



**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.:05-68/1-17
Ulcinj / Ulqin, 19.04.2017. god.

***Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta Opštine Ulcinj***

OVDJE

Dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br.1, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“, Opština Ulcinj

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

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



Sekretar,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



**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.:05-68/1-17
Ulcinj / Ulqin, 19.04.2017. god.

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/6 od 28.03.2012. godine („Sl.listCG“ – opštinski propisi, br.14/2012), na **Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju vjerskog objekta na urbanističkoj parceli br.1, koju čine dijelovi katstarskih parcela br.2874/1, 2878, 2876, 2817, 2818, 2856/3 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“, Opština Ulcinj

I. PLANIRANO STANJE:

- Urbanističku parcelu br.1 površine od 334,00m², formiraju:
- dio katastarske parcele br.2874/1 sa lista nepokretnosti br.607 KO Ulcinj površine od 317,00m², 1/1 svojina crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj,
 - dio katastarske parcele br.2878 sa lista nepokretnosti br.2397 KO Ulcinj površine od 1,00m², 1/1 svojina Lljunji A. Fuad iz Ulcinja Ulcinj,
 - dio katastarske parcele br.2876 sa lista nepokretnosti br.2166 KO Ulcinj površine od 1,00m², 1/1 svojina Lazović N. Nedžatin iz Ulcinja,
 - dio katastarske parcele br.2817 sa lista nepokretnosti br.5710 KO Ulcinj površine od 7,00m², 1/1 svojina Abazović D. Sulčo iz Ulcinja,
 - dio katastarske parcele br.2818 sa lista nepokretnosti br.5710 KO Ulcinj površine od 4,00m², 1/1 svojina Abazović D. Sulčo iz Ulcinja i

- dio katastarske parcele br.2856/3 sa lista nepokretnosti br.4969 KO Ulcinj površine od 4,00m², 2/56 susvojina Gošović Nada rođ.Đakonović, 2/56 susvojina Gojnić Anđelka, 4/56 susvojina Vukanović Borislav, 2/56 susvojina Bojbaša Mirjana rođ.Đakonović, 1/56 susvojina Đakonović B. Đuro, 5/56 susvojina Knežević L. Ljiljana, 2/56 susvojina Kostić Đ. Luka, 2/56 susvojina Đakonović Luka, 1/56 susvojina Jovanović Maja, 1/56 susvojina Jovanović Marko, 4/56 susvojina Vukadinović Miroslav, 2/56 susvojina Jovanović Nikola, 2/56 susvojina Kostić Nikola, 4/56 susvojina Čejović Olivera, 5/56 susvojina Knežević V. Petar, 2/56 susvojina Kostić RadmilaDjura Rada, 10/56 susvojina Knežević T. Ranko, 2/56 susvojina Đinović Slavka, 1/56 susvojina Đakonović B. Vasilisa i 2/56 susvojina Damjanović rođ.Kostić Vesna.

"Situacija urbanističke parcele br.1 " u R=1/400 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

Namjena planiranog objekta je; vjerski objekat. - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.7a. „Namjena površina“.

Planirani programski pokazatelji za parcele sa novoplaniranim objektom

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	Max površina prizemlja (m ²)	Max bruto građevinska površina (m ²)	Max spratnost	Namjena
1	334	150	300	P+1	Vjerski objekat

Gabariti objekata: Planirani gabariti objekta je prikazan na karti br.8 „Parcelacija“ – grafički prilog ovih uslova.

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 150,00 m².

Max. bruto građevinska površina objekta 300,00 m².

Spratnost planiranog objekta: max. spratnost objekta je P+1 (prizemlje i sprat), u grafičkom prilogu prikazane su kroz kartu br.8 „Parcelacija“.

Krov: krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom ili ravan. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge.

Parcelacija i regulacija

Na dijelovima katastarskih parcela br.2874/1, 2878, 2876, 2817, 2818, 2856/3 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.1 sa površinom od 334,00 m² i na njima je planiran objekat spratnosti P+1 (prizemlje i sprat).

Na grafičkom prilogu, karta br.9 "Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele", prikazane su granice urbanističke parcele.

Urbanistička parcela nema pristup direktno sa saobraćajnice. Ima pješačku komunikaciju

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" predstavljena urbanistička parcela, građevinske linije i površine na kojima se može planirati objekat.

Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat je u grafičkim prilogom.

Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi, što omogućava očitavanje neophodnih

elemenata za prenošenje na teren. Takođe, na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" su date i površine za izgradnju koje predstavljaju orijentir u kojim granicama se može planirati objekat. Karakteristične prelomne tačke ovih građevinskih linija date su u grafičkom prilogu sa spiskom koordinata. Ove građevinske linije su građevinske linije na zemlji.

Građevinske linije iznad zemlje, građevinske linije erкера, balkona i sl. ispusta, za ulične nizove može biti izuzetno do max 1,2 m preko urbanističkih parcela.

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

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

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

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica sa ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Na novoplaniranoj **UP1** je planiran vjerski objekat spratnosti P+1 sa parametrima datim u tabelarnom dijelu plana.

Planirani objekat

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

- Namjena objekta je za vjerski objekat.
- Horizontalni gabarit je dat tabelarno. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi, indeks zauzetosti je max. **0, 40**.
- Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum **2,0** m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.
- Kota prizemlja dozvoljena je do **1, 20** m od kote terena.
- Krovove raditi kose, dvovodne, viševodne ili ravne. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.
- Urbanističkoj parceli br.1, zbog konfiguracije terena i postojećeg građevinskog fonda nije moguće obezbijediti kolski pristup. Istoje Planom obezbijeđen pješački pristup, a parkiranje obezbijeđeno na javnim površinama.
- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. **0,40**. Ostali parametri su iz prethodnog teksta.

- Ukoliko je širina urbanističke parcele manja od 10,00m obaveza je izgradnja dvojnog objekta.

Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeci, dvojni ili u nizu, a sve u skladu sa planskim parametrima i građevinskim linijama. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost suseda s tim što se na fasadi prema susedu ne mogu postavljati otvori. Na parcelama čija je širina fronta prema ulici manja od 12m objekti se moraju postavljati kao dvojni ili u nizu ali bez otvora na fasadi koja leži na granici parcele.

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

Uređenje urbanističke parcele

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

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od **1, 50 m**. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do **2, 00 m**.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Opšti uslovi za izgradnju

- Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;
- Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;
- Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;
- Gabarit objekta projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteren – prizemlje - sprat);
- U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;
- Kose krovove na objektima raditi kao dvovodne ili četvorovodne, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa;
- Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu, ispuste predvidjeti do 1.2 m van građevinske linije objekta;
- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim uslovima, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- Prilikom izgradnje objekta u cilju obezbeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekta mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih

- snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- Izbor fundiranja objekta prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta;
 - Za izgradnju objekta koristiti kvalitetne i savremene materijale;
 - Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.
 - Svaki objekat planirati na urbanističku parcelu i lokacija mora biti projektovana u skladu sa vežećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

Preporuke za aseizmičko projektovanje

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primjeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-gradjevinskim projektovanjem. U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko projektovanje.

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

-Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja

-Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenjakonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i

-Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:

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

Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl.projektno seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

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

Preporuke koje se tiču gradjevinskog materijala:

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

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

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

Na području koje pokrivaju DUP-ovi moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih gradjevinskih materijala.

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

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

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

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

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

MJERE ZAŠTITE

Zaštita životne sredine

Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađivanja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštita tla od zagađivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagađivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Mjere zaštite od požara

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja u najvećoj mogućoj mjeri objektima je obezbijeđen kolski ili kolsko pješački pristup za vatrogasna vozila. Zbog specifične izgradnje i položaja pojedinih objekata i sklopova objekata, kao i velike izgrađenosti, za dio objekata nije bilo moguće obezbijediti kolski pristup, već će se gašenje u slučaju požara organizovati sa određene udaljenosti.

Širine glavnih saobraćajnica, izvan starog jezgra carsije, prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem nije bilo moguće obezbijediti potrebnu udaljenost između pojedinih objekata, tako da je područje zahvata Plana veoma rizično u slučaju pojave požara.

U cijeloj zoni zahvata obezbijeđeni su uslovi za evakuaciju građana, preko kolsko pješačkih i pješačkih puteva do najbližih saobraćajnica i zelenih površina.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju (Sl. list. CG br. 13/07) prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte većih kapaciteta turističkog stanovanja potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.

Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.

Smjernice za racionalnu potrošnju energije i energetska efikasnost

Upotreba solarne energije i energije vjetra, kiše, čak i otpadnih voda može da se integriše u manji ili viši zatvoren sistem.

U fazi projektovanja objekata, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn biće od ključnog značaja za uspjeh i podrazumijevaće sljedeće mjere:

- redukovanje energije (lokalni građevinski materijali);
- energetska efikasna plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina;
- korišćenje dnevne svjetlosti za osvetljavanje prostora, djelotvorna ventilacija, hlađenje;
- prirodni sistemi za ventilaciju na pogon vjetra;
- efikasna zaštita od sunca;
- inovativni sistemi niske energije, male buke;
- fleksibilnost i prilagodljivost za buduće promjene.

