

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE
ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

INVESTITOR: MARKO ŠKRELJA

**OBJEKAT: MJEŠOVITE NAMJENE -
ZA SMJEŠTAJ TURISTA i STAMBENI OBJEKAT**

LOKACIJA: ULCINJ

jun 2024. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta

Investitor: **Marko Škrelja**

Kontakt osoba: **Marko Škrelja**

Adresa: **ul. Maršala Tita BB, 85360 Ulcinj**

Broj telefona: **+382 027 344**

e-mail: **giovanni@t-com.me**

Podaci o projektu

Pun naziv projekta: **MJEŠOVITE NAMJENE - ZA SMJEŠTAJ TURISTA i
STAMBENI OBJEKAT**

Lokacija: **ULCINJ**

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj se planira izgradnja Objekta mješovite namjene - za smještaj turista i stambenog objekta nalazi se u Ulcinjskom polju sa desne strane kanala Port Milena, odnosno na dijelu urbanističkih parcela UP60 i UP60a, koje čine katastarske parcele br. 373/1 i 373/4 KO Ulcinjsko polje, blok 4, u zahvatu Državne studije lokacije „Rt Đerane - Port Milena”, Opština Ulcinj.

Ukupna površina lokacije iznosi 5.074 m².

Geografski položaj lokacije turističkog naselja dat je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija turističkog naselja sa užom okolinom.



Slika 1. Geografski položaj lokacije turističkog naselja označen strelicom



Slika 2. Lokacija turističkog naselja (označen strelicom) sa užom okolinom

Postojeći izgled lokacije prikazan je na slici 3.



Slika 3. Postojeći izgled lokacije

Lokacija predstavlja neizgrađenu površinu.

Teren lokacije je većim dijelom pješčana, a manjim dijelom travnata površina.

Šire područje lokacije, u morfološkom pogledu, predstavlja kopneni pojas između kanala Porta Milena i urbanog jezgra grada Ulcinja.

Odlikuje se izrazitim, lako uočljivim strukturnim elementima, djelimično izmijenjene-urbanizovane teritorije, a u njegovom pejzažu uočava se kontrast mora, ravnice i u zaleđu uzvišenja.

Geološku građu posmatranog prostora izgrađuju sedimenti eocenskog fliša (E_3), preko kojih su nataloženi sedimenti kvartarne starosti, predstavljeni aluvijalnim materijalom (al).

Gornji eocen (E_3) je predstavljen serijom laporaca, pješčara i glinaca, sa rjeđim interkalacijama krečnjaka, breča i konglomerata. Kvartarni, aluvijalni sedimenti (al) leže preko eocenskih sedimenata. Morfološki su niži od okolnog terena i predstavljeni su, na užem području istraživanja, pjeskovitim glinama i različito zaglinjenim pijeskom.

Sa hidrogeološkog aspekta na širem posmatranom području prema tipu poroznosti, mogu se izdvojiti: slabo vodopropusne stijene i vodonepropusne stijene predstavljene flišnim sedimentima.

Slabo vodopropusna sredina predstavljena je aluvijalnim sedimentima, heterogenog sastava, dok vodonepropusni sedimenti flišne raspadine i fliša čine podinsku i bočnu hidrogeološku barijeru za podzemne vode.

Prema karti seizmičke regionalizacije teritorije Crne Gore (B. Glavatović i dr. Titograd, 1982. god.) posmatrano područje, kao i cijelo Crnogorsko primorje pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta 9° MCS skale.

Na lokaciji i njenom užem okruženju prisutno je aluvijalno-deluvijalno zemljište, a u njenom širem okruženju prisutna su smeđa antropogena zemljišta na eoceanskom flišu i crvenica erodirana i stjenovita.

Na lokaciji nema površinskih vodotokova. U okruženju lokacije nalazi se kanal Port Milena koji je od lokacije udaljen oko 60 m vazdušne linije.

Opština Ulcinj ima toplu mediteransku klimu uz određene uticaje hladnije kontinentalne klime sa sjevera. Rezultat toga su suva vrela ljeta, umjerena proljeća i jeseni, i blage zime. Ulcinj ima manje promjena u temperaturi mjesečno nego bilo koje drugo područje u Crnoj Gori. Mjesečne temperature variraju između $6,9^{\circ}\text{C}$ u januaru i $24,3^{\circ}\text{C}$ u julu, sa prosječnom godišnjom temperaturom od $15,5^{\circ}\text{C}$.

Ovo područje ima minimum padavina tokom ljetnjeg perioda i maksimum tokom hladnog perioda godine. Godišnji prosjek padavina je 106,2 mm.

Samo je 3,9 % ili 14.23 dana bez vjetra godišnje u Ulcinju. Najčešći vjetrovi duvaju sa sjeveroistoka i istoka.

U blizini lokacije nalazi se Ulcinjska solana, koja je Park prirode, IUCN kategorija V /IV. Predmetna lokacija većim dijelom predstavlja ravnu pješčanu površinu a manjim dijelom travnatu površinu.

Prostor u okolini lokacija, karakteriše određeni fond biljnih vrsta među kojima preovlađuju parkovske biljke.

U Opštini Ulcinj nalazi se veliki broj zaštićenih objekata i dobara iz kulturno istorijske baštine, a u dijelu zone gdje se nalazi lokacija objekta nema zaštićenih objekata i dobara iz kulturno istorijske baštine.

