

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 - 417/1-16
Ulcinj / Ulqin, 24.05.2016. god.

Taipović A. Ašida

ULCINJ
Pinješ, b.b.

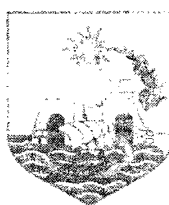
Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu br.27, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, Opština Ulcinj

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

Dostavljeno:
3x imenovanj
1x uz predmet
1x a/a



V.D. Sekretar-a,
Arch. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapësinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./ Nr.:05 - 417/1-16
Ulcinj / Ulqin, 24.05.2016. god.

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/4 od 31.01.2012. godine (sl.CG br.8/12– opštinski propisi), na zahtjev **Taipović Ašida**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta za stanovanje na urbanističkoj parceli br.27, koju čine dijelovi katstarskih parcela br. 3263, 3271 i 3617/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE:

Na grafičkom prilogu br.07 "Plan intervencije na postojećim objektima" na katstarsku parcelu br.3139/1 KO Ulcinj, prikazan je izgrađeni objekat, spratnosti P+2 (prizemlje i dva sprata).

Stranka uz zahtjev priložila Odobrenje za izgradnju porodične stambene zgrade spratnosti P+1 (prizemlje i sprat) br.03-1250/1 od 18.09.1969.god., Odobrenje za građenje garaže br.04-523/1 od 07.10.1977 god. i Rješenje br.06-26/1448/1 od 29.05.1985.godine za upotrebu izgrađenog stambene zgrade spratnosti S+P+1 (suteran, prizemlje i sprata) na ime Taipović Fadila iz Ulcinja.

Planom intervencija, objekat se dograđuje.

Odobrenje za izgradnju porodične stambene zgrade br.03-1250/1 od 18.09.1969.god., Odobrenje za građenje garaže br.04-523/1 od 07.10.1977.god., Rješenje br.06-26/1448/1 od 29.05.1985.godine i Karta br.7. "Plan intervencija na postojećim objektima" u R=1/500 su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

PLANIRANO STANJE

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu Plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge.

Urbanistička parcela br.27: Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br.27", urbanističku parbelu br.27 površine od 377,00 m² formiraju:

- dio katastarske parcele br.3263 sa lista nepokretnosti br.3874 KO Ulcinj, svojina 1/1 Taipović A. Ašida iz Ulcinja, površinom od 350,00m²,

- dio katastarske parcele br.3271 sa lista nepokretnosti br.363 KO Ulcinj, svojina 1/1 Balazhevski E. Imet iz Ulcinja, površinom od 24,00m² i

- dio katastarske parcele br.3617/1 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj, svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, površine od 3,00 m².

"Situacija urbanističke parcele br.27" u R=1/400 je sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

Namjena planiranog objekta je: površina za stanovanje (turističko stanovanje)

- grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.8. "namjene površina".

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“, u okviru urbanističke parcele br.27, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

Planski parametri za objekat;

UP	Površina na UP (m ²)	Namjena	Max. površina po objektu (m ²)	Max. Spratnost objekta	Max. BRGP (m ²)	Površina stanovanja (m ²)	Površina poslovnog prostora (m ²)	Indeksi
27	377,00	Turistič. stanovanje	150,00	P+2	450,00	300,00	150,00	0,40/ 1,20

Gabarit objekta: Planirani gabarit objekta je prikazan na karti br.10. "Regulacija i nivelacija".

Spratnost planiranog objekta: max. spratnost objekata je P+2 (prizemlje i dva sprata), u grafičkom prilogu prikazana kroz kartu br.10. "Regulacija i nivelacija".

Krov: Kosi krov na objektu raditi kao dvovodni ili četvorovodni, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa.

Parcelacija i preparcelacija:

Na dijelovima katastarskih parcela 3263, 3271 i 3617/1 KO Ulcinj, formirana je urbanistička parcela br.27 sa površinom od 377,00 m² i na njima je planiran objekat spratnosti P+2 (prizemlje dva sprata).

Grafičkim prilogom na karti br.9. „Parcelacija“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica i kolsko – pješačkih prolaza.

Urbanistička parcela može obuhvatiti više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela katastarske parcele (slučaj dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta), uz obezbeđenje direktne pristupačnosti sa javne komunikacije.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata određivace se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim parcelama.

Granica urbanističke parcele definisana je prelomnim koordinatnim tačkama.

Spisak koordinata prelomnih tačaka urbanističke parcele dat je u prilogu 09 "Parcelacija" i u "Situaciju urbanističke parcele br.27".

Regulacija i nivelacija

Regulacija

Građevinske linije planiranih objekata utvrđuju se u odnosu na granicu urbanističke parcele, regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice, a predstavljaju liniju granice zone dozvoljene za gradnju.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje ili to konfiguracija terena zahtijeva, može biti do granice urbanističke parcele.

Nivelacija, spratnost objekta

Građevinske linije novoplaniranih objekata, kao i linije zone za dogradnju postojećih objekata na urbanističkim parcelama, definisane su tačkama sa koordinatama, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Kapaciteti planiranih objekata, kao i indeksi zauzetosti i izgradjenosti urbanističkih parcela definisani su u tabeli koja čini sastavni dio UTU.

Predložena visinska regulacija planirana je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite okolnih objekata, kao i u odnosu na uskladenost sa opstom slikom naselja, vizurama i ekonomičnošću gradnje.

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.

S obzirom 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 predvidjeti na donjem nivou.
- Ukoliko su 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).

Stvarni gabariti planiranih objekata određiće se tokom izrade projektne dokumentacije, tj. rasporeda dozvoljenih bruto građevinskih površina u okviru pojdinih lokacija i sadržaja.

Smjernice za izgradnju objekata

Opšti uslovi za izgradnju

- Pprilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje:

- Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;

- Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;

- Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteren – prizemlje - sprat);
- U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;
- Kose krovove na objektima raditi kao dvovodne ili četvorovodne, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa
- Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu . ispuste predvidjeti do 1.2m van građevinske linije objekta,
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjedjenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla;
 - Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;
- Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.
- Svi objekti planirani na urbanističkim parcelama i lokacijama moraju biti projektovani u skladu sa vežećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

Turističko stanovanje

- Objekti su organizovani kao slobodnostojeći objekti na parceli ili objekti u nizu;
 - Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, uz saglasnost susjeda;
 - Predviđena zauzetost urbanističkih parcela je do 40%;
 - Predviđena spratnost objekata je do P+4 ;
 - Koeficijent izgradjenosti parcele je do 1.2;
 - Parkiranje vozila planirano je na parceli, a ako urbanističkoj parceli nije obezbijedjen kolski pristup, na javnoj parking površini;
- Planirane objekte turističkog stanovanja raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisanim za urbanističku parcelu i prezentiranim u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio UTU.

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 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 i uređenje prostora

- oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata;

- likovno i oblikovno rjesenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada;
- obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta;
- projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora;
- preporučuje se da se u zoni izgradnje objekata u skladu sa ambijentalnom arhitekturom čaršije planiraju kosi, dvovodni i viševodni krovovi;
- na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent; kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente;
- obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni;
- ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala, kamena, metala uz ozelenjavanje u što većoj mogućoj mjeri
- prostore između zgrada planirati maksimalno ozelenjene, kako bi se omogućila prijatna šetnja pješačkim stazama kroz naselje;

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine

Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;

- predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;
- inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;
- predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura;
- suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.

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.

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 svih 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.

Parcelama kojima je zbog konfiguracije terena moguće obezbijediti jedino pješački prilaz (stepenicama) parkiranje je organizovano kao površinsko parkiranje u neposrednoj blizini parcele na javnim površinama ili u planiranoj javnoj garaži.

Prilikom projektovanja garaže projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“).

Pejzažna arhitektura

Zelenilo individualnih stambenih objekata sa funkcijom turizma i djelatnostima

Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata, i predstavlja najznačajnije površine u zahvatu plana na kojima se formiraju zeleni zasadi.

Bilo da se radi o stambenom prostoru kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), s turističkih apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom, neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na "tuđem posjedu", te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okoliša, kao i prema stvarnim potrebama korisnika. Tako će, na primjer uz ugostiteljski objekat vrt biti većim dijelom "žrtvovan" za terasu restorana ili kafane, no i u takvom slučaju bi trebalo barem jedan kutak ostaviti i izdvojiti za porodični boravak u vrtu.

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma...

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

Smjernice za projektovanje zelenih površina:

- Normativ za zelene površine je 80-100m² („parkova koji se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje“) po korisniku za hotele sa 4*, odnosno 5*.
- slobodne, rekreativne i zelene površine adekvatno urediti i povezati sa plažom, kao najbližim punktom za rekreaciju na vodi.
- ekluzivni ambijet i treba da sadrže min. 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve, staze, trgove i td., tako da na nivou urbanističke parcele minimalni procenat ozelenjenosti je 50 % od ukupne površine parcele.
- ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan.
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz kategorije Linearno zelenilo i zelenilo u regulaciji saobraćaja)
- površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati bioški zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).
- osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- na pojedinim objektima ako je planirano **krovno ozelenjavanje** posebnu

pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.

- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima. Ovaj vid ozelenjavanja posebno je koristan za ozelenjavanje velikog broja podzida koje su zbog nagiba terena neizbježne na ovoj lokaciji.

- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne trebale bi biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije.

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.

Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

Smjernice za krovno ozelenjavanje

Obzirom na veliku zauzetost površine pod objektima i veoma ograničen prostor za ozelenjavanje, u svim onim slučajevima gdje nije moguće zadovoljiti pomenute normative za ozelenjavanje poželjno bi bilo planiranje zelenih krovova.

Širenje ekstenzivnih krovnih vrtova rezultat je značajne promene u stavovima tokom poslednjih desetak godina. Ekološki aspekti dizajna imaju sve veći uticaj. Zahtev za nižom cenom i popularnost krovova male nosivosti išao je u pravcu ekstenzivnih zelenih krovova manje debljine, specifičnog sastava, jeftinije ugradnje i održavanja.

Mikroklima oko objekta se poboljšava, jer se krov prekriven zelenilom manje zagreva. Veliki deo kišnice prvo se zadržava na krovu a zatim postepeno isparava, za razliku od ostalih krovova koji svu vodu odmah sprovode u kanalizaciju, a isparavanje preostale vode je brzo (što u kratkom vremenskom periodu stvara previsok stepen zasićenja vlagom – zapanu).

Pored toga, biljni pokrivač produžava vek trajanja krovne izolacije jer štiti od velikih temperaturnih kolebanja.

Međutim, zeleni krovovi jesu privilegija stanovništva zemalja sa razvijenom ekološkom svešću, kao i kulturom negovanja zelenih površina.

Pravilno postavljen zeleni krov traje duže od neozelećenog, proizvodeći uz to dodatne ekonomske povoljnosti koje se manifestuju smanjenjem troškova za odvođenje padavinskih voda i smanjenjem potrošnje energije.

Zeleni krovovi se koriste kao prirodna izolacija zgrada. Istraživanja su pokazala da zasenjivanje spoljne površine zgrada ima više efekta nego unutrašnja izolacija. Zeleni krovovi izoluju zgrade na taj način što onemogućavaju da toplota prodire kroz krov zagrevajući ga. Opšte je poznato da se površina tradicionalnih krovova prekrivena betonom ili asfaltom brzo zagreva, a sporo hladi, dok zeleni krovovi onemogućavaju jako zagrevanje.

Estetska funkcija je dovoljan razlog za formiranje zelenog krova, jer kao efekat oplemenjivanja gradskog pejzaža umnogome utiče na poboljšanje kvaliteta života u urbanim uslovima.

Mogućnosti koje nam pruža krovna konstrukcija u velikoj mjeri nameću tip ozelenjavanja. Da bismo ispitali mogućnosti konstrukcije moramo znati njenu nosivost i nagib. Od nosivosti krovne konstrukcije zavisi i tip ozelenjavanja krovne površine. Ekstenzivni zeleni krovovi su u znatnoj mjeri lakši od intenzivnih (pa su u praksi primjenjivi na daleko većem broju postojećih objekata).

Najveći problem pri postavljanju zelenog krova, kada su u pitanju krovne konstrukcije pod nagibom – takozvani kosi krovovi, predstavlja klizanje. Bez dodatne stabilizacije, neracionalno je projektovati zeleni krov na kosinama većim od 1:6 – 17%

Problem sa klizanjem može se rešiti na više načina i to:

- postavljanjem pragova – horizontalno postavljanje letvi
- postavljanjem mreže sa vegetacijom – u ovom slučaju vegetacija može biti i na nagibima od 7:12 (58%).

Opšti predlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat.

Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su slijedeći:

Ukrasno drveće: Eucaliptus cinereo (Eukaliptus), Laurus nobilis (Lovorika), Quercus ilex (Česmina), Pinus halepensis (Alepski bor), Pinus pinea (Bor pinjol), Pinus maritime (Primorski bor), Ginkgo biloba (Ginko), Cupressus sp. (Primorski čempres), Cupressus arizonica (Arizonski čempres), Cedrus atlantica (Atlantski kedar), Cedrus libanii (Libanski kedar), Magnolia purpurea (Purpurna magnolija) i Prunus pisardi (Ukrasna šljiva).

Ukrasno grmlje: Pittosporum tobira (Pitospor), Tamarix sp. (Tamaris), Viburnum Tinus (Lemprika), Taxus baccata (Tisa), Juniperus sp. (Juniperus), Camellia japonica (Kamelija), Pyracantha coccinea (Ognjeni trn), Lagerstroemia indica (Indijski jorgovan) i Prunus laurocerasus (Lovor višnja).

Ljekovito bilje: Salvia officinalis (Kadulja), Origanum vulgare (Vranilova trava), Hypericum perforatum (Kantarion), Satureia Montana (Vrijesak), Achillea millefolium (Hajdučka trava), Mentha piperita (Nana), Lavanda officinalis (Lavanda), Mellisa officinalis (Matičnjak) i Valeriana officinalis (Valerijana).

Kao bilošku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala promenade, pored već predloženih biljaka, posebno koristiti vrste koje podnose i posolicu i to: Pittosporum tobira – Pitospor; Tamarix sp. – Tamaris; Nerium oleander – Oleander; Myrtus communis – Mirta; Vitex agnus castus – Konopljika; Pistacia lentiscus – Tršlja; Atriplex hallimus – Slana pepeljuga; Arbutus unedo – Maginja; Viburnum tinus – Lemprika; i dr.

Klimatski uslovi:

Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim ljetnjim periodima, umjerenim jesenjima i proljećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.

Temperature - Za područje Ucinja 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 - je važan element klime.

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 - njihovu količinu i raspored, uz reljef, određuje udaljenost mjesta od mora. Količina padavina i njihov raspored bitno utiče na klimatske karakteristike mjesta ili područja.

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

Zaštita životne sredine

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže.

Ključni problemi su otpadne vode, zagadjivanje tla i aerozagadjivanja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštita tla od zagadjivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagadjivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Za sve novoplanirane objekte u zahvatu ovog plana shodno čl. 17. Zakona o zaštiti životne sredine (Sl. List RCG br. 12/96) koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

POSEBNI USLOVI:

I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list RCG“ br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.

II. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Pri izgradnji objekata potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva, shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04).

III. 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).

IV. Projektom dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.

V. 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.

VI. Način priključenja predmetnog objekta na tk-mrežu biće određeni u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“. Tk instalacije projektovati i izvršiti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća. Pri izradi tehničke dokumentacije za Tk instalacije obavezno poštovati:

1. Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;

2. Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15) kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;

3. Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;

4. Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;

VII. 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.

VIII. 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.

IX. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG“, br. 48/08).

X. 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.

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;
- Energetske efikasnosti 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, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta (Sl.list CG br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih su 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Pristan“ u R=1/500 i "Situacija urbanističke parcele br.27" u R=1/400.

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.3271 sa lista nepokretnosti br.363 KO Ulcinj, svojina 1/1 Balaževski E. Imet iz Ulcinja, površinom od 24,00m² i dio katastarske parcele br.3617/1 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj, svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, površine od 3,00 m², koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekata.

