



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.:05-377/8-16
Ulcinj / Ulqin, 24.05.2016. god.

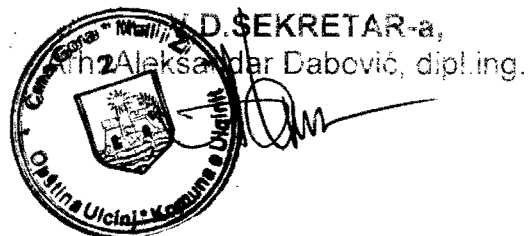
Petričević R. Marko

Podgorica
UL. Slobode 64/Vi

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističku parcelu br. 64 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele br.9, 10, 11 i 12 u Ulcinju, Opština Ulcinj

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

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





**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.:05-377/8-16
Ulcinj / Ulqin, 24.05.2016. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51 ,59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, Zone B podzone 3 za urbanističke parcele br.9, 10 ,11, 12 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju donijetim Odlukom Predsjednika Opštine Ulcinj br.01-347/16 od 26.02.2016.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.12/16) i Odluku o potvrđivanju odluke od Skupštine Opštine Ulcinj br.02-71/2-16 od 30.03.2016.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.18/16), na zahtjev **Petričević R. Marko**, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli br. 64, koju čini dio katastarske parcele br.30/184 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51 ,59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, Zone B podzone 3 za urbanističke parcele br.9, 10 ,11, 12 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju,
Opština Ulcinj

PLANIRANO STANJE

Na osnovu „Situacije urbanističke parcele br.64“, urbanističku parcelu br. 64 površine od 4.733,20 m², formira dio katastarske parcele br.30/184 sa lista nepokretnosti br. 498 KO Ulcinjsko polje, svojina Petričević R. Marko iz Podgorice.

„Situacija urbanističke parcele br. 64“ u R=1/800 je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

Urbanistička parcela br.64: Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51 ,59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, Zone B podzone 3 za urbanističke parcele br.9, 10 ,11, 12 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju, formirana je urbanistička parcela br. 64 sa ukupnom površinom od 4.733,20 m² od dijela katastarske parcele br.30/184 KO Ulcinjsko polje.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

U skladu sa Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11 31/12, 39/13 i 33/14), urbanističko-tehnički uslovi dati su kroz tekstualni dio i grafičke priloge.

Opšta pravila regulacije za višeporodično stanovanje, stambeno-poslovne, poslovne i trgovačke objekte

- građevinska linija ka ulici definisana ovim uslovima.
- vertikalna regulacija od Pv+5
- međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje
- 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 1,5 m iznad kote nivelete.
- 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 a u skladu sa normativima za osnovne grupe gradskih sadržaja iz "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta":
- poslovanje = 30 PM na 1000m², uz korekcionni faktor 0.4, što iznosi **12** parking mjesta na 1000m².
- trgovina = 55 PM na 1000m², uz korekcionni faktor 0.4, što iznosi **22** parking mjesta na 1000m².

Parkirališta objekata namijenjenih poslovanju, institucijama, proizvodnji, distribuciji i servisima koja služe zaposlenima se planiraju se u okviru urbanističke parcele, a u posebnim uslovima utvrđenim planom i na zemljištu u opštoj upotrebi, tj u kontaktnim zonama.

Formiranje podrumskih ili suterenskih prostorija je moguće ukoliko lokalni uslovi to dozvoljavaju, odnosno ukoliko se suterenske ili podrumске etaže planiraju za obezbjedjivanje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele ili pak kao servisni prostori koje služe za funkcionisanje podzemne garaže ili tehnički sistemi objekata, tada se oni ne obračunavaju u bruto razvijenu građevinsku površinu objekata.

U slučajevima da kada se suterenske ili podrumске etaže koriste u poslovne ili druge svrhe, ulaze u obračun BGRP.

Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje GL0 i ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele.

USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Planirana namjena data je za urbanističku parcelu, odnosno za objekat.

Namjenom površina je planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način njime propisan. Namjena parcele definisana je kroz osnovnu namjenu objekata i kroz djelatnosti koje su, pored osnovne, dozvoljene u objektu uz određene uslove.

Detaljna namjena površina određena je prikazana u grafičkom prilogu.

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI - CD

- indeks zauzetosti 0,35
- indeks izgradjenosti 2,2
- spratnost objekata maksimalno do Pv+5 (*uz poštovanje zadatih indeksa*)

građevinska linija definisana ka saobraćajnicama i javnim površinama

Urbanističke parcele na kojima se planiraju objekti u funkciji centralnih djelatnosti, prikazane su na grafičom prilogu list 5 - *Namjena površina – Planirano stanje*.

Centralne djelatnosti, kao dominantna namjena prostora, planira se kroz strukture karakteristične za ravne terene, sa maksimalnim poštovanjem prirodnih uslova i topografije terena.

Gradjevinske linije su date u grafičkom prilogu list 7 - *Parcelacija, regulacija i nivelacija*.

Planom se predviđa formiranje objekata u funkciji centralnih djelatnosti, sa stambenim objektima i poslovnim apartmanima kompatibilnim ovoj namjeni, sa valorizacijom postojećeg i obogaćivanjem fonda zelenila, koje je jedna od glavnih odlika predmetne lokacije.

Moguće jeformiranje **podrumskih i suterenskih prostora**, koji se u najvećem broju slučajeva planiraju za garažiranje vozila i tehničke prostorije, a kao takvi, ne ulaze u obračun BRGP-a. Ukoliko se suterenske etaže koriste za stanovanje, turizam, poslovanje i sl., onda se njihove površine moraju obračunati u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Gradjevinska linija podzemne etaže (*oznaka GL0*) se poklapa prema ulici sa građevinskom linijom nadzemnih etaža - suterena i prizemlja (*GL1*).

Dozvoljeno je erkerno ispuštanje etaža iznad zone prizemlja (*GL2*) a u skladu sa grafičkim priložima i uz poštovanje zadatih indeksa.

Spratnost objekata u okviru zone centralnih djelatnosti iznosi 1 podzemnu etažu, i do 7 nadzemnih etaža uključujući suterena i prizemlje, a u skladu sa BRGP datim u tabeli za svaku pojedinačnu parcelu.

Broj etaža će zavistiti i od položaja lokacije i uslova da novi objekti ne ometaju vizuru.

U okviru namjene centralnih djelatnosti dozvoljeno je raditi stambene objekte i poslovne apartmane, kao komplementarni sadržaj osnovnoj namjeni - poslovanju, komercijanim i uslužnim djelatnostima.

Neophodno je ostvariti kvalitetnu sintezu funkcije stanovanja i ostalih komplementarnih sadržaja i funkcija, u skladu sa Pravilnikom i u kontekstu održivog razvoja i energetske efikasnosti.

Arhitektura objekata treba da bude u skladu sa identitetom mjesta (*genius loci*), kroz koriscenje tradicionalnih elemenata oblikovanja (*nagibi krovova, izbor materijala - drvo, kamen, ciglarski materijali za pokrivanje, proporcije otvora, trijemovi*) a u savremenom duhu.