Prema Popisu iz 2011. godine broj stanovnika u Opštini Ulcinj iznosio je 19.921, a broj domaćinstava 5.440. Broj stanovnika i domaćinstava od 1948. do 1991. godine stalno rastao, da bi od 1991 godine počeo da opada. Gustina naseljenosti u Ulcinju je 78,1 st/km², što je iznad prosjeka u Crnoj Gori (44,9 st/km²).

Od ukupnog broja stanovnika u gradskom dijelu živi 10.707 stanovnika (53,74%), dok je na seoskom području 9.214 mještana (46,26%).

Šire okruženje lokacija sa zapadne i sjeverne strane pripada gusto naseljenom području.

U užem okruženju lokacije nalaze se apartmanski objekti i slobodne travnate površine.

Prilaz lokaciji obezbijeđen je sa postojeće ulice koja se nalazi pored lokacije sa njene sjeverne strane.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolinie postoji prilazna saobraćajnica, elektroenergetska, vodovodna i TT mreža, jedino još nije izgrađena kanalizaciona mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Nosiocu projekta izdati su Urbanističko-tehnički uslovi br. 08-332/23-6130/6 od 11. 09. 2023. god., za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na dijelu urbanističkih parcela UP60 i UP60a, koje čine katastarske parcele br. 373/1 i 373/4 KO Ulcinjsko polje, blok 4, u zahvatu DSL „Rt Đerane - Port Milena”, Opština Ulcinj.

Urbanističko-tehnički uslovi dati su u prilogu I.

Na lokaciji je predviđena izgradnja Objekta mješovite namjene - objekta za smještaj turista i stambenog objekta.

Pregled urbanističkih i projektovanih-ostvarenih parametara dat je u tabeli 1.

Tabela 1. Pregled urbanističkih i projektovanih-ostvarenih parametara

	Broj UP	Površina parcele	zauzetost (Iz=0,40)	izgrađenost (Ii=0.80)	Spratnost	Popločanje	Zelenilo (60%)	Broj PM
predviđeno	UP60 i UP60a	5 074m ²	2 029,6m ²	4 059.2m ²	Pr+3	/	3 044.4 m ²	29
ostvareno	/	/	(Iz=0.28) 1 478.00m ²	(Ii=0.80) 4 059.18m ²	Pr+3	(54%) 2 750.9 m ²	(61%) 3 091.97m ²	30

Na osnovu pregleda ostvarenih urbanističkih parametara, zaključuje da su svi u granicama propisanih vrijednosti.

Projektno rješenje je urađeno u svemu prema projektom zadatku, izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, kao i aktuelnim propisima i standardima.

Funkcija i namjena

Projektovan je objekat spratnosti Pr+3.

Organizacija i grupacija funkcionalnih sadržaja po etažama data je u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima i Projektom zadatkom Investitora.

Glavni ulazi u objekat se nalaze na sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj strani. U sklopu glavnih ulaza su projektovane vertikalne komunikacije.

Na ostalim etažama (I, II i III sprat) projektovano je trokrako stepenište i lift.

U prizemlju su projektovane 2 recepcije, vešeraj, kao i vertikalne i horizontalne komunikacije.

Na I spratu su projektovani studio i dvosobni apartmani za smještaj turista. Apartmani za smještaj turista su kategorizacije 3*.

Na II spratu je projektovano 2/3 etaže u apartmane za smještaj turista, a 1/3 etaže za stambene jedinice uz prateće horizontalne i vertikalne komunikacije.

Na III spratu su projektovane stambene jedinice, odnosno jednosobni i dvosobni stanovi.

Ukupan broj stambenih jedinica u objektu je 21, a apartmana 29.

Ostvarena struktura stanova je sledeća:

- garsonjera 11,
- jednosobnih 4,
- jednoiposobnih 3 i
- dvosobnih 3.

Ostvarena struktura apartmana je sledeća:

- studio apartmana 15,
- jednosobnih apartmana 4 i
- dvosobnih apartmana 10.

Na II i III spratu objekta projektovani su dvosobni stanovi S3 , ukupno 3, koje je moguće prenamjenovati u jednosobne stanove za lica sa smanjenom pokretljivošću.

3D prikaz objekta dat je na slici 4 a i b.



a.



b.

Slika 4 a i b. 3D prikaz objekta na lokaciji

Površina objekata po etažama prikazane su u tabeli 2.

Tabela 2. Površina objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m ²]	
		Neto	Bruto
1.	Prizemlje	72,44	121,64
2.	I sprat	1.195,40	1.397,69
3.	II sprat	1.135,96	1.323,38
4.	III sprat	1.041,96	1.216,96
UKUPNO:		3.445,76	4.059,18

Ukupna neto površina objekta iznosi 3.445,76 m², a bruto 4.059,18 m².

Za parkiranje korisnika predmetnog objekta na parceli je obezbijedeno 30 PM, od čega su 2 PM predviđena za lica sa otežanim kretanjem.

Slobodne površine lokacije biće kultivisane prema projektu uređenja prostora u smislu zadržavanja postojećeg zelenila, karakterističnog za ovo podneblje.

