



K

**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.:05-332/22-598/7  
Ulcinj / Ulqin, 30.11. 2022. god.

***Ljulja A. Naser***

**Ulcinj**  
Ul. Flamingo.ST. Velika Plaža

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/22-598/7 od 30.11.2022. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli broj 45 Blok 3, u skladu sa smjernicama Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Rt Đeran – Port Milena", Opština Ulcinj,

**Dostravljeno:**  
1x Imenovanom  
1x Urbanističko - građevinskoj inspekciji  
1x Arhivi i  
1x U spise predmeta



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

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;"><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-332/22-598/7 Ulcinj / Ulqin, 30.11. 2022. god.</p>	<p><b>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</b></p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, br. 24/10 i 33/14) i Izmjena i dopuna Državne studije lokacije “Rt Đeran – Port Milena”, Opština Ulcinj, Odluka o izradi broj 07-4803 od 22. oktobra 2020.godine, (“Službeni list CG” broj 111/2020 od 18.11.2020.god.), na zahtjev <b>Ljulja A. Naser</b> broj 05-332/22-598/1 od 20.10.2022.godine, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p><b>za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli broj 45 Blok 3, na dijelovima katastarskih parcela br.381/2, 380 i 394 KO Ulcinjsko polje u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije “Rt Đeran – Port Milena”, Opština Ulcinj</b></p>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Ljulja A. Naser</b>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Na grafičkom prilogu br.06 "Analiza postojećeg stanja i boniteti" na katastarsku parcelu br. 381/2 KO Ulcinjsko polje, prikazan izgrađeni objekat spratnosti P+2, pomoćni objekat i bazen, dobrog kvaliteta.</p> <p>Na grafičkom prilogu br.07 "Postojeća namjena površina" katastarska parcela br. 381/2 KO Donji Štoj, prikazana kao površina "Stanovanje srednje gustine".</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p> <p><b>Prostorna organizacija</b>  <b>Prostor je podijeljen na osam urbanističkih blokova</b> i prilikom definisanja blokova i urbanističkih parcela, u najvećoj mogućoj mjeri je vođeno računa o vlasništvu i usklađivanju katastarskih i urbanističkih parcela.</p> <p><b>Blok 3 i Blok 4 - nalaze se u Pojasu od 100 m do 1000 m od obale na lijevoj obali kanala Port Milene.</b> U obalnom pojasu u građevinskim područjima naselja, što pripada predmetnom zahvatu, moguća je izgradnja objekata za stalno stanovanje. U ovim blokovima dozvoljena je izgradnja objekata mješovite namjene u korist razvoja turizma. Ovi blokovi su planirani kao cjelina koja sadrži objekte turizma (Hotel, mini hotel, objekte namijenjene uslužnim turističko-ugostiteljskim djelatnostima) okružene objektima Mješovite namjene. Kako bi se ispoštovali stečeni uslovi i postojeće stanje, objekti planirani u mješovitoj namjeni su podijeljeni kao: 60% bruto površine je namijenjeno turizmu, 40% bruto površine je namijenjeno stanovanju.</p> <p><b>- Dozvoljeno je da se gradi na lokaciji, koja je formirana od jedne ili od više katastarskih parcela, sa zajedničkim idejnim rješenjem, odobrenim od strane nadležnih institucija (u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa</b></p>	

	<p>urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.</p> <p>- <b>Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata</b>, ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja jedan ili više objekata, <u>na osnovu usvojenog Idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju</u>, 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 (u kome će biti jasno naznačene faze realizacije) 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).</p>
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>
	<p><b>Uslovi u pogledu planiranih namjena</b>  Pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju</p> <p><b>Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli broj 45 blok 3, je: MN – Mješovita namjena</b>, dato kroz urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima u tekstualnom, a i u grafičkom prilogu na karti br.09. „<i>Detaljna namjena površina</i>“.</p> <p><b>Pretežna namjena:</b> 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><b>Kompatibilna namjena:</b> 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.</p> <p><i>U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.</i></p> <p><b>Zabranjena namjena:</b> Zabranjeno je građenje svih objekata koji bi svojom namjenom ugrozili životnu sredinu i pretežnu namjenu.</p> <p><b><u>Površine za mješovite namjene</u></b>  Obzirom da je zahvat predmetnog plana u zoni Morskog dobra, kao i da je PUP-om Ulcinj ovaj zahvat planiran kao novi turistički i trgovački centar grada, u okviru površina za mješovite namjene kao pretežna namjena su objekti za smještaj turista, dok se u okviru ove namjene mogu predvidjeti i ugostiteljski objekti, trgovina, objekti za kulturu, školstvo, zdravstveno i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, ali i stanovanje ne više od 40% BGP.</p> <p>Namjena stanovanja obuhvata objekte stalnog i povremenog (sezonskog) stanovanja, u vidu iznajmljivanja stanova i apartmana za turiste. Ostale namjene mogu biti ugostiteljske – kafe, restoran, turističke - vile i turistički apartmani, i komercijalni sadržaji – trgovine, objekti kulture – galerije, mini scene, bioskopi, objekti školstva – vrtići, dječije igraonice, zdravstvene i socijalne zaštite – ambulante, sporta i rekreacije – otvoreni i zatvoreni sportski tereni, dječija igrališta, i lične usluge, parkinzi i garaže za smještaj vozila, objekti i mreže infrastrukture.</p> <p>Na površinama na kojima je planirana mješovita namjena dozvoljena je izgradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista (komplementarni turistički smještaj);</li> <li>- trgovina, objekti za sport i rekreaciju, i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;</li> <li>- objekti kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite;</li> <li>- stambenih jedinica;</li> </ul>

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih i posjetilaca).
- Izgrađenost površina za mješovite namjene iznosi 0,8, ostali prostor je namijenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

Stambeni prostor u okviru kapaciteta mješovite namjene planirati do 30-40%, prostor turističke namjene do 60-70%.

U kapacitetima turističke namjene, prosječna bruto građevinska površina turističke smještajne jedinice po ležaju iznosi 30 m<sup>2</sup>, prosječan broj ležaja 2 u smještajnoj jedinici.

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

Na urbanističkoj parceli 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).

Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parking, ili u garaži u objektu, prema smjernicama iz faze Saobraćaj.

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.

#### **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.

7.2.

### **Pravila parcelacije**

#### **Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju**

U okviru zahvata plana parcele su definisane koordinatama prelomnih tačaka. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.

#### **Urbanistička parcela**

U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.

*Dozvoljeno je da se gradi na lokaciji, koja je formirana od jedne ili od više katastarskih parcela, sa zajedničkim idejnim rješenjem, odobrenim od strane nadležnih institucija (u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.*

„Prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, u skladu sa članom 237, moguće je građenje na dijelu urbanističke parcele. Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. U skladu sa navedenim mogu se izdavati Urbanističko tehnički uslovi, uz obavezu izrade zajedničkog idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja za cijelu urbanističku parcelu, i saglasnosti glavnog gradskog arhitekta”.

### **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.

### **Uslovi parcelacije, regulacije, nivelacije i maksimalni kapaciteti**

Površina urbanističke parcele br. 45 Blok 3, iznosi 1.274,00m<sup>2</sup>, formirana od dijelova katastarskih parcela br.381/2, 380 i 394 KO Ulcinjsko polje i definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na karti br.10a. „Parcelacija i regulacija -GIS”.

Koordinatne tačke kojima je definisana UP 45, Blok 3 su:

584	6603448.09	4642071.27
598	6603470.62	4642086.99
599	6603471.88	4642085.68
636	6603507.37	4642048.75
635	6603506.48	4642048.73
628	6603499.46	4642050.84
625	6603496.49	4642054.62
621	6603490.78	4642050.55
600	6603473.10	4642038.07
588	6603453.77	4642063.94

Članom 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ( "Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističku parcelu br.45 Blok 3**. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

### **Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:**

#### **BLOK 3**

Urbanistička parcela (broj)	<b>45</b>
Površina urbanističke parcele ( m2)	<b>1.274,00</b>
Namjena	<b>MN- Mješovita namjena</b>
Max dozvoljena spratnost objekta	<b>P+3</b>
Max dozvoljeni indeks zauzetosti	<b>0,30</b>
Max bruto površina pod objektom (m2)	<b>382,00</b>
Max dozvoljeni indeks izgradjenosti	<b>0,70</b>
Max dozvoljena bruto gradjevinska površina . BRGP (m2)	<b>892,00</b>
Max bruto površina za turizam (m2)	<b>535,00</b>
Max bruto površina za poslovanje (m2)	<b>/</b>
Max bruto površina za stanovanje (m2)	<b>357,00</b>
Max broj ležaja	<b>18</b>
Max broj stambenih jedinica	<b>3</b>

**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 stambene objekte i poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

**Opšti uslovi uređenja prostora**

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima, na način da se mora zadovoljiti svaki definisani urbanistički parametar.

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 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.

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.

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata potrebno je prije realizacije kapaciteta izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa ovim uslovima. *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.*

Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila:

#### **Zona za gradnju**

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama, čije su koordinate prelomnih tačaka date u posebnom grafičkom prilogu.

Nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu provjeru statičke stabilnosti.

Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja jedan 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). 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.

„Prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, u skladu sa članom 237, moguće je građenje na dijelu urbanističke parcele. Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. U skladu sa navedenim mogu se izdavati Urbanističko tehnički uslovi, uz obavezu izrade zajedničkog idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja za cijelu urbanističku parcelu, i saglasnosti glavnog gradskog arhitekta”

#### **Uređenje parcele**

U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore), Zelene i otvorene površine (parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – plateo, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije).

Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbijediti odvodnjavanje istih od objekata.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavljima Opšti uslovi, Posebni uslovi, Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura.

Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 12 m, težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda .

Svi planirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele i ostalim uslovima Plana.

### **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 višoj 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 dogradnju i nadogradnju postojećih objekata**

#### **Uslovi za intervencije na postojećim objektima:**

Što se postojećih objekata tiče, u ovom planskom dokumentu korišćeni su zvanični podaci sa sajta Uprave za nekretnine (Geoportal i Katastarski podaci), kao vertikalni i kosi orto foto snimci sa sajta Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Nema evidencije o tome koji su objekti izgrađeni sa građevinskom dozvolom ili bez nje.

Postojećim objektom se smatra svaki objekat koji se nalazi (djelimično ili u cjelosti) na urbanističkoj parceli u toku izrade projektne dokumentacije i u toku procedure izgradnje objekta, sa ili bez građevinske dozvole. Svi postojeći objekti ulaze u proračun ukupne bruto razvijene građevinske površine koja je dozvoljena na urbanističkoj parceli ovim planskim dokumentom. Postojeći objekti kod kojih su parametri manji od maksimalno dozvoljenih, mogu se dograditi i nadgraditi do ispunjenja zadatih parametara.