SAOBRAĆAJ

Saobraćaj u mirovanju

Urbanističkoj parceli br.1, zbog konfiguracije terena i postojećeg građevinskog fonda nije moguće obezbijediti kolski pristup. Istim je Planom obezbijeden pješački pristup, a parkiranje obezbijeđeno na javnim površinama.

Urbanističkoj parceli br.1 kojoj je zbog konfiguracije terena moguće obezbijediti jedino pješečki prilaz (stepenicama) parkiranje je organizovano kao površinsko parkiranje u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pješečkim stazama je omogućen prilaz parceli.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Zelene površine vjerskih objekata

Reprezentativnost vjerskih objekata, uređenje terena i posebno briga o održavanju zelenila, doprinijet će da ono ima pored zaštitne i veliku estetsko dekorativnu funkciju, gdje se na malim površinama mogu naći i divna i velika drvoredna stabla, soliterna stabla lišćara i četinara, ukrasno grmlje, perene, žive ograde i travnjaci sa sezonskim cvijećem.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA

Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije:

- gornje-kredni krečnjaci i dolomiti i*
- srednje eocenski krečnjaci*
- grudvasti i kvrgavi krečnjaci*
- eoceni fliš-pokriven deluvijalnim glinovitim sedimentima*

Krečnjaci su osnovna stijenska masa, dok su dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti redje zastupljeni. Deluvijalni glinoviti sediment je prisutan u ravanskim dijelovima područja DUP-ova.

Prema vodopropusnosti krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti.

Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju pretežno V-VI kategoriji iskopa (razbijanje se vrši trnokopom, čuskijama, klinovima uz povremenu upotrebu eksploziva).

Teren područja pokrivenog DUP-ovim je prema postojećim studijama je uglavnom karakterisan kao stabilan i uslovno stabilan teren.

Stabilan teren je teren na kome prirodni činioci i djelatnost čovjeka ne mogu izazvati poemećaj stabilnosti. U ovu kategoriju spadaju krečnjačke i dolomitične krede i eocenski krečnjaci, izuzev neposrednog oboda prema moru. Nestabilni teren je teren koji je stabilan u prirodnim uslovima, ali pri izvođenju inženjersko geoloških radova, ili pri izrazitim promjenama prirodnih činilaca može da postane nestabilan.

KLIMATSKI USLOVI:

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

Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.

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

Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.

Osunčavanje - Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.

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

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

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

POSEBNI USLOVI:

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

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

III. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke CEDIS-a koje su dostupne na sajtu CEDIS-a. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

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

1. Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugi 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;

V. 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.

VI. 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.

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

VIII. 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-nacrt)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.

IX. 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;
- Energetsku efikasnost 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.

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

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meraja 2“ u R=1/500 i "Situacija urbanističke parcele br.1“ u R=1/400.

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

NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje gradjevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose za:

- dio katastarske parcele br.2878 sa lista nepokretnosti br.2397 KO Ulcinj površine od 1,00m², 1/1 svojina Lljunji A. Fuad iz Ulcinja Ulcinj,
- dio katastarske parcele br.2876 sa lista nepokretnosti br.2166 KO Ulcinj površine od 1,00m², 1/1 svojina Lazović N. Nedžatin iz Ulcinja,
- dio katastarske parcele br.2817 sa lista nepokretnosti br.5710 KO Ulcinj površine od 7,00m², 1/1 svojina Abazović D. Sulčo iz Ulcinja,
- dio katastarske parcele br.2818 sa lista nepokretnosti br.5710 KO Ulcinj površine od 4,00m², 1/1 svojina Abazović D. Sulčo iz Ulcinja i
- dio katastarske parcele br.2856/3 sa lista nepokretnosti br.4969 KO Ulcinj površine od 4,00m², 2/56 susvojina Gošović Nada rođ.Đakonović, 2/56 susvojina Gojnić Anđelka, 4/56 susvojina Vukanović Borislav, 2/56 susvojina Bojbaša Mirjana rođ.Đakonović, 1/56 susvojina Đakonović B. Đuro, 5/56 susvojina Knežević L. Ljiljana, 2/56 susvojina Kostić Đ. Luka, 2/56 susvojina Đakonović Luka, 1/56 susvojina Jovanović Maja, 1/56 susvojina Jovanović Marko, 4/56 susvojina Vukadinović Miroslav, 2/56 susvojina Jovanović Nikola, 2/56 susvojina Kostić Nikola, 4/56 susvojina Čejović Olivera, 5/56 susvojina Knežević V. Petar, 2/56 susvojina Kostić Radmila Djura Rada, 10/56 susvojina Knežević T. Ranko, 2/56 susvojina Đinović Slavka, 1/56 susvojina Đakonović B. Vasilisa i 2/56 susvojina Damjanović rođ.Kostić Vesna, koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekta.

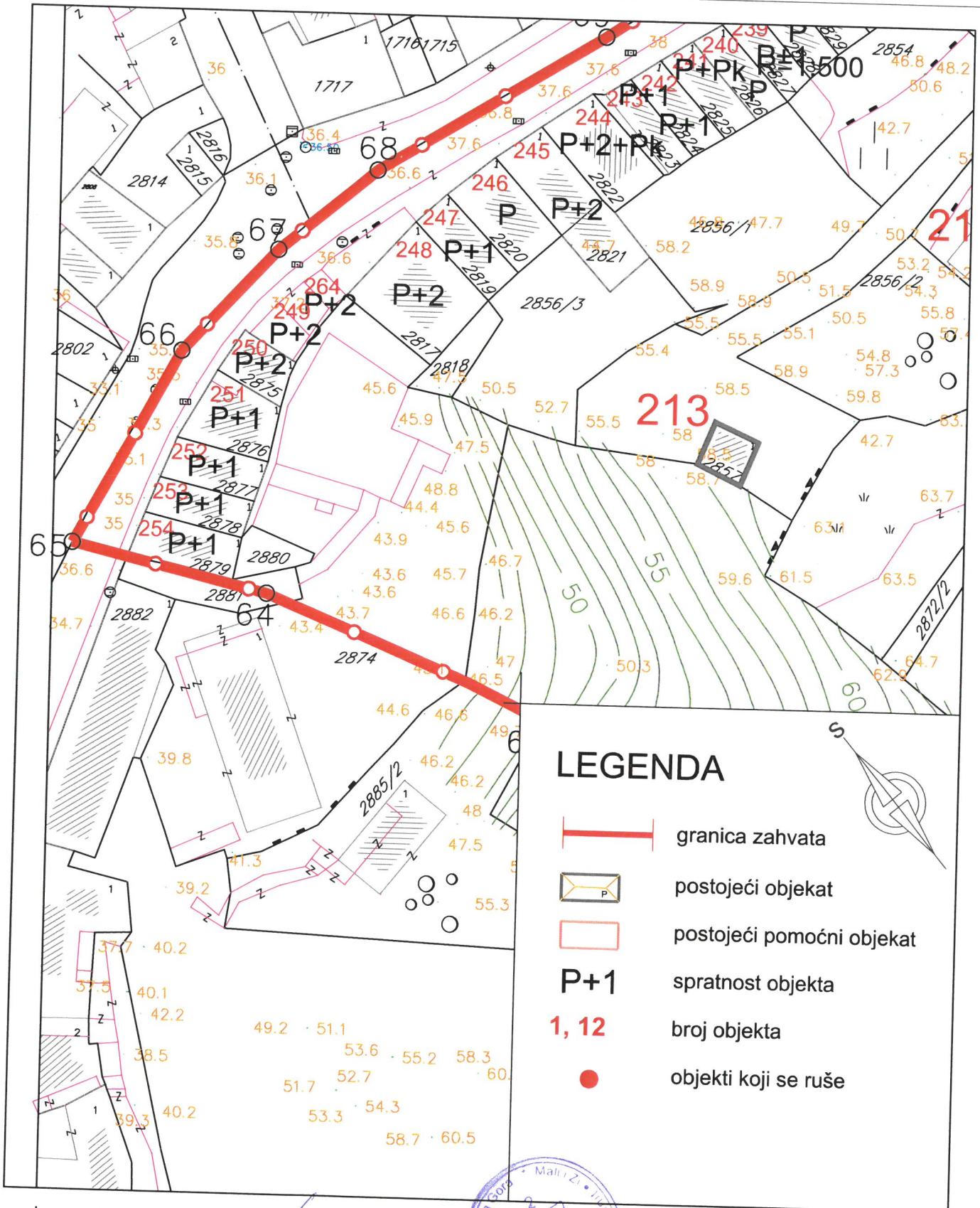
Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

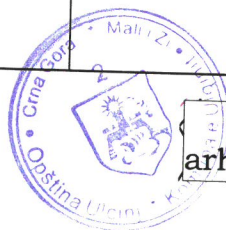


Sekretar,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2" Plan br.6 analiza postojećeg stanja i oblici intervencija

