

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.:05-134/1-15  
Ulcinj / Ulqin, 16.03.2015.god.

## **Sukalić Š. Nazmije**

Ulcinj

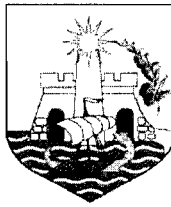
Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističkoj parceli br.4, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“, Opština Ulcinj.

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



**V.D.SEKRETAR-a,**  
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

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.:05-134/1-15  
Ulcinj / Ulqin, 16.03.2015.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, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-91/8-12 od 31.01.2012. godine („Sl.listCG“ br.08/2012– opštinski propisi), na zahtjev **Sukalić Dželal**, izdaje:

### **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za individualno stanovanje (porodično) na urbanističkoj parceli br. 4, koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 3670/2 i 3670/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“, Opština Ulcinj**

### **POSTOJEĆE STANJE:**

Na grafičkom prilogu br.05 "Analiza postojećeg stanja i oblici intervencija" prikazana je katstarska parcela br. 3670 KO Ulcinj, kao površina bez izgrađenog objekta, za novoplaniranu urbanističku parcelu br.4.

## PLANIRANO STANJE

Na osnovu "Situacije urbanističke parcele br.4", urbanističku parcelu br.4, površine od 318,00m<sup>2</sup>, formiraju:

- dio katastarske parcele br.3670/2 sa Lista nepokretnosti br.3794 KO Ulcinj, svojina 1/1 Sukalić Š. Nazmije iz Ulcinja, površine od 305,00m<sup>2</sup> i
- dio katastarske parcele br.3670/1 sa Lista nepokretnosti br.3794 KO Ulcinj, svojina 1/1 Sukalić Š. Nazmije iz Ulcinja, površine od 13,00m<sup>2</sup>.

Za navedenu urbanističku parcelu br.4 planom je predviđena izgradnja novog objekta po definisanim parametrima koji su opisani u daljem tekstu ovih Urbanističko tehničkih uslova.

## MODEL PLANA I PROGRAMSKI POKAZATELJI

### Stanovanje

Planerski pristup za ovu zonu je išao u sljedećim pravcima:

- **izgradnja novih objekata** na slobodnim prostorima (slobodnostojeći, dvojni, manji objekti sa više stanova, objekti višeporodičnog stanovanja);
- **ulična mreža** je planirana za rekonstrukciju uz infrastrukturno opremanje, u cilju modernizacije, a na osnovu kontinuiteta tradicije;
- u pogledu **materijalizacije**, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine djelove objekata (napr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

### Programski pokazatelji:

Namjena planiranog objekta je **površina za individualno stanovanje (porodično)** - grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.6 - namjena površina.

Prema Izmjenamm i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“, u okviru urbanističke parcele br.4, planirano je izgradnja objekta sa sledećim parametrima:

### Planski parametri za novoplanirane objekte;

Br. UP	Površina UP (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzet.	Max. poovršina prizemlja (m <sup>2</sup> )	Indeks izgrađen	Max. BRGP (m <sup>2</sup> )	Namjena	Max. Spratnost
4	318,00	0,4	127,20	1,2	381,60	stanovanje-poslovanje-turizam	P+1+Pk

**Gabarit objekta:** Planirani gabariti objekata je prikazan na kartu br.7 - Parcelacija i UTU – grafički prilog ovih uslova.

Max. bruto građevinska površina prizemlja je 127,20 m<sup>2</sup> (indeks zauzetosti 0.4)

Max. bruto građevinska površina objekta 381,60 m<sup>2</sup> (indeks izgrađenosti 1.2)

**Spratnost planiranih objekata:** max. sprstnost objekata je:

- P+1+Pk (prizemlje, sprat i podkrovlje), prikazane u grafičkom prilogu kroz kartu br.7 „Parcelacije i regulacije“.

**Krov:** Krov raditi kosi, dvovodan sa blagim nagibom ili projektovati ravan krov.

U slučaju projektovanja ravnog krova daje se mogućnost da se umjesto potkrovne etaže predvidi sprat. U tom slučaju projektovati neprohodan ravan krov.

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

### Parcelacija i regulacija

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 saobraćajnicama 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 dat je kao poseban grafički prilog na karti br.08 "Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele" kao i na skici "Situacija urbanističke parcele br.4" izrađenoj od strane geometara ovog Sekretarijata, priloženih uz ove Urbanističko tehničke uslove.

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.

Koordinatne tačke građevinske linije GL28 i GL29, za predmetnu urbanističku parcelu br.4 date su na karti br.08a "Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija" kao i na skici "Situacija urbanističke parcele br.4", priloženih uz ove Urbanističko tehničke uslove.

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.

Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispuste-erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m.

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 atmosfertske 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.

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.

Napomena: Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:

- U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati na donjoj.
- Ukoliko je kolski prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena).

## Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova

### Planirani objekti

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

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje i dijelova objekata za turizam.
- Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno.
- Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum **2 m**. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.
- 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.
- **Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne sa blagim nagibom ili projektovati ravan krov.**
- 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 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.

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

### **Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:**

- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.
  - Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.
- Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

### **Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:**

- Na području koje pokriva DUP moguća je gradnja objekata uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)
- Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.
- Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

### **Uređenje urbanističke parcele:**

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

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od **1, 50** m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do **2, 00** m.

### **Oblikovanje prostora i materijalizacija:**

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 i 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.

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

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve 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.

## **SAOBRAĆAJ**

### **Saobraćaj u mirovanju:**

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m<sup>2</sup> poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).

Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.

## **PEJZAŽNA ARHITEKTURA**

### **Zelenilo individualnih stambenih objekata**

Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

### **Smjernice za uređenje:**

- svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 40% zelenih, nezastrtih površina
- maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo
- prostor organizovati na principu dvije funkcionalne cjeline: prednji dio prema ulici (predvrt) i unutrašnji dio (vrt)
- predvrt reprezentativno urediti kao dekorativnu površinu sa živom ogradom, soliternim stablima, parternim grupacijama žbunastih vrsta, cvijetnim gredicama, njegovanim travnjakom i zelenim fasadama (puzavice)
- u vrtu planirati prostor za intimni odmor, igru djece, pergole sa dekorativnim puzavicama, odrine, zasade voćnih vrsta (masline, agrumi, nar, smokva) i manje gredice sa povrćem
- fasada i terasa objekata ukasiti pergolama sa dekorativnim puzavicama
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem
- rubne djelove parcele izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote

- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, denivelaciju riješiti terasasto sa podzidama i stepenicama
- podzide graditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suvozid ili sa upuštenim spojnicama)
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste.

## **MJERE ZAŠTITE**

### **Mjere zaštite kulturne baštine**

- Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Republički zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu.

### **Zaštita od požara:**

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, je planiran i obezbijeden prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou DUP-a rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

### **Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije:**

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

## **INŽINJERSKO – GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA**

Uopšte uzeto, geološki sastav terena područja kojeg pokriva DUP je dosta jednoličan. Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije:

- *gornje-kredni krečnjaci i dolomiti i*
- *srednje eocenski krečnjaci*
- *grudvasti i kvrgavi krečnjaci*
- *eoceni fliš-pokriven deluvijalnim glinovitim sedimentima*

Krečnjaci su osnovna stijenska masa, dok su dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti rjeđe zastupljeni. Deluvijalni glinoviti sediment je prisutan u ravanskim dijelovima.

Prema vodopropusnosti, krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti.



Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju pretežno V-VI kategoriji iskopa (razbijanje se vrši trnokopom, čuskijama, klinovima uz povremenu upotrebu eksploziva).

Teren područja je prema postojećim studijama uglavnom karakterisan kao stabilan i uslovno stabilan teren.

