



**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.:05-53/1-15
Ulcinj / Ulqin, 24.02.2015. god.

Buzuku H. Asim

ULCINJ

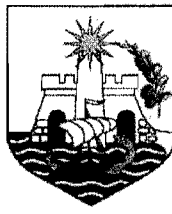
Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br.105-107, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 1“, Opština Ulcinj

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

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

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





**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.:05-53/1-15
Ulcinj / Ulqin, 24.02.2015. 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, 39/11 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 „Pinješ 1“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/2 od 19.01.2012. godine („Sl.listCG“ br.8/2012–opštinski propisi), na zahtjev **Buzuku Asim**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za kolektivno stanovanje
na urbanističkoj parceli br.105-107, koju čine katstarske parcele br.3461/10,
3461/11, 3461/14 i dijelovi katstarskih parcela br.3461/13, 3461/5, 3618/1 i 3454
KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“
za lokalitet „Pinješ 1“, Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE:

Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br. 105-107", urbanističku parcelu br. 105-107, površine od 1.038,31 m², formiraju:

- katastarska parcela br.3461/10 sa lista nepokretnosti br.5020 KO Ulcinj, površine od 372,00m², svojina 1/1 Buzuku Asim iz Ulcinja,
- katastarska parcela br.3461/11 sa lista nepokretnosti br.5020 KO Ulcinj, površine od 56,00m², svojina 1/1 Buzuku Asim iz Ulcinja,
- dio katastarske parcele br.3461/13 sa lista nepokretnosti br.5020 KO Ulcinj, površine od 501,31m², svojina 1/1 Buzuku Asim iz Ulcinja,

- katastarska parcela br.3461/14 sa lista nepokretnosti br.5019 KO Ulcinj, površine od 38,00m², susvojina 1/12 Kojadinović Snežana, susvojina 1/12 Đukić Aleksandar, susvojina 1/12 Đukić Radomir, susvojina 3/12 Milenković Danica, rođ.Tatar, susvojina 3/12 Krstić Olga, rođ.Tatar i susvojina 3/12 Manujlov Stanislava, rođ.Tatar,

- dio katastarska parcela br.3461/5 sa lista nepokretnosti br.5019 KO Ulcinj, površine od 62,00m², susvojina 1/12 Kojadinović Snežana, susvojina 1/12 Đukić Aleksandar, susvojina 1/12 Đukić Radomir, susvojina 3/12 Milenković Danica, rođ.Tatar, susvojina 3/12 Krstić Olga, rođ.Tatar i susvojina 3/12 Manujlov Stanislava, rođ.Tatar,

- dio katastarske parcele br.3618/1 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj, površinom od 5,00 m², 1/1 svojina Crne Gore , raspolaganje Opština Ulcinj i

- dio katastarske parcele br.3454 sa lista nepokretnosti br.607 KO Ulcinj, površinom od 4,00 m², 1/1 svojina Crne Gore , raspolaganje Opština Ulcinj.

Na urbanističkoj parceli br.105-107 nema izgrađenog objekta.

"Situacija urbanističke parcele br. 105-107" u R=1/375 i karta br.5 "Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije" u R=1/500 su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

PLANIRANO STANJE:

Namjena planiranog objekta je površine za kolektivno stanovanje (višeporodično)-grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 "Namjena površina".

Prema Izmjenamm i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 1“, u okviru urbanističke parcele br.105-107, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

– Planski parametri za novoplanirane objekte;

Br. UP	Površina UP (m²)	Indeks zauzet	Max. poovršina prizemlja (m²)	Indeks izgrađe n.	Max. BRGP (m²)	Namjena	Max. Spratnost
105 - 107	1.038,31	0,4	415,32	1,6	1.661,30	Kolektivno (višeporod.) stanovanje	P+2+Pk

Gabarit objekta: Planirani objekat je prikazan na kartu br.7 - Parcelacija i UTU – grafički prilog ovih uslova.

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 415,32 m² (indeks zauzetosti 0.4)

Max. bruto građevinska površina objekta 1.661,30 m² (indeks izgrađenosti 1.6)

Spratnost planiranih objekata:

Max. spratnost objekta je P+2+Pk (prizemlje, dva sprata i podkrovlje),

Visina potkrovlja može biti maksimalno do **1,20** m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

U slučaju da se projektant odluči za projektovanje ravnog krova, dozvoljava se da se umjesto potkrovnje etaže predvidi sprat.

Krov: krov raditi kosi, dvovodni sa blagim nagibom ili ravan.

Parcelacija i regulacija:

Na katastarskim parcelama br.3461/10, 3461/11, 3461/14 i dijelovima katastarskih parcela br.3461/13, 3461/5, 3618/1 i 3454 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.105-107 sa površinom od 1.038,31m² i na njoj je planiran objekat spratnosti P+2+Pk (prizemlje, dva sprata i podkrovlje).

Grafičkim prilogom na karti br.7. „Parcelacija i UTU-i“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili dijelova katastarske parcele. U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicama gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat kao poseban grafički prilog.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Gradjevinska linija je prikazana u grafičkom prilogu – karta br.8a – Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije u R= 1/500 i iste su definisane sa kordinatnim tačkama GL838, GL839, GL840, GL841, GL842, GL843, GL844, GL845 i GL846.

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

Građevinske linije iznad zemlje koje utvrđuju gabarit za nadzemni dio izvedenih objekata iznad prizemlja, nisu date u grafičkom prilogu već će biti određene prilikom izdavanja UTU-a na osnovu Elaborata o etažnoj razradi objekta.

Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispuste-erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m.

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 atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvodjenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

Napomena: Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:

-U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije

strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati na donjoj.

- Ukoliko je kolski prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena).

