

## PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu izmjena i dopuna na urbanističkim parcelama broj: 1, 5, 10, 11, 12, 18, 19, 33, 35, , 105, 117, 152, 167, 170, 176 i 215 i na katastarskim parcelama br. 3078/1,3079/2, 3080/2 i 3080/3, na urbanističkim parcelama br: 37, 51, 55, 57 uz ulicu Ivana Milutinovića kao i sve druge urbanističke parcele duž iste ulice na kojima je predviđena nadgradnja postojećih objekata i novoplanirana gradnja čiji je krajnji visinski ispad veći od 1m iznad nivelete saobraćajnice, u okviru Izmjena i dopuna Detalnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju.

### UVODNE NAPOMENE

Programski zadatak se radi za izmjenu i dopunu plana na urbanističkim parcelama broj: 1, 5, 10, 11, 12, 18, 19, 33, 35, , 105, 117, 152, 167, 170, 176 i 215 i na katastarskim parcelama br. 3078/1,3079/2, 3080/2 i 3080/3, na urbanističkim parcelama br: 37, 51, 55, 57 uz ulicu Ivana Milutinovića kao i sve druge urbanističke parcele duž iste ulice na kojima je predviđena nadgradnja postojećih objekata i novoplanirana gradnja čiji je krajnji visinski ispad veći od 1m iznad nivelete saobraćajnice, u okviru Izmjena i dopuna Detalnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju.

Detaljnou analizom ID Dup-a „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Pristan“ uočeni su nedostaci, propusti i greške u postupku izrade plana. S obzirom na dugi vremenski period izrade ovog planskog dokumenta, specifičnosti zahvata te stvorenih uslova na terenu u smislu stihiske i neplanske gradnje našlo se za shodno da se izmjenom i dopunom plana za određene urbanističke parcele izvrši izmjena (korekcija) i pritom se donese obustava primjene plana na navedenim urbanističkim parcelama, a radi izbjegavanja konfliktnih situacija na terenu.

Programski zadatak urađjen je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10 i 34/11)

### I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu Programskog zadatka sadržan je u članu 31 stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“,br.51/08, 40/10 i 34/11), i ovlaštenja Opštine Ulcinj i Zakona o lokalnoj samoupravi (Sl.list RCG br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06).

Programski zadatak je sastavni dio o izradi izmjena i dopuna za određene urbanističke parcele u zahatu ID Dup-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pristan“ u Ulcinju.

### II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Izmjena plana odnosi se na urbanističke parcele i to:

- Urb.parcela br. 1 sa površinom od 321,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 5 sa površinom od 510,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 10 sa površinom od 1088.00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 11 sa površinom od 231,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 12 sa površinom od 461,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 18 sa površinom od 170,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 19 sa površinom od 108,00 m<sup>2</sup>.

- Urb.parcela br. 33 sa površinom od 507,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 35 sa površinom od 444,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 37 sa površinom od 283,00 m<sup>2</sup>
- Urb.parcela br. 51 sa površinom od 199,00 m<sup>2</sup>
- Urb.parcela br. 55 sa površinom od 617,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 57 sa površinom od 450,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 105 sa površinom od 335,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 117 sa površinom od 600,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 152 sa površinom od 155,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 167 sa površinom od 125,00 m<sup>2</sup>
- Urb.parcela br. 170 sa površinom od 200,00 m<sup>2</sup>
- Urb.parcela br. 176 sa površinom od 158,00 m<sup>2</sup>.
- Urb.parcela br. 215 sa površinom od 185,00 m<sup>2</sup>.
- Kat.parcela br.3078/1 sa površinom od 197,00 m<sup>2</sup>
- Kat.parcele br. 3079/2, 3080/2 i 3080/3 sa uk.površinom od 1,00,00 m<sup>2</sup>

Izmjena plana za navedene urbanističke parcele obuhvata površinu od 7444,00 m<sup>2</sup> a ista se nalazi unutar zahvata Izmjena i dopuna Dup-a "Ulcinj Grad" za lokalitet "Pristan" koja je određena koordinatnim tačkama poligona.

U prilog ovog Programskog zadatka dat je i grafički prilog zahvata sa naznačenim urb.parcelama na kojima se vrši izmjena i dopuna.

### **POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Prostor koji se obradjuje ovim Planom obuhvaćen je planovima višeg reda (Prostornim planom CG do 2020 god., Prostornim planom Opštine Ulcinj do 2010 god., Izmjenama i dopunama GUP-a Ulcinja u zahvatu lokaliteta „Pinješ 1“, „Pinješ 2“, „Pristan“, „Meterizi 1“, „Meterizi 2“, „Meterizi 3“, „Meraja 1“ i „Meraja 2“ u Ulcinju.

Namjena ovog prostora po ID Gup-a Ulcinja u zahvatu lokaliteta „Pinješ 1“, „Pinješ 2“, „Pristan“, „Meterizi 1“, „Meterizi 2“, „Meterizi 3“, „Meraja 1“ i „Meraja 2“ je; stanovanje sa turizmom i poslovanje kao i deo zelena površina.

### **III. CILJ IZRADE**

Ovim planskim dokumentom treba da se kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potreba u okviru istog, ponude planska rješenja iz novih potreba tretiranja prostora. Realizacijom ove izmjene stvaraju se uslovi brže realizacije plana.

Izmjenom i dopunom plana za navedene urbanističke parcele vrši se korekcija i pritom se obustavlja primjena plana na istim radi izbjegavanja konfliktnih situacija na terenu.

