

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

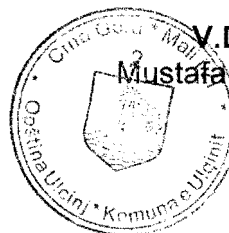
Br./ Nr.:05-912/1-15
Ulcinj / Ulqin, 06.08.2015. god.

- 1. Vučetić B. Savo i**
- 2. Vučetić M. Nebojša**

ULCINJ
Ul. Pavla Kneževića, br.12

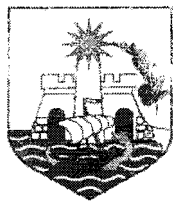
Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br.31, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 1“, Opština Ulcinj

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



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

Dostravljeno:
3x imenovanom
1x uz predemt
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.:05-912/1-15
Ulcinj / Ulqin, 06.08.2015. 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 **Vučetić Savo i Vučetić Nebojša**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje
na urbanističkoj parceli br.31, koju čine dijelovi katstarskih parcela br.3471,
2472, 3473 i 3487 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. 31, urbanističku parcelu br. 31, površine od 527,15m², formiraju:

- dio katastarske parcele br.3471 sa lista nepokretnosti br.4093 KO Ulcinj sa površinom od 287,15 m², svojina 1/1 Vučetić Blažo Savo iz Ulcinja,
- dio katastarske parcele br.3472 sa lista nepokretnosti br.4092 KO Ulcinj sa površinom od 230,00 m², svojina 1/1 Vučetić Milan Nebojša iz Ulcinja
- dio katastarske parcele br.3473 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj sa površinom od 1,00 m², 1/1 svojina Crne Gore – raspolaganje Opština Ulcinj i
- dio katastarske parcele br.3487 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj sa površinom od 9,00m², 1/1 svojina Crne Gore – raspolaganje Opština Ulcinj.

Na urbanističkoj parceli br.31 nalazi se izgrađeni stambeni objekat, spratnosti Su+P (suteran i prizemlje).

"Situacija urbanističke parcele br. 31" u R=1/280 i karta br.5 "Analiza postojećeg stanja i oblici intervencije" u R=1/500 su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

Analitički podaci postojećeg stanja objekta iz tektuanog dijela Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 1“;

Broj objekta	Površina prizemlja (m2)	Bruto građevinska površina (m2)	Spratnost	Namjena
31	122	244	Su+P	Stanovanje

Napomena: U obračun površina ušla je i površina suteranskih etaža.

PLANIRANO STANJE:

Namjena planiranog objekta je površina za individualno stanovanje (porodično) - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 - namjena površina.

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 1“, u okviru urbanističke parcele br.31, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

– Planski parametri za postojeće objekte;

Br. UP	Površina UP (m2)	Indeks zauzet.	Max. površina prizemlja (m2)	Indeks izgrađen	Max. BRGP (m2)	Namjena	Max. Spratnost
31	527,15	0,4	210,86	1,2	632,58	stanovanje-poslovanje-turizam	Su+P+1+Pk

Gabarit objekta: Planirani gabariti objekta (u kome se nalaze i postojeći objekat) je prikazan na kartu br.7 - Parcelacija i UTU – grafički prilog ovih uslova.

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 210,86 m² (indeks zauzetosti 0.4)

Max. bruto građevinska površina objekta 632,58 m² (indeks izgrađenosti 1.2)

Spratnost planiranih objekata:

Max. spratnost objekta je Su+P+1+Pk (suteran, prizemlje, sprat 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 potkrovnog etaže predvidi sprat. U tom slučaju treba projektovati neprohodan ravan krov.

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

Parcelacija i regulacija:

Na dijelovima katastarskih parcela br.3471 sa LN br.4093 KO Ulcinj, br.3472 sa LN br.4092 KO Ulcinj, br.3473 i 3487 sa LN br.604 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.31 sa površinom od 527,15m² i na njoj je planiran objekat spratnosti Su+P+1+Pk (suteran, prizemlje, sprat 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 granice 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.

Građevinske linije dogradnje postojećih objekata date su na grafičkom prilogu i u velikom broju slučajeva definišu već izvedene dogradnje koje nisu snimljene u katastarsko - topografskoj podlozi.

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 GL343, GL344, GL345, GL346, GL347 i GL348.

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 prilogima 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).

POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI

U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

Na urbanističkoj parceli može egzistirati više objekata i to: osnovni objekat i jedan ili više pratećih objekata, koje se mogu pojedinačno primjenjivati na rekonstrukciju osnovnog i rekonstrukciju pratećih objekata.

Osnovni objekat na urbanističkoj parceli

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje i dijelova objekata za turizam.
- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbjeđen saobraćajni pristup.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Ukoliko je površina izvedenog horizontalnog gabarita i BGP objekta veća od date u tabelarnom prikazu, može se prilikom izdavanja UTU-a a na osnovu Elaborata o etažnoj razradi objekta, poštujući smjernice plana izvršiti njihovo uklapanje.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Ukoliko je građevinska linija na odstojanju manjem od 2,0m od granice susjedne UP obavezno je u postupku izdavanja odobrenja za građenje pribaviti saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Prateći objekat na urbanističkoj parceli

Na izgrađenim urbanističkim parcelama, kako je prethodno rečeno, pored osnovnog objekta nalazi se i jedan ili više pratećih objekata sa različitom namjenom.

Prateći objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.

Za prateće objekte po zahtjevu Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.

Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne ili projektovati ravan krov.

Napomena: Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu. Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova primjenice se propisi vezani za odnos prema susjedima. Površina pratećeg objekta zajedno sa površinom osnovnog objekta ne smije biti veća od maksimalne BGP date u tabeli.

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 suteranima 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 izbjegnu 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 – zatravljivanjem 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 izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

Saobraćaj u mirovanju

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 individualnih stambenih objekata

Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Smjernice za uređenje:

- svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 40% zelenih, nezastrtih površina
- maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo
- prostor organizovati na principu dvije funkcionalne cjeline: prednji dio prema ulici (predvrt) i unutrašnji dio (vrt)
- predvrt reprezentativno urediti kao dekorativnu površinu sa živom ogradom, soliternim stablima, parternim grupacijama žbunastih vrsta, cvijetnim gredicama, njegovanim travnjakom i zelenim fasadama (puzavice)
- u vrtu planirati prostor za intimni odmor, igru djece, pergole sa dekorativnim puzavicama, odrine, zasade voćnih vrsta (masline, agrumi, nar, smokva) i manje gredice sa povrćem
- fasada i terasa objekata ukrasiti pergolama sa dekorativnim puzavicama
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem
- rubne djelove parcele izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, denivelaciju riješiti terasasto sa podzidama i stepenicama
- podzide graditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suvozid ili sa upuštenim spojnicama)
- zastrte površine (staze, stepenice, plateau, terase) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste.