Planirani objekti (105-107)

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje i dijelova objekata za turizam.
- Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno.
- 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 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 **1,00 m** od kote terena.
- Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do **1,20 m**.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne sa blagim nagibom ili projektovati ravan krov. U slučaju projektovanja ravnog krova daje se mogućnost da se umjesto potkrovnne etaže predvidi sprat.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. **1,00 m** do susjedne parcele.
- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi poštovati indeks zauzetosti i izgrađenosti dat u tabeli. Ostali parametri su iz prethodnog teksta.

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

Stanovanje:

Zona stanovanja je dominirajuća u zahvatu Plana. Locirana je u zonama postojećeg stanovanja i proširena na slobodne neizgrađene površine interpolacijom novih urbanističkih parcela.

Planerski pristup za ovu zonu je išao u sljedećim pravcima:

- **rekonstrukcija postojećih objekata ili njihovo rušenje i zamjena novim**, po principu vraćanja osnovnih elemenata tradicionalne urbanističke matrice (parcelacija, ulična regulacija, namjena) uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije (horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala);

- **izgradnja novih objekata** na slobodnim prostorima (slobodnostojeći, dvojni, manji objekti sa više stanova);

- za objekte koji nijesu u skladu sa ambijentom, osim rekonstrukcije po utvrdjenim principima, predlaže se **adaptacija i vizuelna sanacija** u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru.

Uslužne djelatnosti

Sadržaji trgovine, zanatstva i ugostiteljstva mogu se organizovati u prizemljima i suterenima novoplaniranih objekata, kao i u postojećim objektima.

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:

Na području koje pokriva DUP moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.

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 izbjegniju diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

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

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojecom arhitekturom i kulturnim nasledjem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

Saobraćaj u mirovanju

Parkiranje u zoni zahvata Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" – lokalitet "Pinješ 1" rješavano je u funkciji planiranih namjena.

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svakih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.

Zelenilo kolektivnih stambenih objekata

U skladu sa lokacijskim uslovima, organizuje se na principu manjih otvorenih zelenih površina sa popločanim površinama (staze, platoi). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika.

Za novoplanirane objekte, površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

U cilju povećanja stepena ozelenjenosti, planirati vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina. Primjenom puzavica, sukulenti i perena, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući tzv. "zelene zidove".

Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcele.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata,
- formirati kvalitetne travnjake,
- predvidjeti ozelenjavanje terasa i ravnih krovnih površina,
- objekte parterne arhitekture (staze, plateau, stepeništa) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim savremenim materijalima,
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena i postojeće visoko zelenilo,
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje zelenih površina i
- duž trotoara, staza i plateau postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće i dr.).

Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

- **Četinarsko drveće:** Cupressus sempervirens var. Pyramidalis, Cupressocyparis leylandii, Pinus pinea, Pinus maritima, Cedrus libani, Cedrus atlantica.
- **Listopadno drveće:** Celtis australis, Albizzia julibrissin, Acacia sp., Ziziphus jujuba, Lagerstroemia indica, Cercis siliquastrum, Melia azedarach.
- **Zimzeleno drveće:** Quercus ilex, Quercus coccifera, Olea europaea, Ceratonia siliqua, Citrus aurantium, Eriobotrya japonica, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora.
- **Žbunaste vrste:** Agave americana, Arbutus unedo, Atriplex halimus, Buxus sempervirens, Callistemon citrinus, Citrus limon, Citrus reticulata, Erica mediteranea, Feijoa sellowiana, Laurus nobilis, Myrtus communis, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Poinciana gilliesii, Poligala myrtifolia, Punica granatum, Teucrium fruticans, Tamarix sp., Viburnum tinus, Yucca sp.
- **Puzavice:** Bougainvillea spectabilis, Clematis sp., Hedera sp., Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, L. implexa, Parthenocissus tricuspidata, Tecoma radicans.
- **Palme:** Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phoenix

canariensis, Washingtonia filifera.

- **Perene:** Canna indica, Cineraria maritima, Lantana hybrida, Hydrangea hortensis, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus.

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 rijima 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

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Republički zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, je planiran i obezbijeđen prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou DUP-a rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

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, 39/11 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (sl.list RCG br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.
- II. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/93).
- III. Projektom dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- IV. 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.
- V. 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 saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

- VI. 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.
- VII. 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.
- VIII. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG „ br. 48/08).
- IX. 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 područjima (1986-nacrt)
 - Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.
- X. Investitor je obavezan da projekom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savladjivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci i sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0 % čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.50 m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primijeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine. Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način 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.
- 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.

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 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, 39/11 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 „Pinješ 1“ u R=1/500 i "Situacija urbanističke parcele br. 105-107" u R=1/375.

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

NAPOMENA:

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

- katastarsku parcelu br.3461/14 sa lista nepokretnosti br.5019 KO Ulcinj, površine od 38,00m², susvojina 1/12 Kojadinović Snežana, susvojina 1/12 Đukić Aleksandar, susvojina 1/12 Đukić Radomir, susvojina 3/12 Milenković Danica, rođ.Tatar, susvojina 3/12 Krstić Olga, rođ.Tatar i susvojina 3/12 Manujlov Stanislava, rođ.Tatar,

- dio katastarske parcele br.3461/5 sa lista nepokretnosti br.5019 KO Ulcinj, površine od 62,00m², susvojina 1/12 Kojadinović Snežana, susvojina 1/12 Đukić Aleksandar, susvojina 1/12 Đukić Radomir, susvojina 3/12 Milenković Danica, rođ.Tatar, susvojina 3/12 Krstić Olga, rođ.Tatar i susvojina 3/12 Manujlov Stanislava, rođ.Tatar,

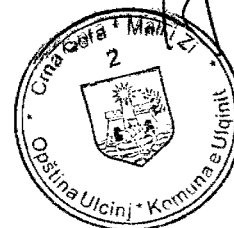
- dio katastarske parcele br.3618/1 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj, površinom od 5,00 m², 1/1 svojina Crne Gore , raspolaganje Opština Ulcinj i

- dio katastarske parcele br.3454 sa lista nepokretnosti br.607 KO Ulcinj, površinom od 4,00 m², 1/1 svojina Crne Gore , raspolaganje Opština Ulcinj, koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekata.