Prema projektnoj dokumentaciji za ozelenjavanje je predviđeno 3.091,97 m² (61%) od toga a nivou prizemlja 2.206,67 m², na prvom spratu 80,0 m², na drugom spratu 120,94 m², na trećem spratu 161,04 m² i na krovu 523,97 m².

Konstrukcija i materijalizacija

Konstrukcija objekta je od armirano betonskih zidova-platana u kombinaciji sa armirano betonskim gredama. Spratne visine su: 450 cm prizemlje, 315 cm I, II i III sprat.

Međuspratna konstrukcija je monolitna armirano-betonska ploča debljine 20 cm. Podna ploča prizemlja (temeljna ploča) je debljine 50 cm.

Fundiranje objekta i dijela ispod liftovskog okna je izvršeno na armirano betonskoj ploči.

Krov je projektovan kao ravni neprohodni-zeleni, viševodni, nagiba 2%.

Fasadna ispuna je od blok opeke d=25 cm, a pregradni zidovi su od blok opeke debljine 10 cm.

Spoljašnji zidovi objekta obloženi su „Demit“ fasadom RAL1265, HPL pločom na podkonstrukciji sa dvije vrste dezena.

Podovi u dnevnim i spavaćim sobama su od parketa od drvenog masiva debljine d=2,2 cm, dok je u kupatilima, kuhinjama i horizontalnim i vertikalnim komunikacijama obrada podova keramičkim pločicama I klase debljine d=0,7 cm.

Svi prozori se predviđaju od aluminijuma sa termoprekidom, standardnih dimenzija domaćih proizvođača. Prozori su zastakljeni float dvostrukim ili termopan staklom.

Unutrašnja vrata su od punog drveta ili šperovana obostrano furnirana. Ulazna vrata su od aluminijuma sa termoprekidom.

Zastita objekta od vlage je predviđena odgovarajućim materijalima zavisno od mjesta i to poliazbitolom armiranim sa silikatnom mrežom, Kondorom 4, Policemom uz upotrebu parodifuznih slojeva.

Slojeve termoizolacije koji se predviđaju od tervola, perlita, teko ploča ili sličnih materijala biće izvedeni sa potrebnom zastitom od PVC folije, ter hartije ili cementne kosuljice u zavisnosti od mjesta ugradnje.

Hidro i termo izolacija se izvodi u podovima, zidovima, krovnim ravnima a u svemu prema projektu.

Prateće instalacije

U objektima su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard objekta ili se to zahtijeva prema higijensko-tehničkim uslovima i standardima za ovu vrstu objekta.

Napajanje objekata električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Ulcinj, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormara objekta.

Kao rezervni izvor napajanja objekta u slučaju nestanka električne energije predviđen je dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi. U slučaju da važni potrošači u objektu ostanu bez napona spoljašnje mreže, automatski se vrši prebacivanje tereta mreža-agrega.

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije dojavne požara.

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: sistem SKS-a; sistem distribucije TV signala, sistema detekcije i dojavne požara, sistema video nadzora i interfonska signalizacija.

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije.

U prostorijama objekata predviđen su split sistem klimatizacije za grejanje i hlađenje, koji će u zimskom periodu obezbjeđivati temperaturu od +20 °C, a u ljetnjem od +26 °C.

Sistema klimatizacije biće ostvaren pomoću vazдушnih toplotnih pumpi sa freonom R410A kao radnim fluidom, a koji je sastoji od spoljašnjih i unutrašnjih jedinica.

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je prema uslovima „Vodovoda i kanalizacije” d.o.o. - Ulcinj.

Objekat je planiran da se priključi na gradsku vodovodnu mrežu preko postojećeg vodovodnog kraka koji se nalazi u blizini lokacije objekta.

Za snabdijevanje objekta sanitarnom vodom usovjen je prečnik cijevi PEHD DN63.

Vodovodnu mrežu u objektu sačinjavaju: horizontalni razvodi, vodovodne vertikale i ogranci koji povezuju pojedine sanitarne uređaje.

Za zagrijavanje i pripremu tople vode u objektu, planirani su akumulacioni bojleri u toaletima i potisni bojleri u kuhinjama.

U objektu se predviđa postavljanje hidrantske mreže za zaštitu od požara.

Prije puštanja u upotrebu cjelokupna vodovodna mreža se mora ispirati i dezinfekovati u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Pošto na lokaciji još nije urađena kanalizaciona mreža, sanitarne vode će se iz svih sanitarnih uređaja objekta odvoditi u biološki prečištač, a iz njega u upojni bunar do priključenja objekta na gradsku kanalizacionu mrežu.

Instalacija fekalne kanalizacije biće urađena u skladu sa projektnim rješenjem. Dimenzije cijevi i fazonskih komada su planirane prema hidrauličkom proračunu.

Nakon završetka radova na montaži kanalizacije, vrši se njeno ispitivanje na prohodnost i vodopropustljivost, a nakon montaže sanitarnih uređaja i provjera funkcionalnosti.

Atmosferske vode sa krovova objekata, pomoćnu olučnih cijevi sakupljaće se i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno će se odvoditi u upojni bunar, ili će se koristiti za zalivanje travnjaka.

Atmosferske vode sa manipulativnih površina i parkinga, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštće se kroz separatore (gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Situacioni plan projekta dat je u prilogu II.

Otpad

Otpad se javlja u fazi izgradnje, kao i u fazi eksploatacije objekta.

