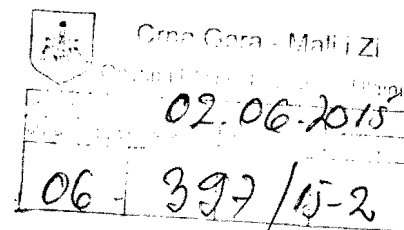




Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm



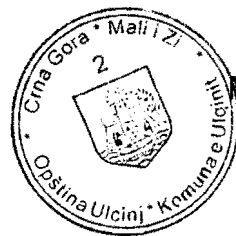
Br./ Nr.:05-209/1-15
Ulcinj / Ulqin, 02.06.2015. god.

**Sekretariat za komunalne djelatnosti
i zštitu ambjenta Opštine Ulcinj**

OVDJE

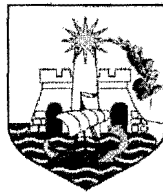
Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za sanaciju saobraćajnica u urbanoj sredini Stari-Grad, Opština Ulcinj.

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



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

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



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.:05-209/1-15
Ulcinj / Ulqin, 02.06.2015. god.

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 3. stav 1. tačka 4., člana 4, 5 i 6 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa („Sl.list CG“ br. 21/14 – opštinski propisi) i Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, br.01 - 1214/15 od 02.06.2015.godine, na zahtjev **Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambjenta Opštine Ulcinj**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za sanaciju saobraćajnica u urbanoj sredini Stari-Grad na dijelovima katastarskih parcela br.2372/2, 2375, 2293, 2300/1, 2310, 2372/1, 2351, 2321, 2314, 2337 i 2355 sa lista nepokretnosti br.604
Ko Ulcinj, Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE

Lokacija:

Lokacija za sanaciju saobraćajnica u urbanoj sredini Stari-Grad, nalazi se u Stari-Grad u Ulcinju, kako je prikazano na skici - grafički prikaz lokacije na Topografskoj katastarskoj podlozi u razmeri 1 : 250, urađen urađen od strane "ELIPSOID" D.O.O. iz Ulcinja.

Lokacija za sanaciju saobraćajnica u urbanoj sredini Stari-Grad je u zahvatu **Urbanistickog projekta „Stari Grad“** („Sl.list SRCG“ – opštinski propisi, br.07/83) koji je nevažeći.

Sanacija saobraćajnica u urbanoj sredini Stari-Grad u Opštini Ulcinj

Sanaciju saobraćajnica u urbanoj sredini Stari-Grad, uraditi u skladu sa tehničkim propisima, standardima i normativima za ovu vrstu objekta, na dijelovima katastarskih parcela br.2372/2, 2375, 2293, 2300/1, 2310, 2372/1, 2351, 2321, 2314, 2337 i 2355 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj, 1/1 svojina Crne Gore, 1/1 raspolaganje Opština Ulcinj, ukupne površine od 2.385,05 m².

POSTOJEĆE STANJE

Opis dobra: U formiranju gradske saobraćajne mreže, reljefni oblik samoga terena i postojanje dvije ulazne kapije (7, 200) odigrali su ključnu ulogu. Čine je tri glavne saobraćajnice pravca sjever-jug koje suštinski obezbjeđuju vezu južne i sjeverne kapije. Ove tri podužne saobraćajnice povezane su međusobno uskim, krivudavim, i strmim poprečnim ulicama kratkih perspektiva, u autentičnom izgledu nerijetko zasvedenih voltovima.

Tipologija saobraćajnih pravaca: Tipologija saobraćajnih pravaca, pored topografskih uslova lokacije, takođe je uslovljena urbanističkom dispozicijom kuće kao osnovne strukturalne jedinice urbane matrice. U takvim uslovima, niz kao najzatupljeniji graditeljski oblik predstavlja dominatu u tipologiji gradnje naročito glavnih pravaca. Posebnu specifičnost predstavlja grupisanje više objekata na zajedničko dvorište, tj "trg" kao pojavni oblik proširene ulice, te uski prolazi između dva ili više objekata koji čine izvjesne grupacije kuća.

