

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.:05-67/1-16
Ulcinj / Ulqin, 08.02.2016. god.

1. Iškakić M. Šefkija i
2. Iškakić Pasqualina

Ulcinj
Pristan, b.b.

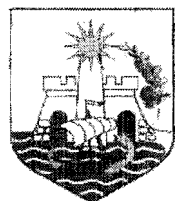
Dostavlja se dopuna urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za fasadu objekta na urbanističkoj parceli br.17 u zoni B, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“, Opština Ulcinj

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

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

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





**Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT**

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

Br./ Nr.:05-67/1-16
Ulcinj / Ulqin, 08.02.2016. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Urbanističkog projekta „Pristan“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/10-12 od 28.03.2012. godine („Sl.list CG“ br.14/2012– opštinski propisi) i Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP-a „Pristan“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama:UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP16, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP41, UP42, UP44 i UP44a za Prvu zonu: urbanističke parcele.UP16, UP17, UP42 i Trg marinera na samom ulaznom dijelu, kao osnovnog pristupnog prostora cjelokupnog zahvata Urbanističkog projekta Pristan, usvojen Zaključkom Predsjednika Opštine Ulcinj, br.01-9/16 od 15.01.2016.god. („Sl.list CG“ br.06/2016– opštinski propisi), na zahtjev **Išmakić Šefkija i Išmakić Pasqualina**, izdaje:

DOPUNU URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

za izradu tehničke dokumentacije za fasadu objekata na urbanističkoj parceli br.17 zone "B" sa Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP-a „Pristan“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama:UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP16, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP41, UP42, UP44 i UP44a za Prvu zonu: urbanističke parcele.UP16, UP17, UP42 i Trg marinera na samom ulaznom dijelu, kao osnovnog pristupnog prostora cjelokupnog zahvata Urbanističkog projekta Pristan, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“, Opština Ulcinj

PRAVNI OSNOV

"Arhitektonsko - urbanističko rješenje na urbanističkim parcelama:UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP16, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP41, UP42, UP44 i UP44a", shodno članu 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. listu Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), predstavljaju sastavni dio planskog dokumenta Urbanističkog projekta „Pristan“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/10-12 od 28.03.2012. godine (Objavljen u „Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.14/2012).

I ZONA UP "PRISTAN" – ZA UP16, UP17, UP42 I TRG MARINERA

Izrada konkursnog rješenja Pristan, koji ne samo svojom pozicijom u samom srcu grada već i svojim vjekovnim postojanjem kao dio najstarijeg urbanizovanog centra tj. Starog grada, predstavlja najznačajniji arhitektonsko-urbanistički projekat koji će odrediti novo lice grada prema moru.

Sa arhitektonskog stanovišta, sama lokacija Male Plaze je izuzetno atraktivna prvenstveno zbog izuzetne blizine Starog grada, kao i rta Jadrana koji uokviruju Malu Plazu cineci je prepoznatljivom i jedinstvenom, a istovremeno i izuzetno osjetljivom za predstojeće planirane intervencije. S obzirom da se radi o najvrijednijem prostoru van gradskih zidina Ulcinja, glavni cilj intervencije u ovom prostoru je stvaranje adekvatne atmosfere i nove racionalne organizacije namjene i koriscenja prostora.

Prostorni sklop autentično oslikava ulogu artikulacije pojedinih društvenih pojava, vezujući njihovu prisutnost za jedno društvo, u jednom vremenu. Arhitektura, socijalnim uticajem i javnim karakterom u tom istorijskom periodu ostvaruje sopstveni identitet kao izraz tradicije i obelježja odredjenog stila zajednice. Stalni pritisak razvoja savremenog, istovremeno, čuvanja tradicionalnog identiteta, na neki način jeste stimulativni proces, ali je istovremeno i simulacija uslova u kome je savremeni život moguć. Prema tome, identitet starog postaje povod i motiv za nove prostorne intervencije čineći da ovaj prostor predstavlja odraz starog i izazov mogućnosti novog. Ono što je potrebno jeste jasno ukazati na razliku između istorijske autentičnosti i savremene stvarnosti. Time se razdvaja prošlost i trenutak u kome se živi, u uvjerenju da današnjica polaže pravo na sopstvene vrijednosti i koegzistenciju sa autentičnom prošlošću. To predstavlja i izraz poštovanja same prošlosti koja nije predmet imitacije, maske ili sredstvo za dalju reprodukciju kolektivne imaginacije. Prema tome, Pristan djelimično postaje interval i pauza, akumulator simboličkog naboja, mjesto oduška ili "prilika" za grad.

Iz tog razloga, planirana je upotreba kamena – tradicionalnog materijala u kombinaciji sa staklom, betonom i drvenim elementima koji će kamenu dati modernu notu, a ujedno i ukazati postovanje prema neprocjenjivom nasledju koji Pristan ima.

OBRAZLOZENJE IDEJNOG URBANISTICKO - ARHITEKTONSKOG RJESENJA:

1.OBRAZLOZENJE PARTERNOG RJESENJA:

Trg je otvoreni prostor od izuzetne vaznosti za percepciju urbanog jezgra Male plaze, pa se shodno tome i pristupilo njegovom idejnom urbanisticko arhitektonskom rjesenju. Trg predstavlja cvor – vezu u koji se ukrstaju glavni pravci kretanja ne samo za Pristan, vec i za cijeli grad Ulcinj i koji predstavlja osnovni pristupni prostor cjelokupnog zahvata Urbanistickog projekta Pristan, pa se prema tome mora izuzetno voditi racuna o njegovom rjesavanju.

Osim toga sto trg povezuje sve pravce kretanja na Pristanu, on ujedno mora zastiti i sakralni objekat-dzamiju Marinera koji se nalazi uz sami planirani trg.