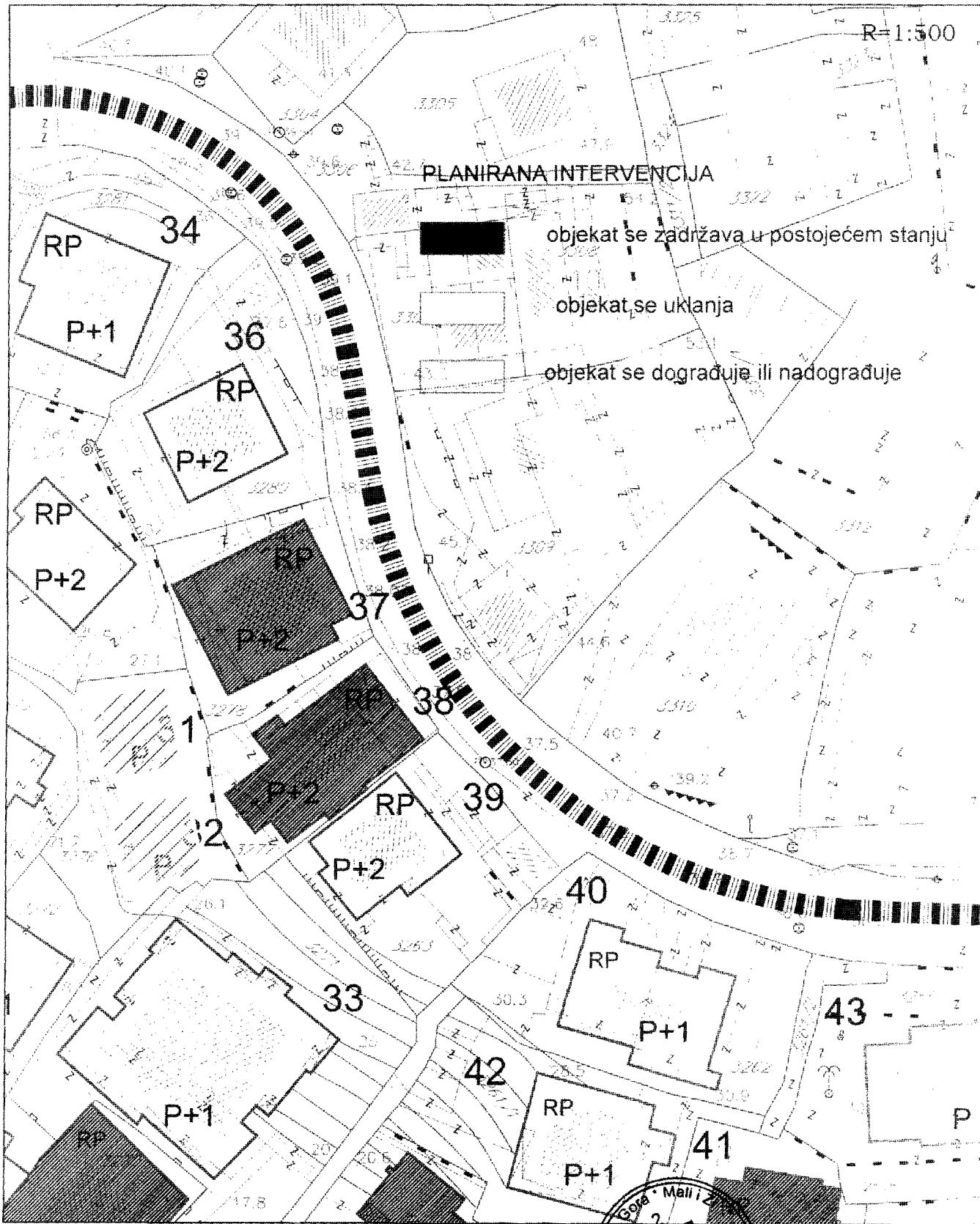
Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing. grad.

Sekretar-a,
Aleksandar Dabović, dipl.ing.



Dostravljeno:
3x imenovanoj,
1x uz predmet,
1x a/a

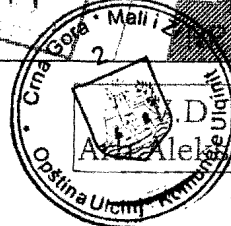
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"
Karta br.7 plan intervencija na postojećim objektima



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

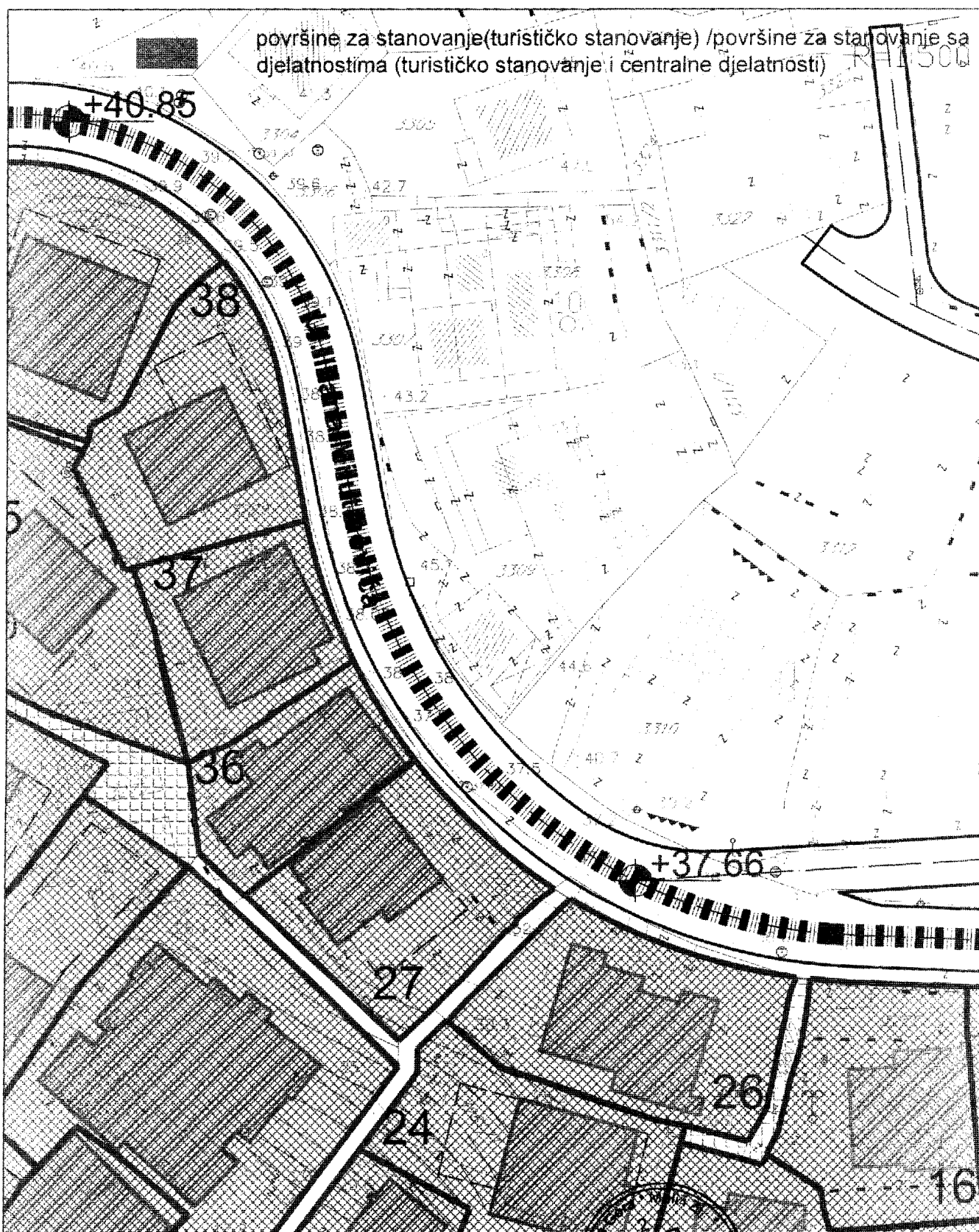
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Šef Sekretar-a
Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Piristan"
Karta br.8 namjena površina



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

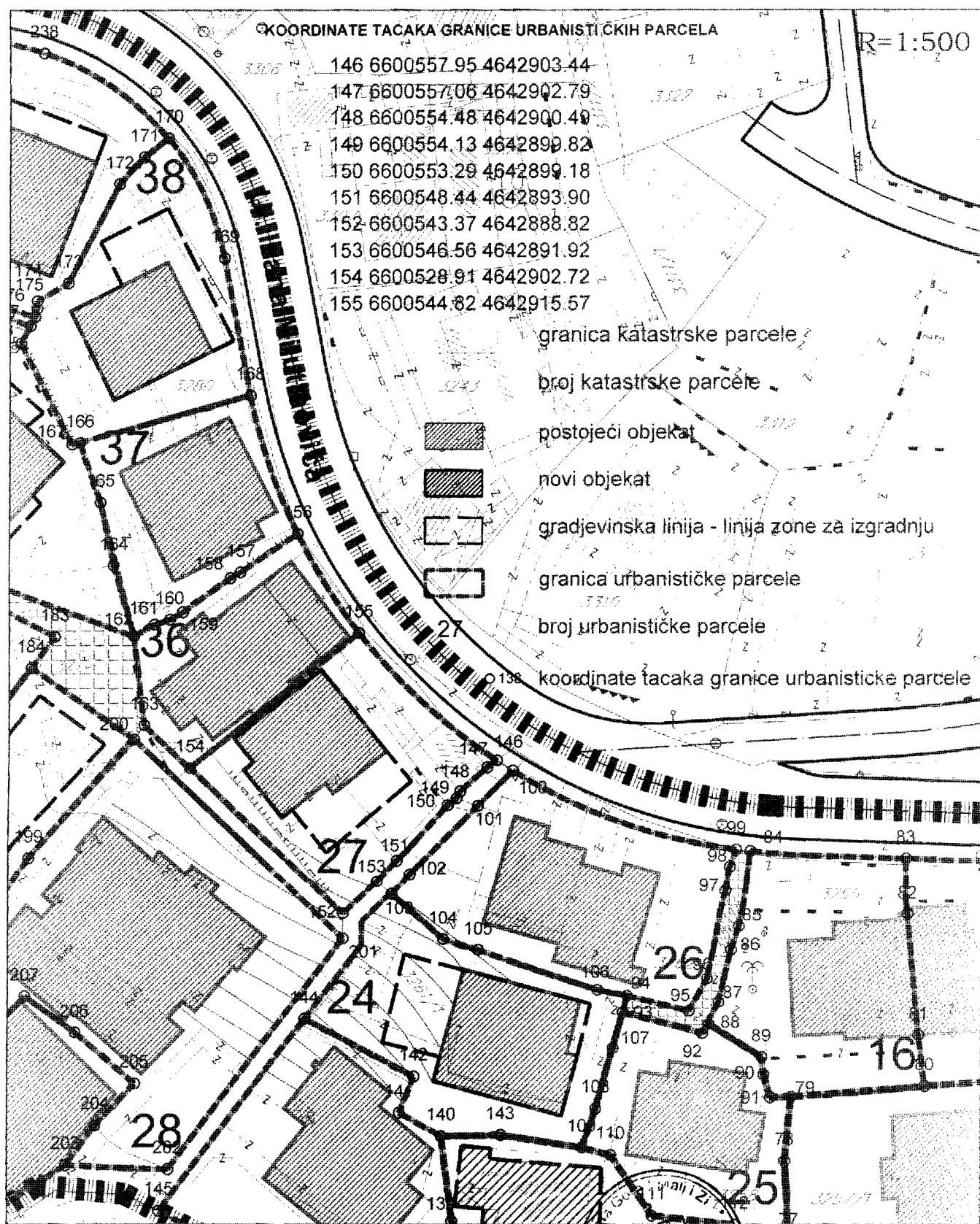
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



