

08.08.2014

STANOVIĆ MARKO



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.:05-1117/1-14
Ulcinj / Ulqin, 05.09.2014. god.

Velović D. Hana

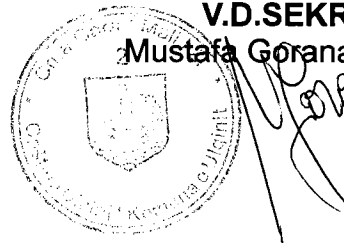
Ulcinj

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije u urbanističkoj zoni 3, na urbanističkoj parceli br.32, u zahvatu Državne studije lokacije „Rt-Đeran-Port Milena“ - Sektor 65, Opština Ulcinj

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

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

V.D.SEKRETAR-a,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.





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.:05-1117/1-14
Ulcinj / Ulqin, 05.09.2014. 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 Državne studije lokacije „Rt Djeran-Port Molena“ – sektor 65, na zahtjev **Velović Hana**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u
urbanističkoj zoni 3, na urbanističkoj parceli br.32, koju čini dio katstarske
parcele br.1448/1 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije
„Rt-Đeran-Port Milena“ - (sektor 65), Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE:

Urbanističku parcelu br. 32 u urbanističkoj zoni 3, površine od 1.090,21m², formira dio katastarske parcele br.1448/1 sa lista nepokretnosti br.153 KO Donji Štoj, svojina 1/1 Velović D. Hana iz D. Štoja - Ulcinj.

"Situacija urbanističke parcele br.32." u R=1:250 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

PLANIRANO STANJE:

Namjena planiranog objekta je planirano stanovanje (S) - dato kroz posebne urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima u tekstualnom, a i u grafičkom prilogu na karti br.11. „ *Plan Namjene površina*“.

Uslovi u pogledu namjene površina

U okviru Urbanističke zone 3, UP 32 u podzoni S je planirana namjena – planirano stanovanje (S).

Planski dokument predviđa zonu planiranog stanovanja (S), na kojima je planirana ova namjena "stanovanje planirano" kako bi se realizovale privatne kuće – vile za mješovitu rezidencijalno-turističku upotrebu.

Predložena tipologija za ove objekte- rezidencije su **slobodno stojeći objekti**, propisno udaljeni od bočnih granica sa susjednim parcelama, sa što više slobodne površine urbanističke parcele i zelenila u sklopu urbanističkih parcela, kako bi se investitori podstakli na izgradnju reprezentativnih objekata koji bi dali prepoznatljiv imidž ovog inače prestižnog i reprezentativnog područja.

U sklopu urbanističke parcele omogućiti prostor za automobil, najviše dva po mjestu stanovanja. Nisu predviđene podzemne konstrukcije, kako bi se smanjio uticaj na tlo. U skladu sa smjernicama razvoja, izraženim kako u nacionalnim tako i u lokalnim planovima, smatra se da ova oblast ima zanimljive potencijale za turistički razvoj. Njene prirodne i kulturne karakteristike nude različite alternative turističkog prijema, takve da mogu da zadovolje različite ciljne grupe i da odgovore zahtjevima internacionalnog tržišta.

Druga karakteristika novog reprezentativnog naselja je da će građevine morati da budu realizovane, kako je predviđeno u planu, prateći orijentaciju sjever-jug, tako da na sjevernom dijelu bude noćni boravak, a na jugu dnevni blok. Takav raspored omogućava ispravno bioklimatsko funkcionisanje rezidencija, u skladu sa klimatskim karakteristikama zone, kako ljeti tako i zimi, omogućavajući prirodno osvjetljenje i ventilaciju.

Takođe je investitorima omogućeno da u cilju realizacije planskog dokumenta, odnosno njegovog sprovođenja mogu da ukupne urbanističku parcelu spajajući više manjih urbanističkih parcela, a s ciljem da na tako formiranoj urbanističkoj parceli se stvore uslovi za potpuno poštovanje ovom planskom dokumentacijom definisanih urbanističkih parametara iz poglavlja "**Pregled ostvarenih kapaciteta, bilansa površina i urbanistički pokazatelji**".

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa opštim uslovima po pitanju visina, boja, tipologije gradnje i upotrebe materijala.

Regulacione i građevinske linije precizno su definisane koordinatama, a i date su u grafičkom prilogu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Urbanistički parametri koji su rađeni za zonu (S) dati su u poglavlji "Pregled ostvarenih kapaciteta, bilansa površina i urbanistički pokazatelji".

U sklopu urbanističke parcele omogućiti prostor za automobil, najviše dva po mjestu stanovanja. Nisu predviđene podzemne konstrukcije, kako bi se smanjio uticaj na tlo.

Pozicija objekta, odnosno njegova građevinska linija je definisana sa minimalnom udaljenošću 4 metra od regulacione linije, kako je inače definisano i u grafičkom prilogu plana "*Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*". Njegova visina će moći da dostigne 3 etaže (P+2).

Urbanistička parcela ima površinu od **1.090,21m²**.

Objekat, projektovati - rekonstruisati tako da njegovi kapaciteti kao i prateći sadržaji pružaju puni komfor korisnicima i da u potpunosti korespondiraju sa ekskluzivitetom Port Milene i kontaktnom zonom Velike plaže.

Opšti uslovi uređenja prostora

Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Granica urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnu površinu je **regulaciona linija**. Ulična ograda urbanističke parcele podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu saobraćajnicu.

Urbanističke parcele moraju biti uređene tako da najmanje 20% njihovih površina bude uređeno kao zelena površina.

Završna visina poda, u prizemlju građevina, treba da bude maksimalno +1.00 dužni metar od kote pristupne saobraćajnice;

Broj parkirališnih/garažnih mjesta (u nastavku: PM) za potrebe korištenja objekta, posebno za individualne stambene objekte obvezno je obezbijediti na pripadajuću urbanističku parcelu. Najmanji dozvoljeni broj PM-a (min. PM) na urbanističkoj parceli utvrđuje se primjenom normativa 1PM/ 100 m² stambenog prostora, 1 PM po jednom apartmanu, 3 PM /50 m² ugostiteljskog objekta, 2PM/50 m² objekta za svakodnevno snabdjevanje. Ukoliko drugačije nije rečeno, pod PM-om se podrazumijeva parking mjesto za lični automobil.

Za svaki stambeni prostor mora biti dodijeljeno bar jedno parking mjesto za automobil, na površini od minimum 12.5 m², a dva parking mjesta za automobil za prostore koji imaju i turističku aktivnost

Preporučuje se izbjegavanje pravljenja podzemnih garaža, s obzirom na prirodu mjesta i morfologiju terena;

Uslovi za nivelaciju i regulaciju

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija je granica urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnu površinu, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu: Karta br.12 *parcelacija, nivelacija i regulacija*.

Građevinska linija utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinske linije su prikazane kroz grafički prilog Karta br.12 *parcelacija, regulacija i nivelacija*. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje objekata u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektnoj razradi planiranih objekata kako bi realizacija bila olakšana.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa u prosječnoj visini od cca 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj, Urbanističko-tehničkim uslovima (grafički prilog) za svaku zonu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljava se i manji broj.

Nadzemne etaže mogu biti: **prizemlje, spratovi i potkrovlje**, a podzemne: **suteren i podrum**.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena. (maksimalna visina poda u odnosu na okolni uređeni teren ili pristupnu saobraćajnicu je maksimalno +1,0 m1).

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova sa nazitkom na fasadi od 1,8m.

Suteren je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena.

Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama uzete su u obzir samo nadzemne etaže, a podzemne, ukopane namijenjene za parkirališta i garaže se ne uračunavaju u bruto površinu izgrađenosti.

Bazeni koji se izvedu, moraju biti tretirani kroz projekat uređenja terena konkretne urbanističke parcele, njihova površina ne može biti veća od 10% neizgrađene površine urbanističke parcele i njihova površina se ne uračunava u bruto površinu izgrađenosti, ako površina bazena ne prelazi 25 m2, ali se u zavisnosti od usvojenih Odluka jedinice lokalne uprave, za površine planiranih bazena može obračunavati naknada za uređenje opremanja komunalne infrastrukture).

Urbanističko-tehnički uslovi za zonu "stanovanje planirano" (S)

Sve površine karakteriše nizak indeks izgrađenosti.

Predložena tipologija za ove rezidencije su slobodno stojeći objekti, što više slobodne površine urbanističke parcele i zelenila u sklopu urbanističkih parcela, kako bi se investitori podstakli na izgradnju reprezentativnih objekata koji bi dali prepoznatljiv imidž ovog inače prestižnog i reprezentativnog područja.

PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA, BILANS POVRŠINA I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Uslovi parcelacije, regulacije, nivelacije i maksimalni kapaciteti

Površina urbanističke parcele **UP 32** u Urbanističkoj zoni 3, iznosi 1.090,21 m² i definisana je koordinatama tačaka 348, 349, 354, 355, 356, 357, 358 i 359, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Koordinate tačaka kojima je definisana **UP 32** u Urbanističkoj zoni 3, su:

Br.	X	Y
348	6604846.39	4642031.47
349	6604848.29	4642042.05
354	6604883.79	4642024.75
355	6604882.91	4642019.83
356	6604889.72	4642018.61
357	6604893.79	4642021.43
358	6604897.86	4642044.05
359	6604850.20	4642052.63

Koordinate kojim su definisane GL-građevinske linije **UP 32** u Urbanističkoj zoni 3, su:

Br.	X	Y
61	6604857.13	4642034.62
62	6604890.03	4642028.70
63	6604892.07	4642040.02
64	6604859.17	4642045.94

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

Prema Državnoj studije lokacije „Rt Djeran-Port Molena“ – sektor 65, u okviru urbanističke parcele br.32 u urbanističkoj zoni 3, planirano je izgradnja objekta:

urbanistička zona	3
podzona- namjena	S
urbanistička parcela (broj)	UP 32
površina urbanističke parcele (m2)	1.090,21
max indeks zauzetosti	0,30
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	327,06
slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	763,15
max indeks izgradjenosti	0,50
max bruto građevinska površina(m2)	545,11
max spratnost objekta	P+2
min broj PM ili GM	2

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su građevinske linije za objekat na **UP 32** Urbanistička zona 3. Pozicija objekta, odnosno građevinska linija definisana je sa minimalnom udaljenošću 5 metara od regulacione linije. Regulaciona linija je granica urbanističke parcele.

- U okvirima postavljenih građevinskih linija, dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta (*objekata*) u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.
- Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli, osim otvorenog bazena, i terasa na terenu u funkciji objekta.
- Podrumske etaže se ne uračunavaju u BGP, ako su namijenjene za saobraćaj u mirovanju odnosno za garažiranje vozila. Potkrovlja se u cjelini uračunavaju u BGP.
- Građevinska linija podrumske etaže, u cjelini ukopane, sa namjenom podrumskih ostava i podzemnih garaža, može se odrediti do 8m od granice urbanističke parcele prema saobraćajnici i susjednim parcelama.
- Erkeri,terase,balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.
- Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih bočnih urbanističkih parcela je od 5 metara, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije.
- Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i konfiguraciji terena. Kako geodetska podloga ne daje dovoljno podataka za određivanje nivelacije urbanističke parcele i objekta, prije projektovanja investitor se obavezuje da obezbjedi geodetski snimak urbanističke parcele, uključujući i pripadajući dio pristupne saobraćajnice i na osnovu dobijenih podataka odredi sve potrebne nivelete.
- U tabeli „Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima“ su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve

potrebe investitora, ali nije dozvoljeno "probijanje" zadatih i usvojenih urbanističkih parametara.

Uslovi za izgradnju i arhitektonsko oblikovanje objekta

- Horizontalni gabarit objekta u zoni S, na UP 32 urbanistička zona 3, preporučene maksimalne površine do **327,06m²**, mora biti uklopljen u pejzaž.
- U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* u poštujući postavljenu građevinsku liniju dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje dozvoljenih gabarita, a građevinska linija sprata može biti i smaknuta, ali da ne izlazi iz gabarita (linije), koja definiše građevinsku liniju.
- Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 13,0 m.
- Krovovi mogu biti ravni ili kosi.
- Kosi krov treba biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji.
- Ukoliko se projektuje kosi krov nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi»), širine do 1.20m, bez balkonskih otvora - vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.
- Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem-od lomljenog kamena ili zatravljene, a ukoliko investitor projektuje prohodnu terasu, ista će se računati u BGP.
- Treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.
- Ulična ograda urbanističke parcele u ovoj zoni podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. U granicama rezidencijalnih zona, ograđivanje urbanističkih parcela mora da bude realizovano uz korišćenje žive ograde, kapija, zidova i sl. Visina ograde ne smije biti veća od 1,50m, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 40 cm. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog, prefabrikovanog betona. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providan. Nije dozvoljeno postavljati betonske barokne stubiće/balustrade/. Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i/ili kao zeleni nasad (autohtonih vrsta).
- Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla (minimum dva stabla) a na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta za zelenilo u sklopu urbanističke parcele mora biti u skladu s prirodnim uslovima- autohtonim vrstama biljki, otpornih na posolicu, vjetrove, sušu i sl. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje.
- Izvan gradivog dijela urbanističke parcele, a u njenom okviru, mogu se graditi prilazne stepenice, terase i mali bazeni u nivou terena ili do najviše 20 cm iznad visine terena, ali na način da se na jednoj strani urbanističke parcele osigura nesmetan prilaz na njen stražnji dio.
- Teren oko objekta, zelene površine, terase, bazene, pješačke staze i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled ekskluzivnog kompleksa za stanovanje, te da se ne promijeri prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata.
- Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njezine površine

bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze).

- Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu *Plan oblika* su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.
- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji/ rekonstrukciji/ dogradnji ili nadogradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Koristiti dopunske izvore energije (solarna); Pri izvođenju radova koristiti tradicionalne materijale i energetske štedne.
- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni zone. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, preporučuju se sledeći preovladavajući tradicionalni oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama;
- bijela boja kao osnovna boja fasade objekta

Uslovi za uređenje parcele i parkiranje

Glavni kolski prilaz parceli je sa gradske saobraćajnice u skladu sa grafičkim prilogom koji čini sastavni dio ovih UTU.

U okviru urbanističke parcele mora biti jasno definisan kolski pristup, pješački pristup i način parkiranja.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru urbanističke parcele: kao parking ili u okviru podrumskog dijela objekta kao garaža. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Sastavni dio projektne dokumentacije je projekat uređenja terena, koji sadrži saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena.

Pod uređenjem zelenih površina, u konkretnom slučaju treba obezbijediti **763,15 m²** slobodne zelene površine u okviru urbanističke parcele, podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju te ih ozeleniti autohtonim vrstama i stvoriti i očuvati.

Uslovi za projektovanje instalacija

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

Na projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca uslova.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz Studije lokacije: katastri postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija.