S obzirom na te smjernice, trg se prema Pristanu, Starom gradu i setalisnom djelu otvara, spaja sve pravce kretanja, dok prema vjerskom objektu stvara zastitnu zonu zelenim pojasom. U kontaktnoj zoni trga sa postojecom setalisnom zonom predlozili smo dodatno ozelenjavanje koje se odnosi na ozelenjavanje postojeceg betonskog platoa kao i novoplanirano valovito prosirenje setalista prema pjeskovitom dijelu plaze koje dodatnim zelenilom – palmama obogacuje prostor kojem nedostaje zelenilo u postojecem stanju. Napominjemo da ovi dodatni prostori za ozelenjavanje ne remete koncept -UP pristan- i ne uticu na plaznu povrstinu. Da bismo vezali prostor trga sa najatraktivnijim prostorm Male Plaze – Starim gradom planirali smo dodatno setaliste koje vodi ka novoprojektovanom bazenu koji je umetnut u prostor ispod Starog grada.

Trg je rjesen u obliku kormila u parteru sa kamenim poplocanjem, sa podnom led rasvjetom koja diskretno naglasava prostor, stvarajući na taj način prijatnu atmosferu.

Objekti koji pripadaju ovoj zoni su objekti centralne djelatnosti i mješovite namjene koji su međusobno odvojeni pjesackom stazom – pasazom koja je natkrivena, pa na taj način, objekti na UP16, UP17 i UP42 čine jednu jedinstvenu cjelinu, pa su kao jedna cjelina i rješeni, ali sa naglasenim granicama između objekata. S obzirom na blizinu same morske obale, ova zona predstavlja izuzetno jak turistički punkt koji sadrži veoma širok spektar turističke ponude sa smjestajnim kapacitetima.

Prateća ponuda je iz domena: zabave, restorani različitog tipa, barovi, noćni klubovi i dr.

Glavni pristup poslovno-turističkim objektima je sa trga, dok su ekonomski i drugi pomoćni ulazi planirani kako sa bočne, tako i sa zadnje strane objekata. Na UP42 i UP16 iza objekta je moguće planirati parking prostor i na taj način podići kategorizaciju smjestajnih jedinica jer je to ujedno i jedinstveni prostor u okviru Male Plaze gdje postoji mogućnost planiranja parkinga. Također je na taj način izbjegnuto ukrstanje puteva različitih funkcija, te su postignute jasne i logične veze između njih.

Potrebno je napomenuti i to da su prizemlja objekata rješena u staklenim fasadama koje predstavljaju fleksibilnu pregradu i koje omogućavaju da se u slučaju potrebe manifestacija na trgu doprinese kako vizuelnom, tako i prostornom povećanju trga.

2. OBRAZLOŽENJE KONCEPTA ARHITEKTONSKOG RJESENJA

OBJEKAT NA UP17

Na UP17 se nalazio izgrađeni objekat koji je srušen i na njegovo mjesto se planira izgradnja poslovno - turističkog objekta - mali hotel koji je u jednom dijelu spratnosti Po+P+2, a u drugom Po+P+1.

U podrumu je predviđena izgradnja noćnog kluba – diskoteke, izgradnja prostora za toalete (predviđene kako za potrebe restorana u prizemlju, tako i za potrebe noćnog kluba).

U prizemlju objekta je planiran glavni ulaz u objekat sa recepcijom i stepenistem koje vodi prema podrumu i smjestajnim etažama. Iz recepcionog dijela je omogućen direktan pristup restoranu za goste objekta, a sami restoran ima glavni pristup sa trga Marinera.

Pristup ekonomskom dijelu – kuhinji je omogućen u prizemlju sa sjeverne strane i na taj način je onemogućeno ukrstanje javnih, ekonomskih i smjestajnih pristupa čime se omogućava nesmetano korišćenje trga isključivo kao setališne zone, a ne servisno-tehničke.

Na prvom i drugom spratu su planirani smjestajni kapaciteti i to 7 hotelskih soba.

Izgled objekta je rjesen dominantnom kamenom fasadom u kombinaciji sa djelom malterisane bijele fasade, a sve to u cilju očuvanja graditeljskog nasljedja kome je moderni aspekt dat upotrebom velikih staklenih površina na poslovnom djelu i upotrebom staklenih ograda terasa.

3. PRIMJENA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE I OSTVARENOST EKOLOŠKIH STANDARDA

U obnovljive izvore energije spadaju energija vodotokova, vetra, sunčeva energija, biomasa i geotermalna energija. Obnovljivi izvori energije se nalaze u prirodi i obnavljaju se u celini ili delimično. Potreba za korišćenjem takvih izvora energije javila se proteklih nekoliko decenija jer je doslo do klimatskih promjena koja se ogleda u povećanju prosečne temperature, odnosno globalnom zagrevanju.

Na skupu UN o klimatskim promjenama, održanom u maju 2011. u Abu Dabiju, zaključeno je da bi do 2050. obnovljivi izvori energije, poput sunčeve i energije vetra, mogli zadovoljavati i do 80% potreba za energijama u svetu čime bi se značajno pomoglo suzbijanje promene klime.

Pored ekološkog, upotreba obnovljivih izvora energije ima i ekonomski značaj jer doprinosi smanjenju uvoza razvoju lokalne industrije i otvaranju novih radnih mjesta.

Kao preduslov za koriscenje obnovljivog izvora energije tj. sunceve energije u slucaju nasih objekata prethodno je potrebno maksimalno obezbjediti zastitu samog objekta od temeprturnih pritisaka i razlika upotrebom adekvatnih fasadnih materijala : primjenom termoizolacionih materijala izmedju kamene obloge i zida. Takodje je neophodno u medjuspratnim i podnim konstrukcijama obezbjediti adekvatnu termicku zastitu kako se temperaturne razlike ne bi mogle prenjeti sa etaze na etazu. Takodje staklene površine moraju biti odradjene po najvisim standardoima sa termoprekidom i izopan staklom koji omogucava prekid tj. prenos uticaja u pravcu spolja unutra, tj. unutra spolja.

Sunceva obnovljiva energija se valorizuje upotrebom solarnih celija koje se montiraju na svim ravnim krovovima novoprojektovanih objekata. Iste ne predstavljaju aspekt narušavanja fasadnog izgleda jer se nalaze na kotama koje kriju zidovi atike.

Sama upotreba sunceve energije preko solarnih celija se moze dodatno, preko toplotnih pumpi, korisiti za pocetno zagrevanje prostorija u zimskom periodu.