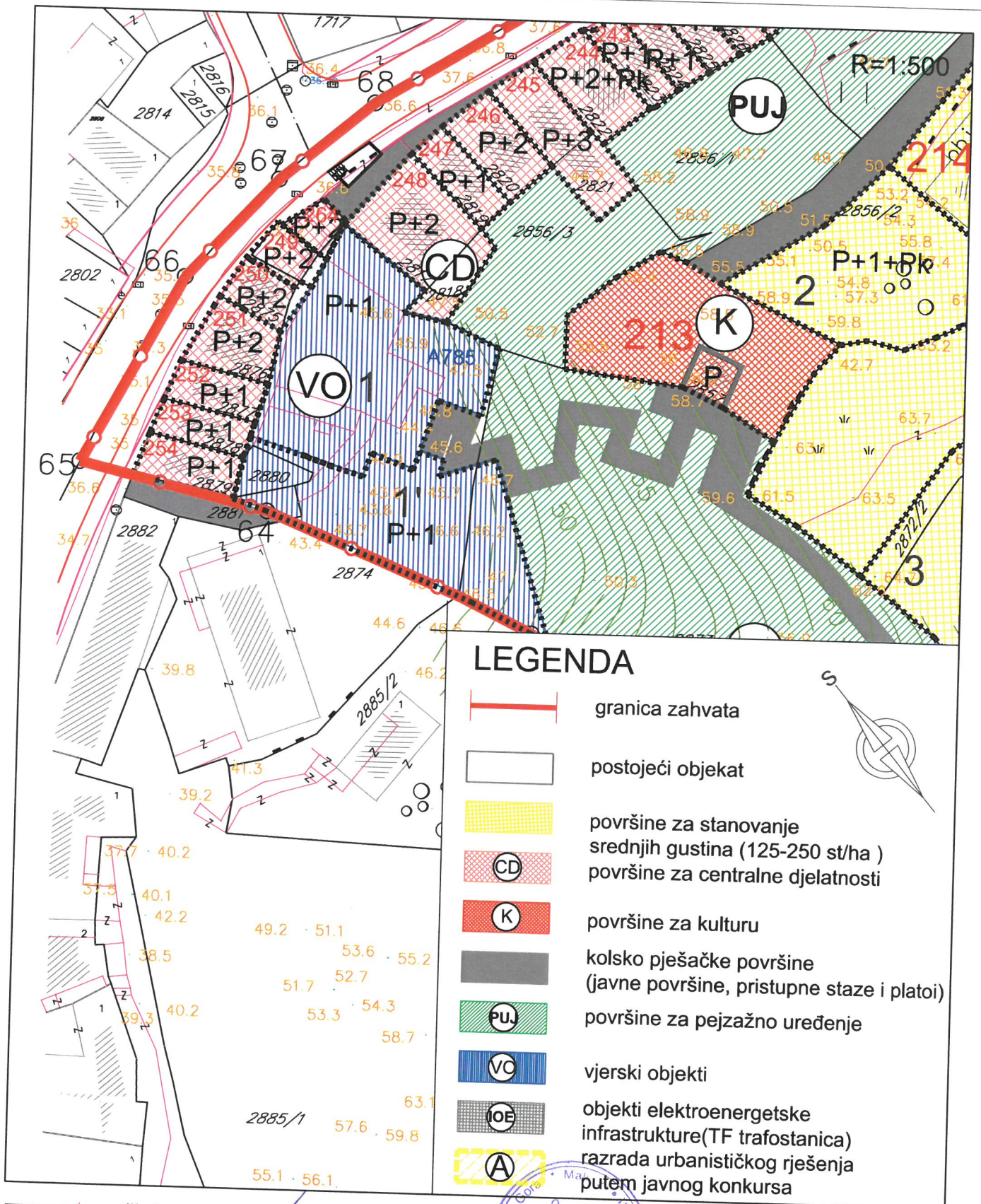


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meraja 2" Plan br. 07 "Namjene površina"

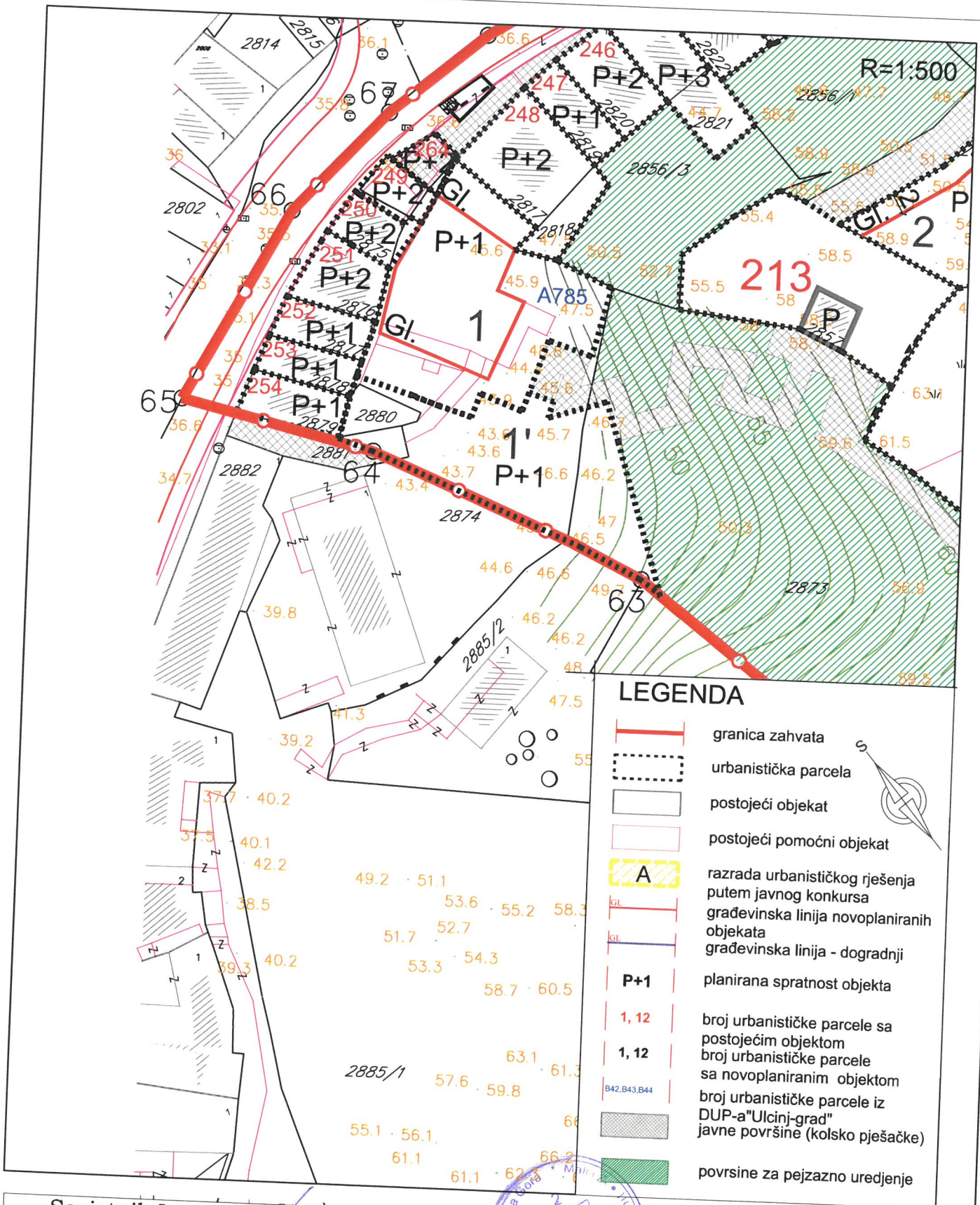


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

Sekretar
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2" Plan br.8 Parcelacija