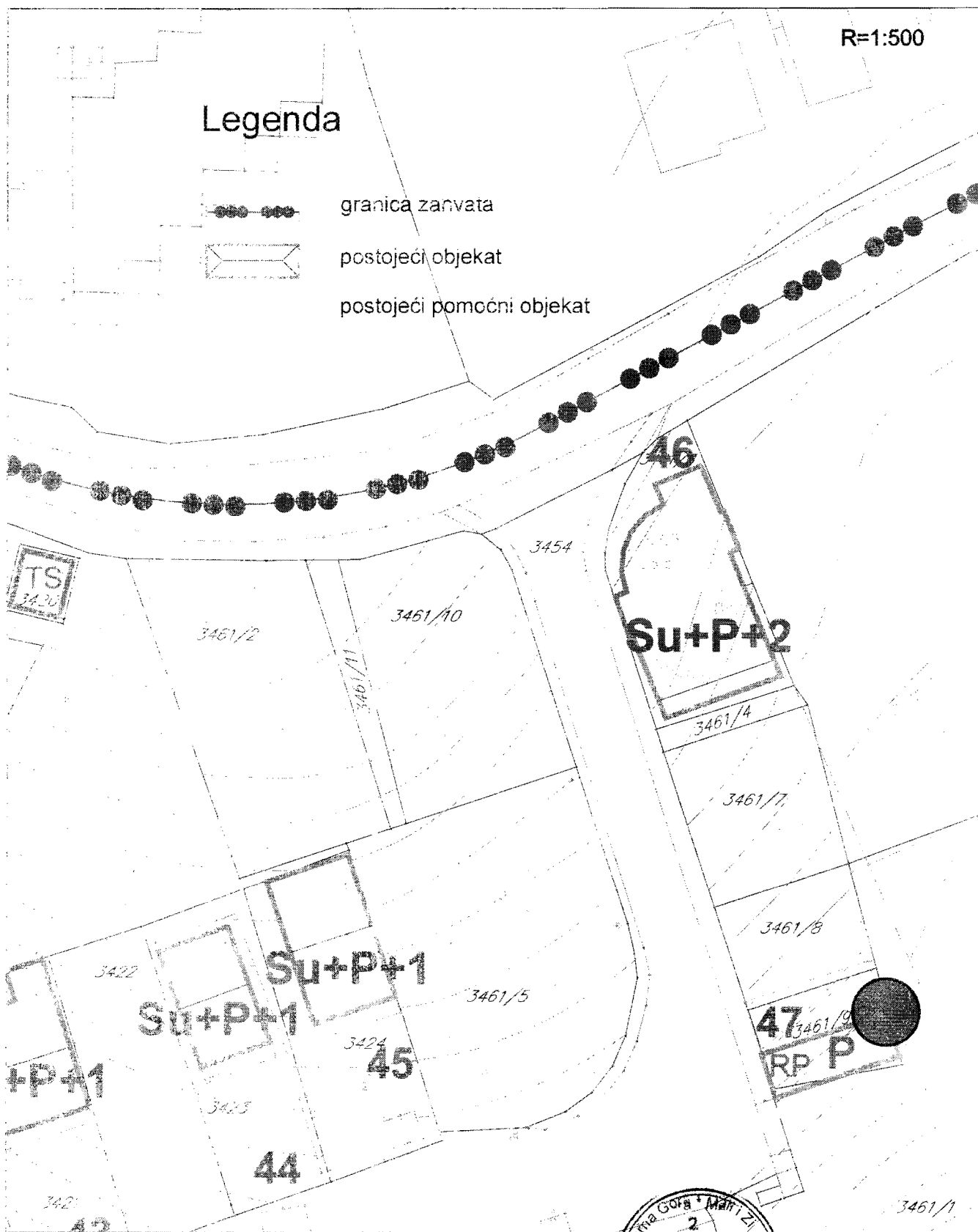
Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

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

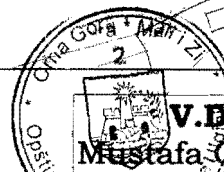
V.D.SEKRETAR-a,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1" Karta br.5 analiza postojećeg stanja i oblici intervencije