V. Sekretar-a
A. Aleksandar Dabović dipl.ing.

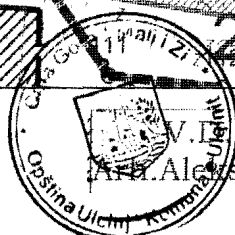
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan" Karta br.9 parcelacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

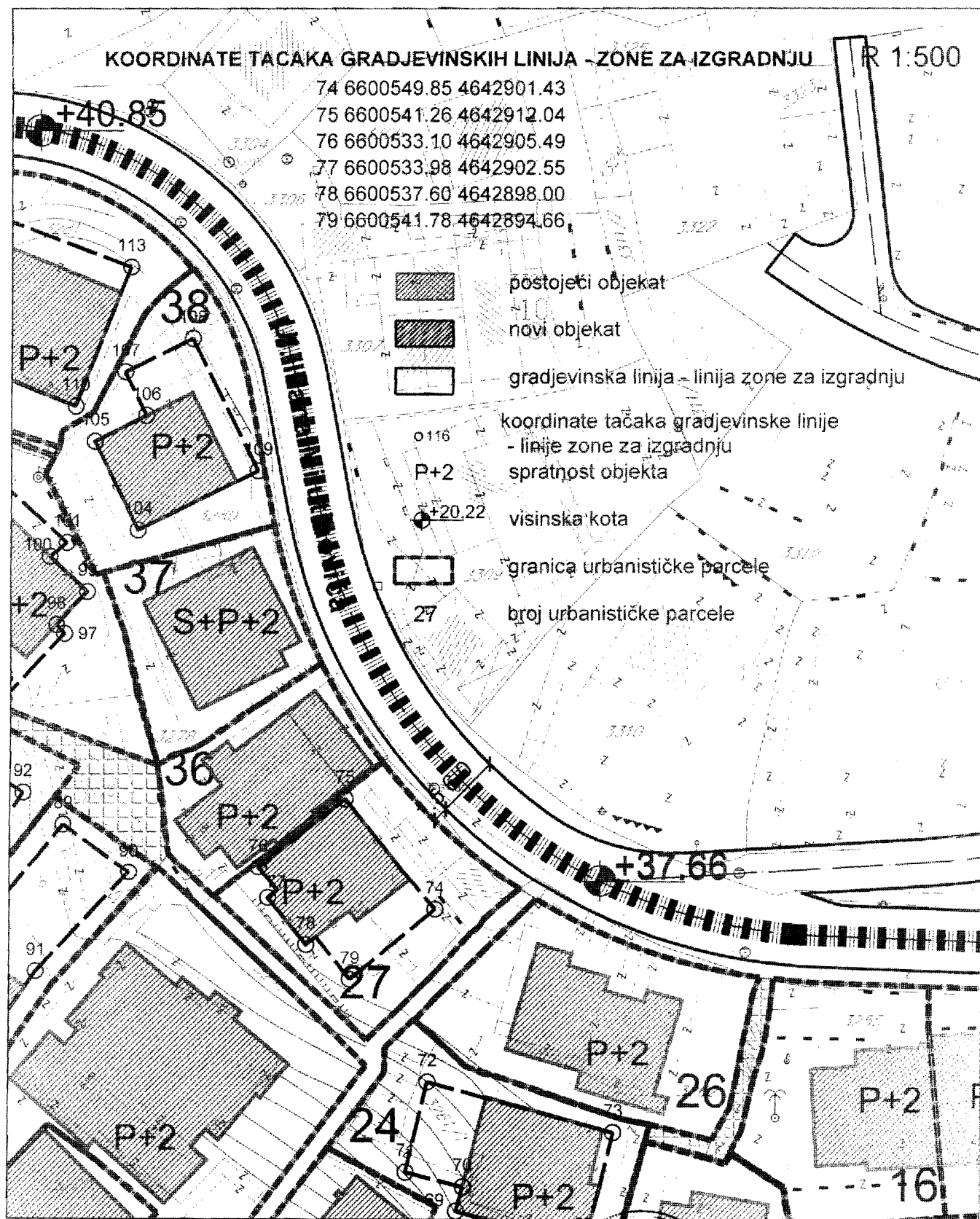
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

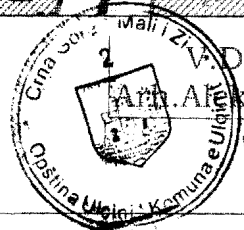


V.I. Sekretar-a
A.A. Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"
 Karta br.10 regulacija i nivelacija