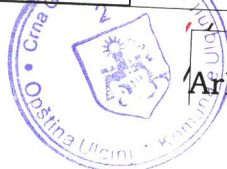


LEGENDA

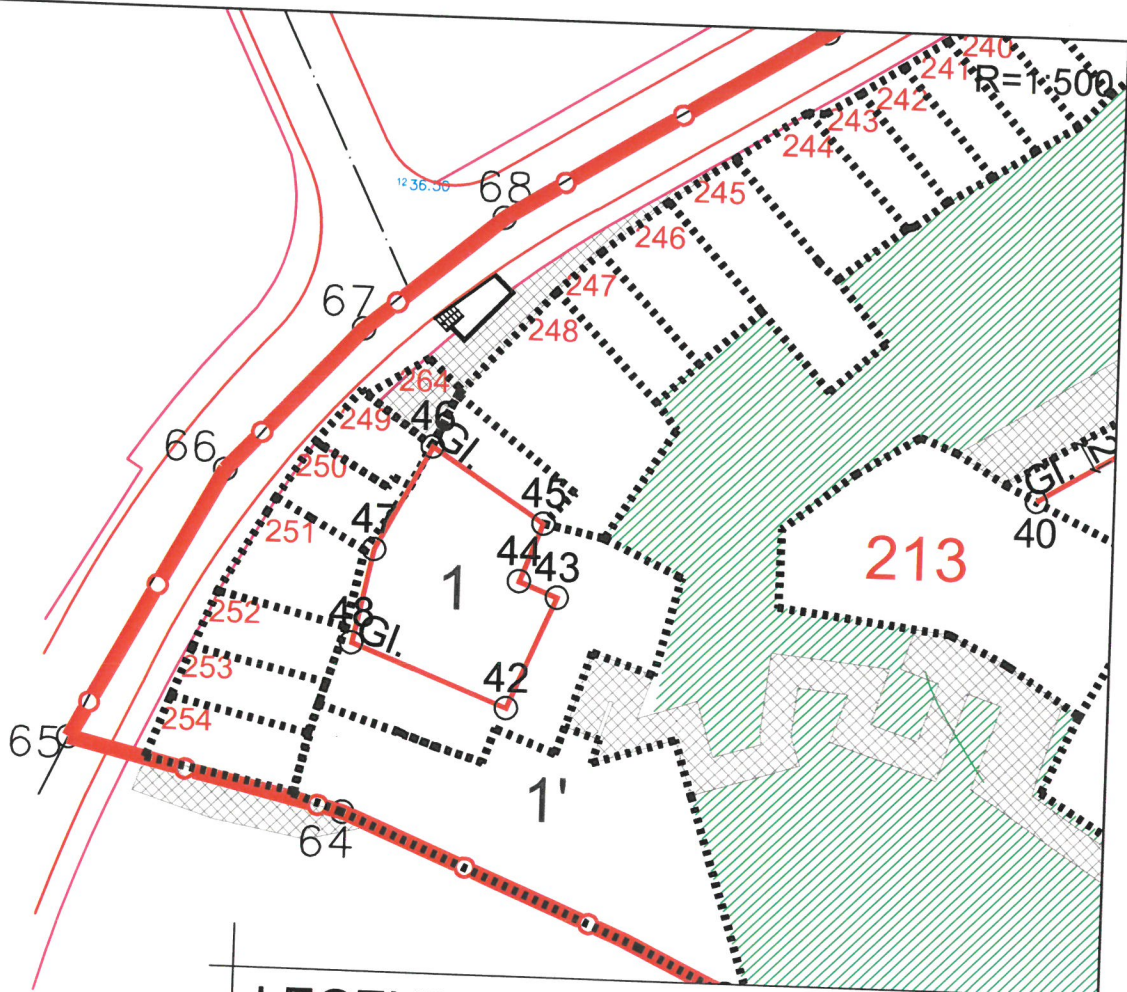
- granica zahvata
- urbanistička parcela
- postojeći objekat
- postojeći pomoćni objekat
- razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa
- građevinska linija novoplaniranih objekata
- građevinska linija - dogradnji
- planirana spratnost objekta
- broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj-grad"
- javne površine (kolsko pješačke)
- površine za pejzazno uređenje

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








Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2" Plan br.9a koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija i dogradnje



LEGENDA

-  granica zahvata
-  građevinska linija novoplaniranih objekata
-  građevinska linija - dogradnji
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela (javne površine) kolsko pješačke
-  razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija - dogradnji

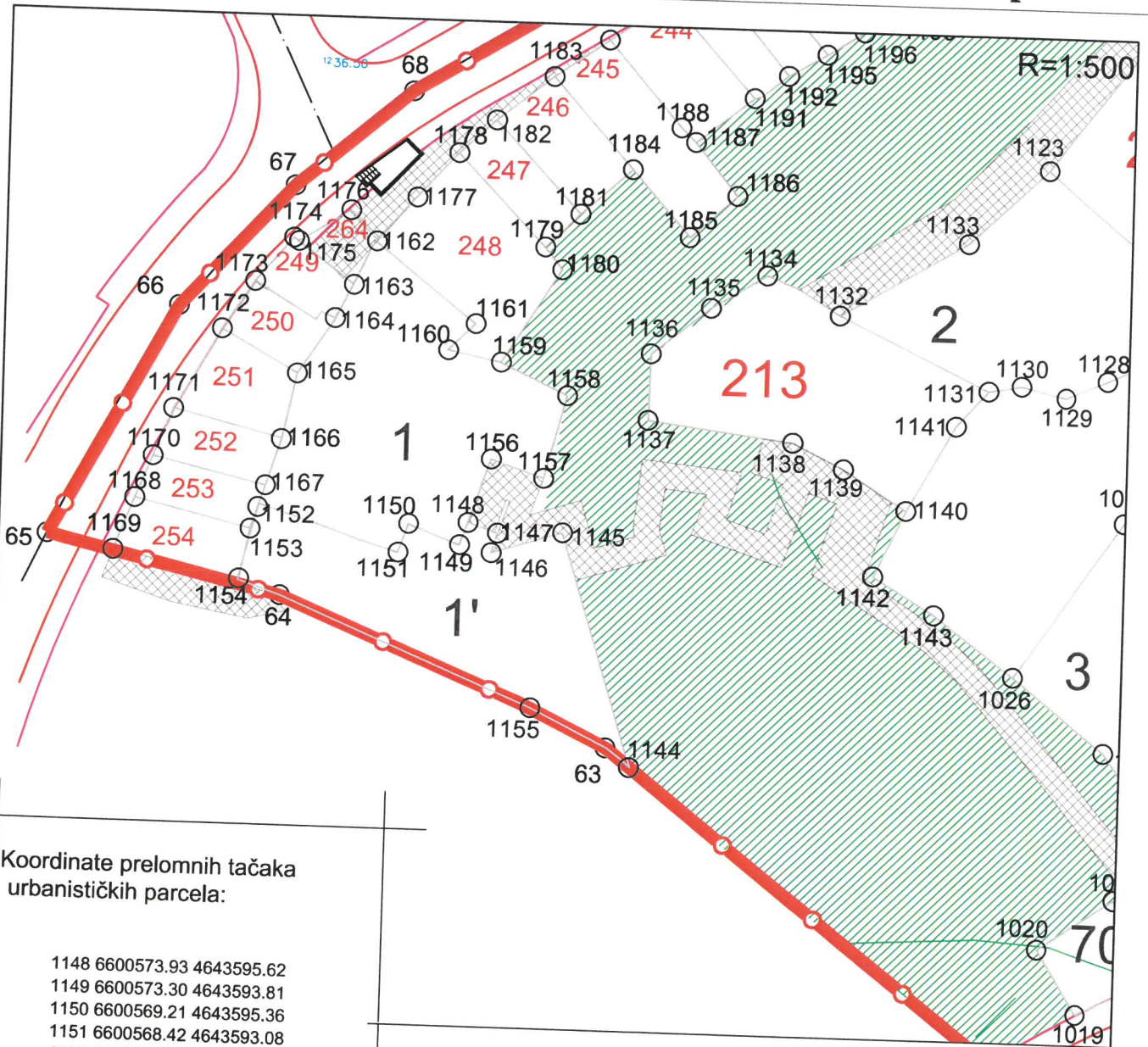
42 6600569.86 4643596.75
 43 6600573.09 4643604.32
 44 6600570.48 4643605.33
 45 6600572.01 4643609.30
 46 6600564.39 4643614.23
 47 6600560.63 4643607.17
 48 6600559.32 4643600.80

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



Sekretar
 arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2" Plan br.9 koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele

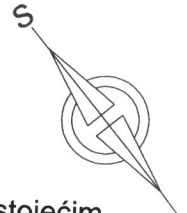


Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela:

1148 6600573.93 4643595.62
 1149 6600573.30 4643593.81
 1150 6600569.21 4643595.36
 1151 6600568.42 4643593.08
 1152 6600557.18 4643596.32
 1153 6600556.62 4643594.58
 1154 6600555.83 4643590.60
 1155 6600579.25 4643581.01
 1156 6600575.62 4643600.72
 1157 6600579.81 4643599.33
 1158 6600581.51 4643605.97
 1159 6600576.20 4643608.45
 1160 6600572.01 4643609.30
 1161 6600574.12 4643611.44
 1162 6600566.12 4643617.76
 1163 6600564.34 4643614.26
 1164 6600562.93 4643611.55
 1165 6600560.03 4643607.07
 1166 6600558.92 4643601.78
 1167 6600557.73 4643598.06

LEGENDA

-  granica zahvata
- 1, 12** broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1,12** broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- 1299, 1230... koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela
-  (javne površine) kolsko pješačke