### **METODOLOGIJA**

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbjediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana Ulcinja i ID Generalnog urbanističkog plana u zahvatu lokaliteta „Pinješ 1“, „Pinješ 2“, „Pristan“, „Meterizi 1“, „Meterizi 2“, „Meterizi 3“, „Meraja 1“ i „Meraja 2“ u Ulcinju
- analiza postojećeg stanja i programskih opredjeljenja,

Prilikom izrade planskog dokumenta poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10 i 34/11) i odgovarajućih podzakonskih akata.

Plan izraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG br. 24/2010).

### **IV. SADRŽAJ PLANA**

Planski dokumenat mora da bude uradjen u skladu sa odredbama čl. 26 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Plan će biti izradjena na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi, a prezentiraće se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi, na papirnoj podlozi.

U skladu sa Odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10 i 34/11), plan će biti uradjen na kartama razmjere 1: 1.000; 1:500 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.00 i 1:500.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

## V. PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri planiranju, t.j. odabiranju prostornog modela daju se kroz:

- A. Granice planskog dokumenta i parcelaciju
- B. Sadržaj u prostoru i namjenu
- C. Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora
- D. Nivelaciona i regulaciona rješenja
- E. Rješenja infrastrukture

### A. GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA I PARCELACIJA

Granica planskog dokumenta određena je grafičkim prilogom i koordinatnim tačkama poligona.

- Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na ažuriranom geodetskom planu sa jasno definisanim granicama parcela.
- Grafički prilog sa parcelacijom mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren i kasniju realizaciju.

### B. SADRŽAJ U PROSTORU I NAMJENA

Ovim planskim dokumentom treba da se kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potrebama u okviru istog, ponude planska rješenja iz novih potreba tretiranja prostora. Realizacijom ove izmjene stvaraju se uslovi brže realizacije plana

Voditi računa da novoplanirani objekti kao i planirane nadgradnje i dogradnje ne remete postojeće izgrađene objekte.

Pri planiranju izgradnje objekte potrebno je poštovati osnovne postavke planskih dokumenata višeg reda, naročito pravila poštovanja tradicije u izgradnji objekata, a koja nalažu poseban postupak gradjenja i oblikovanja prostora u osjetljivim zonama vrijednog zelenog fonda.

Arhitektura objekata svojim gabaritima, oblicima i primjenjivim materijalima mora se maksimalno oslanjati na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takodje je potrebno poštovati tradiciju.

### C. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREDJENJE PROSTORA

Dokument plana, shodno zakonskih odredbama između navedenog mora da sadrži:

- Urbanističko – tehničke uslove za izgradnju objekata, uređenje prostora i separat UTU,
- Smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina.

Grafički prilog planskog dokumenta mora da sadrži:

- Jasno prikazane namjene površina
- Gradjevinske i regulacione linije sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planskoj izgradnji (vrsta objekata, visina objekata, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti).
- Urbanistička parcela mora biti prikazana sa jasno datim granicama.
- Mjesto i način priključenja objekata na saobraćajnice, komunalne instalacije i kablovske distributivne sisteme moraju da budu grafički prikazni u planskom dokumentu.

#### D. NIVELACIJA I REGULACIJA

Plansku dokumentaciju raditi na kvalitetnim i ažuriranim podlogama kako bi se jasno definisao položaj građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbjediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

Isti mora sadržati temena planiranih saobraćajnica, podatke o praelema kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

#### E. RJEŠENJA INFRASTRUKTURE

Plan mora da sadrži principe energetske efikasnosti (čl.20, 21, 22, 23, 25 i 26 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata „Sl.list CG br. 51/08, 40/10 i 34/11“).

Planski dokument mora da sadrži jasna odredjenja u odnosu na mjesto, način i uslove priključenja objekata na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu.

Pošto kroz izradu i donošenje Izmjena i dopuna Dup-a „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Pristan“ definisana – planirana kompletna infrastruktura izradom ovog plana mora se jasno odrediti način priključenje navedenih urbanističkih parcela na kojima se vrši izmjena i dopuna na planiranu saobraćajnu, elektroenergetsku, hidrotehničku i telekomunikacionu infrastrukturu.

#### F. FAZE REALIZACIJE I OCJENA TROŠKOVA

Izradom planske dokumentacije potrebno je sagledati faze realizacije iste pri čemu naročito treba voditi računa, da cjeline koje se mogu odvojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Eventualno predložene faze realizacije plana obavezno bazarati i na ekonomskim pokazateljima.

#### G.EKONOMSKO-DEMOGRAFSKA ANALIZA I EKONOMSKA – TRŽIŠNA PROJEKCIJA

Planski dokument mora da sadrži „ekonomsko-demografsku analizu i ekonomsko-tržišnu projekciju“.

#### VI. OBAVEZE OBRADJIVAČA

Obradjivač planskog dokumenta je u obavezi da planski dokument uradi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10 i 34/11), u fazi Nacrta i Predlog dostavi organu lokalne uprave, koji je nosilac pripremnih poslova, grafički i tekstualni dio sa svim potrebnim priložima, u analognom i digitalnom obliku.

Obradjivač će po završetku posla dostaviti planski dokument u šest primjeraka u analognom obliku i deset primjeraka u digitalnom obliku.

Planski dokument u digitalnom obliku se izrađuje u osam primjeraka PDF formatu i dva primjerka u Word, Auto CAD i ArsGIS formatu.

Sve primjerké planskog dokumenta u analognom obliku potpisuje ovlašćeno lice privrednog društva koje je izradilo planski dokument i odgovorni planer.

Br. 01-1976/1-12  
Ulcinj, 05.04.2017

Opština Ulcinj,  
Predsjednik,  
Nazif Cungu