Posto Ulcinj ima preko 260 suncanih dana u toku godine, ovaj izvor energije je racionalan ekonomski opravdan i zadovoljava sve aspekte za potrebe zagrijavanja tople vode u svim prostorijama objekata kao i dodatno zagrijavanje prostorija u toku zimskog perioda.

Upotrebom solarne energije pristupilo se ekoloskom gradjenju kao i upotrebom prirodnih materijala kamena, drveta i stakla omogucen je ekoloski aspekt gradjenja gdje je prihvacena medjuzavisnost objekta i prirode, i omogucilo se da sistem gradjevinarstva saradjuje sa prirodom, a da direktno ne utice na nju.

POSEBNI USLOVI:

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP-a „Pristan“ u Ulcinju na urbanističkim parcelama: UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP16, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP25a, UP26, UP41, UP42, UP44 i UP44a za Prvu zonu: urbanističke parcele UP16, UP17, UP42 i Trg marinera na samom ulaznom dijelu, kao osnovnog pristupnog prostora cjelokupnog zahvata Urbanističkog projekta Pristan, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ u R=1/200.

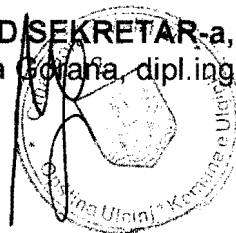
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

Napomena: Ova Dopuna urbanističko tehničkih uslova je sastavni dio urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br.17, u zoni „B“ sa Urbanističkog Projekta „Pristan“, br. 05-4598/1-12 od 18.09.2013. god.

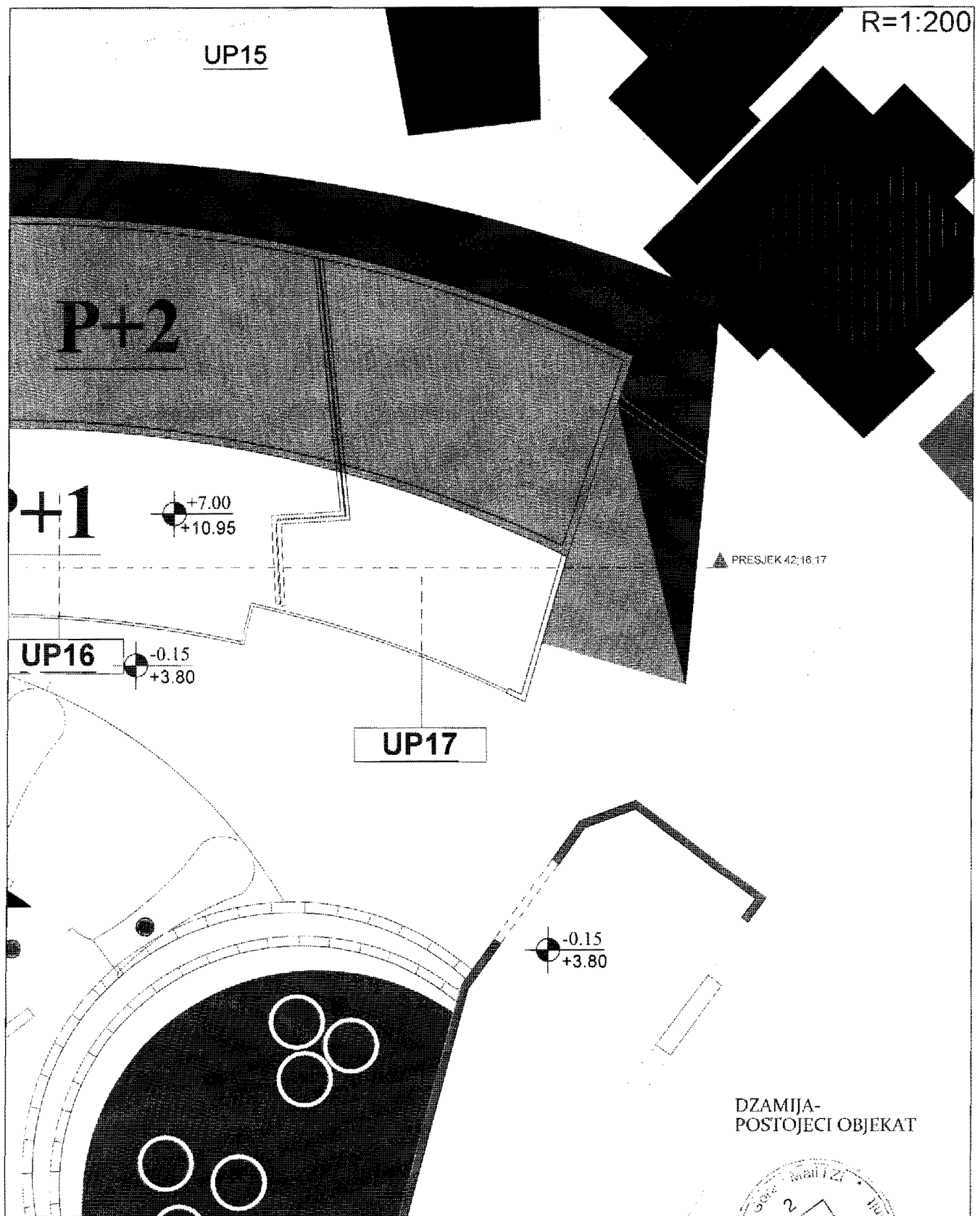
Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

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

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



Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Karta br.01 Osnova krova - Situacija