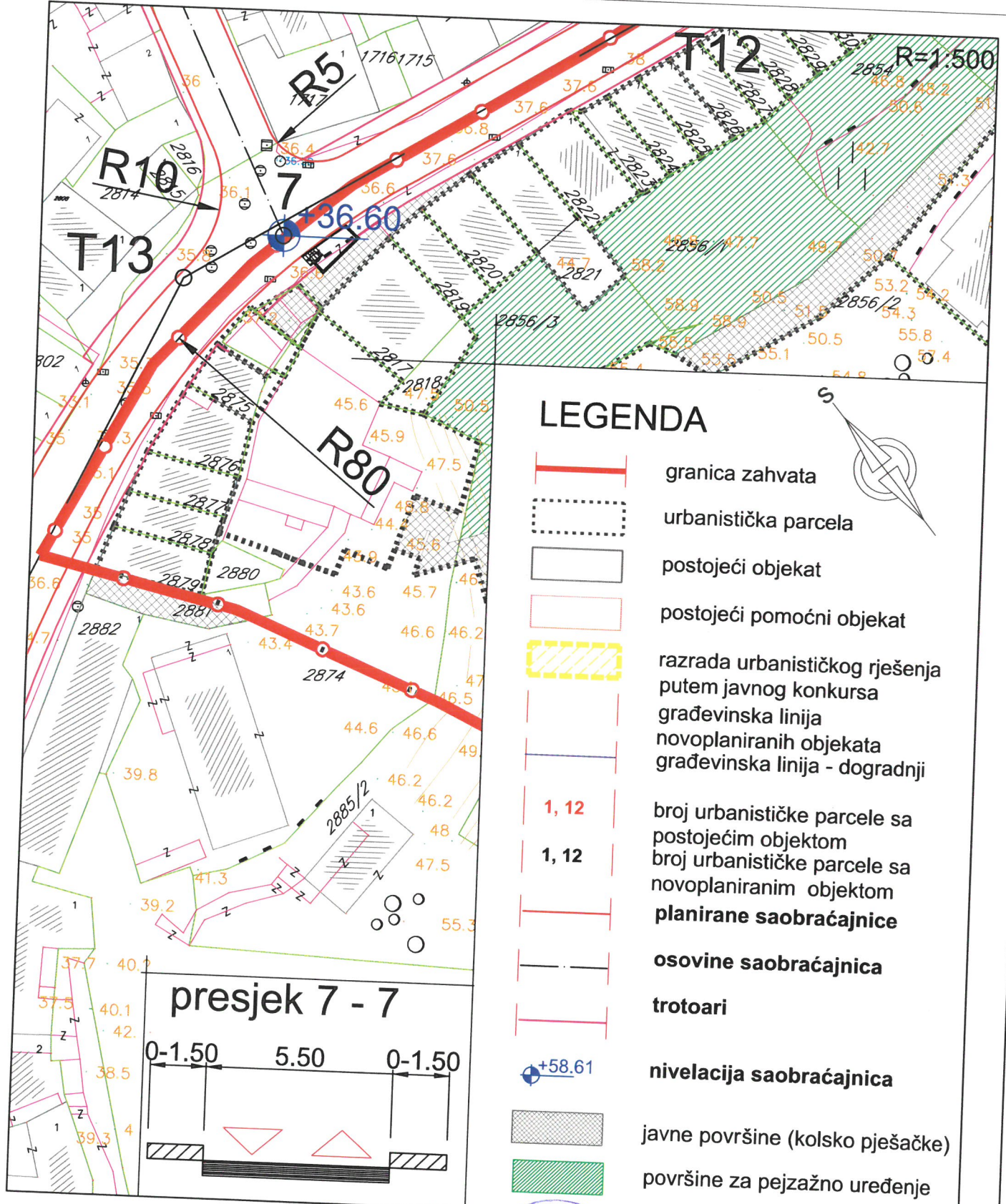


Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar
 arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

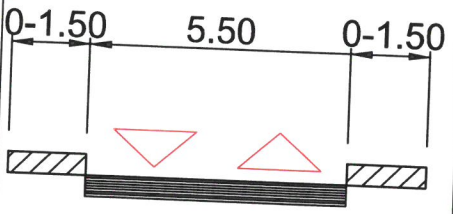
Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2" Plan br.10 Saobraćaj



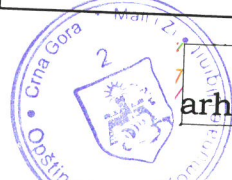
LEGENDA

- granica zahvata
- urbanistička parcela
- postojeći objekat
- postojeći pomoćni objekat
- razrada urbanističkog rješenja putem javnog konkursa
- građevinska linija novoplaniranih objekata
- građevinska linija - dogradnji
- broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- planirane saobraćajnice
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- nivelacija saobraćajnica
- javne površine (kolsko pješačke)
- površine za pejzažno uređenje

presjek 7 - 7

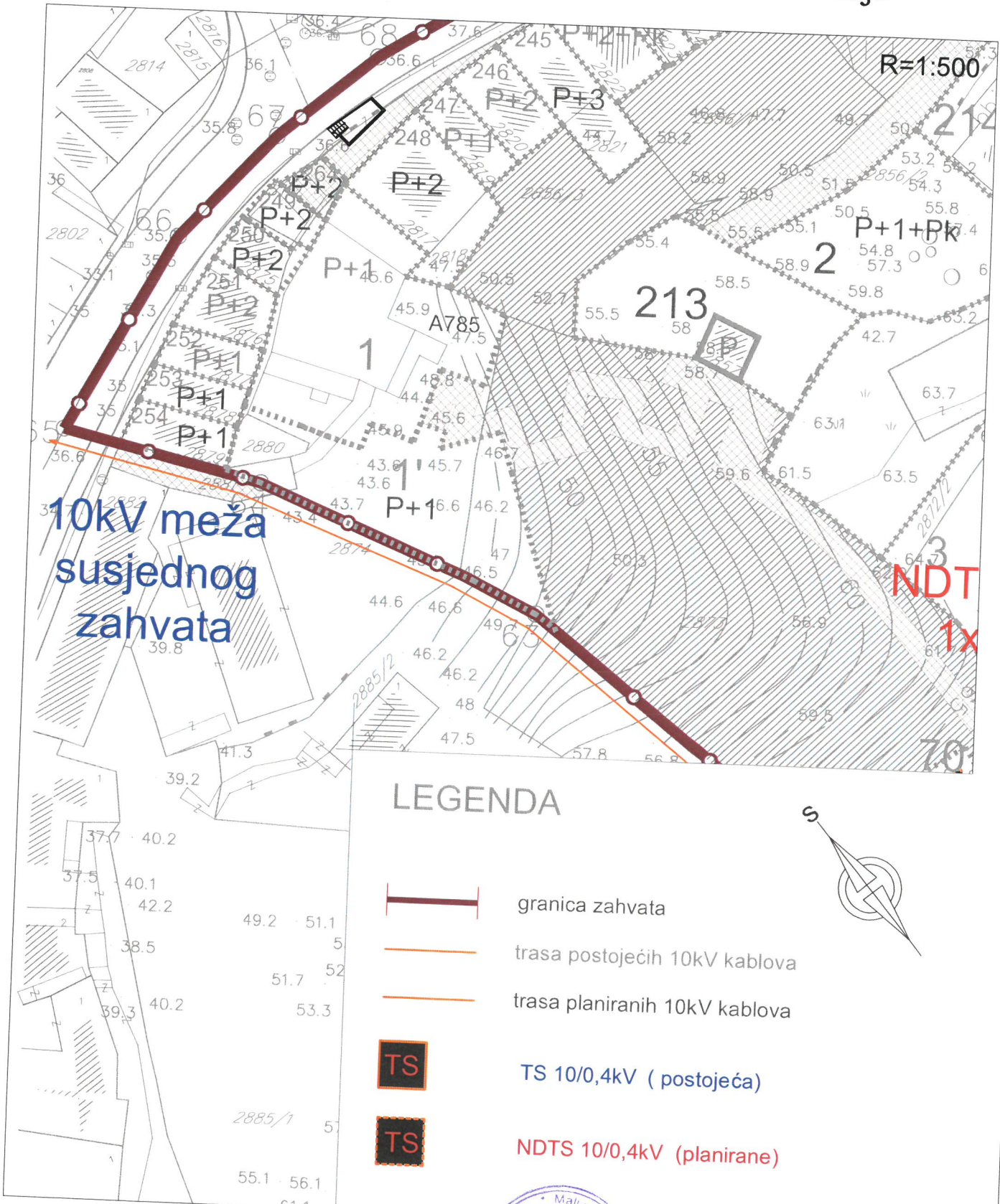


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2" Plan br.11 elektroenergetika-planirano stanje

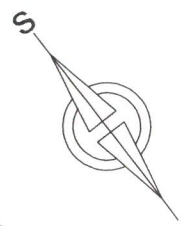


10kV meža
susjednog
zahvata

NDT
1x

LEGENDA

-  granica zahvata
-  trasa postojećih 10kV kablova
-  trasa planiranih 10kV kablova
-  TS 10/0,4kV (postojeća)
-  NDTs 10/0,4kV (planirane)



