

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

Br./ Nr.:05-79/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 14.03.2017. god.

**1. Perović Džafer i  
2. Perović Selatin**

**Ulcinj**  
Ulcinjско polje, b.b.

**Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkim parcelama br. 5 i 6 u zoni „A“, podzone „2“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“, Opština Ulcinj.**

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

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

**SEKRETAR,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.





**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.:05-79/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 14.03.2017. god.

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 60 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/1, 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 Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko polje“ donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.15/12), na zahtjev **Perović Džafer i Perović Selatin**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti**  
**na urbanističkim parcelama br.5 i 6 u zoni „A“, podzoni „2“, koje čine dijelovi**  
**katstarskih parcela br. 30/442 i 30/443 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu**  
**Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko polje“, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE**

Dijelovi katastarskih parcela br.30/442 i 30/443 KO Ulcinjsko polje, formiraju urbanističke parcele br.5 i 6 zone „A“, podzone „2“. Planom DUP-a "Ulcinjsko Polje" kroz grafički prilog karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" katastarska parcela br.30/12 KO Ulcinjsko polje opisana kao drugo poljoprivredno zemljište (livade) i na njoj ne postoji izgrađeni objekat.

Karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

## PLANIRANO STANJE

Na osnovu „Situacije urbanističkih parcela br.5 i 6“ zone „A“, podzone „2“, spojene urbanističke parcele br. 5 i 6 zone „A“, podzone „2“ ukupne površine od 2.322,00 m<sup>2</sup>, formiraju:

- dio katastarske parcele br.30/442 sa lista nepokretnosti br.383 KO Ulcinjsko polje površine od 1.156,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Perović Džafer iz Ulcinja i

- dio katastarske parcele br.30/443 sa lista nepokretnosti br.758 KO Ulcinjsko polje površine od 1.166,00m<sup>2</sup>, 1/1 svojina Perović Selatin iz Ulcinja.

„Situacija urbanističkih parcela br.5 i 6“ zone „A“, podzone „2“ u R=1/500 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

**Urbanističke parcele 5 i 6: Detaljnim urbanističkim planom „Ulcinjско polje“** formirane su urbanističke parcele br. 5 i 6, zone „A“, podzone „2“ sa ukupnom površinom od 2.322,00m<sup>2</sup> od dijelova katastarskih parcela br.30/442 i 30/443 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 „Ulcinjско polje“, u okviru spojenih urbanističkih parcela br.5 i 6 koje se nalaze u zoni „A“, podzoni „2“, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

## PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

### ZONA A - POSEBNA ZONA NA ULAZU U KOMPLEKS

Podzona „A 2“ može se realizovati na osnovu osnovnih parametara i uslova datih ovim planom kao zona „centralnih funkcija, stanovanja i turizma“, sa propisanim kapacitetima.

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

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 812,70m<sup>2</sup>** (indeks zauzetosti 0,35).

**Max.bruto građevinska površina objekta 5.108,40m<sup>2</sup>** (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. 30/442 i 30/443 sa KO Ulcinjsko polje, formirane su urbanističke parcele br.5 i 6 u zoni „A“, podzoni „2“ sa ukupnom površinom od 2.322,00m<sup>2</sup> na kojima je planiran objekat spratnosti do P+5 (prizemlje i pet spratova).

Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“, 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 priložima 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 koordinatama tačkama: 20, 21, 22, 23, 24 i 25 u grafičkom prilogu "Situacija urbanističkih parcela br. 5 i 6." u zoni „A“, podzoni „2“ u razmjeri R= 1:500.

- Kordinatne tačke regulacione linije:

<b>20</b>	6602567,03	4643171,46
<b>21</b>	6602600,06	4643220,20
<b>22</b>	6602616,12	4643209,24
<b>23</b>	6602582,34	4643159,52
<b>24</b>	6602631,89	4643198,46
<b>25</b>	6602597,23	4643147,42

Građevinska linija prikazana je koordinatnim tačkama: A, B,C i 20,23, 25 u grafičkom prilogu "Situacija urbanističkih parcela br.5 i 6." u zoni „A“, podzoni „2“ u razmjeri R=1: 500

- Kordinatne tačke građevinske linije:

<b>A</b>	6602596,70	4643215,23
<b>B</b>	6602612,74	4643204,27
<b>C</b>	6602628,52	4643193,49
<b>20</b>	6602567,03	4643171,46
<b>23</b>	6602582,34	4643159,52
<b>25</b>	6602597,23	4643147,42

Gabarit objekta definisan je datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za svaku zonu i podzonu, a njegova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske 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.

Koordinate urbanističkih parcela br.5 i 6 date su i u grafičkom prilogu na "Situaciju urbanističkih parcela br.5 i 6" u zoni „A“, podzoni „2“ u razmjeri R=1: 500.



- Kordinatne tačke spojenih urbanističkih parcela br.5 i 6:

20	6602567,03	4643171,46
21	6602600,06	4643220,20
22	6602616,12	4643209,24
23	6602582,34	4643159,52
24	6602631,89	4643198,46
25	6602597,23	4643147,42
26	6602620,26	4643181,30
30	6602608,30	4643163,75

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**

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

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 70m<sup>2</sup> 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.

Gustina naseljenosti planirana je u skladu sa postavkama GUP-a Ulcinj, odnosno Izmjenama i dopunama GUP-a Ulcinj za prostor koji obuhvata lokalitete: Pinješ, Rt Đerane-kanal Port Milena, Đerane 2, Ulcinjsko Polje i dio Zoganje, i ide od 100 korisnika/ha za zonu individualnog stanovanja do 320 korisnika/ha za zone mješovitog stanovanja. Planirane gustine računane su u odnosu na ukupan broj korisnika, odnosno stanovnika i turista u sezoni.

### **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 geomehničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.**

## **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 70m<sup>2</sup> 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.

### **ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE STANOVANJA, POSLOVANJA I TURIZMA-**

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 dokumenacije 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\*- 30m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu,

- za objekte sa 3\*- 60m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu,

- za objekte sa 4\*-80m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po gostu

- za objekte sa 5\*-100m<sup>2</sup> 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 (Ulcinjско 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, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("S.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 drugi 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.** U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, broj 80/05), 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.

**XI.** 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 gradjevinskih objekata.

**XII.** Investitor je obavezan da projekom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata. 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.

**XIII.** Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu gradjevinskih 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.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju sa Izveštajem 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, 34/11, 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 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 „Ulcinjsko polje“ i „Situacija urbanističkih parcela br.5 i 6“ zone „A“, podzone „2“ u R=1/500.