RIRODNE KARAKTERISTIKE

Geološke karakteristike

Zahvat plana spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Sedimenti srednjeg miocena zahvataju prostor oko Ulcinja.

Kvartalne tvorevine razvijene su na cijeloj teritoriji Crnogorskog primorja, nezavisno od prostora izdvojenih geotektonskih jedinica. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim i deluvijalnim tvorevinama, kao i pjeskovitim plažama.

Nanosi plaža su relativno česti na čitavoj dužini crnogorskog primorja. Ove pretežno pjeskovite (npr. Velika plaža), a često i šljunkovito-pjeskovite plaže nastale su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozivnog rada.

Seizmičke karakteristike

Na osnovu Karte seizmičke mikrorajonizacije, predmetna zona se nalazi u zoni IXc, sa seizmičkim koeficijentom 0,12 ks, odnosno u zoni jakih zemljotresa. U ovoj zoni su moguće pojave nestabilnosti u seizmičkim uslovima. Kod projektovanja gradnji na ovom terenu potrebno je prethodno izvršiti odgovarajuća geotehnička istraživanja, za određivanje stabilnosti terena i eventualnih sanacionih mjera. U zoni zahvata planskog dokumenta dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9^o MCS skale.

Podobnost za urbanizaciju

Teren je na karti pogodnosti za urbanizaciju, označen kao povoljan.

Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike za područje velike plaže date su na osnovu podataka dobijenih i obrađenih za meteorološku stanicu Ulcinj.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C - 13°C.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 21°C.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha za maksimum tokom zimskog perioda su oko 17°C, a za minimum oko 0°C, dok je u ljetnom periodu maksimum oko 33-34°C, a minimum 15-17°C. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu za stanicu Ulcinj (40,5°C).

Apsolutni minimum se javlja u mjesecu februaru za stanicu Ulcinj (- 6,4°C).

Temperatura tla tokom godine pokazuje veoma pravilan hod, pa preko zime s dubinom blago raste, dok je u ljetnjim mjesecima obrnuto.

Opšti režim padavina odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar s oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust s oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanja padavina. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi

svoga oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Bar iznosi 1230,8 l/m². Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m², a za stanicu Bar 213,27 l/m².

Vjetar pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni su vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Tako su za stanicu Bar najučestaliji sjeveroistok (20%), istok-sjeveroistok (18,9%), sjever-sjeveroistok (8,1%), zapad (7,8%) i zapad-jugozapad (7,2%), tišine 5,2%.

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Konstrukciju novih ili rekonstruisanih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Predvidjeti i sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),
- zaštite životne sredine i shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu, ili dobiti potvrdu od nadležnog organa da za objekat, zbog njegove površine nije potrebno sprovesti postupak,
- zaštite na radu shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

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 ("Sl.Ist RCG" br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.
- II. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije – Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- III. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obzbediti od nadležnog javnog preduzeća – Telekomunikacioni centar Ulcinj. Tk instalacije projektovati i izvrsti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglsnost od nadležnog javnog preduzeća.
- IV. 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.
- V. 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.
- VI. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, noramativima 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 područjim (1986-nacrt)
 - Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.
- VII. Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na nacin da se obezbjedi jednostavno prilagodavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.
- VIII. 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.

Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualna izvršiti preliminarna arheološka ispitivanja.

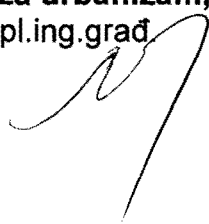
Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi 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 Državne studije lokacije „Rt Djeran-Port Molena“ – sektor 65 u R=1/1000 i "Situacija urbanističke parcele br.32" u R=1:250.

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

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

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

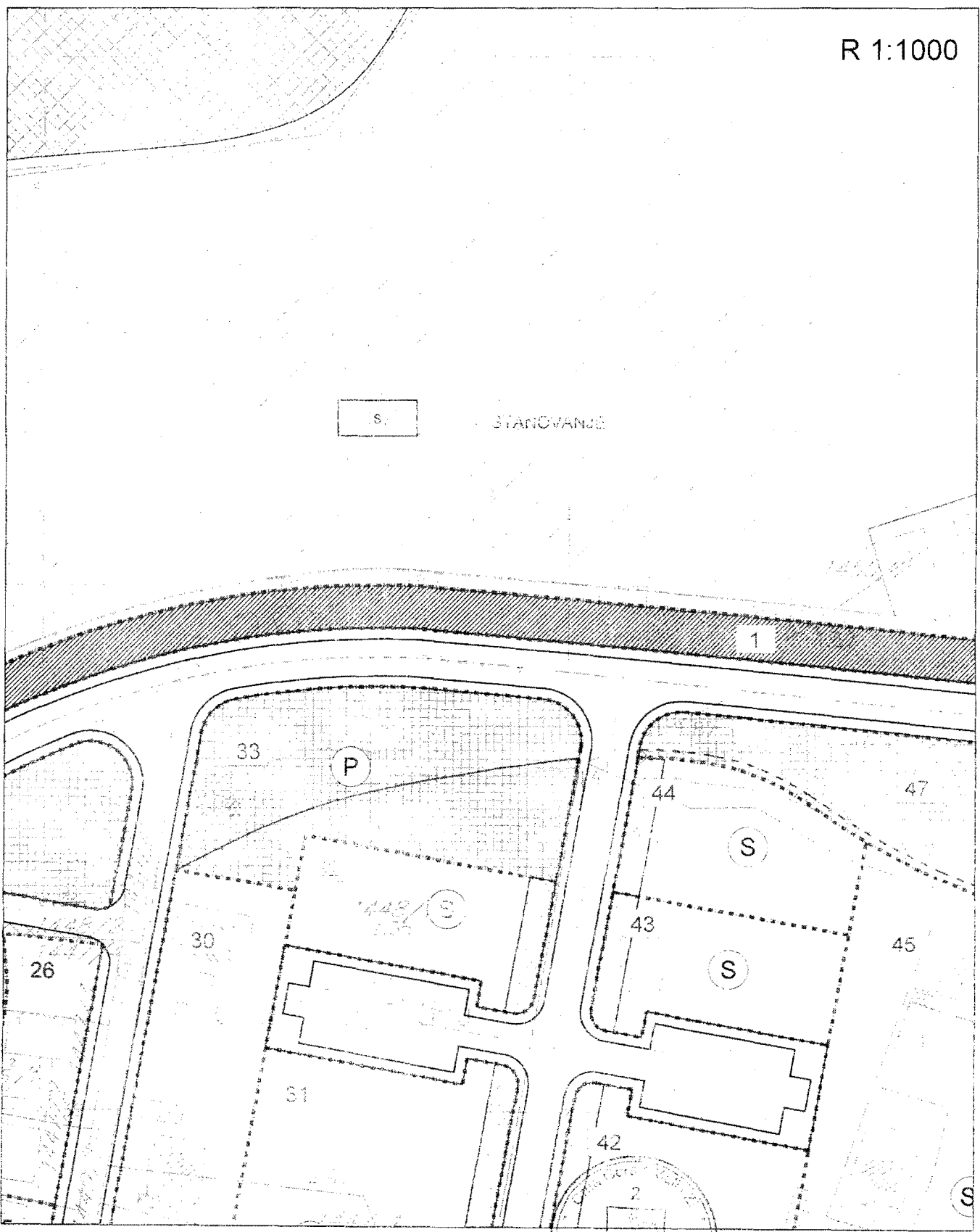


V.D.SEKRETAR-a,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.



