



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.:05-361/1-14
Ulcinj / Ulqin, 30.04.2014. 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, 34/1, 47/11, 35/13 i 39/13), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ br.15/12 – opštinski propisi), na zahtjev **Smail Alović**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta
na urbanističkoj parceli br.35 u zoni „B“, podzoni „9“, koju čine dio katastarske
parcele br. 30/172 sa lista nepokretnosti br.421 KO Ulcinjsko polje i dijelovi
katastarskih parcela br. 30/229 i 30/3 sa lista nepokretnosti br.31 KO Ulcinjsko
polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“, Opština Ulcinj

POSTOJEĆE STANJE

Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br.35", urbanističku parcelu br.35 u zoni „B“, podzone „9“ površine od 17.603,00 m², formiraju:

- dio katastarske parcele br.30/172, površine od 16,392,00 m² sa lista nepokretnosti br.421 KO Ulcinjsko polje;

susvojina 1/6 Ivanović Rade Vladimir,
susvojina 1/6 Ivanović Radomir Vojin,
susvojina 1/10 Petričević Marko Božo,
susvojina 1/10 PetričevićNiko Petar,
susvojina 2/36 Ljulja Adem Naser,
susvojina 1/36 Lula Adem Džemal,

susvojina 1/36 Ljulja Adem Muzafer,
susvojina 1/36 Ljulja Adem Ibrahim,
susvojina 1/36 Ljulja Adem Mirsad,
susvojina 1/36 Ljulja Adem Vehbija,
susvojina 1/36 Ljulja Adem Taip,
susvojina 1/36 Ljulja Adema Ganija,
susvojina 1/55 Ljulja Husejn Džemalj,
susvojina 1/55 Ljulja Sofija,
susvojina 1/55 Ljulja Suljejman,
susvojina 1/55 Ljulja Muhamed,
susvojina 1/55 Ljulja Nailj,
susvojina 1/55 Zuberović Jakup Dživat,
susvojina 1/55 Čauši Meščure,
susvojina 1/55 Lazoja Miliha,
susvojina 1/55 Salović Behija,
susvojina 1/55 Nikezić Seida,
susvojina 1/55 Ljajka Gondže i
susvojina 1/60 DS - Opština Ulcinj,

- dio katastarske parcele br.30/229 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje površine od 800,00m², svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj i

- dio katastarske parcele br.30/3 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje površine od 411,00m², svojina 1/1 Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj.

"Situacija urbanističke parcele br.35" u R=1/1000 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

PLANIRANO STANJE

Urbanistička parcela: Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjsko polje“ formirana je urbanistička parcela br. 35, zone „B“, podzone „9“ sa površinom od 17.603,00m² od dijela katastarskih parcela br.30/172, 30/229 i 30/3 KO Ulcinjsko polje.

NAMJENA PLANIRANOG OBJEKTA

Određena je namjena površina za **centralne djelatnosti** (CD - poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno -servisni objekti, benzinske pumpe idr...); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Plan namjena površina“.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjsko polje“, u okviru urbanističke parcele br.35 koja se nalazi u zoni „B“, podzoni „9“, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA **ZONA B - CENTRALNE DJELATNOSTI** **Spratnost do P+5 sa (li) 2,0-2,2**

Obzirom na planiranu izgrađenost treba projektovati objekte u nizu sa dilatacionim fugama i pasažima u granicama urbanističkih parcela.

Indeks izgrađenosti omogućava i gradnju slobodnostojećih objekata u najvećem dijelu urbanističkih parcela.

Kod slobodnostojećih objekata udaljenost objekta od susjedne parcele je min. 3,0m'.

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzetosti (Iz)
Zona B				
CD	centralne djelatnosti (poslovni sadržaji, turistički objekti, stambeni objekti, komunalno - servisni objekti, benzinske pumpe idr...)	do P+5	2,0 - 2,20	0,35

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 6.161,05m² (indeks zauzetosti 0,35).

Max.bruto građevinska površina objekta 38.726,60m² (indeks izgrađenosti 2.20).

Indeksi izgrađenosti odnose se na urbanističke parcele.

Max. dozvoljeni koeficijent za parcelu je max. koeficijent izgrađenosti, dok se spratnost reguliše u odnosu na ovaj koeficijent zauzetosti pa može biti i manja od max. dozvoljene.

Gradnja podrumskih etaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničena brojem.

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje posebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar urbanističke parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja njihove se površine ne računaju u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koje se obračunavaju za indeks izgrađenosti.

REGULACIJA I NIVELACIJA SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU

Na dijelovima katastarskih parcela br. 30/172, 30/229 i 30/3 formirana je urbanistička parcela br.35 u zoni „B“, podzoni „9“ sa ukupnom površinom od 17.603,00m² na kojoj je planiran objekat spratnosti do P+5 (prizemlje i pet spratova).

Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“ i karti br.8a. „Položajne koordinate tačaka parcelacije“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

REGULACIJA I NIVELACIJA

Osnovni regulacioni elementi koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu dati su u grafičkim prilogima saobraćaja, regulacije i nivelacije kao i u tekstualnom i grafičkom prilogu Urbanističko-tehničkih uslova.

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanističke parcele graniče se sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama date u grafičkom prilogu "Situacija urbanističke parcele br.35" u R=1/1000.

Građevinska linija prikazana je u grafičkom prilogu Karta br.7. "saobraćaj, nivelacija i regulacija" u razmjeri R=1: 500.

Gabarit objekta definisan je datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za svaku zonu i podzonu, a njegova dispozicija će se definisati uz poštovanje gradjevinske linije prema ulici i osnovnih Urbanističko tehničkih uslova.

Vertikalna regulacija objekta data je u prilogu Urbanističko tehničkih uslova, grafički i tekstualno, sa kotama prizemlja uslovno datim u odnosu na niveletu ulice.

PARCELACIJA

Planom je definisan predlog parcelacije u skladu sa postojećim vlasništvom, planovima korisnika prostora - vlasnika parcela i urbanističkim pravilima.

Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni.

Plan parcelacije dat je uslovno u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata.

Koordinate formirane parcelacije date su u grafičkom prilogu na listu br.8a. „Položajne koordinate tačaka parcelacije“, na kojem su prikazane granice novoformiranih urbanističkih parcela. Granicu parcele ka ulici formira ulična regulacija - ivica trotoara ili ulični ivičnjak ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar.

OPŠTA PRAVILA REGULCIJE ZA PORODIČNE STAMBENE I PORODIČNE MJEŠOVITE (stanovanje, usluge i turizam) OBJEKTE (zone B i C)

Građevinska linija ka ulici definisana je kartom br.7. "saobraćaj, nivelacija i regulacija"

Vertikalna regulacija – maksimum P+2 do P+5

Međusobna udaljenost objekata ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, iznosi polovinu visine višeg objekta (mjereno do strehe), ali ne manje od 6.0m.

Za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu, ili dvojne objekte

Nije dozvoljena gradnja na međi osim u posebnim slučajevima kada se grade dvojni objekti ili objekti u nizu.

Što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.

Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli

Opšta pravila regulacije za kolektivne, stambeno poslovne i posl. objekte (zone A, B i C)

Građevinska linija ka ulici definisana ovim uslovima, koja se samo uz bulevar poklapa sa regulacionom linijom.

Vertikalna regulacija – definisana je tabelarno maksimalna spratnost po zonama

Međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje

Za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata

Minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa)

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.

Što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.

Ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemlja može biti i na 0.05m iznad kote trotoara

U slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta

Prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli osim za objekte ili dio objekata u zoni B, "zoni centralnih djelatnosti", gde je parkiranje planirano u uličnom pojasu ili u podzemnim ili nadzemnim etažama objekata ili posebnim objektima garaža.

Ostali opšti uslovi

Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta, osim za zonu uz bulevar ka Velikoj plaži, gde su već planirani parkinzi.

Na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa parametrima datim u tabeli.

SPRATNOST OBJEKTA

Planom je definisana maksimalna spratnost do **P+5** (prizemlje i pet spratova).

STANOVANJE

U skladu sa planiranom namjenom prostora stanovanje je distribuirano u zgradama tzv. kolektivnog stanovanja i u individualnim objektima tipa slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu. Što se zoniranja tiče, sjevero-istočni dio zahvata namjenjen je za individualno stanovanje, manjih gustina, dok je u ostalom dijelu zahvata uglavnom zastupljen mješoviti tip.

POSTAVLJANJE OBJEKATA NA PARCELI

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom saobraćajnom matricom i tipovima objekata (definisanim kroz namjenu površina), a uz poštovanje osnovnih parametara i koeficijenata datih za svaku zonu i podzonu.

ORIJENTACIJA OBJEKATA

Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju kvalitetne insolacije, koristeći maksimalno postojeću morfologiju terena, uz uslov da se većini objekata obezbedi kolski prilaz, odnosno kolski prilaz parceli, i da se međusobnim rastojanjem ne ugroze uslovi za kvalitetnu insolaciju objekta na susjednoj parceli.

Postojeći padovi terena i neopterećenost lokacije izgrađenim objektima pružaju dobre uslove za ostvarivanje kvalitetnih vizura sa slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutim nizovima uz uklapanje u datu saobraćajnu matricu.

MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja, a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.

U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.

Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.

KROV OBJEKTA

Krov može da bude ravan, dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9o MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa.

Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već

panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje.

Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.

Za potrebe projektovanja (glavne i izvođačke projekte) izraditi geomehaničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.

Saobraćajne površine (kolske i pješačke staze i platoe) kao i ostale površine projektovati uz maksimalno poštovanje date saobraćajne matrice sa konstrukcijom koja može da primi lako i srednje teško opterećenje.

Nivelete saobraćajnica unutar naselja dignute su iznad postojećeg terena minimum 50cm, kako bi se dobili odgovarajući padovi na mreži odvodnjavanja atmosferskih voda.

MJERE ZA URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta.

Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone.

REŽIM ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:

- Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine,
- Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline,
- Zaštita od trustnih udara,
- Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti,
- Mjere zaštite od elementarnih nepogoda.

Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta voda, vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora, a sistem i praksa zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na principu prevencije (sprečavanja) zagađivanja.

Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.

U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05), za sve projekte koji se planiraju ili izvode na predmetnom prostoru, nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobije saglasnost na procjenu uticaja odnosno odluku o potrebi procjene uticaja, ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.

KRITERIJUMI ZA PRIMJENU ENERGETSKE EFIKASNOSTI

U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:

- Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.

- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.

- U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.

USLOVI ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Izgradnju objekata u javnoj upotrebi vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan, pristup, kretanje boravak i rad.

Obezbjediti uslove za neometano kretanje ovih lica i na otvorenim prostorima, planiranim ulicama, trotoarima, trgovima, platoima, javnim parkiralištima i u dvorištima javnih objekata, bez arhitektonskih i ostalih barijera u prostoru na način kako je to Zakonom i Posebnim propisima definisano. To podrazumijeva u prvom redu izradu odgovarajućih rampi na mjestima denivelacije u prostoru, obaranje ivičnjaka na pešačkim prelazima, projektovanje površina za kretanje pješaka bez arhitektonskih barijera kao i uklanjanje postojećih barijera na gore navedenim površinama za kretanje pješaka.

Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama.

Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.

SAOBRAĆAJ

Obezbjediti min. 1.1 parking mjesta po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta.

Na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa datim parametrima.

Sekundarne saobraćajnice uglavnom su planirane u poprečnom smjeru, između glavnih pravaca, gore navedenih, tako da formiraju stambene blokove, dok su tercijalne unutarblokofske ulice, koje su planirane za prilaz svakoj pojedinačnoj urbanističkoj parceli, mjestimično planirane i kao jednosmjerne ili čak dvosmjerne ulice sa vezom na sekundarnu saobraćajnu mrežu preko spuštenih ivičnjaka.

Saobraćajna matrica planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.

Odvodnjavanje odnosno regulaciju atmosferskih voda u poprečnom pravcu kod bulevarskih ulica voditi ka centru, zbog ekonomičnosti instalacija.

Zelene i slobodne površine stanovanja, poslovanja i turizma- predviđa se u zoni B, na mjestu bivšeg agrumara. Naime, i pored vidne zapuštenosti, degradacije i opšteg lošeg stanja agrumara intervencije za izgradnju objekata u ovoj zoni predviđaju:

- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje,
- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- max. sačuvati i uklopiti zdrava stabla agruma i vjetrozaštitne pojaseve čempresa,

forsirati linearnu sadnju u okviru urb. parcela u pravcu pružanja saobraćajnica (prema grafičkom prilogu) i prema susjednim parcelama u slučaju različite namjene,

- intervencije na vjetrozaštitnom pojasu, nakon taksacije koja će utvrditi zdravstveno stanje, dekorativnost, kondiciju i td., moguće su samo na mjestima gdje je negativna ocjena jedinki. U slučajevima izrazito pozitivne ocjene pojasa uklanjanje pojedinačnih stabala je dozvoljeno samo radi obezbjedjena prilaza urb. parcelama ili radi lociranja objekta (presadjivanje odraslih stabala čempresa sa biološkog i ekonomskog aspekta je neopravdano),
- u kompozicionom smislu glavni ulaz u objekat treba da bude izrazito dekorativan, dok je u pročelju dozvoljen i voćnjak, povrtnjak itd.,
- min. 40% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 20% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.).

Za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti:

- za objekte sa 2*- 30m² zelenih i slobodnih površina po gostu,
 - za objekte sa 3*- 60m² zelenih i slobodnih površina po gostu,
 - za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gostu
 - za objekte sa 5*-100m² zelenih i slobodnih površina po gostu u okviru objekata turizma i stanovanja moguće je i izgradnja pomoćnih objekata i bazena,
 - staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta, ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom,
 - ogradni zid mora biti od prirodnih materijala – kamena, živica,
- revitalizovati drenažne sisteme, ali i obezbjediti sisteme za navodnjavanje navedenih površina.

Za sve objekte predviđene ovim DUP-om, shodno Zakonu, a koji mogu da dovedu do zagadjivanja životne sredine, odnosno predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

KARAKTERISTIKE PRIRODNIH USLOVA

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

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

Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

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

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

Relativna vlažnost je 69%

Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

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

INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Lokalitet zahvata DUP-a Ulcinjsko polje nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom $k_s = 0,1$.

Takodje ovaj lokalitet pripada "zoni N - seizmički nestabilni tereni", uzan pojas oboda krečnjackih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.

Obaveza je naručioca ili investitora da, prije pristupanja izradi konačnog Idejnog rješenja i Glavnog projekta za izgradnju objekata, uradi i elaborira potrebna inženjersko - geološka istraživanja.

HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Sadašnji zahvat plana čine uglavnom poljoprivredne površine.

Poljoprivredne površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (Ulcinjnsko polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.

SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora , IX° MKS .

Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.

POSEBNI USLOVI:

- I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (sl.list CG br.51/08, 40/10, 34/1, 47/11, 35/13 i 39/13) 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. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obzbidjeti od nadležnog javnog preduzeća – Telekomunikacioni centar Ulcinj. Tk instalacije projektovati i izvrsti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- 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-nacr)
 - Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.
- XI. Investitor je obavezan da projekom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savladjivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci i sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0 % čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.50 m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine. Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagodavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.
- XII. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
 - Energetsku efikasnost zgrada;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

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

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju sa Izvještajem o izvršenoj Reviziji u svemu u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.51/08, 40/10, 34/1, 47/11, 35/13 i 39/13) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta (Sl.list CG br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih 3 (tri) u analognoj i 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u R=1/500 i "Situacija urbanističke parcele br.35" u R=1/1000.

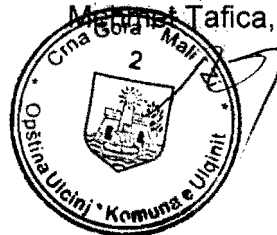
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

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



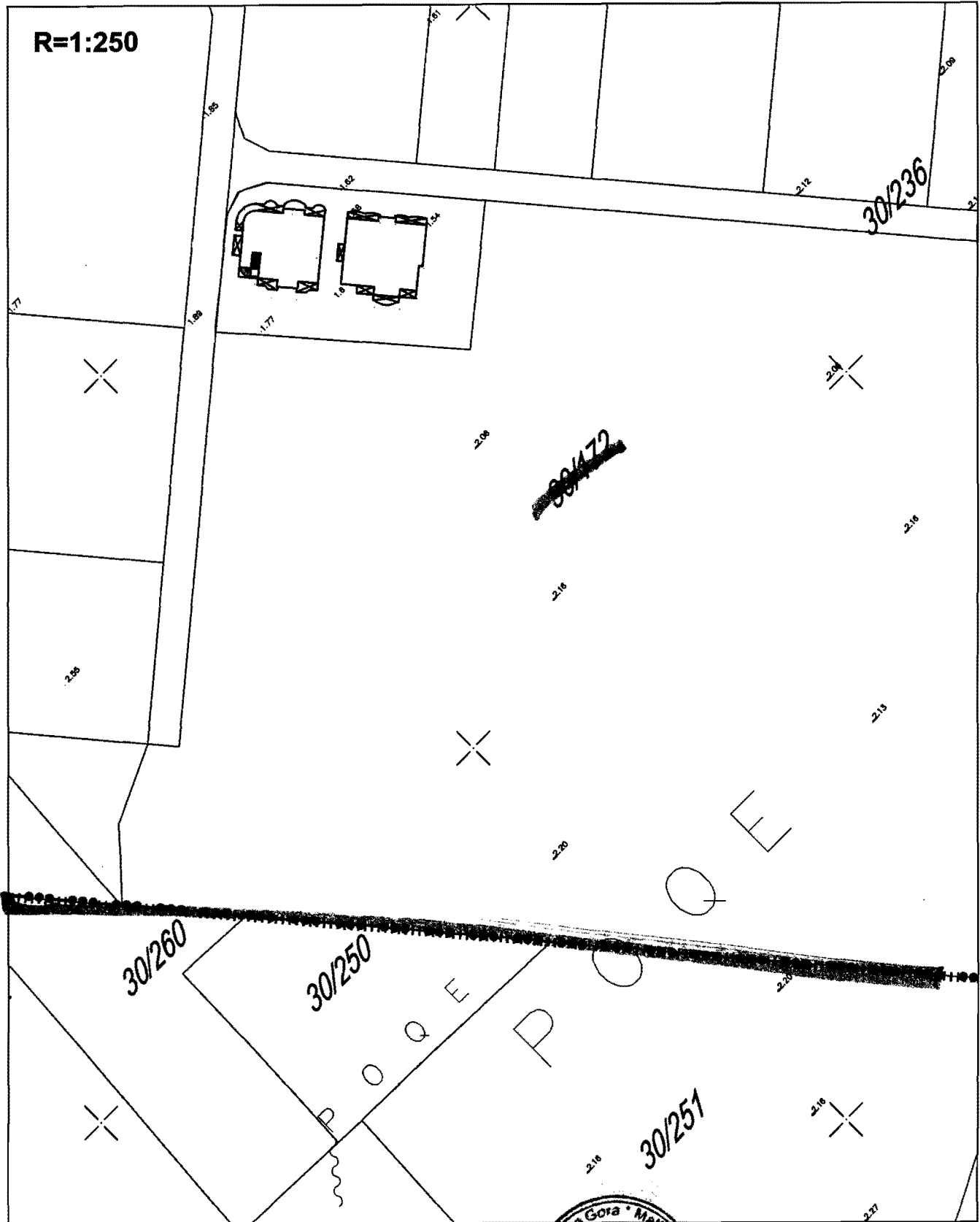
Dostravljeno:
3x imenovanima
1x uz predmet
1x a/a