Posebnu pažnju treba obratiti na projekte uređenja terena koji na ovom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.

USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije

1. Građevinska linija

Građevinska linija definisana je grafički i numerički na, iznad i ispod površine zemlje, i predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija ispod zemlje (*GL 0*) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu.

2. Visinska regulacija

Visinska regulacija je definisana označenom spratnošću za urbanističku parcelu tj. objekta.

Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je **podrum**, a nadzemne etaže su **suteren**, **prizemlje**, **spratovi** i **potkrovlje**.

Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cijelini ispod zemlje. **Podrum** je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele na kojoj se nalazi. Ako se radi o denivelisanom terenu, relativnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

Nadzemna etaža je dio zgrade koji u cijelini ili djelimično iznad zemlje.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1. Suteren može biti na ravnom ili na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m a za poslovne objekte maksimalno 0.2m iznad kote konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Visinska regulacija svih objekata izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika prostora.

Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4.5m za prizemne etaže **P** namjene poslovanja, 5-6m za visoko prizemlje **PV** i približno 3 do 3.5 m za etaže iznad prizemlja.

Sve vrijednost bruto površina i površina pod objektima date su kao maksimalne, a mogu biti manje po potrebi investitora.

USLOVI ZA PARCELACIJU

NAMJENA PLANIRANOG OBJEKTA

Određena je **Centralne djelatnosti - CD**, ugostiteljski objekti i objekti za smjestaj turista, stambeni objekti, trgovački centri, poslovne zgrade, komunalno - servisni objekti, benzinske pumpe i dr.)

Prema planu, u okviru urbanističke parcele br.64, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

Planski pokazatelji

r.b	Oznaka UP	Namjena	Površina UP (m ²)	Spratnost	Iz	Prizemlje (m ²)	li	BGRP (m ²)
15	UP 64	CD	4.733,20	P+5	0,35	1.656,50	2,2	10.412,6

Max.bruto građevinska površina prizemlja je 1.656,50m² (indeks zauzetosti 0,35).

Max.bruto građevinska površina objekta 10.412,60m² (indeks izgrađenosti 2,20).

Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili dijelova katastarske parcele. U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnim gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija.

Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat uz grafički prilog i kao poseban prilog uz ovaj separat.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.

Građevinske linije iznad zemlje koje utvrđuju gabarit za nadzemni dio izvedenih objekata iznad prizemlja, nisu date u grafičkom prilogu već će biti određene prilikom izdavanja UTU-a na osnovu Elaborata o etažnoj razradi objekta.

Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispuste-erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m, u skladu sa smjernicama iz "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta"

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosfere kanalizacije i dalje do recipijenta.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvodjenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

Koordinatne tačke urbanističke parcele

Spisak koordinata prelomnih tačaka urbanističke parcele je dat uz grafički prilog - "Situacija urbanističke parcele br.64." u razmjeri R= 1:800, kao poseban prilog uz ovih uslova.

01	6603271,19	4642347,12
02	6603356,06	4642245,57
03	6603380,59	4642266,07
03a	6603380,29	4642266,43

03b	6603377,39	4642269,91
03d	6603379,33	4642271,53
04	6603368,46	4642284,50
05	6603349,63	4642307,06
06	6603328,96	4642331,78
07	6603311,31	4642352,91
08	6603290,99	4642377,23

Koordinatne tačke gradjevinske linije

Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinska linija prikazana je koordinatama tačkama u grafičkom prilogu "Situacija urbanističke parcele br.64." u razmjeri R= 1:800

01	6603274,74	4642348,33
02	6603356,18	4642250,88
03	6603369,22	4642261,79
04	6603287,78	4642359,23

Koordinatne tačke regulacione linije

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanistička parcela graniči se javnom površinom prikazana je koordinatama tačkama: 21, 22, 23, 24, 25 i 48 u grafičkom prilogu "Situacija urbanističke parcele br.06." u razmjeri R= 1:500.

- Koordinatne tačke regulacione linije:

01	6603271,19	4642347,12
02	6603356,06	4642245,57
02'	6603380,59	4642266,07
02''	6603380,29	4642266,43

POSTOJEĆI OBJEKTI

U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, nema evidentiranih postojećih objekata.

PLANIRANI OBJEKTI

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je u skladu sa datom namjenom u grafičkom prilogu "Namjena površina" i u tabelama. U zoni mješovite namjene MN dozvoljena je gradnja stambenih objekata, kao i objekata drugih namjena, koje ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju kao i objekata isključivo namjene za trgovinu u okviru navedene zone.

- Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno.

- Spratnost je data tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od mogućnosti terena.

- Medjusobna udaljenost objekata je min.6m ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvjjetljenje. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda a u skladu sa "Opštim pravilima za regulaciju" iz tekstualnog dijela plana.

- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.

- Kota prizemlja dozvoljena je do **1, 00** m od kote terena.

- Visina nadzlitka potkrovlja može biti maksimalno do **1, 20** m.

- Krovovi mogu biti ravni ili dvovodni, sa blagim nagibom do 23° , pogotovu kada su u pitanju potkrovne etaže (PK). Ukoliko se upotrebljavaju ravni krovovi, predvidjeti mogućnost izlaska na krovne terase

- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. **1,00** m do susjedne parcele.

Preporuka: Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za urbanističku parcelu.

PREPORUKE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primijeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbeđenju sigurnosti objekata:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja.

- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva.

- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:

- Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$. (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.

- Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl., projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

- Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemjotrese.

- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

- Na području koje pokriva DUP moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.

- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

- Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)

- Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.
- Obavezna primjena kružih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

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 ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.

Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa obikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, a ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojecom arhitekturom i kulturnim nasledjem, sa mogućnošću primjenjivanja ravnih krovova.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.).

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Priključci telefonske i električne mreže raditi podzemno.

Priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

MJERE ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

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

Posebnu pažnju posvetiti zoni uz glavnu saobraćajnicu – bulevar, koje će odrediti dominantni vizuelni identitet prostora u kojemu treba formirati naglašen ulični front fasada i zona "kružnog toka".

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 ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.

Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, a ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

REŽIM ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

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

SLUČAJNA OTKRICA

Ukoliko se prilikom gradjevinskih radova naidje na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a sve u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list 49/10) član 87 i 88.

Ove mjere se sprovode za sve faze gradjevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE OKOLINE

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 trusnih 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.

Program integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore (CAMP CG) u saradnji Ministarstva održivog razvoja i turizma i Mediteranskog akcionog plana Programa za životnu sredinu Ujedinjenih nacija (UNEP MAP)

Zahvat plana nalazi se u području predviđenom za razvoj naselja, te je u skladu sa programom i ciljevima IUOP-a da kada je potrebno povećati, tj. proširiti građevinska područja gradova i naselja smještenih u obalnom području, uz morsku obalu, to treba činiti po pravilu na prostorima udaljenijim od obala, izuzetno uz obalu i to tako da se izbjegne stvaranje neprekinute zone građenja.