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





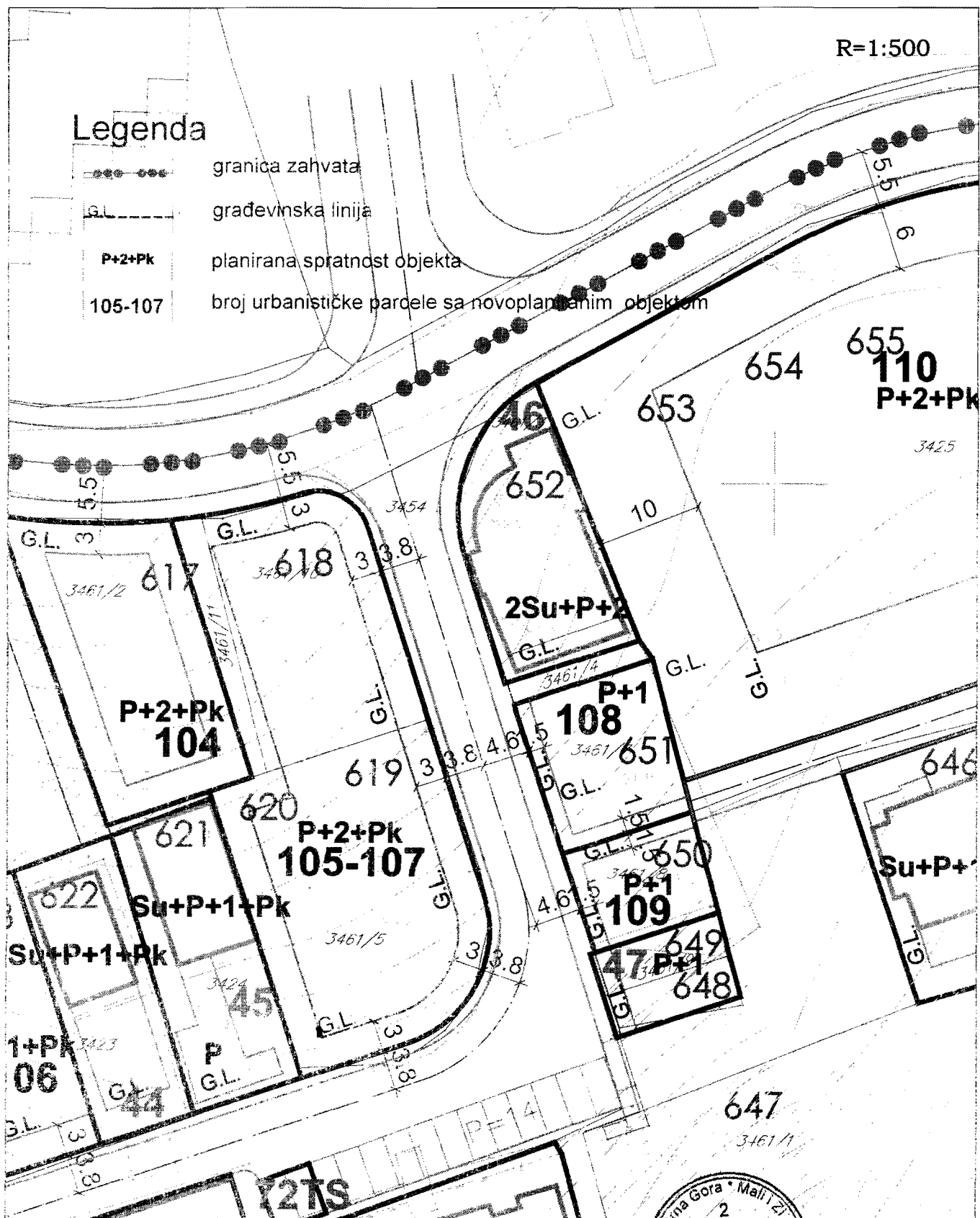
V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.meš.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1" Karta br.7 parcelacije i UTU

R=1:500

Legenda

-  granica zahvata
-  građevinska linija
- P+2+Pk** planirana spratnost objekta
- 105-107** broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom



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



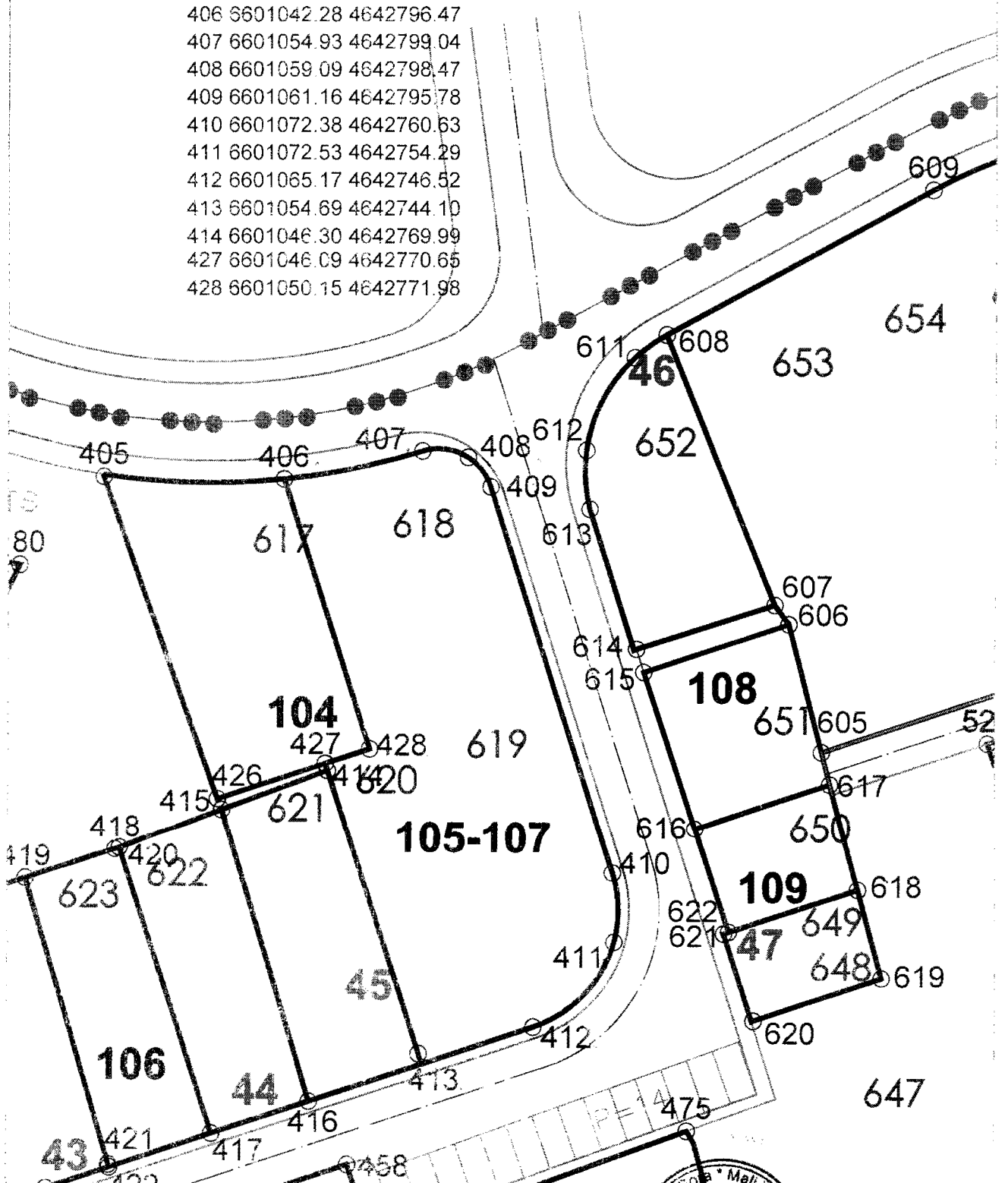
V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing. meš.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1"
 Karta br.8 koordinate prelomnih tačaka
 urbanističkih parcela