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

**SEKRETAR,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.





# DUP "Ulcinjsko polje" Karta br.4 analiza postojećeg stanja

R=1:500



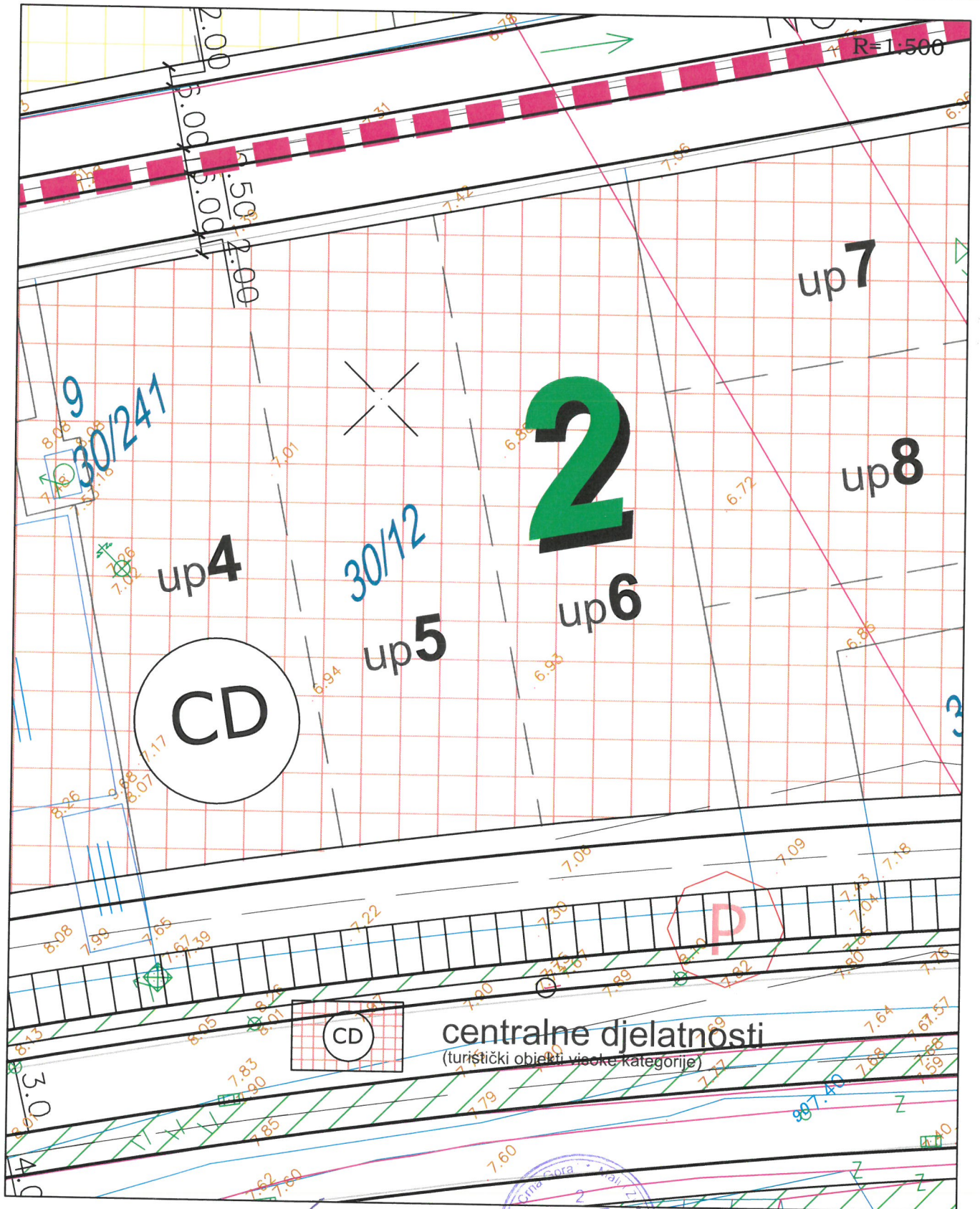
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar  
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.



# DUP "Ulcinjnsko polje" Karta br.5 namjena površina



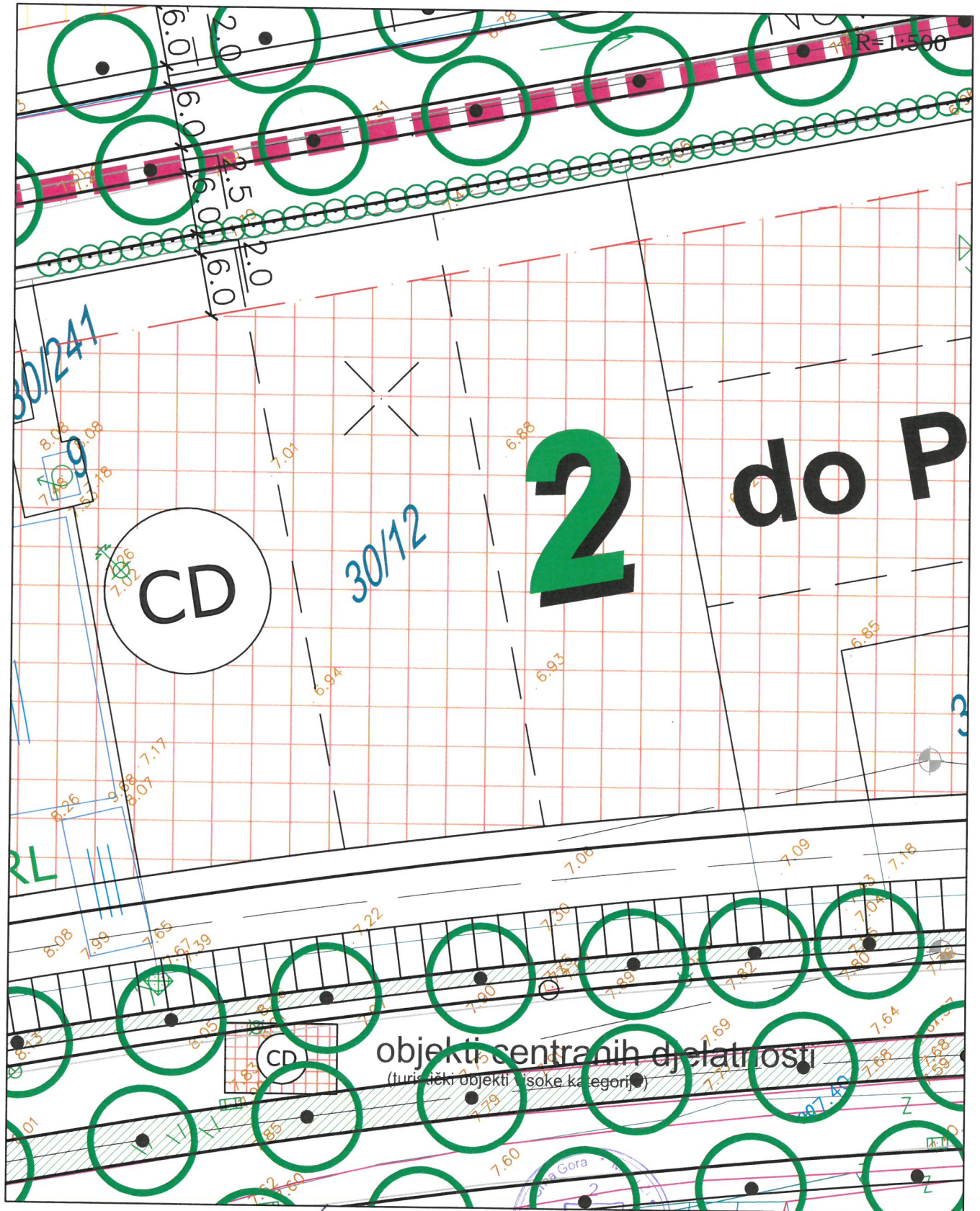
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.