Ukoliko je postojeći objekat premašio maksimalne kapacitete u pogledu maksimalnih bruto građevinskih površina, maksimalnih površina pod objektom, maksimalnih indeksa izgrađenosti i zauzetosti i maksimalne spratnosti, a ne nalazi se na trasama saobraćajnica i infrastrukturnih vodova, postojeći objekat se može zadržati. U tabeli su crveno označeni parametri prekoračenja ovih objekata, za koje važi da se zadržavaju u postojećim gabaritima (datih tabelarno), bez mogućnosti dogradnje i nadgradnje.

Planirane intervencije na svim postojećim objektima, koji imaju uslova za dogradnju i nadgradnju, usloviće provjera statičke stabilnosti objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.

Planirane intervencije radiće se saglasno parametrima definisanim u Planu.

#### **UTU za uklanjanje postojećih objekata**

Ukoliko se postojeći objekat nalazi van granica urbanističke parcele definisanih ovim planom, postojeći objekat se ruši.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.



Postojeće objekte koji su izgrađeni na infrastrukturnim koridorima planirati za uklanjanje.

Postojeći objekti kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i indeksi) veći od zadatih planom, mogu se zadržati sa zatečenim stanjem, ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Ovim planom predviđeno je uklanjanje jednog objekta, koji se nalazi na trasi planirane saobraćajne infrastrukture sa kontaktnim planom. Postojeći objekti planirani za uklanjanje označeni su na grafičkom prilogu 06. *Analiza postojećeg stanja- bonitet.*

#### **Uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata:**

Ukoliko postoji zahtjev ili potreba za rekonstrukciju/nadgradnju/dogradnju postojećeg objekta samo pod uslovom da nije prekoračio planom zadate parametre. Uslov dogradnje ili nadgradnje, do maksimalno zadatih parametara definisanih za namjenu u okviru koje se nalaze, je obezbjeđenje dovoljnog broja parking mjesta za sve kapacitete (postojeće i nove) i provjera statičke stabilnosti objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.

Objekti koji su u izgradnji, mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namjenu u okviru koje se nalaze.

Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalazi dva ili više postojećih stambenih objekata, planom se oni zadržavaju i dozvoljena je njihova dogradnja i nadogradnja uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.

Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susjedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz saglasnost vlasnika susjedne parcele ili da nadograđeni dio bude na propisanoj minimalnoj udaljenosti.

Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.

Visina nadzidanog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje.

Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa preputima.

Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20 m (računajući od poda potkrovnog etaže do preloma krovne kosine).

### **7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

#### **Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekat**

##### **Uslovi za regulaciju i nivelaciju**

Urbanistički parametri za definisanje ovog plana su:

**Regulaciono i Nivelaciono rješenje** dato je u grafičkom prilogu 08. „Parcelacija, regulacija i nivelacija“

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

**Regulaciona linija** dato je u grafičkom prilogu 10a. „Parcelacija i regulacija – sa RL.GIS“

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.

Koordinate tačke regulacione linije UP 45 u Bloku 3, su:

216 6603448.09 4642071.27

222 6603470.62 4642086.99

Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćajna, pješačkih površina i zelenila od površina namijenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

### Građevinska linija

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

Koordinate tačke građevinske linije UP 45 u Bloku 3, su:

167 6603449.84 4642068.86

173 6603470.23 4642083.06

173a 6603501.91 4642050.10

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.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5 m.

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

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

Podzemna građevinska linija (GL 0) nije definisana, s obzirom da podzemne etaže nijesu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

Dozvoljena je etaža suterena ukoliko to uslovi terena omogućavaju. Suterena je nadzemna etaža i poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).

### 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 konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte u Bloku 3, (šetri nadzemne etaže - P+3);

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 8 Parcelacija i regulacija.

**Etaže** definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nijesu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža, nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

**Suterena** je nadzemna etaža i dozvoljena je ukoliko to uslovi terena omogućavaju, 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;

**Prizemlje** je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za sve objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

**Sprat** je etaža iznad prizemlja.

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

**Potkrovlje (Pk)** može biti završna etaža. Najniža svijetla 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.

Nije dozvoljena podrumška etaža.

Potkrovlje može biti završna etaža

**Tavan** je dio objekta bez nadzvitka, isključivo ispod kosog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

**Maksimalna visina objekta** određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote vijenca ravnog ili kosog krova. Planom je predviđena maksimalna visina objekta 14 m, računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i kote vijenca ravnog ili kosog krova. Za objekte turističke namjene – maksimalna visina objekta je do 19 m.

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

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih 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).

#### Posebni uslovi

**Zelene i otvorene površine** su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele. Zelene i otvorene površine obuhvataju: parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije. U zelene i otvorene površine ne spadaju prilazne kolske saobraćajnice, kolske saobraćajnice koje opslužuju parkinge i slično. Zelene i otvorene površine (plato, bazeni, sportski tereni, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije) ne ulaze u obračun BGP objekata.

U planskom dokumentu je definisana **minimalna površina zelenih i otvorenih površina**, koja predstavlja minimum koji je neophodan, međutim, konačna površina zelenih i otvorenih površina direktno zavisi i od broja ležaja.

**Maksimalan broj ležaja** koji se može planirati u okviru određene parcele je dat u Tabeli osnovnih urbanističkih parametara.

8

### **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

#### Konstrukcija objekta

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.

#### Preporuke za seizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove) **SEIZMIČKA RANJIVOST**

U modelu opšte ranjivosti, seizmička ranjivost je predstavljena kao komponenta koja izražava potencijalne efekte zemljotresne aktivnosti u regionu

(odnosno seizmičkog hazarda<sup>1</sup>) i njen doprinos ukupnoj ranjivosti prostora. Ova opšta seizmička aktivnost je definisana na osnovu relevantne baze podataka o seizmičkoj istoriji prostora svih primorskih opština Crne Gore, obuhvatajući kako regionalni tako i lokalni aspekt te aktivnosti tokom više prethodnih vjekova. Opšta seizmička ranjivost, koja je vezana za uslove osnovne, odnosno čvrste stijenske mase, je u modelu opšte ranjivosti prostora izražena kao: mala, umjerena i velika (ocjene od 1 do 3, respektivno), a ta ocjena proističe iz osnovne seizmičke kategorizacije prostora. Ovako utvrđena seizmička ranjivost je zatim kombinovana (konvoluisana) sa podacima o inženjersko-geološkoj kategorizaciji i nagibu terena tog prostora, na osnovu litološkog sastava sredine, s obzirom na njegov evidentan uticaj na povećanje ili smanjenje ocjene osnovne seizmičke ranjivosti. Na taj način je dobijena ukupna seizmička ranjivost, izražena ocjenama 1-5, pri čemu je ocjenom 4 izražen veoma velik uticaj, a ocjenom 5 - uticaj koji prevazilazi prihvatljive kriterijume i mogućnost obezbjeđenja sigurnosti, kako je to detaljnije navedeno u narednim tabelama.

#### **Ciljevi:**

Na osnovu sadržaja karata seizmičkog hazarda i seizmičke mikrojejonizacije, izvršiti karakterizaciju prostora na seizmičke uticaje, koristeći parametar očekivanog maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla pri dejstvu zemljotresa (PGA<sup>2</sup>) u okviru standardnog povratnog perioda vremena u Evropskim normama, od 475 godina<sup>3</sup>. Ova vrsta kategorizacije treba da ima značajnu ulogu u procesu izrade prostorno-planske dokumentacije cijelog priobalnog područja, kao prostora sa vrlo visokim nivoom seizmičke opasnosti, kao i da ukaže na obavezu primjene nacionalnih propisa i savremenih metodoloških pristupa u svim postupcima prostornog planiranja i projektovanja seizmički sigurnih konstrukcija, odnosno smanjenju ukupnog seizmičkog rizika<sup>4</sup>.

#### **Koncept modela:**

Model je pripremljen kao kombinacija informacija o seizmičkoj kategorizaciji prostora i inženjersko-geološkoj kategorizaciji na osnovu litološkog sastava i nagiba terena i to:

**Više ranjivo - seizmička kategorizacija prostora:** Kod indeksa 3, zahvat predmetne DSL-e, odnosno zona sa očekivanim ubrzanjima tla između 0.35 i 0.60 g, neophodne su posebne mjere ojačanja konstrukcija;

**Više ranjivo - inženjersko-geološka kategorizacija na osnovu litološkog sastava:**

- Indeks 1: Vezane dobro okamenjene stijene (krečnjaci, dolomiti, manje pojave vulkanita), ako su uslojene mogu biti podložni osipanju i odronjavanju. Indeks 2: Kompleks vezanih dobro okamenjenih i slabo okamenjenih stijena (fliš).

- Ukoliko je neoštećen dobrih geotehničkih osobina. Ukoliko je poršinski sloj oštećen i erodovan prelazi u indeks 3 ili 4.

- Indeks 3: Kompleks vezanih neokamenjenih stijena i nevezanih (slabo vezane padinske breče, gline i drobine u različitim odnosima i smjena šljunkova i glina). Uslovno stabilan teren, promjenjive vodopropusnosti i stišljivosti, mogu biti podložni raspadanju, spiranju i jaružanju.

- Indeks 4: Vezane neokamenjene (gline), podložni spiranju i jaružanju.

- Indeks 5: Nevezane klastične stijene, šljunkovi i pjeskovi sa manjim udjelom glinovitih materija. Neujednačene stišljivosti. Podložni površinskom spiranju i osipanju.

**Više ranjivo – nagib, u predmetnoj DSL-e:**

- Indeks 1 nagib terena 0-5% Praktično ravan teren, bez rizika na stabilnost

- Indeks 2 nagib terena 5-20% Umjeren nagib, potrebno obratiti pažnju ako se gradi u nevezanim slabo zbijenim i sortiranim terenima

Zone sa indeksom ranjivosti 4 treba tretirati sa posebnom obazrivošću i odgovarajućim posebnim metodološkim mjerama aseizmičke zaštite, kao što je to naglašeno u tabelama ranjivosti.

#### **Neki osnovni principi seizmičkog planiranja i projektovanja**

- Izbjegavati lociranje objekata na močvarnim i nestabilnim terenima.

- Prilikom planiranja međusobnog rastojanja objekata treba isključiti mogućnost sudaranja objekata, a time i njihovo razaranje pri dejstvu zemljotresa. Sama širina rastojanja direktno zavisi od upotrijebljenih konstruktivnih sistema i od visine objekta.

- Analize ponašanja objekata na dejstva zemljotresa ukazale su da su se zgrade sa kompaktnim i simetričnim osnovama ponašale bolje i predvidljivije od onih sa razuđenim i nepravilnim osnovama. Pokazalo se da su objekti velikih dužina, usljed različitog ponašanja tla na udaljenim krajevima objekta, značajno stradali.

- Objekti koji imaju složenu osnovu i različite spratnosti pojedinih djelova treba dilatirati tako da pojedini djelovi imaju pravilne geometrijske oblike.

- Zbog lokalne vrste tla, to jest od njegovih frekventnih karakteristika, potrebno je izabrati krući konstruktivni sistem sa manjom sopstvenom periodom oscilovanja, kako bi se izbjegla veoma nepoželjna pojava rezonance, to jest poklapanje predominantne periode oscilovanja tla i sopstvene periode oscilovanja objekta.