Ovlašćeno lice Sekretarijata,
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje" Karta 01. Geodetska podloga Sa granicama zahvata

R=1:250



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

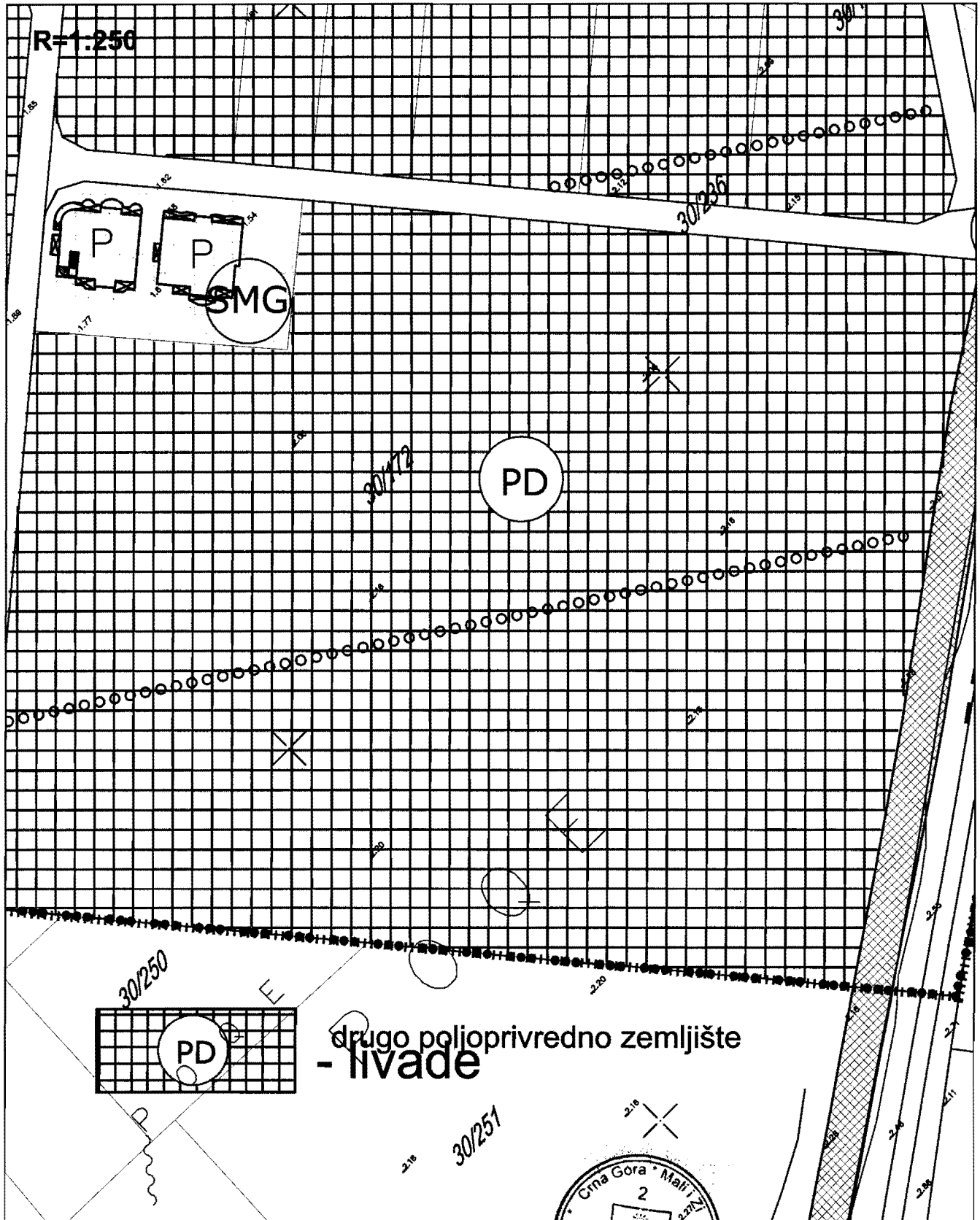
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"

Karta 04. Analiza postojećeg stanja



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

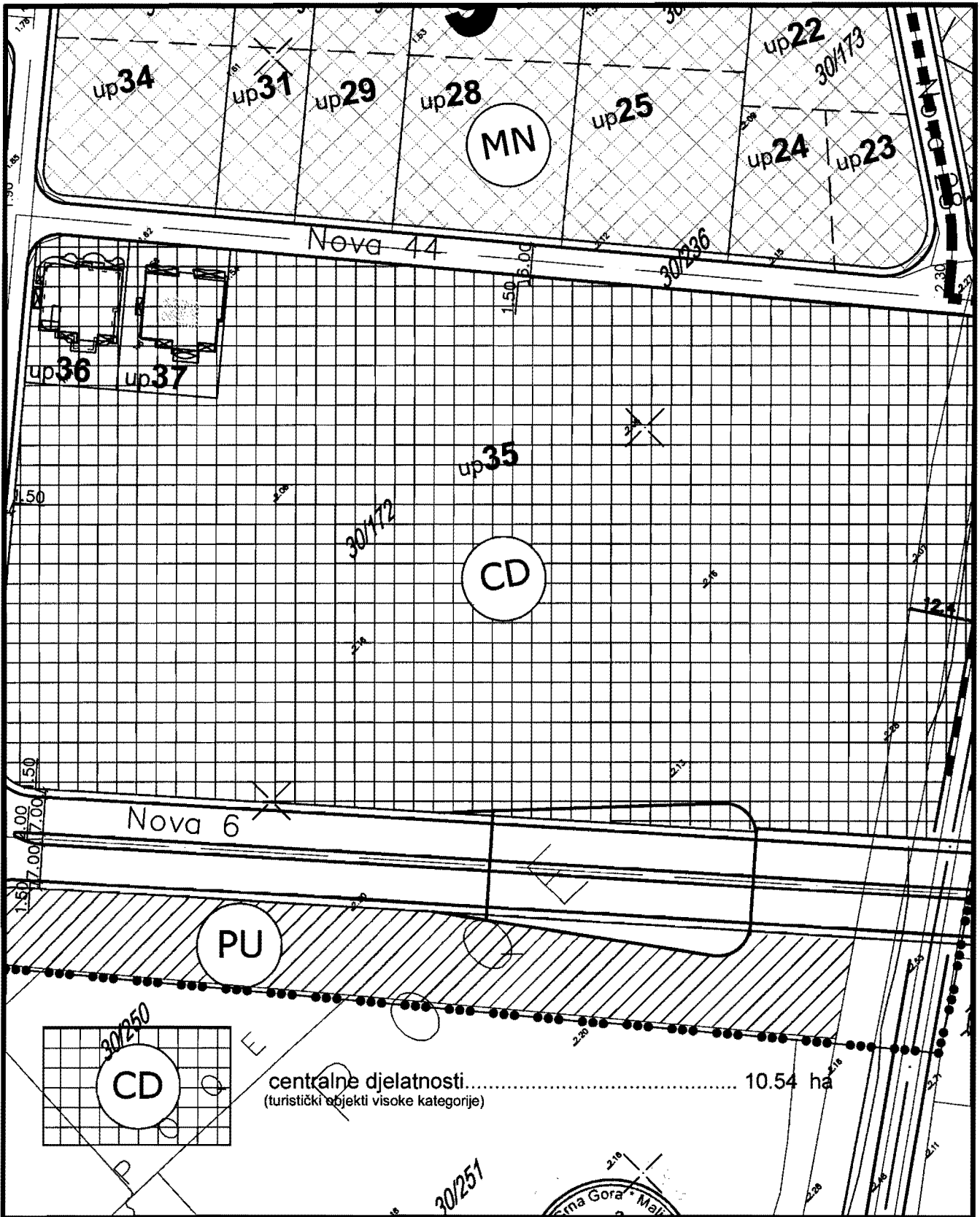
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

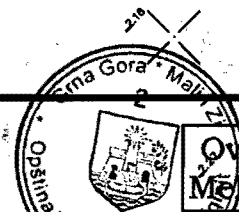
Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"
Karta 05. Plan namena površina 21



