



**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 - 464/1-17
Ulcinj / Ulqin, 01.06.2017. god.

- 1. Voglić J. Dževdet i**
- 2. Voglić H. Lirija**

ULCINJ
Pristan, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu br.148, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, Opština Ulcinj

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

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



Sekretar,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



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

Br./ Nr.:05 - 464/1-17
Ulcinj / Ulqin, 01.06.2017. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/4 od 31.01.2012. godine ("Sl.list CG"– opštinski propisi, br.8/12), na zahtjev **Voglić Lirije**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje i centralne
djelatnosti na urbanističkoj parceli br.148, koju čini katstarska parcela br.3112 KO
Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“,
Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE:

Na grafičkom prilogu br.07 "Plan intervencije na postojećim objektima" na katstarsku parcelu br.3112 KO Ulcinj prikazan je izgrađeni objekat, spratnosti P+1 (prizemlje i sprat). Planom intervencija objekat se nadgrađuje.

Karta br.7. "Plan intervencija na postojećim objektima" u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

PLANIRANO STANJE

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

Urbanistička parcela br.148: Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br.148", urbanističku parbelu br.148 površine od 293,00 m² formira katastarska parcela br.3112 sa lista nepokretnosti br.4003 KO Ulcinj, 1/2 susvojina Voglić J. Dževdet iz Ulcinja i 1/2 susvojina Voglić H. Lirija iz Ulcinja.

"Situacija urbanističke parcele br.148" u R=1/400 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

Namjena planiranog objekta je: površina za stanovanje s djelatnostima (turističko stanovanje i centralne djelatnosti) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.8. "namjene površina".

Prema Izmjenamm i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, u okviru urbanističke parcele br.148, planirano je izgradnja objekta.

Planski parametri za postojeći objekat;

UP	Površina na UP (m ²)	Namjena	Max. poo.pod obj. (m ²)	Max. Spratnost objekta	Max. BRGP (m ²)	Površina stanova. (m ²)	Površina posl.pro (m ²)	Indeksi
148	293,00	Turistič. stanovanj sa centralnim djelatnostima	114,00	P+2	342,00	228,00	114,00	0,40 / 1,20

Gabarit objekta: Planirani gabarit objekta je prikazan na karti br.10. "Regulacija i nivelacija".

Spratnost planiranog objekta: max. spratnost objekata je P+2 (prizemlje i dva sprata), u grafičkom prilogu prikazana kroz kartu br.10. "Regulacija i nivelacija".

Krov: Kosi krov na objektu raditi kao dvovodni ili četvorovodni, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa.

Parcelacija i preparcelacija:

Na katastarsku parcelu br.3112 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.147 sa površinom od 293,00 m² i na njoj je planiran objekat spratnosti P+2 (prizemlje i dva sprata).

Grafičkim prilogom na karti br.9. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

Ukoliko postoji medjusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje vise urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata odredjivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim parcelama.

Granica urbanističke parcele definisana je prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka urbanističke parcele dat je u prilogu 09 "Parcelacija" i u "Situaciju urbanističke parcele br.148".

Regulacija i nivelacija

Regulacija

Građevinske linije planiranog objekta utvrđuju se u odnosu na granicu urbanističke parcele, regulacionu liniju i osovину saobraćajnice, a predstavljaju liniju granice zone dozvoljene za gradnju.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje ili to konfiguracija terena zahtijeva, može biti do granice urbanističke parcele.

Nivelacija, spratnost objekta

Kapacitet planiranog objekta, kao i indeksi zauzetosti i izgradjenosti urbanističke parcele definisane su u tabeli koja čini sastavni dio UTU.

Predložena visinska regulacija planirana je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite okolnih objekata, kao i u odnosu na uskladjenost sa opštom slikom naselja, vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s 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 IZGRADNJU OBJEKATA

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 (suten – 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 1.2m van građevinske linije objekta,
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbedjenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekata 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 objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Za izgradnju objekata 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.
- Objekat planiran na urbanističku parcelu mora biti projektovan u skladu sa vežećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

Intervencije na postojećim objektima

U zonama izgrađenih objekata stanovanja i turističkog stanovanja, Planom se predviđa rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja određenog broja postojećih objekata.

Planirane intervencije raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisano za urbanističku parcelu i prezentirano u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio UTU;

- planirane intervencije usloviće provjera konstruktivnog sistema objekta, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.

- intervencije dogradnje na postojećem objektu, raditi u okviru zone za izgradnju definisane u prilogu Plan nivelacije i regulacije grafičkog dijela UTU;

- prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekta voditi računa o vizurama; nije dozvoljeno planirati objekat tako da bi se mogla ugroziti vizura susjednih objekata prema obali i moru;

- krov objekta na kojim je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta;

- prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekta voditi računa o orijentaciji otvora; nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

- na urbanističku parcelu na kojoj je predviđena dogradnja objekata, za dogradnju do granice parcele, ili udaljenosti manjoj od 2m od granice parcele, obavezno obezbijediti saglasnost susjeda, koja će predstavljati sastavni dio dokumentacije za izdavanje građevinske dozvole,

- prilikom intervencija na objektu sugerise se uređenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.

- prilikom intervencija na stambenim objektima dozvoljava se pretvaranje postojećih tavanjskih prostora u stambene, pri čemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore;

- ukoliko za to postoji zainteresovanost Investitora, Planom se predviđa mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indexima zauzetosti I izgrađenosti definisanim za predmetnu parcelu.

Turističko stanovanje

- Objekti su organizovani kao slobodnostojeći objekti na parceli ili objekti u nizu;

- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, uz saglasnost susjeda;

- Predviđena zauzetost urbanističke parcele je do 40%;

- Predviđena spratnost objekata je P+2 ;

- Koeficijent izgrađenosti parcele je 1.20;

- Parkiranje vozila planirano je na urbanističkoj parceli.

Planirane objekte turističkog stanovanja raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisano za urbanističku parcelu i prezentirano u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio UTU.

Uređenje urbanističke parcele

Urbanističku parcelu urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravljivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu 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 i uređenje prostora

- oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada;
- obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta;
- projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora;
- preporučuje se da se u zoni izgradnje objekata u skladu sa ambijentalnom arhitekturom čaršije planiraju kosi, dvovodni i viševodni krovovi;
- na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent; kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente;
- obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni;
- ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala, kamena, metala uz ozelenjavanje u što većoj mogućoj mjeri.

Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;

- predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:

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

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

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

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

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

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

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata) Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.

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

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

SAOBRAČAJ U MIROVANJU

Zbog konfiguracije terena urbanističkoj parbeli br.148 je moguće obezbijediti jedino pješečki prilaz (stepenicama). Parkiranje je organizovano kao površinsko parkiranje u neposrednoj blizini parcele na javnim površinama ili u planiranoj javnoj garaži

Da bi se obezbijedio kolski pristup svim urbanističkim parcelama i u zonama gdje je potrebno umiriti saobraćaj, planirane su kolsko – pješačke saobraćajnice (pristupne ulice II reda) min. širine 3m. One se takođe koriste za komunalno opsluživanje urbanističkoj parceli.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Zelenilo individualnih stambenih objekata sa funkcijom turizma i djelatnostima

Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata, i predstavlja najznačajnije površine u zahvatu plana na kojima se formiraju zeleni zasadi.

Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma...

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlina*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

Smjernice za projektovanje zelenih površina:

- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što

potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima. Ovaj vid ozelenjavanja

posebno je koristan za ozelenjavanje velikog broja podzida koje su zbog nagiba terena neizbježne na ovoj lokaciji.

Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

Smjernice za krovno ozelenjavanje

Obzirom na veliku zauzetost površine pod objektima i veoma ogarničen prostor za ozelenjavanje, u svim onim slučajevima gdje nije moguće zadovoljiti pomenute normative za ozelenjavanje poželjno bi bilo planiranje zelenih krovova.

Širenje ekstenzivnih krovnih vrtova rezultat je značajne promene u stavovima tokom poslednjih desetak godina. Ekološki aspekti dizajna imaju sve veći uticaj. Zahtev za nižom cenom i popularnost krovova male nosivosti išao je u pravcu ekstenzivnih zelenih krovova manje debljine, specifičnog sastava, jeftinije ugradnje i održavanja.

Mikroklima oko objekta se poboljšava, jer se krov prekriven zelenilom manje zagreva. Veliki deo kišnice prvo se zadržava na krovu a zatim postepeno isparava, za razliku od ostalih krovova koji svu vodu odmah sprovode u kanalizaciju, a isparavanje preostale vode je brzo (što u kratkom vremenskom periodu stvara previsok stepen zasićenja vlagom – zaparu).

Pored toga, biljni pokrivač produžava vek trajanja krovne izolacije jer štiti od velikih temperaturnih kolebanja.

Međutim, zeleni krovovi jesu privilegija stanovništva zemalja sa razvijenom ekološkom svešću, kao i kulturom negovanja zelenih površina.

Pravilno postavljen zeleni krov traje duže od neozelenjenog, proizvodeći uz to dodatne ekonomske povoljnosti koje se manifestuju smanjenjem troškova za odvođenje padavinskih voda i smanjenjem potrošnje energije.

Zeleni krovovi se koriste kao prirodna izolacija zgrada. Istraživanja su pokazala da zasenjivanje spoljne površine zgrada ima više efekta nego unutrašnja izolacija. Zeleni krovovi izoluju zgrade na taj način što onemogućavaju da toplota prodire kroz krov zagrevajući ga. Opšte je poznato da se površina tradicionalnih krovova prekrivena betonom ili asfaltom brzo zagreva, a sporo hladi, dok zeleni krovovi onemogućavaju jako zagrevanje.

Estetska funkcija je dovoljan razlog za formiranje zelenog krova, jer kao efekat oplemenjivanja gradskog pejzaža umnogome utiče na poboljšanje kvaliteta života u urbanim uslovima.

Da bismo ispitali mogućnosti konstrukcije moramo znati njenu nosivost i nagib. Od nosivosti krovne konstrukcije zavisi i tip ozelenjavanja krovne površine. Ekstenzivni zeleni krovovi su u znatnoj meri lakši od intenzivnih (pa su u praksi primenjivi na daleko većem broju postojećih objekata).

Najveći problem pri postavljanju zelenog krova, kada su u pitanju krovne konstrukcije pod nagibom – takozvani kosi krovovi, predstavlja klizanje. Bez dodatne stabilizacije, neracionalno je projektovati zeleni krov na kosinama većim od 1:6 – 17%.

KLIMATSKI USLOVI:

Temperature - 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 - 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 - je važan element klime.

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 - 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.

MJERE ZAŠTITE

Zaštita životne sredine

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže.

Ključni problemi su otpadne vode, zagadjivanje tla i aerozagadjivanja. 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 zagadjivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagadjivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Za sve novoplanirane objekte u zahvatu ovog plana shodno čl. 17. Zakona o zaštiti životne sredine (Sl. List RCG br. 12/96) koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

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 izvrsti 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. U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, broj 80/05), nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobije saglasnost na procjenu uticaja odnosno odluku o potrebi procjene uticaja, ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.

IX. Investitor je obavezan da projekom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

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

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

XI. 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 „Pristan“ u R=1/500 i "Situacija urbanističke parcele br.148" u R=1/400.

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

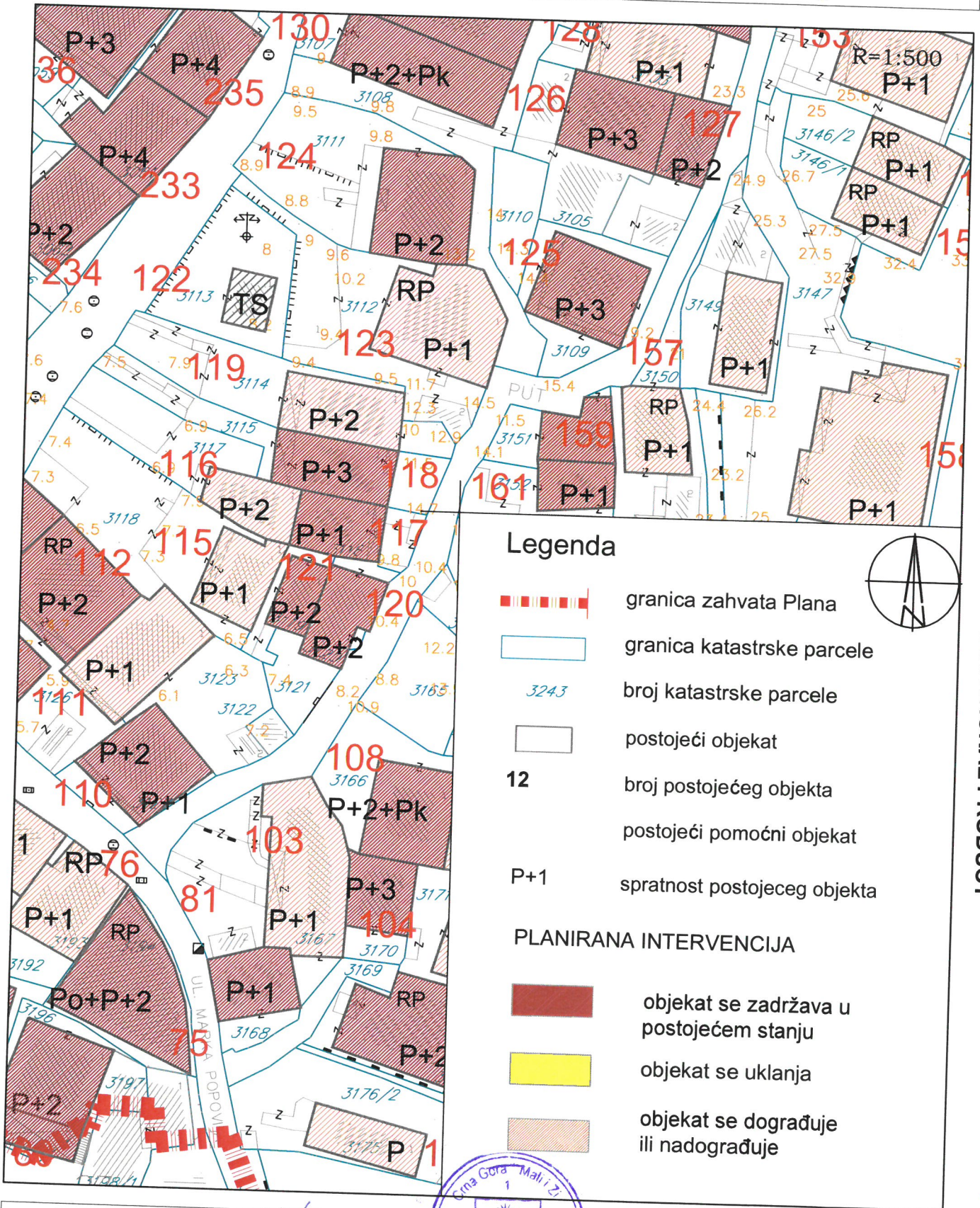
Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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