- Prilikom projektovanja predlaže se upotreba evropskih standarda EN 1991, EN 1992, EN1993 i EN1998, koji su usvojeni i kao crnogorski standardi. Koristiti tačnije metode seizmičkih analiza.

- S obzirom da se objekti rade u neposrednoj blizini mora, postoji opasnost od korozije konstruktivnog materijala izazvane hloridima iz morske vode (klase izloženosti XS1, XS2 i XS3 prema EN 1992-1-1). Prilikom projektovanja o ovome se mora voditi računa.

- Zbog mogućih neravnomjernih slijeganja tla kod infrastrukturnih sistema treba koristiti fleksibilnije vodove i cijevi.

#### **Zaključci preporuka za seizmičko projektovanje**

- Područje Velike plaže predstavlja dio Crne Gore koji ima najizraženiji seizmički hazard, i to zbog dvije činjenice:

o Mjera seizmičkog intenziteta izražena preko maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla na osnovnoj stijeni iznosi 0.38 g za povratni period od 475 godina i najveća je u Crnoj Gori.

o Lokalni teren se sastoji od rastresitih i srednje zbijenih pjeskova sa visokim nivoom podzemnih voda (od 50 - 8 cm m.n.m.) kod kojih ne samo da dolazi do značajnih aplikacija dejstava zemljotresa u odnosu na osnovnu stijenu, već je moguća i pojava likvefakcije.

- Prije izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekata neophodno je obezbijediti karte seizmičkog mikrozoniranja koje već postoje za ovo područje.

- Potrebno je uraditi reviziju ovog dokumenta s obzirom da je on rađen u godinama neposredno nakon zemljotresa 1979., kako bi se eventualno on korigovao u smislu ugrađivanja novijih saznanja do kojih je struka i nauka došla u međuvremenu.

- U skladu sa prethodnim dokumentima i dobijenih karata izbjegavati izgradnju objekata na terenima kod kojih postoji vjerovatnoća pojave likvefakcije kao i na močvarnim i nestabilnim terenima. Ovaj problem se može inženjerski riješiti zamjenom, ojačanjima ili odvodnjavanjem tla, upotrebom dubokog fundiranja – šipova i slično ali po vrlo visokoj cijeni. Ovdje treba voditi računa da bi recimo upotrebom šipova obezbijedili sigurnost samom objektu, ali se to ne može reći i za

okolni teren. Tako se relativno efikasno rješenje za objekat kompromituje jer će sve instalacije kao i prilazni putevi izvedeni na tlu koje može likvefirati, najvjerovatnije doživjeti velika oštećenja i samim tim učiniti objekat neupotrebljivim. Obezbeđenje otpornosti na likfevakciju i okolnog tla, ipak čitavo rješenje pravi izuzetno skupim.

- Osim objekata, i sva infrastruktura je podložna seizmičkom riziku o čemu se mora voditi računa.

- Na terenima kod kojih je moguća izgradnja izbjegavati veće spratnosti objekata. Kao što je prije objašnjeno, kod ovakvih objekata se mogu očekivati višestruko veće seizmičke sile.

- Zbog visokog nivoa podzemnih voda predlaže se da se ne izvode podzemne etaže, kako zbog problema prilikom izvođenja tako i zbog otežanog održavanja.

Prilikom planiranja i projektovanja objekata kao i infrastrukture na ovom području neophodno je primjeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja.

9

## **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

### **Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine**

Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprečavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine utiče na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.

### **Zaštita vazduha**

Kvalitet vazduha na području prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primijeniti sljedeća pravila i mjere zaštite vazduha:

- kod postojećih izvora zagađivanja vazduha primijeniti ekološki povoljnije tehnologije u proizvodnji i sisteme za prečišćavanje vazduha u cilju zadovoljenja graničnih vrijednosti emisije;

- nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora;

- ograničiti emisije iz industrije primjenom najbolje dostupne tehnologije (BAT) i tehnika maksimalne zaštite za veoma toksične, kancerogene i mutagene materije;

- za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama;

- u novim vozilima javnog gradskog i prigradskog saobraćaja i dostavnim vozilima koristiti gas kao gorivo;

- uspostaviti sistem monitoringa kvaliteta vazduha u skladu sa Evropskom direktivom o procjeni i upravljanju kvalitetom ambijentnog vazduha (96/62/ES);

- postaviti zaštitne pojaseve zelenila duž najfrekventnijih magistralnih i regionalnih putnih pravaca, kraj zona eksploatacije šljunka i pijeska i dr.;

- izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

U cilju zaštite vazduha i sistematskog praćenja aerozagađenja Opština Ulcinj mora uspostaviti monitoring sistem koji bi na adekvatan način sistematski pratio promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha. U tom smislu posebno se potencira uspostavljanje mjernih mjesta za automatske stanice, koje bi tokom dvadesetčetvoročasovnog perioda omogućile uvid u relevantno stanje u konkretnim vremenskim intervalima.

Moguće lokacije za mjerna mjesta su zone u kojima glavne saobraćajnice prolaze pored stambenih i turističkih zona. Neophodna je izrada integralnog katastra zagađivača vazduha na teritoriji opštine Ulcinj kako bi se efikasno evidentirali svi stacionarni i mobilni izvori aerozagađenja na području opštine i minimizirali njihovi negativni uticaji.

#### **Zaštita mora**

U cilju efikasnog smanjenja potencijalne eutrofikacije neophodno je preduzeti hitne mjere smanjenja ispuštanja nutrijenata u more, odnosno što prije obezbijediti adekvatno kanaliziranje otpadnih voda i njihovo prečišćavanje kao i identifikaciju neevidentiranih kanalizacionih ispusta čiji broj rapidno raste u zadnjih par godina.

Mjere koje bi trebalo preduzeti odnose se prevashodno na održivo upravljanje i iskorišćavanje morskog ekosistema. Prije svega, neophodno je pridržavati se već donešenih zakona i adekvatno sankcionirati nepoštovanje istih.

U cilju zaštite priobalnog mora neophodno je preduzeti sljedeće mjere zaštite:

- Identifikovati velike zagađivače na morskoj obali i sanirati postojeće „hot spot“- ove koji predstavljaju prijetnju za osjetljive morske vrste;

- Za određivanje dobrog ekološkog statusa mora, potrebno je odrediti set karakteristika koje određuju dobar ekološki status morske vode, kao i listu indikatora sa elementima (fizičko-hemijske odlike, tipovi staništa, biološke odlike, hidromorfološke karakteristike, pritisci i uticaji ljudskih aktivnosti i dr.) na osnovu kojih će se pratiti i određivati ekološki status;

- U priobalnoj zoni uspostaviti zonu gdje izgradnja nije dozvoljena u skladu sa Protokolom o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana Barselonske konvencije. Ova zona će se prostirati do tačke gdje voda dostiže najviši nivo u zimskom periodu. Uzimajući u obzir između ostalog i područja koja su direktno pogođena klimatskim promjenama i suočavaju se prirodnim rizicima, širina ove zone ne može biti manja od 100 metara. Strožije nacionalne mjere koje definišu širinu ove zone ostaće na snazi;

- Širina ove zone je podložna promjenama i može se prilagoditi na način dosljedan ciljevima i principima pomenutog Protokola za:

- Objekte od javnog interesa;

- U područjima koja imaju specifična geografska ili lokalna ograničenja naročito u pogledu gustine naseljenosti ili socijalnih potreba i tamo gdje su individualno stanovanje i urbanizacija u skladu sa nacionalnom zakonskom regulativom.

- Kanalizacione ispuste rješavati putem podmorskog cjevovoda na odgovarajućoj udaljenosti s obzirom na morska kretanja i podmorski reljef;

- Uspostaviti zone zaštite plaža:

- uža zona zaštite 500 m od ivice mora;

- šira zona zaštite 2 km od ivice mora.

U užoj zaštitnoj zoni ne smije se ispuštati kanalizacija, ni fekalna ni kišna. U obje zone se uvodi stroga kontrola sakupljanja otpadaka i organizuje sanitarna infrastruktura.

#### **Zaštita kanala Port Milene**

U cilju efikasnog smanjenja potencijalne eutrofikacije neophodno je preduzeti hitne mjere smanjenja ispuštanja fekalnih voda u kanal, odnosno što prije obezbijediti adekvatno kanaliziranje otpadnih voda i njihovo prečišćavanje kao i identifikaciju neevidentiranih kanalizacionih ispusta čiji broj rapidno raste u zadnjih par godina. Povezivanje kanala sa rijekom Bojanom je detaljnije priloženo u dijelu Hidrotehnike.

Za potpunije zadovoljenje potreba građana u različitim oblicima mirnog odmora i rekreacije planira se da prostor oko kanala 80% ove površine bude pod zelenilom. Na ovim površinama mogu se planirati površine za igru i rekreaciju djece kao i manji sportski tereni za rekreaciju odraslih.

### **Zaštita zemljišta**

Radi zaštite i sprečavanja nepovoljnog uticaja na kvalitet zemljišta potrebno je preduzimati sljedeće mjere:

- zaštititi poljoprivredno i gradsko zemljište od poplava održavanjem postojeće mreže za odbranu od poplava i njenim pojačavanjem na mjestima gdje je potrebno povećati nivo zaštite;
- izgraditi kanalizacionu mrežu sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u okolinu;
- kontrolisati sječu autohtonih šumskih vrsta, naročito u ugroženim predjelima;

### **Mjere zaštite od buke**

Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sljedećih pravila i mjera zaštite:

- poštovanjem graničnih vrijednosti dozvoljenih vrijednosti nivoa buke u životnoj sredini, shodno Pravilniku o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br.75/06);
- podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);
- za građevinska područja na području plana određuju se najviši dopušteni nivoi buke u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom;
- posebne mjere zaštite od buke određuju se za objekte koji se grade izvan građevinskog područja i objekte društvenih delatnosti.

### **Mjere zaštite biodiverziteta**

Ulcinjnska solana je proglašena Parkom prirode na nacionalnom nivou i Ramsar područjem, tj. močvarom od međunarodnog značaja, posebno je važan princip rada pumpi. Kanal Port Milena, kao neposredna i direktna veza sa Solanskim bazenom, je bio i ostao stanište ptica selica koje su se tu zadržavale i zadržavaju na svom putu prema sjeveru. Preko pumpi bazeni se pune morskom vodom koja nije filtrirana, jer se u njoj mogu naći ribe i drugi morski organizmi koji su važni za ishranu ptica. Takođe na Solani se nalazi tip staništa po Naturi 2000 sa kodom 1310 Salicornia i dr. jednogodišnje biljke koje rastu na mulju i pijesku, koji će biti u opasnosti da se zamijeni nekim običnim stanišnim tipom ukoliko ne bude kvalitetnog i sigurnog snabdijevanja prostora Solane svježom morskom vodom. Postizanje optimalnog vodnog režima je od izuzetnog značaja u periodima koji su najzahtjevniji za održavanje bioloških optimuma potrebnih za boravak ptica na Solani kao i za ostale segmente biodiverziteta. Voda svojim prisustvom ili odsustvom diktira strukturu biodiverziteta, a većina značajnih vrsta i tipova staništa u Ulcinjskoj solani zahtijeva stajaću vodu.