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

R=1:500

- 406 6601042.28 4642796.47
- 407 6601054.93 4642799.04
- 408 6601059.09 4642798.47
- 409 6601061.16 4642795.78
- 410 6601072.38 4642760.63
- 411 6601072.53 4642754.29
- 412 6601065.17 4642746.52
- 413 6601054.69 4642744.10
- 414 6601046.30 4642769.99
- 427 6601046.09 4642770.65
- 428 6601050.15 4642771.98



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



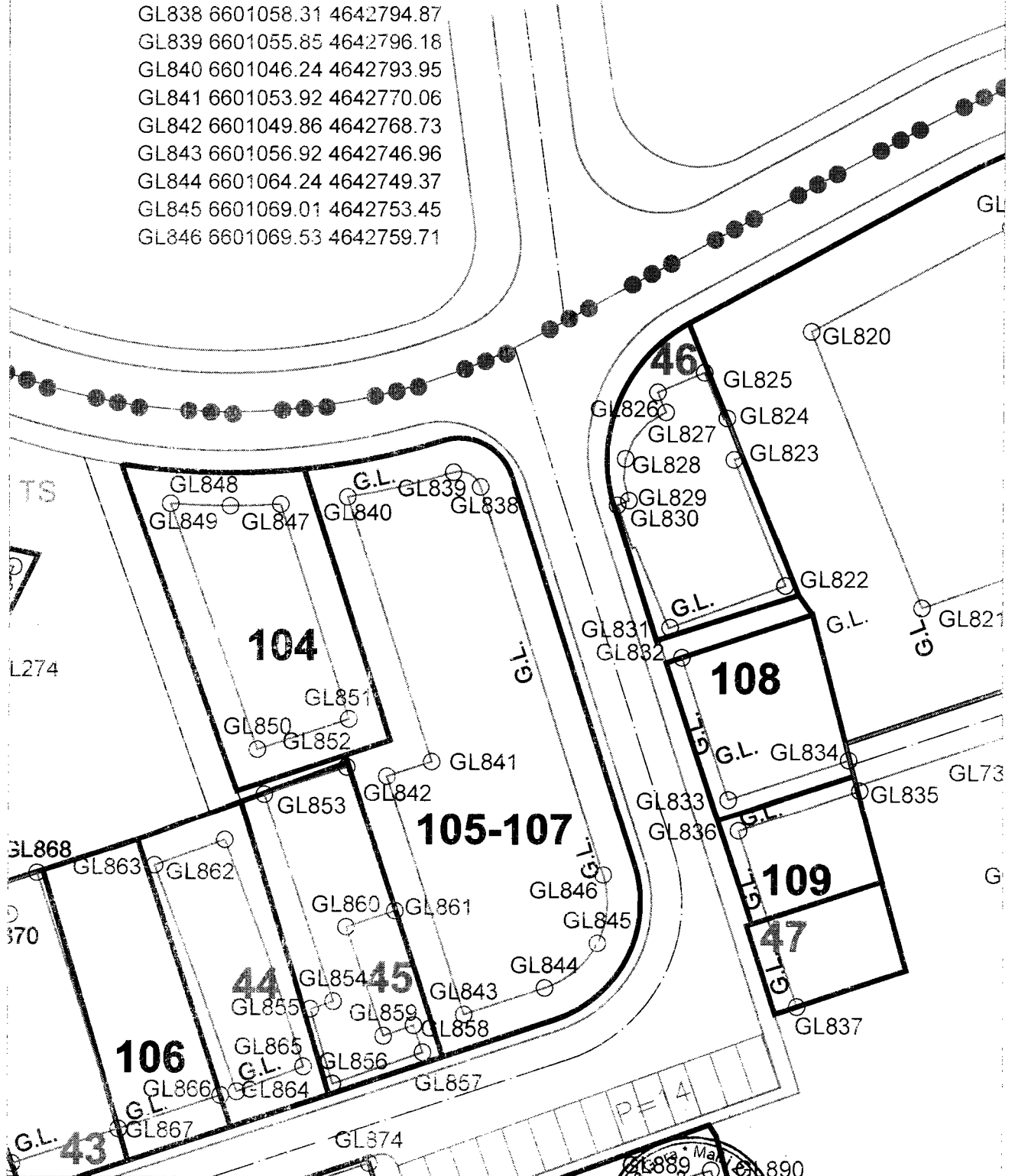
V.D. Sekretar-a
 Mustafa Gorjana dipl.ing.maš.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1"
 Karta br.8a koordinate prelomnih tačaka
 građevinskih linija