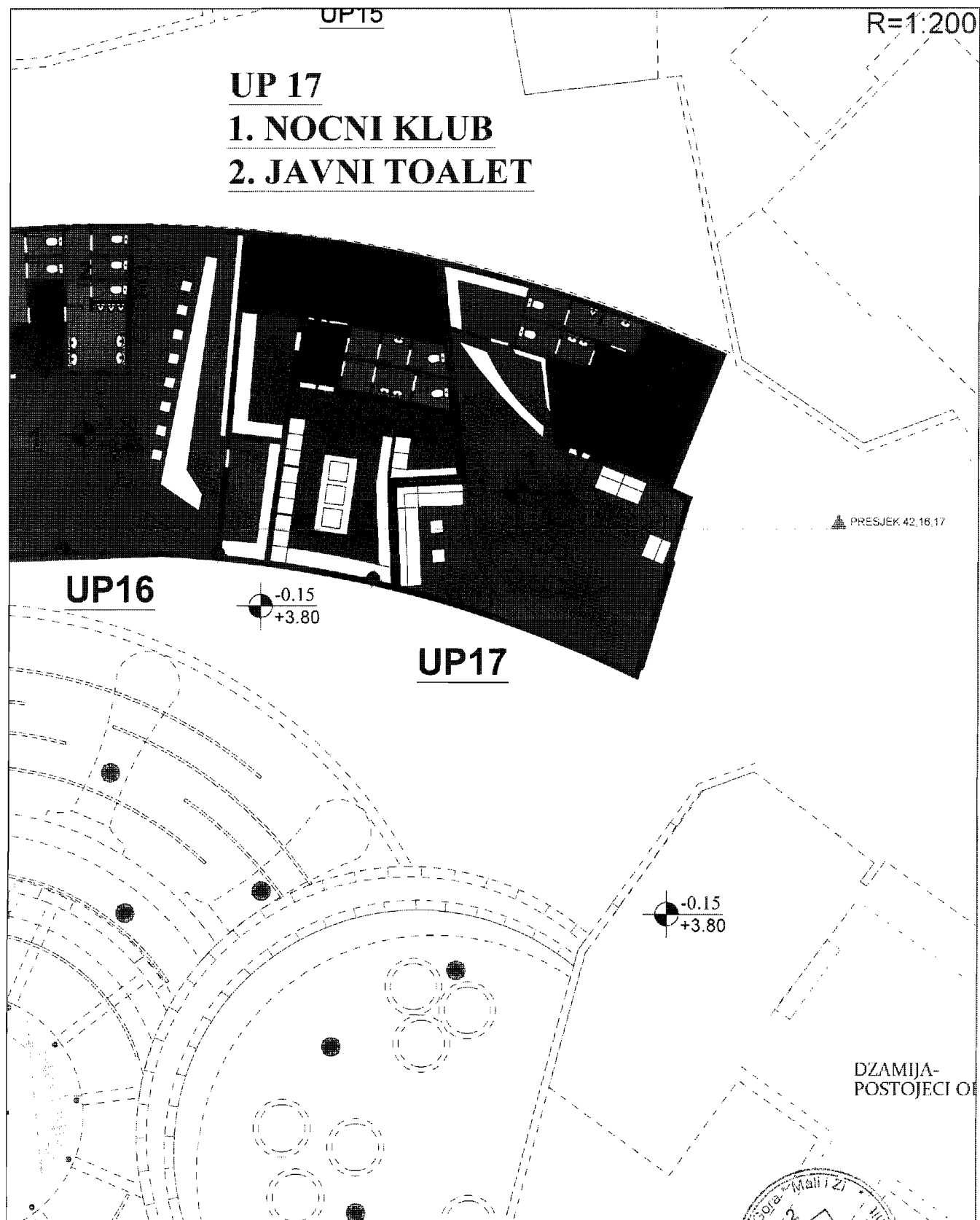


Sav
Mehmet

DZAMIJA-
POSTOJEĆI OBJEKAT

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

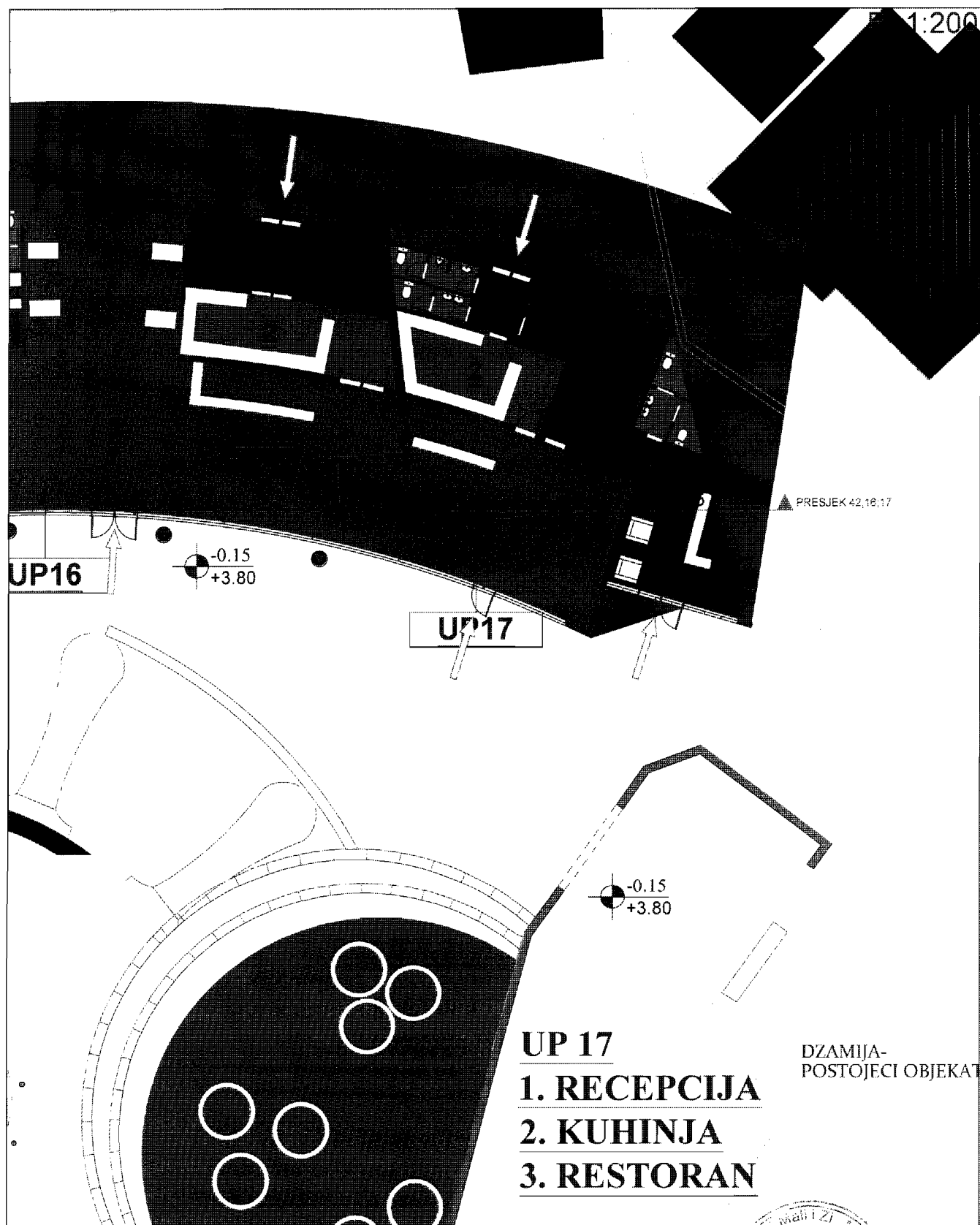
Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Karta br.02 Osnova podruma