Kako se prema analizama CAMP-a obuhvat plana nalazi u području niske i veoma niske predione ranjivosti - *područja infrastrukturnih koridora, proizvodnih aktivnosti, degradirana područja, urbanizovana područja sa zelenim površinama, - potrebno je aktivnom zemljišnom politikom stimulisati (*plansku*) gradnju, koja, za razliku od individualne gradnje, omogućava uključivanje cjelovitih predionih (*pejzažno arhitektonskih*) rješenja.

Potrebno je da urbanistička regulacija definiše obavezu najmanjeg dozvoljenog udjela zelenih površina na urbanističkoj parceli.

Sanacijom zagađenja s ciljem unaprjeđenja bezbjednog uređenja, revitalizacije i rekultivacije prostora i ozelenjavanjem ekonomije povećati kapacitete za održivi razvoj područja:

- Uspostaviti ekološki optimalan sistem upravljanja otpadom i otpadnim vodama.

- Saobraćajna i energetska infrastruktura zadovoljavaju kriterijume održivosti, naročito u kontekstu poštovanja ekoloških i prostornih ograničenja i uticaja prirodnih hazarda. S obzirom da porijeklo zagađenja vazduha nije uzrokovano industrijskim zagađenjem, već uglavnom efektima sagorijevanja fosilnih goriva iz saobraćajnih sredstava, nema direktnih mjera sanacije.

Prostorno-urbanističkom dokumentacijom je planirana infrastruktura u skladu sa utvrđenim seizmičkim rizikom, rizikom od uticaja erozije zemljišta.

Treba podsticati realizaciju projekata zelene infrastrukture koja se primjenjuje na prirodnim ili polu-prirodnim (*zelene ili plave tj. vodene*) površinama radi očuvanju kvaliteta životne sredine i zdravlja ekosistema.

Obezbjedivanje podrške "ozelenjavanju" obalnog razvoja pored prethodno navedenih mjera, platformu za očuvanje resursa obalnog područja i diverzifikaciju obalne ekonomije čine i mjere od značaja za obezbjeđivanje podrške „ozelenjavanju“ obalnog razvoja kroz podršku razvoju zelenog preduzetništva - jačanje lokalne preduzetničke infrastrukture, obezbjeđivanje stimulativnih programa finansiranja i poboljšanje kvaliteta proizvoda.

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.

U skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05), za određene planove i programe koji će se donositi za predmetno područje nije potrebno uraditi stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu.

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.

Obezbediti 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.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Primarnu saobraćajnicu u okviru zahvata čini postojeći bulevar ka Velikoj plaži sa kružnim tokom. Uz bulevar se formira servisna saobraćajnica "Nova 32" i zone za parkiranje.

Sekundarne saobraćajnice uglavnom su planirane u poprečnom smjeru u odnosu na Bulevar, 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 mreža planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Uz stambene objekte višeporodičnog stanovanja planirano je blokovsko zelenilo. Izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Uređene zelene površine treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Ova kategorija zelenila organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i trgovima (pjacetama). Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora naglasiti karakter objekata i formirati prijatne ambijente za okupljanje stanovnika, igru djece i kraće zadržavanje korisnika usluga. U zonama stanovanja predvidjeti i adekvatno opremiti dječija igrališta. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks prilikom uređenja prostora..

Sistem zelenila u okviru blokova čine sljedeći elementi:

- blokovski park
- trg
- zelenilo ulica.

U sklopu blokovskog zelenila predvidjeti:

- parkovske površine pod zelenilom (70%)
- staze, platoe i igrališta (30%).

U okviru blokovskog parka definisati zonu mirnog odmora i šetnje sa platoima za odmor odraslih i prostorima za igru djece. Ove površine organizovati u unutrašnjosti bloka, dalje od saobraćajnih komunikacija.

U okviru bloka planirati formiranje trga sa zelenilom na pločniku, u manjim rondelama ili žardinjerama, kao i urbani mobilijar, rasvjetu i dr. Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme, pergole, kolonade sa puzavicama i td.

Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati između regulacione i građevinske linije.

Takođe predvidjeti ozelenjavanje parking prostora i "niša" za kontejnere.

Zelene površine treba da čini min. 30% od površine bloka.

Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.

U cilju očuvanja i uklapanja postojećeg drveća (kako autohtonog, tako egzota i tradicionalno kultivisanog) u nova pejzažna rješenja, kroz razradu projektne dokumentacije izvršiti detaljnu valorizaciju zelenila i očuvati sva funkcionalna stabla a prije svega zdrava i dekorativna. Nije dozvoljena sječe vitalnih stabala masline (*Olea europaea*), a ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela. U tehničkoj dokumentaciji prikazati način presađivanja.

Uslovi za uređenje:

- koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalnog uređenja Mediteranskih vrtova i istovremeno predstavljaju znak savremenog doba

- sadnju vršiti u slobodnom pejzažnom stilu. u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima

- koristiti brzorastuće dekorativne vrste, raznovrsnih kolorita i habitusa

- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje

- predvidjeti šetne staze, platoe za odmor i mjesta za igru djece

- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu, koloritu i vizurama prema objektima
- planirati formiranje trgova sa karakteristikama Mediteranske pjacete (popločane površine, zelenilo u parteru i u žardinjerama, urbani mobilijar, skulpture, vodene površine) duž pješačkih staza formirati pergole sa puzavicama
- vertikalnim ozelenjavanjem (pergole sa puzavicama) dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje sa vegetacijom slobodnih površina, a pored estetskog ima i mikroklimatsku funkciju
- na ravnim krovnim površinama objekata i podzemnih garaža formirati "zeleno krovove" (kasetna sadnja žbunastih vrsta, srednje visokih stablašica i puzavica uz pergole)
- koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost i opremiti ih odgovarajućim atraktivnim i atestiranim spravama (ljudiškice, tobogani, klackalice, penjalice, koševi i sl.)
- odnos lišćarskog i četinarskog drveća ne smije biti manji od 2:1, tj. treba da prevladaju lišćari koji su efikasniji u higijenskom pogledu
- duž parking prostora projektovati drvorede u skladu sa smjericama datim za ovu kategoriju zelenila
- formirati homogene drvorede sa minimalnim rastojanjem između sadnica od 5 m
- maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- pejzažno uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- koristiti visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine
- za travnjake koristiti kvalitetne travne smješe otporne na sušu i gaženje projektovati sadnice drveća min. visine 2,5 - 3 m
- za ozelenjavanje koristiti kontejnerske sadnice, rasadnički dobro odnjegovane i zdrave
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće i dr.) savremenog dizajna
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje i protivpožarnu zaštitu.

Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

- **Četinarsko drveće:** *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Cupressocyparis leylandii*, *Pinus pinea*, *Pinus maritima*, *Cedrus libani*, *Cedrus atlantica*.

- **Listopadno drveće:** *Quercus robur* ssp. *scutariensis*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Albizia julibrissin*, *Acacia* sp., *Ziziphus jujuba*, *Lagerstroemia indica*, *Cercis siliquastrum*, *Melia azedarach*.