**Sekretar**  
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

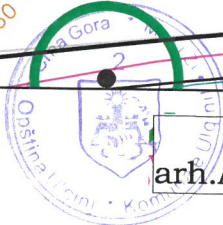


DUP "Ulcinjnsko polje"  
Karta br.6 urbanističko-arhitektonsko oblikovanja prostora



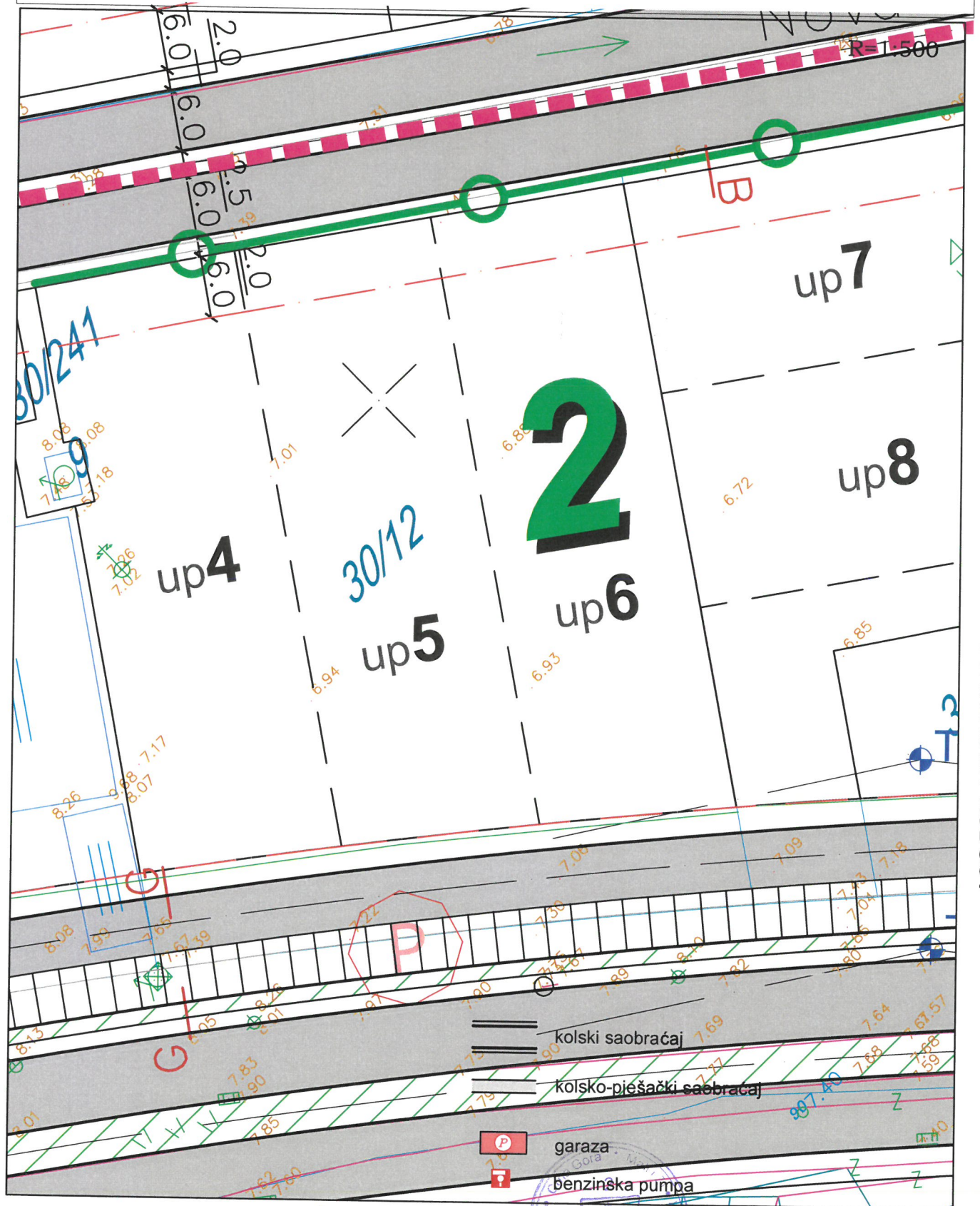
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Sekretar-a  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.





# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.7 saobraćaja, nivelacije i regulacije

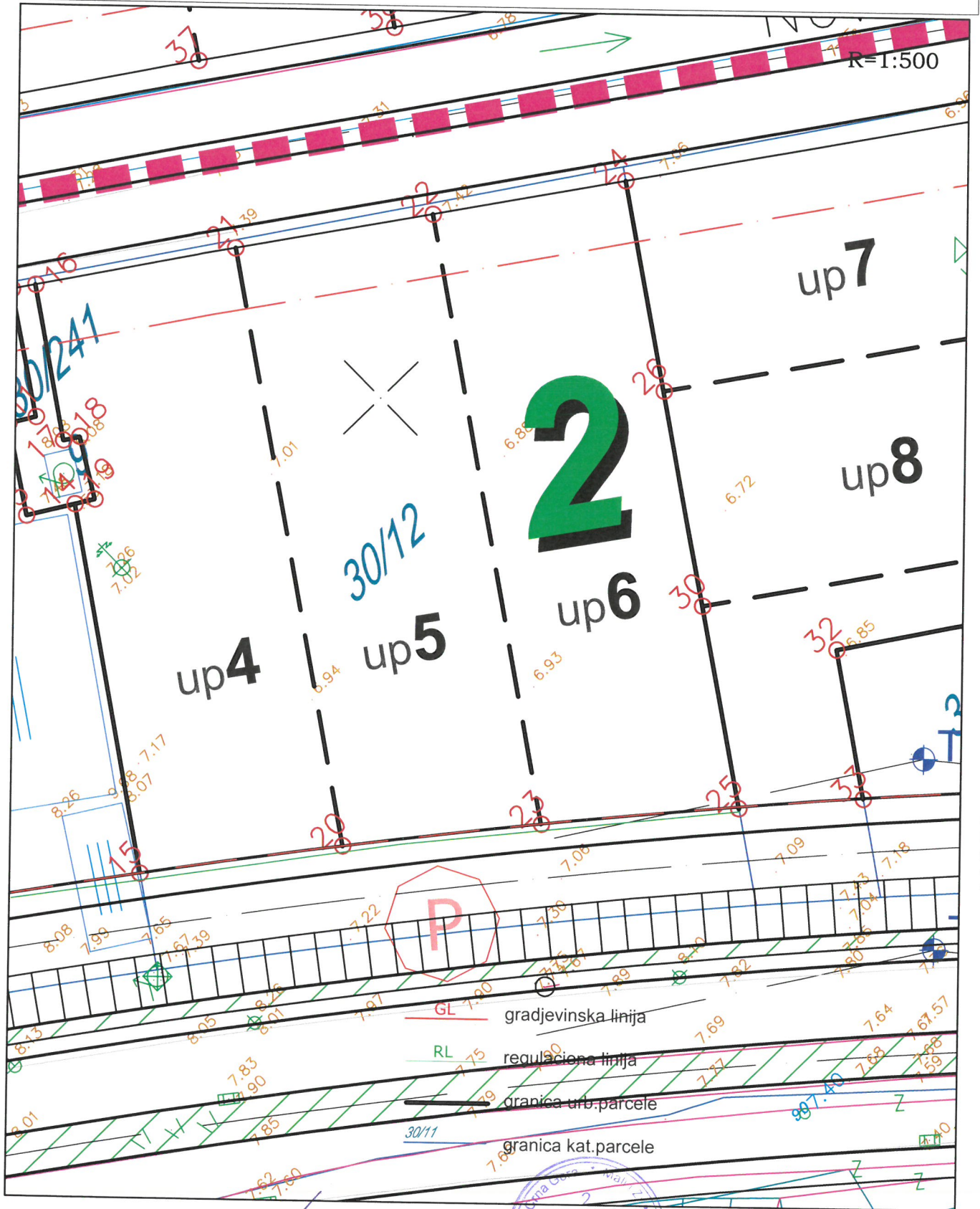


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

Sekretar-a  
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.



# DUP "Ulcinjsko polje" Karta br.8 parcelacija



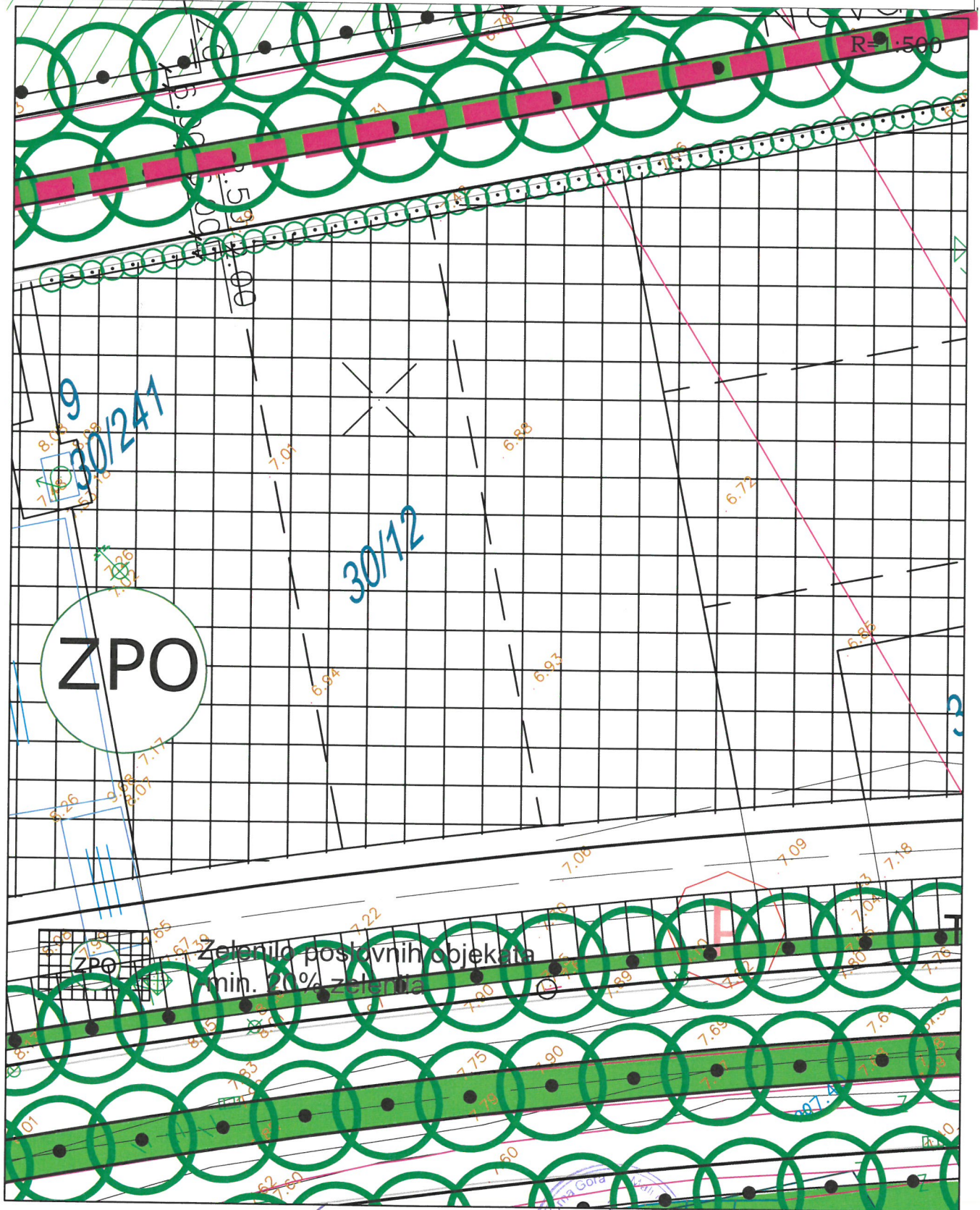
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