Stabilan teren je teren na kome prirodni činioci i djelatnost čovjeka ne mogu izazvati poemećaj stabilnosti. U ovu kategoriju spadaju krečnjačke i dolomitične krede i eocenski krečnjaci, izuzev neposrednog oboda prema moru. Nestabilni teren je teren koji je stabilan u prirodnim uslovima, ali pri izvođenju inženjersko geoloških radova, ili pri izrazitim promjenama prirodnih činilaca može da postane nestabilan.

Obavezna je izrada geo-mehaničkih elaborata, koji će između ostalog, dati potrebne projektne podatke o nosivosti i kvalitetu tla.

### **Seizmičke karakteristike područja**

Analize učestalosti pojavljivanja zemljotresa u funkciji magnitude ukazuje da za područje Ulcinja autohtono žarište izražava znatno viši nivo seizmičke opasnosti od ostalih bliskih ili udaljenih seizmogenih zona. Tako na primjer kumulativna distribucija magnituda za autohtono seizmoaktivno područje predviđa, u povratnom periodu od 100 godina, generisanje potresa sa magnitudom od  $M=7.4$  stepeni Richterove skale, odnosno potres koji bi po snazi bio nešto jači od zemljotresa iz 1979 godine, dok u istom intervalu vremena širi region može proizvesti potres sa maksimalnom magnitudom od  $M=6.9$ .

Osnovni stepen seizmičkog inteziteta, odnosno očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa na osnovnoj stijeni, treba usvojiti  $I = 9MCS$ .

### **Seizmički - projektni parametri**

Područje koje pokriva DUP ("Meterizi 3"), na osnovu karte stabilnosti terena svrstano je u stabilne do uslovno stabilne terene.

Prema kriterijumima seizmičke mikrorejonezicije u zavisnosti od kvaliteta tla odvojene se podzone sa karakterističnim vrijednostima seizmičkih koeficijenata.

Područje Dup-a spada u seizmičke podzone 9a i 9a(n-1)(Meterizi).

**Seizmička podzona 9a** - Obuhvata terene miocenskih krečnjaka i terene eocenskih flišnih sedimenata tla. Seizmički koeficijent iznosi  $K_s=0.08$ .

Podzone n, i n-1, označavaju uslovno nestabilne terene, padine koje su sa inženjersko – geološkog aspekta uslovno stabilne. Na njima se mogu javiti lokalne nestabilnosti kao posljedica zasjecanja terena pri pripremi terena i lokacije za gradnju objekta.

***Na osnovu gore navedenog da se zaključiti da projektni koeficijent seizmičkog intenziteta za područje koje pokriva DUP treba da bude :  $K_s= 0.10$***

Za projektovanje EUROCODOM (Eurocode 8) za lokaciju DUP-a nije urađena seizmička mikrorejonezicija tj. nema podataka u projektinm ubrzanjima za povratni period od 95 i 475 godina.

U nedostatku tih podataka za projektovanje individualnih stambenih objekata može se koristiti Karta seizmičkog hazarda Crne Gore za povratni period od 475 godina.

**Projektno ubrzanje tla za period od 475 godina po gore navedenoj karti je 0.30-0.34g.(za projektovanje Eurocodom)**

U svakom slučaju preporučuje se izrada geo-seizmičkih elaborata koji će dati tačnije vrijednosti ag - projektnog ubrzanja, tačniju kategorizaciju tla itd.

### **Seizmički rizik**

Objekti i drugi urbani elementi pogođeni zemljotresom trpe različita oštećenja u zavisnosti od sopstvenih dinamičkih osobina, kvaliteta gradnje, projektovanja ali i od intenziteta zemljotresa. To znači da objekti posjeduju različite stepene povredljivosti ili vulnerabiliteta. Rezultat jednovremenog tretmana pomenutih elemenata u zavisnosti od vjerovatnoće ponavljanja zemljotresa, tj međusobne zavisnosti pojave zemljotresa i njihovog djelovanja na cjelokupnu ljudsku aktivnost, izražena je seizmičkim rizikom.

Nivo seizmičkog rizika predstavlja nivo povredljivosti objekata odnosno urbane cijeline za odgovarajući vremenski period, intezitet i vjerovatnoću zemljotresa.

### **KLIMATSKE KARAKTERISTIKE:**

Da bi se upoznale klimatske prilike određenog područja moraju se sagledati kretanja pojedinih klimatskih elemenata, pa je, u tom cilju, dat prikaz prosječnih vrijednosti osnovnih klimatskih elemenata za šire područje Ulcinja.

**Temperature** - Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori.

Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.

**Oblačnost** - zavisi od udaljenosti mjesta od mora, od nadmorske visine, i od temperature. Od oblačnosti zavisi zagrijavanje tla.

Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.

**Osunčavanje** - Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.

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

Na području Ulcinja naj sušniji mjesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.

**Vjetrovi** - nastaju usled promjena u vazдушnom pritisku. Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini.

Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom.

### **POSEBNI USLOVI:**

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

II. 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).

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

IV. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen 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.

V. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obzbediti od nadležnog javnog preduzeća – Telekomunikacioni centar Ulcinj. Tk instalacije projektovati i izvršiti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

VI. 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.

VII. 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.

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

IX. 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-nact)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.113/1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temelje gradjevinskih objekata.

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

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

**Održiva gradnja uključuje:**

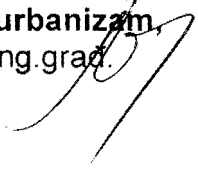
- Upotrebu gradjevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena 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.
- Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualna izvršiti preliminarna arheološka ispitivanja.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13 i 33/14 Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG", br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih su 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“ i "Situacije urbanističke parcele br.4" u R=1/500.

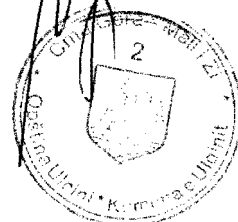
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