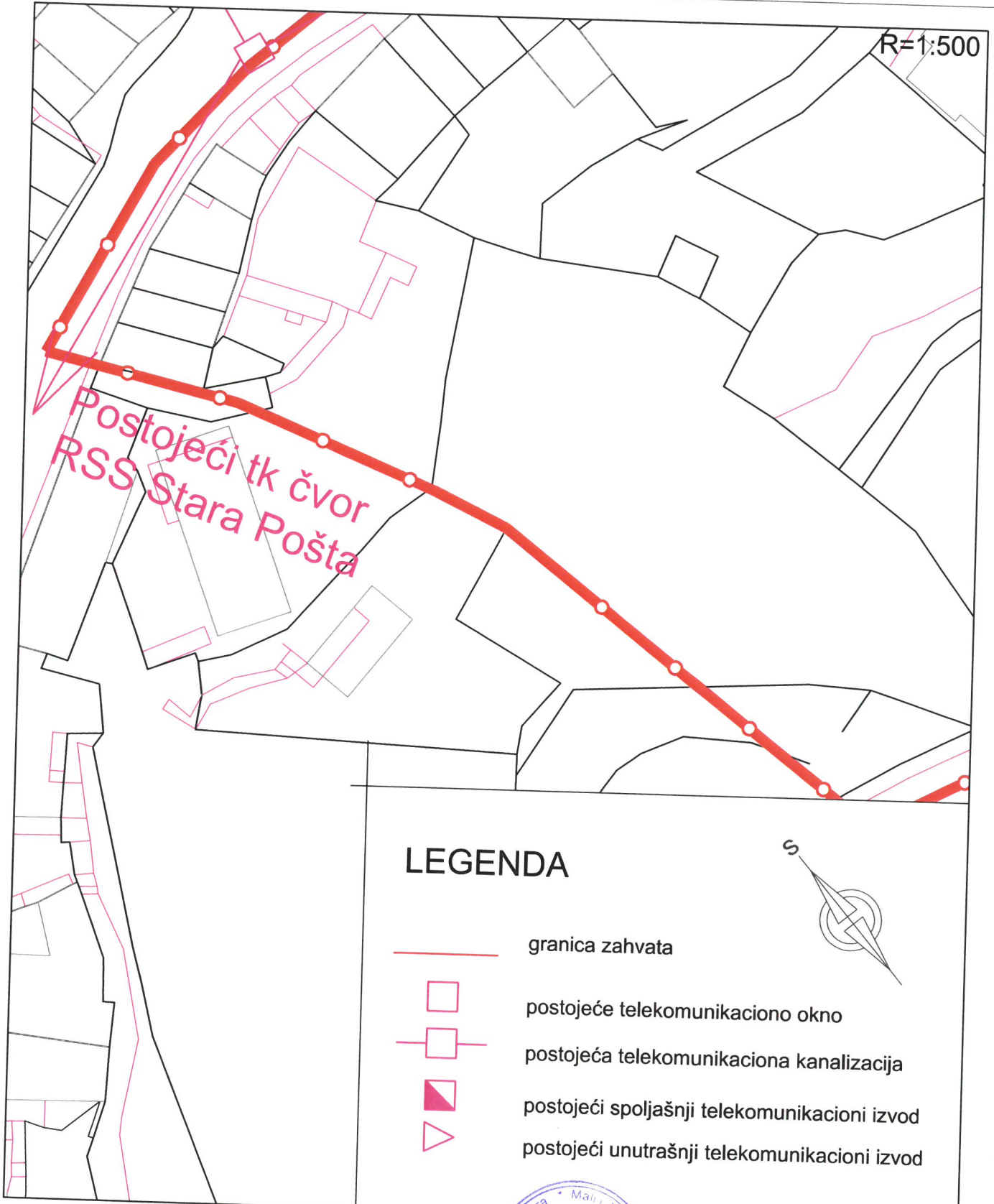
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.



Sekretar
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

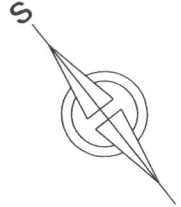
Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"
Plan br.12 telekomunikaciona infrastruktura-postojeće

R=1:500

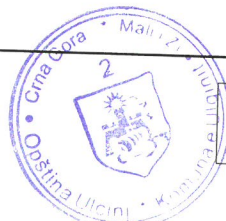


LEGENDA

- granica zahvata
- postojeće telekomunikaciono okno
- ▭ postojeća telekomunikaciona kanalizacija
- ▣ postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod
- ▵ postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod

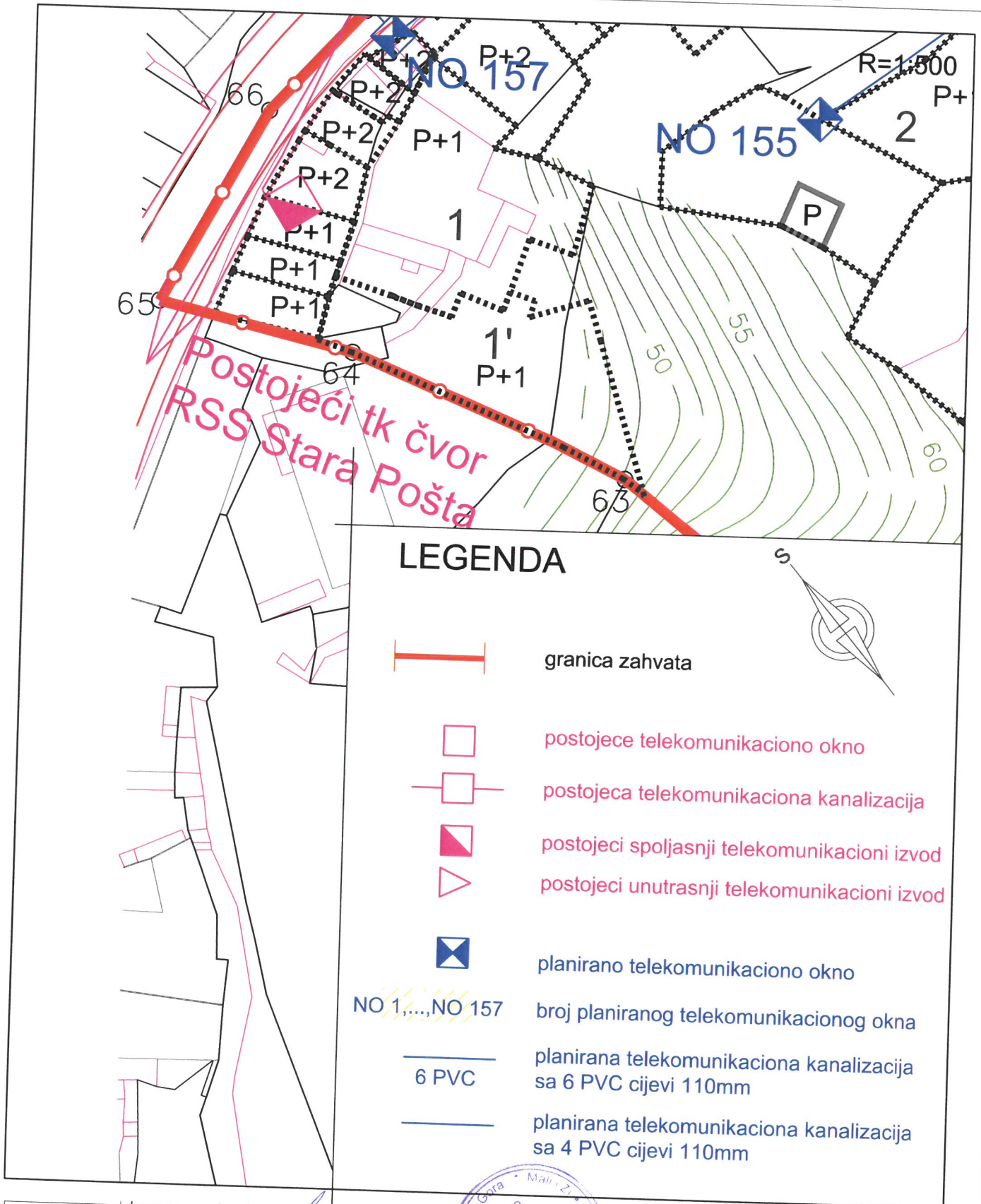


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

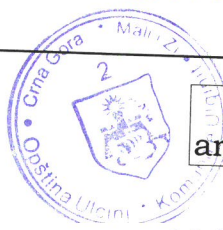


Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"
Plan br.12a telekomunikaciona infrastruktura-plan