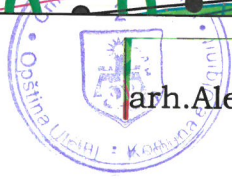
Sekretar-a  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.9 pejzažne arhitekture



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



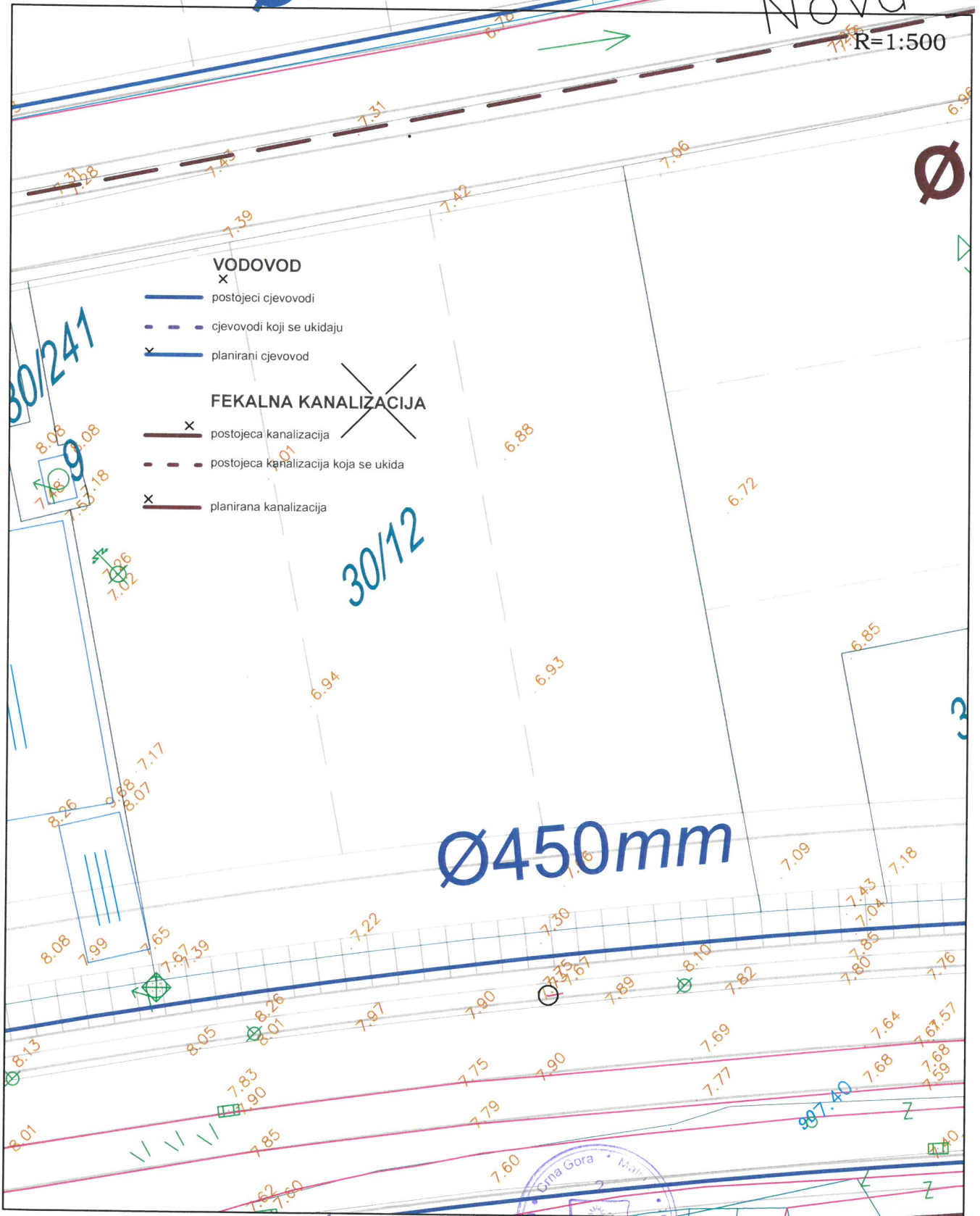
Sekretar-a  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



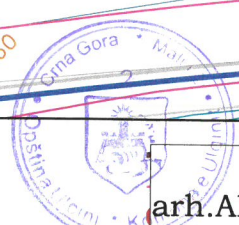
# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.10 vodovoda i kanalizacije