Grafički izvod iz plana za Urbanističku zonu 3 UP 32

Državna studija lokacije: SEKTOR 65 - Rt Đerane, Port Milena
Karta br. 11 namjena površina



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

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

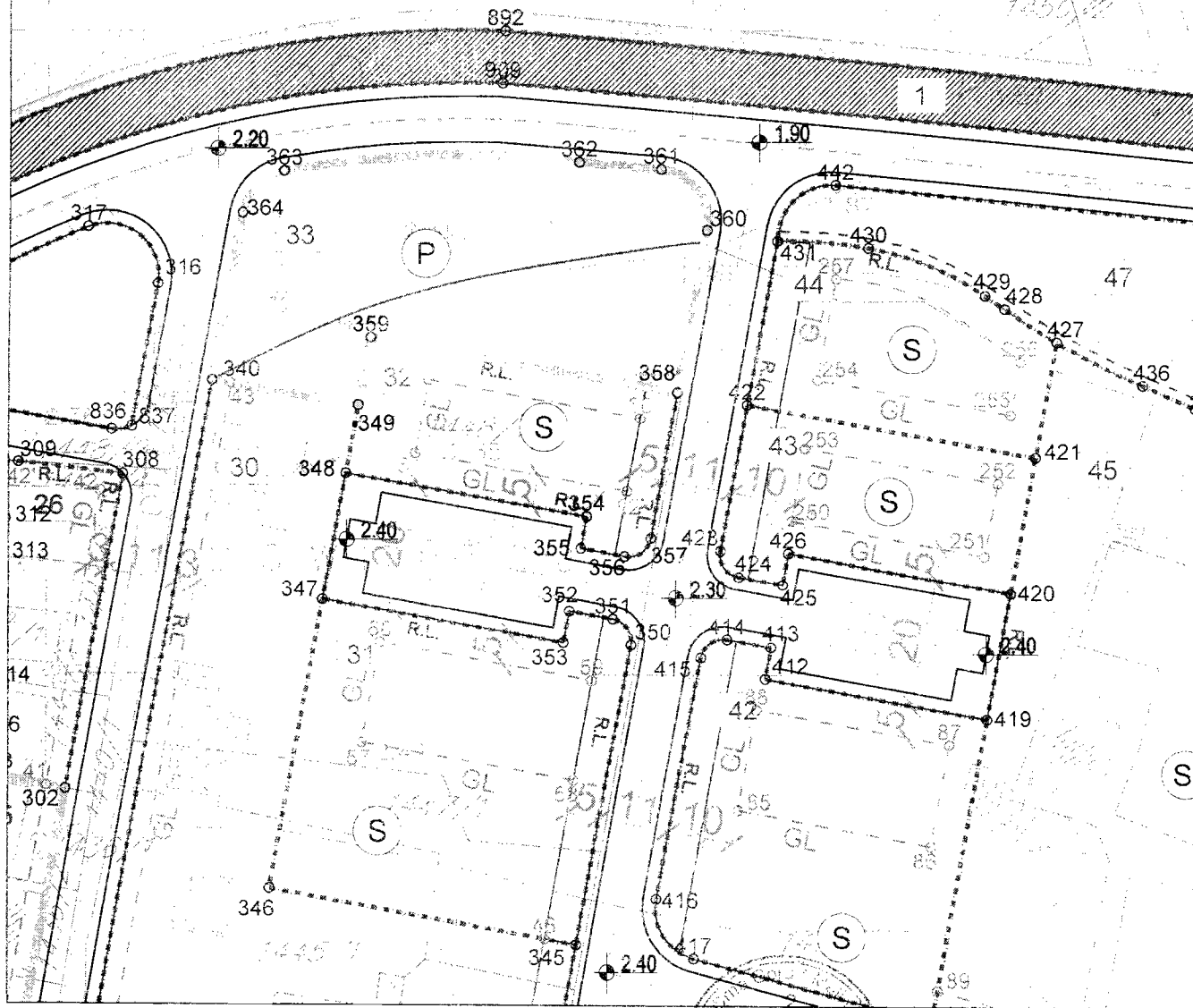
Državna studija lokacije: SEKTOR 65 - Rt Đerane, Port Milena
 Karta br.12 parcelacija, regulacija i nivelacija

R 1:1000

345 6604882.41 4641958.17
 346 6604834.75 4641966.75
 347 6604342.85 4642011.80
 348 6604846.39 4642031.47
 349 6604848.29 4642042.05
 350 6604890.78 4642004.70
 351 6604887.95 4642008.76
 352 6604881.14 4642009.99
 353 6604880.25 4642005.06
 354 6604883.79 4642024.75
 355 6604882.91 4642019.83
 356 6604889.72 4642018.61
 357 6604893.79 4642021.43
 358 6604897.86 4642044.05
 359 6604850.20 4642052.63

PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

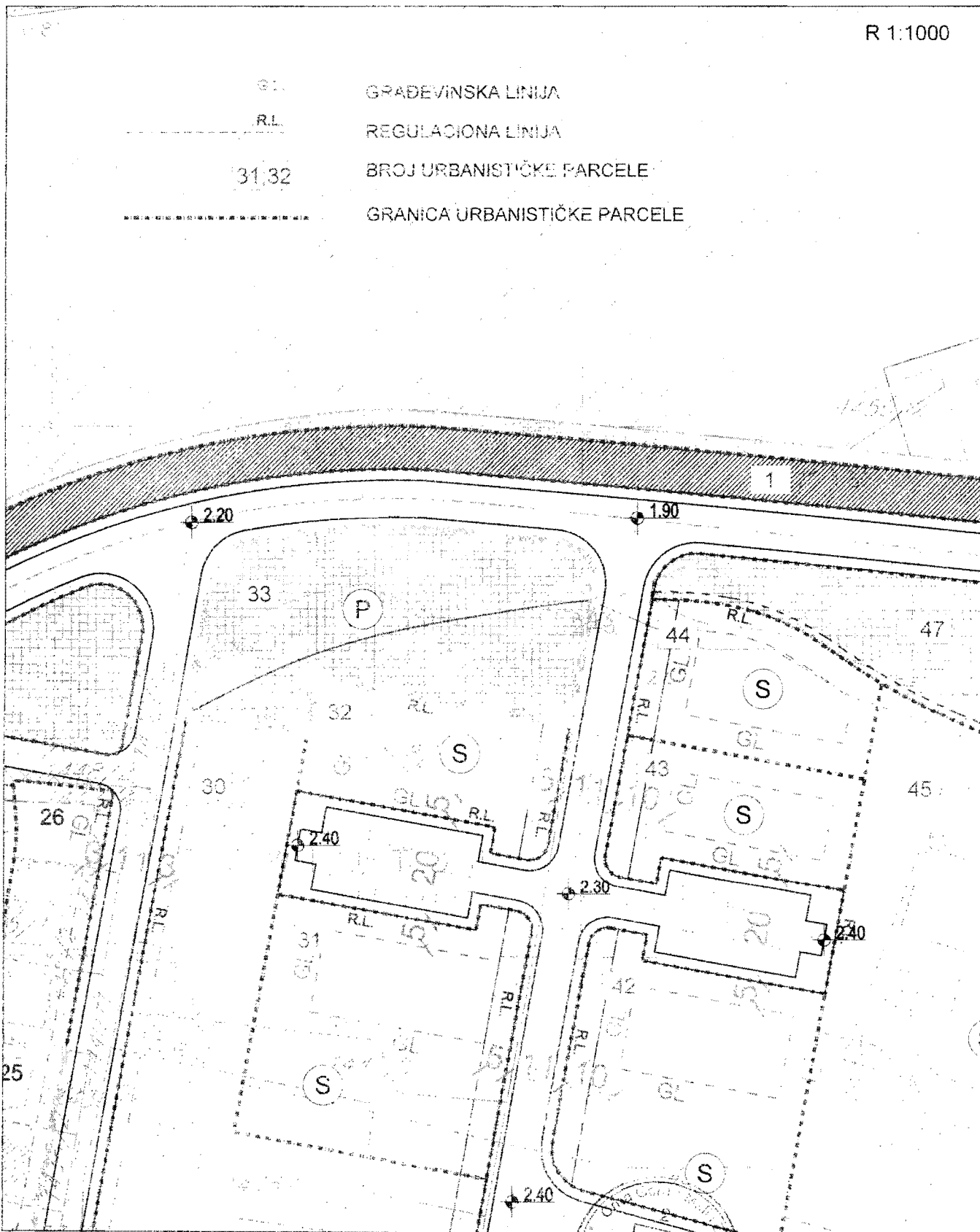
---	GL	GRADEVINSKA LINIJA
---	R.L.	REGULACIONA LINIJA
---	31.32	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
---		GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