Sekretar,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan" Karta br.7 plan intervencija na postojećim objektima



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

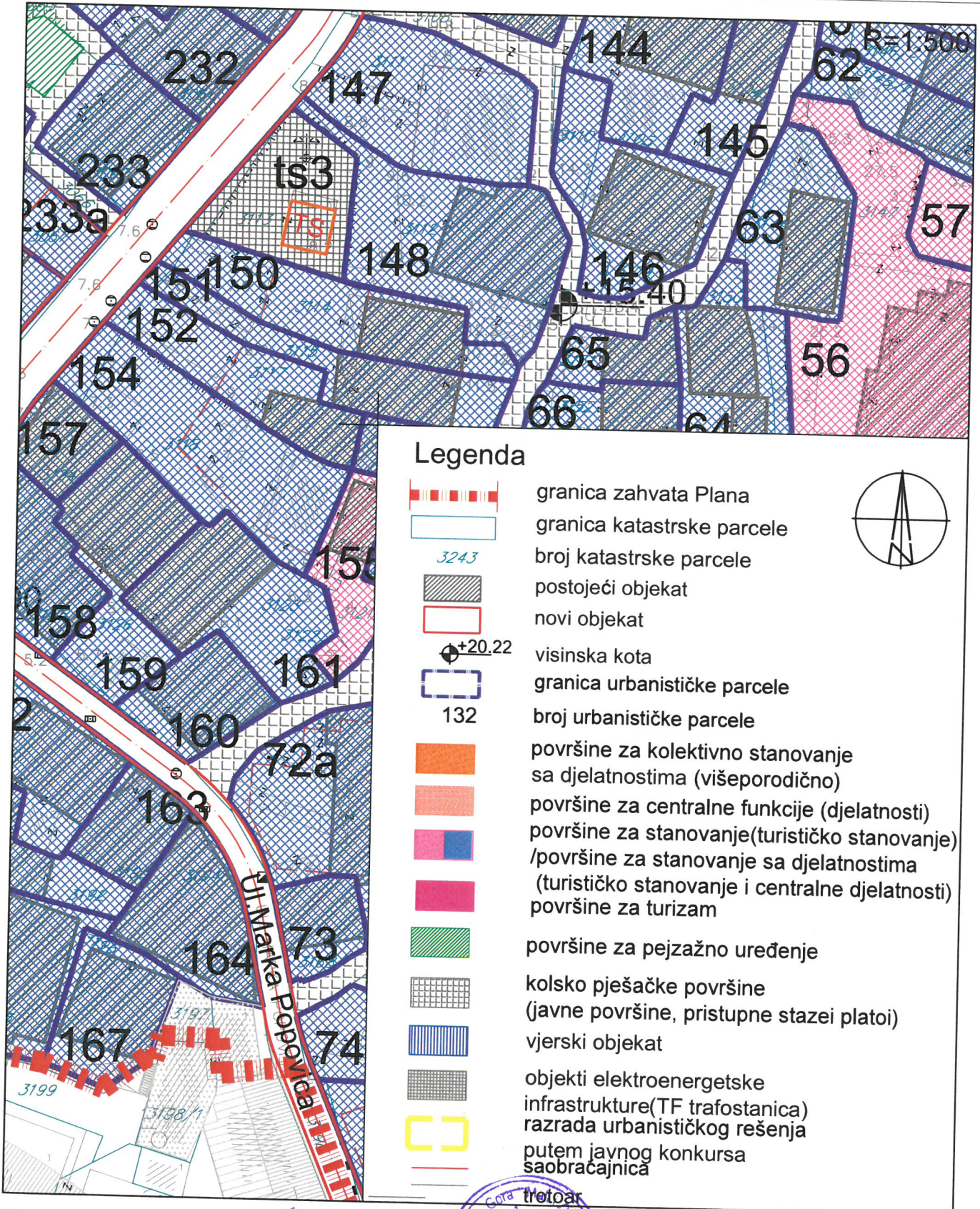
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Piristan"
Karta br.8 namjena površina



Legenda

- granica zahvata Plana
- granica katastrske parcele
- broj katastrske parcele
- postojeći objekat
- novi objekat
- visinska kota
- granica urbanističke parcele
- broj urbanističke parcele
- površine za kolektivno stanovanje sa djelatnostima (višeporodično)
- površine za centralne funkcije (djelatnosti)
- površine za stanovanje (turističko stanovanje) /površine za stanovanje sa djelatnostima (turističko stanovanje i centralne djelatnosti)
- površine za turizam
- površine za pejzažno uređenje
- kolsko pješačke površine (javne površine, pristupne staze i platoi)
- vjerski objekat
- objekti elektroenergetske infrastrukture (TF trafostanica)
- razrada urbanističkog rešenja putem javnog konkursa
- saobraćajnica