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

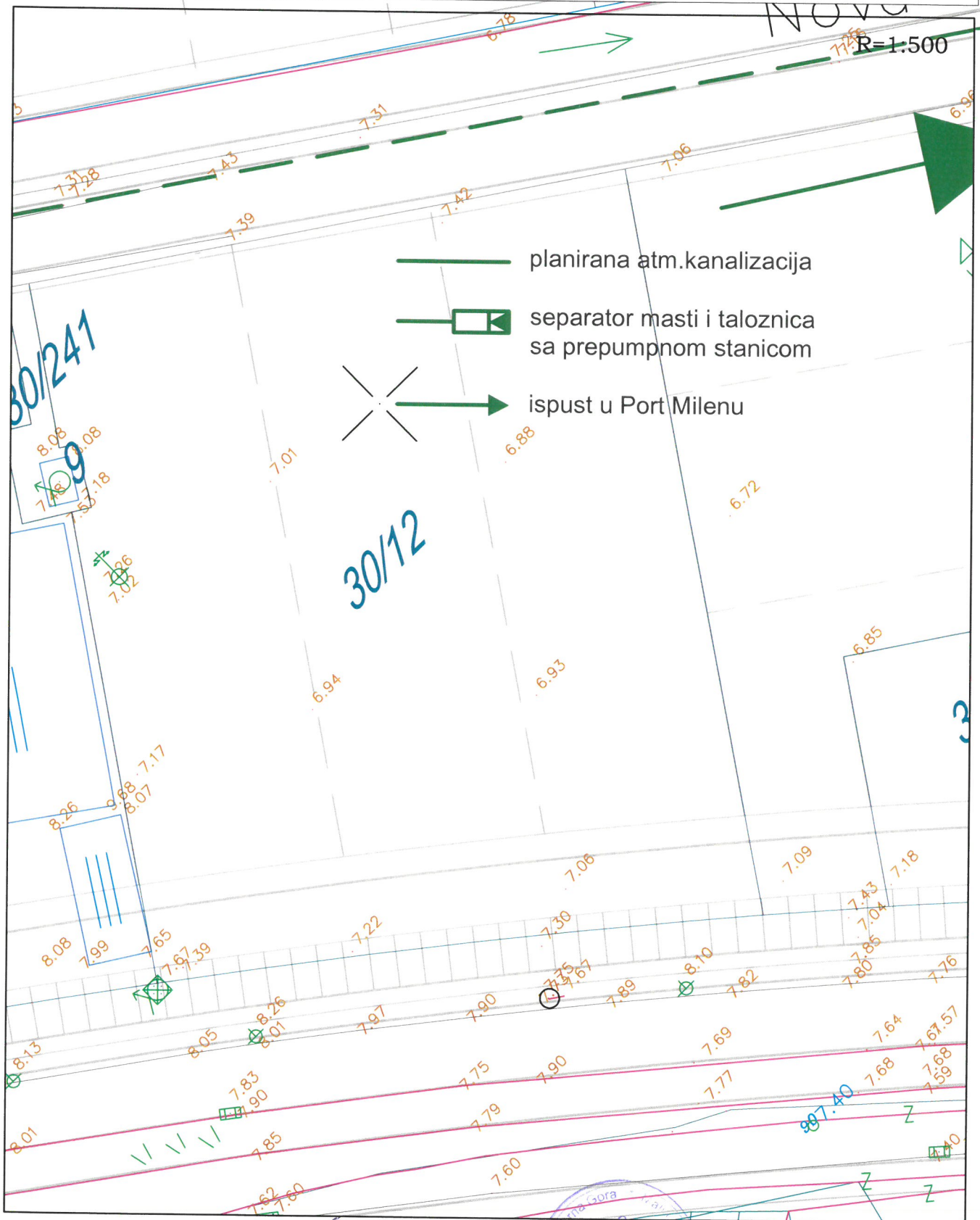
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar-a  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

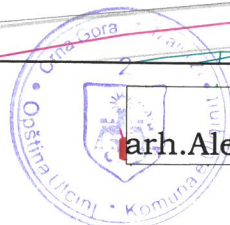


# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.11 atmosferska kanalizacija



- planirana atm.kanalizacija
- separator masti i taloznica sa prepumpnom stanicom
- isпуст u Port Milenu

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



Sekretar-a  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

DUP "Ulcinjско polje"  
Karta br.12 elektroenergetike - postojeće stanje

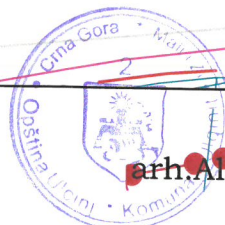
R=1:500



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

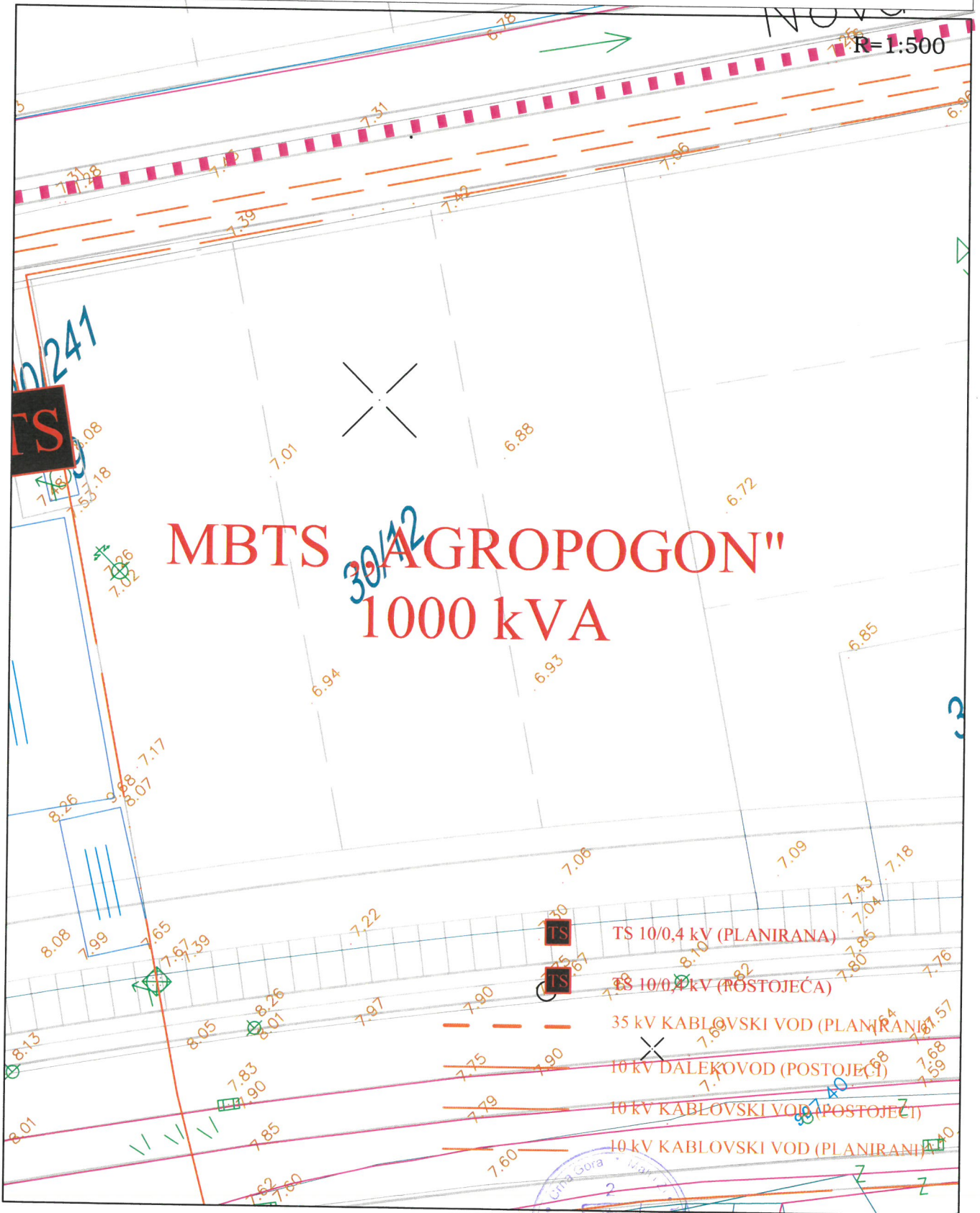
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.