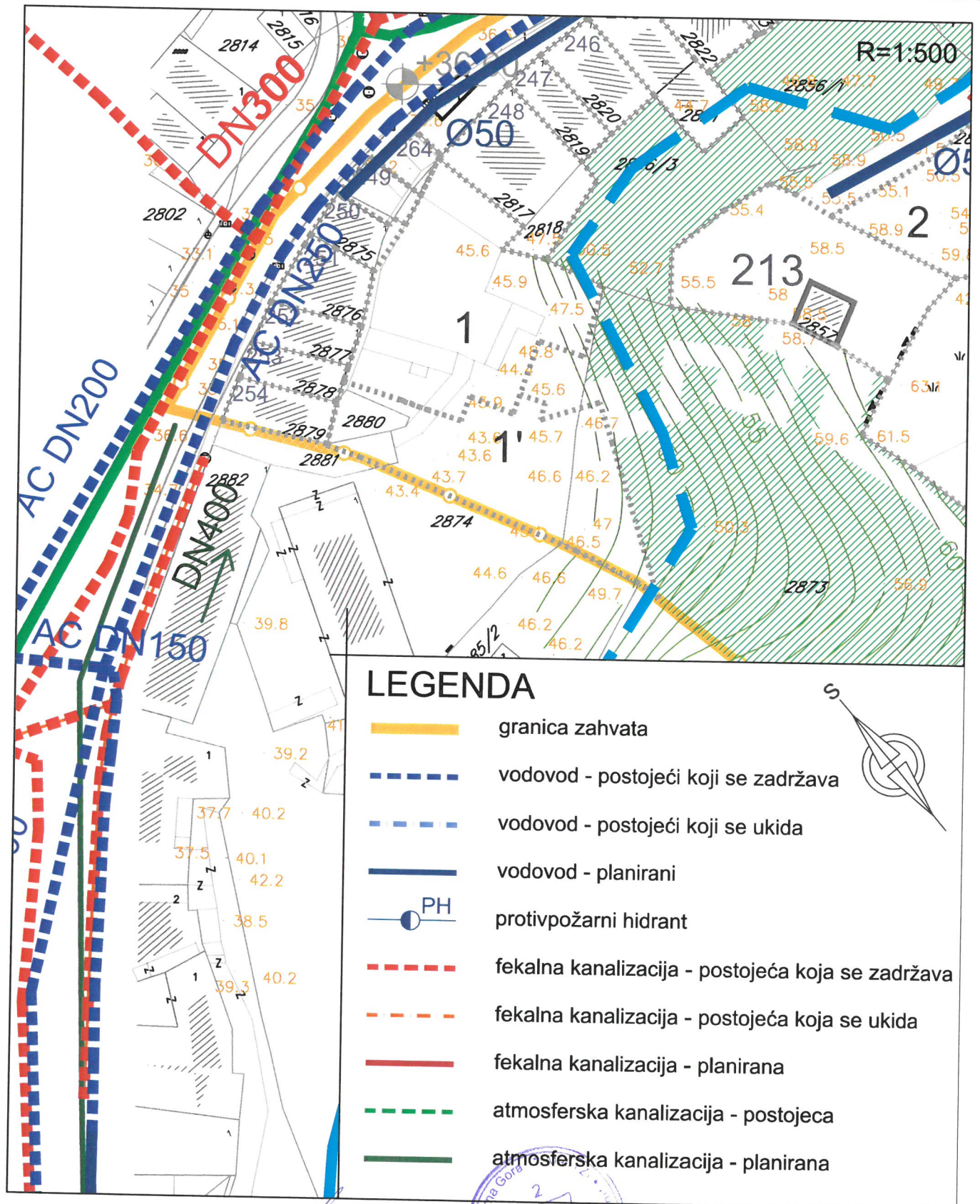
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2"

Karta br.13 hidrotehnička infrastruktura

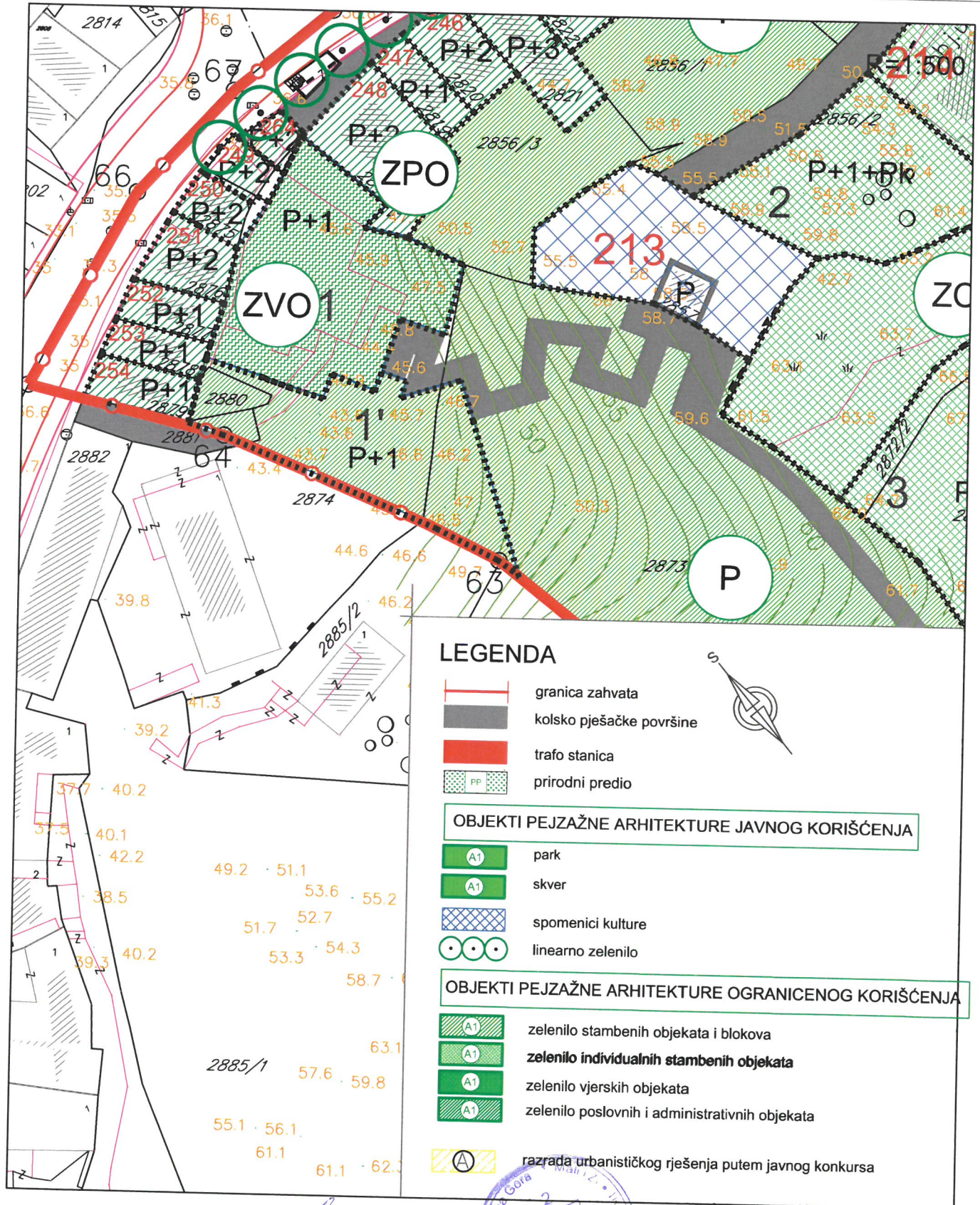


Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

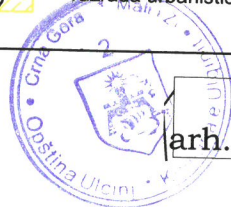


Sekretar
 arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meraja 2" Plan br.14 pejzažna arhitektura



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



Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

**PODRUČNA JEDINICA**

ULCINJ

Broj: 108-956-486/2017

Datum: 09.02.2017

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZAPROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-87/2017 OD 08 02 2017 GOD , ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 607 - 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
2874	1		12 49		ULCINJ	Zemljište uz vanprivr. zgradu		496	0.00
2874	1		12 49		ULCINJ	Sume 4. klase		377	1.96
2874	1	1	12 49		ULCINJ	Bogomolje		141	0.00
								1014	1.96

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002006235	- - Svojina CG-Subjekt raspolaganja Opština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2874	1	1	Bogomolje	0	P 141	Svojina - - Svojina CG-Subjekt raspolaganja Op ština Ulcinj ULCINJ ULCINJ Ulcinj
						1/1 0000002006235

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).