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

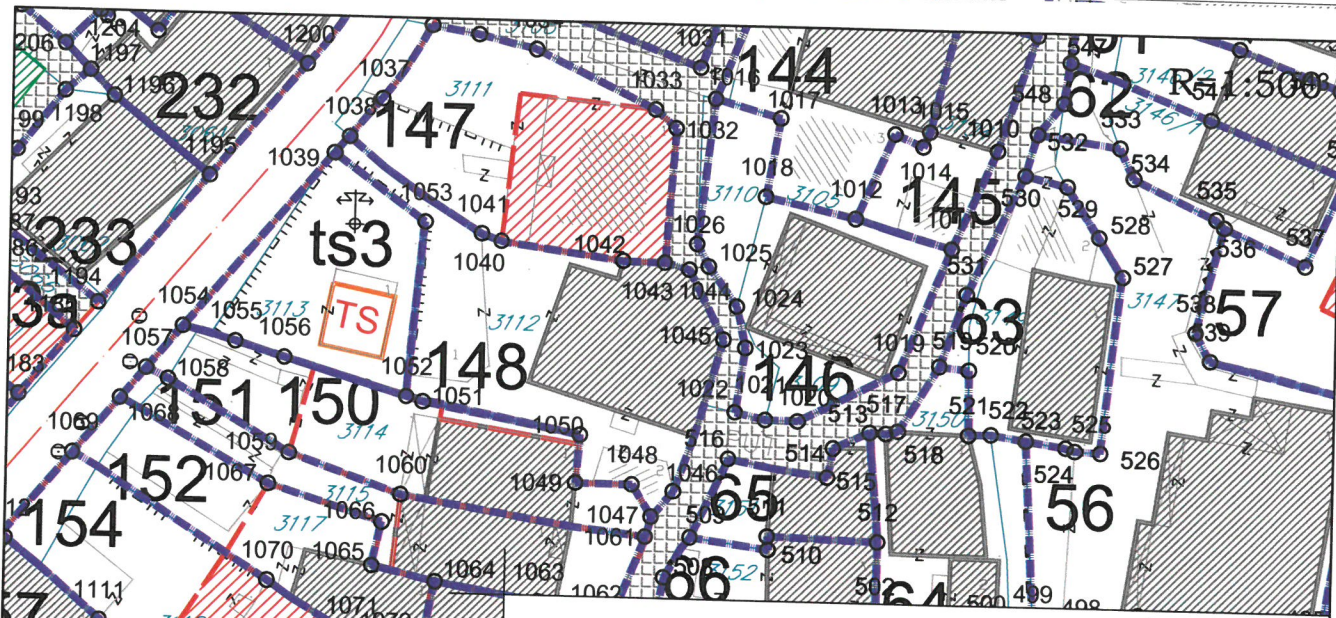
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Sekretar
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.















Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan" Karta br.9 parcelacija



**KOORDINATE TACAKA
GRANICE URBANISTIČKIH PARCELA**

1038	6600325.52	4643118.38
1039	6600324.52	4643117.20
1040	6600336.22	4643111.36
1041	6600334.85	4643111.84
1042	6600344.75	4643110.18
1043	6600347.67	4643110.15
1044	6600349.39	4643109.70
1045	6600351.84	4643104.89
1046	6600348.53	4643094.27
1047	6600347.03	4643092.49
1048	6600345.63	4643094.68
1049	6600341.69	4643094.70
1050	6600341.94	4643098.04
1051	6600330.97	4643100.08
1052	6600329.80	4643100.43
1053	6600330.90	4643112.58

Legenda

-  granica zahvata Plana
-  granica katastrske parcele
-  broj katastrske parcele
-  postojeći objekat
-  novi objekat
-  gradjevinska linija - linija zone za izgradnju
-  granica urbanističke parcele
-  broj urbanističke parcele
-  koordinate tacaka granice urbanisticke parcele
-  razrada urbanisticko-arhitektonskog rjesenja putem javnog konkursa
-  površine za pejzažno uređenje
-  kolsko pješačke površine (javne površine, pristupne staze i platoi)
-  saobraćajnica
-  trotoar



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

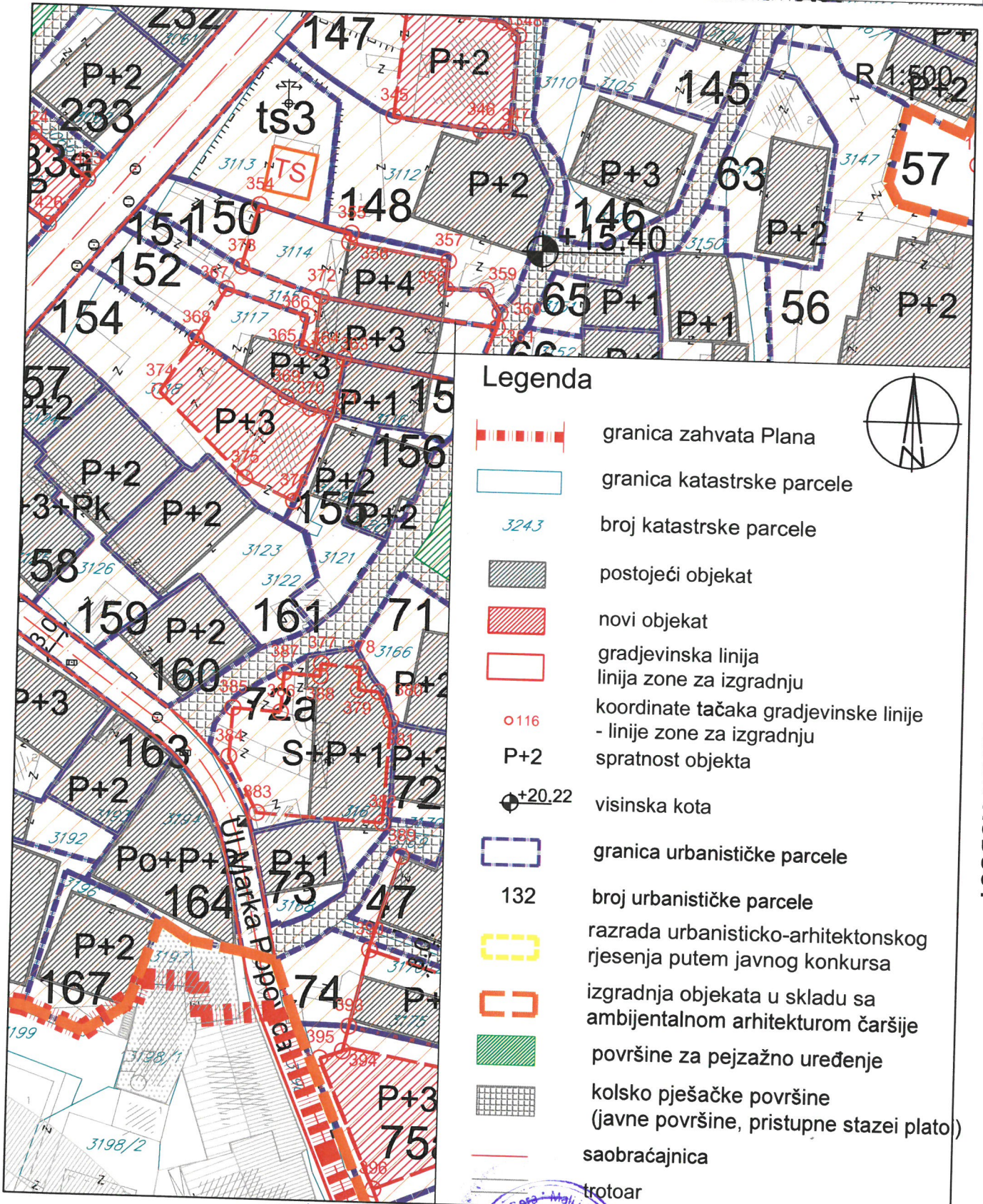
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"
Karta br.10 regulacija i nivelacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