# DUP "Ulcinjско polje" Karta br.13 elektroenergetike - planirano stanje



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

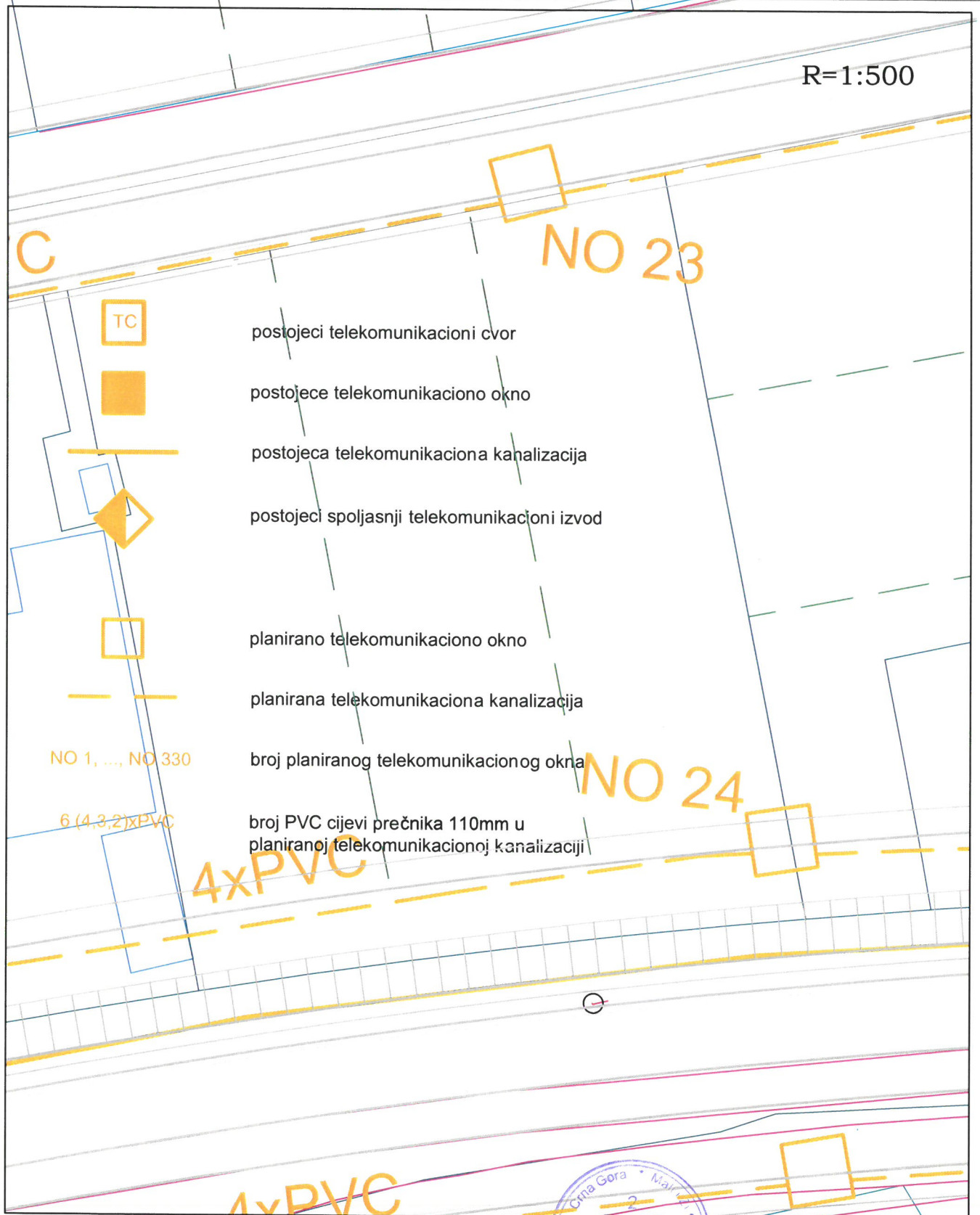
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Sekretar-a  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# DUP "Ulcinjско polje"

## Karta br.15 telekomunikacije - planirano stanje



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



Sekretar-a  
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

**PODRUČNA JEDINICA**  
ULCINJ

Broj: 108-956-792/2017

Datum: 17.02.2017

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 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-142/2017 OD 15 02 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 383 - IZVOD**

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 <sup>2</sup>	Prihod	
30	442		9 67		POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1358	156.98	
								1358	156.98	

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
99999111111115	PEROVIĆ DŽAFER ULCINJ ULCINJ Ulcinj		Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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



Za Načelnik:

Čaprići Dževdet



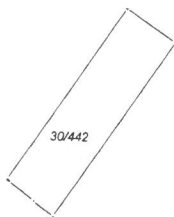
REPUBLIKA CRNA GORA  
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica ULCINJ  
 Katastarska opština ULCINJSKO POLJE

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500

4  
643  
250  
6  
602  
500

4  
643  
250  
6  
602  
750



4  
643  
000  
6  
602  
500

4  
643  
000  
6  
602  
750

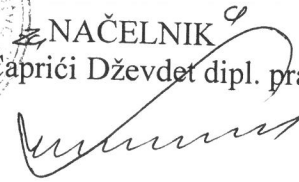
Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
30/442	NIVA	2	POLJE		13	58		
					13	58		

Ulcinj 17 02 2017 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella



NAČELNIK  
 Čaprići Dževdet dipl. prav



**PODRUČNA JEDINICA**

ULCINJ

Broj: 108-956-793/2017

Datum: 17.02.2017

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 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IODRŽIVI RAZVOJ BR 460-142/2017 OD 15 02 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 758 - IZVOD**

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 <sup>2</sup>	Prihod	
30	443		9 67		POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1370	158.37	
								1370	158.37	

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
9999911111114	PEROVIĆ SELATIN ULCINJ ULCINJ Ulcinj		Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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: *[Signature]*