Otpad u fazi izgradnje

U fazi izgradnje objekta kao otpad javlja se materijal od iskopa i građevinski otpad.

Manji dio materijala od iskopa koristiće se za potrebe planiranja i nivelacije terena, dok će veći dio pokrivenim kamionima izvođač radova transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.

Grđevinski otpad će se sakupljati, a izvođač radova će ga takođe transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.

Od strane radnika tokom izgradnje objekta generiše se određena količina komunalnog otpada.

Navedena vrsta otpada nakon privremelog skladištenja u kontejneru predaje se ovlašćenom komunalnom preduzeću.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.) navedeni otpad spada u grupu neopasnog otpada.

Otpad u toku eksploatacije

U toku eksploatacije objekata nastaje kanalizacioni mulj, otpad iz separatora i komunalni otpad.

Prilikom prečišćava kanalizacionih voda u biološkom prečištaču nastaje kanalizacioni mulj, koji pored vode sadrži suve materije u količini oko 6% a one sadrže oko 75% organske materije, nutrijente i teške metale. Količina mulja iznosi oko 90 g po osobi na dan.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.), kanalizacioni mulj nije uključen u listu opasnog otpada.

Prilikom prečišćavanja atmosferskih voda u separatoru nastaje mulj i lake tečnosti (goriva i ulja). Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.), otpad se klasira u grupu opasnog otpada.

Privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u posebnim kontejnerima u zasebnom prostoru podruma objekta.

Odlaganje svih vrsta otpada u toku realizacije i eksploatacije projekta biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).

4. VRSTE i KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tom vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa sapekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije objekta za smještaj turista i stambenog objekta u Ulcinju na životnu sredinu biće lokalnog karaktera i malog nivoa.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekta, zatim uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa.

Prilikom realizacije projekta oko objekta mora biti podignut zastor koji će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.

Pošto se radi o privremenim i povremenim radovima, i malom zahvatu jer nema podzemnih etaža, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekta neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Prilikom eksploatacije objekata do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekta, jer se grijanje u objektu ostvaruje pomoću električne energije.

Količine zagađujućih materija iz izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekta ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području.

Uticaj eksploatacije objekta na podzemne vode i vode kanala Port Milena neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferska voda sa parkinga, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštati kroz separator gdje će se vršiti njeno prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja).

Uticaj realizacije projekta na zemljište ogleda se u trajnom zauzimanju dijela lokacije za realizaciju projekta.

Imajući u vidu veličinu zahvata doći će do određene promjen topografije lokalnog terena.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta, privremenog je karakteraje sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Uticaj izgradnje objekta na biodiverzitet lokacije će izostati, pošto dio lokacije na kome je predviđena izgradnja objekta predstavlja pješčanu površinu na kojoj nema vegetacije.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekta neće biti izraženi.

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja je mala.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih objekata koji su turističkog karaktera će izostati, pošto na posmatranom području nema proizvodnih objekata.

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati prekogranični uticaj.

Na osnovu analize karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, preko mjera za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja moguće je smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Utjecaji koji se mogu javiti u toku realizacije i eksploatacije projekta, ispoljavaju se u okviru dva tipa, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju utjecaji koji se javljaju kao posljedica realizacije projekta i oni su po prirodi većinom privremenog karaktera. Ovi utjecaji nastaju kao posljedica prisustva ljudi, građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova.

Negativne posljedice se prvenstveno javljaju, kao rezultat iskopa materijala, transporta, ugrađivanja građevinskog materijala, kao i trajnog zauzimanja slobodnog prostora.

Objekta za smještaj turista i stambeni objekat spada u takvu vrstu objekata koja u toku eksploatacije, odnosno u svom svakodnevnom radu ne može značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Utjecaji na kvalitet vazduha u toku izgradnje objekta nastaju kao posljedica prisustva građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se javljaju kao rezultat iskopa materijala, njegovog transporta i ugradnje materijala u objekat.

Obaveza je Nosioca projekta da angažuje mehanizaciju koja će po pitanju emisija gasovitih polutanaka zadovoljiti Evropski standard za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god. prema Direktivi 2004/26/EC).

Prilikom eksploatacije objekata do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekata, jer se grijanje u objektima ostvaruje pomoću električne energije.

Količine zagađujućih materija iz izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekta ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području.

Imajući u vidu djelatnost objekta u toku njegovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle značajnije uticati na zagađenje zemljišta, podzemnih voda i voda kanala Port Milena.

Sa druge strane sanitane otpadne vode iz objekata odvođiće se u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferske vode sa parkinga, koje mogu biti opterećene gorivom i uljima prije upuštanja u upojni bunar prečišćavati u separatoru, tako da iste neće imati veći uticaj na kvalitet podzemnih voda i zemljišta.

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje voda kada je predmetni projekat u pitanju.

Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16). Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

Promjene u broju i strukturi stanovništva u toku funkcionisanja projekta se prvenstveno ogleda u povećanom broju korisnika objekta.

Prilikom realizacije projekta, uslijed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera, odnosno samo na lokaliu gradilišta.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku koja bi imala značajniji uticaj na okruženje.

Uticaj izgradnje objekta na biodiverzitet lokacije će izostati, pošto dio lokacije na kome je predviđena izgradnja objekta predstavlja pješčanu površinu na kojoj nema vegetacije.