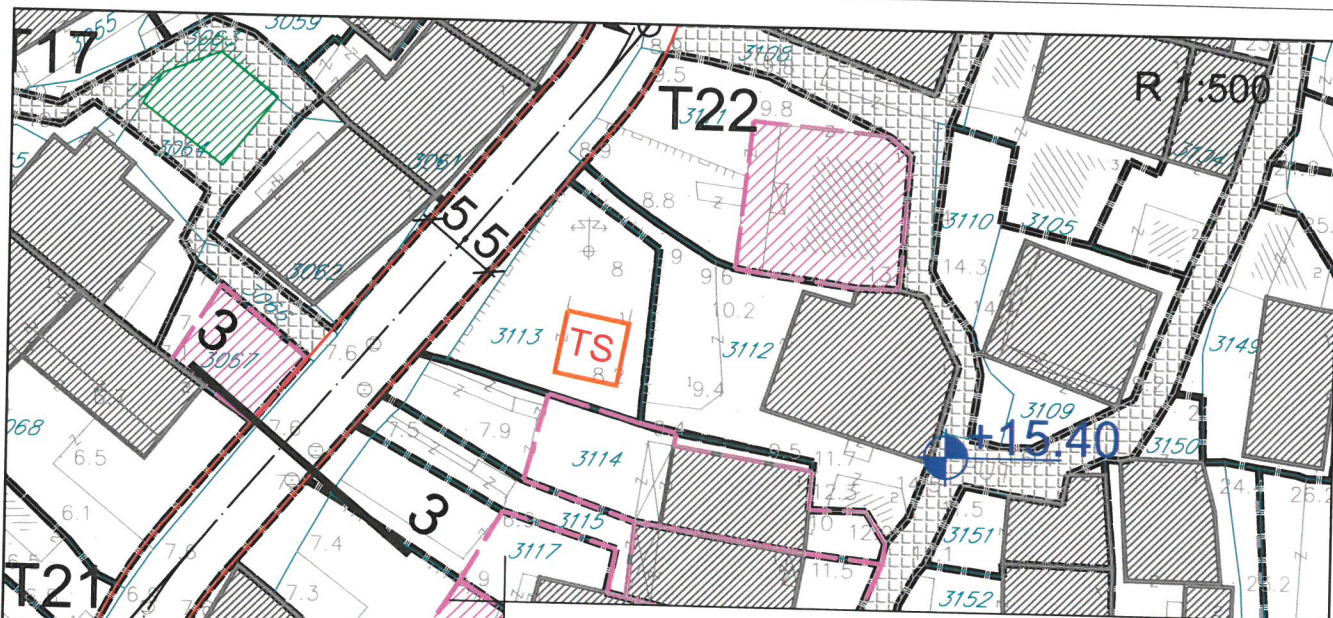
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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
















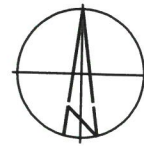
Sekretar
Arch.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"
Karta br.11 saobraćaj

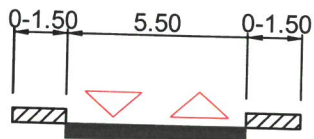


Legenda

-  granica zahvata Plana
-  granica katastrske parcele
-  broj katastrske parcele
-  postojeći objekat
-  novi objekat
-  gradjevinska linija - linija zone za izgradnju
-  razrada urbanisticko-arhitektonskog rjesenja putem javnog konkursa
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotoari
-  nivelacija saobraćajnica
-  javne površine (kolsko/pješačke)
-  uređena zelena površina



presjek 3 - 3

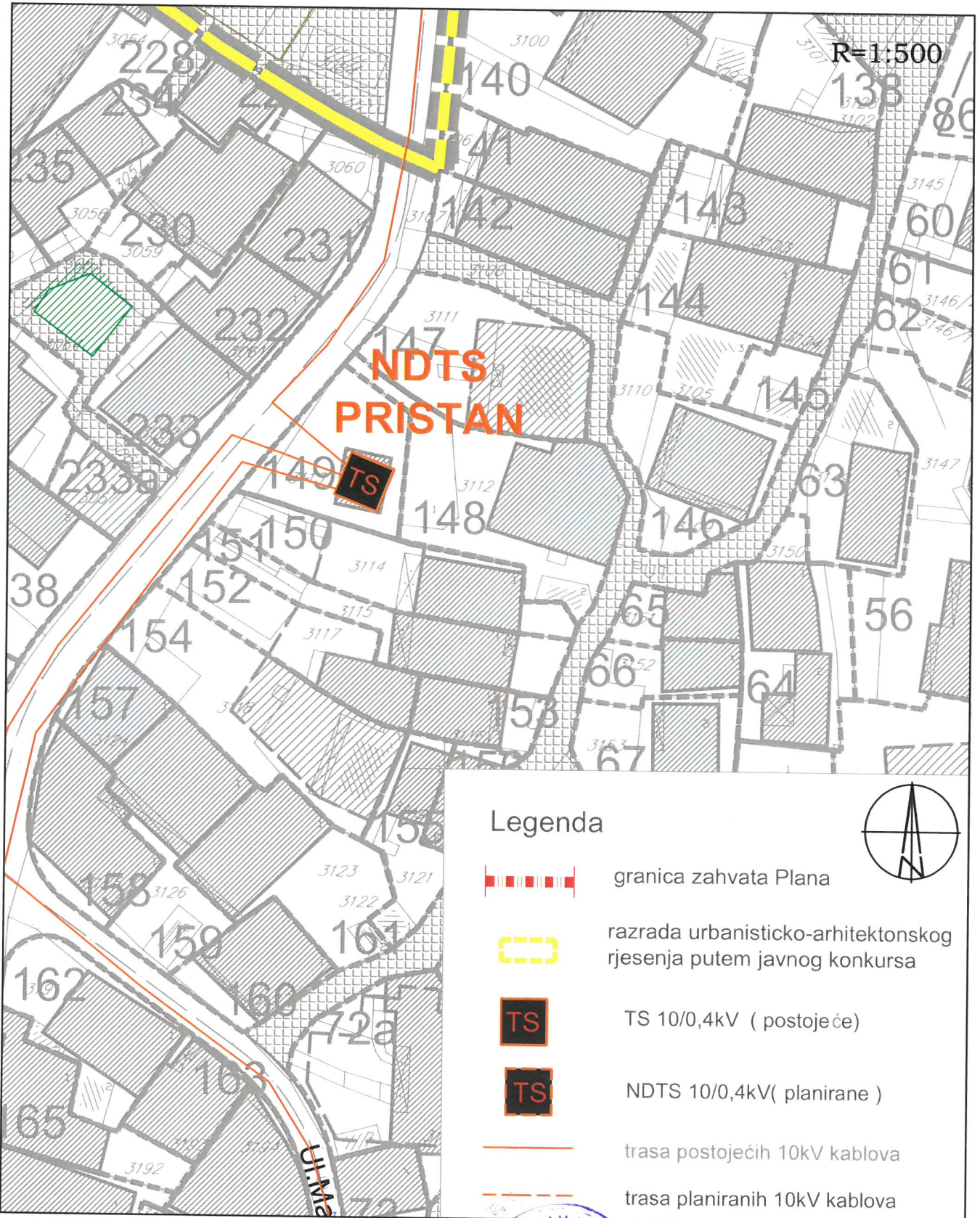


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pristan"
Karta br.12 ekektro infrastruktura