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

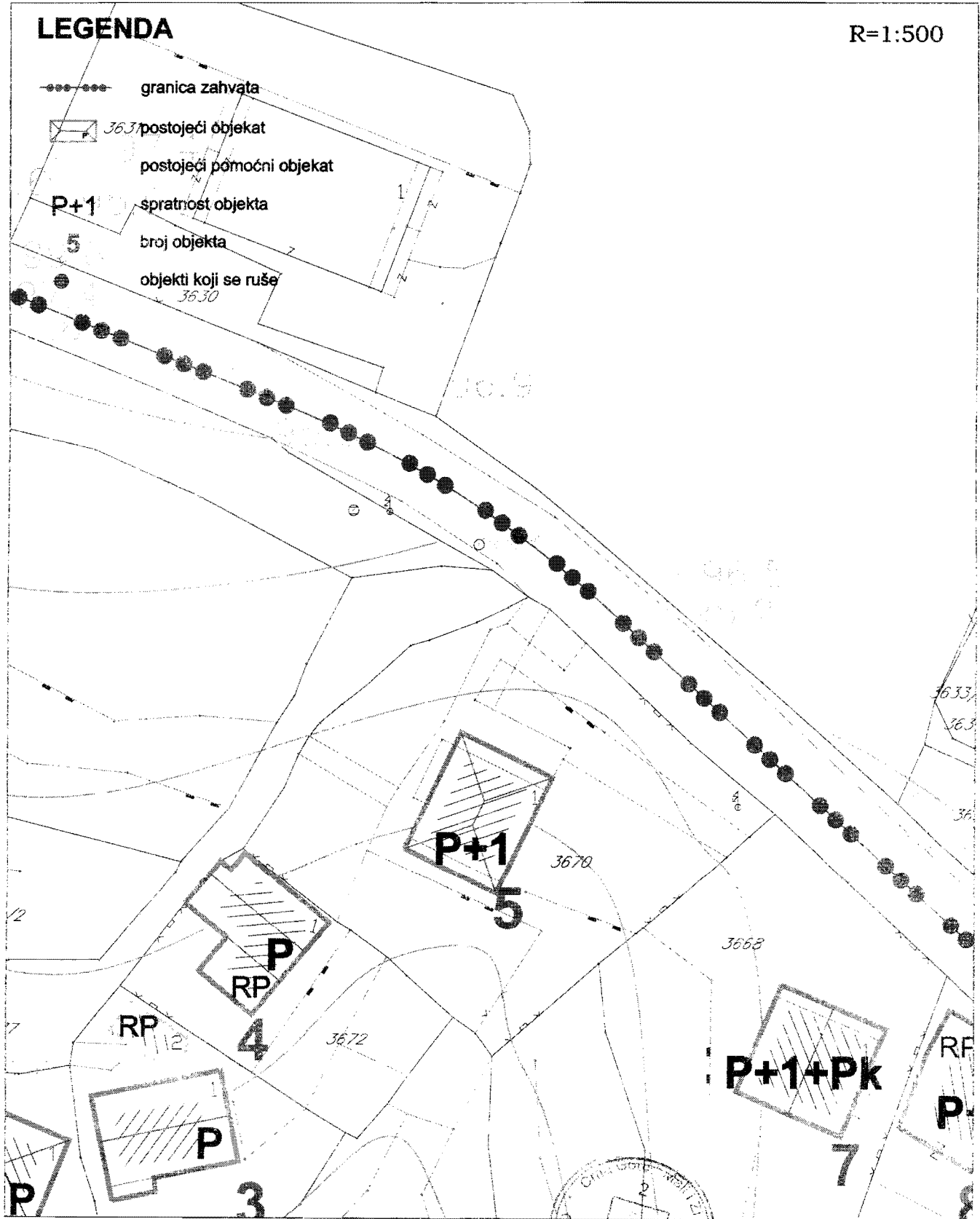


**V.D. SEKRETAR-a,**  
 Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

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



# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3" Karta br.5 analiza postojećeg stanja i oblici intervencija

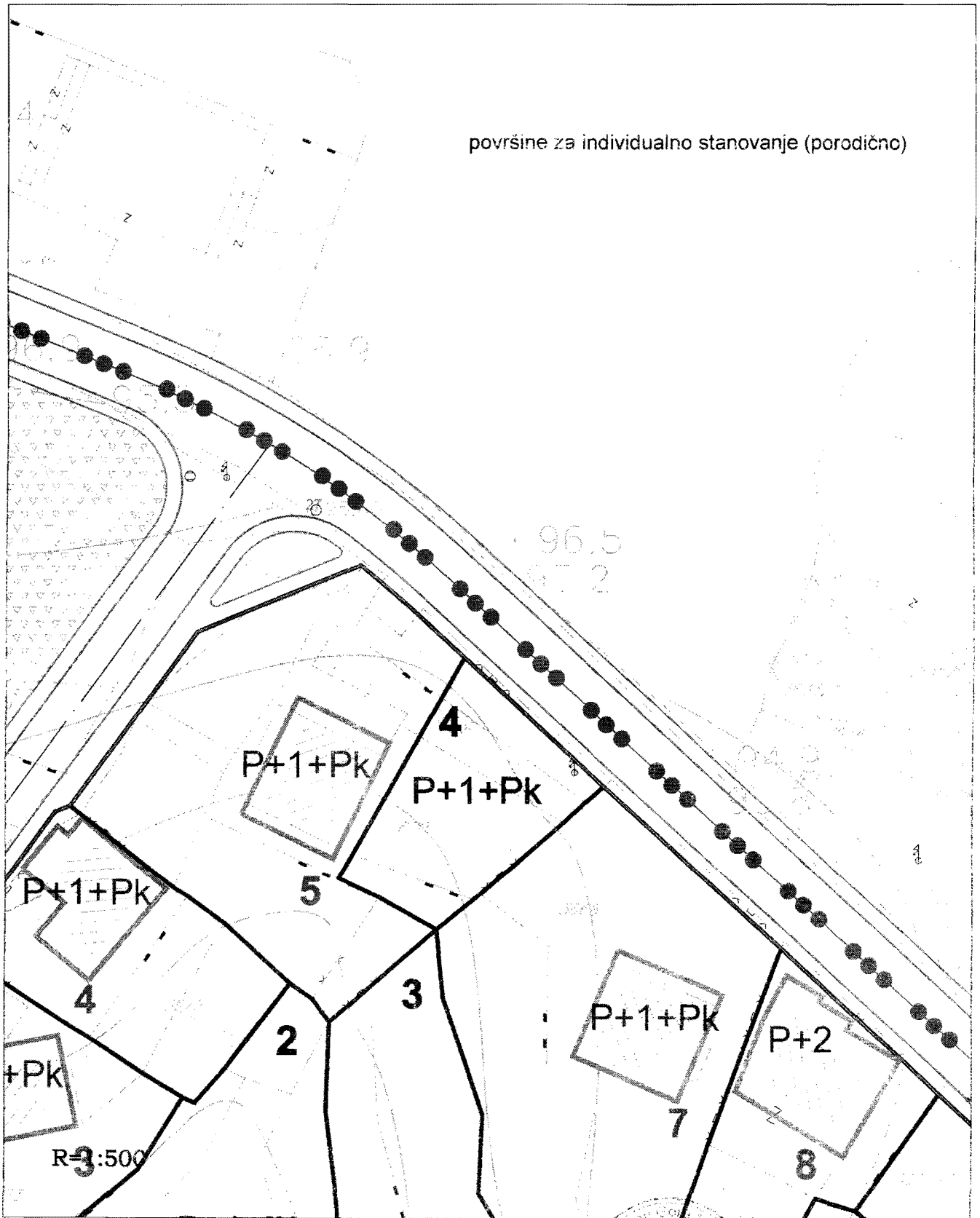


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D/ Sekretar-a  
Mustafa Čovana dipl.ing.maš.

Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3"  
Karta br. 6 namjena površina