Sa druge strane, blizu lokacije objekta se nalazi Ulcinjska solana, koja je Park prirode, IUCN kategorija V /IV, što treba imati u vidu pri realizaciji i eksploataciji objekta.

Pošto se planirani projekat u skladu sa Državnom studijom lokacije „Rt Đerane-Port Milena“, Opština Ulcinj, uklapa u predviđeni prostor on neće imati uticaja na namjenu i korišćenje površina.

Projekat će imati određeni uticaj na komunalnu infrastrukturu, jer će povećati potrošnju električne energije i vode, kao i količinu otpadnih voda i otpada.

Izgradnja i eksploatacija projekta neće uticati na zaštićena kulturna dobra, pošto istih nema na predmetnoj lokaciji, kao ni u njenom užem okruženju.

Shodno namjeni objekta, ne postoje faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali negativne posljedice po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenoj blizini.

Tokom izvođenja i funkcionisanja projekta imajući uvidu veličinu zahvata doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža.

Do negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta.

Do negativnog uticaja na kvalitet vazduha u toku eksploatacije objekata može doći uslijed pojave požara. Međutim, imajući uvidu da se u objektima neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara mala. Sa druge strane u objektima će biti ugrađen stabilni sistem za zaštitu od požara.

Na stabilnost objekata negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekata mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).

Do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekata. Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga privremeno u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).

Da se ne bi desile navedena akcidentna situacija, neophodna je redovna kontrola građevinske mehanizacije.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja objekta za smještaj turista i stambenog objekta, planirana je radi poboljšanja turističke i stambene ponude na području Opštine Ulcinj.

Zbog svoje specifičnosti, ova vrsta objekata, može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku izvođenja i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekata, mjera zaštite u toku eksploatacije objekata i mjera zaštite u akcidentu.

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

Mjere zaštite životne sredine predviđene zakonima i drugim propisima proizilaze iz zakonski normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekata.

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i realizacije potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta određenih faktora kao što su prevashodno zagađenje vazduha, voda i nivoa buke, i dr.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosioc projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku realizacije projekta obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum.

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Prilikom realizacije projekta oko objekta mora biti podignut zastor koji će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju oko objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- Planom uređenja terena predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagađivanje. Formiranje zelenih površina oko objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku eksploatacije projekta takođe, obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Provjera kvaliteta prečišćene otpadne vode na izlazu iz bioprečišćača prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Redovna kontrola visine mulja u bioprečišćaču.
- Investitor treba da sklopi ugovor sa pravnim licem koje upravlja javnom kanalizacijom ili licem koje je registrovano za obavljanje ovih poslova za pražnjenje biološkog prečišćača.
- Kontrolisati kvalitet prečišćene otpadne vode na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Kontrolisati visinu mulja i izdvojenog ulja i masti u separatorima jednom u tri mjeseca, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Izdvojena ulja maziva i goriva iz separatora kao opasni otpad sakupljati i odlagati u posebnu hermetički zatvorenu burad i iste skladištiti na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.
- Nosioc projekta je obavezan da sklopi Ugovor sa ovlašćenom organizacijom koja ima dozvolu za upravljanje opasnim otpadom.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vtsta i travnatih površina koje će biti postavljene shodno projektu o uređenju terena.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađenja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za izgradnju objekata moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.
- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.
- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.
- Nosioc projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Nosioc projekta je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata način obuke i postupak zaposlenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, njihovim pravima i obavezama, moraju biti upoznati svi zaposleni u objektu.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji objekata, takođe obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjere zaštite spadaju:

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekata neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” 64/11 i 39/16) i zamijeniti novim slojem.

Napomena: Pored navedenog sve akcidentne situacije koje se pojave rješavaće se u okviru Plana zaštite i spašavanja - Preduzetnog plana.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu Objekta mješovite namjene - za smještaj turista i stambenog objekta u Ulcinju, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sledeća:


Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16 i 18/19).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11 i 44/17).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17, 80/17, 84/18).
- Zakon o moru („Sl. list CG”, br. 17/07, 06/08 i 40/11).
- Zakon o morskome dobru („Sl. list RCG”, br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG”, br. 51/08 i 21/09 i 40/11).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15 i 73/19).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18 i 66/19).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilnik o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

Projektna dokumentacija

- Projekat izgradnje Objekta mješovite namjene - za smještaj turista i stambenog objekta u Ulcinju, 2024.

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-332/23-6130/6 Podgorica, 11.09.2023. godine		Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i podnijetog zahtjeva Škrelja Marka, izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za izgradnju objekata mješovite namjene na lokaciji UP60 i UP60a, blok 4 u zahvatu Državne studije lokacije „Rt Đeran - Port Milena“ - izmjene i dopune (Sl. List CG“, br. 111/20), u Ulcinju.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	ŠKRELJA MARKO	
6.	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija je neizgrađena.		
7.	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije		
	<p>Shodno grafičkom prilogu br. 09 Detaljna namjena prostora UP60 i UP60a nalaze se u bloku 4 sa planiranom namjenom: mješovita namjena (MN).</p> <p>Pretežna namjena Objekti mješovite namjene u korist razvoja turizma. Stambeni prostor u okviru kapaciteta mješovite namjene može da se planira do 30-40%, a prostor namijenjen za turizam može da se planira do 60-70%.</p> <p>Kompatibilna namjena Ugostiteljski objekti, trgovina, objekti za kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, ali i stanovanje ne više od 40% BGP, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih i posjetilaca), objekti i mreže infrastrukture. U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.</p>		