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 6.9⁰C u januaru do 24.3⁰C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5⁰C.

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

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

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

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

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

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

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

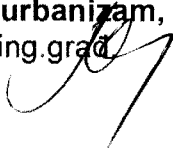
Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pinješ 1“ u R=1/500 i "Situacija urbanističke parcele br. 31" u R=1/280.

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

NAPOMENA:

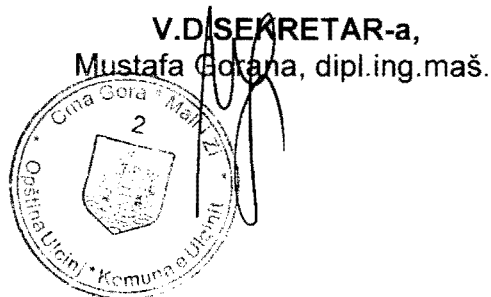
Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose za dio katastarske parcele br.3473 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj sa površinom od 1,00 m², 1/1 svojina Crne Gore – raspolaganje Opština Ulcinj i dio katastarske parcele br.3487 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj sa površinom od 9,00m², 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.građ.

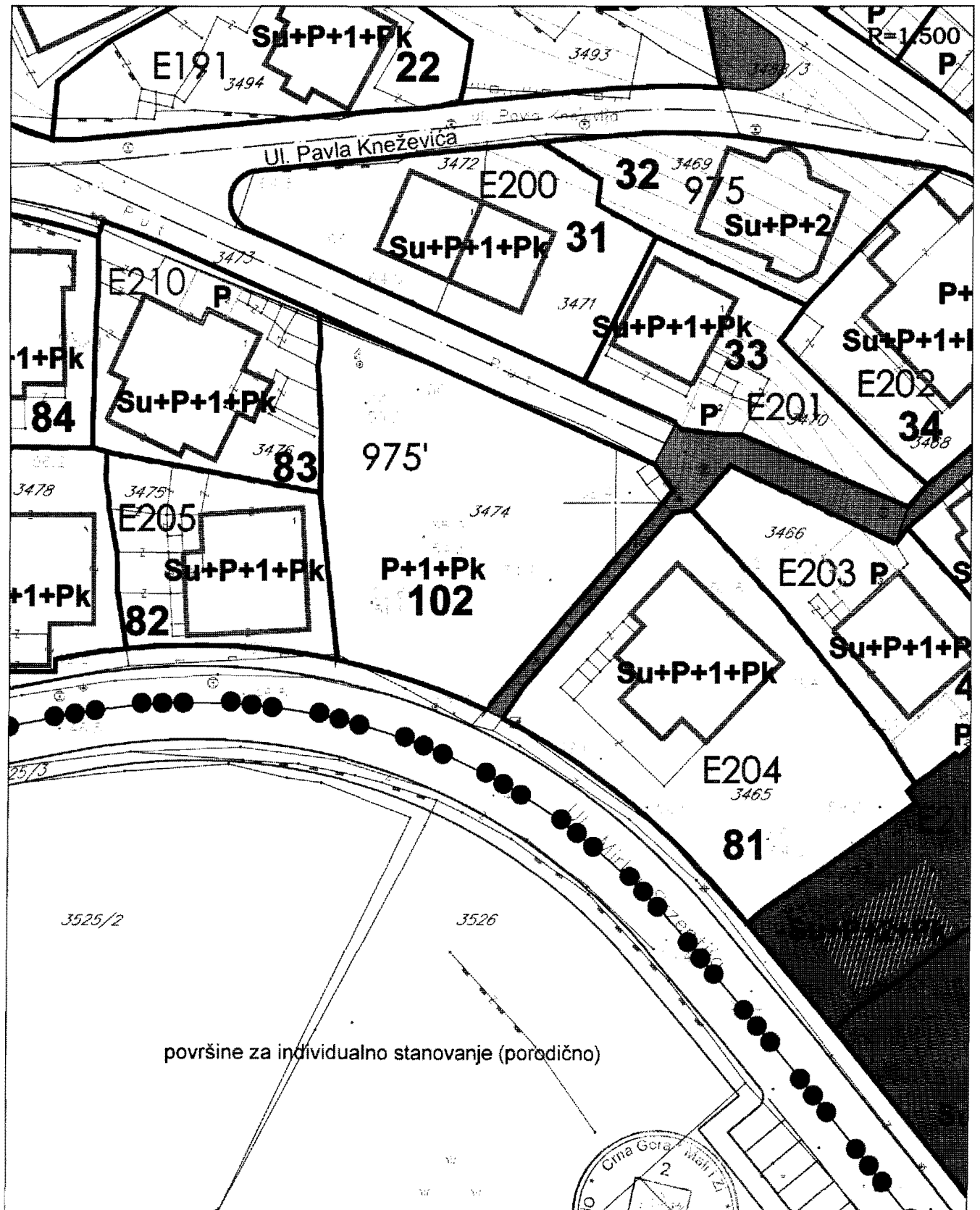


Dostravljeno:
3x imenovanom
1x uz predmet
1x a/a

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



Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1"
Karta br.6 namjena površina