U konačnici, jasno se izdvajaju primarni saobraćajni pravci – zapadni, dužine (cca 170m) i prosječne širine (cca 2.50m); istočni, dužine (cca 420m) i prosječne širine (cca 2.20m); središnji, dužine (cca 260m) i prosječne širine (cca 2.00m); te sekundarni, u naglašenom nagibu poprečni saobraćajni pravci, kao i uski prolazi, ukupne dužine (cca 370m) i prosječne širine (cca 2.00m).

Gornji trg-Pazari i qytetit tj. Gradska tržnica (cca 230m²), sa grupacijom objekata koji ga čine, i Donji trg-Fush'Qahajakoji koja obuhvata prostor oko svetionika (cca 1050m²), otvoreni prema moru, predstavljaju posebnu specifičnost i vrijednost, i u tom smislu potencijal i izazov.

Postojeće stanje: U uslovima postojećeg stanja urbana matrica je sačuvana u autentičnom organizacionom obliku, uz zadržku da su izvjesni uski prolazi (npr. uz objekat 79), djelovi proširenja istočnog pravca (uz objekat 81,81a; uz objekat 37,38,39 do istočne tablje – osmatračnice), zapadni ravelin (uz objekte 172,173,174) privremeno ili trajno „izgubljeni“. Zapadni saobraćajni pravac, u dijelu gdje su se nalazili objekti u oznaci 50,51 i 52, prekinut je obrušavanjem bedema i pomenutih objekata koji su izvorno voltom bili na njega naslonjeni.

U konačnici, Gornji i Donji trg (Fush'qehajaja), koji predstavlja proširenje zapadne ulice, uz južni bedem, različito su (sa stanovišta tipa kamena, oblika, dimenzija, boje) tretirani i rekonstruisani u proteklom period.

Gornji trg (Pazari i qytetit) sa ulazom u Stari grad iz sjeverne kapije (Porte) je obnovljena-rekonstruisana od parkinga do prvih nastanjenih kuća u dužini od 98m i ukupne površine od 650 m². Rekonstrukcija je rađena 2005 i 2006 godine a sadrži i infrastrukturni kanal za električne, vodovodne i telekomunikacione vodove.

Ostali saobraćajni pravci su nakon zemljotresa segmentno, proizvoljno i neusmjereno su rekonstruisani kamenom raznorodnog porijekla (uglavnom ostacima srušenih objekata u zemljotresu 1979 godine). U uslovima takvog

stanja ukupna slika je haotična i daleko od poželjno autentičnog stanja ulcinjskog Starog grada.

Stari Grad kao urbana cjelina predstavlja značajan spomenik kulture te kroz pomenuti karakter i tretman kroz urbanisticku, istorijsku, arheološku i arhitektonsku dokumentaciju uslovljava da glavni projekat popločavanja udovolji autentičnost, odnosno revitalizaciju u adekvatnom izboru kamena sa poboljšanim osobinama i adekvatnim rješenjem atmosferske vode kao i rješenje revitalizacije :telekomunikacione, energetske, vodovodai kanalizacija, ptt i kablovske instalacije sa revizionim oknima za eventualne intervencije.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Na dijelovima katastarskih parcela:

- br.2372/2 sa lista nepokretnosti br. 604 KO Ulcinj, površine od 114,65m²,
 - br.2375 sa lista nepokretnosti br. 604 KO Ulcinj, površine od 114,04m²,
 - br.2293 sa lista nepokretnosti br. 604 KO Ulcinj, površine od 570,15m²,
 - br.2300/1 sa lista nepokretnosti br. 604 KO Ulcinj, površine od 196,87m²,
 - br.2310 sa lista nepokretnosti br. 604 KO Ulcinj, površine od 190,88m²,
 - br.2372/1 sa lista nepokretnosti br. 604 KO Ulcinj, površine od 189,17m²,
 - br.2351 sa lista nepokretnosti br. 604 KO Ulcinj, površine od 97,89m²,
 - br.2321 sa lista nepokretnosti br. 604 KO Ulcinj, površine od 51,03m²,
 - br.2314 sa lista nepokretnosti br. 604 KO Ulcinj, površine od 162,73m²,
 - br.2337 sa lista nepokretnosti br. 604 KO Ulcinj, površine od 171,15m²,
 - br.2355 sa lista nepokretnosti br. 604 KO Ulcinj, površine od 526,49m²,
- uraditi projekat Sanacije saobraćajnica u urbanoj sredini Stari-Grad u Ulcinju.

Objekte sanacije, revitalizacije i rekonstrukcije u Starom - Gradu, čine:

1. Primarne saobraćanice,
2. Sekundarne saobraćajnice i
3. Trgovi i pjacete.

U cilju promovisanja kulturno istorijski vrednosti Starog grada Ulcinja, uraditi projekat za :

1. Primarne saobraćanice:

- Zapadna saobraćajnica, dužine (cca 170m) i prosječne širine (cca 2.50m);
- Istočne saobraćajnice, dužine (cca 420m) i prosječne širine (cca 2.20m);
- Središnje saobraćajnice , dužine (cca 260 m¹) i prosječne širine (cca 2.00m);

2. Sekundarne saobraćajnice:

- Sekundarne saobraćajnice u naglašenom nagibu, poprečnih saobraćajnih pravaca (kao i uskih prolaza), ukupne dužine (cca 370m) i prosječne širine (cca 2.00)
- Donji trg (Fush'qahajaja) i platoa uz arheološke ostatke (iskopine) crkava, ukupne površine (cca 1050m²).

- Zapadna Ravelina (nekadašnje ljetnje pozornice – uzurpirane gradnjom kazina) uz objekte u oznaci 172,173,174 (cca 850 m²)
- Istočne Tabije – Osmatračnice uz objekte 37,38,39,82

3. Trgovi i pjacete:

- "Trgova" proširenja ili zajedničkih dvorišta:

1. u grupaciji objekata (24,25,26,27,29,29a, 30 iza Etnološkog muzeja;
2. u grupaciji objekata 165,168,170,140,141,142)

Sanaciju saobraćajnica u urbanoj sredini Stari-Grad izvesti prema tehničkim propisima i programskom zadatku investitora sa ciljem poboljšanja uslova za bezbjednog komuniciranja mještana i gostiju.

Glavni projekat treba da sadrži sve faze za izgradnju objekata (sve tekstualne, grafičke i numeričke priloge), a po potrebi investitora može da sadrži i druge objekte tehničke infrastrukture i uređenja terena.

Tokom izrade Glavnog projekta obrađivač je obavezan da saraduje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rješenja i eventualnih potreba fazne gradnje pojedinih sadržaja.

Glavni projekat uraditi u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i drugih propisa, kao i važećim tehničkim normativima, standardima i normativima kvaliteta. Pri projektovanju koristiti važeće propise, pravilnike i standarde za ovu vrstu objekata. Za definisanje pojedinih elemenata projekta, za koje nijesu propisani tehnički normativi u našim tehničkim propisima i standardima, kao ni uslovima datim u projektnom zadatku, preporučuje se korišćenje tehničkih uslova i normativa datih iz inostranih propisa, uz predhodnu saglasnost Naručioca.

Prije izrade glavnog projekta investitor je dužan da:

- od Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture na Cetinju, pribavi posebne uslove za projektovanje predmetnih objekata,

- od Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost - Podgorica pribave posebne uslove za projektovanje predmetnih objekata odnosno podatke o postojećim Tk instalacijama-mreže u okviru lokacije.

- od JP "Vodovod i kanalizacija" Ulcinj pribave posebne uslove za projektovanje predmetnih objekata odnosno podatke o postojećim instalacijama - vodovodnim cijevima u okviru lokacije.