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

V.D. Sekretar-a
 Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

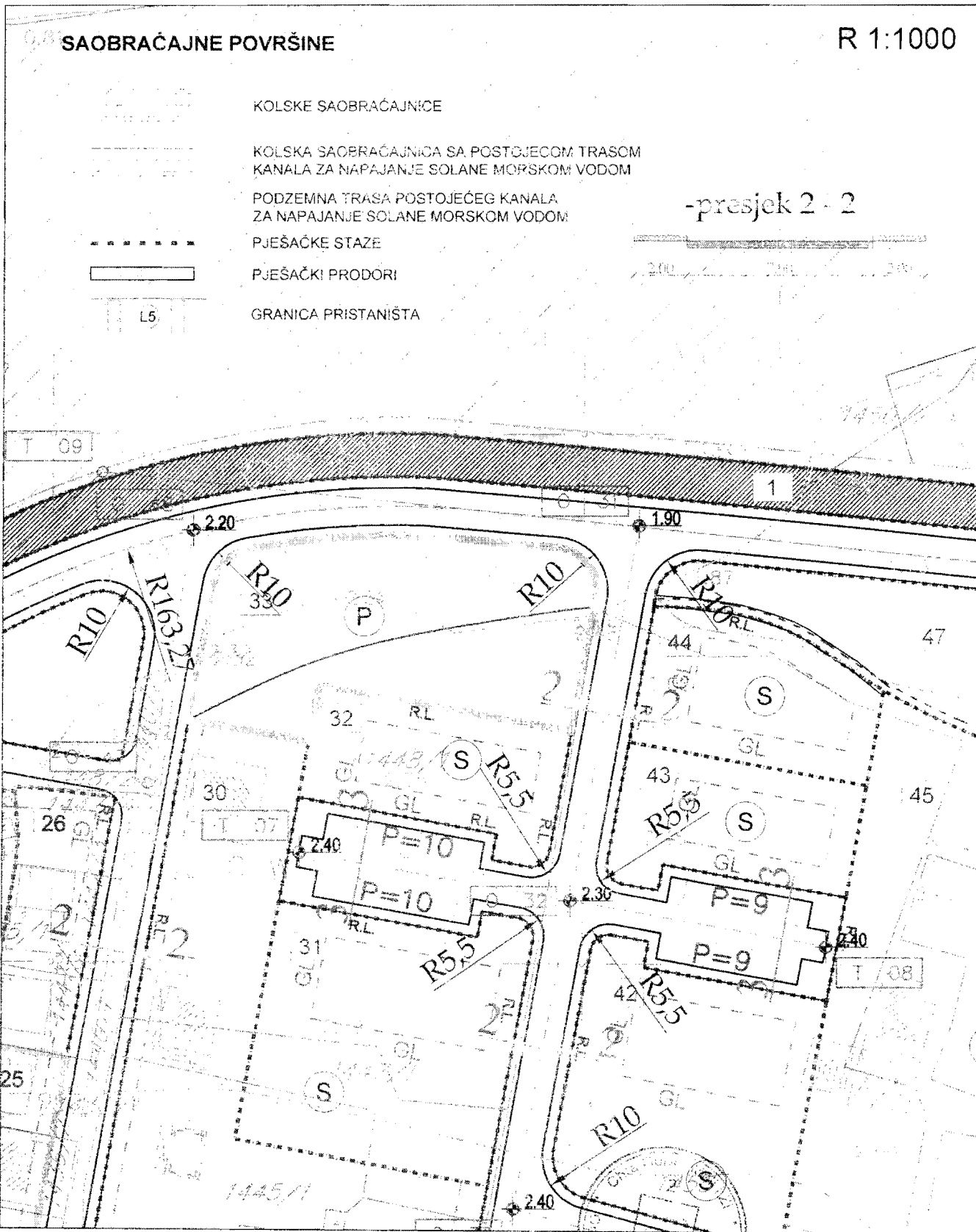
Državna studija lokacija SEKTOR 65 - Rt Đerane, Port Milena
Karta br.13 Plan mjera za sprovođenje



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

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.mas.

Državna studija lokacije: SEKTOR 65 - Rt Derane, Port Milena
Karta br.14 saobraćaj