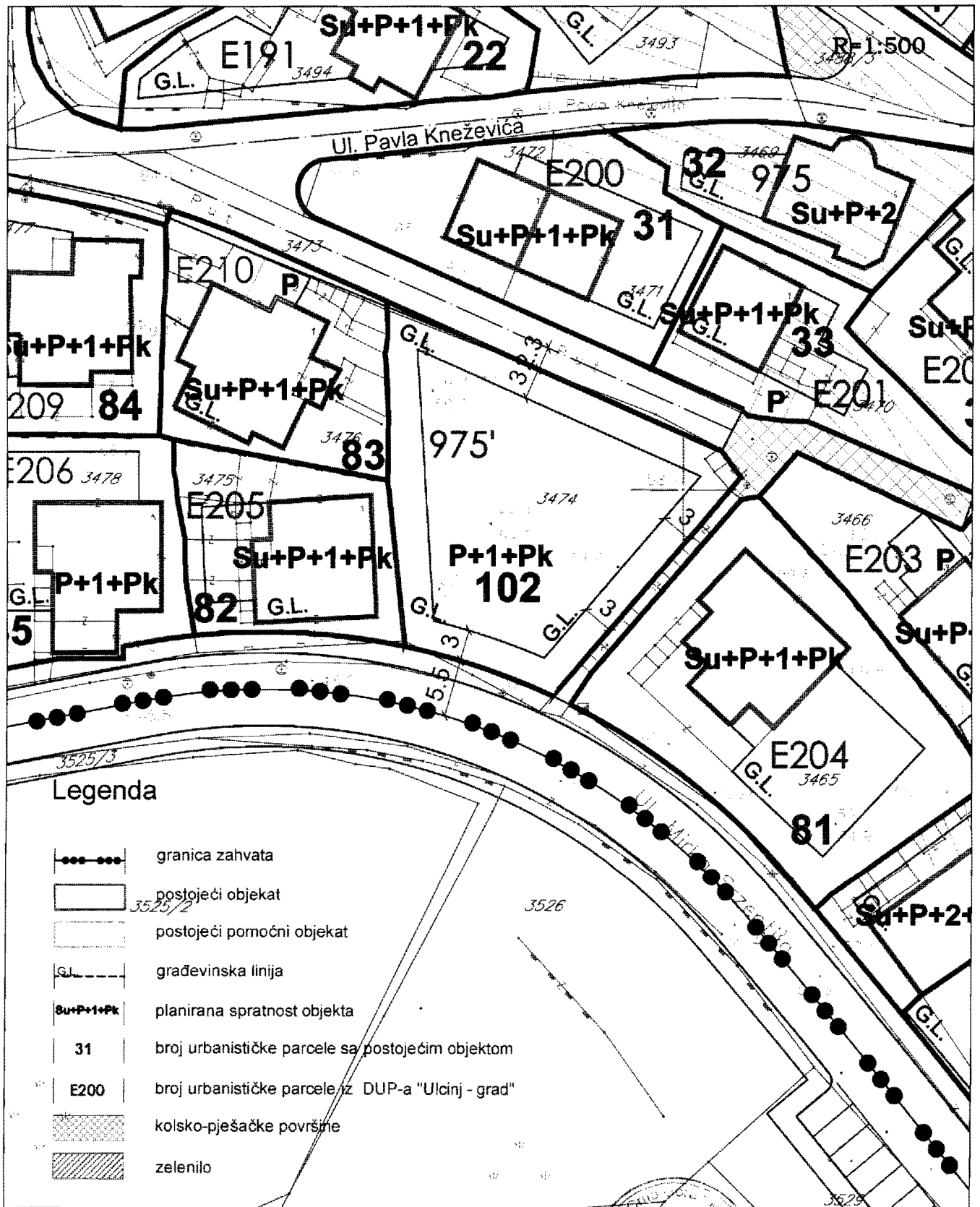


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.


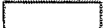



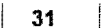

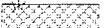
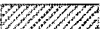


V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

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



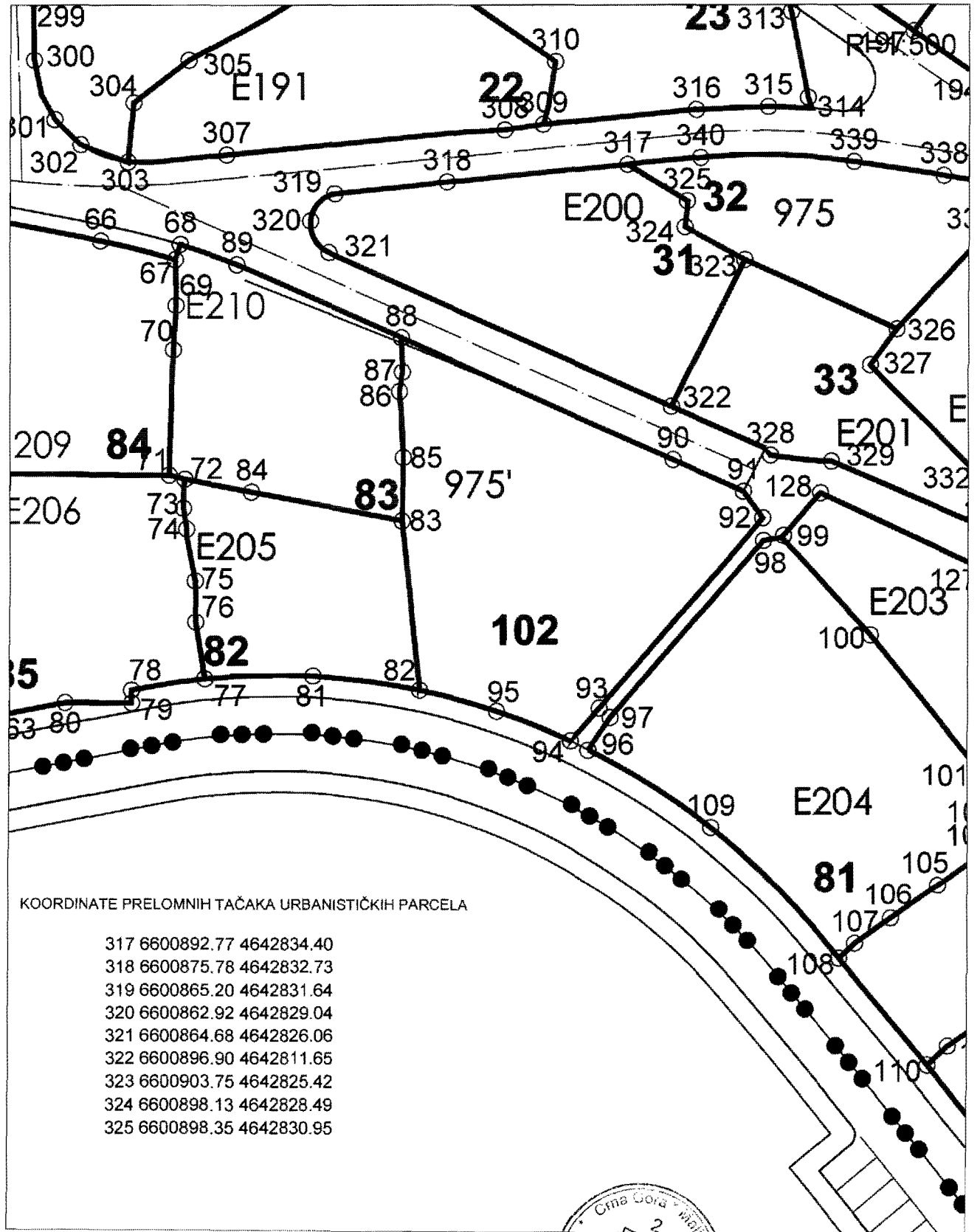
Legenda

-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  građevinska linija
-  planirana spratnost objekta
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"
-  kolsko-pješačke površine
-  zelenilo