- **Zimzeleno drveće:** *Quercus ilex*, *Quercus coccifera*, *Olea europaea*, *Cinnamomum camphora*, *Ceratonia siliqua*, *Citrus aurantium*, *Eriobotrya japonica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*

- **Žbunaste vrste:** *Agave americana*, *Arbutus unedo*, *Atriplex halimus*, *Buxus sempervirens*, *Callistemon citrinus*, *Citrus limon*, *Citrus reticulata*, *Erica mediteranea*, *Feijoa sellowiana*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Poinciana gilliesii*, *Poligala myrtifolia*, *Punica granatum*, *Teucrium fruticans*, *Tamarix sp.*, *Viburnum tinus*, *Spartium junceum*, *Yucca sp.*

- **Puzavice:** *Bougainvillea spectabilis*, *Clematis sp.*, *Hedera sp.*, *Rhynchospermum jasminoides*, *Lonicera caprifolium*, *L. implexa*, *Parthenocissus tricuspidata*, *Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*.

- **Palme:** *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*.

- **Perene:** *Canna indica*, *Cineraria maritima*, *Lantana hybrida*, *Hydrangea hortensis*, *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*.

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 $ks = 0,1$.

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 liD DUP se trenutno koriste kao poljoprivredne površine. Te 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 uredjenju 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 uredjenju 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 odredjeni 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 odredjeni 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. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, noramativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:

- Pravilnik za beton i armirani beton ("Sl.list SFRJ", br. 11/87)
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986-nacrt)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temelje građevinskih objekata.

XI. 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 obezbijedi jednostavno prilagodavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova.

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

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

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju sa Izvještajem o izvršenoj Reviziji u svemu u skladu sa čl. 93 Zakona o uredjenju 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 Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, Zone B podzone 3 za urbanističke parcele br.9, 10, 11, 12 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju u R=1/1000 i „Situacija urbanističke parcele br.64“ u R=1/800.

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

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

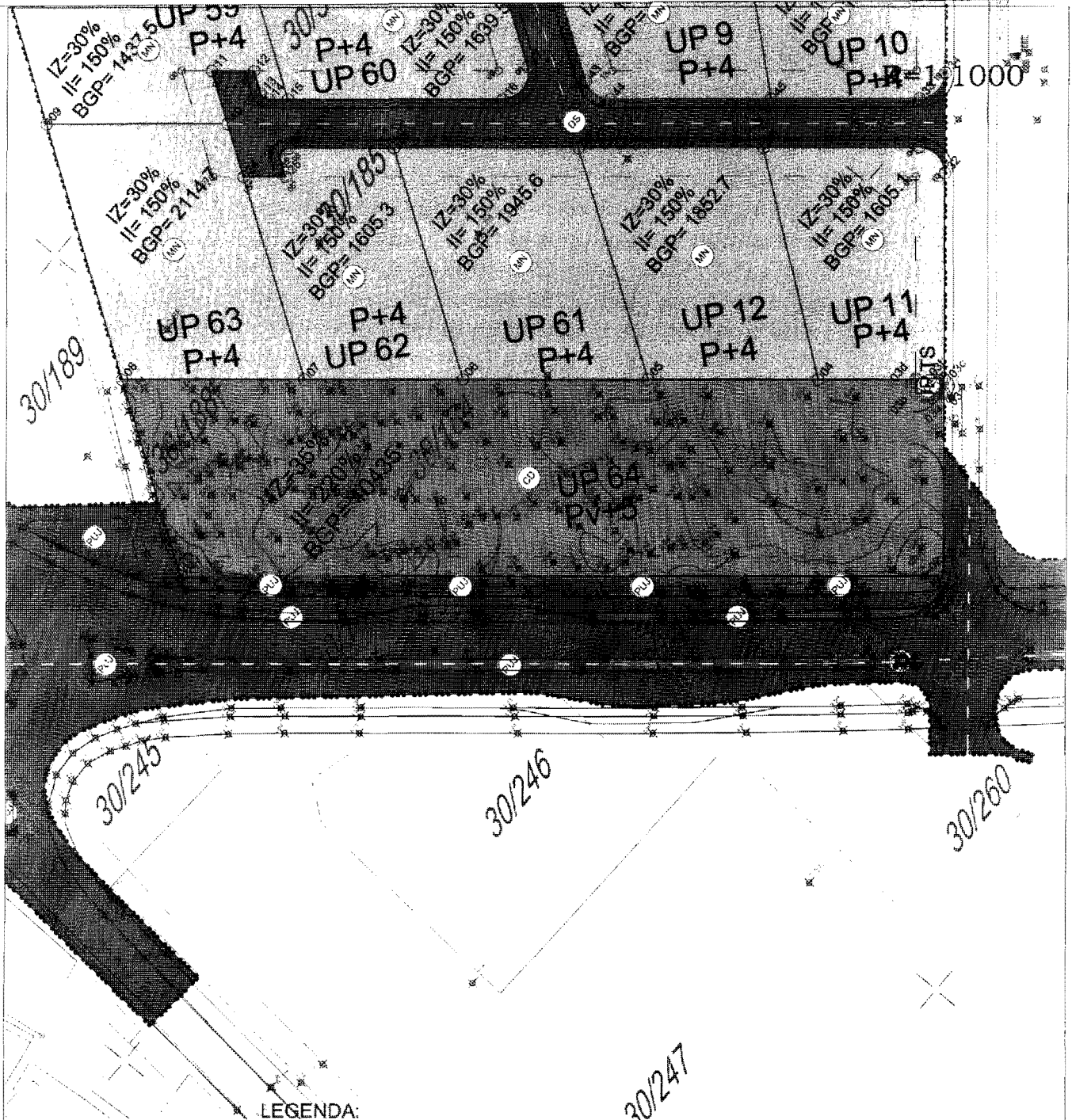
Dostravljeno:
3x imenovanom
1x uz predemt
1x a/a

V.D.SEKRETAR-a,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



liD DUP-a "ULCINJSKO POLJE", u okviru zone B, podzone 3, 7 i 9 za u.p
 50,51,59,60,61,62,63,64,65,66,67,7,8,9,10,11,12,13,14 i bulevara od raskrsnice kod JP "Vodovoda
 i kanalizacija" do novog mosta na Port Mileni i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele
 br.9, 10, 11 i 12, Opština Ulcinj

Karta br.5 "Namjena površina"