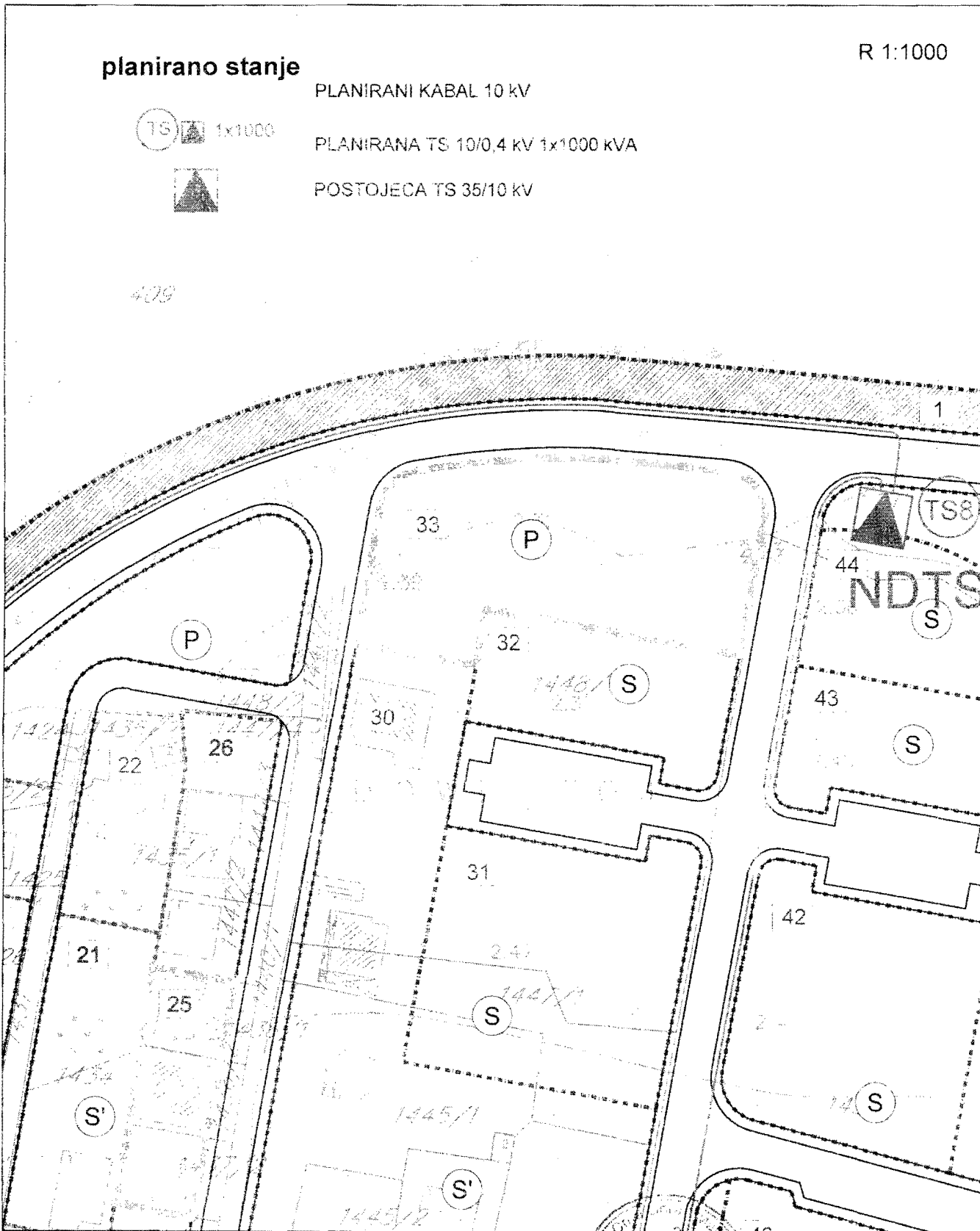


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar-a
Mustafa Orana dipl.ing.mas

2.50

Državna studija lokacije: SEKTOR 65 - Rt Derane, Port Milena
Karta br.15 Elektroenergetska infrastruktura



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

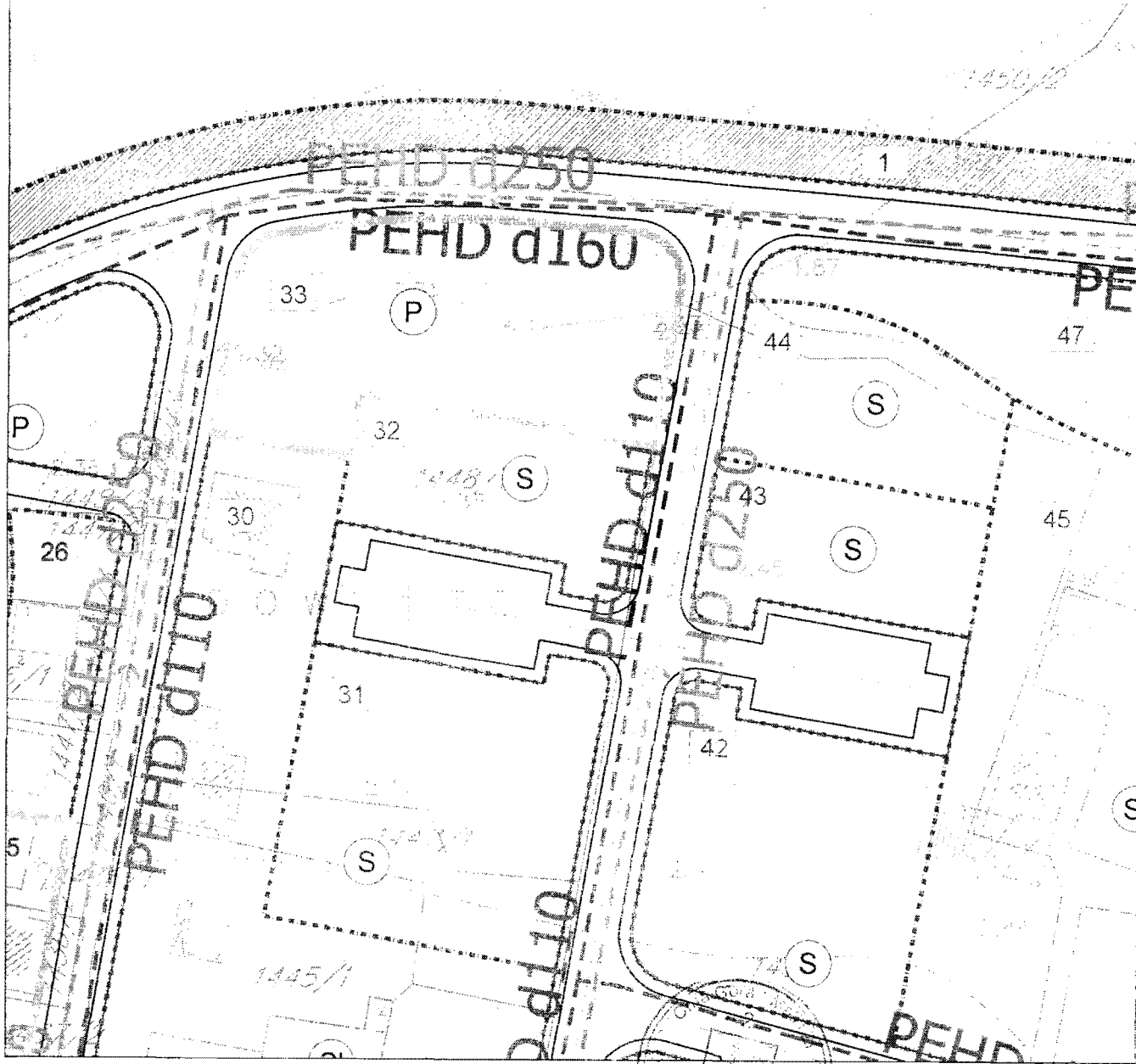
39 V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

Državna studija lokacije: SEKTOR 65 - Rt Derane, Port Milena
Karta br.16 hidrotehnička infrastruktura

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

R=1:1000

- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- PS - PUMPA STANICA
- POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
- POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA - VOD ZA UKIDANJE
- PLANIRANI VODOVOD



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

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gerana dipl.ing.mas.

Državna studija lokacije. SEKTOR 65 - Rt Đerane, Port Milena
Karta br.17 telekomunikacije

Legenda:

R 1:1000

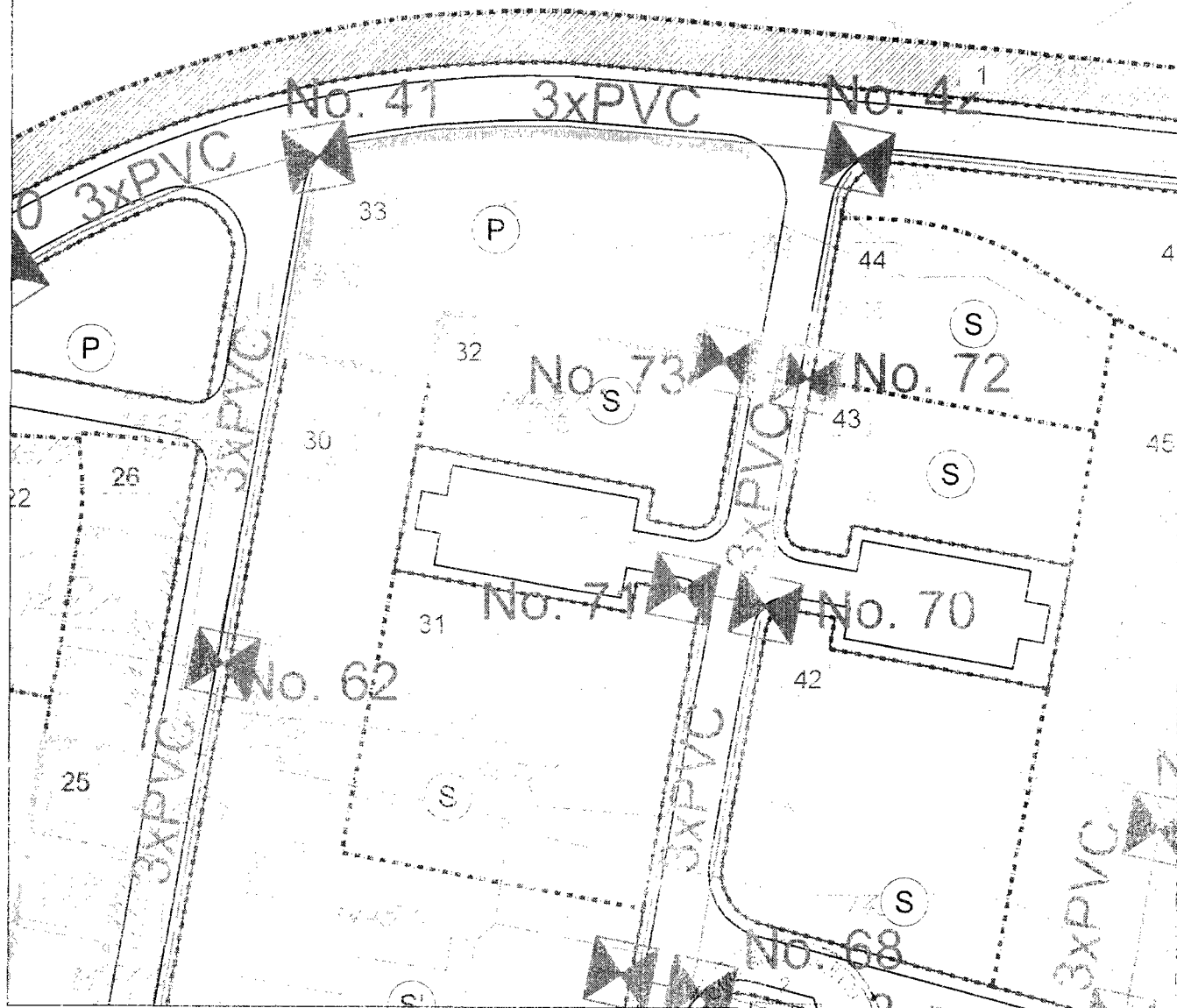
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI OČI NA PISIVELJKOJ PLAŽI
- POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONE KABLOVI
- POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
- POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD

PLANIRANA INFRASTRUKTURA

- TELEKOMUNIKACIONI OČI
- KABELI TELEKOMUNIKACIONE KANALIZACIJE
- KANALIZACIJA TELEKOMUNIKACIONA
- SPOLJAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
- UNUTRAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD

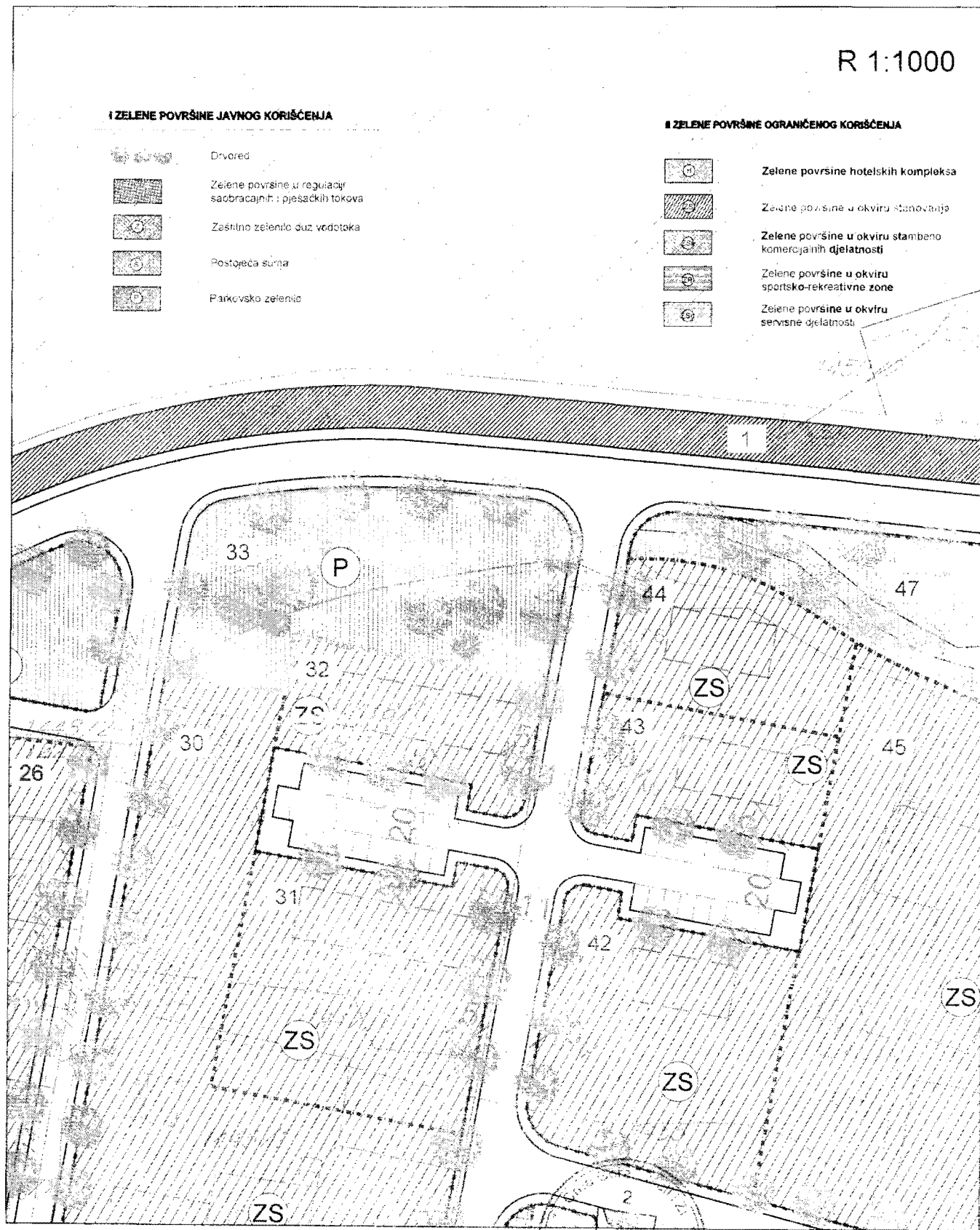


Savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

ViD. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

Državna studija lokacije: SEKTOR 65 - Rt Đerane, Port Milena
Karta br.18 pejzažna arhitektura

R 1:1000

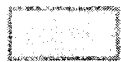


Savjetnik I za urbanizam
Melmet Tafica, dipl.ing.građ.