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

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

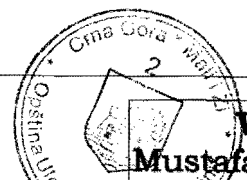
Izmjena i dopuna DDP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1"
 Karta br. 891 Koordinate prelomnih tačaka
 21 urbanističkih parcela 1980



KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

317	6600892.77	4642834.40
318	6600875.78	4642832.73
319	6600865.20	4642831.64
320	6600862.92	4642829.04
321	6600864.68	4642826.06
322	6600896.90	4642811.65
323	6600903.75	4642825.42
324	6600898.13	4642828.49
325	6600898.35	4642830.95

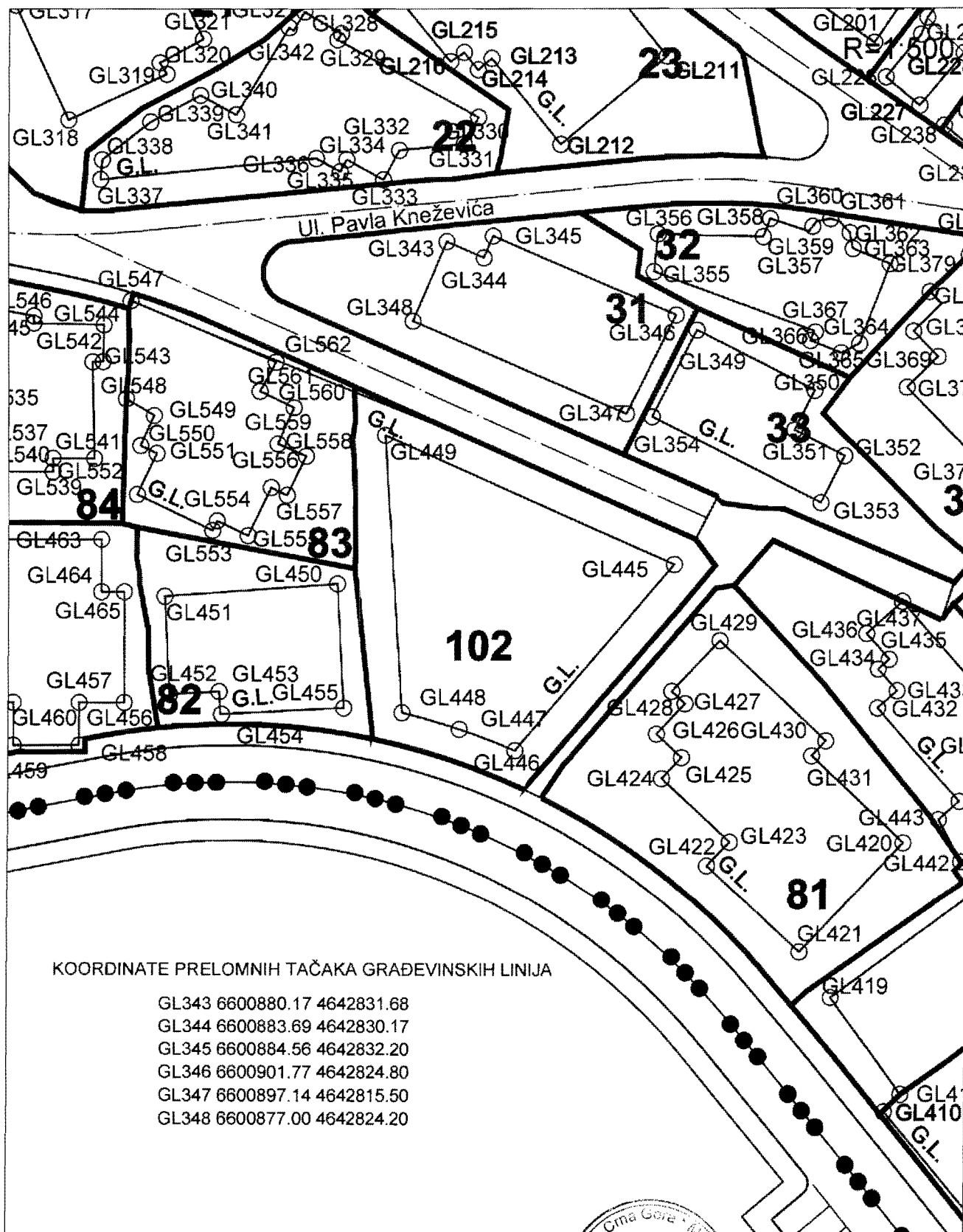
Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



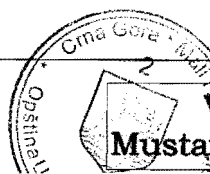
V.D. Sekretar-a
 Mustafa Gorana dipl.ing.mas.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1"