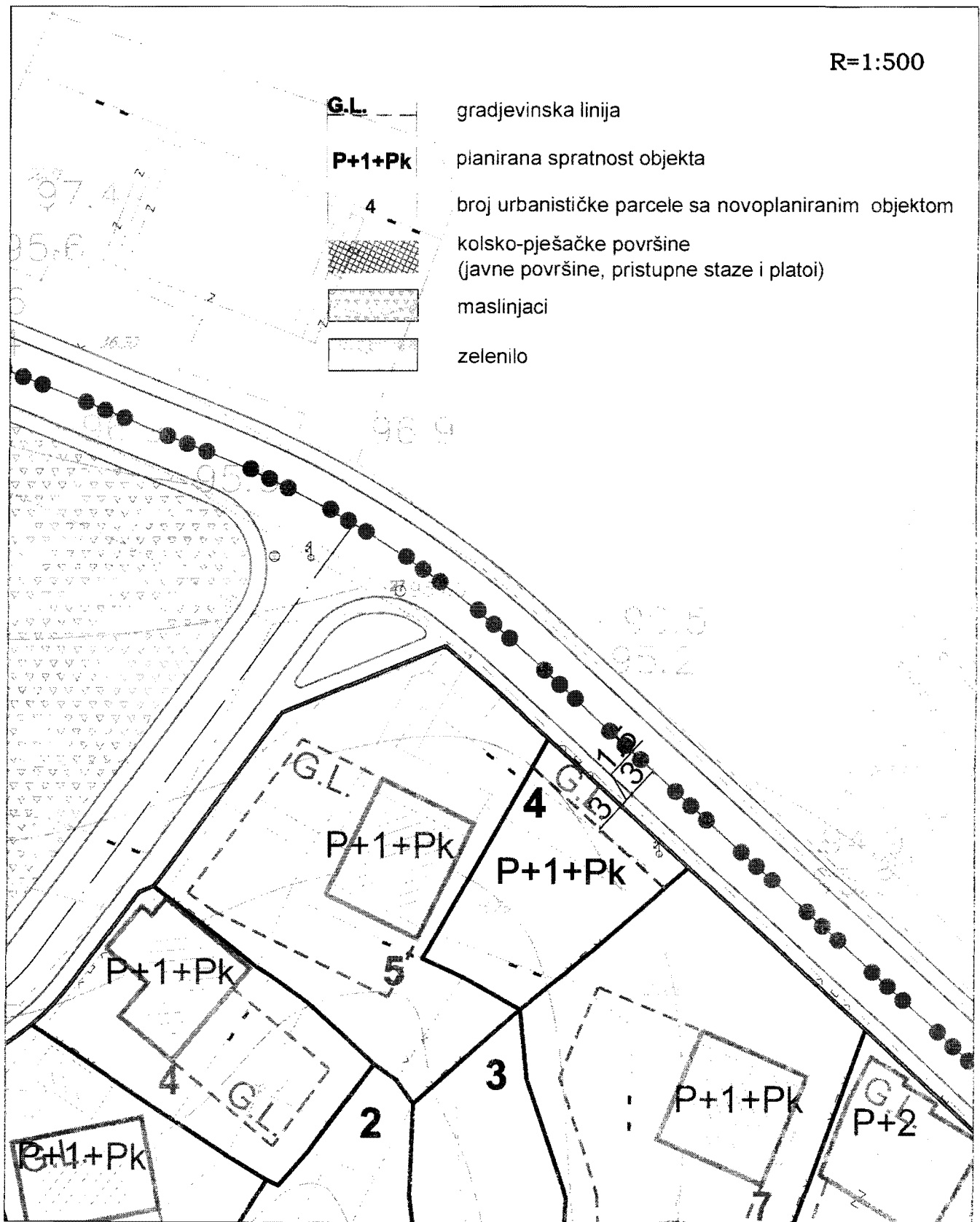


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3" Karta br.7 Parcelacija i regulacija

R=1:500



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

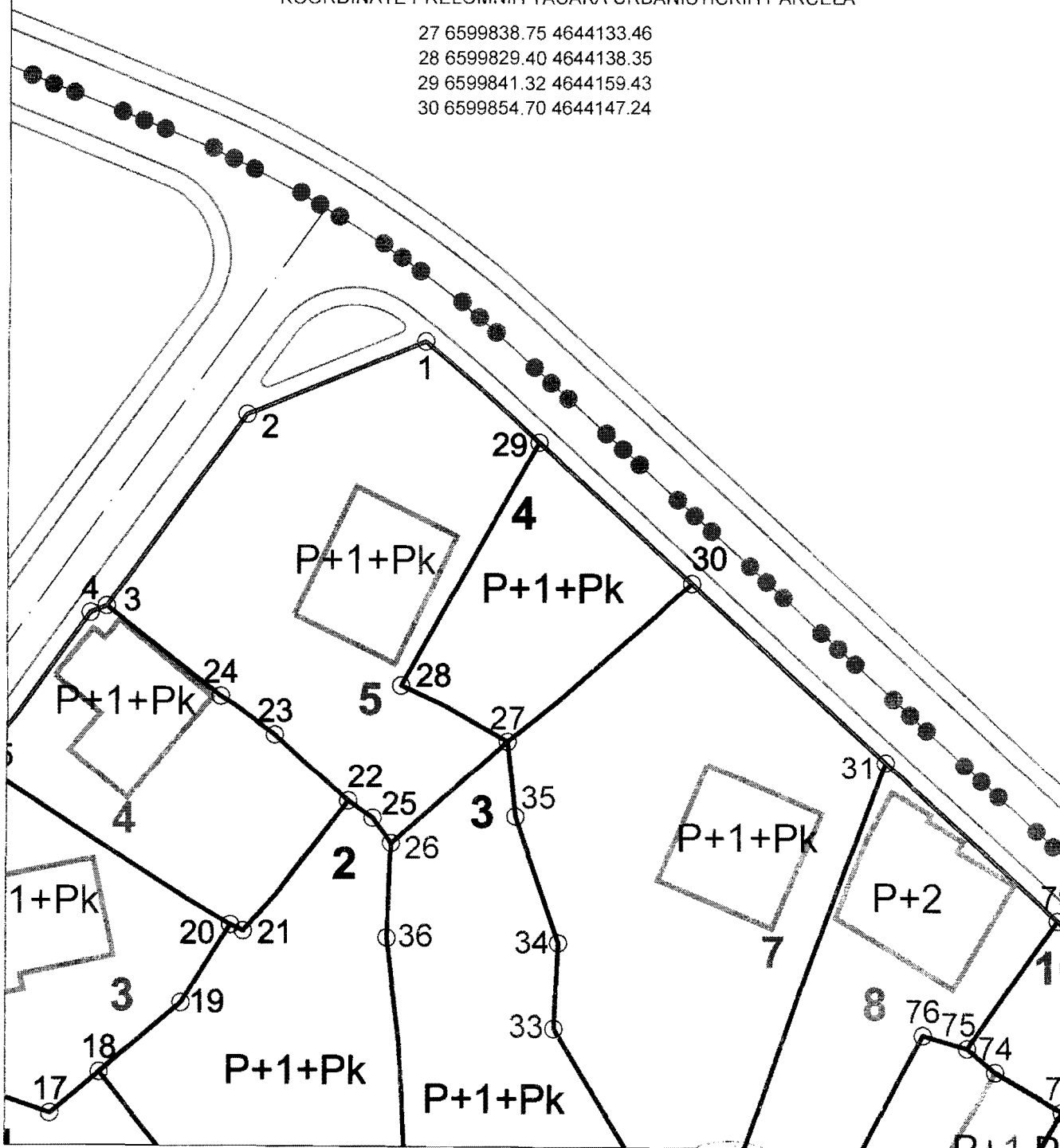
V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3" Karta br.8 Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela

R=1:500

## KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

27 6599838.75 4644133.46  
28 6599829.40 4644138.35  
29 6599841.32 4644159.43  
30 6599854.70 4644147.24