Sljedeće mjere moraju biti jasno definisane i sagledane:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (orografske, geomorfološke, hidrološke itd.);
- Zeleni prodori formirani su kao biokoridori i kao multifunkcionalni prostori parkova na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture;
- Očuvanje higrofilnih šuma i šibljaka;
- Očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih-zelenih površina;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored magistralnih puteva, postojećih vodenih tokova i kod funkcionalnog zoniranja, održavanje tradicionalnih živica i formiranje novih uz stvaranje biokoridora za neometano kretanje faune;



- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;

- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

**Važni biotopi flore:**

- obalni pojas sa vegetacijom halofita;
- postojeće šume sa hrastom, jovom, jasenom, grabom i vrbom.

To su površine različite širine koji u najvećem broju slučajeva tangiraju objekte namijenjene turizmu, poljoprivredno zemljište, autohotona šumu i makija.

U kompozicionom smislu zelenilo treba uklopiti tako da postojeći kanal i nakon budućih intervencija zadrži svoj prepoznatljivi izgled.

Sa druge strane i Nacionalna strategija održivog razvoja (NSOR) je promovisala održivi razvoj u sektoru turizma tako što je „održivost u turizmu“ definisala kao razvoj (I) koji poštuje ekonomske, ekološke i socijalne principe u međusobno uravnoteženom odnosu; (II) koji ne iscrpljuje prirodne resurse, nego ih koristi samo u mjeri koja obezbjeđuje da ostanu na raspolaganju i budućim generacijama; (III) koji čuva kulturnu raznovrsnost i identitet, a pritom stimuliše sklad društva; i (IV) pored toga, ima u vidu zadovoljstvo turista.

U Crnoj Gori su započete aktivnosti na harmonizaciji zakonske regulative i aktivnosti prikupljanja podataka za ustanovljavanje mreže zaštićenih područja.

Za potencijalnu Emerald ekološku mrežu sastavljenu od područja koja su od interesa za specifičnu zaštitu (Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete i Ada Bojana, Velika plaža sa Ulcinjskom solanom, Rumija) neophodno je:

- Uraditi i implementirati planove kojima će se identifikovati kratkoročni i dugoročni ciljevi (ovi planovi mogu da se odnose ili na pojedinačne oblasti ili na šire oblasti kao što su, na primjer, močvare).

- Vršiti redovnu reviziju uslova planova upravljanja u skladu se promijenjenim uslovima ili stečenim novim saznanjima.

- Jasno označiti ASCI (Areas of Special Conservation Interest) područja od interesa za specifičnu zaštitu na mapama i ukoliko je moguće na terenu.

- Informisati nadležne organe i zemljoposjednike o karakteristikama i obimu ASCI područja od interesa za specifičnu zaštitu.

- Obezbijediti monitoring ASCI područja, a posebno faktora zbog kojih je njihovo očuvanje veoma važno.

Za zaštitu vrsta i staništa/ekosistema, Evropska unija zahtijeva uspostavljanje nacionalne mreže zaštićenih područja od evropskog značaja NATURA 2000.

Planirano je da se imenuju upravljači svih sajtova mreže NATURA 2000, čije uspostavljanje ima utemeljenje u Zakonu o zaštiti prirode Crne Gore (Sl.list CG 51/08, od 22.08.2008. godine).

U tom smislu, definisaće se indikatori praćenja realizacije aktivnosti i uspostaviti baza podataka. Prikupljeni podaci će se razraditi i digitalizovati, izvršice se analiza i određivanje predloga za NATURA 2000 područja.

Izvjeshne od ovih mjera imaju dugoročan karakter, a njihovo sprovođenje je od velikog nacionalnog i međunarodnog značaja i zahtijeva angažovanje specijalizovanih stručnih i naučnih institucija.

**Mjere zaštite potencijalnih EMERALD područja**

**Velika plaža**

- Zaštita velikog prirodnog, netaknutog obalnog ekosistema uključujući i prisustvo globalno važnih staništa, flore i faune, kao i važnih obalnih uticaja.

- Zaštita različitih vodozemaca i gmizavaca koji su od evropskog značaja za zaštitu.

- Zaštita oko 250 vrsta ptica, među njima 1% su populacije rijetkih vodenih ptica u Evropi, prđavac (porzana pusilla), kao i vrste koje su na Evropskoj listi vrsta od posebnog značaja za zaštitu (SPEC), među kojima je i izuzetno rijetka Turnix sylvatica.

### **Mjere zaštite prirodne baštine**

Zaštita prirodne baštine bitna je komponenta prirodne osnove, planskih koncepcija i postavki u svim djelovima Plana. Iz tog razloga, ne smije se dozvoliti ugrožavanje prirodnih vrijednosti tako da je PUP-om definisana zaštita osnovnih vrijednosti objekata prirode.

Ciljevi zaštite prirodne baštine generišu se po više osnova, i to kao:

1. Ciljevi zaštite posebnih prirodnih vrijednosti koji obuhvataju zaštitu:

- prostora (mjesta) izuzetnih i jedinstvenih djelova prirode od značaja za naučne, kulturno-obrazovne, rekreativne i druge svrhe;
- karakterističnih predstavnika pojedinih ekosistema i izrazitih biogeografskih područja, odnosno predstavnika pojedinih tipova predjela, od izvornih do antropogenih;
- prirodnih predjela, ambijenata i pejzaža oko kulturno-istorijskih spomenika, u okviru kompleksne zaštite ovih cjelina;
- zaštitnih zona (zona uticaja) oko zaštićenih prirodnih dobara.

2. Ciljevi zaštite biodiverziteta koji zahtijevaju:

- očuvanje genetskog, specijskog i ekosistemskog biodiverziteta, na osnovu preduzetih proučavanja geno-fonda, formiranja baza podataka, inventarizacije i kategorizacije elemenata komponenti biodiverziteta;
- preduzimanje dugoročnih ekosistemskih istraživanja interdisciplinarnog obuhvata;
- praćenje stanja biodiverziteta, kao i ugrožavajućih faktora, sa procjenom tendencija promjena i spontanih sukcesija;
- održavanje biodiverziteta i bioloških resursa, u skladu sa politikom održivog razvoja i metodama i postupcima rada na konzervaciji/obnovi i revitalizaciji u konkretnim slučajevima.

3. Posebni ciljevi koji podrazumijevaju:

- očuvanje ambijentalnih, estetskih i rekreativnih potencijala područja od javnog interesa;
- razvoj informacionog sistema zaštite prirode (u okviru informacionog sistema životne sredine i prostora);
- zasnivanje zaštite na sistemskom, prostornom, urbanističkom i ekološkom planiranju; održavanje i širenje međunarodne saradnje od zajedničkog interesa.

#### **Zaštićena prirodna dobra – domaća dezignacija**

Na području plana nalaze se sljedeći zaštićeni objekti (zaštićeni po osnovu matičnog Zakona o zaštiti prirode – Sl. List SRCG br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/07):

- Velika ulcinjska plaža - Spomenik prirode (približno IUCN kategorija III).

#### **Zaštićena prirodna dobra – međunarodna dezignacija**

- IPA (Important Plant Area) područje od značaja za zaštitu biljaka: Velika ulcinjska plaža, Rumija;

- EMERALD područja - U skladu sa integracijom sa Evropskom Unijom i na osnovu principa Direktive o pticama i EU Direktive o staništima na teritoriji opštine Ulcinj formirana su sljedeća EMERALD zaštićena područja:

- Velika plaža sa Ulcinjskom solanom (2835 ha).

#### **Mjere zaštite prirode**

Integralna zaštita prirodnih dobara na području opštine Ulcinj realizovaće se integrisanjem mjera zaštite prirode i životne sredine u sve namjene korišćenja prostora predviđene ovim planskim dokumentom; sva buduća zaštićena područja na planskom području moraju imati Planove upravljanja, pri čemu će se njihova klasifikacija i organizacija subjekata upravljanja uskladiti sa važećim IUCN smjernicama zaštite prirode, a sve u skladu sa osnovnim postavkama Nacionalne strategije održivog razvoja Crne Gore.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prilikom projektovanja na lokalitetima koja imaju status zaštićenih prirodnih dobara obavezno je primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti prirode (posebno članove 9 i 12);</li> <li>- za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da izradi procjenu uticaja na životnu sredinu i u okviru nje, ocjenu prihvatljivosti projekta;</li> <li>- definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode (primjena zoniranja u svim slučajevima za koje je to neophodno) ;</li> <li>- uz sve kolovoze potrebno je ne samo predvidjeti i izgraditi, već takođe održavati u funkciji objekte za odvođenje i tretman zagađenih voda;</li> <li>- efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima.</li> </ul> <p><b>Mjere ublažavanja uticaja na biodiverzitet i ekološki osjetljive lokalitete</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Izvršiti kartiranje staništa i bitopova i Studiju mapiranja dina i Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila.</li> <li>- Za skadarski hrast (<i>Quercus robur</i> L. Ssp <i>scutariensis</i> Cernj) predvidjeti obavezno očuvanje i sve aktivnosti (izgradnju) podrediti njegovom očuvanju. Presađivanje je moguće ukoliko vitalnost stabala to omogućava.</li> <li>- Maksimalno izbjegavati nasipanje terena na slobodnim površinama u okviru urbanističkih parcela predviđenih za izgradnju i uređenje radi očuvanja postojeće vegetacije i staništa.</li> <li>- Predvidjeti zabranu korišćenja invazivnih biljnih vrsta.</li> <li>- Kontrolisati parametre morske vode u cilju očuvanja morskih habitata.</li> <li>- Predvidjeti ograđivanje zaštićenih područja, staništa i jedinki tokom građevinskih radova.</li> </ul> <p><b>Mjere za uklanjanje komunalnog otpada</b></p> <p>Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje s otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja.</p> <p>Korisnici prostora zone zahvata dužni su primijeniti tehnološki postupak, koristiti sirovine i druge materijale i organizovati uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada.</p> <p>Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i planira se lokacija za kontejnere na urbanističkoj parceli sa namjenom Objekti komunalne infrastrukture.</p>
10 .	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO)</b></p> <p><u>Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj onih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora. U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i zelene površine sa posebnom namjenom npr. prostori za igru djece, kao i površine za pasivan odmor stanovnika sa klupama za odmor i drugim elementima.</u></p> <p><u>Neophodno je takođe voditi računa da se obezbijedi dovoljan priliv svjetlosti unutar parcele. Mikroklimatske razlike između osunčane strane i strane u sjenci ponekad su velike zbog čega individue pojedinih vrsta teško uspijevaju, tako da pri odabiru biljaka treba u velikoj mjeri poštovati uslove svjetlosti, sjenke i relativne vlage u vazduhu.</u></p> <p>U sklopu stambenih blokova često se javljaju prostori koji svojom veličinom, oblikovanjem, pozicioniranjem i načinom korišćenja dobijaju karakter javnog gradskog trga. Trg je površina javnog karaktera koja predstavlja fokalnu tačku pri planiranju stambenog bloka planskim dokumentom. To je slobodan pješački prostor</p>

povezan pješačkim ulicama. Poželjno je da ima aktivne rubove, odnosno da ga definišu javni programi. Najveći procenat površine trga je popločan sa pratećim mobilijarom (klupe, rasvjeta, fontane) uz mogućnost postavke skulpture, statue, česme itd. Elementi pejzažne arhitekture trga su faktori orijentacije i prepoznavanja trga. Voditi računa da ne dođe do pretjerane upotrebe zelenila na prostoru trga, što može dovesti do pojave šematizma, odvajanja ivične izgradnje od prostora trga, monotonosti koncepta, velikog broja odabranih biljnih vrsta koje je teško kompoziciono postaviti i sl.