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

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

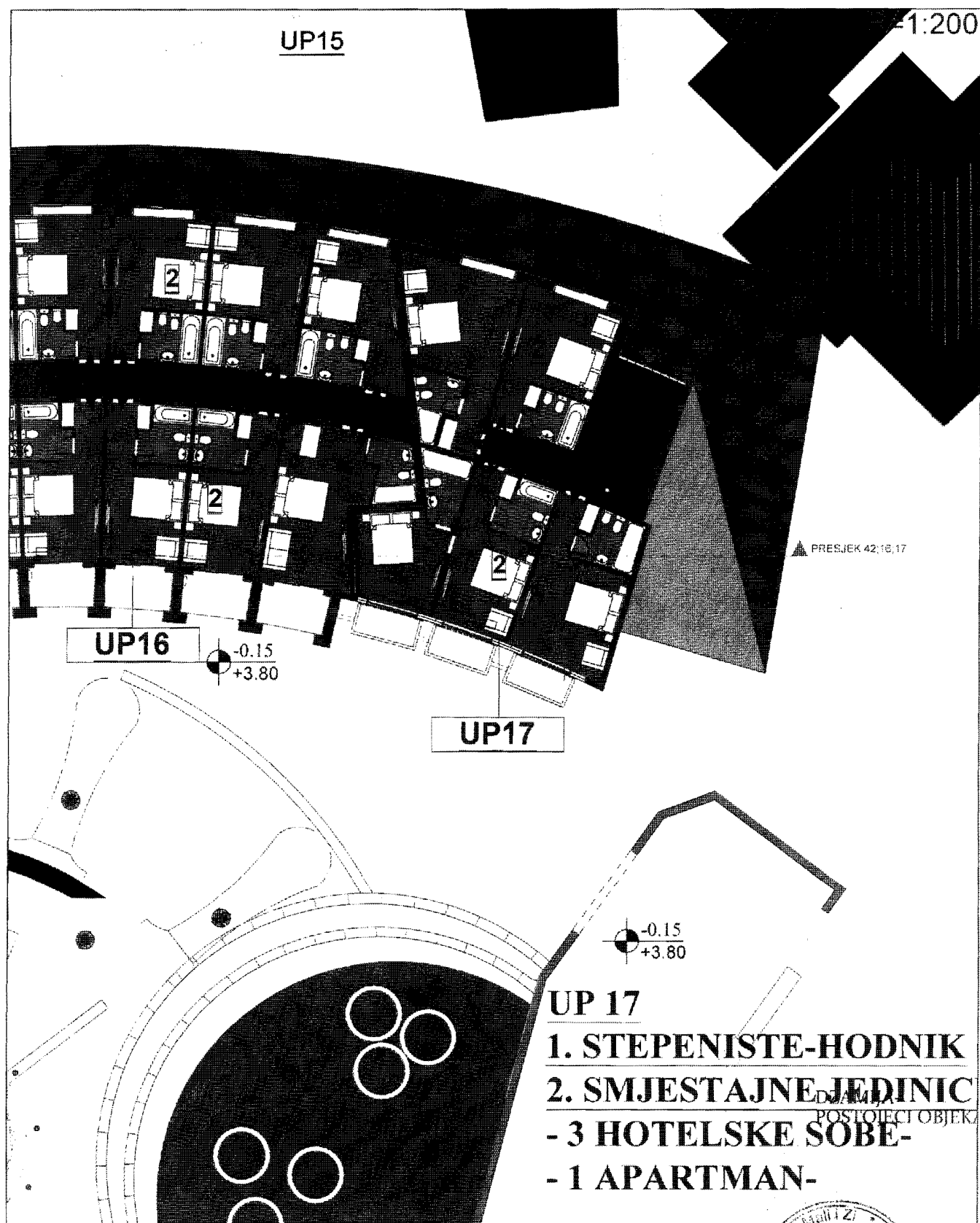
Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Karta br.03 Osnova prizemlja



Savjetnik
Mehmet Tafica

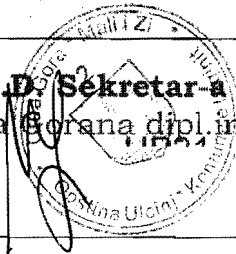
M.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Karta br.04 Osnova I sprata