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

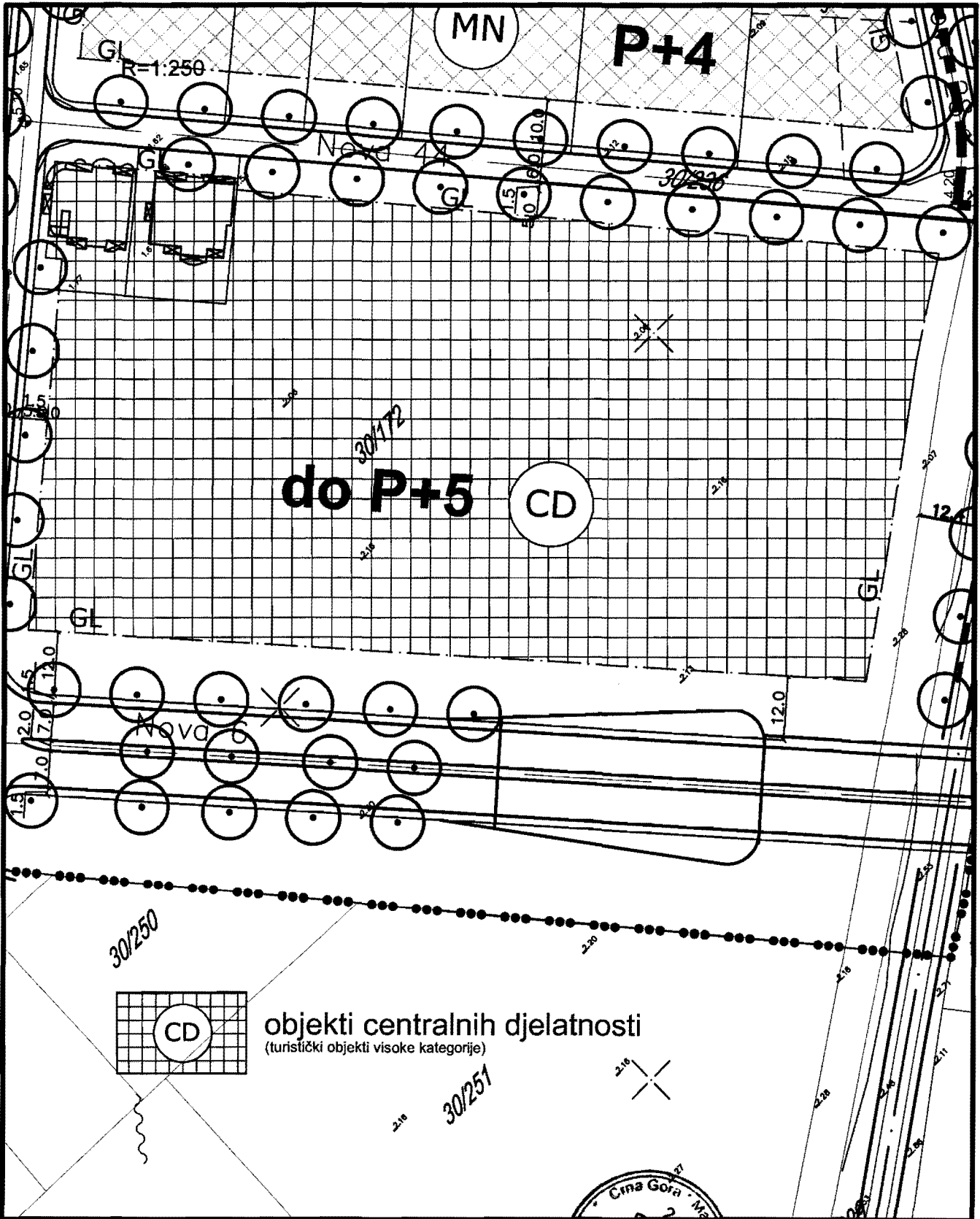
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

Detaljni urbanistički plan "Ulični polje" Karta 06 Urbanističko arhitektonsko oblikovanje



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

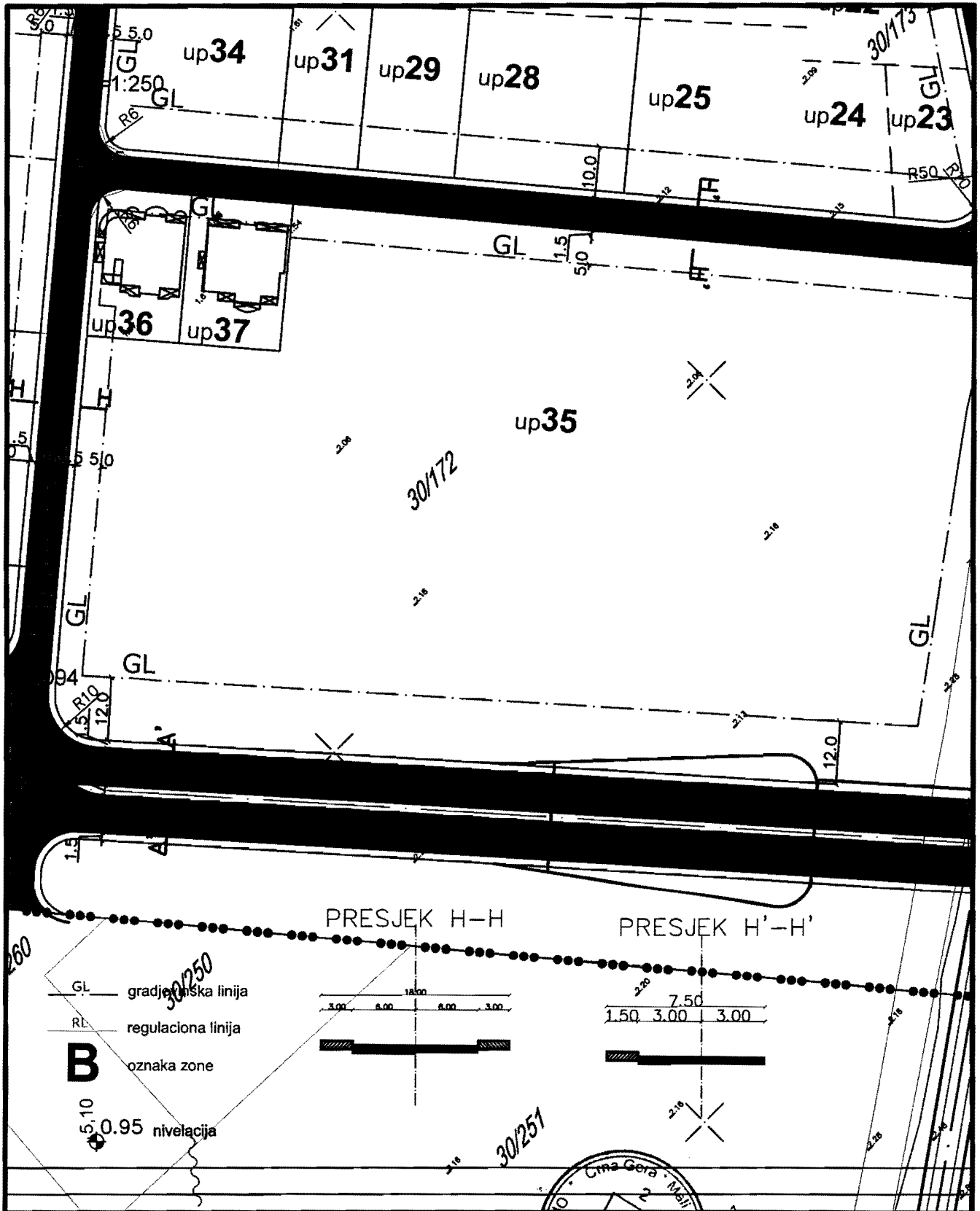
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl.ing.arh.



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"