Čaprići Dževdet

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

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500

4  
643  
250  
9  
602  
500

4  
643  
250  
6  
602  
750



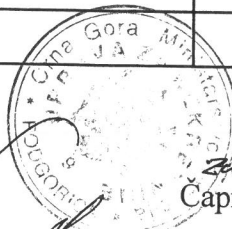
4  
643  
000  
6  
602  
500

4  
643  
000  
6  
602  
750

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
30/443	N71VA	2	POLJE		13	70		
					13	70		

Ulcinj 1702 2017 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella



NAČELNIK  
 Caprići Dževdet dipl. prav



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN " ULCINJSKO POLJE" Situacija urbanističke parcele br.5 i 6 zona "A" podzona "2"

R=1:500

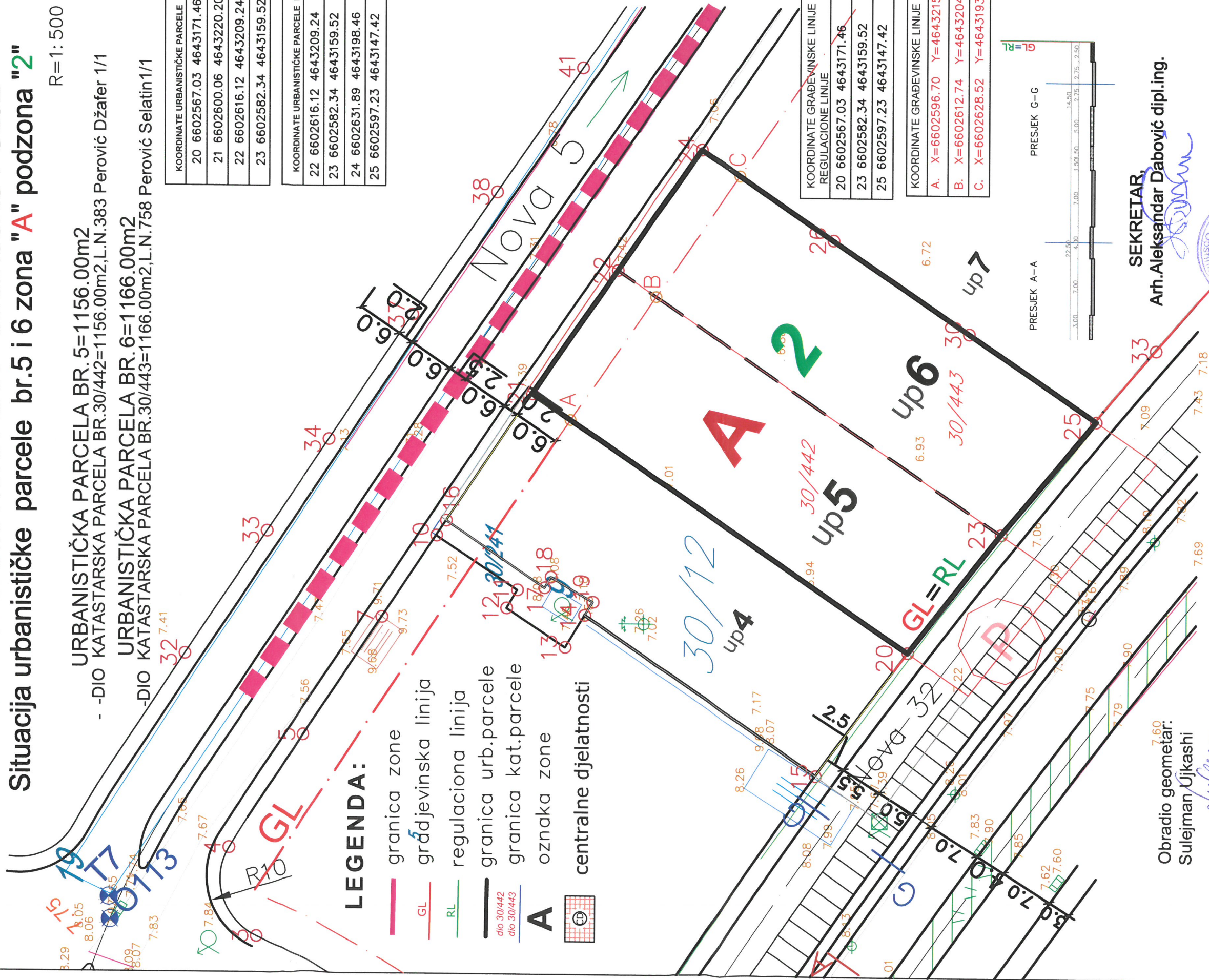
URBANISTIČKA PARCELA BR.5=1156.00m<sup>2</sup>  
- -DIO KATAstarska PARCELA BR.30/442=1156.00m<sup>2</sup>,L.N.383 Perović Džafer 1/1  
URBANISTIČKA PARCELA BR.6=1166.00m<sup>2</sup>  
-DIO KATAstarska PARCELA BR.30/443=1166.00m<sup>2</sup>,L.N.758 Perović Selatin 1/1

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE	BR.5
20	6602567.03 4643171.46
21	6602600.06 4643220.20
22	6602616.12 4643209.24
23	6602582.34 4643159.52

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE	BR.6
22	6602616.12 4643209.24
23	6602582.34 4643159.52
24	6602631.89 4643198.46
25	6602597.23 4643147.42

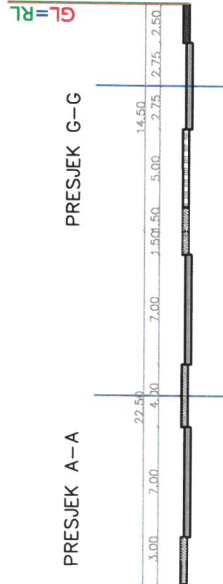
## LEGENDA:

- granica zone
- GL — grđjevska linija
- RL — regulaciona linija
- granica urb.parcele
- granica kat.parcele
- A** oznaka zone
- centralne djelatnosti



KOORDINATE GRADEVINSKE LINIJE I REGULACIONE LINIJE	
20	6602567.03 4643171.46
23	6602582.34 4643159.52
25	6602597.23 4643147.42

KOORDINATE GRADEVINSKE LINIJE	
A.	X=6602596.70 Y=4643215.23
B.	X=6602612.74 Y=4643204.27
C.	X=6602628.52 Y=4643193.49



SEKRETAR,  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.



Obradio geometar:  
Sulejman Ujkashi

Ulcinj/2017