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

2  
V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

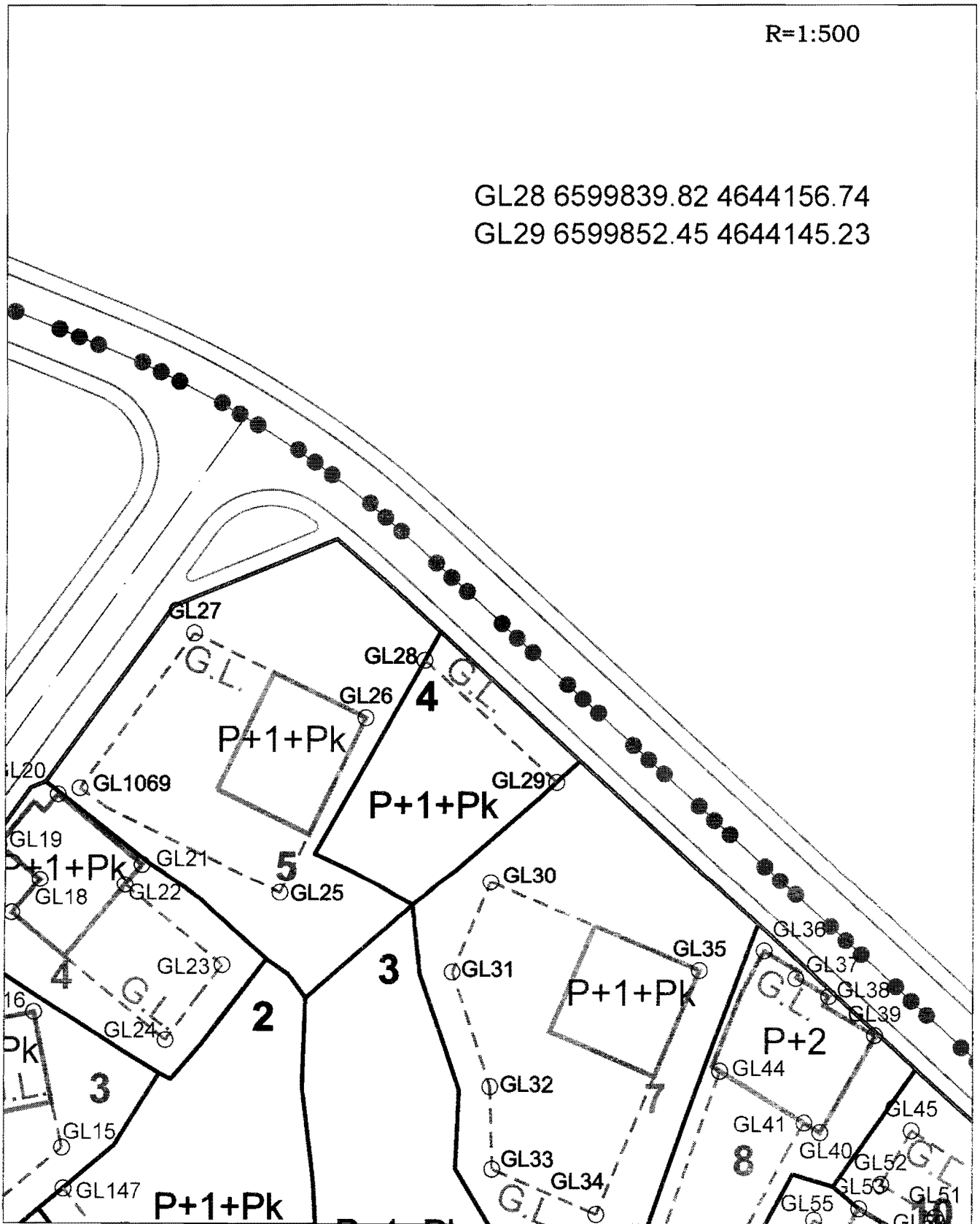


Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3"  
Karta br.8a koordinate prelomnih tačaka  
građevinskih linija

