.

Urbanizam : Arh. NIKOLA DRAKIĆ, dipl. ing.
Arh. JAKOV LOPUSINA, dipl. ing.
MILENA BOLJEVIC, dipl. spec arh.

Saobraćaj : ILINKA PETROVIĆ, dipl. ing. građ.

Elektrotehnička
Infrastruktura : SONJA FILIPOVIĆ - ŠIŠEVIĆ, dipl. ing. el.
SLOBODAN MEDENICA, dipl. ing. el.

Hidrotehnička
infrastruktura : IVANA BAJKOVIĆ, dipl. ing. građ.

Telekomunikaciona
infrastruktura : ŽELJKO MARAŠ, dipl. ing. el.

Pejzažna
arhitektura : SANJA LJEŠKOVIĆ-MITROVIĆ, dipl. ing. pejz. arh.

SARADNICI : NADJA PONOMAREV dipl. ing. arh.
SANJA RISTIĆ dipl. ing. arh
PETAR KORAĆ BApp.građ.

Podgorica, Maj 2015.god.

Izvršni direktor:

Arh. NIKOLA DRAKIĆ, dipl.ing

1. SADRŽAJ

OPŠTI DIO

Rješenje o registraciji preduzeća
Licenca za izradu planske dokumentacije
Licence odgovornih planera
Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore
Odluka o izradi Izmjena i dopuna DUP-a
Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna DUP-a

TEKSTUALNI DIO

- Uvodne napomene
- Tabela pregled urbanističkih parcela sa indikatorima

GRAFIČKI DIO

1. Geodetska podloga	
1.1	1:500
1.2	1:500
1.3	1:500
1.4	1:500
1.5	1:500
1.6	1:500
1.7	1:500
1.8	1:500
1.9	1:500
1.10	1:500
2. Izvod iz postojećeg DUP-a	1:1000
3. Analiza postojećeg stanja	1:1000
4. Namjena površina	
4.1	1:500
4.2	1:500
4.3	1:500
4.4	1:500
4.5	1:500
4.6	1:500
4.7	1:500
4.8	1:500
4.9	1:500
4.10	1:500
5. Parcelacija, reg.i nivelacija	1:1000
6. Saobraćajna infrastruktura	
6.1	1:500
6.2	1:500
6.3	1:500
6.4	1:500
6.5	1:500
6.6	1:500
6.7	1:500

6.8	.....	1:500
6.9	.....	1:500
6.10	.....	1:500
7.	Hidrotehnicke instalacije	
7.1	.....	1:500
7.2	.....	1:500
7.3	.....	1:500
7.4	.....	1:500
7.5	.....	1:500
7.6	.....	1:500
7.7	.....	1:500
7.8	.....	1:500
7.9	.....	1:500
7.10	.....	1:500
8.	Elektroenergetika	
8.1	.....	1:500
8.2	.....	1:500
8.3	.....	1:500
8.4	.....	1:500
8.5	.....	1:500
8.6	.....	1:500
8.7	.....	1:500
8.8	.....	1:500
8.9	.....	1:500
8.10	.....	1:500
9.	Telekomunikaciona infrastruktura	
9.1	.....	1:500
9.2	.....	1:500
9.3	.....	1:500
9.4	.....	1:500
9.5	.....	1:500
9.6	.....	1:500
9.7	.....	1:500
9.8	.....	1:500
9.9	.....	1:500
9.10	.....	1:500
10.	Pejzazna arhitektura	1:1000
10.1	.....	1:500
10.2	.....	1:500
10.3	.....	1:500
10.4	.....	1:500
10.5	.....	1:500
10.6	.....	1:500
10.7	.....	1:500
10.8	.....	1:500
10.9	.....	1:500
10.10	.....	1:500
11.	Primjeri vertikalnih gabarita na liniji ograničenih vizura	1:250

UVODNE NAPOMENE

U izradi izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu DUP "Ulcinj-grad" - lokalitet **"PRISTAN"** - Izmjene i dopune pristupilo se na bazi Odluke o izmjeni i dopuni za određene urbanističke parcele u zahvatu Izmjena i dopuna DUP "Ulcinj-grad" -lokalitet **"PRISTAN"** , programskog zadatka, Zakona o planiranju i uređenju prostora i ugovora sklopljenog između Opštine Ulcinj i "INKOPLAN-a" d.o.o iz Podgorice.

Programskim zadatkom definisane - naznačene su parcele na kojima treba uraditi izmjene i dopune a koje se odnose na faze urbanizma , regulacije, parcelacije i spratnosti. Takođe se traže intervencije odnosno optimalno planiranje kvalitetnih vizura duž pojedinih ulica na šta je Plan dao tekstualne odgovore.

Intervencijama na bazi programa izazvane su promjene tačaka koordinata urbanističkih parcela kao i promjena urbanističkih indikatora a što je dato tabelarno.