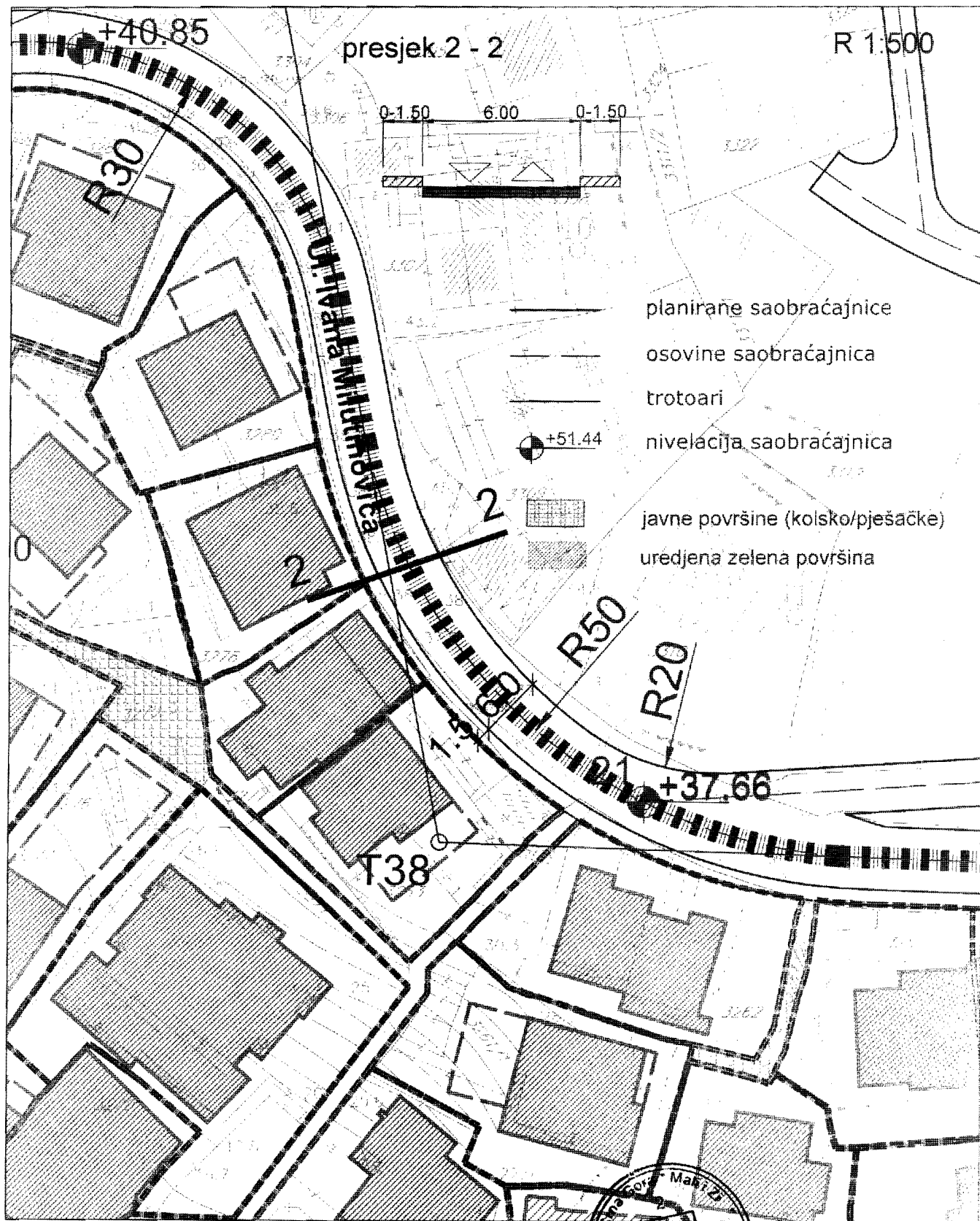


Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



D. Sekretar-a
 Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"
Karta br.11 saobraćaj

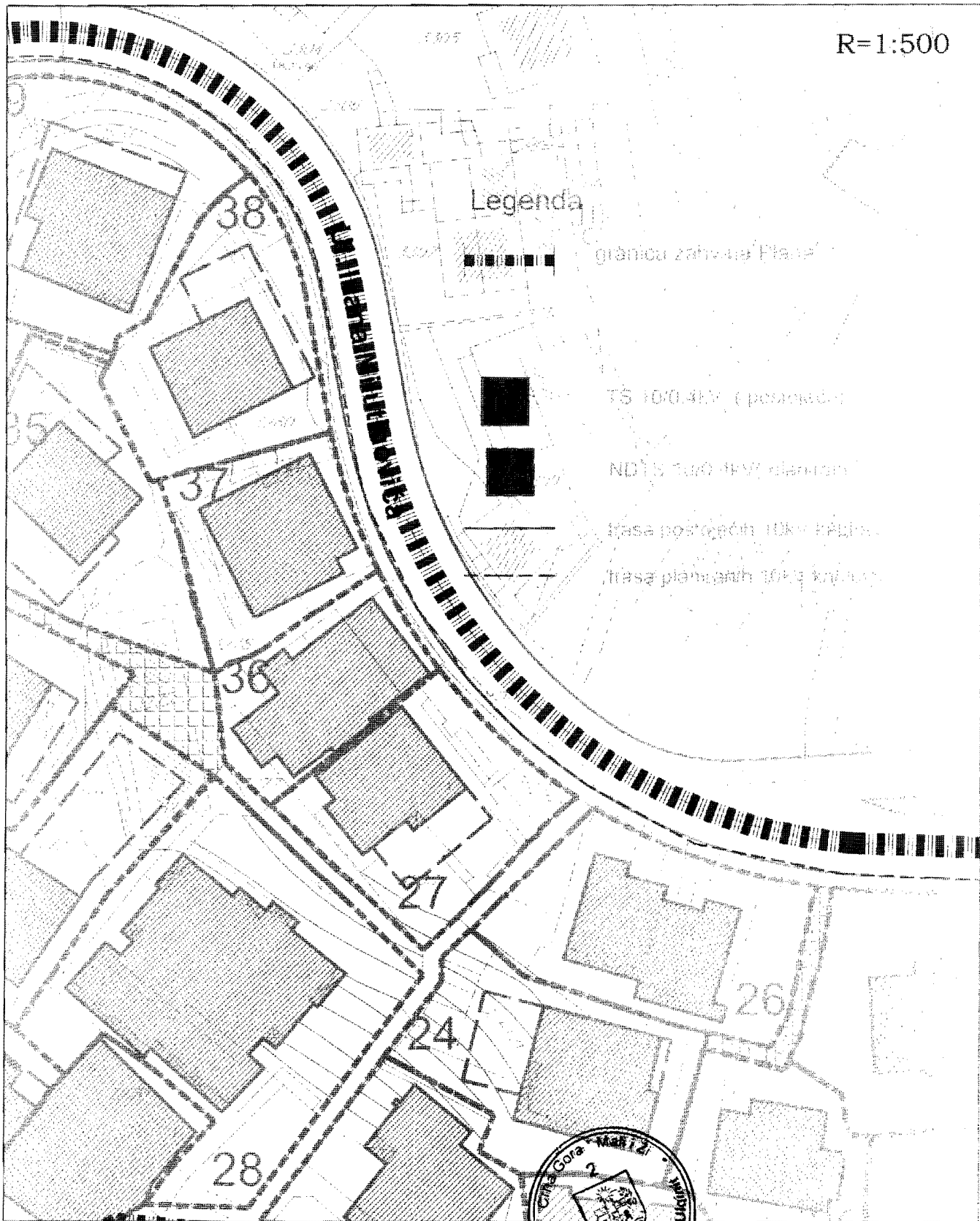


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

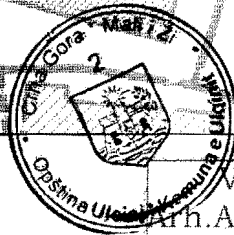


Šef D. sekretar-a
Amr. Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"
Karta br.12 ekektro infrastruktura

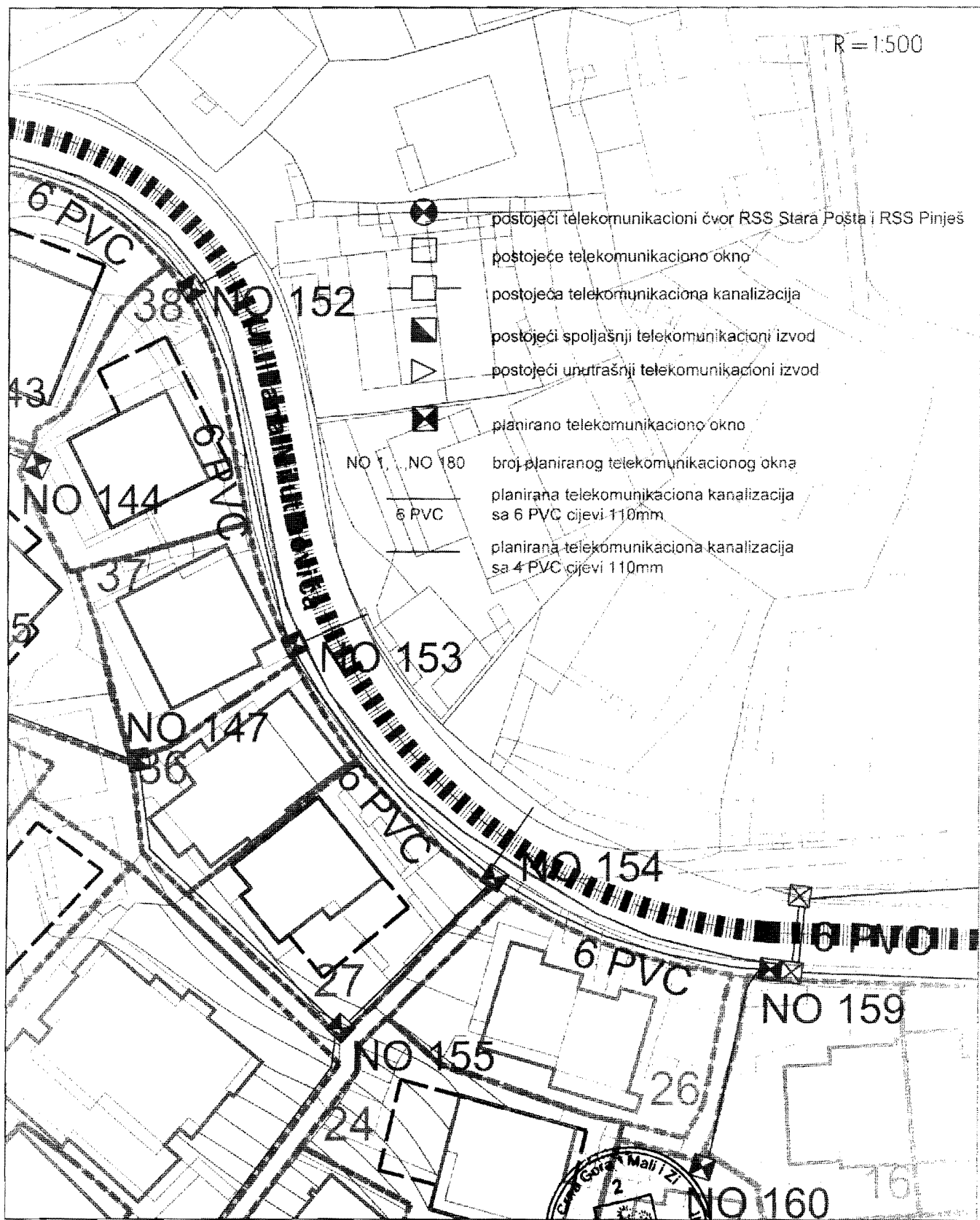


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

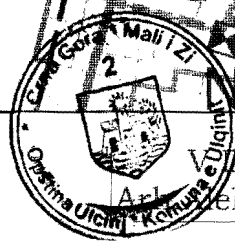


V.D. Sekretar-a
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"
Karta br.13 TK infrastruktura