R=1:500

GL28 6599839.82 4644156.74

GL29 6599852.45 4644145.23

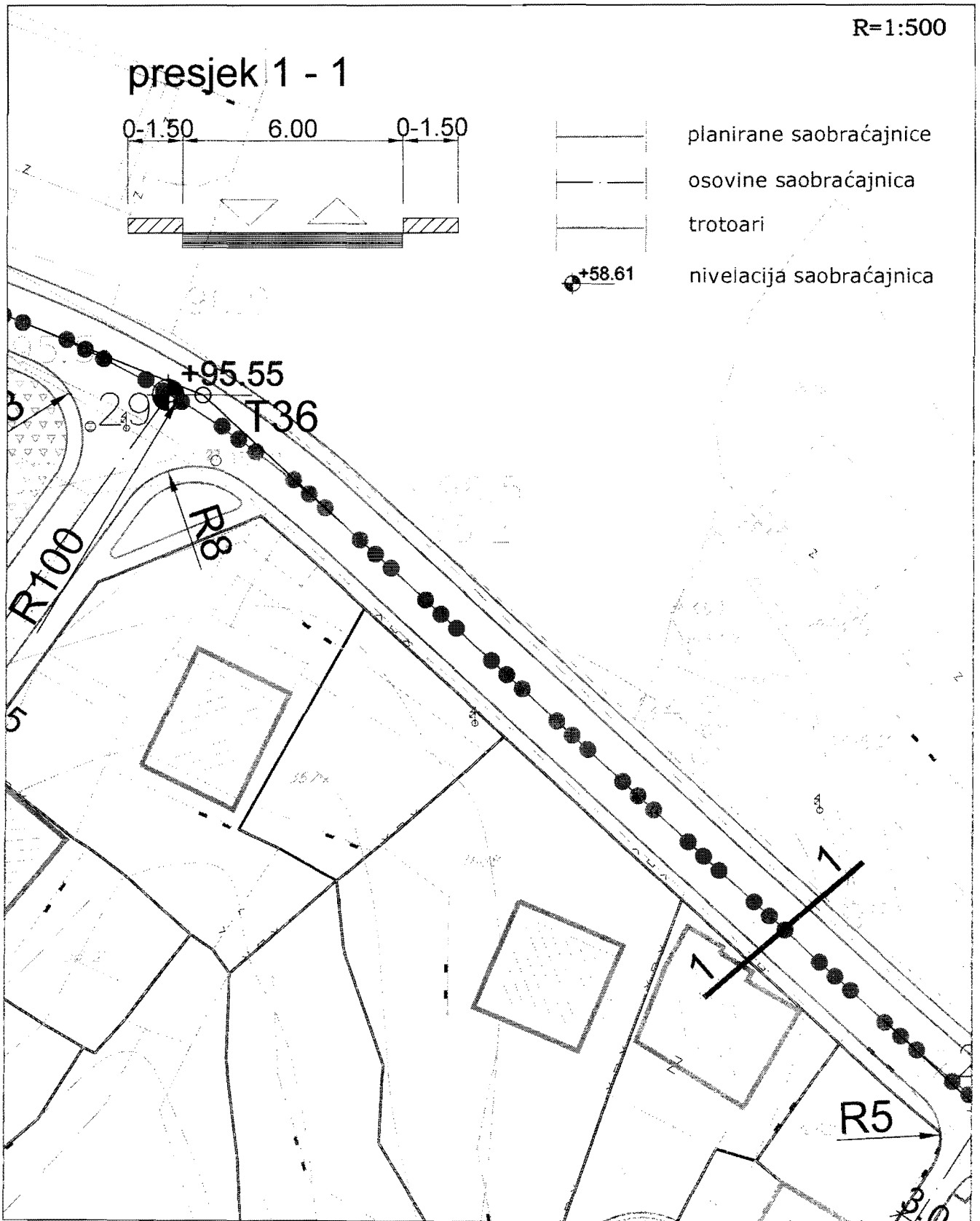


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3" Karta br.9 Saobraćaj

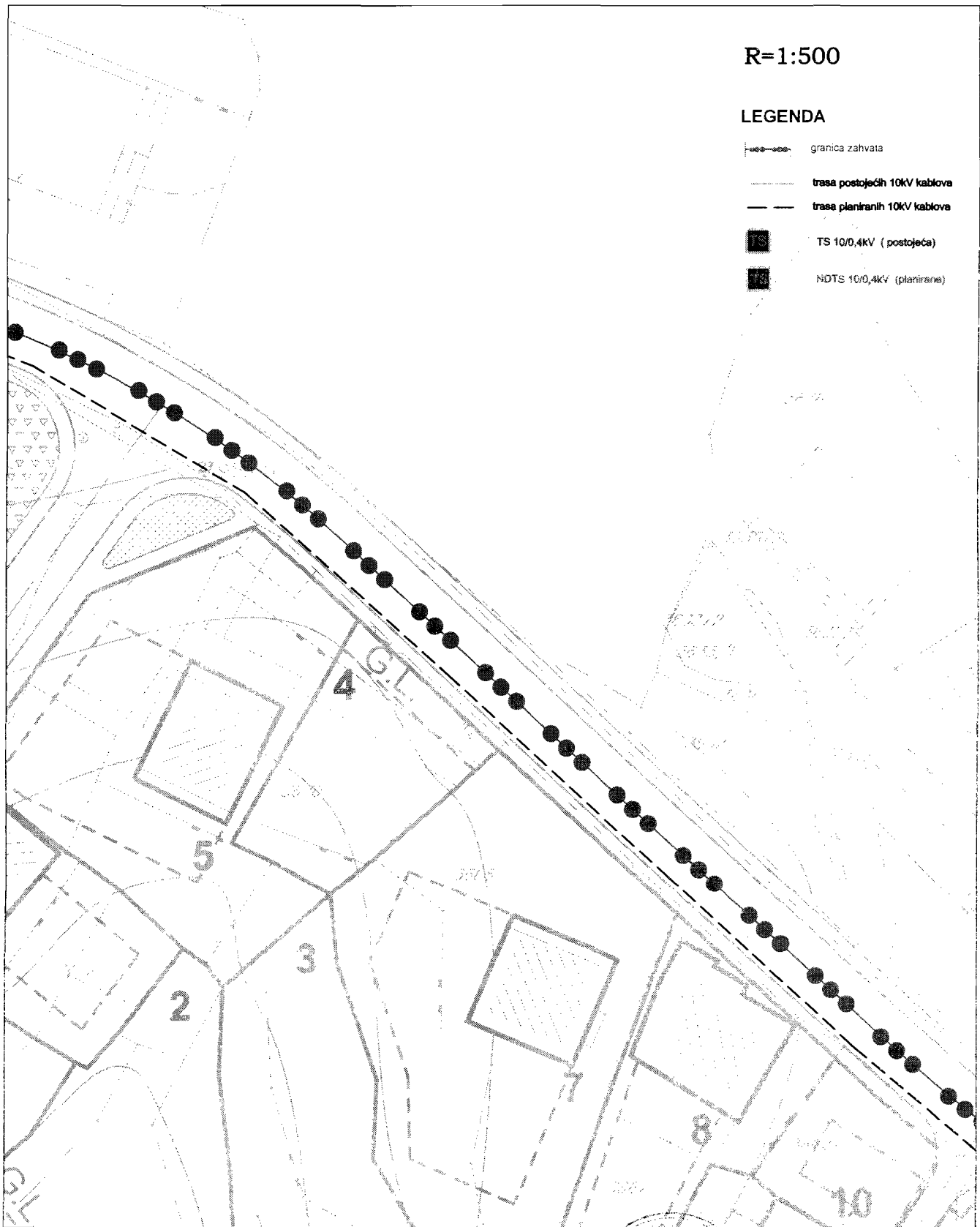


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3" Karta br.10 Elektroenergetika



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

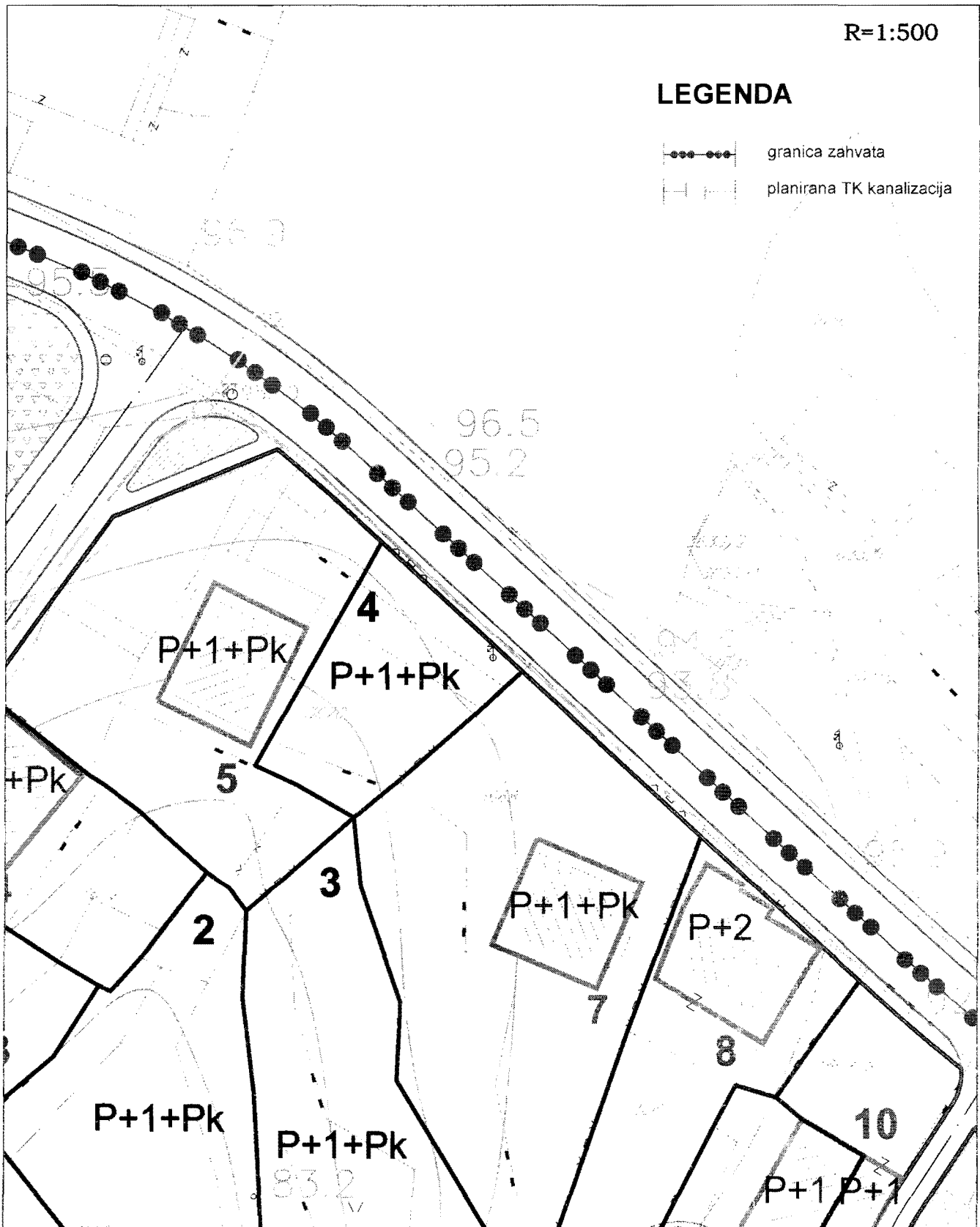
V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3" Karta br.11 TK infrastrukture