	<p>U kapacitetima turističke namjene, prosječna bruto građevinska površina turističke smještajne jedinice po ležaju iznosi 30 m², prosječan broj ležaja 2 u smještajnoj jedinici.</p> <p>Zabranjena namjena Zabranjeno je građenje svih objekata koji bi svojom namjenom ugrozili životnu sredinu i pretežnu namjenu.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>UP 60a (blok 4) sastoji se od katastarske parcele broj 373/1 KO Ulcinjsko Polje u zahvatu Državne studije lokacije „Rt Đeran - Port Milena“ - izmjene i dopune.</p> <p>UP 60 (blok 4) sastoji se od kat. parcele broj 373/4 i dijela kat.parcele broj 373/3 KO Ulcinjsko Polje u zahvatu Državne studije lokacije „Rt Đeran - Port Milena“ - izmjene i dopune.</p> <p>Parcelacija i udruživanje urbanističkih parcela Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama koje će biti date u fazi Predloga plana. Više urbanističkih parcela mogu pristupiti procesu projektovanja i izgradnje, uz zajednička idejna rješenja i saglasnosti, kao lokacija, u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije. Udružene urbanističke parcele u zajedničkom idejnom rješenju, moraju imati jasno koncipiranu funkcionalnu povezanost. Urbanističke parcele se udružuju prvenstveno u cilju formiranja kompleksa objekata, koji zajedničkim djelovanjem unapređuju turističku ponudu mjesta i grada.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Tipologija objekata U oblikovno-funkcionalnom smislu mogu se razlikovati sljedeći osnovni tipovi objekata mješovite namjene: • slobodnostojeći objekat. Na većim urbanističkim parcelama, gdje se dobijaju veće bruto površine, dozvoljeno je na datoj parceli projektovati i izgraditi dva ili više objekata, u skladu sa pravilima datim ovim planskim dokumentom, uz prethodno idejno rješenje za cijelu parcelu, odobreno od strane nadležne institucije.</p> <p>Položaj objekta (horizontalna regulacija) Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 8 Parcelacija i regulacija.</p> <p><i>Građevinska linija na zemlji (GL 1) prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5 m.</i></p>

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).

Suteren je nadzemna etaža i poklapa se sa *građevinskom linijom na zemlji (GL 1)*.

Ukoliko se, gradi na lokaciji sa više urbanističkih parcela, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Spratnost objekata, Visinska regulacija

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do kote vijenca ravnog ili kosog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

za objekate u Bloku 4, (četiri nadzemne etaže – P+3).

Krov može biti kosi ili ravan. Maksimalni nagib krova je 21°.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m.

Planom je predviđena maksimalna visina objekta 19 m, računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i najviše kote krovnog vijenca.

NAPOMENA: Potkrovlje (ukoliko je projektovano) se računa kao nadzemna etaža i ulazi u ukupnu visinu objekta.

o Nije dozvoljena podrumaska etaža.

o Suteren je nadzemna etaža i dozvoljena je ukoliko to uslovi terena omogućavaju, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele.

o Potkrovlje može biti završna etaža.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih. kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m
- za stambene etaže do 3.5 m
- za poslovne etaže do 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko - tehničkim uslovima, u skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14).

Obračun BGP

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta u suterenu ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Površinski parking u okviru urbanističke parcele ne ulazi u indeks zauzetosti.

S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji može biti montažnog - demontažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi

u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BGP objekata.

Ukoliko to uslovi terena omogućavaju, dozvoljena je nadzemna etaža – suteran, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele. U tom slučaju ne računa se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

Ograda, potporni zid, bazen, bistjerna, bunar, septička bio jama, biološki uređaj za prečišćavanje otpadnih voda, ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti na parceli. - Odluka o pomoćnim objektima na teritoriji opštine Ulcinj ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br.24/2016).

Otvoreni rekreativni sadržaji (bazeni, elementi parterne arhitekture, otvoreni sportski tereni, fontane i sl.) ne obračunavaju se u BGP parcele.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14“) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Mogućnost građenja više objekata na urbanističkoj parceli

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi jedan ili više objekata.

Kota poda prizemlja objekta

Za sve objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Uslovi za gradnju

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama.

Kako ovo područje ima najizraženiji seizmički hazard, prilikom projektovanja objekata kao i infrastrukture neophodno je primijeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja.

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena.

Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18);
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018);
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10).

8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>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 (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.006/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu mživotne sredine, broj 03-D-3114/2 od 28.08.2023. godine.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Zelene površine su oni prostori u okviru urbanističke parcele koji se obavezno uređuju vegetacijom u direktnom kontaktu sa tlom (minimalni sloj zemlje za rast i razvoj biljaka debljine 0.8 m). U zelene površine ne računaju se asfaltirane, betonirane i popločane površine, betonske raster podloge, površine zastrte pijeskom, šljunkom, tucanikom, drobljenim kamenom i drugi tamponi, gumenim i drugim podlogama, na kojima nije moguć rast i razvoj biljaka.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ minimalni procenat zelenih površina na urb. parceli je 60%. <p>Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, moguća je minimalna intervencija radi izgradnje objekta u prirodnom terenu (nasip ili usjek):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Za nagib do 10% - do 1.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje; - Za nagib do 10% do 20% - do 1.50 m u tlu u odnosu na postojeće stanje. - Za nagib preko 20% - do 2.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje.