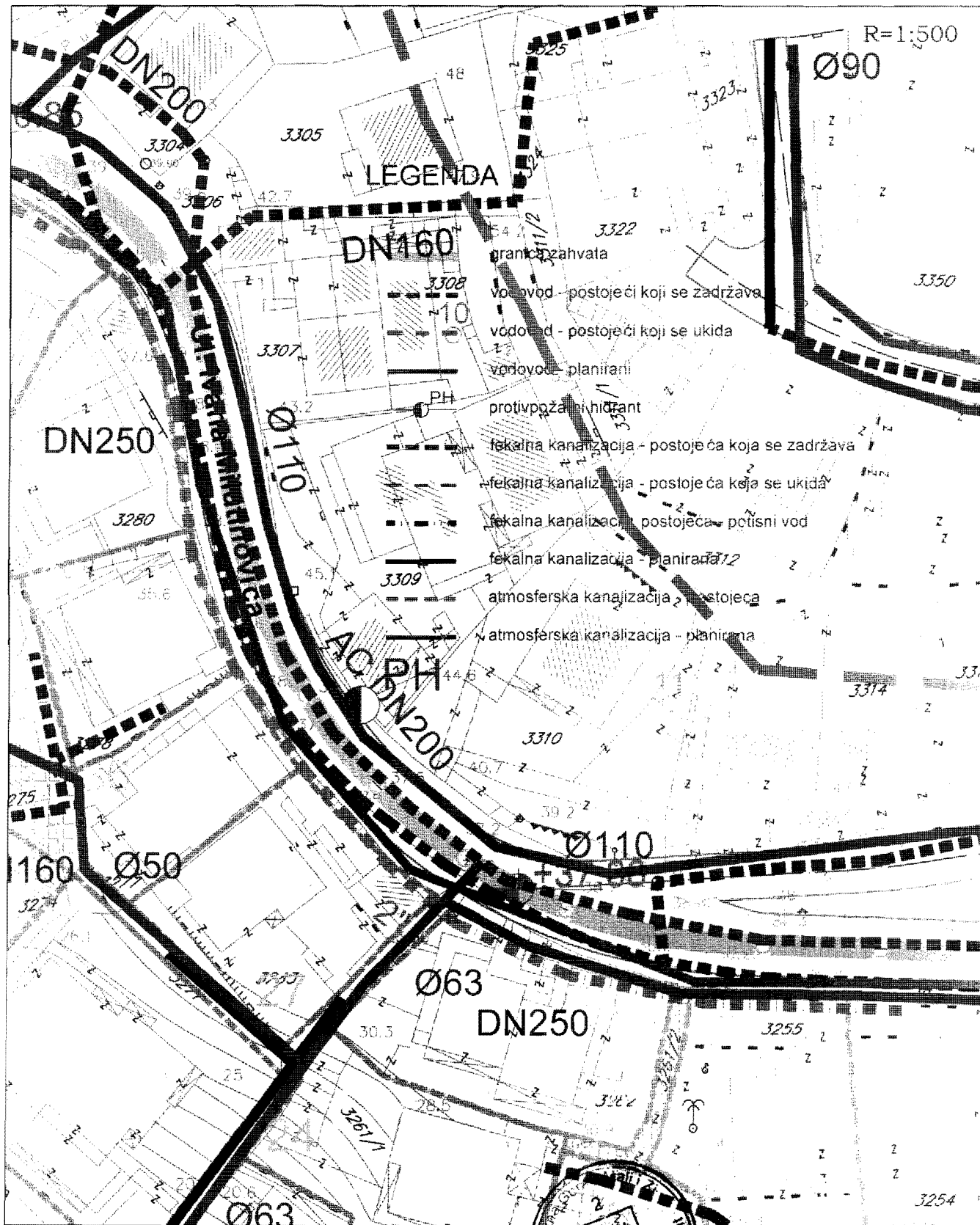


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



D. Sekretar-a
Aleksandar Dabović dipl.ing.

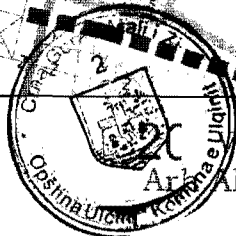
Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan" Karta br.14 hidrotehnika



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

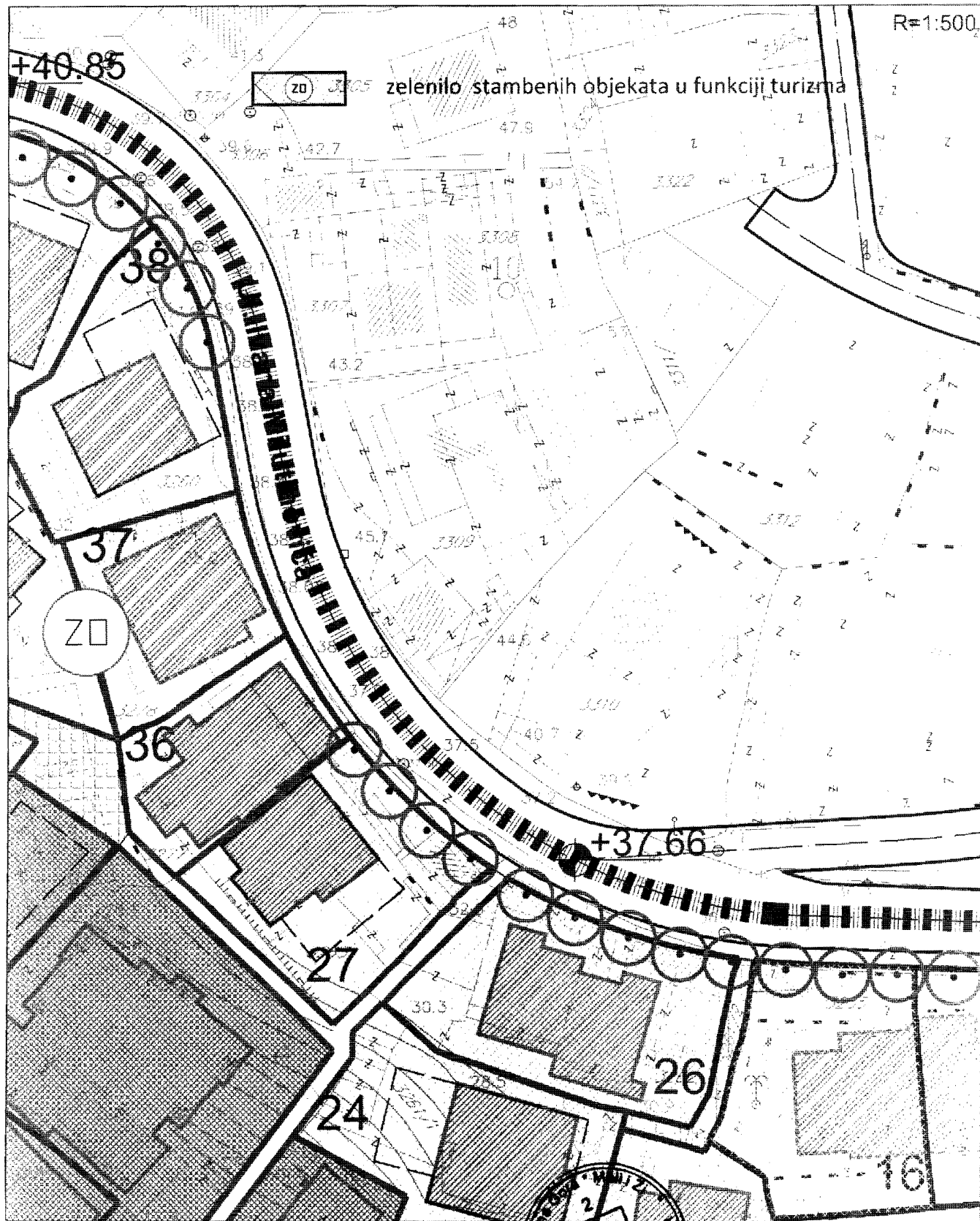
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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

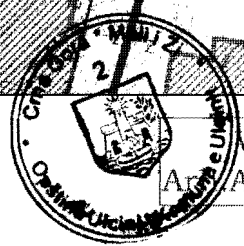


.D. Sekretar-a
Aleksandar Dabović dipl.ing.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Piristan"
Karta br.15 pejzažna arhitektura



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



V.D. Sekretar-a
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

Federalistička Republika Crna Gora
KUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
Broj: 03-1250/11
Ulcinj, 18.09 1969.god.