Karta br.8a koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija

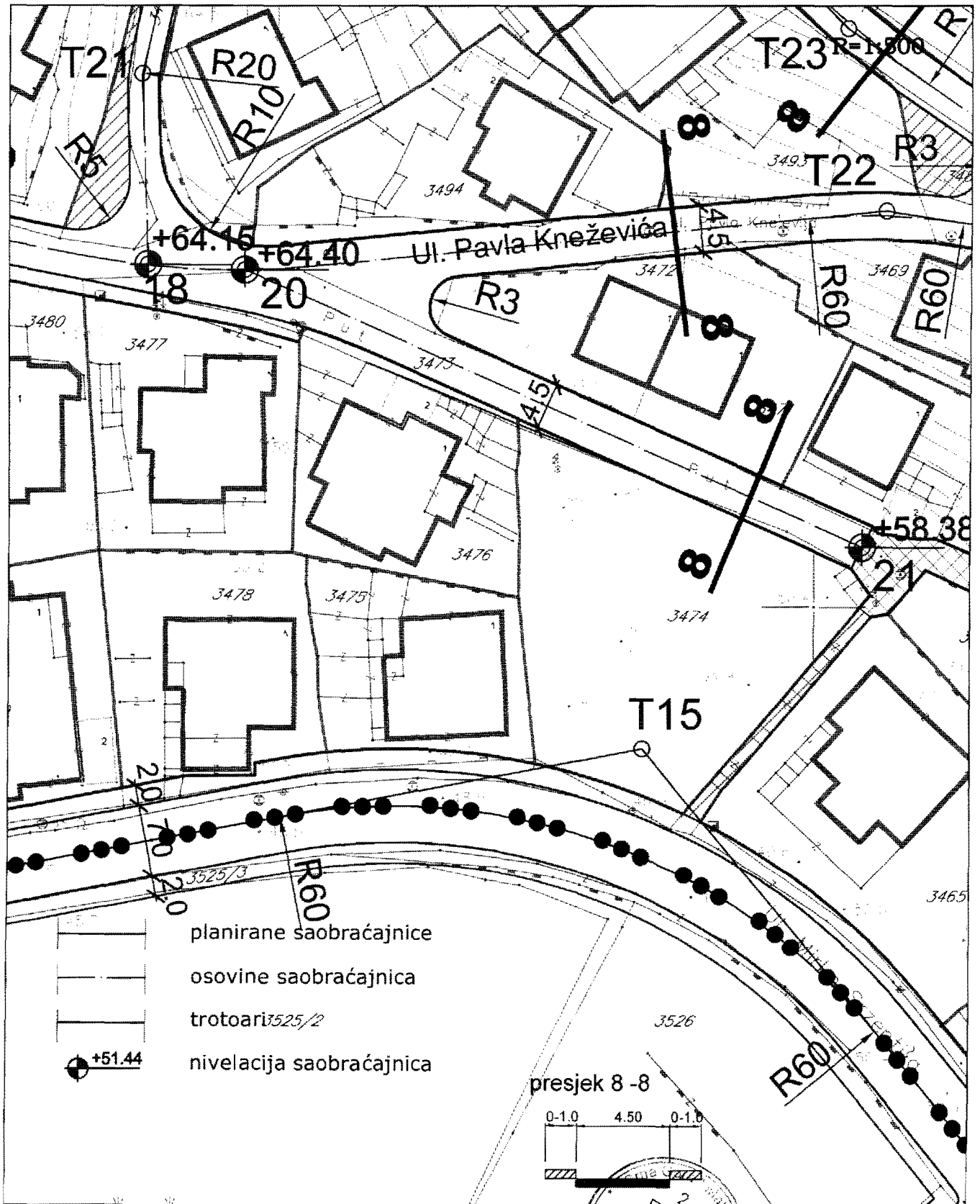


Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

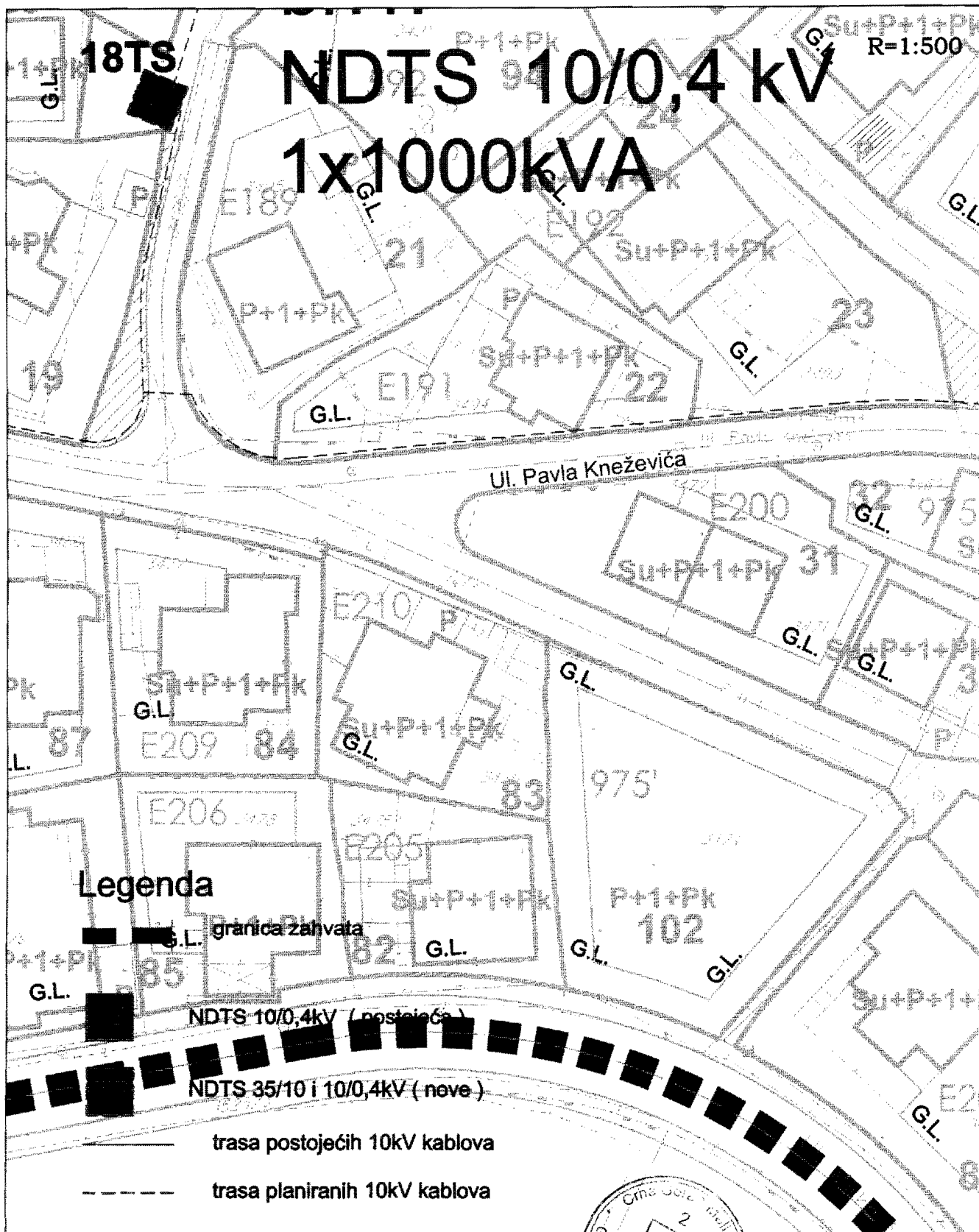
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1"
Karta br.9 saobraćaj