SKA LINIJA ISPOD ZEMLJE GLO



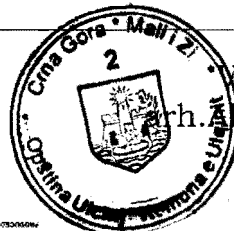
CENTRALNE DJELATNOSTI

SKA LINIJA NA ZEMLJI GL1



MJESOVITA NAMJENA

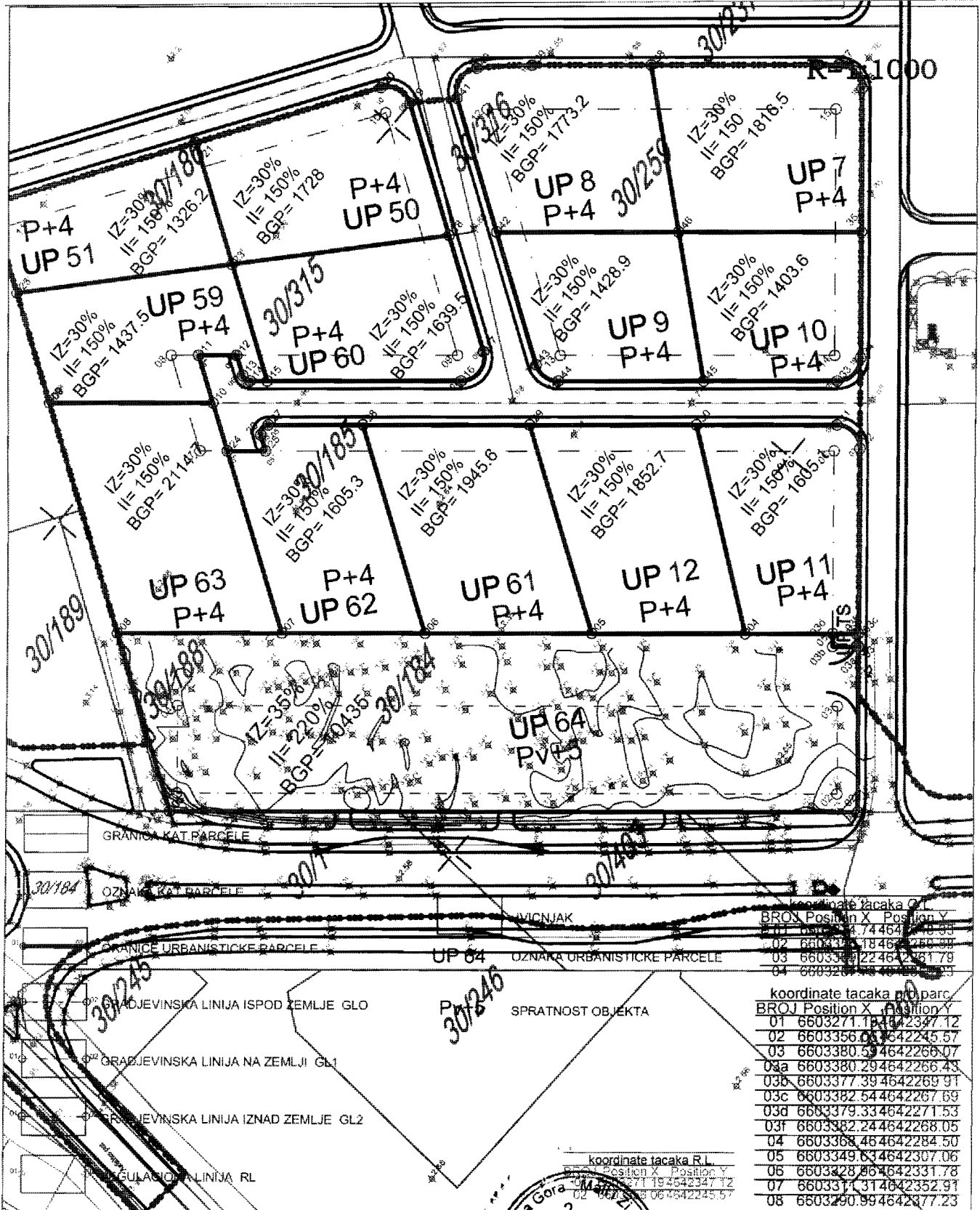
Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing građ.



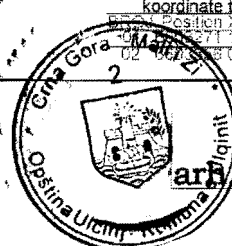
Y.D. Sekretar-a
 Mehmed Dabović dipl.ing.

IID DUP-a"ULCINJSKO POLJE",u okviru zone B, podzone3, 7 i 9 za u.p
50,51,59,60,61,62,63,64,65,66,67,7,8,9,10,11,12,13,14 i bulevara od raskrsnice kod JP "Vodovoda
i kanalizacija" do novog mosta na Port Mileni i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele
br.9, 10, 11 i 12, Opština Ucinj

Karta br.6 "Parcelacija, regulacija i nivelacija"



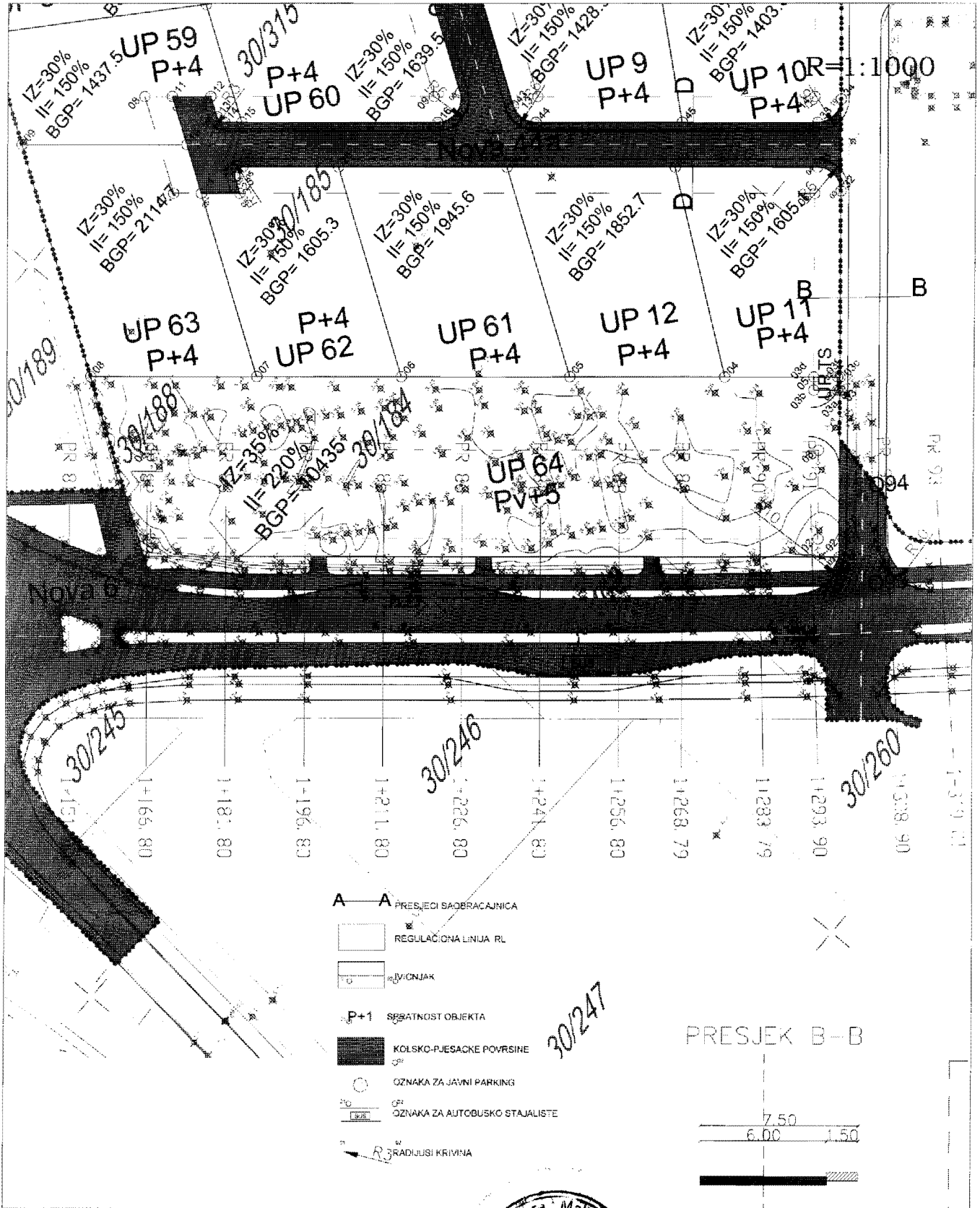
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