96 Karta 07. Saobraćaj, nivelacija, regulacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

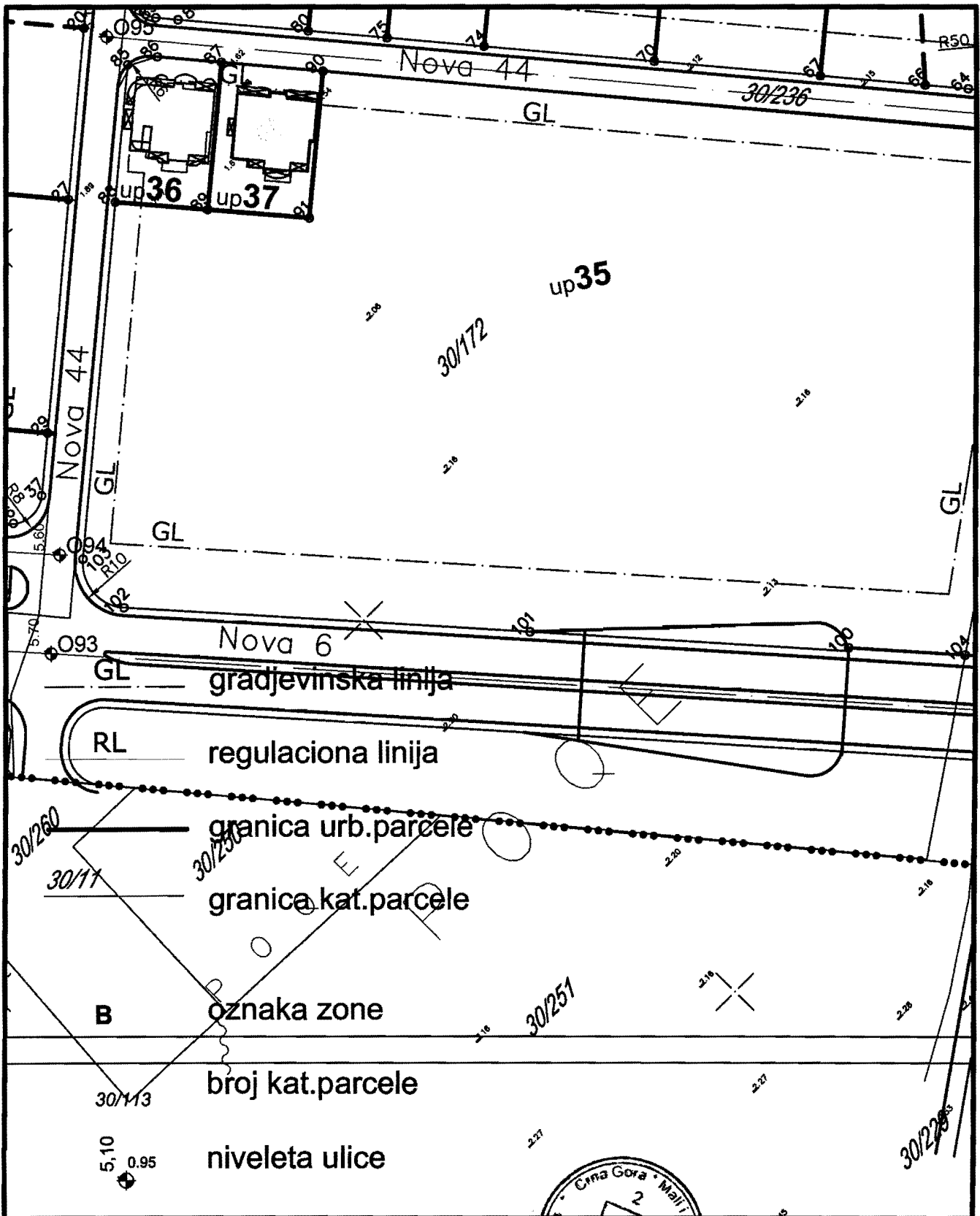
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje" Karta 08. Parcelacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

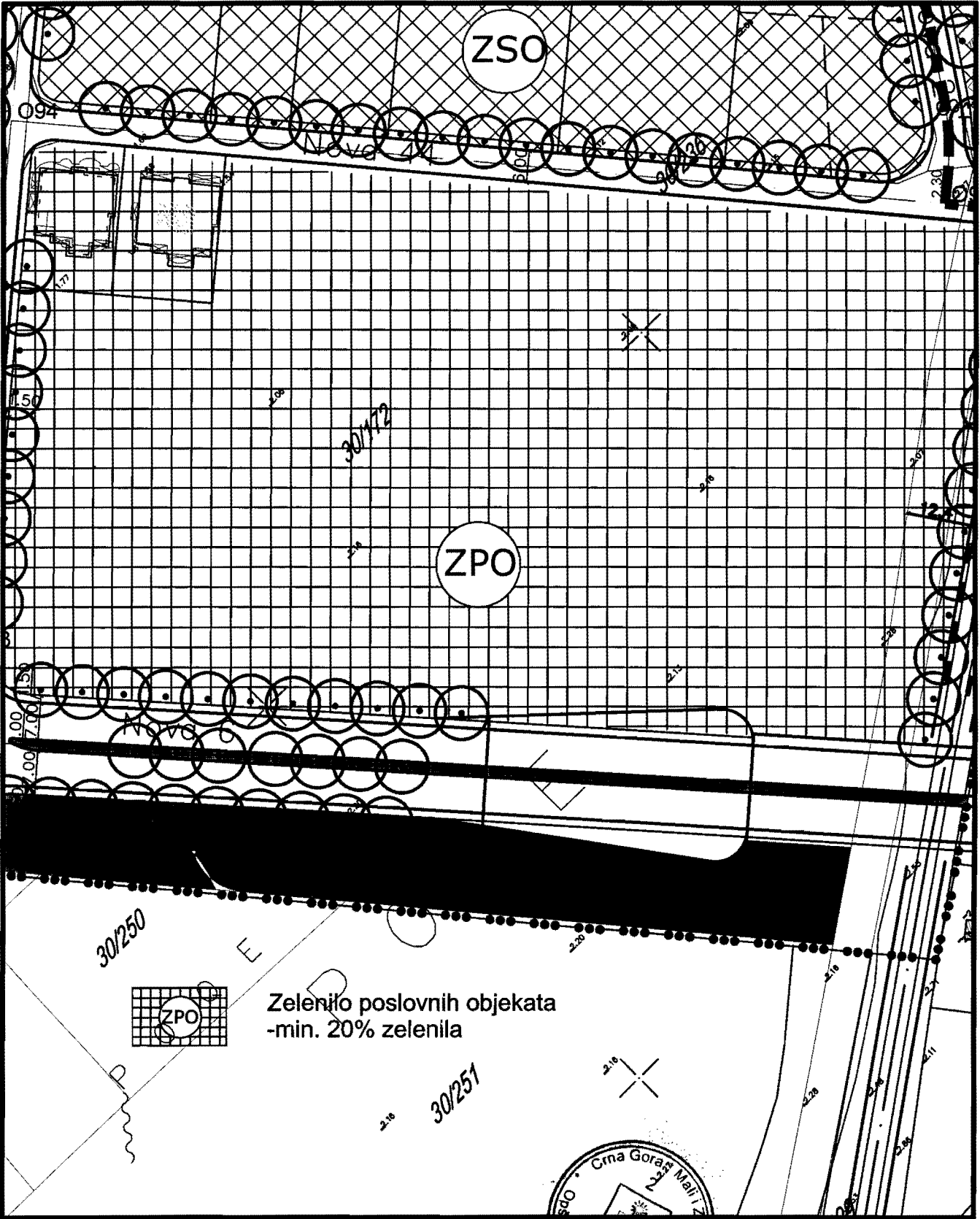
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"
Karta 09. Pejzazna arhitektura



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

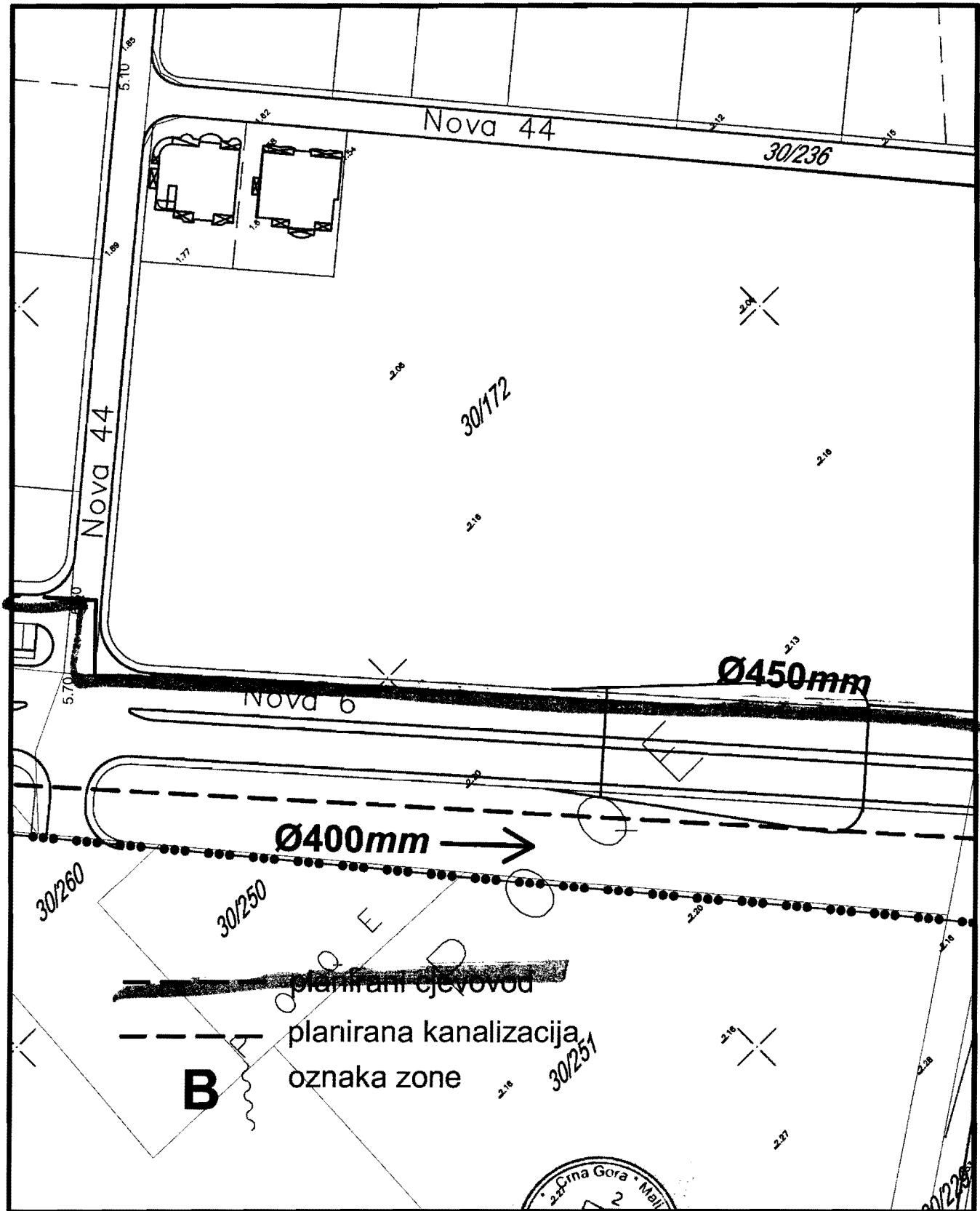
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