Sekretarijat Skupštine opštine Ulcinj na osnovu čl. 202 ZUP-a, te čl. 9, 11, 12, 13, 14, i 15 Odluke o izgradnji objekata građana i građansko pravnih lica /"Sl.list SRCG", br. 20/66/, rešavajući po zahtjevu Tajpović Fadil iz Ulcinja, radi izdavanja odobrenja za izgradnju porodične stambene zgrade u stambenoj zoni "Pinješ" izdaje se sledeće

ODOBRENJE ZA IZGRADNJU

ODOBRAVA se Tajpović Fadil izgradnja porodične stambene zgrade na dijelu kat.par.br. 45/148/1 KO Ulcinj.

Izgradnja se dozvoljava prema odobrenom glavnom projektu, izradjenog od JADRAN PROJEKT "BAR" i predviđa stambenu zgradu sa prizemljem i spratom po datim urbanističkim uslovima, koji su sastavni dio odobrenja uže lokacije br. 03-687/1 od 1969 god. godine, po kojima se objekat mora izvesti u skladu sa datim urbanističkim uslovima, i priloženom projektu.

Prije početka radova vlasnik je dužan zatražiti iskolčenje objekta od odgovornog organa ove Opštine, i zatražiti kontrolu temelja od građevinskog inspektora Opštine.

Po izgradnji objekta obavezan je tehnički pregled.

Ovo odobrenje gubi važnost ako se izgradnja ne otpočne u roku od godinu dana, a na obrazložen zahtjev stranke može se produžiti još za godinu dana.

O b r a z l o ž e n j e

Tajpović Fadil je podnio zahtjev ovoj Opštini da mu se izda odobrenje za izgradnju porodične stambene zgrade na nacionalizovanom placu u st.zoni Pinješ u Ulcinju.

Uz molbu za izdavanje odobrenja podnio je glavni projekat, ugovor o uplati komunalnih doprinosa na iznos od 2.520 dinara i potvrdu banke o uplati ovog iznosa, rješenje o ustupanju nacionalizovanog zemljišta br. 03-139/1 pa je ispunio uslove iz čl. 15 pomenute Odluke te je donijeto rješenje kao u dispozitivu.

Taksa po tar.broju 1 i 33 ZAT-a na zahtjevu je propisno poništena u iznosu od 60,00 n.dinara.

DOSTAVLJENO:

1. IMENOVANOM
2. Ref.za građevinarstvo
3. Građev.inspektor
4. A r h i v i SO-e.



Socijalistička Republika Crna Gora
SKUPŠTINA OPŠTINE ULČINJ
Odeljenje za privredu, urbanizam,
stambene i komunalne poslove
Up.I br.04-523/1
Ulčinj, 7.oktobra 1977.godine

Odeljenje za privredu, urbanizam, stambene i komunalne poslove SO Ulčinj, rješavajući u upravnoj stvari po zahtjevu Taipović Fadila iz Ulčinja, na osnovu čl. 202 st. 1 Zakona o opštem upravnom postupku /"Sl. list SFRJ", br. 18/65 i 4/77/, čl. 14 st. 1 u vezi čl. 18, 21, 23 st. 1 i čl. 32 Odluke o izgradnji objekata gradjana i građansko-pravnih lica /"Sl. list SRCG", br. 32/75-opštinski propisi/, izdaje

ODOBRENJE ZA GRADJENJE

ODOBRAVA SE Taipović Fadilu iz Ulčinja, izgradnja samostalne garaže na dijelu kat. parc. br. 5890 upisane u K.O. Ulčinj, koja se nalazi u Pinješju, pored njegove stambene zgrade.

Izgradnja garaže ima se u svemu izvesti prema tehničkoj dokumentaciji - skici uradjenoj od strane ovlašćenog lica, datim urbanističko-tehničkim uslovima propisanim od strane Zavoda za komunalnu izgradnju Ulčinj br. 305/1 od 29.09.1977. godine i rješenja o odobrenju uže lokacije Up.I.br. 04-35/1 od 30.09.1977. godine, koji su sastavni dio ovog odobrenja.

Nakon izgradnje objekta obavezan je tehnički prijem i pribavljanje odobrenja za upotrebu.

Odobrenje prestaje da važi ako se sa izgradnjom objekta ne otpočne najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana izdavanja istog i objekat završi najkasnije u roku od 1 godine.

O b r a z l o ž e n j e

Taipović Fadil, svojim zahtjevo od 7.10.1977. godine, tražio je da mu se izda odobrenje za izgradnju samostalne garaže na parceli i mjestu bliže opisanim u dispozitivu ovog odobrenja.

Uz zahtjev priložio je: tehničku dokumentaciju - skicu sa potrebnim priložima, izradjeno od ovlašćenog lica, na koje je data urbanistička saglasnost od strane Zavoda za komunalnu izgradnju Ulčinj br. 518 od 7.10.1977. godine, ugovor br. 430 od 30.09.1977. godine, na iznos od 706,00 dinara na ime komunalnih doprinosa, rješenje o lokaciji, urbanističko-tehničkim uslovima Up.I.br. 04-35/1 od 30.09.1977. godine, pa je time ispunio predviđene uslove.

Sa izloženog rješeno je kao u dispozitivu.

Taksa po tarifnom broju 30 ZAT-a u iznosu od 12.- dinara, naplaćena je i na pozivno poništena.

POSLUŽILO:

- 1 x Imenovanom
- 1 x Ref. za gradj.
- 1 x Odeljenju za inspek.
- 1 x U spise
- 1 x Arhivi



MAJLIRIK,
Deriviti, dipl.ecc.

Socijalistička Republika Crna Gora
SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
Opštinski komitet za urbanizam,
gradj. i stambeno-komunalne poslove
Broj, 06-26/1448/1
Ulcinj, 29.05.1985.godine

Opštinski komitet za urbanizam, gradjevinarstvo i
stambeno-komunalne poslove SO-e Ulcinj, na zahtjev Taipović Fadila,
a na osnovu Odluke o izgradnji objekata gradjana i gradjansko pravnih
lica /"Sl.list SRCG", br.17/83-Opštinski propisi, donosi

R J E Š E N J E

ODOBRAVA SE UPOTREBA izgradjenog investicionog
objekta - stambene zgrade spratnosti S+P+1 vlasništvo Taipović
Fadila iz Ulcinja.

O b r a z l o ž e n j e

Komisija formirana rješenjem Opštinskog komiteta za
urbanizam, br. 06-1448/1 od 21.05.1985.godine, izašla je na lice
mjestu dana 27.05.1985.godine i ustanovila; pregledom na lice mjestu:

- da je objekat izgradjen u svemu prema odobrenoj
investicionoj tehničkoj dokumentaciji i glavnom projektu i urbani-
stičko-tehničkim uslovima koji su važili u vrijeme izdavanja odobrenja,
- gradjevinski radovi u svemu su završeni prema pro-
jektu i propisima, izvršena je spoljašnja i unutrašnja obrada zidova.
- gradjevinsko zanatski radovi kao i zanatski radovi
u svemu odgovaraju Projektnoj dokumentaciji.
- zanatski radovi kao što su elekto i vodove i kana-
lizacija u svemu su izgradjeni prema Projektnoj dokumentaciji i
odgovaraju potrebama i namjeni stanovanja.

Komisija pregledom objekat ustanovila je da investi-
tor nema dokaza o kvalitetu ugradjenog betona, jer je objekat gradjen
u sopstvenoj reži, a da je isti pretrpjeo neznatna oštećenja u zemljo-
tresu i da isti nemaju uticaja na stabilnost objekata.

Drugih značajnih primjedbi nije bilo i da je komisija
mišljanja da se za predmetni objekat može izdati upotrebna dozvola.

Iz napred navedenih razloga rješeno je kao u dispo-
zitivu, rješenja.

DOSTAVLJENO:

REFERENT ZA GRADJEV.

PREDSJEDNIK,

2 x Investitoru

2 x opštinskom komitetu

Redžepagić Basrija

Andrija Marniković, dipl.in.g.



PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-2274/2016

Datum: 09.05.2016

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 460-345/2016 OD 09 05 2016 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3874 - 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
3263		26 77		ULIVANA MILUTINOVIĆA	Dvorište		233	0.00
3263	1	26 77		ULIVANA MILUTINOVIĆA	Porodična stambena zgrada		105	0.00
3263	2	26 77		ULIVANA MILUTINOVIĆA	Pomoćna zgrada		20	0.00
							358	0.00

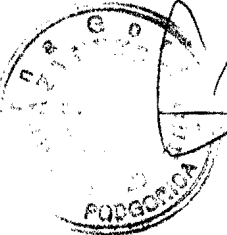
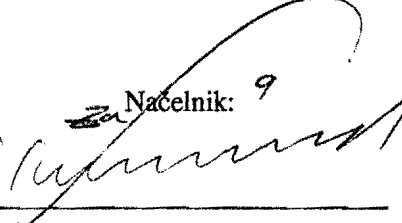
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2411934228011	TAIPOVIĆ ARIFA AŠIDA UL.I.MILUTINOVIĆA BR:32 ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3263		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P 105	Svojina TAIPOVIĆ ARIFA AŠIDA UL.I.MILUTINOVIĆA BR:32 ULCINJ Ulcinj 1/1 2411934228011
3263		2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 20	Svojina TAIPOVIĆ ARIFA AŠIDA UL.I.MILUTINOVIĆA BR:32 ULCINJ Ulcinj 1/1 2411934228011

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3263				4	Dvorište	24/12/2008 0:0	Pravo zaloga Hipoteka u korist Prve Banke AD.Podgorica Rešenjem Br:060-949/08g od 19.05.2008g.
3263				1	Dvorište	0:0	Pravo zaloga Hipoteka u korist Prve Banke AD.Nikšić Rešenjem Br:060-383/08g od 10.03.08g

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3263		1		2	Porodična stambena zgrada	0:0	Pravo zaloga Hipoteka u korist Prve Banke AD.Nikšić Rešenjem Br;060-383/08g od 10.03.08g
3263		1		5	Porodična stambena zgrada	24/12/2008 0:0	Pravo zaloga Hipoteka u korist Prve Banke AD.Podgorica Rešenjem Br;060-949 /08g od 19.05.2008g.
3263		2		3	Pomoćna zgrada	0:0	Pravo zaloga Hipoteka u korist Prve Banke AD.Nikšić Rešenjem Br; 060-383/08g od 10.03.08g.
3263		2		6	Pomoćna zgrada	24/12/2008 0:0	Pravo zaloga Hipoteka u korist Prva Banka AD.Podgorica Rešenjem Br;060-949/08g od 19.05.2008g.

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).

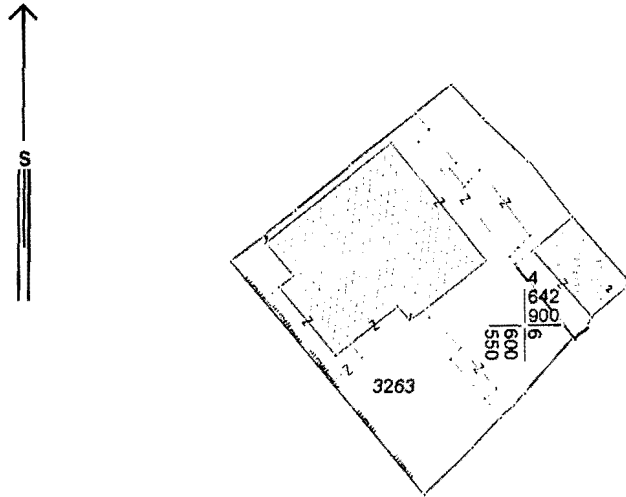

 Za Načelnik: 9

 Čaprić Dževdet

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500

055
009
9
4
642
950

0091



0091

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
3263	DVORIŠTE	-	UL. IVANA MILUTINOVIC		2	33		
	POR. ST. 26K	-	-/-		1	05		
	POMOC. 26K	-	-/-			20		
					3	58		

0091

Ulcinj 0905 2016 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella



NAČELNIK
 Caprići Dzevdet dipl. prav

[Handwritten signatures]



PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-956-2557/2016
Datum: 19.05.2016
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 460-385/2016 OD 19 05 2016 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 363 - 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	Priloh
3271		26 72	29/06/2001	UL.IVANA MILUTINOVIĆA	Dvorište		483	0.00
3271	1	26 72	29/06/2001	UL.IVANA MILUTINOVIĆA	Porodična stambena zgrada		326	0.00
							809	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0701926223028	BALAŽEVSKI ESAT IMET UL.BORISA KIDRIĆA BR.53 Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

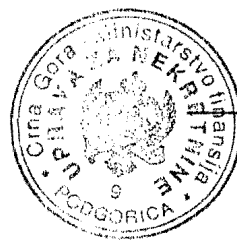
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3271		1	Porodična stambena zgrada	975	P 326	Svojina BALAŽEVSKI ESAT IMET UL.BORISA KIDRIĆA BR.53 Ulcinj 1/1 0701926223028
3271		1	Stambeni prostor 4	1	1P 71	Svojina BALAŽEVSKI ESAT IMET UL.BORISA KIDRIĆA BR.53 Ulcinj 1/1 0701926223028
3271		1	Stambeni prostor 40	2	P 160	Svojina BALAŽEVSKI ESAT IMET UL.BORISA KIDRIĆA BR.53 Ulcinj 1/1 0701926223028
3271		1	Stambeni prostor 4	3	P1 120	Svojina BALAŽEVSKI ESAT IMET UL.BORISA KIDRIĆA BR.53 Ulcinj 1/1 0701926223028

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3271				1	Dvorište	16/03/2015 10:27	Doživotno plodouživanje RJEŠENJE 954-182/15 OD 25.02.2015.GOD. - UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ.BR.59/15 OD 17.02.2015.G. U KORIST BALAŽEVSKI ADRIAN I BALAŽEVSKI IGOR IZ ULCINJ.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3271		1		1	Porodična stambena zgrada	16/03/2015 10:27	Doživotno plodouživanje RJEŠENJE 954-182/15 OD 25.02.2015.GOD. - UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ.BR.59/15 OD 17.02.2015.G. U KORIST BALAŽEVSKI ADRIAN I BALAŽEVSKI IGOR IZ ULCINJ.
3271		1		1	Porodična stambena zgrada	16/03/2015 10:27	Doživotno plodouživanje RJEŠENJE 954-182/15 OD 25.02.2015.GOD. - UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ.BR.59/15 OD 17.02.2015.G. U KORIST BALAŽEVSKI ADRIAN I BALAŽEVSKI IGOR IZ ULCINJ.
3271		1	1	1	Stambeni prostor	16/03/2015 10:27	Doživotno plodouživanje RJEŠENJE 954-182/15 OD 25.02.2015.GOD. - UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ.BR.59/15 OD 17.02.2015.G. U KORIST BALAŽEVSKI ADRIAN I BALAŽEVSKI IGOR IZ ULCINJ.
3271		1	2	1	Stambeni prostor	16/03/2015 10:27	Doživotno plodouživanje RJEŠENJE 954-182/15 OD 25.02.2015.GOD. - UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ.BR.59/15 OD 17.02.2015.G. U KORIST BALAŽEVSKI ADRIAN I BALAŽEVSKI IGOR IZ ULCINJ.
3271		1	3	1	Stambeni prostor	16/03/2015 10:27	Doživotno plodouživanje RJEŠENJE 954-182/15 OD 25.02.2015.GOD. - UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ.BR.59/15 OD 17.02.2015.G. U KORIST BALAŽEVSKI ADRIAN I BALAŽEVSKI IGOR IZ ULCINJ.

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).



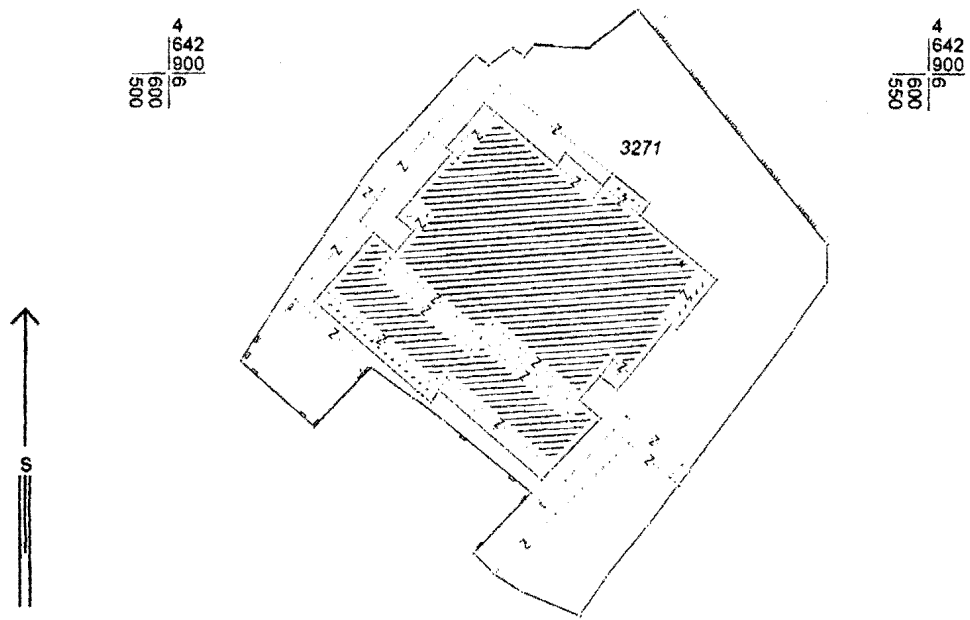
Načelnik: *e*

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
3271	DVORIŠTE	—	UL. IVANA MILUTINOVICA		4	83		
	POR. ST. 26R	—	-/-		3	26		
					8	09		

Ulcinj 1905 2016 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella

NAČELNIK
 Čaprići Dževdet dipl. prav