Ograđivanje urbanističke parcele

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta, prema Odluci o pomoćnim objektima na teritoriji opštine Ulcinj ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br.24/2016) iznosi 1,6 m.

Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se po granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde.

Izuzetno, mogu se postavljati privremene žičane ograde (pletena žičana mreža i sl.) granicom katastarske parcele u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.

Žičane ograde ne smiju se postavljati od bodljikave žice.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.

Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti višije od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.

Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,6 m.

Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.

Uslovi za uređenje terena

Kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta i tradicijom vrtne arhitekture primorja (odrine, ogradni zidovi, kamene klupe - pižuli, kameni stolovi, i sl.),

- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima,
- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena,
- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnosti formiranja parkinga,
- u zadnjem vrtu moguće je formirati voćnjake od zasada maslina, agruma, smokvi itd.,
- radi razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica predvidjeti podizanje zasada žive ograde, ili formiranje drvoreda (uslovi iz ZUS-a),
- izbjegavati upotrebu konvencionalnih travnjaka radi uštede vode,
- kao dopunu za ozelenjavanja koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama,
- puzavice se mogu koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

/

12.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata

	za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Za objekte mješovite namjene, mogu se graditi i pomoćni objekti u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj (“Sl.list CG – Opštinski propisi”, br.24/2016). Maksimalna spratnost ovih objekata je P, a oblikovno se moraju prilagoditi osnovnom objektu. Za ove objekte važe sve smjernice koje važe i za osnovne, a tiču se udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i građevinske linije.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja jednog ili više objekata, na osnovu usvojenog Idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore”, br. 064/17 od 06.10.2017). Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta ili od strane Gradskog arhitekta, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore”, br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020). Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za objekte u cijelini, u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje). •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja

	<p>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 13 Elektroenergetska infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.2	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu br.12 Hidrotehnička infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Ulcinj, broj 3-67 od 01.09.2023. godine.</p>
17.3	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu br.11 Saobraćajna infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Rješenje Sekretarijata za komunalne i stambene poslove Opštine Ulcinj, broj 06-082/23-1183/2 od 28.08.2023. godine.</p>
17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) • Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) • Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>

	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.		
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PRTOJEKTA		
	/		
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
		UP 60	UP 60a
	Oznaka urbanističke parcele		
	Površina urbanističke parcele	2,584 m ²	2,515 m ²
	Maksimalna dozvoljena spratnost	P+3	P+3
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40	0,40
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80	0,80
	Maksimalna bruto površina pod objektom	1,162 m ²	1,132 m ²
	Maksimalna bruto površina (BRGP)	2,267 m ²	2,202 m ²
	Maksimalna bruto površina za turizam	1,240 m ²	1,207 m ²
	Maksimalna bruto površina za stanovanje	827 m ²	805 m ²
	Maksimalni broj ležaja	41	40
	Maksimalni broj stambenih jedinica	12	12
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		
	Potrebe za parkiranjem vozila moraju se rješavati na urbanističkoj parceli na kojoj se objekti grade, u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima, po normativima definisanim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Ulcinju: stanovanje na 1000 m ² - 11 PM turizam na 1000 m ² - 5 PM trgovine na 1000 m ² - 44 PM usluge na 1000 m ² - 22 PM ugostiteljski objekti na 1000 m ² - 85 PM Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).		

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetske efikasnu cjelinu.

Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama, izbjegavati predimenzionisane kompaktne objekte, koji mogu podsjećati na stambene ili poslovne zgrade. Malim smicanjima u ravnima fasada, primjenom različitih materijala i sličnim principima može se „razbiti“ kompaktna forma objekata. Objekti koji imaju složenu osnovu i različite spratnosti pojedinih djelova, treba dilatirati tako da pojedini djelovi imaju pravilne geometrijske oblike, u saglasnosti sa Preporukama za seizmičko projektovanje.

Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom.

U oblikovanju objekata u okviru Turističkih kompleksa, kao i stambenih objekata, najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase turističkih jedinica. Velike fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo oblikovati i materijalizovati, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima treba pridržavati sljedećih pravila:

- Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjavanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom. Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta.