Legenda

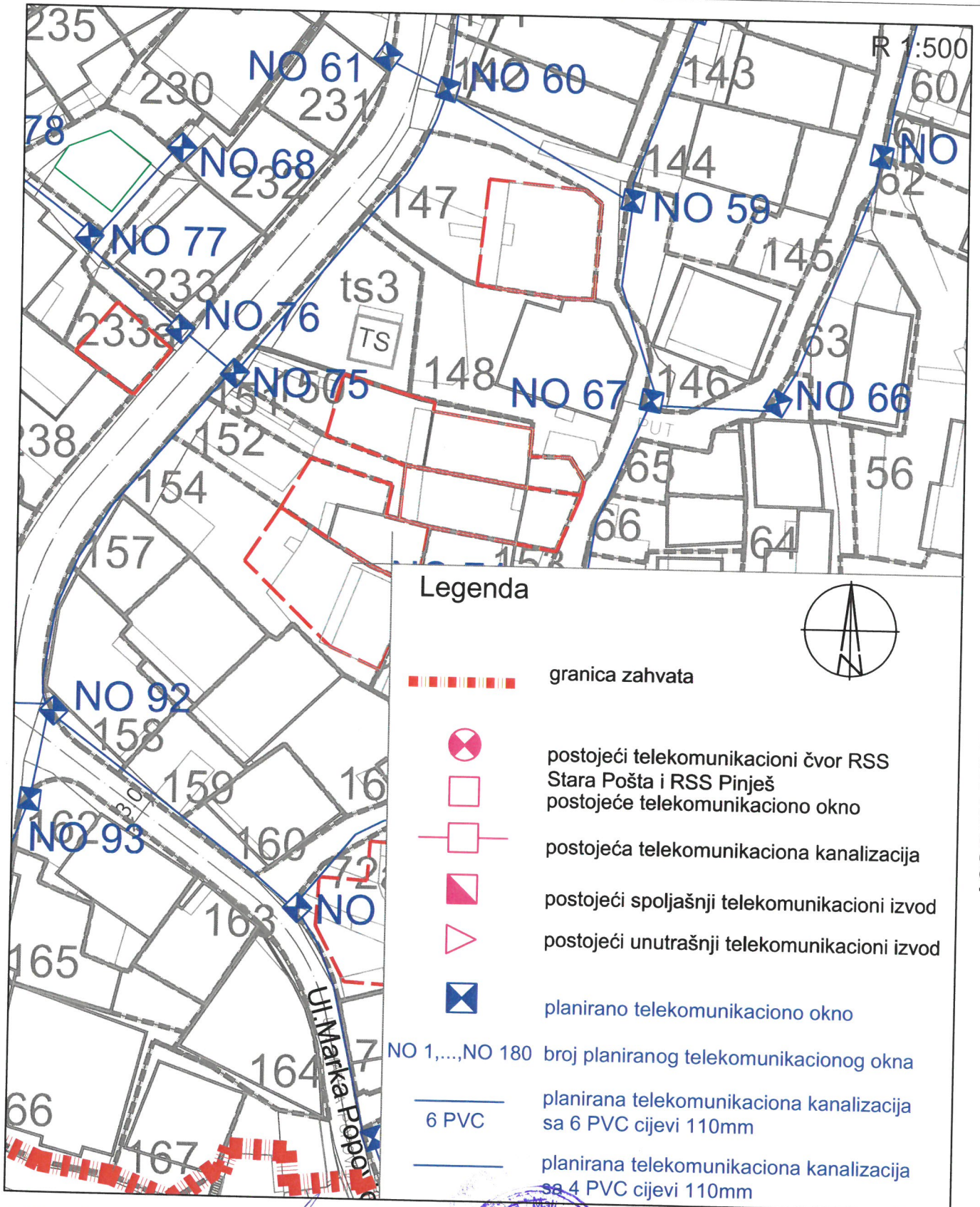
-  granica zahvata Plana
-  razrada urbanisticko-arhitektonskog rjesenja putem javnog konkursa
-  TS 10/0,4kV (postojeće)
-  NDTS 10/0,4kV(planirane)
-  trasa postojećih 10kV kablova
-  trasa planiranih 10kV kablova

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

Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"
Karta br.13 TK infrastruktura