R=1:500

## LEGENDA

- granica zahvata
- +—+— planirana TK kanalizacija





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

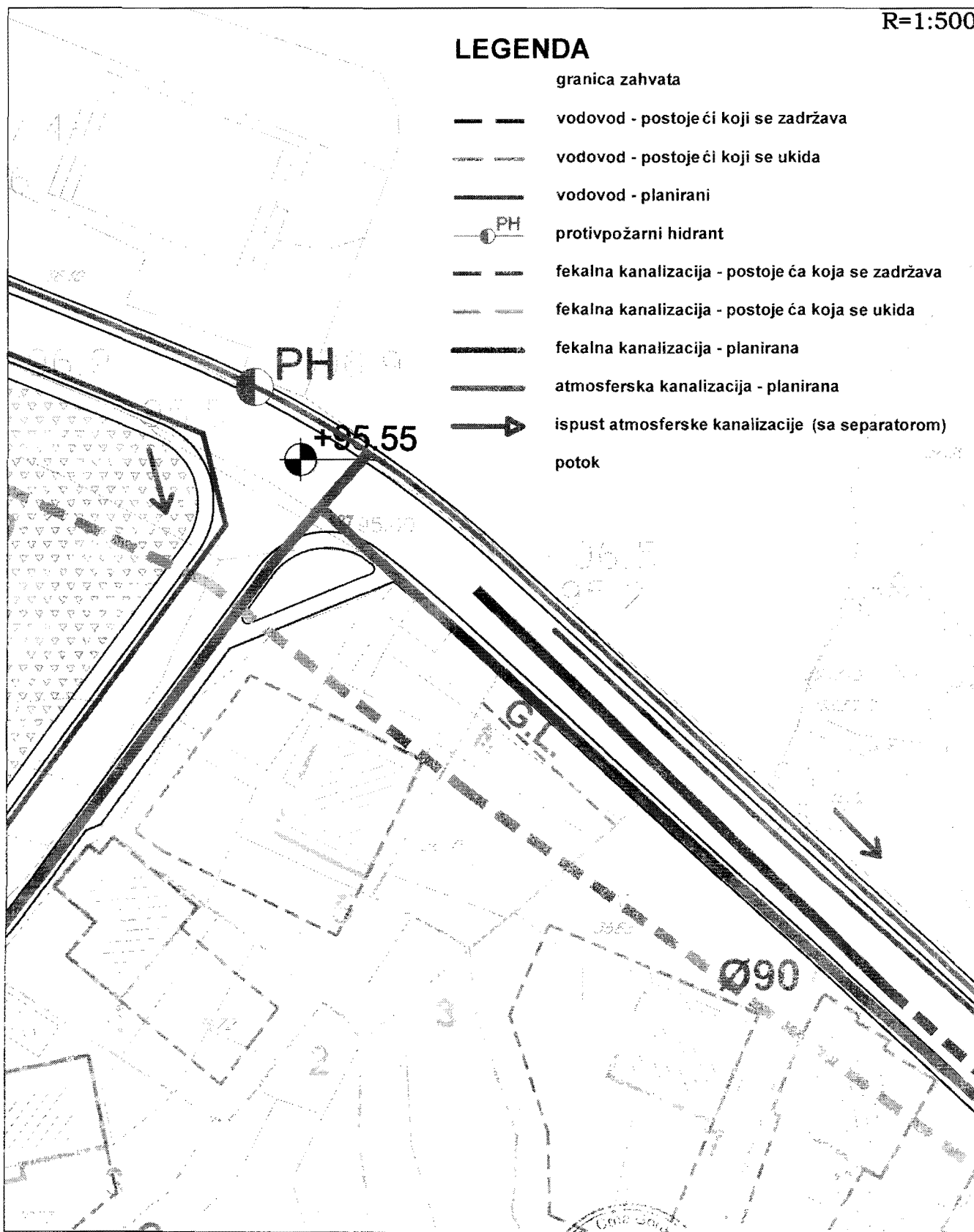
2 V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3" Karta br.12 hidrotehnička infrastruktura

R=1:500

## LEGENDA

-  granica zahvata
-  vodovod - postojeći koji se zadržava
-  vodovod - postojeći koji se ukida
-  vodovod - planirani
-  protivpožarni hidrant
-  fekalna kanalizacija - postojeća koja se zadržava
-  fekalna kanalizacija - postojeća koja se ukida
-  fekalna kanalizacija - planirana
-  atmosferska kanalizacija - planirana
-  ispušnik atmosferske kanalizacije (sa separatorom)
-  potok



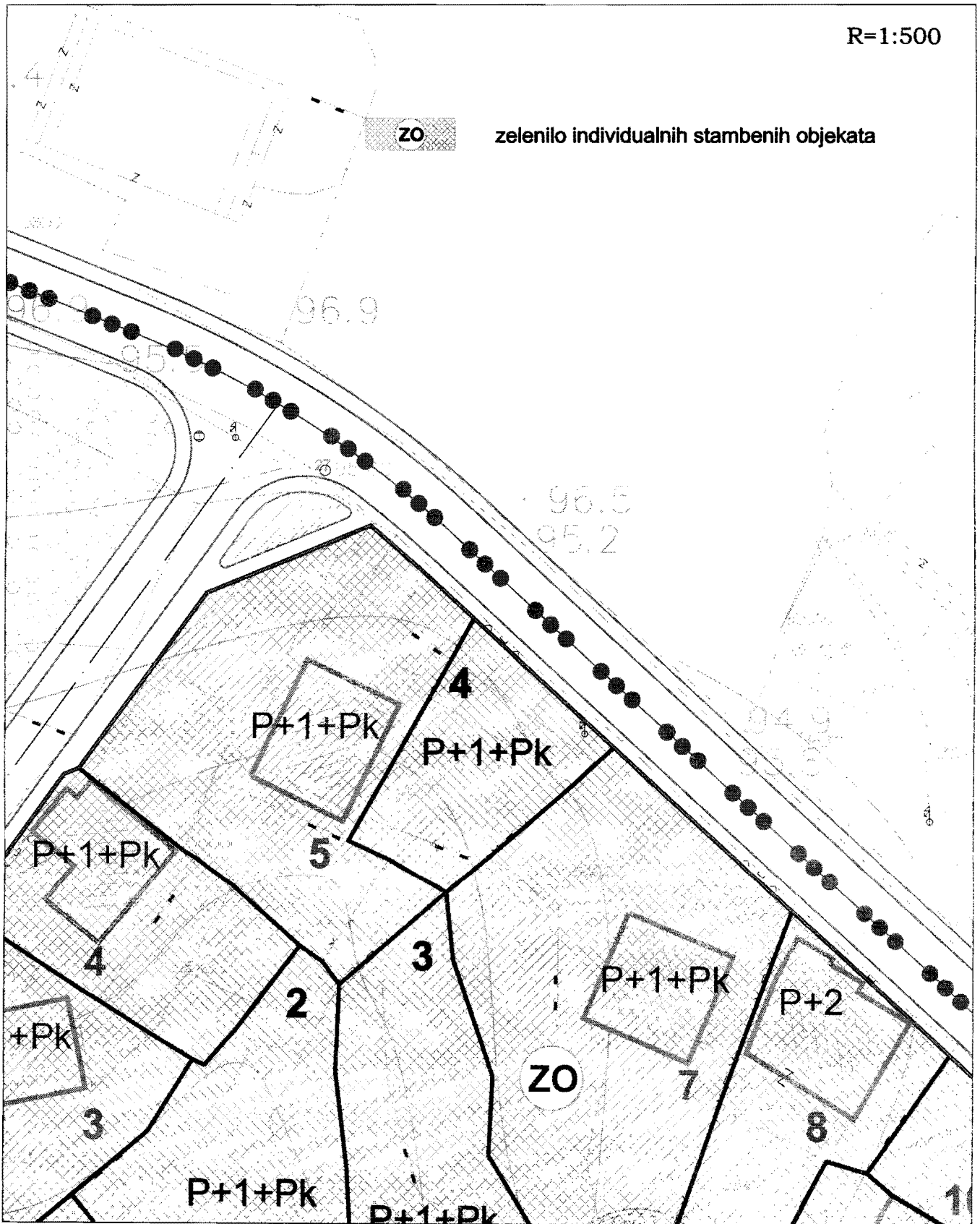
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing. grad.



V.D. Sekretar-a  
Mustafa Gorana dipl.ing.maš.

# Izmjena i dopuna DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet "Meterizi 3" Karta br.13 pejzažna arhitektura

R=1:500



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

V.D. Sekretar-a  
Mustafa Čubrilo, dipl.ing. meš.