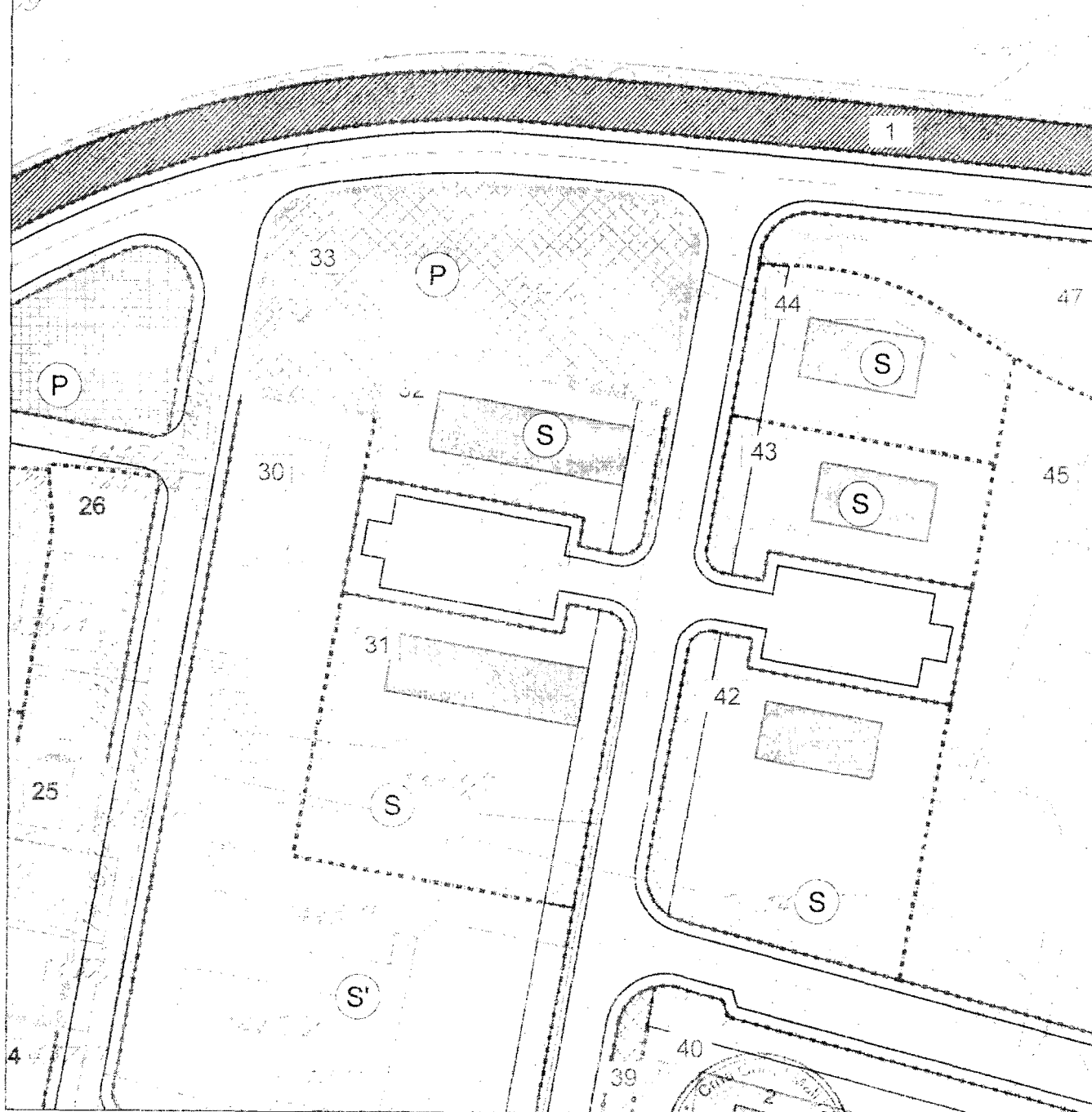
W.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

Državna studija lokacije: SEKTOR 65 - Rt Đerane, Port Milena
Karta br. 19 Plan oblika

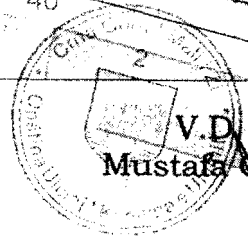
R 1:1000



PLANIRANI OBJEKTI



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



V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.



PODRUČNA JEDINICA
 ULCINJ
 Broj: 108-956-1-3337/2014
 Datum: 02.09.2014
 KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" br. 29/07 i "Sl.list CG" br. 32/11),
 postupajući po zahtjevu

SL 460-670/14 OD 19.8.2014 GOD

iz

izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - IZVOD

153

Podaci o parcelama								
Broj parcele	Broj	Plan	Datum upisa	Potes ili	Način korišćenja	Bon.	Površina	Prihod
Broj Podbroj	zgrade	Skica	Broj upisa	ulica i kućni br.	Osnov sticanja	Klasa		
1448	1	4	-	DONJI ŠTOJ	Njiva 5. klase		4818	279.44
		11,83			NASLJEDE			
							4818	279.44

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava	Osnov prava	Obim prava
ID Broj	Adresa, mjesto		
2409955228017	VELOVIĆ DEDA HANA DONJI ŠTOJ	Svojina	1 / 1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj parcele	Broj	PD	Redni	Način korišćenja	Upis broj	Opis prava
Broj Podbroj	zgrade		broj		Datum upisa	
					Vrijeme upisa	
1448	1		8	Njiva 5. klase		720 Morsko dobro

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

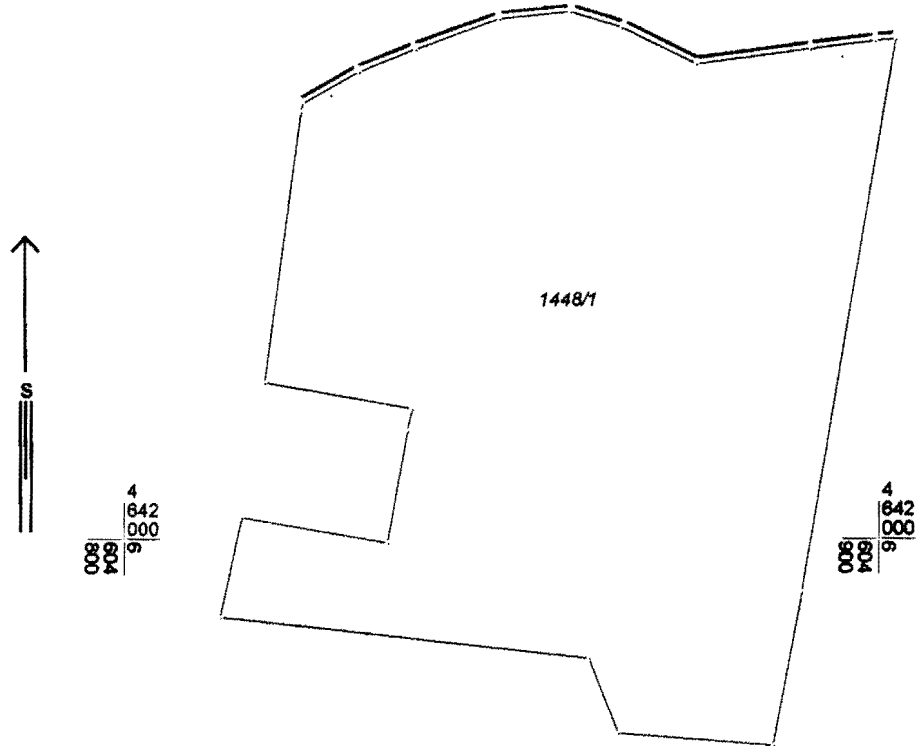
Načelnik:

Čaprići Dževdet

REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za imovinu
 Područna jedinica ULCINJ
 Katastarska opština DONJI [TOJ

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
1448/1	stara	r	D. [TOJ		48	18		

mi 22.05.14.

Kopirani
 C. [signature]

mi 22.05.14.
 W. [signature]
 C. [signature]