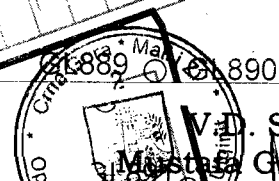
R=1:500

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

- GL838 6601058.31 4642794.87
- GL839 6601055.85 4642796.18
- GL840 6601046.24 4642793.95
- GL841 6601053.92 4642770.06
- GL842 6601049.86 4642768.73
- GL843 6601056.92 4642746.96
- GL844 6601064.24 4642749.37
- GL845 6601069.01 4642753.45
- GL846 6601069.53 4642759.71

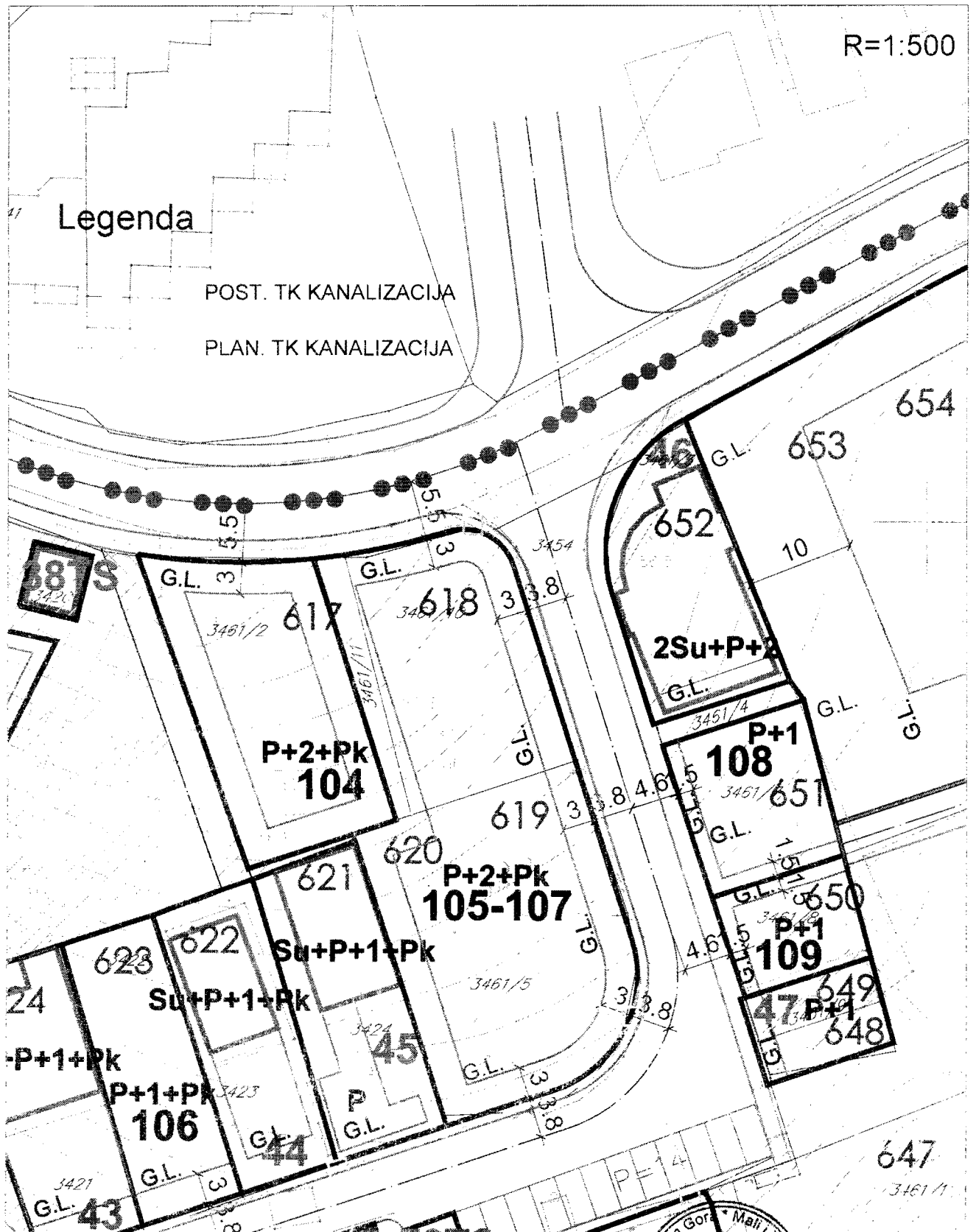


Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1" Karta br.11 TK infrastruktura



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

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

Situacija urb. parc br.105-107 sa Dup-a Ulcinj-grad za lokalitet Pinješ 1

R=1:375

Urbanistička parc.br.105-107=1038.31 m²
 Kat.parc.br.3461/10=372.00m² sa lista nepokretnosti
 br.5020 K.o Ulcinj svojina Buzuku Asim
 Kat.parc.br.3461/11=56.00m² sa lista nepokretnosti
 br.5020 K.o Ulcinj svojina Buzuku Asim
 Dio kat.parc.br.3461/13=501.31m² sa lista nepokretnosti
 br.5020 K.o Ulcinj svojina Buzuku Asim
 Kat.parc.br.3461/14=38.00m² sa lista nepokretnosti
 br.519 K.o Ulcinj svojina Kljadinović Snežana, Djukić Aleksandar, Djukić Radomir.
 Milenković Danica rođ.Tatar, Krstić Olga rođ.Tatar i Manužlov Stanislava rođ.Tatar
 Dio kat.parc.br.3461/5=62.00m² sa lista nepokretnosti
 br.519 K.o Ulcinj svojina Kljadinović Snežana, Djukić Aleksandar, Djukić Radomir
 Milenković Danica rođ.Tatar, Krstić Olga rođ.Tatar i Manužlov Stanislava rođ.Tatar
 Dio kat.parc.br.3461/4=5.00m² sa lista nepokretnosti
 br.604 K.o Ulcinj svojina Crne Gore raspoložive Opština Ulcinj
 Dio kat.parc.br.3454=4.00m² sa lista nepokretnosti
 br.607 K.o Ulcinj svojina Crne Gore raspoložive Opština Ulcinj