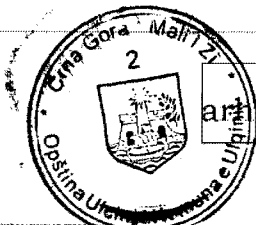
V.D. Sekretar-a
arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

IIID DUP-a "ULCINJSKO POLJE", u okviru zone B, podzone 3, 7 i 9 za u.p
 50,51,59,60,61,62,63,64,65,66,67,7,8,9,10,11,12,13,14 i bulevara od raskrsnice kod JP "Vodovoda
 i kanalizacija" do novog mosta na Port Mileni i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele
 br.9, 10, 11 i 12, Opština Ulcinj

Karta br.7 "Saobraćajna infrastruktura"



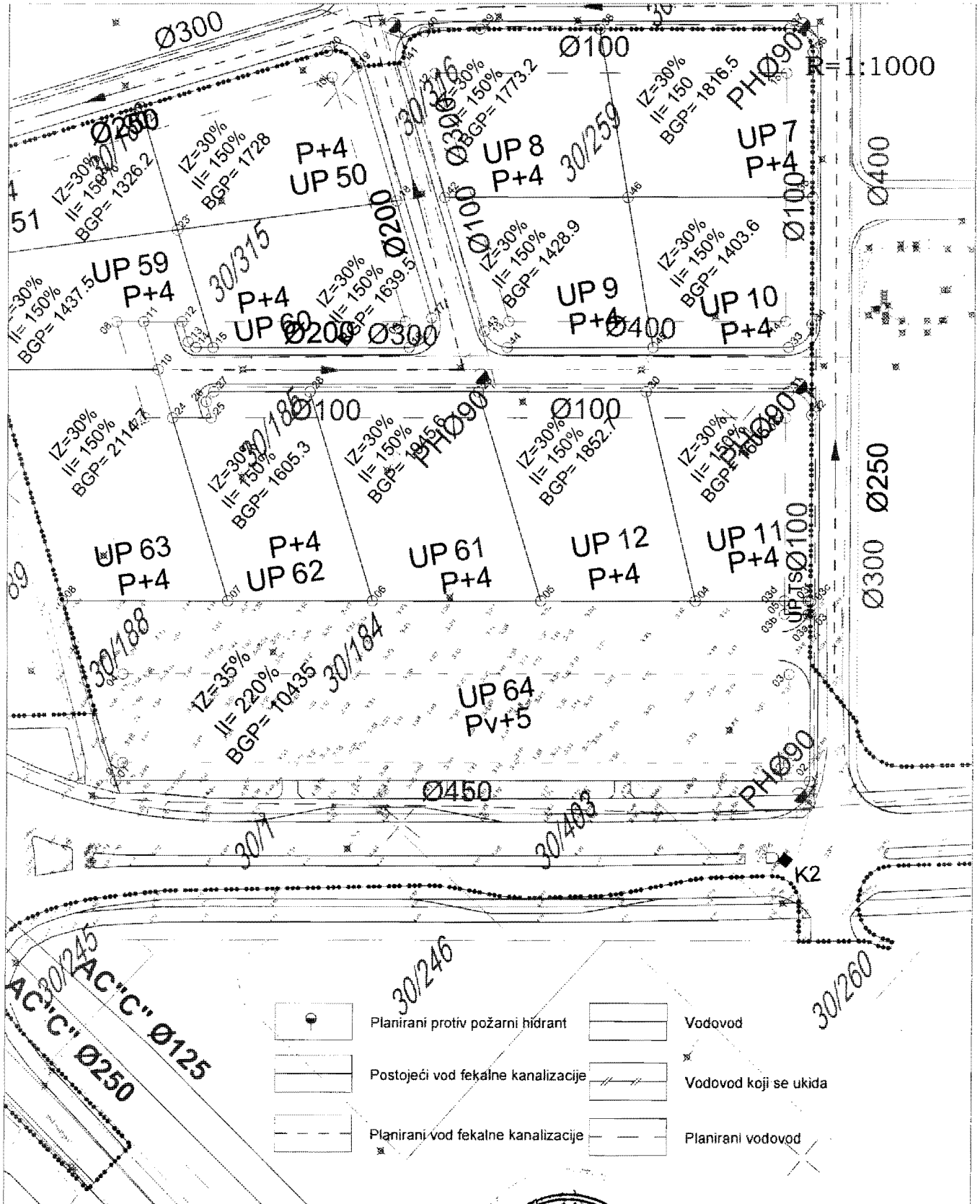
Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



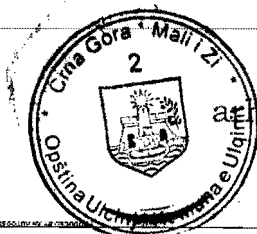
V.D. Sekretar-a
 ar Aleksandar Dabović dipl.ing.

IID DUP-a "ULCINJSKO POLJE", u okviru zone B, podzone 3, 7 i 9 za u.p
 50,51,59,60,61,62,63,64,65,66,67,7,8,9,10,11,12,13,14 i bulevara od raskrsnice kod JP "Vodovoda
 i kanalizacija" do novog mosta na Port Mileni i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele
 br.9, 10, 11 i 12, Opština Ulcinj

Karta br.8 "Hidrotehnička infrastruktura"