Krovni vrtovi - Već pri građevinskom projektu objekata potrebno je znati kakav krovni vrt želimo kako bi se statički osigurala nosivost za željenu debljinu supstrata, a građevinski omogućila njegova postava (rubni zidići krova).

Ekološke prednosti krovnih vrtova :

- Efekat prečišćavanja vazduha i poboljšanje njegovog kvaliteta
- Smanjenje efekta gradskog ostrva toplote
- Stvaranje mikroklimе na krovu
- Termička izolacija – efekat hlađenja
- Zvučna izolacija – zaštita od buke
- Zaštita od Sunca
- Zaštita od kiše i zadržavanje padavinskih voda
- Stvaranje urbanog ekosistema (urbanog habitata)
- Ekonomske prednosti krovnih vrtova:
- Produžavanje životnog veka krova
- Ušteda novca za vlasnike komercijalnih objekata
- Nova radna mjesta
- Produkcija hrane
- Unapređenje toplotnih performansi objekta

Za objekte koji sadrže poslovanje u okviru mješovite namjene (ZSO) važe uslovi iz poglavlja Zelenilo poslovnih objekata.

Zelena površina neposredno uz i oko objekata za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Predviđeni su od zasada voćaka i dekorativnih vrsta što će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Uređenje slobodnih površina oko objekta zavisi od orjentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orjentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.

Tamo gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Na lokacijama gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljivije i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

#### **Osnovna pravila za uređenje okucnice:**

**Pristup do ulaza u objekat** je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju (kolski prilaz, parking i rasvjeta).

**Prostor za boravak** smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za ručavanje.

**Prostor za odmor** obično se smješta dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao bazen, fontana, česma i sl.

**Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak)** trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta. **Staze u vrtu** su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala što kompaktnije.

#### **Smjernice za projekte pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:**

- Za objekte koji sadrže poslovanje u okviru mješovite namjene važe uslovi iz poglavlja Zelenilo poslovnih objekata.
- Prije izrade projekta, neophodno je izraditi **Pejzažnu taksaciju** u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem
- Procenat ozelenjenosti je minimum **60%** u okviru zelenila stambenih objekata i blokova (ZSO) na nivou urbanističke parcele.
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje.
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak ) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Ako je nemoguće planiranja linearne sadnje u okviru trotoara neophodno je planirati drvored ivicom parcele orijentisane ka saobraćajnici.
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.</li> <li>• Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.</li> <li>• Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbusnja u kombinaciji sa cvjetnicama..</li> <li>• Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.</li> <li>• Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijeće, perene, dekorativne zbusnaste vrste.</li> <li>• Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.</li> <li>• tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbusnja planirati <b>vertikalno i krovno zelenilo</b>, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovodi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.</li> <li>• Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.</li> <li>• na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.</li> <li>• Uređenje ovih parcela, kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture</li> </ul>
11.	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b><u>Pravila za očuvanje u slučaju slučajnih otkrića</u></b></p> <p>U svim fazama izrade planske, projektne i tehničke dokumentacije, kao i u svim fazama izvođenja objekata, kao i bilo kojim dugima aktivnostima na kopnu i vodi, ukoliko se naiđe na nalaze od arheološkog značaja, slučajni pronalazač dužan je da:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;</li> <li>2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;</li> </ol>

	<p>3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;</p> <p>4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.</p> <p>Pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.</p> <p>Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;</li> <li>2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;</li> <li>3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;</li> <li>4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik;</li> <li>5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.</li> </ol> <p>Privremena obustava radova može trajati najduže 30 dana.</p> <p>U roku iz prethodnog stava Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.</p> <p>Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu, nalazište se smatra slobodnim prostorom.</p> <p>Žalba na rješenje o prethodnoj zaštiti ne odlaže izvršenje rješenja.</p> <p>Troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.</p>
12	<p align="center"><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p>
	<p><b>Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica</b></p> <p>Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. godine, Službeni list Crne Gore, br.48/13 i 44/15.</p> <p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju, planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</p> <p>Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.</p> <p>Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p>
13	<p align="center"><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p>
	<p><b>Uslovi za postojeće pomoćne objekte</b></p> <p>Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli u skladu sa elementima urbanističke regulacije ovog Plana i u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br.24/2016).</p> <p>Spratnost pomoćnih objekata je maksimalno jedna etaža.</p> <p>Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata.</p> <p>Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni objekat</p>

Pored osnovnog objekta u okviru urbanističke parcele može se planirati i pomoćni objekat, maksimalne površine do 30 m<sup>2</sup>, maksimalne svjetle visine 2,60 m, u skladu sa **Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj** ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br.24/2016). Ovom Odlukom propisuju se vrste pomoćnih objekata, koji služe korišćenju stambenog ili drugog objekta, a postavljaju se odnosno grade na istoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli, kao i uslovi i postupak za njihovo postavljanje, odnosno građenje i uklanjanje.

„ ... Pomoćni objekti, svrstavaju se u tri tipa:

- **Tip 1** pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat: prizemne i nadzemne garaže, ostave, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu i slični objekti;

- **Tip 2** pomoćni objekti infrastrukture: septičke bio jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi i slični objekti;

- **Tip 3** pomoćni objekti uređenja terena: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i slični objekti.

Na jednoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i više pomoćnih objekata tipa 2 i 3.

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni objekat.

Pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2 i 3 se ne primjenjuju.

Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1 metra od njene granice, tako da građevinska linija pomoćnog objekta ne može biti ispred građevinske linije prema glavnoj saobraćajnici osnovnog objekta, izuzev portirnica i stražara koje se predviđaju uz poslovne objekte.

Izuzetno, pomoćni objekat, osim ograde se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele.

Pomoćni objekat tipa 1, osim garaža, može biti maksimalne spratnosti prizemlje (P), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti suteran (S).

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 visočije 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.



	<p><i>Pomoćni objekti tipa 1 i mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.</i></p> <p><i>Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 1 duž saobraćajnice uz ivicu kolovoza.</i></p> <p><i>Na teritoriji Opštine Ulcinj, na kojoj nije izgrađena komunalna infrastruktura (vodovodna i kanalizaciona) u okviru urbanističke odnosno katastarske parcele, mogu se graditi pomoćni objekti tipa 2.</i></p> <p><i>Septičke jame su sa bioprečišćivačem ili moraju biti vodonepropusne sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo zacrpjenje iste.</i></p> <p><i>Za osnovne objekte površine veće od 250 m<sup>2</sup>, pored kojih se gradi i postavlja pomoćni objekat septička jama, kapacitet septičke jame predvidjeti u skladu sa hidrauličnim proračunom otpadnih voda i specifične potrošnje, čiji proračun izrađuje ovlašćeni hidroinženjer.</i></p> <p><i>Bunari se mogu graditi i u zonama u kojima je komunalna infrastruktura izgrađena, a za potrebe poljoprivredne proizvodnje.</i></p> <p><i>Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.</i></p> <p><i>Visina potpornog zida ne može biti viša od 2 m.</i></p> <p><i>U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.50 m, a teren svake terase ozeleniti.</i></p> <p><i>Ukupna visina ograde sa potpornim zidom ne može biti viša od 2 m.</i></p> <p><i>Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom.</i></p> <p><i>Nagib terena između dva susjedna kaskadna podzida ne može biti veći od 30°... “</i></p>
14 .	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b> /
15 .	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b> /
16 .	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	<p>Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja jedan ili više objekata, na osnovu usvojenog <u>Idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju</u>, 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). <u>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.</u></p> <p>„Prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, u skladu sa članom 237, moguće je <u>građenje na dijelu urbanističke parcele</u> . Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. U skladu sa navedenim mogu se izdavati Urbanističko tehnički uslovi, uz obavezu izrade zajedničkog idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja za cijelu urbanističku parcelu, i saglasnosti glavnog gradskog arhitekta”.</p>

17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 ( II dopunjeno izdanje),</li> <li>- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta,</li> <li>- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja,</li> <li>- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b>
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	<p><b><u>Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu</u></b></p> <p>Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske sabračajnice ili javnog puta. Dozvoljeno je projektovati pristupe na više mjesta, s obzirom na složene zahtjeve projektovanja turističkih objekata.</p> <p>Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.</p> <p>Planira se parkiranje u okviru svake urbanističke parcele, na parteru ili u okviru objekata u suterenu ili u okviru nezavisnog slobodnostojećeg objekta – nadzemne garaže, koja može biti montažnog ili tvrdog karaktera, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ,kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (‘Službeni list CG’, br. 24/10).</p> <p>Za urbanističku parcelu moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.</p>
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),</li> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, eletronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugi objekata;</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, eletronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione</li> </ul>

	<p>infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta eletronskih komunkacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</p> <p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju eletronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja eletronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</p> <p><b>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</b></p> <p>- <b>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>,</b></p> <p>- <b>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a>, kao i</b></p> <p>- <b>Adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> 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.</b></p>																
18	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i („Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, <b>poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m<sup>2</sup> i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža</b>, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>																
19	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>																
20	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td><b>45 Blok 3</b></td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td><b>1.274,00</b></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td><b>0,30</b></td> </tr> <tr> <td>Max bruto površina pod objektom (m2)</td> <td><b>382,00</b></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td><b>0,70</b></td> </tr> <tr> <td>Max bruto građevinska površi. objekta (max BGP) (m2)</td> <td><b>892,00</b></td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td><b>P+3</b></td> </tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td> <td><b>Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog</b></td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	<b>45 Blok 3</b>	Površina urbanističke parcele	<b>1.274,00</b>	Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0,30</b>	Max bruto površina pod objektom (m2)	<b>382,00</b>	Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>0,70</b>	Max bruto građevinska površi. objekta (max BGP) (m2)	<b>892,00</b>	Maksimalna spratnost objekata	<b>P+3</b>	Maksimalna visinska kota objekta	<b>Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog</b>
Oznaka urbanističke parcele	<b>45 Blok 3</b>																
Površina urbanističke parcele	<b>1.274,00</b>																
Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0,30</b>																
Max bruto površina pod objektom (m2)	<b>382,00</b>																
Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>0,70</b>																
Max bruto građevinska površi. objekta (max BGP) (m2)	<b>892,00</b>																
Maksimalna spratnost objekata	<b>P+3</b>																
Maksimalna visinska kota objekta	<b>Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog</b>																