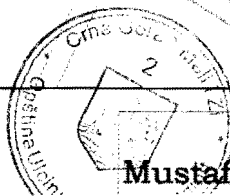
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1"
 Karta br.10 elektroenergetika

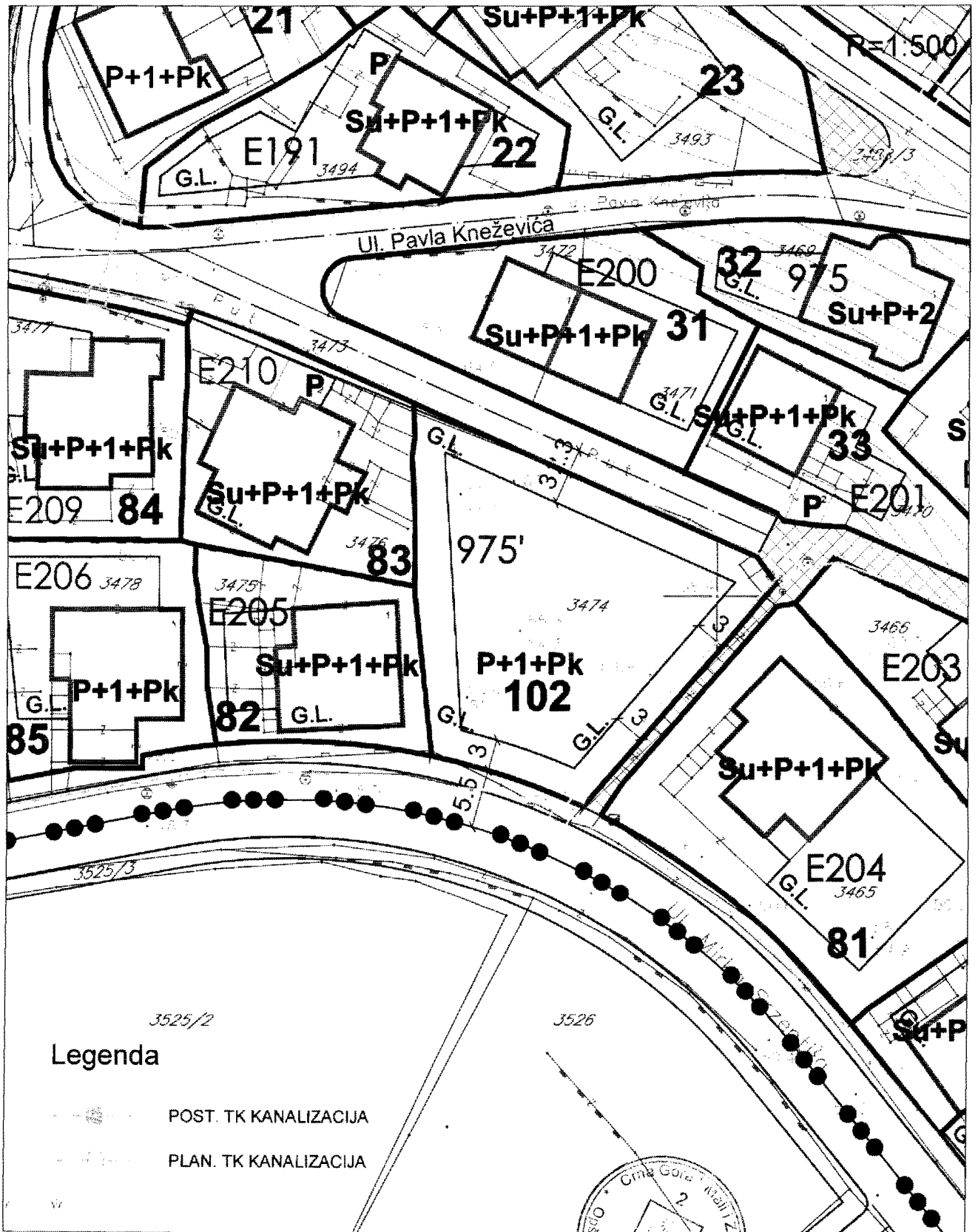


Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

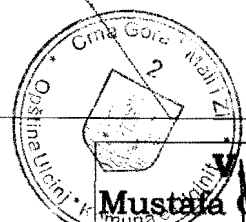


V.D. Sekretar-a
 Mustafa Gorana dipl.ing.mas.