- primjenom puzavica (vertikalno ozelenjavanje) ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem;

- Krovno zelenilo je preporučeno. Krovno zelenilo podrazumijeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i sl. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati kade dubine min. 50 cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40 cm. Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači da na ravnom krovu tj. terasi može biti formiran "park" sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječijim igralištem, pergolama, mini golfom itd.;

- Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna);

- Neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

- Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;

- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

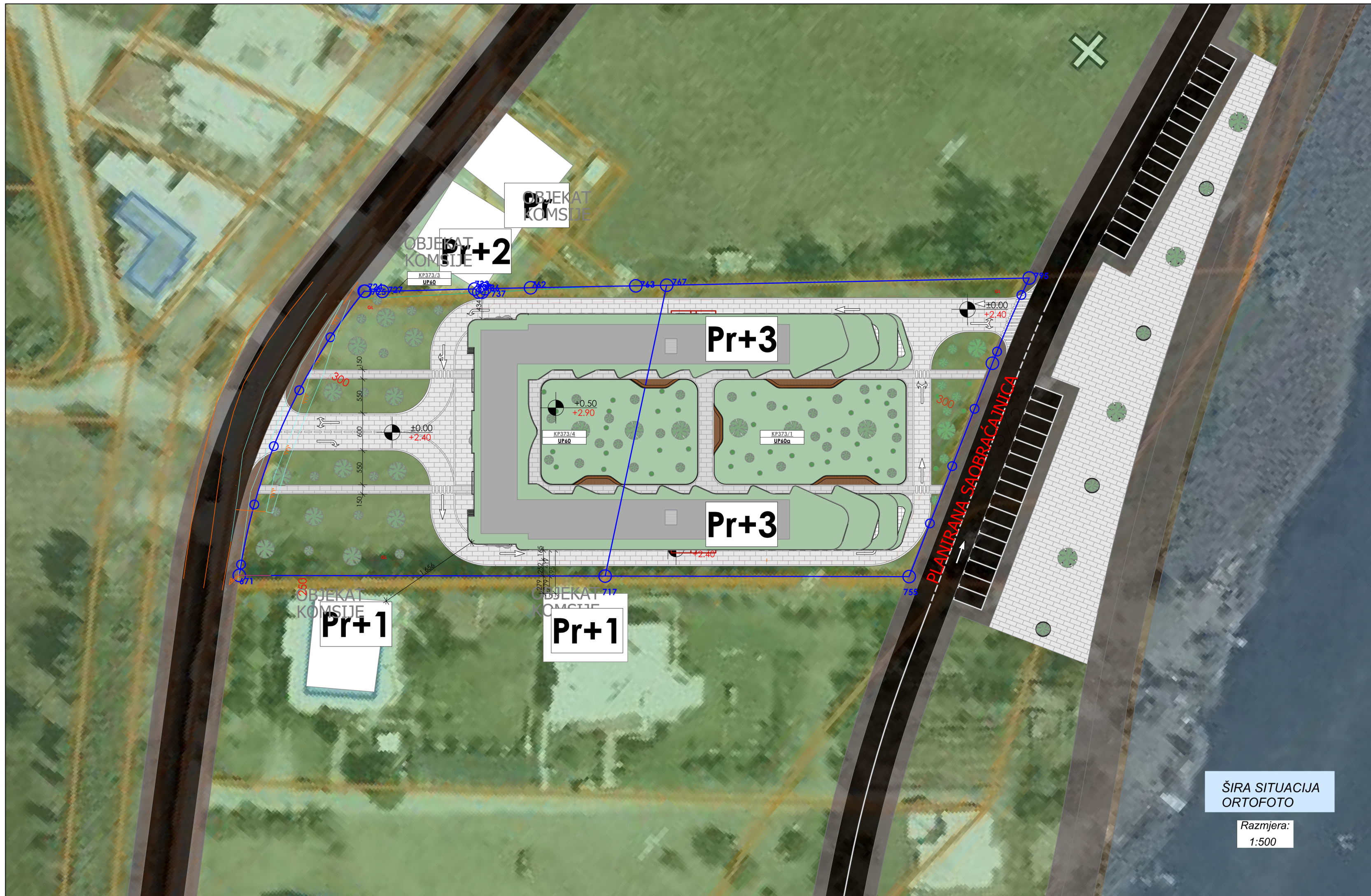
- Kamena obloga.

U projektovanju objekata koristiti principe i pravila održive gradnje, i korišćenje savremenih materijala i likovnih izraza.

Dozvoljeno je koristiti i metalne ili drvene grilje, radi zasjenčenja otvora. Metalne grilje moraju biti u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja).

	<p>Dozvoljeno je projektovati kosi ili ravan krov. Kosi krov može imati maksimalni nagib od 21°.</p> <p>Strogo je zabranjeno koristiti sljedeća rješenja u oblikovanju i materijalizaciji objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - korišćenje predimenzionisanih gabarita objekata; - upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda; - balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti; - generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti; - fasade koje su kompletno zastakljene, bez ikakvih ostalih oblikovnih elemenata u ravni fasade. <p>U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom nadzemnih garaža, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog sistema urađenog u čeliku; - Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje, takođe. <p>Konstrukcija objekta</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>
	<p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; • Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; • Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.); • Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema; • U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije; • Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije; • Kao sistema protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju; • Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu; • Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
21.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta - a/a

22.	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić <i>Jana Hainous</i>
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE M.P.	Olja Femić Potpis ovlaštenog službenog lica <i>Femić</i>
24.	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> -Grafički prilozi iz planskog dokumenta -Dokaz o uplati naknade za utu-a -List nepokretnosti i kopija plana -Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Ulcinj, broj 3-67 od 01.09.2023. godine. -Rješenje Sekretarijata za komunalne i stambene poslove Opštine Ulcinj, broj 06-082/23-1183/2 od 28.08.2023. godine; -Akt Agencije za zaštitu mživotne sredine, broj .03-D-3114/2 od 28.08.2023. godine. 	



ŠIRA SITUACIJA
ORTOFOTO

Razmjera:
1:500