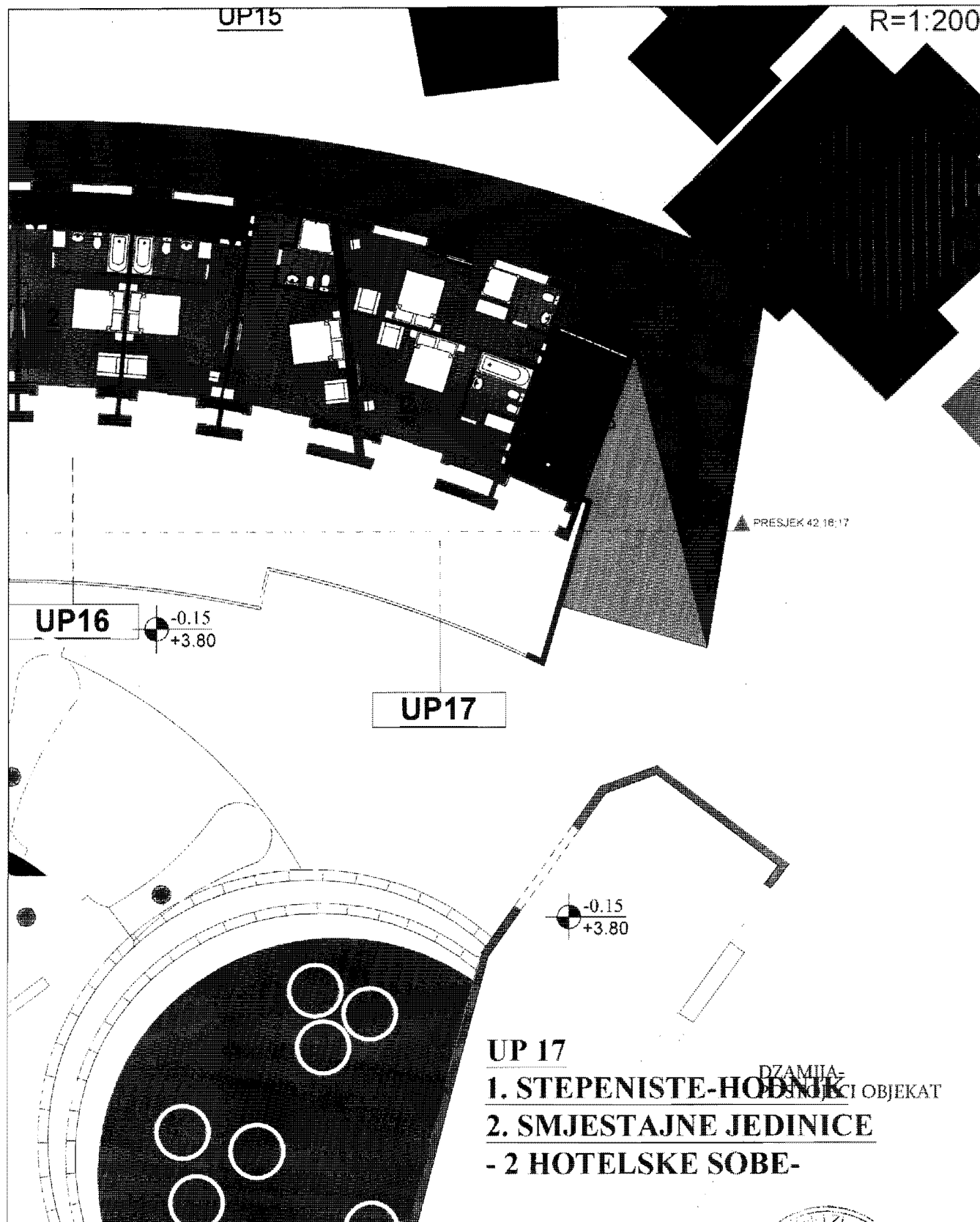


Savjetnik
Mehmet Tafica

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

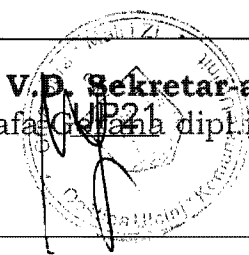


Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Karta br.05 Osnova II sprata