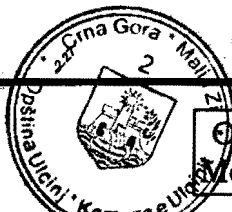
Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje" Karta 10.vodosnabdjevanje i fekalna kanalizacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

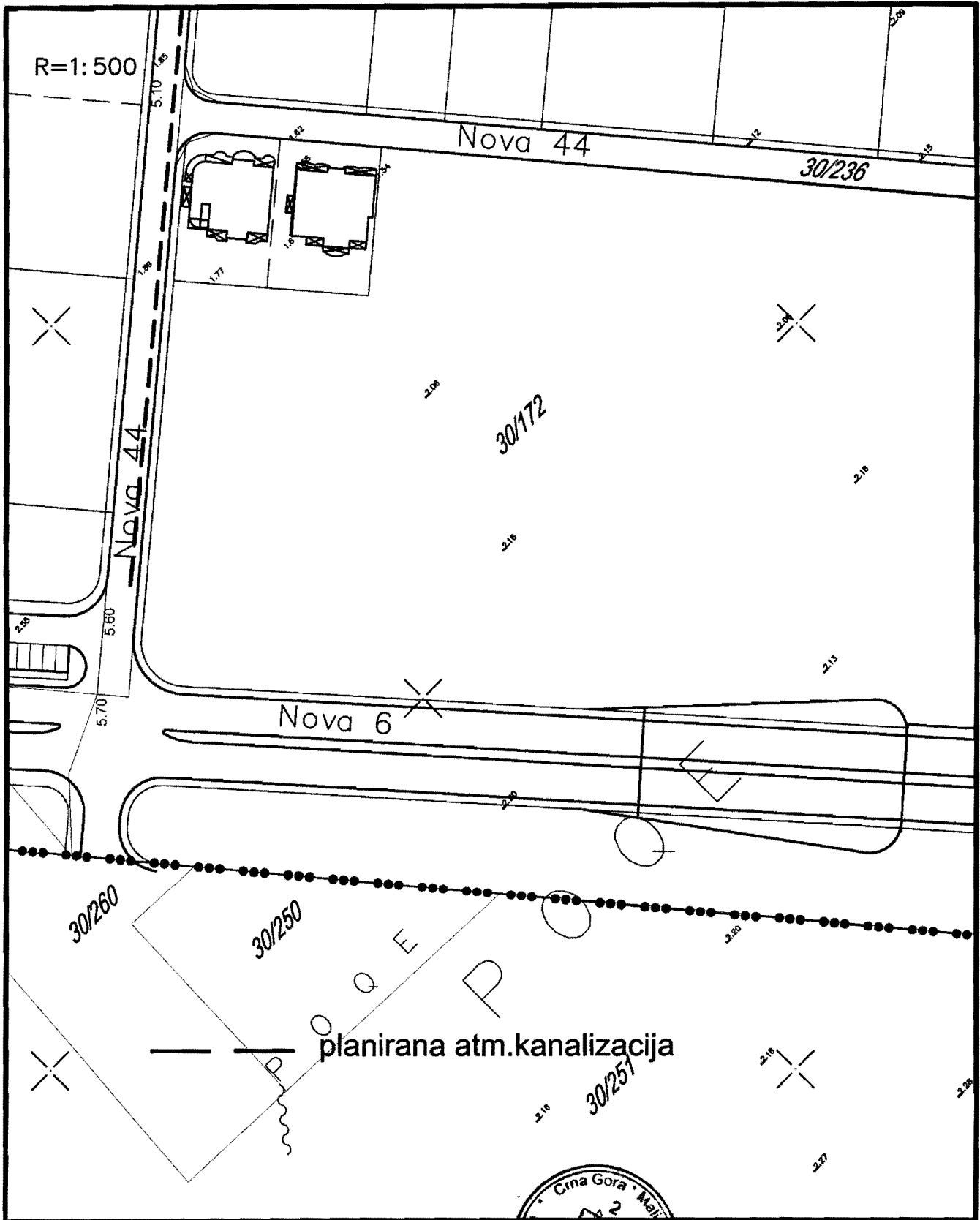
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

237 Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"
Karta 1. Atmosferska kanalizacija



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

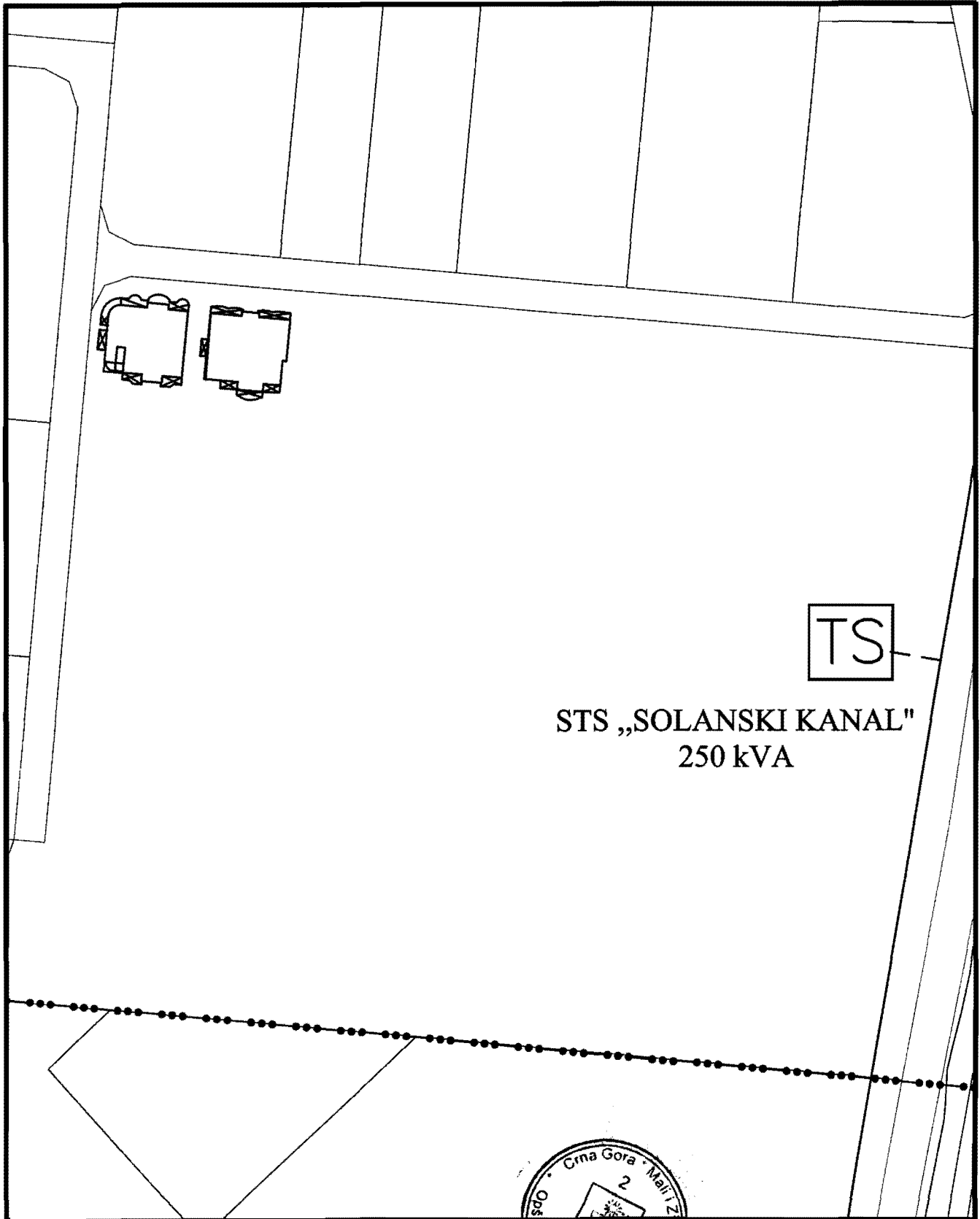
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

Detaljni urbanistički plan " Ulcinj polje "
Karta 12. Energetika-postojeće stanje