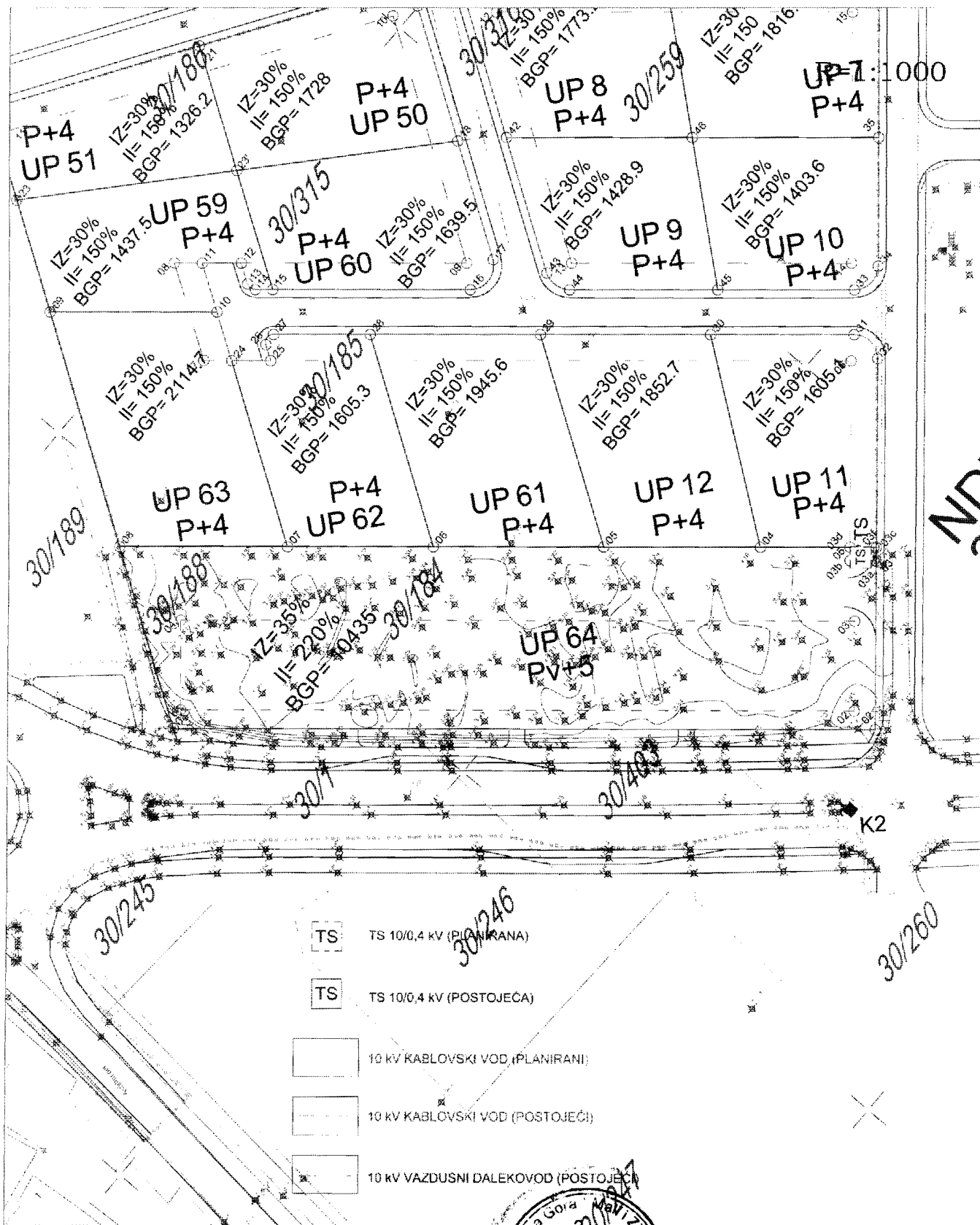
Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing. grad.



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

liD DUP-a"ULCINJSKO POLJE",u okviru zone B, podzone3, 7 i 9 za u.p
 50,51,59,60,61,62,63,64,65,66,67,7,8,9,10,11,12,13,14 i bulevara od raskrsnice kod JP "Vodovoda
 i kanalizacija" do novog mosta na Port Mileni i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele
 br.9, 10, 11 i 12, Opština Ucinj

Karta br.9 "Elektroenergetske instalacije"



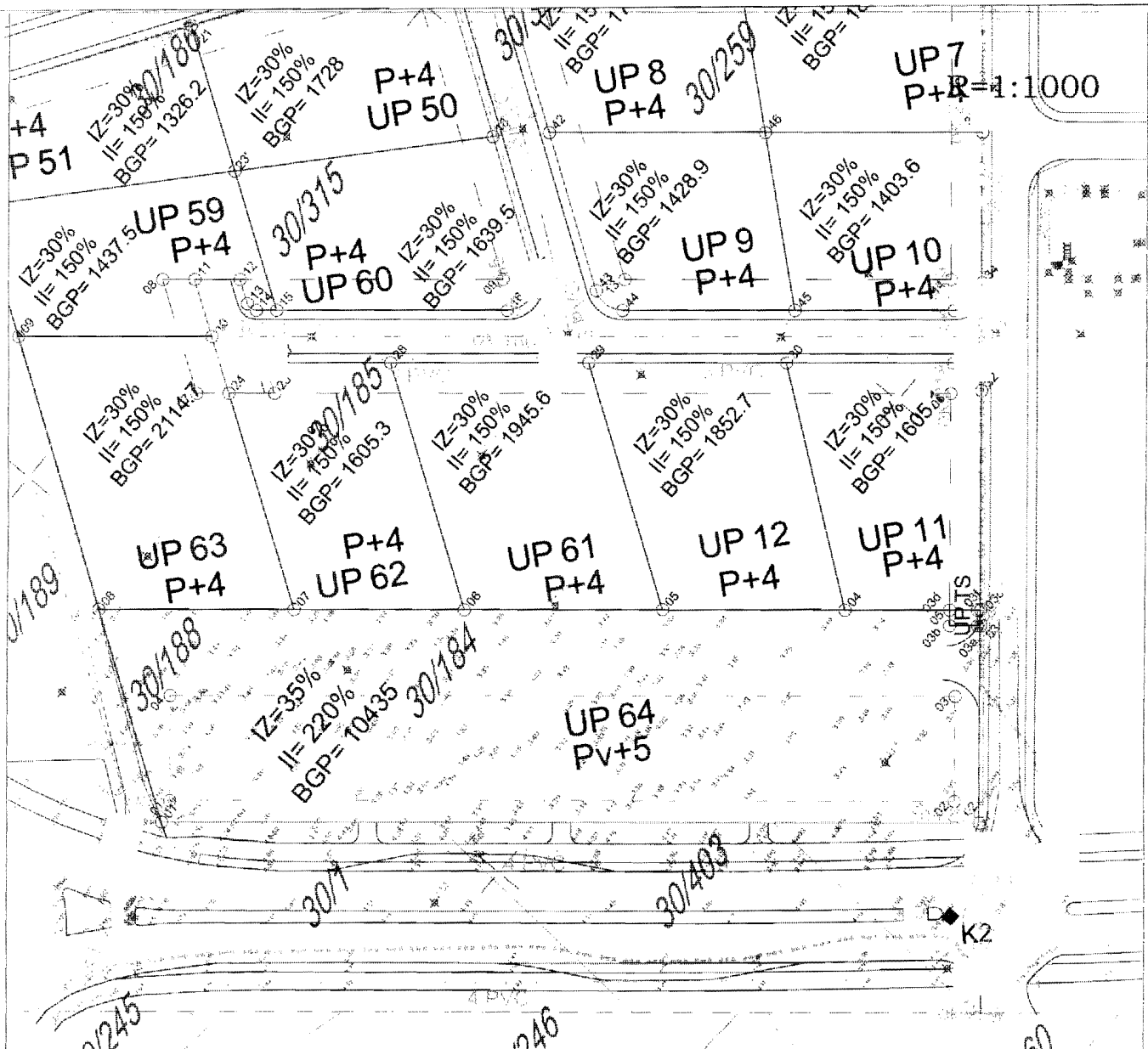
Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