Koordinate tačaka gradj.linije

GL838	6601058.31	4642794.87
GL839	6601055.85	4642796.18
GL840	6601046.24	4642793.95
GL841	6601053.52	4642770.06
GL842	6601049.86	4642768.73
GL843	6601056.92	4642746.96
GL844	6601064.24	4642749.37
GL845	6601069.01	4642753.45
GL846	6601069.53	4642759.71

Koordinate urb.parcele br.105-107

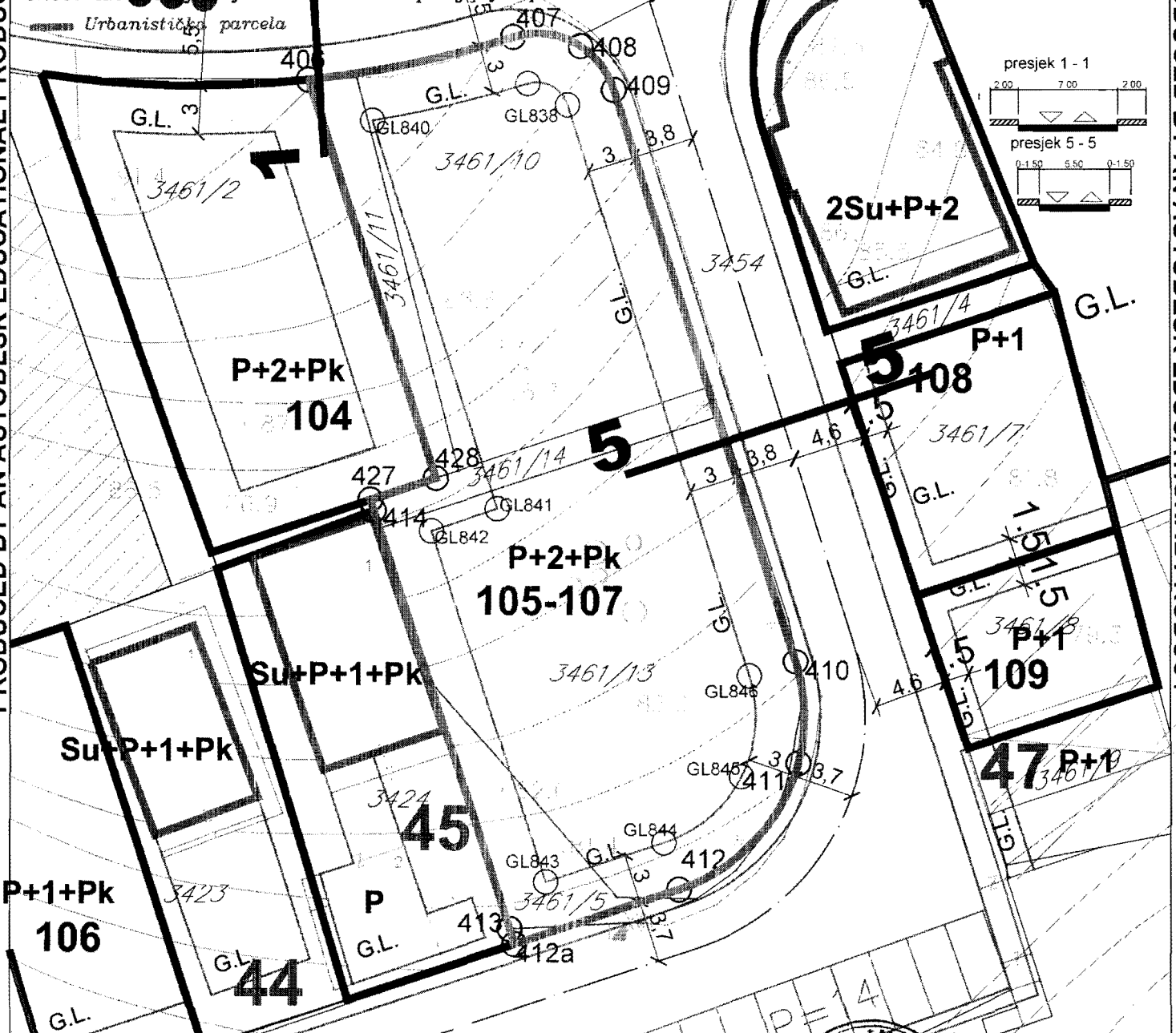
406	6601042.28	4642796.47
407	6601054.93	4642799.04
408	6601059.09	4642798.47
409	6601061.16	4642795.78
410	6601072.38	4642760.63
411	6601072.53	4642754.29
412	6601065.17	4642746.52
412a	6601054.99	4642743.18
413	6601054.69	4642744.10
414	6601046.30	4642769.99
427	6601046.09	4642770.65
428	6601050.15	4642771.98

Koordinate tačaka regulacione linije

406	6601042.28	4642796.47
407	6601054.93	4642799.04
408	6601059.09	4642798.47
409	6601061.16	4642795.78
410	6601072.38	4642760.63
411	6601072.53	4642754.29
412	6601065.17	4642746.52
412a	6601054.99	4642743.18

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



Obradio:
Pjeter Dobreci geom.