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

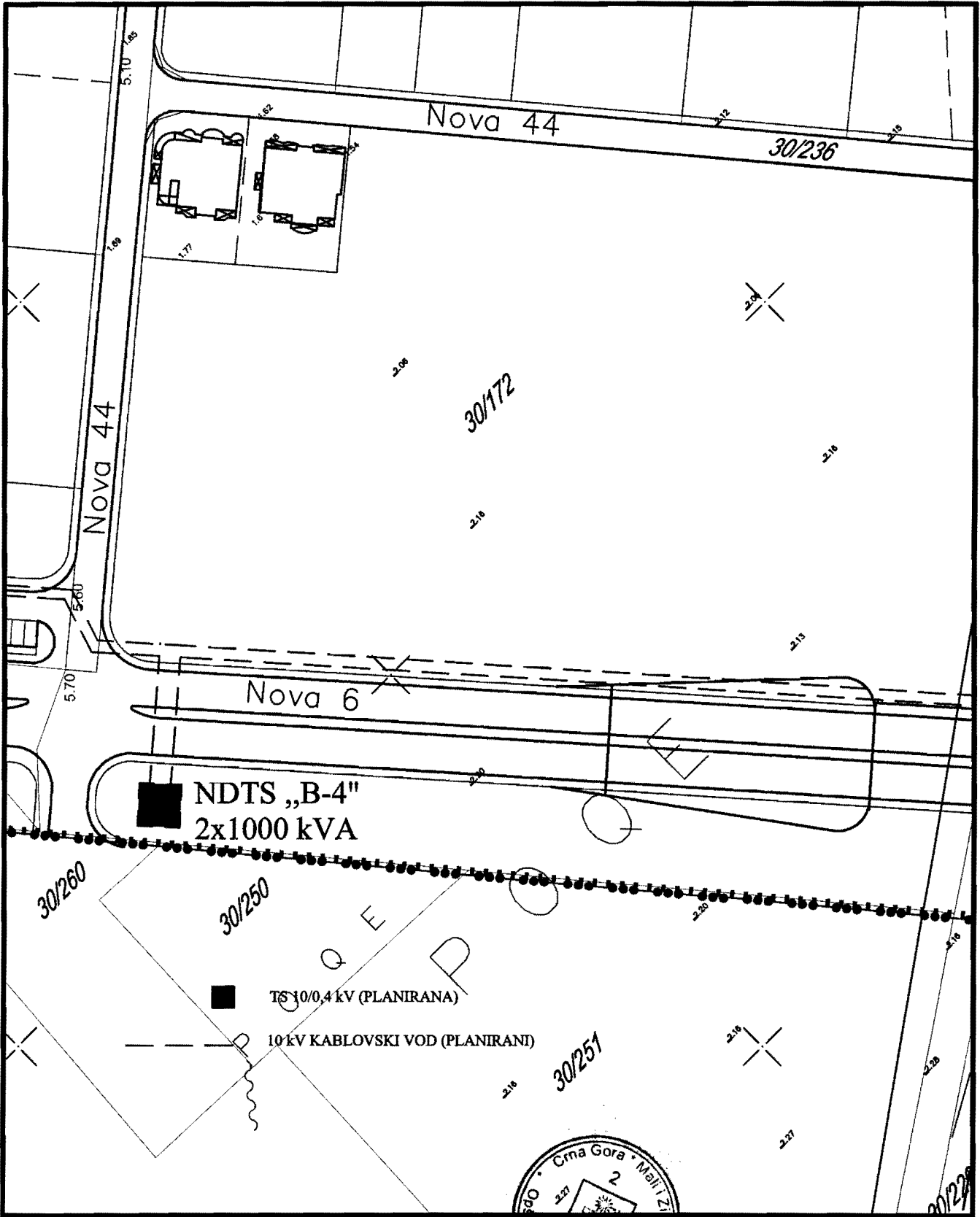
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

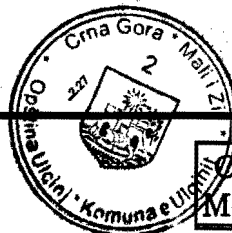
Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"
Karta 13. Elektroenergetika, planirano stanje



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

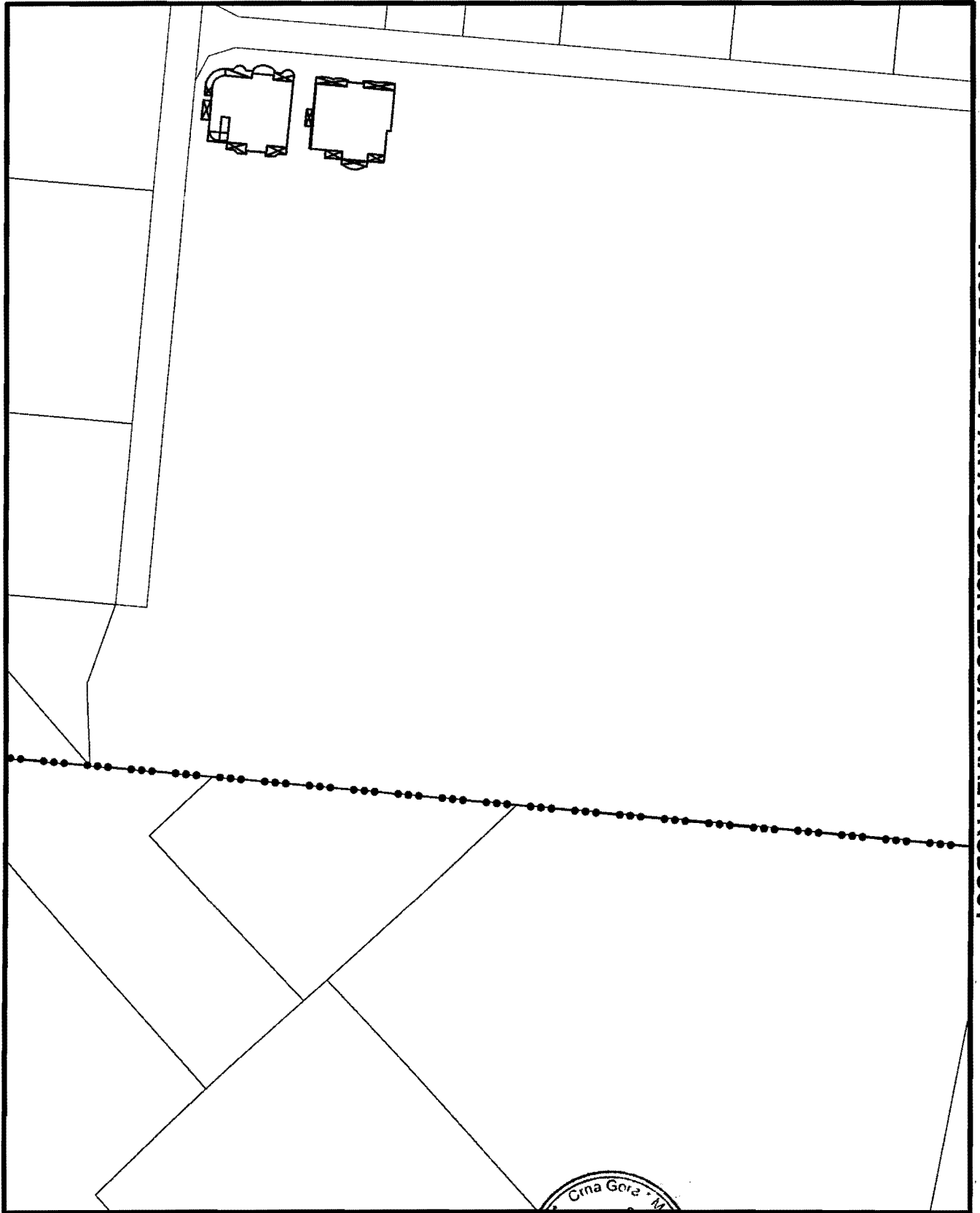
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

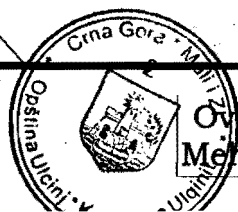
Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje"
Karta 14. Telekomunikacije-postojeće