PROJEKTANTSKI USLOVI I SMJERNICE

Rješanja podužnih i poprečnih profila (nagiba, eventualnih stepenika), presjeka instalacionog kanala, izbora kamena, pored ispunjenja značajnog uslova – obezbjeđivanja ambijentalno-autentičnog svojstava, treba da obezbijedi upotrebnu i funkcionalnu vrijednost u pravom smislu te riječi. Ovo podrazumijeva sigurnost pješaku (neklizava površina uslovima terena u nagibu), nesmetan odvoz smeća (mehanička otpornost), periodične inrterencije na instalacijama (tačke pristupa) itd.

Posebnu pažnju posvetiti pitanju izbora kamena, načinu postavljanja, dimenzionisanju, njegovoj obradi.

U cilju postizanja što boljeg rjesenja olakšane komunikacije, jako je bitan izbor kamena. Jedan od mogućih varijanti je i lokalni pješčani kamen koji je već

korišćen u dionici puta i Gornjeg trga ispred muzejskog kompleksa u svojoj sivoj boji, zbog prirodne hrapavosti sa dobrim mehaničkim osobinama i atesta koji su adekvatni za konfiguraciju terena Starog Grada. Ovim kamenom zadovoljavaju se uslovi autentičnosti jer bez dileme taj kamenje i dalje prisutan u Starom Gradu pogotovo u uličicama gdje nisu rađene intervencije poslije zemljotresa. Poželjno bi bilo da ovaj kamen bude svetlije boje. Sivi kamen se nalazi u predjelu Kruča, Kolomze i Kodre. Ovaj izbor kamena bi omogućio da revitalizovanu saobraćajnicu produžavavamo po unutrašnjosti Starog grada.

Obrada gornje površine i ivica ploča treba da oponaša ručnu obradu dlijetima, a što će se odrediti na osnovu proba, izvršenih u radionici izvođača.

Predvidjeti da širina spojnica iznosi 1-1.5cm. Boja maltera u spojnica tonu treba da bude u potpunosti usklađena prema boji kamena.

Takođe postavljanje kamenih crvenih bordurama širine 10 cm dužine 20 – 25 cm bi se naglašavale denivelisane površine /stepenik/ i pojedini interesantni detalji zbog uočljivosti i lakše komunikacije pogotovo starijih osoba kao i invalida. Takav kamen je takođe prisutan u prirodnim zidovima Starog Grada. Crveni kamen se nalazi u Kamenare–Boka Kotorska.

Obzirom da osim popločavanja ulica predviđa se i kanal za instalacije onda nemože se pratiti konzervatorske uslove u dijelu gdje se pominje podloga za postavljanje kamenih ploča od pjesčanog tampona d 15 – 20 cm izvaljati do potrebne stišljivosti.

U tom dijelu kao podloga za postavljanje kaldrme predviditi betonsku ploču debljine od 10 cm.

Moguće rješenje za atmosferske vode bi bila da atmosferska voda ide prema osovini saobraćajnice, dakle da ulazi u postojećih porodičnih kuća bile zaštićene od atmosferskih voda. Blagi pad bi išao prema osovini saobraćajnice gdje bi se postavile kamena rigole .

Kanale za instalacije dimenzionirati ovisno potrebama, kategorizacije saobraćajnice poštujući pri tom norme za postavljanje infrastrukturnih vodova kao :telekomunikacione, energetske, vodovoda i kanalizacija, ptt i kablovske instalacije

Svakako je važno da se izbjegnu stepeništa jer ih u Starom Gradu nikada nije bilo a visinske razlike bi bile savladane sa blagim gravitacionim padovima. Gdje to nije moguće, ostaviti stepenik ne visi od 10-12 cm a pri tom obavezno pratiti postojeće nivoe ulaza u objekte sa eventualnim malim izmjenama. Sve to u cilju što bolje komunikacije pješaka, rješenja atmosferskih voda kao i lakšeg odvoženja smeća.