U cilju očuvanja kvaliteta vizura postojećih objekata, a naročito na linijama tzv.ograničenih vizura sa donje strane puta ulice Ivana Milutinovića, svi novoplanirani objekti u tom kontekstu ne smiju preći visinu gradnje kojom bi se ugrozile vitalne nivelete postojećih objekata (*prizemlja, visoka prizemlja, recepcije*) sa gornje strane puta (*ugostiteljskih, stambenih i dr.*) kao npr.slučaj kod k.p.3309 i UP 37, ili slučaj koji se odnosi na hotel „Mediteran“, gdje susjedni objekat preko puta ulice na UP 250 može nesmetano graditi do visine od 5,9m od nivelete ulice Ivana Milutinovića, kao što je postojeći DUP „Pristan“ utvrdio.

Tehnicka infrastruktura Saobraćaj, Elektrotehnicka infrastruktura, Hidrotehnicka infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzazna arhitektura se nalaze u postojećoj dokumentaciji Izmjena i dopuna DUP "Ulcinj-grad" za lokalitet "PRISTAN" usvojen odlukom SO Ulcinj **br 02-91/4-12 od 31.01.2012. god.**, - "S.list CG" - opštinski propisi, broj 08/12) od 12.03.2012 god., i nijesu bile predmet intervencija.

Tabelarni pregled urbanističkih parcela sa indikatorima

Broj	Povrsina	Max.	Povrsina	Max.	Koeficij. izgradjen.	Koeficij. zauzet.	Namjena
UP	UP	spratnost	Prizemlja	BGRP	(ii)	(iz)	
	m2		m2	m2			
1	291	P+1(P+2)*	255	585	2	0.87	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
5	512	S+P+2	390	1462	2.8	0.8	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
10	1091	P(P+2)	633	1077	0.98	0.58	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
11	246	P+2	130	390	1.58	0.53	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
12	477	S+P+2	239	954	2	0.5	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
18	181	P+2	80	210	1.16	0.45	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
19	115	P+2	70	210	1.83	0.6	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
33	508	P+2	222	666	1.3	0.4	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
35	443	P+2	216	404	1.46	0.48	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
37	283	P+2	131	393	1.4	0.46	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
51	199	P+2	80	240	1.2	0.4	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
55	617	P+2	266	798	1.29	0.43	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
57	449	P+2	183	549	1.22	0.4	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
105	335	P+2+Pk	185	684	2.04	0.55	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
117	601	S+P+2	486	1458	2.43	0.81	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
150	196.2	P+4	105	530	2.7	0.53	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
152	155	P+3	58	232	1.5	0.4	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
167	125	P+3	78	312	2.5	0.6	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
170	200	S+P+2	124	369	1.84	0.61	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
172a	16.2	P+1	16.2	32.4	2	1	centralne djelatnosti (poslovanje)
172b	22.3	P+1	22.3	44.6	2	1	centralne djelatnosti (poslovanje)
172c	19.6	P+1	19.6	39.2	2	1	centralne djelatnosti (poslovanje)
172d	29.2	P+1	29.2	58.4	2	1	centralne djelatnosti (poslovanje)
176	159	S+P+2	106	318	2	0.6	centralne djelatnosti (smjestaj turista)
215	185	P+3	87	370	2	0.5	centralne djelatnosti (smjestaj turista)

*UP1 - objekat spratnosti P+1sa povučenim II spratom na dijelu objekta (objašnjenje u grafičkom prilogu)

*Zahtjev iz dopunskog amandmana br.6 nije u potpunosti sprovodljiv, jer ne postoji kvalitetan razlog da se na ukupnoj dužini od tačke br. 9 -19 ograniči visina gradnje do 1m' iznad nivelete ulice.

Na potezu od stare Kino sale do raskrsnice hotela "Galeb", obezbijedena je tražena vizura iz dopunskog amandmana 6. na ukupnoj dužini cca 70%.

U nekoliko segmenata na dužini cca 30% može da se tokom izdavanja urbanističkih uslova obezbjeđuje kompletne ili djelimične vizure na potezu **UP 2**, zatim na potezu od **UP 1** do tačke **99'**, zatim na potezu **UP 14**, na potezu od **UP 27** do **UP 39** a dalje gdje postoje realne mogućnosti planiranja vizuelnih koridora od **UP 49** do **UP 125** (*stari Kino*).

*Na zahtjev amandmana da se saobraćajnica koja počinje od granice zahvata plana kod "Kuće Dragovića" pa do UP250 predvidi u širini od 3,5 m, dajemo sledeće obrazloženje:

Obzirom da se radi o tzv.slijepoj ulici koja servisira veliki broj objekata (preko 15 objekata mješovite namjene /stanovanje-turizam), pogotovo u ljetnjoj sezoni dolazi do povećanog broja automobila što zahtjeva izvođenje kolovozne trake optimalne širine 5m'.

Obzirom na zatečeno stanje izvedenih objekata ovaj profil od 5 m' se transformiše na taj način što se od tačke 116 sjeverne strane saobraćajnice, profil sužava na mogućih 4 m' i tako sve do tačke 23 gdje je kritična širina 3,5 m', a dalje ponovo postepeno širi pa je od tačke 21 do kraja, ulica širine 5 m'.