Situacija urb. parc br.4 sa Dup-a Ulcinj-grad  
za lokalitet Meterizi 3

Urbanistička parcela br.4=318.00 m<sup>2</sup>  
Dio kat.parc.br.3670/2=305.00 m<sup>2</sup> sa lista nepokretnosti  
br.3794 Ko Ulcinj svojina Sukalić Nazmije

Dio kat.parc.br.3670/1=13.00 m<sup>2</sup> sa lista nepokretnosti  
br.3794 Ko Ulcinj svojina Sukalić Nazmije

R=1:500

Koordinate urb.parcele br.4

27 6599838.75 4644133.46  
28 6599829.40 4644138.35  
29 6599841.32 4644159.43  
30 6599854.70 4644147.24

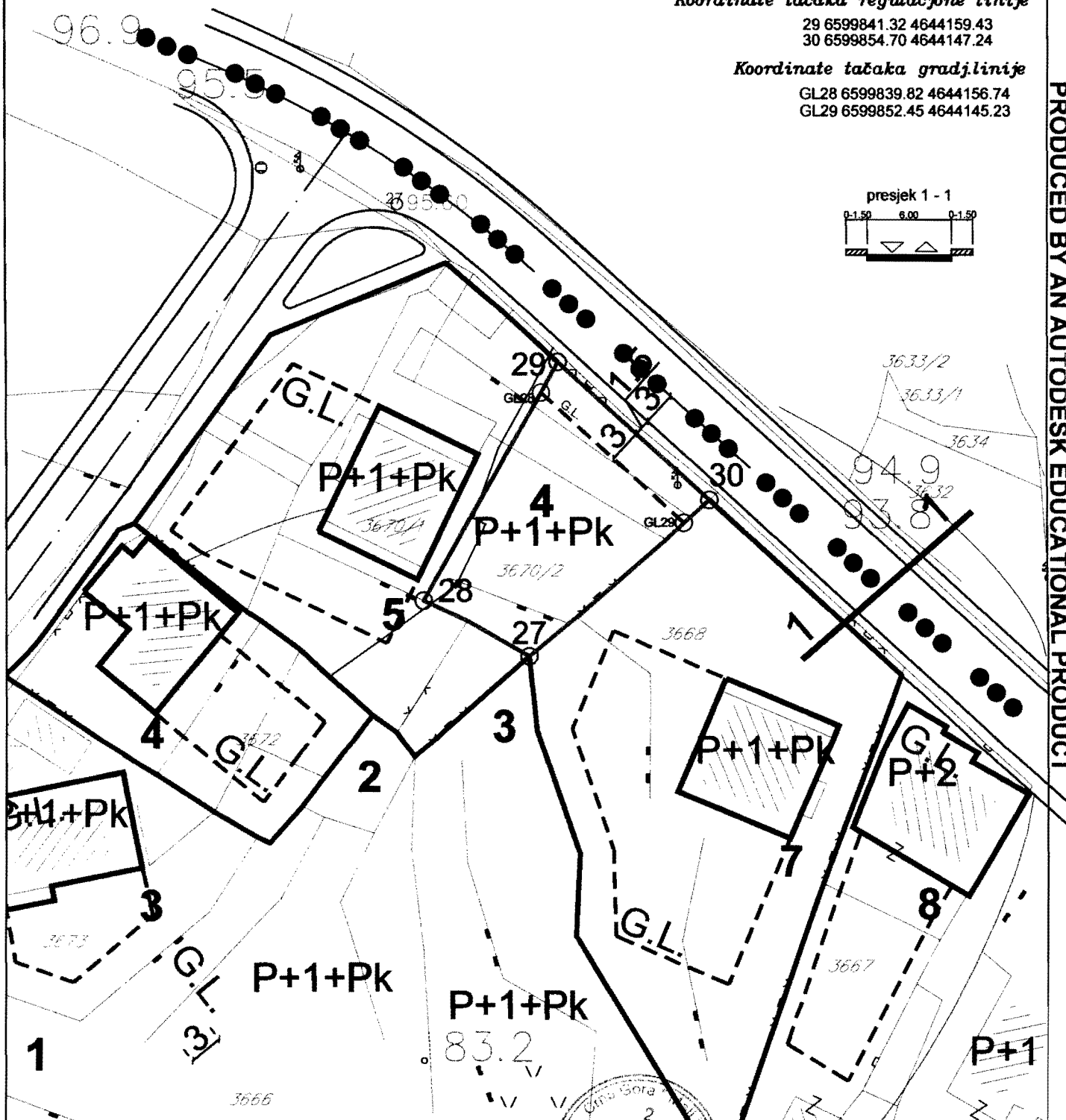
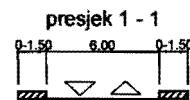
Koordinate tačaka regulacione linije

29 6599841.32 4644159.43  
30 6599854.70 4644147.24

Koordinate tačaka gradjilnije

GL28 6599839.82 4644156.74  
GL29 6599852.45 4644145.23

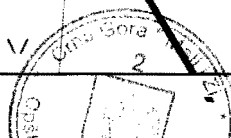
Urbanistička parcela



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Obradio:



D. Sekretar-a


**PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ**

Broj: 108-956-864/2015

Datum: 27.02.2015

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-166/15 OD 25 02 2016, ULCINJ, izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 3794 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3670	1		8 4	26/02/2015	NOVA MAHALA	Njiva 2. klase KUPOVINA		161	18.61
3670	1		8 4	26/02/2015	NOVA MAHALA	Dvorište KUPOVINA		5(x)	0.00
3670	1	1	8 4	26/02/2015	NOVA MAHALA	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE		81	0.00
3670	2		8 4	26/02/2015	NOVA MAHALA	Njiva 2. klase KUPOVINA		63	7.28
3670	2		8 4	26/02/2015	NOVA MAHALA	Dvorište KUPOVINA		268	0.00
3670	2	1	8 4	26/02/2015	NOVA MAHALA	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE		115	0.00
3682			7 4		NOVA MAHALA	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		246	72.84
								1434	98.74

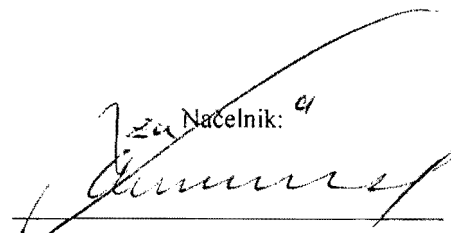
Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2004946228012	SUKALIĆ ŠABANA NAZMIJE ULCINJ ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3670	1	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	981	P1 81	Svojina SUKALIĆ ŠABANA NAZMIJE ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1/1 2004946228012
3670	1	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 30	1	P 70	Svojina SUKALIĆ ŠABANA NAZMIJE ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1/1 2004946228012
3670	1	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 30	2	P1 70	Svojina SUKALIĆ ŠABANA NAZMIJE ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1/1 2004946228012
3670	2	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	2015	P 115	Svojina SUKALIĆ ŠABANA NAZMIJE ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1/1 2004946228012
3670	2	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 4	1	P 98	Svojina SUKALIĆ ŠABANA NAZMIJE ULCINJ ULCINJ Ulcinj 1/1 2004946228012



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3670	1	1		1	Porodična stambena zgrada	14/06/2001 0:0	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju
3670	1	1	1	1	Stambeni prostor	26/02/2015 13:46	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju
3670	1	1	2	1	Stambeni prostor	26/02/2015 13:46	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju
3670	2	1		1	Porodična stambena zgrada	26/02/2015 13:46	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju
3670	2	1	1	1	Stambeni prostor	26/02/2015 13:46	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju

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 Nacelnik: <sup>41</sup>  
 Čaprići Dževdet

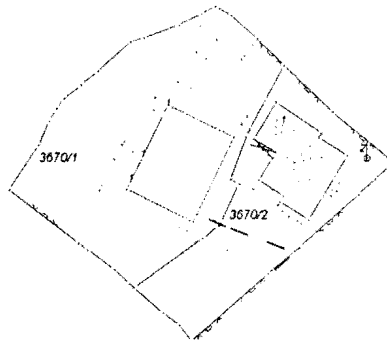
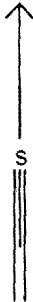
REPUBLIKA CRNA GORA  
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica ULCINJ  
 Katastarska opština ULCINJ

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

4  
644  
200  
008 659 9

4  
644  
200  
006 659 9



4  
644  
100  
008 659 9

4  
644  
100  
006 659 9

Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	€	cen
3670/1	NOJIVA	2	NOVA MAHALA		1	61		
3670/1	DVORIŠTE	-	-/-		5	00		
3670/1	POKST. ZGR	-	-/-			81		
3670/2	NOJIVA	2	-/-			63		
3670/2	DVORIŠTE	-	-/-			268		
3670/2	POKST. ZGR	-	-/-			115		
						1188		

Ulcinj 27 02 2015 god

GEOMETAR  
 Jenuz Sella

Č. NAČELNIK  
 Čaprići Dževdet dipl. prav