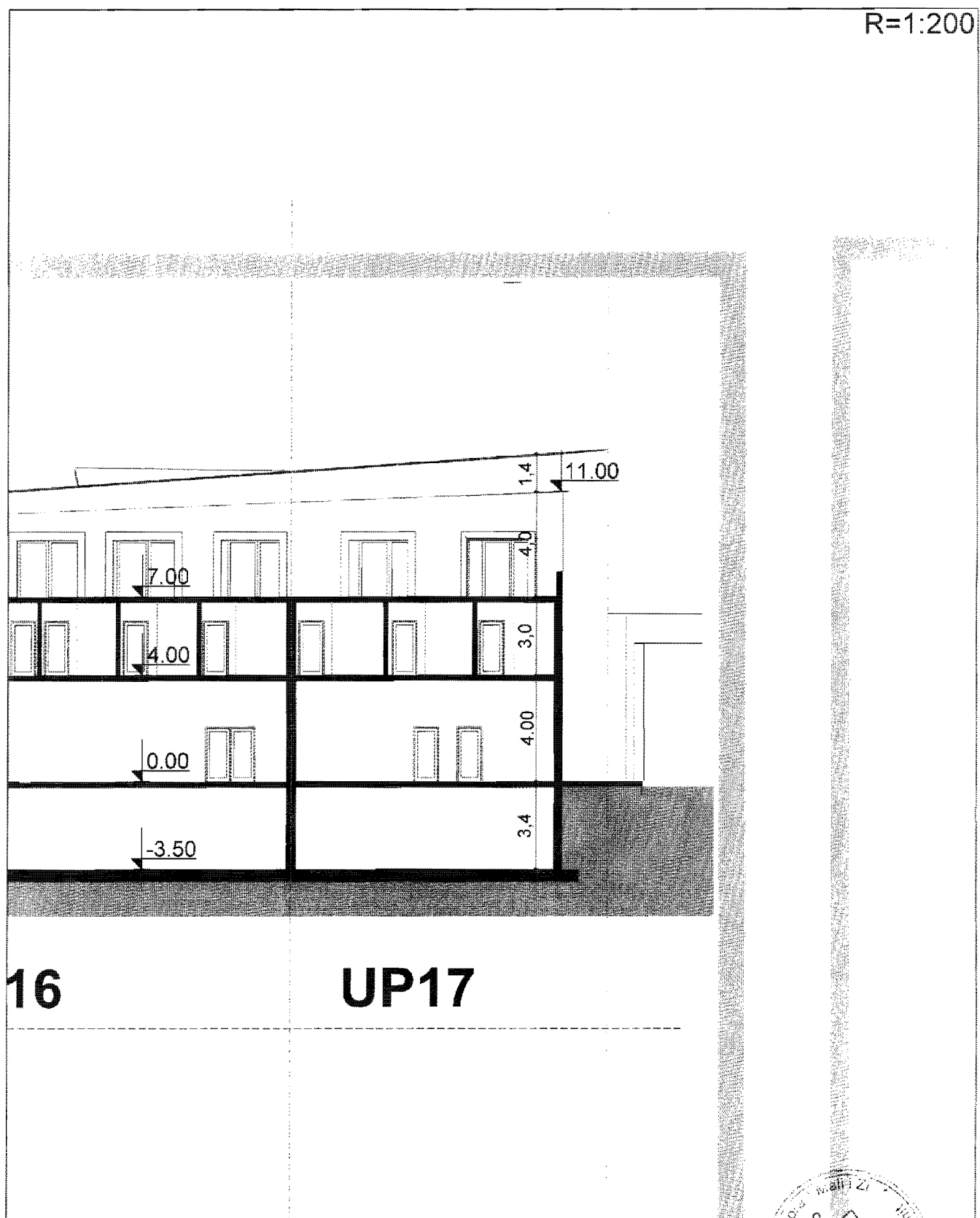


Savjetnik
Mehmet Ta

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



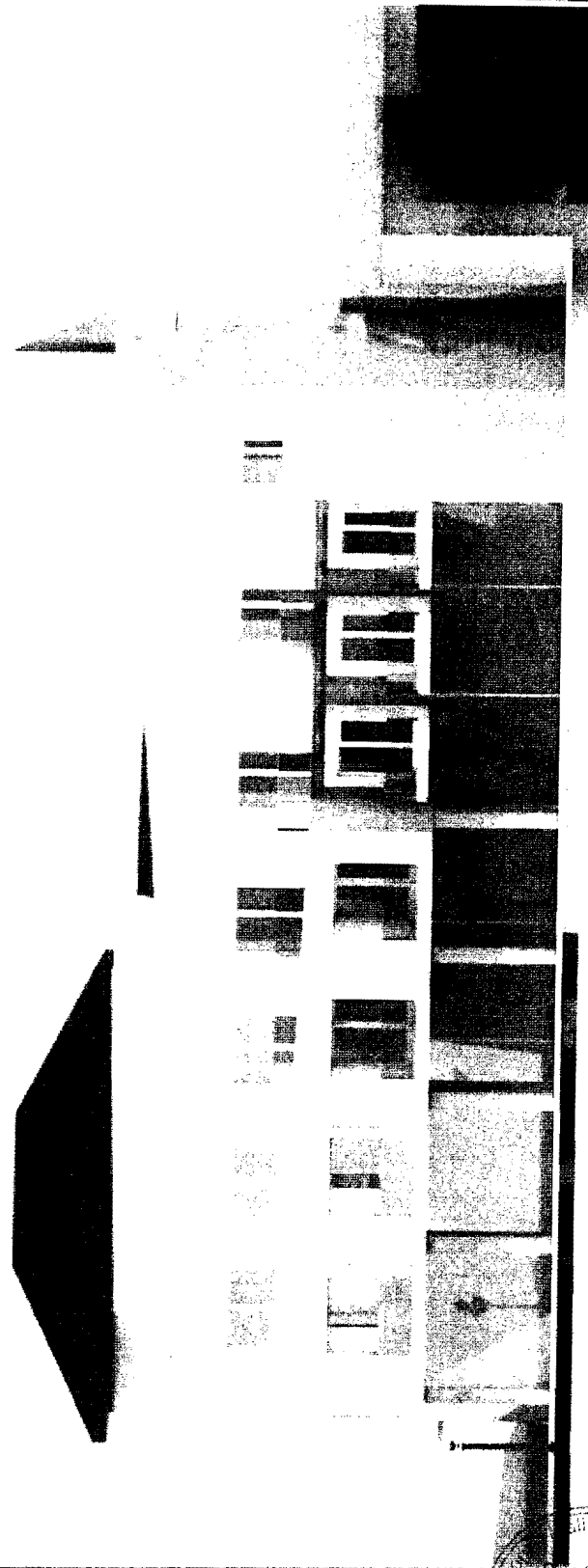
Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Karta br.06 presjek



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

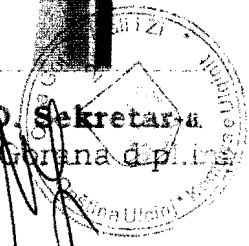
V.D. Sekretar-a
Mustafa Korana dipl.ing.maš.

Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Karta br.07 Fasada

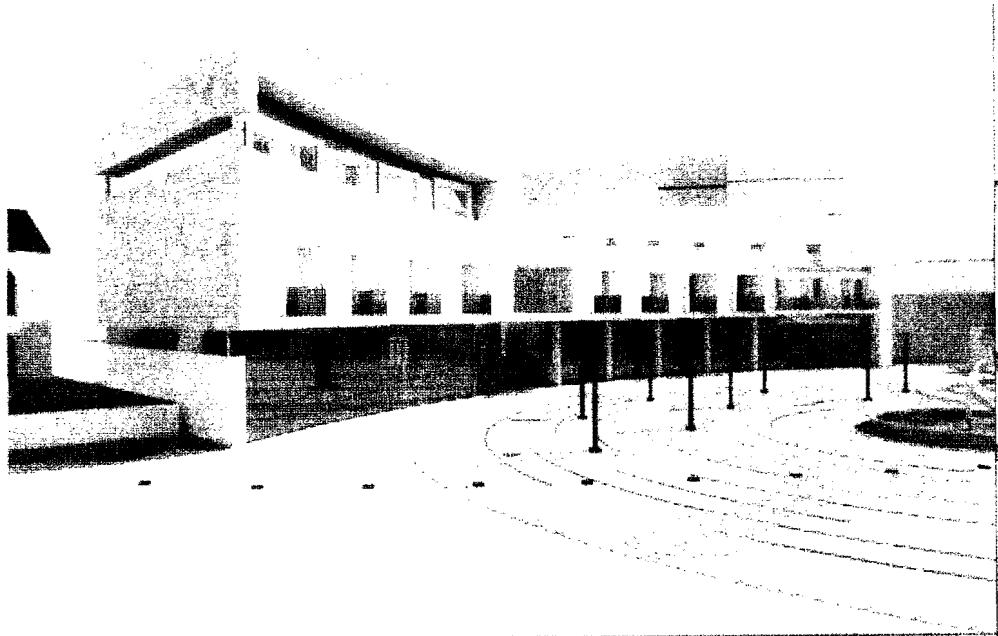


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl. ing. grad.