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

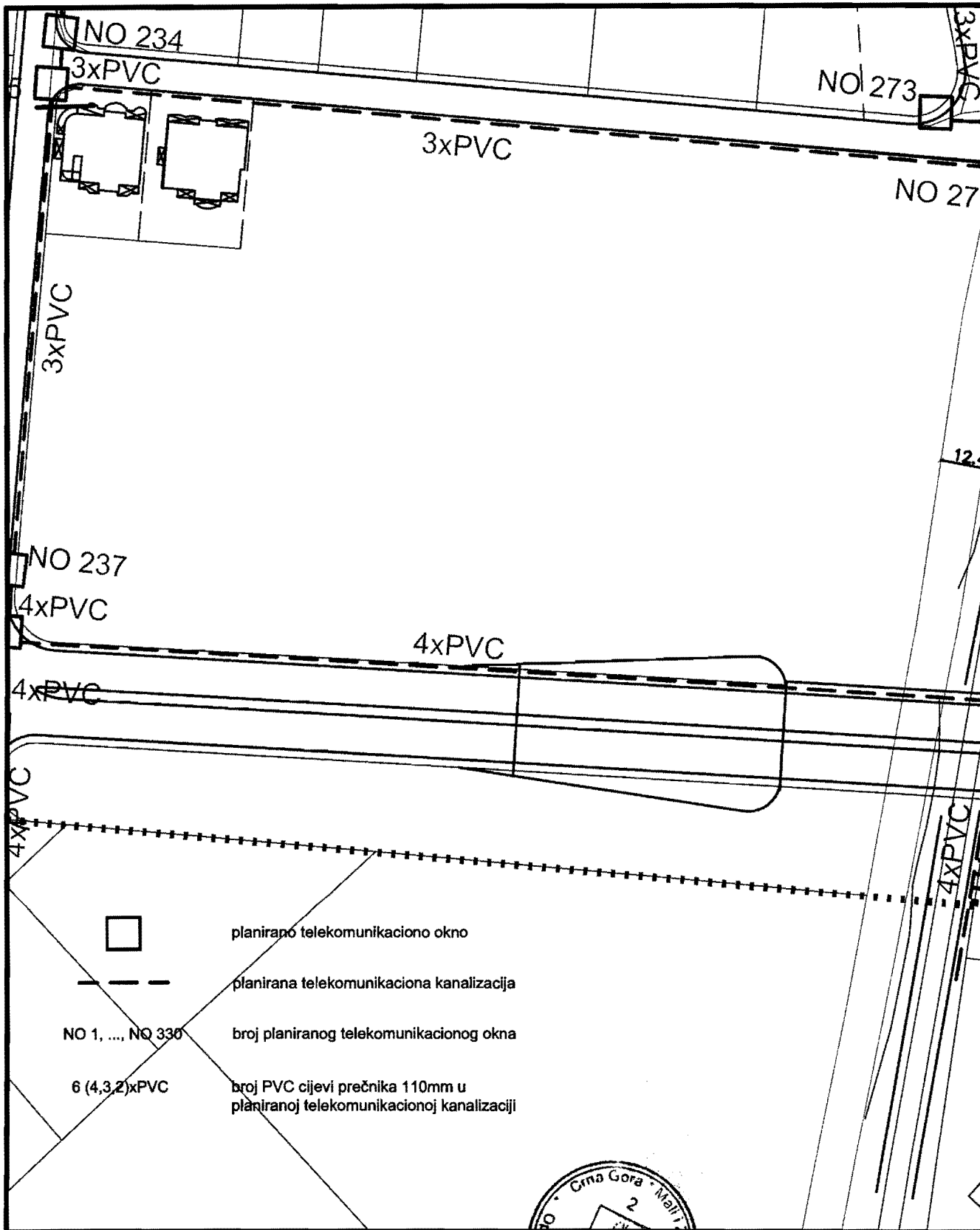
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica dipl.ing.grad.

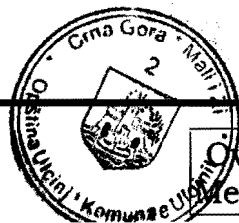
Detaljni urbanistički plan "Ulcinj polje" Karta 15. Telekomunikacije-planirano



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

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



Ovlašćeno lice Sekretarijata
Mehmet Tafica/dipl.ing.građ.



PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ
Broj: 108-956-1-991/2014
Datum: 24.03.2014
KO: ULCINJSKO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" br. 29/07 i "Sl.list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ,
izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS 421

Podaci o parcelama									
Broj parcele	Broj	Plan	Datum upisa	Potes ili	Način korišćenja	Bon.	Površina	Prihod	
Broj	Podbroj	zgrade	Skica	Broj upisa	ulica i kućni br.	Osnov sticanja	Klasa		
30	172		9	-	POLJE	Njiva 2. klase		24179	2795.09
			67			ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		24179	2795.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj ID Broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
0512947223012	LULA ADEM DŽEMAL UL.N.ĐAKONOVIĆA BR.126	Susvojina	1 / 36 ✓
0604915223012	PETRIČEVIĆ MARKO BOŽO V.MATANOVIĆA BR. 18	Susvojina	1 / 10 ✓
1107955223023	IVANOVIĆ RADE VLADIMIR 26.NOVEMBAR BR;166	Susvojina	1 / 6 ✓
1302957223044	LJULJA ADEM MUZAFER UL.N.ĐAKONOVIĆA BR.126	Susvojina	1 / 36 ✓
1408956223019	LJULJA HUSEJN DŽEMALJ MERAJA	Susvojina	1 / 55 ✓
1708927228013	LJULJA SOFIJA ULCINJ	Susvojina	1 / 55 ✓
1711942710035	RS IVANOVIĆ RADOMIR VOJIN BABAVIŠNJA Br.45-BEOGRAD	Susvojina	1 / 6 ✓
1808966223015	LJULJA ADEM NASER Đ.ĐAKONOVIĆA 126	Susvojina	2 / 36 ✓
2005950224990	LJULJA ADEMA IBRAHIM MERAJA	Susvojina	1 / 36 ✓
2102925210018	PETRIČEVIĆ NIKO PETAR UL. BOŽA MATANOVIĆA BR;30	Susvojina	1 / 10 ✓
2404970223011	LJULJA ADEM MIRSAĐ ULCINJ	Susvojina	1 / 36 ✓
2411954224994	LJULJA ADEMA VEHBİJA NEW YORK	Susvojina	1 / 36 ✓
2412936223013	LJULJA SULJEJMAN ULCINJ	Susvojina	1 / 55 ✓
2703953223021	ZUBEROVIĆ JAKUP DŽIVAT ULCINJ	Susvojina	1 / 55 ✓
2704959223011	LJULJA ADEM TAIP UL.N.ĐAKONOVIĆA BR.126	Susvojina	1 / 36 ✓
6966000002250	DS-OPŠTINA ULCINJ UL.26.NOVEMBAR	Susvojina	1 / 60 ✓
6966000005157	LJULJA ADEMA GANIJA UL.Đ.ĐAKONOVIĆA BR.126	Susvojina	1 / 36 ✓
9992018400019	LJULJA MUHAMED ULCINJ	Susvojina	1 / 55 ✓
9992018400020	ČAUŠI MEŠČURE	Susvojina	1 / 55 ✓

9992018400021	LJULJA NAILJ ULCINJ	Susvojina	1 / 55
9992018400022	LJAZOJA MILIHA ULCINJ	Susvojina	1 / 55
9992018400023	SALOVIĆ BEHIJA RODJ .LJULJA BAR	Susvojina	1 / 55
9992018400024	NIKEZIĆ SEIDA RODJ.LJULJA UL.DJURA DJAKONOVIĆA	Susvojina	1 / 55
9992018400025	LJAJKA GONDŽE ULCINJ	Susvojina	1 / 55

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Upis broj Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
30 172			1	Njiva 2. klase		500 Doživotno plodouživanje Doživotno izdržavanju R.Br.37/05 od.19.10.2005 god I rešenje 060-1341/08 od.28.10.2008 god

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).

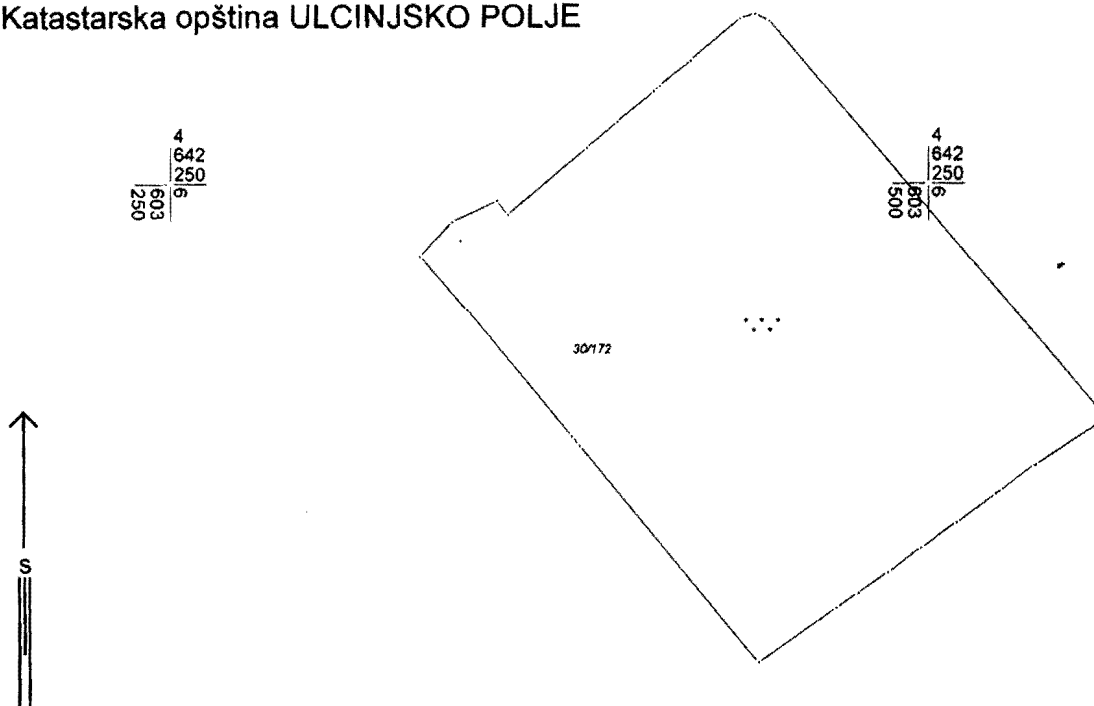
Načelnik: 4

Čaprići Dževdet

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

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
30/172	NIVA	2	POLJE	2	41	79		
				2	41	79		

Ulcinj 24 03 2014 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella

NAČELNIK
 Čaprić Dževdet dipl. prav