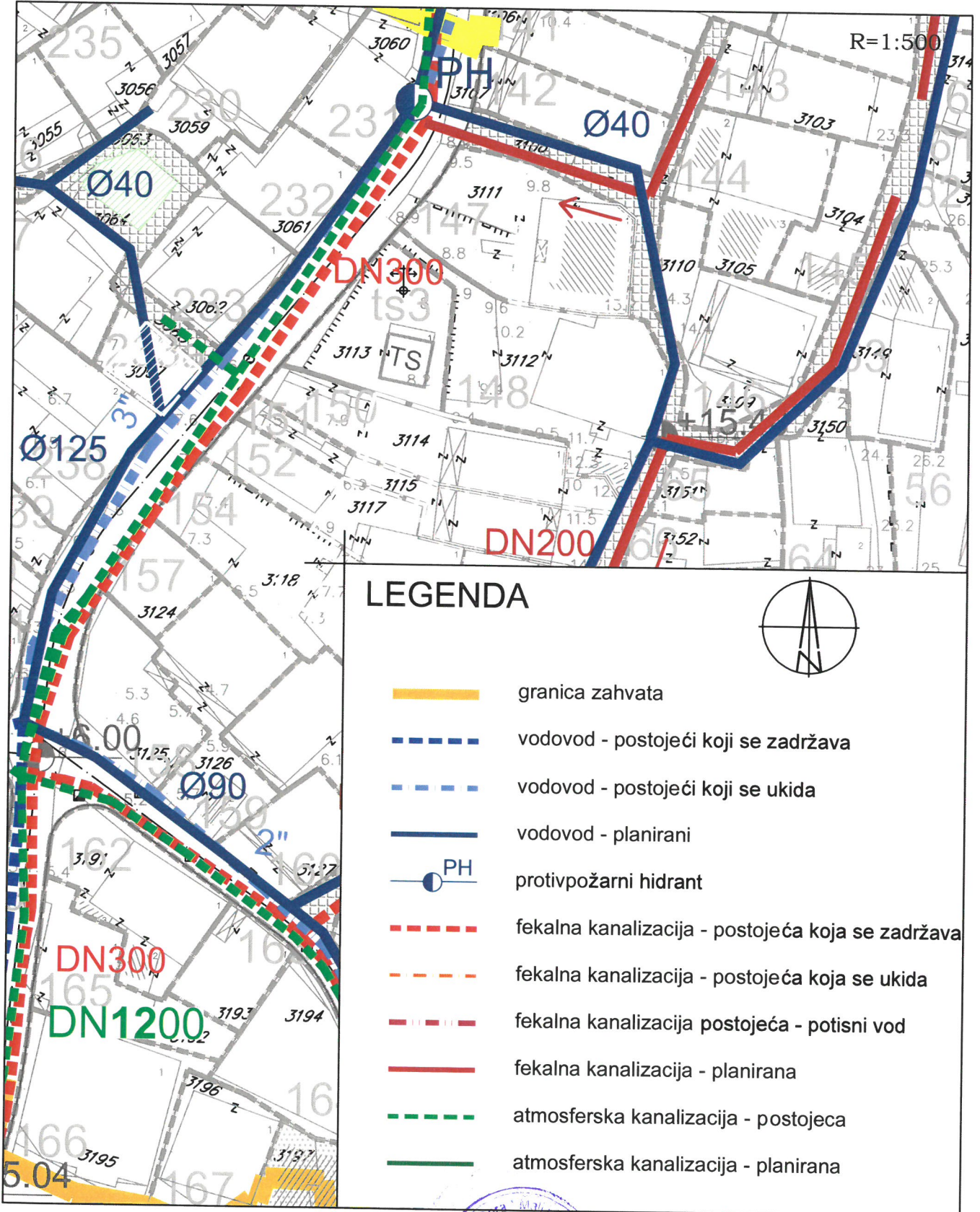


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"
Karta br.14 hidrotehnika



LEGENDA

- granica zahvata
- vodovod - postojeći koji se zadržava
- vodovod - postojeći koji se ukida
- vodovod - planirani
- protivpožarni hidrant
- fekalna kanalizacija - postojeća koja se zadržava
- fekalna kanalizacija - postojeća koja se ukida
- fekalna kanalizacija postojeća - potisni vod
- fekalna kanalizacija - planirana
- atmosferska kanalizacija - postojeca
- atmosferska kanalizacija - planirana

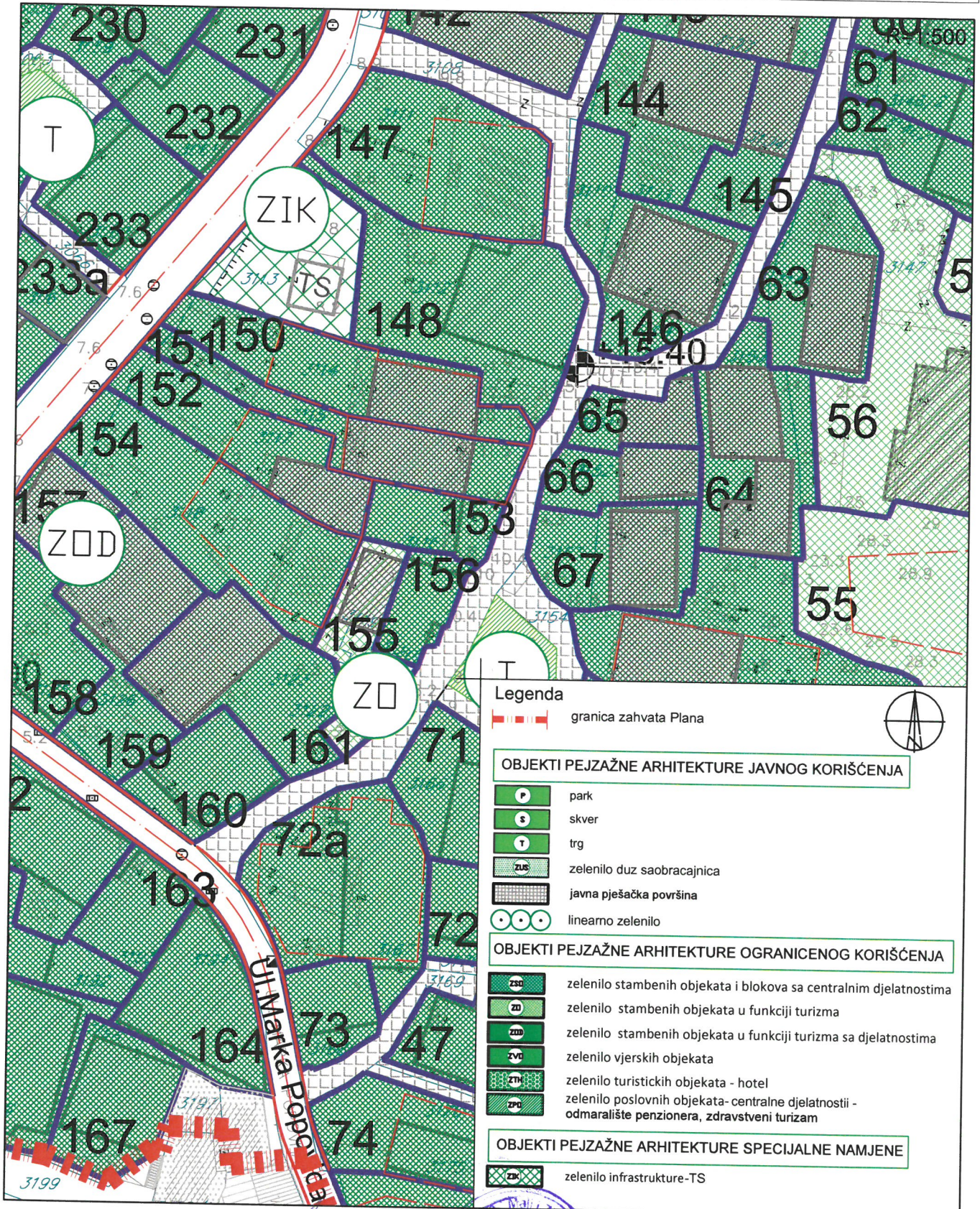


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"
Karta br.15 pejzažna arhitektura



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Sekretar
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



PODRUČNA JEDINICA

ULCINJ

Broj: 108-956-2155/2017

Datum: 25.04.2017

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 ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-370/2017 OD 24 04 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4003 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3112			21 46	14/06/2001	UL.26 NOVEMBRA	Vrt 1. klase		64	21.63
3112			21 46	14/06/2001	UL.26 NOVEMBRA	Dvorište		102	0.00
3112	1		21 46	14/06/2001	UL.26 NOVEMBRA	Porodična stambena zgrada		113	0.00
3112	2		21 46	14/06/2001	UL.26 NOVEMBRA	Pomoćna zgrada		14	0.00
								293	21.63

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
3012944223028	VOGLIĆ JUSUF DŽEVDET UL.3. BR.7. Ulcinj	Susvojina	1/2
1501947228016	VOGLIĆ HUŠO LIRIJA UL.3 BB ULVINJ Ulcinj	Susvojina	1/2