V.D. Sekretar-a
Mustafa Gorana dipl. inž. arh.



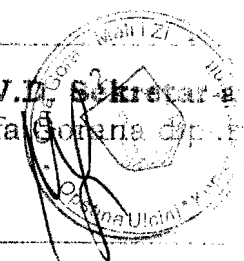
Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Karta br.08 Perspektivni prikaz



PERSPEKTIVNI PRIKAZI

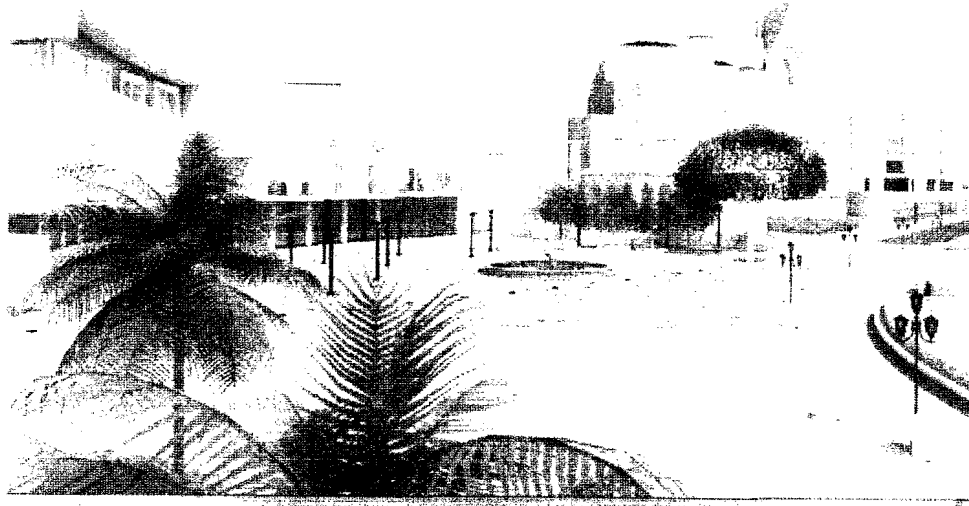
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl. ing. građ.

V. D. Sekretar-a
Mustafa Gorana, dipl. ing. građ.



Arhitektonsko - urbanističko rješenje UP-a "Piristan"
Karta br.08 Perspektivni prikaz

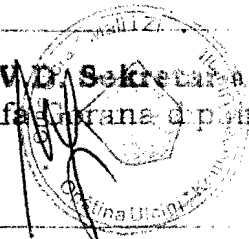
0012015



ZONA I

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

V.D. Sekretar
Mustafa Jurana, dipl.ing. grad.





108-956-428/2016

PODRUČNA JEDINICA

ULCINJ

Broj: 108-956-428/2016

Datum: 02.02.2016

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-91/16 OD 01 02 2016 GOD. ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5128 - 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
3198	2	2	21 46		UL.MARKA POPOVIĆA	Pomoćna zgrada		18	0,00
3200	2		21 46	21/04/2015	UL.MARKA POPOVIĆA	Neploдна zemljišta		20	0,00
3201			21 46		UL.MARKA POPOVIĆA	Dvorište		109	0,00
3201		1	21 46		UL.MARKA POPOVIĆA	Poslovne zgrade u vanprivredi		113	0,00
3201		2	21 46		UL.MARKA POPOVIĆA	Ruševina		49	0,00
3202	9		21 46	22/01/2015	UL.MARKA POPOVIĆA	Dvorište		10	0,00
								319	0,00

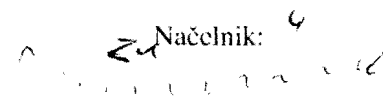
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
907777777333	IŠMAKIĆ PASQUALINA ULCINI ULCINI Ulcinj	Susvojina	1/2
2109948224991	IŠMAKIĆ MUSTAFA ŠEFKIJA PRISTAN ULCINI Ulcinj	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3198	2	2	Pomoćna zgrada	900	P 18	Susvojina 1/2 IŠMAKIĆ PASQUALINA ULCINI ULCINI Ulcinj Susvojina 1/2 IŠMAKIĆ MUSTAFA ŠEFKIJA PRISTAN ULCINI Ulcinj
3201		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	0	P 113	/
3201		1	Poslovni prostor u vanprivredi	1	P 56	Susvojina 1/2 IŠMAKIĆ PASQUALINA ULCINI ULCINI Ulcinj Susvojina 1/2 IŠMAKIĆ MUSTAFA ŠEFKIJA PRISTAN ULCINI Ulcinj

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnosti	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3201		2	Ruševina raznog objekta	0	P 49	Subvotna 1/2 ISMAKIĆ PASQUALINA 097777777333 ULICINI ULCINI Ulici Subvotna 1/2 ISMAKIĆ MUSTAFA SIFKIDA 2109948224091 PRISTAN ULCINI Ulici

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3201		1		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	10/02/2004 0:0	Nema dozvolu

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

Načelnik: 

Čaprići Dževdet

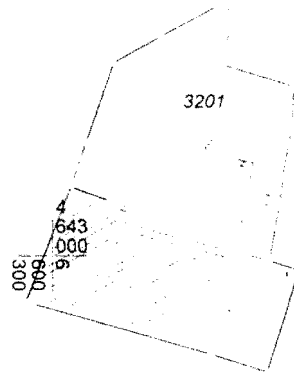
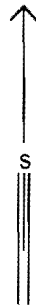
REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za nekretnine
 Područna jedinica ULCINJ
 Katastarska opština ULCINJ

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500

4
643
50
9
300

4
643
50
9
350



4
643
50
9
350

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
3201	DVORIŠTE	-	UL. MARKA RADOVIĆA		1	09		
	POSJ. ZGR. U VANIŠKIM BREGI	-	- II -		1	13		
	RUŠEVINA	-	- II -			49		
					3	19		

Ulcinj 02 02 2016 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella

NAČELNIK
 Čaprići Dževdet dipl. prav