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

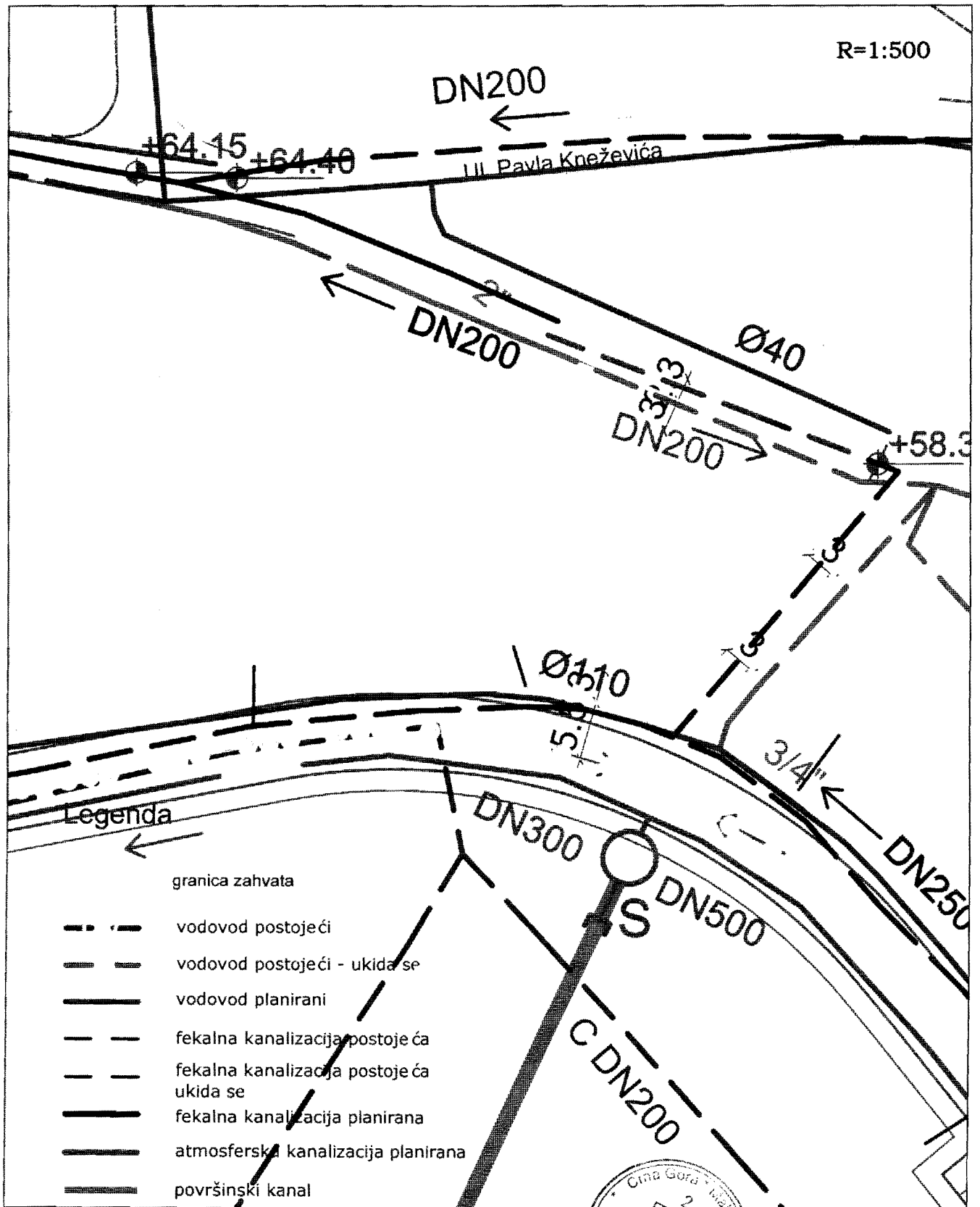


Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

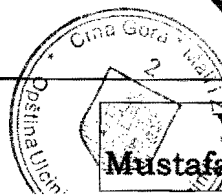


V.D. Sekretar-a
 Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Pinješ 1"
 Karta br.12 hidrotehnička infrastruktura

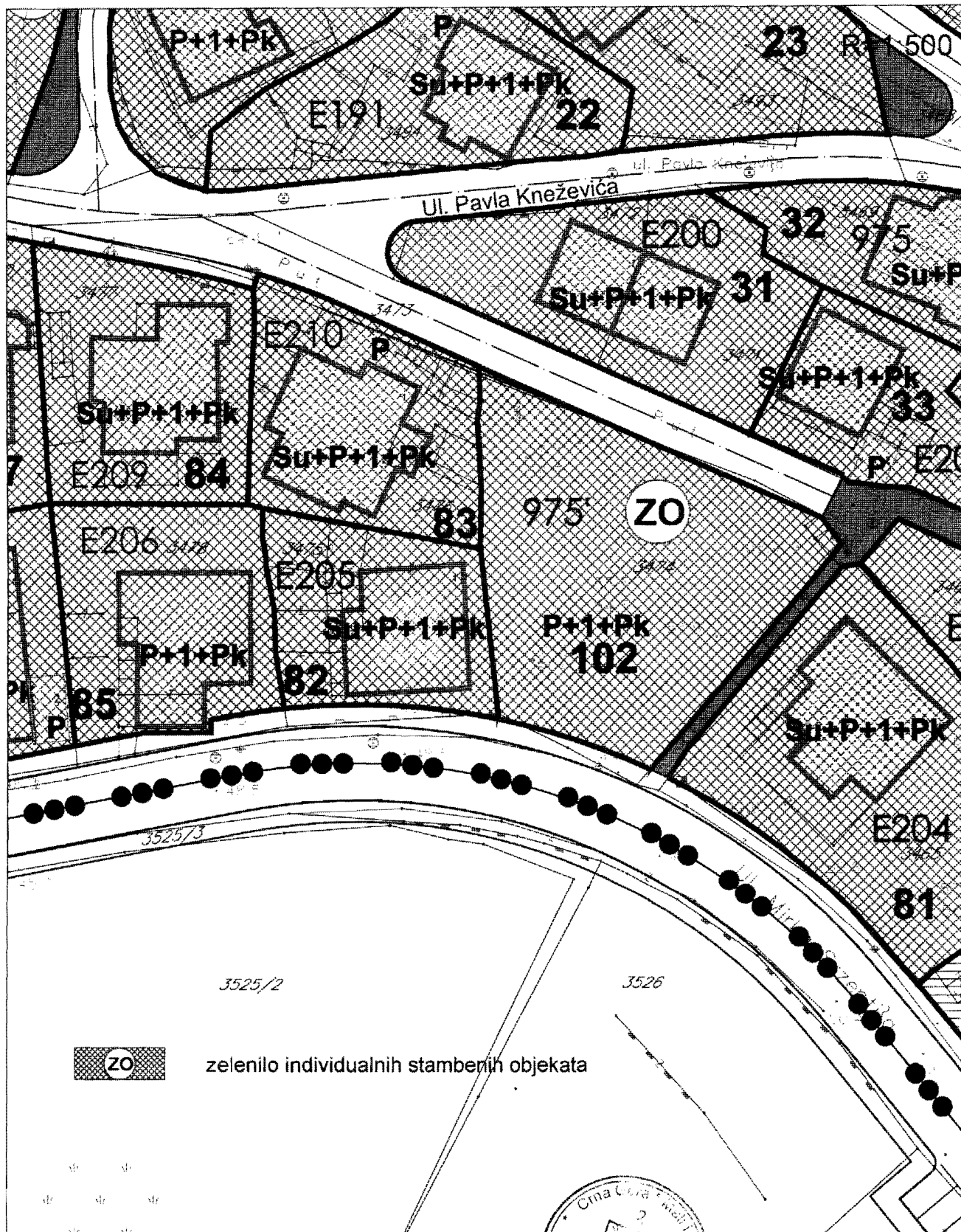


Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



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

Izmjena i dopuna DUP-a Ulici Grad za lokalitet "Prijes"
 E189 Karta br. 13 pešažna arhitektura