Prilikom realizacije u slučaju da se tokom iskopa nađu eventualno arheoloski elementi svakako zaustaviti radove i obavjestiti nadležne organe.

Projektom predvidjeti provjeru svih planiranih rješenja prije početka izvođenja radova, uz kontinuirano učešće stručnih lica Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

U uslovima blagog nagiba i gdje je god to moguće izbjeći formiranje stepenika. U uslovima gdje to nije moguće, obezbijediti kontinuitet – više

stepenastih površi blagog nagiba i visinskih razlika (10-12 cm), a uz naglašeno poštovanje naslijeđenih visinskih ulaznih kota u kuće

U uslovima obostrane izgradnje uz ulicu predvidjeti pad prema središnjoj uličnoj osi, tj prema središnjem dijelu ulice. U izuzetnim slučajevima, gdje je to moguće, planirati pad prema obodu.

Razmotriti mogućnost oformljenja šetnice na obodnom. Sa južne i sjeverne strane ona je već dostupna pravcu, njegovom potezu od zapadnog Ravelina i istočne Tabije (osmatračnice) prema panoramskom platou – Donjem trgu podržanom sadržajma (kulture) i atmosferom, (postavljanjem topova, ...), adekvatnim osvjetljenjem.

Predvidjeti instalacione kanale adekvatnog presjeka (za elektro, vodovodne, atmosfenske, fekalne kanalizacije, telefonske instalacije) sa mogućim pristupnim tačkama.

Pored primarno funkcionalnih rješenja, posebnu pažnju posvetiti oblikovanju i materijalizaciji (poželjno kamenih) rešetaka i kapa (atmosferska voda, pristupne tačke instalacionim priključcima - kanalu).

U uslovima usitnjene urbane strukture, po pitanju stilizacije i materijalizacije – izbora kamena, njegove obrade, dimenzionisanja, oblikovanja, izbjegavati predimenzionisane i naglašeno šematski geometrizirane forme i oblike nepoznate graditeljskoj tradiciji ulcinjskog Starog grada.

Izuzetno, u slučaju trgova, moguća su odstupanja i varijantna rješenja.

KARAKTERISTIKE PRIRODNIH USLOVA

Klimatske karakteristike:

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana

Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni).

Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.

Relativna vlažnost je 69%

Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti,a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.

Karakteristike mora:

Salinitet : dosta visok – oko 38%

Temperatura: je uvijek iznad 11°.Ulcinj raspolaže sa preduslovima za kupališnu sezonu od početka maja do kraja oktobra / temperature prelaze 20°/.

Morske struje : su relativno slabe .Ni jedan dio obale nije opasan za plivanje.

Providnost: Intenzitet plave boje raste sa salinitetom i temperaturom a transparentnost od sjevera ka jugu.

Talasi: oblik i veličina zavise od snage i perioda duvanja vjetra i slobodnog prostora pred njima.Osim bure vjetrovi su pogodni za brodarenje i pogotovo za jedrenje.

POSEBNI USLOVI:

- I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (sl.list CG br.51/08, 40/10, 34/1, 47/11, 35/13, 39/13, 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. Projektno dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- III. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG „ br. 48/08).

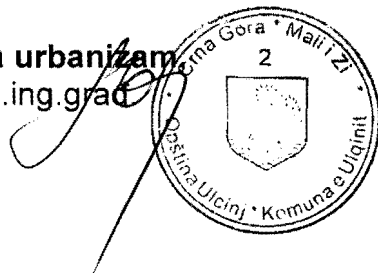
Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualna izvršiti preliminarna arheološka ispitivanja.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju sa Izvještajem o izvršenoj Reviziji u svemu u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/1, 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 Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih 3 (tri) u analognoj i 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova je grafički prikaz lokacije, Topografska katastarska podloga ulica Starog- Grada u razmjeri 1 : 250, urađen od strane geodetske organizacije "ELIPSOID " D.O.O. iz Ulcinja, od 25.05. 2015.dodine

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.