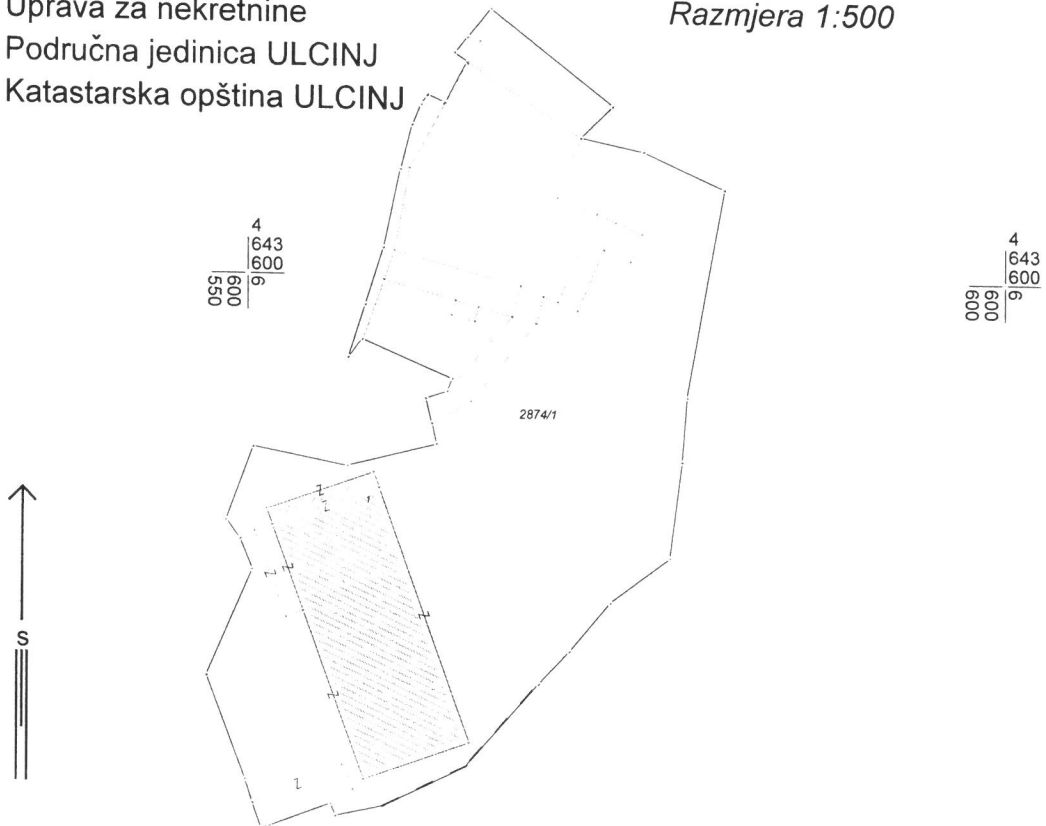
za Načelnik: 9

Čaprići Dževdet

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

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
2874/1	ZEMLIŠTE U VANPRIVR. ZCP	—	ULCINJ		4	96		
	ŠUMA	4	-/-		3	77		
	BOGOMOLJE	—	-/-		1	41		
					10	14		

Ulcinj 09 02 2017 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella



NAČELNIK
 Čaprići Dževdet dipl. prav.

[Handwritten signatures of Jenuz Sella and Čaprići Dževdet]

Situacija urb. parc br.1 sa Dup-a Ulicinj-grad
za lokalitet Meraja 2

Urbanistička parcela br.1=334.00 m²
sa ID DUP-a Meraja 2

Dio kat. parc. br. 2874/1=317.00 m² sa lista nepokretnosti br.607 Ko Ulicinj svojina Crne Gore raspodaganje Opštine Ulicinj
Dio kat. parc. br. 2878=1.00 m² sa lista nepokretnosti br.2397 Ko Ulicinj svojina Ljiljani Fuad
Dio kat. parc. br. 2876=1.00 m² sa lista nepokretnosti br.2397 Ko Ulicinj svojina Lazović Nedžad
Dio kat. parc. br. 2817=7.00 m² sa lista nepokretnosti br.5710 Ko Ulicinj svojina Abazović Sulko
Dio kat. parc. br. 2818=4.00 m² sa lista nepokretnosti br.5710 Ko Ulicinj svojina Abazović Sulko
Dio kat. parc. br. 2856/3=4.00 m² sa lista nepokretnosti br.4969 Ko Ulicinj susvojina Čočević Nada, Čojnić Anđelka, Vukanović Borislav, Bojbaš Mirjana, Djakonović Djuro, Knežević Ljiljana, Kostić Luka, Djakonović Luka, Jovanović Maja, Jovanović Marko, Vukanović Miroslav, Jovanović Nikola, Kostić Nikola, Čepović Olivera, Knežević Petar, Kostić Radmila- Rada, Knežević Ranko, Djimović Slavka, Djakonović Vasilisa i Damjanović Vesna

R=1:400

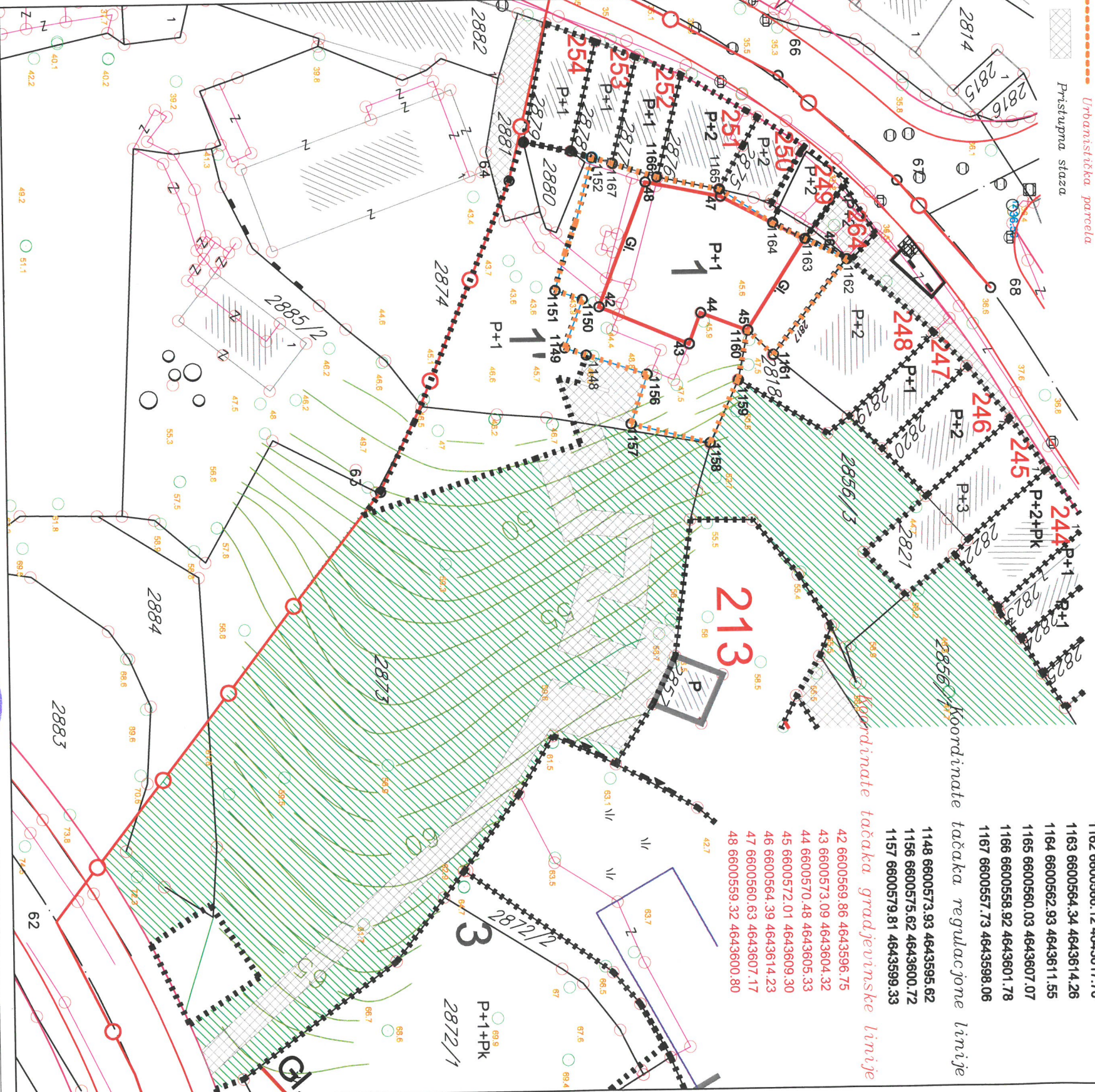
Koordinate urb. parcelle br.1

1148 6600573.93 4643595.62
1149 6600573.30 4643593.81
1150 6600569.21 4643595.36
1151 6600568.42 4643593.08
1152 6600557.18 4643596.32
1156 6600575.62 4643600.72
1157 6600579.81 4643599.33
1158 6600581.51 4643605.97
1159 6600576.20 4643608.45
1160 6600572.01 4643609.30
1161 6600574.12 4643611.44
1162 6600566.12 4643617.76
1163 6600564.34 4643614.26
1164 6600562.93 4643611.55
1165 6600560.03 4643607.07
1166 6600558.92 4643601.78
1167 6600557.73 4643598.06

tačka regulacione linije

1148 6600573.93 4643595.62
1156 6600575.62 4643600.72
1157 6600579.81 4643599.33
42 6600569.86 4643596.75
43 6600573.09 4643604.32
44 6600570.48 4643605.33
45 6600572.01 4643609.30
46 6600564.39 4643614.23
47 6600560.63 4643607.17
48 6600559.32 4643600.80

Koordinate tačka gradjevine linije



Urbanistička parcela
Pristupna staza

Obradio:
Pjeter Dobrec geom.



Sekretar,
Arh. Aleksandar Dabović