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



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



PODRUČNA JEDINICA

ULCINJ

Broj: 108-956-3034/2015

Datum: 01.07.2015

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom pretnjeru 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 460-507/15 OD 30.06.2015 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4093 - PREPIS

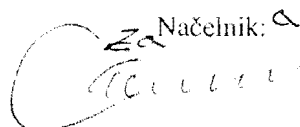
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilod
3471			25/99	18/01/2002	PINJEŠ	Dvorište		230	0.00
3471	1		25/99	18/01/2002	PINJEŠ	Porodična stambena zgrada		61	0.00
								291	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0706937223013	VUČETIĆ BLAŽO SAVO P.KNEŽEVIĆA BR.12 Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3471		1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	966	P1 61	1/1
3471		2	Stambeni prostor GRADENJE	1	p 70	Svojina VUČETIĆ BLAŽO SAVO P.KNEŽEVIĆA BR.12 Ulcinj 1/1 0706937223013
3471		3	Stambeni prostor GRADENJE	2	P1 52	Svojina VUČETIĆ BLAŽO SAVO P.KNEŽEVIĆA BR.12 Ulcinj 1/1 0706937223013

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3471				1	Dvorište	18/01/2002 0.0	Zabrana otuđenja i opterećenja Zabrana prometa u korist Dr.svojnje-Korisnik Opština Ulcinj-po ranijem pretnjeru dio k.p.5963/1

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



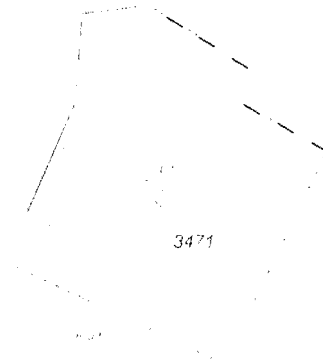
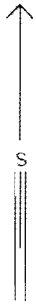
REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za nekretnine
 Područna jedinica ULCINJ
 Katastarska opština ULCINJ

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500

4
642
850
006
009
001

4
642
850
006
009
001



4
642
800
600
875

4
642
800
600
875

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen.
3471	DVORIŠTE		PINJEŠ		2	30		
	POR ST. 26R	-	-/-			61		
						291		

Ulcinj 01.07.2015 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella



ZA NAČELNIK
 Čabrići Dževdet dipl. prav.

**PODRUČNA JEDINICA**

ULCINJ

Broj: 108-956-3036/2015

Datum: 01/07/2015

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premeru 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 460-507/15 OD 30.06.2015.GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4092 - PREPIS

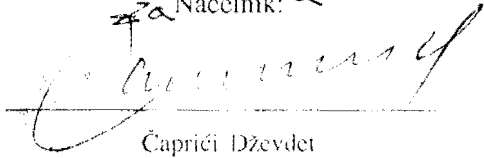
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
3472			25/99	07/11/2008	PINJEŠ	Dvorište NASLJEDE		174	0.00
3472		1	25/99	07/11/2008	PINJEŠ	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		61	0.00
								235	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1012955223022	VUČETIĆ MILOVAN NEBOIŠA UL.P.MNEŽEVIĆA 10 ULCINJ Ulemj	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3472		1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	965	P1 61	/
3472		1	Stambeni prostor GRADENJE	1	P 52	Svojina 1/1 VUČETIĆ MILOVAN NEBOIŠA 1012955223022 UL.P.MNEŽEVIĆA 10 ULCINJ Ulemj
3472		1	Stambeni prostor GRADENJE	2	P1 52	Svojina 1/1 VUČETIĆ MILOVAN NEBOIŠA 1012955223022 UL.P.MNEŽEVIĆA 10 ULCINJ Ulemj

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3472				1	Dvorište	15/06/2001 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja Zabrana prometa

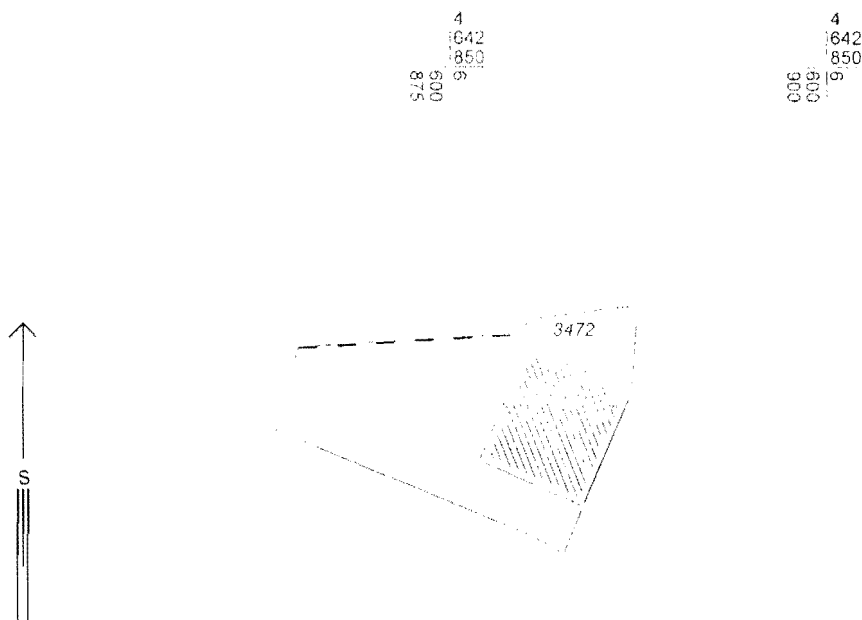
Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Načelnik: *a*

Čaprići Dževdet

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

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
3472	DVORIŠTE	—	PINJEŠ		1	74		
	PORST. 26R	—	-/-			61		
						235		

Ulcinj 01 07 2015 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella

za NAČELNIK^a
 Čaprići Dževdet dipl. prav