IID DUP-a "ULCINJSKO POLJE", u okviru zone B, podzone 3, 7 i 9 za u.p
 50,51,59,60,61,62,63,64,65,66,67,7,8,9,10,11,12,13,14 i bulevara od raskrsnice kod JP "Vodovoda
 i kanalizacija" do novog mosta na Port Mileni i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele
 br.9, 10, 11 i 12, Opština Ulcinj

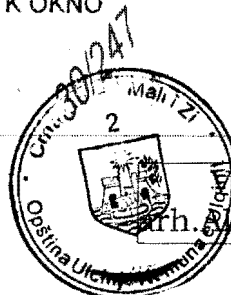
Karta br.10 "TK infrastruktura"



ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO

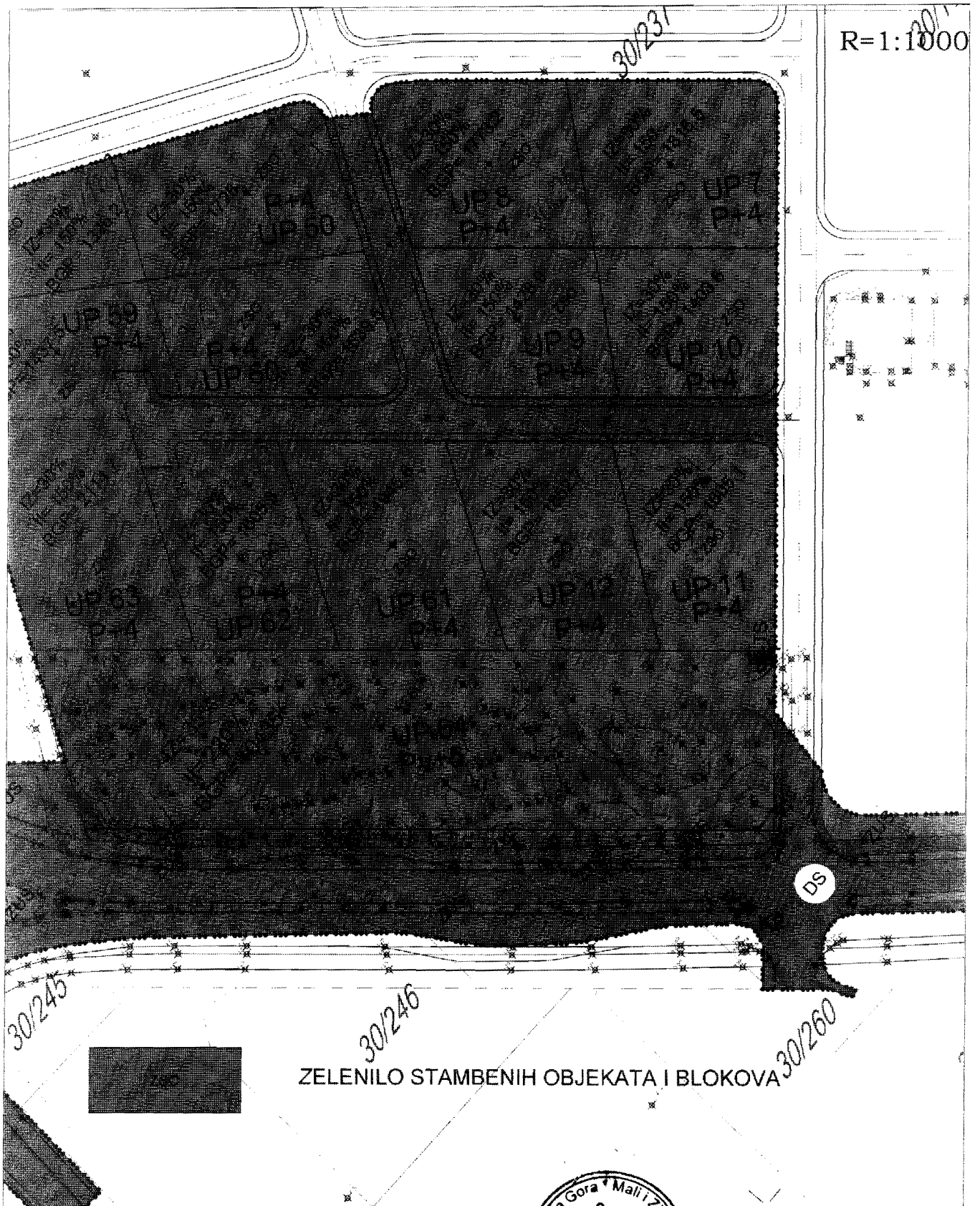
Savjetnik I za urbanizam
 Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



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

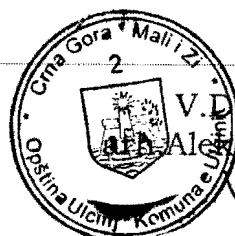
II D DUP-a "ULCINJSKO POLJE", u okviru zone B, podzone 3, 7 i 9 za u.p
50,51,59,60,61,62,63,64,65,66,67,7,8,9,10,11,12,13,14 i bulevara od raskrsnice kod JP "Vodovoda
i kanalizacija" do novog mosta na Port Mileni i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele
br.9, 10, 11 i 12, Opština Ulcinj

Karta br.11 "Pejzažna arhitektura"



ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA

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



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

**PODRUČNA JEDINICA**

ULCINJ

Broj: 108-956-2167/2016

Datum: 04.05.2016

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 460-323/2016 OD 04 05 2016 GOD, ULCINJ, izdaje se

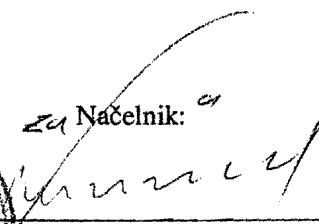
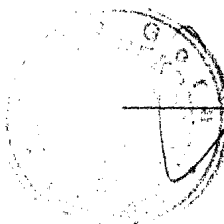
LIST NEPOKRETNOSTI 498 - IZVOD

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 ²	Prihod
30	184		9 67		POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		4798	554.65
								4798	554.65

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
1708983210356	PETRIČEVIĆ RADOMIR MARKO UL.SLOBODE BR.64/6-PODGORICA Podgorica		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

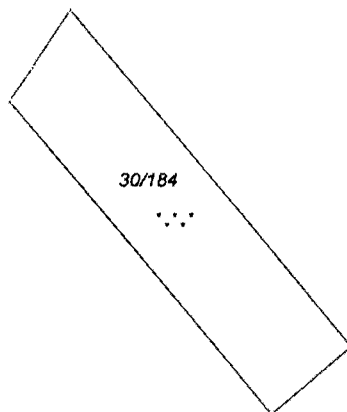
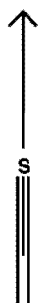
REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za nekretnine
 Područna jedinica ULCINJ
 Katastarska opština ULCINJSKO POLJE

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500

4
642
500
6
603
250

4
642
500
6
603
500



4
642
250
6
603
250

4
642
250
6
603
500

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
30/184	NJIVA	2	POLJE		47	98		
					47	98		

Ulcinj 04 05 2016 god

GEOMETAR
 Jenuz Sella

NAČELNIK
 Čaprići Dževdet dipl. prav