Ulcinj/2014

Gina Gora - Majur, Sakrabar-a
Mustafa Gora dip.ing.maš



**PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-956-429/2015

Datum: 04.02.2015

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), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-84/15 OD 03 02 2015 GOD, ULCINJ, izdaje se

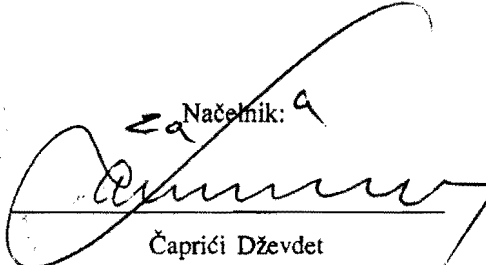
LIST NEPOKRETNOSTI 5020 - IZVOD

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
3461	10		32 100		PINJEŠ	Sume 1. klase		372	8.18
3461	11		32 100		PINJEŠ	Sume 1. klase		56	1.23
								428	9.42

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0803959223012	BUZUKU HALILA ASIM UL. DJ. . DJAKONOVIĆA BB Ulcinj	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

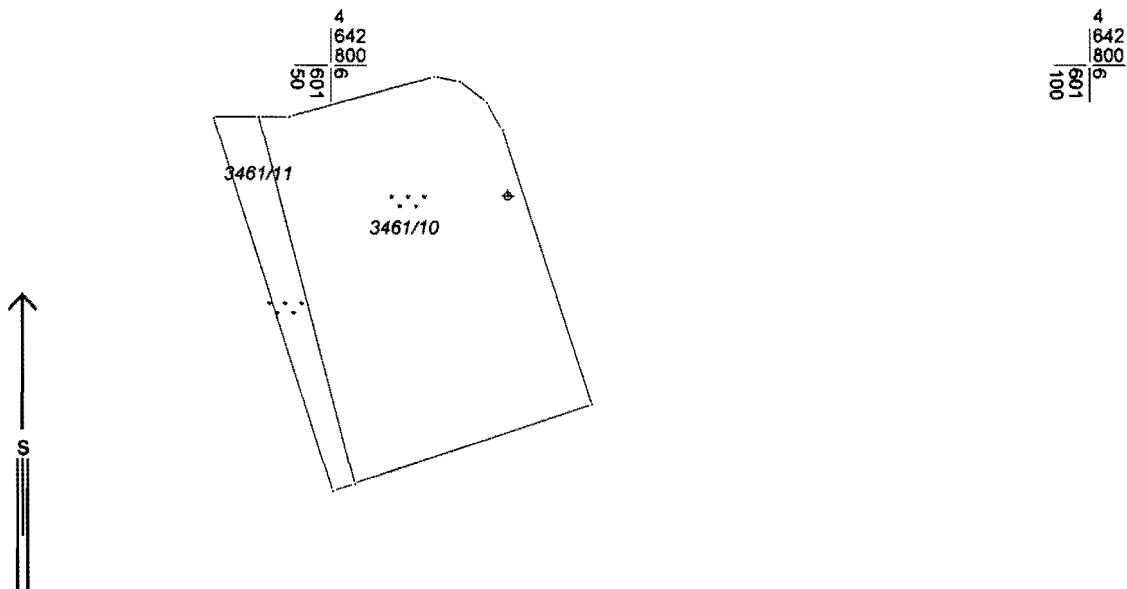
Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

za Načelnik: 
Čaprići Dževdet

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

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500



4 642 750
501 100

4 642 750
501 100

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
3461/10	ŠUMA	1	PINJES			372		
3461/11	ŠUMA	1	-IL			56		
						428		

Ulcinj 04 02 2015 god

GEOMETAR
 Jepuz Sella

za NAČELNIK
 Čaprići Dževdet dipl. prav


**PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-956-431/2015

Datum: 04.02.2015

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), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-84/15 OD 03 02 2015 GOD, ULCINJ, izdaje se

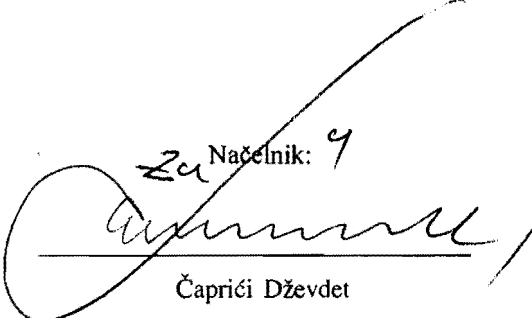
LIST NEPOKRETNOSTI 5019 - IZVOD

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
3461	5		32 100		PINJEŠ	Sume 1. klase -		67	1.47
								67	1.47

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2506955710361	DJUKIĆ ALEKSANDAR UL.TUZLANSKA BR.8 BEOGRAD -	Susvojina	1/12
9962018402960	MILENKOVIĆ DANICA,rodj.TATAR UL.CRNOTRAVSKA 13 Beograd	Susvojina	3/12
9962018402961	KRSTIĆ OLGA,rodj.TATAR UL.BUDA TOMOVIĆA 31 Beograd	Susvojina	3/12
2610925710377	DJUKIĆ RADOMIR UL.STANKA PAUNOVIĆA BR.68 BEOGRAD -	Susvojina	1/12
0707960715000	KOJADINOVIĆ SNEŽANA UL.FRANCA ROZMAŃA BR.18 BEOGRAD -	Susvojina	1/12
9962018402964	MANUJLOV STANISLAVA,rodj.TATAR BEOGRAD, UL.BIJELE VRELE -	Susvojina	3/12

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

 Čaprić Dževdet

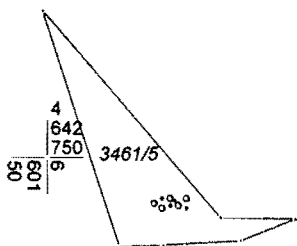
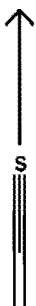
REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za nekretnine
 Područna jedinica ULCINJ
 Katastarska opština ULCINJ

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500

4
642
800
501
50

4
642
800
501
50



4
642
750
501
50

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
3461/5	ŠUMA	1	PINJEŠ			67		
						67		

Ulcinj 04 02 2015 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella

Za NAČELNIK
 Čaprići Dževdet dipl. prav