	<p>terena ili trotoara uz objekat do kote vijenca ravnog ili kosog krova. Planom je predviđena maksimalna visina objekta 14 m, računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i kote vijenca ravnog ili kosog krova. Za objekte turističke namjene – maksimalna visina objekta je do 19 m.</p> <p><b>NAPOMENA:</b> Potkrovlje (ukoliko je projektovano) se računa kao nadzemna etaža i ulazi u ukupnu visinu objekta.</p> <p><b>Najveća visina etaže za obračun visine građevine,</b> mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;</li> <li>- za stambene etaže do 3.5 m;</li> <li>- za poslovne etaže do 4.5 m.</li> </ul> <p>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).</p>
<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p><b>Garažiranje i parkiranje</b></p> <p>S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta hotela, depadansa ili vila, ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji mora 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 BRGP objekata.</p> <p>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.</p> <p>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 Ulcinjju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stanovanje na 1000 m<sup>2</sup> - 11 PM</li> <li>- turizam na 1000 m<sup>2</sup> - 5 PM</li> <li>- trgovine na 1000 m<sup>2</sup> - 44 PM</li> <li>- usluge na 1000 m<sup>2</sup> - 22 PM</li> <li>- ugostiteljski objekti na 1000 m<sup>2</sup> - 85 PM</li> <li>- Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).</li> </ul> <p><b>Intervencije u prirodnom terenu</b></p> <p>Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, moguća je minimalna intervencija radi izgradnje objekta u prirodnom terenu (nasip ili usjek):</p> <p>Za nagib do 10% - do 1.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje;</p>

		<p>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.</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p><b>Arhitektonsko oblikovanje objekta</b>  Objekti planirani u zahvatu, u najvećem broju objekti namijenjeni za mješovite namjene i turizam, i kao takvi treba da predstavljaju djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja.</p> <p>Kako se radi uglavnom o objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za tu vrstu objekata.</p> <p>Prilikom projektovanja mora se primjeniti hronološki definisan postupak koji uključuje sljedeće faze:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Izrada detaljnog inženjersko-geološkog elaborata, kako za potrebe legalizacije, tako i za sve nove intervencije;</li> <li>2. Izrada svih Studija i Elaborata definisanih ovim planskim dokumentom;</li> <li>3. Analiza svih uslova i urbanističkih pravila datih ovim planskim dokumentom;</li> <li>4. Analiza Projektnog zadatka investitora;</li> <li>5. Pažljivo definisanje zona povoljnih za gradnju u okviru granice Zone gradnje definisane Građevinskom linijom;</li> <li>6. Pažljivo definisanje zona određenih funkcionalnih sadržaja traženih Projektnim zadatkom, u odnosu na prethodno analizirane prirodne uslove;</li> <li>7. Arhitektonsko i inženjersko oblikovanje objekta, tako da objekat bude oblikovno, funkcionalno i u materijalizaciji uslađen sa terenom i prirodom koja ga okružuje;</li> <li>8. Finalna provjera svih urbanističkih parametara i uslova gradnje koji su definisani ovim planskim dokumentom.</li> </ol> <p><b>Organizacija sadržaja</b> 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.</p> <p><b>Oblikovno</b>, 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 <i>Preporukama za seizmičko projektovanje</i>.</p>

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 pužavica (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);

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

- o Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;

- o Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

- o 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).

Dozvoljeno je projektovati **kosi ili ravan krov**. **Kosi krov može imati maksimalni nagib od 21°.**

Strogo je **zabranjeno** koristiti sljedeća rješenja u oblikovanju i materijalizaciji objekata:

- korišćenje predimenzionisanih gabarita objekata;

- upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda;

- balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti;

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti;</li> <li>- fasade koje su kompletno zastakljene, bez ikakvih ostalih oblikovnih elemenata u ravni fasade.</li> </ul> <p>U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom <b>nadzemnih garaža</b>, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog sistema urađenog u čeliku;</li> <li>- Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje, takođe;</li> <li>- Prozračni omotač nadzemne garaže obavezno obogatiti vertikalnih zelenilom, isključivo sa vrstama datim u poglavlju Pejzažna arhitektura.</li> </ul>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p><b>Uslovi za energetske efikasnosti</b></p> <p>Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu;</li> <li>- Energetske efikasnosti zgrada;</li> <li>- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.</li> </ul> <p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;</li> <li>- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;</li> <li>- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.);</li> <li>- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema;</li> <li>- 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;</li> <li>- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;</li> <li>- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;</li> <li>- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;</li> <li>- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.</li> </ul> <p>Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za</p>

		sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m <sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m <sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.
<b>OSTALI USLOVI</b>		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspeksijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020).</p> <p>Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.</p>		
21	<b>DOSTAVLJENO:</b> 1 x Podnosiocu zahtjeva, 1 x Urbanističko - građevinskoj inspekciji 1 x Arhivi i 1 x U spise predmeta	
22	<b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>Sam. savjetnik I za urbanizam,</b> Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.   <b>potpis</b>
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
24		 <b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta  - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Rt Đeran – Port Milena" u R=1/500.  2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su: <b>Rješenje saobraćajnih uslova</b> , (akt br.06-335/22-141/2 od 29.11. 2022.godine) i <b>Mišljenje o nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu</b> (akt br.06-082/22-345/2 od 24.11. 2022.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijatu za komunalno i stambene djelatnosti.



	<p>- List nepokretnosti sa kopijom katastarskog plana</p>	<p>2.1. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli broj 45, Blok 3 u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije “Rt Đeran – Port Milena”, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DOO "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-332/22-598/3 od 18.11.2022. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju),</li> <li>- Sekretarijatu za investicije, dopis broj 05-332/22-406/4 od 06.09.2022. godine (saobraćajni uslovi) i</li> <li>- Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologije, dopis broj 05-332/22-598/6 od 18.11.2022. godine (vodni uslovi), a koji još nijesu dostavili tehničke uslove.</li> </ul>
--	---	---





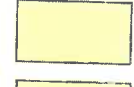








# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 07. Postojeca namjena površina

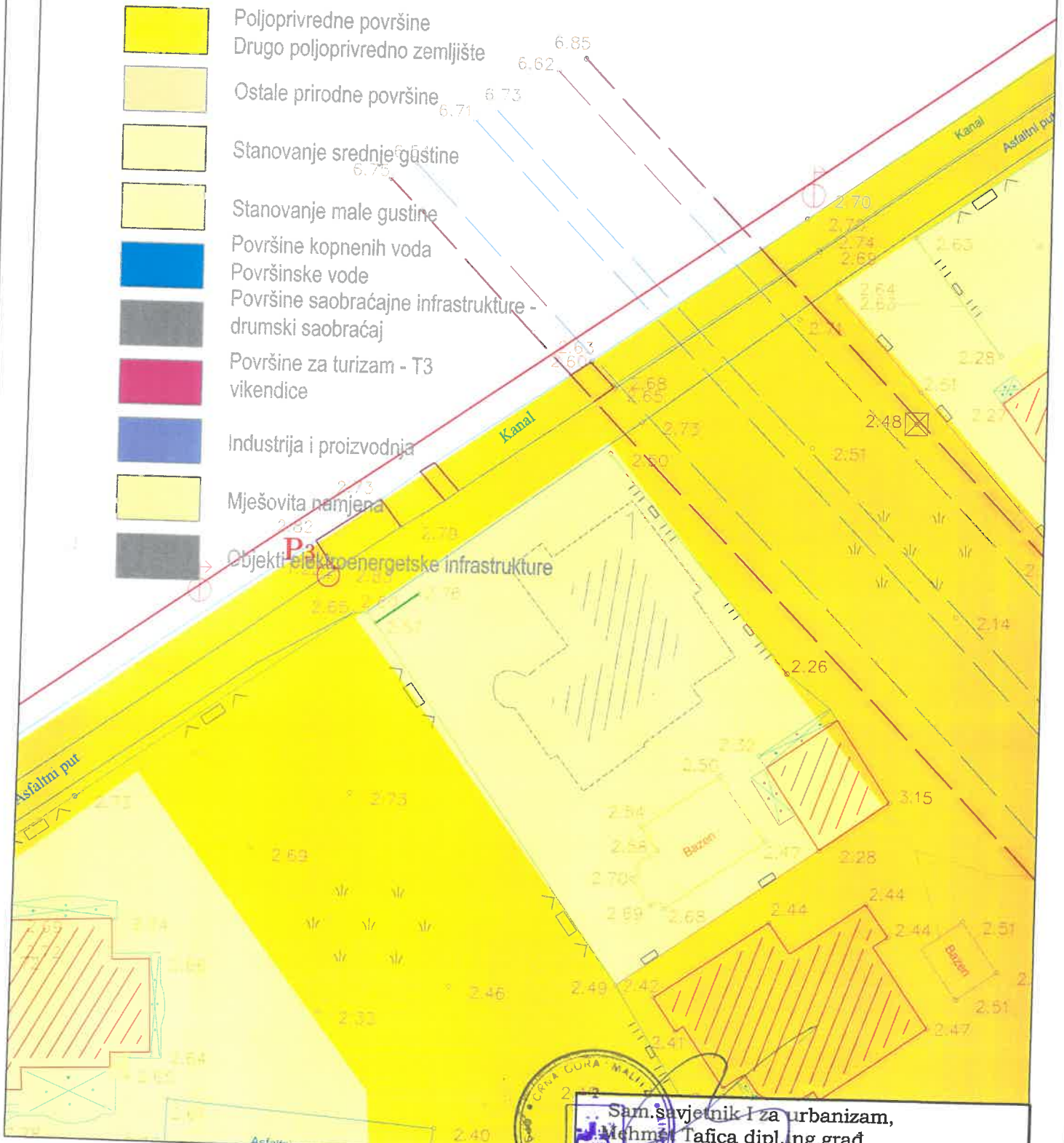
## LEGENDA

R=1:500

GRANICA ZAHVATA DSL

P ≈ 125.15 ha

-  Poljoprivredne površine  
Drugo poljoprivredno zemljište
-  Ostale prirodne površine
-  Stanovanje srednje gustine
-  Stanovanje male gustine
-  Površine kopnenih voda
-  Površinske vode
-  Površine saobraćajne infrastrukture -  
drumski saobraćaj
-  Površine za turizam - T3  
vikendice
-  Industrija i proizvodnja
-  Mješovita namjena
-  Objekti električnoenergetske infrastrukture



Samir Šavjetnik I za urbanizam,  
Mehmed Tafica dipl. ing. građ.

# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 08.Parcelacija ,regulacija i nivelacija

## LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL  
P= 125.15 ha

GRANICA I NAZIV KO

R=1:500

-  granica kat. parcele
-  broj kat. parcele
-  broj bloka
-  granica urb. parcele
-  broj urb. parcele
-  regulaciona linija
-  građevinska linija

granica kat. parcele

broj kat. parcele

broj bloka

granica urb. parcele

broj urb. parcele

regulaciona linija

građevinska linija

privezište

ribarska luka

zona za privezišta

Vizure

UP 55

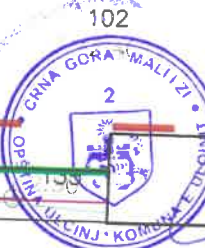
UP 45

UP 49

UP 46

UP 47

UP 44



Sam. savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica dipl.ing.građ.

# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 09. Detaljna namjena površina

## LEGENDA

R=1:500







GRANICA ZAHVATA DSL  
P= 125.15 ha

### PLANIRANA NAMJENA

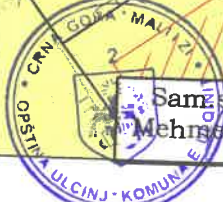
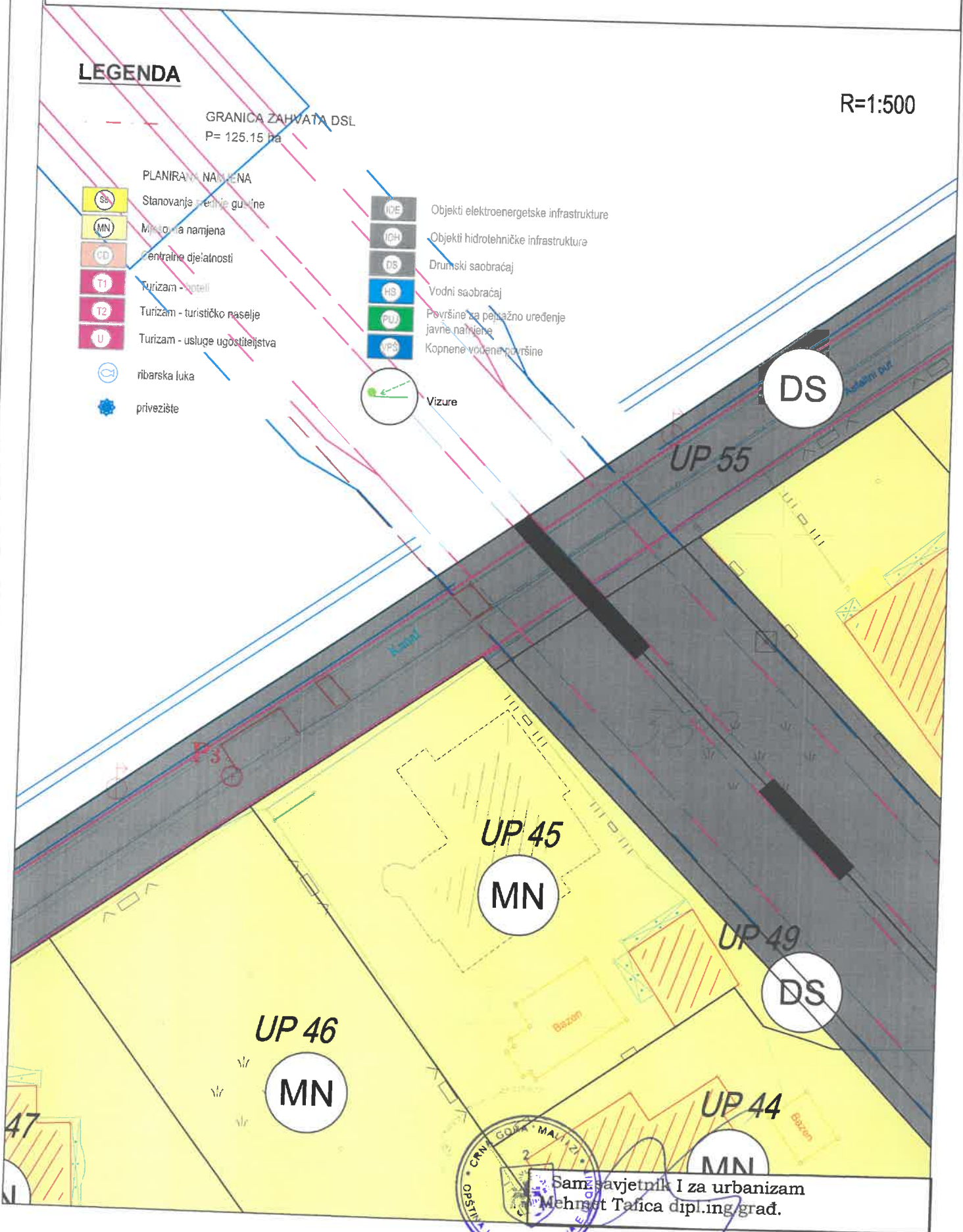
-  Stanovanje srednje gustoće
-  Mješovita namjena
-  Centralne djelatnosti
-  Turizam - hoteli
-  Turizam - turističko naselje
-  Turizam - usluge ugostiteljstva

 ribarska luka

 privezište

-  Objekti elektroenergetske infrastrukture
-  Objekti hidrotehničke infrastrukture
-  Druški saobraćaj
-  Vodni saobraćaj
-  Površine za pejzažno uređenje javne namjene
-  Kopnene vodene površine

 Vizure



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

# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 10a.Parcelacija i regulacija -GIS

R=1:500

## LEGENDA

--- GRANICA ZAHVATA DSL  
P= 125.15 ha

*KO Ulcinj*

--- GRANICA I NAZIV KO



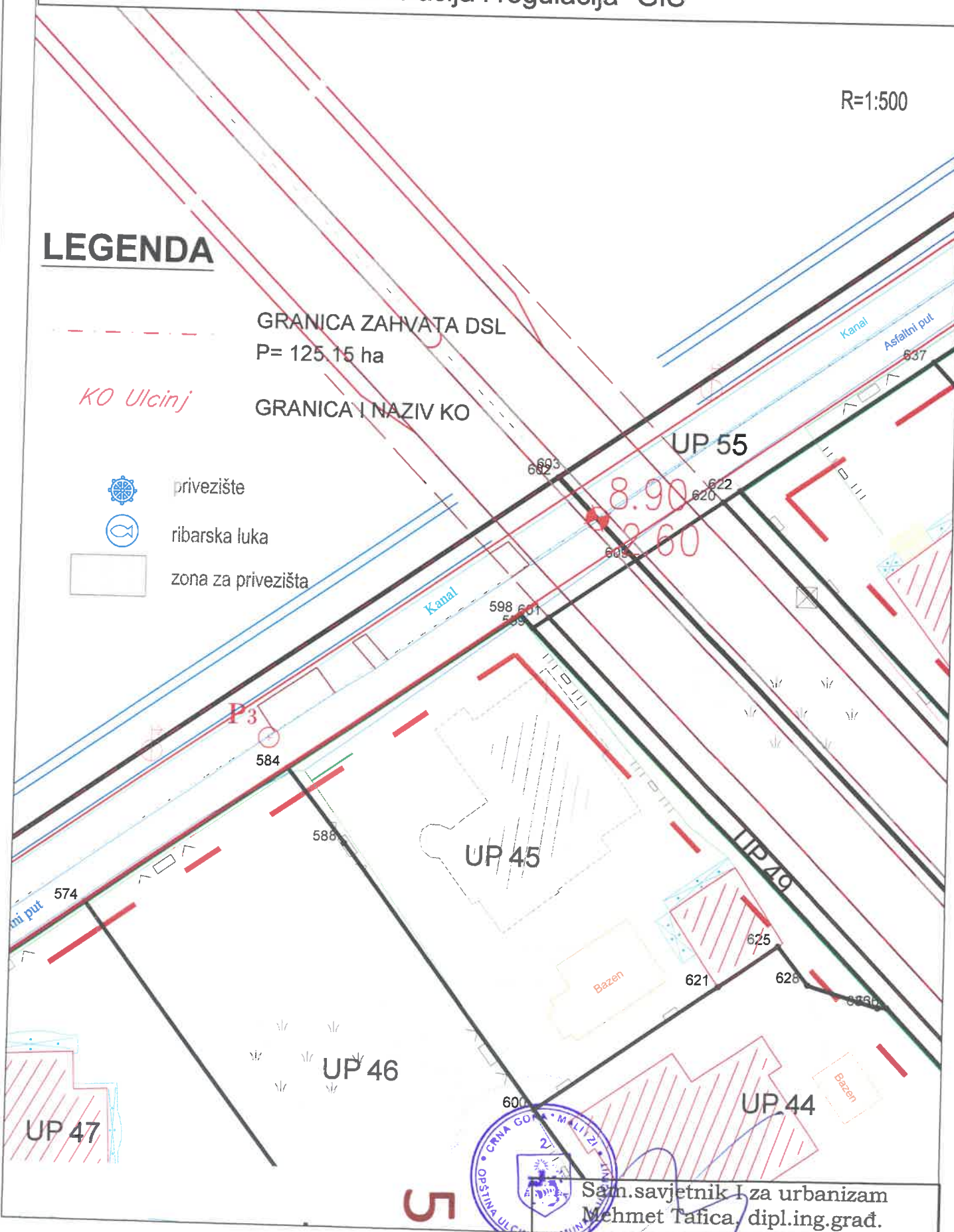
privezište



ribarska luka



zona za privezišta



Savn. savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 10b.-Građevinska linija i Regulaciona linija-gis