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
3112		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	900	P1 1	/
3112		1	Stambeni prostor NASLJEDE 2	1	P 26	Svojina VOGLIĆ JUSUF DŽEVDET UL.3. BR.7. Ulcinj 3012944223028 1 / 1
3112		1	Stambeni prostor NASLJEDE 30	2	P1 96	Svojina VOGLIĆ JUSUF DŽEVDET UL.3. BR.7. Ulcinj 3012944223028 1 / 1
3112		2	Pomoćna zgrada GRADENJE	980	P 14	Svojina VOGLIĆ JUSUF DŽEVDET UL.3. BR.7. Ulcinj 3012944223028 1 / 1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Za Načelnik: *[Signature]*

Čaprići Dževdet

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

KOPIJA PLANA

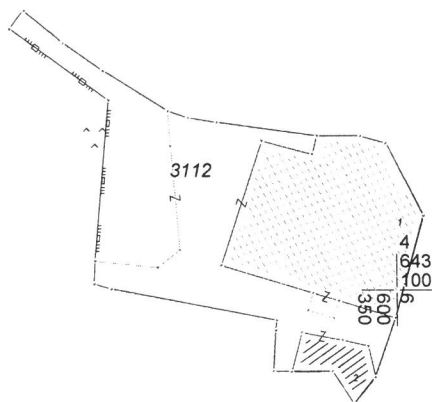
Razmjera 1:500

4
643
150
9

4
643
150
6
350



4
643
100
9



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
3112	VRT	1	UL 26 NOVEMBRA			64		
	DVORIŠTE	-	-/-			102		
	POR-ST-26R	-	-/-			113		
	POM-26R	-	-/-			14		
						293		

Ulcinj 2504 2017 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella



NAČELNIK
 Caprići Dževdet dipl. prav

Situacija urb. parc br.148 sa Dup-a Ulicnj-grad za lokalitet Pristan

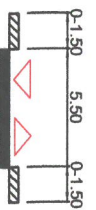
Urbanistička parcela.br.148=293.00 m²
sa ID DUP-a Pristan
Kat.parc.br.3112=293.00 m² sa lista nepokretnosti
br.4003 Ko Ulicnj susvojima Voglic Dževdet i Lirija

R=1:400
Koordinate urb.parc. br.148

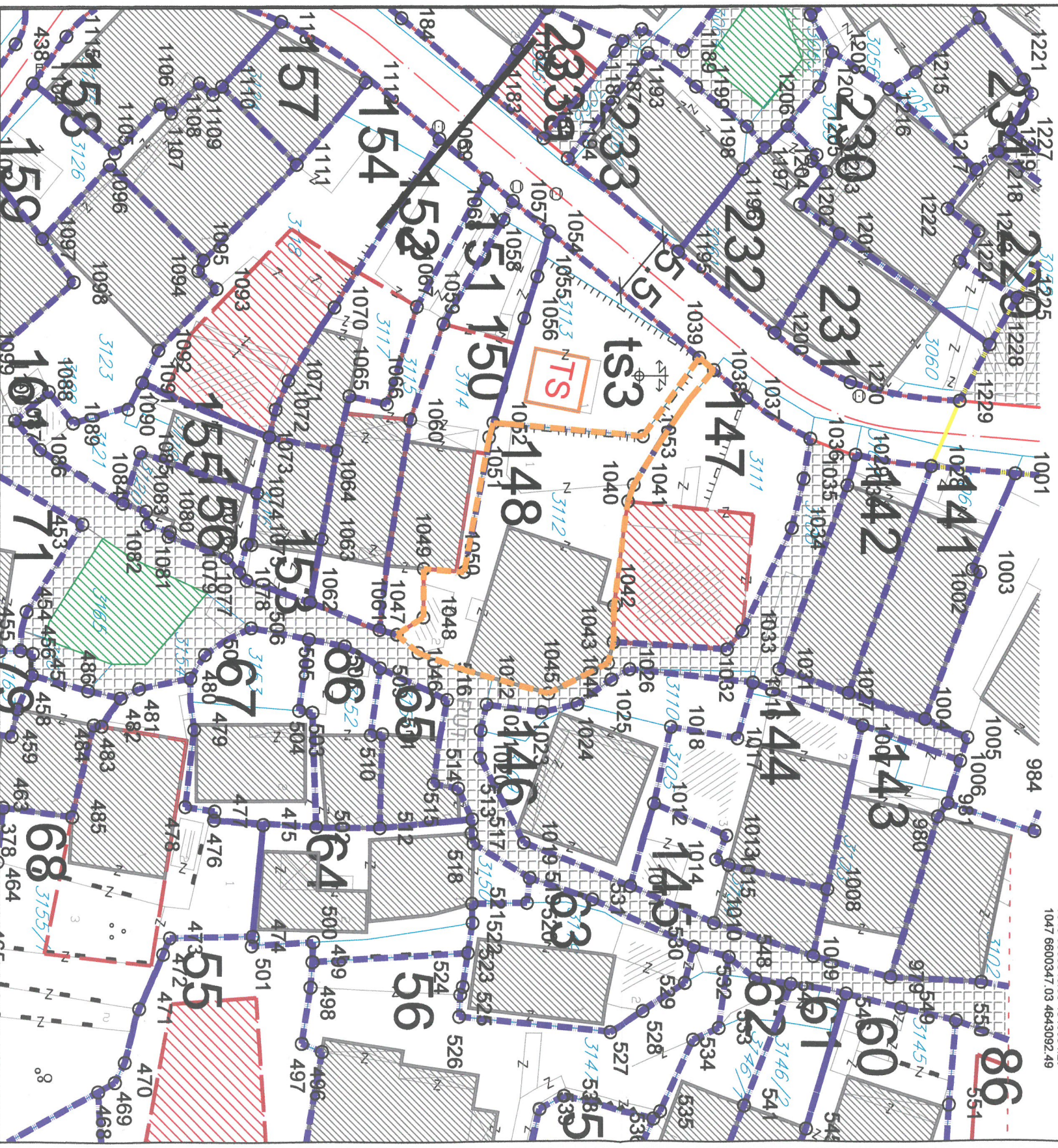
1038 6600325.52 4643118.38
1039 6600324.52 4643117.20
1040 6600336.22 4643111.36
1041 6600334.85 4643111.84
1042 6600344.75 4643110.18
1043 6600347.67 4643110.15
1044 6600349.39 4643109.70
1045 6600351.84 4643104.89
1046 6600348.53 4643094.27
1047 6600347.03 4643092.49
1048 6600345.63 4643094.68
1049 6600341.69 4643094.70
1050 6600341.94 4643098.04
1051 6600330.97 4643100.08
1052 6600329.80 4643100.43
1053 6600330.90 4643112.58
1038 6600325.52 4643118.38
1039 6600324.52 4643117.20
1043 6600347.67 4643110.15
1044 6600349.39 4643109.70
1045 6600351.84 4643104.89
1046 6600348.53 4643094.27
1047 6600347.03 4643092.49

Koordinate tačka regulacione linije

presjek 3 - 3



Urbanistička parcela



Obradio:
Pjeter Dobreci geom.

Sekretar,
Aleksandar Dabovic