R=1:500

## LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL  
P= 125.15 ha

*KO Ulcinj*

GRANICA I NAZIV KO



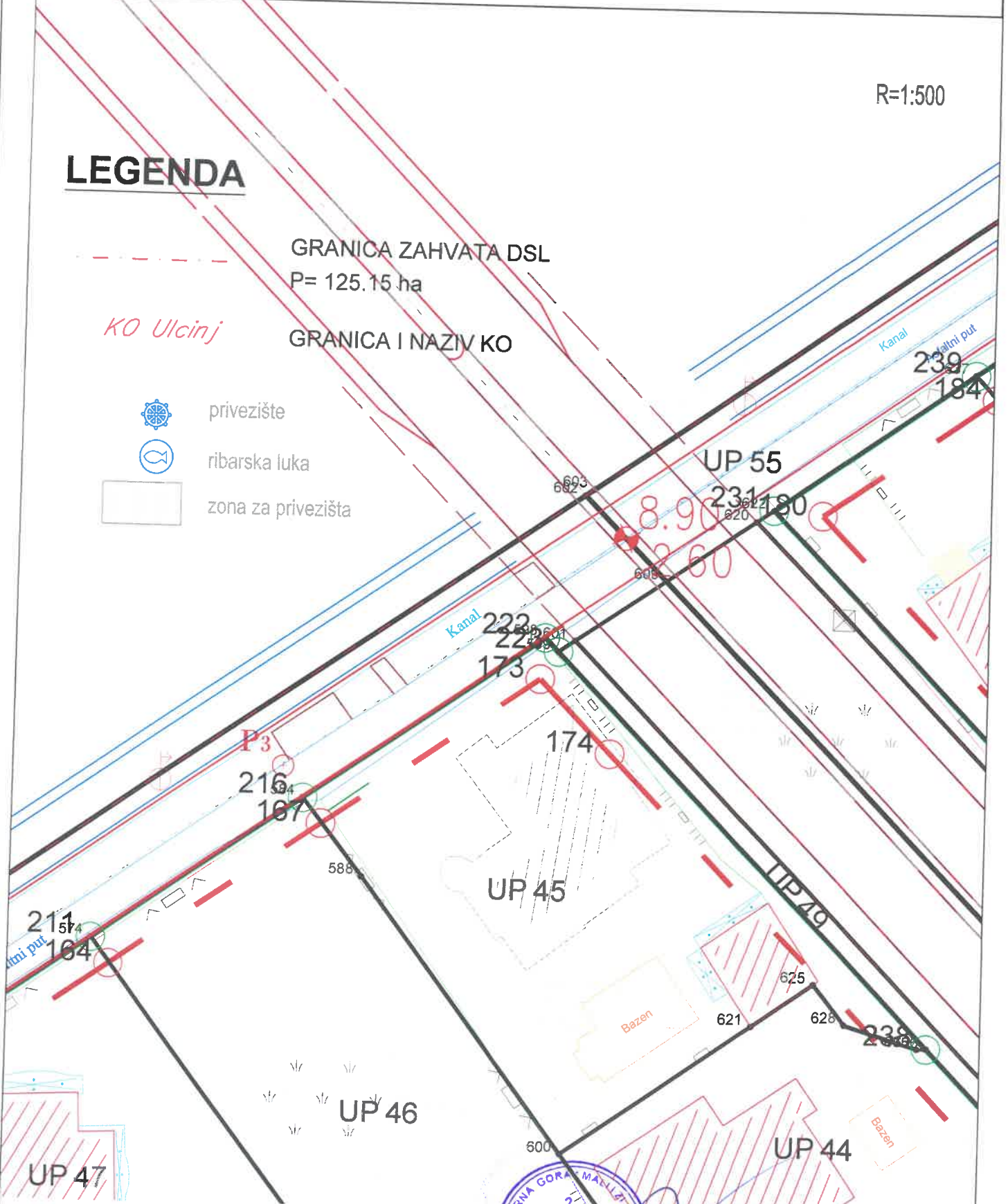
privezište



ribarska luka



zona za privezišta



Sam savjenik I za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 10c.Namjena površina-gis

## LEGENDA

PLANIRANA NAMJENA

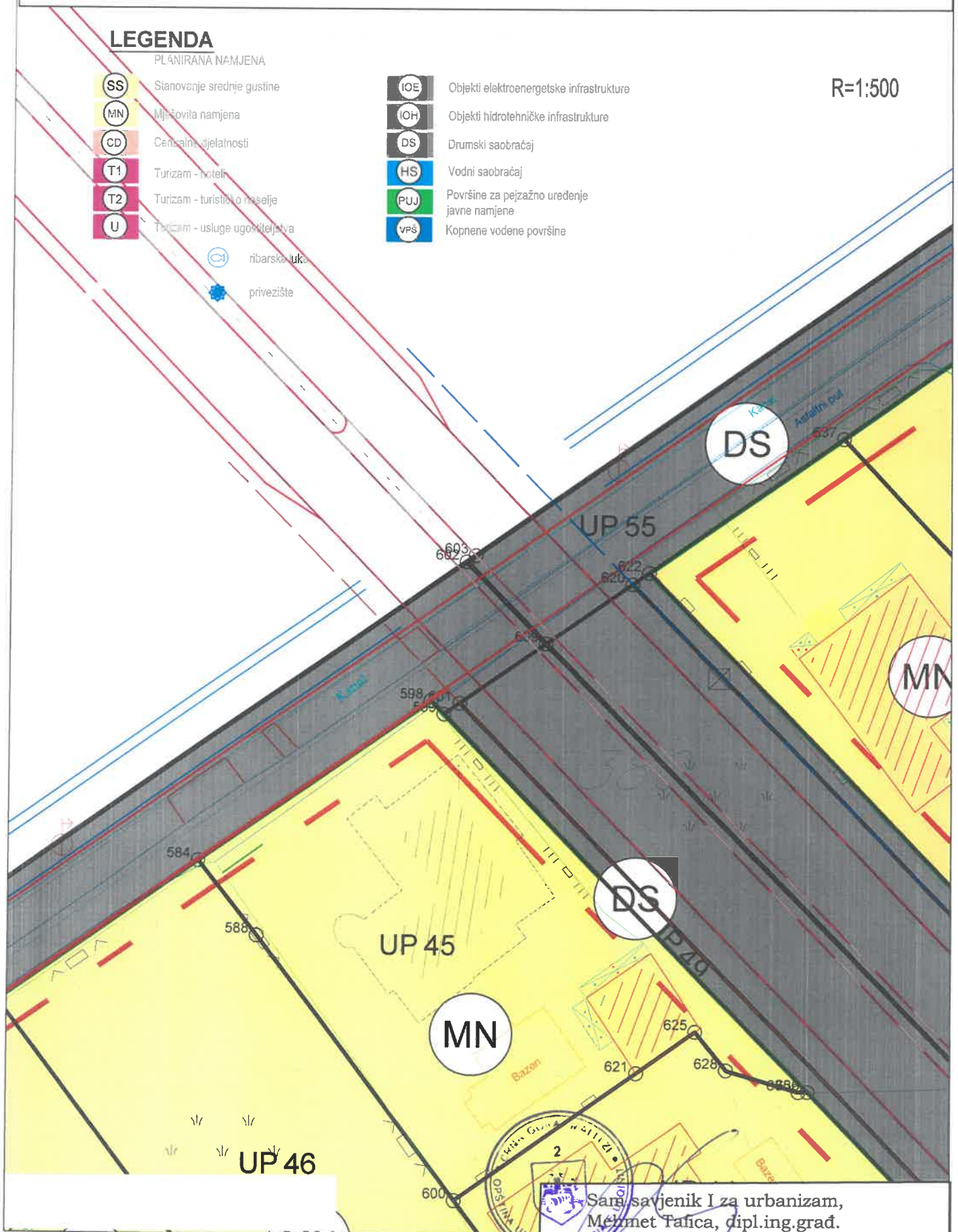
- SS Stanovanje srednje gustine
- MN Mješovita namjena
- CD Centralne djelatnosti
- T1 Turizam - hoteli
- T2 Turizam - turističko naselje
- U Turizam - usluge ugostiteljstva

ribarska luka

privezište

- IOE Objekti elektroenergetske infrastrukture
- IOH Objekti hidrotehničke infrastrukture
- DS Drumski saobraćaj
- HS Vodni saobraćaj
- PUJ Površine za pejzažno uređenje javne namjene
- VPS Kopnene vodene površine

R=1:500



2  
Opština Ulcinj  
Saiz savjenik I za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 10d.Saobraćaj-gis






## LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL  
P= 125.15 ha

R=1:500

*KO Ulcinj*

GRANICA I NAZIV KO

-  granica kat. parcele
-  broj kat. parcele
-  broj bloka
-  granica urb. parcele
-  broj urb. parcele
-  regulaciona linija
-  građevinska linija



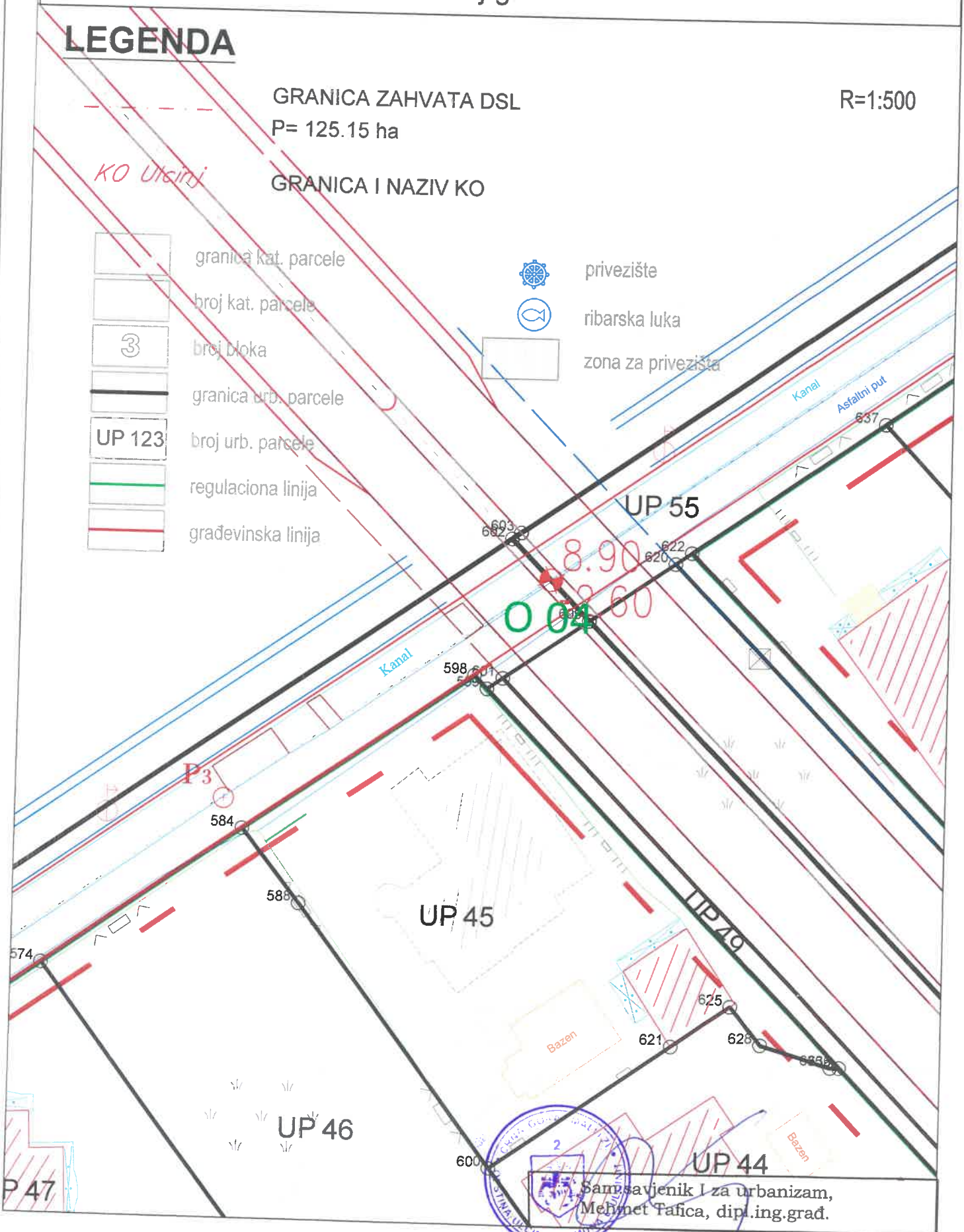
privezište



ribarska luka



zona za privezišta





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

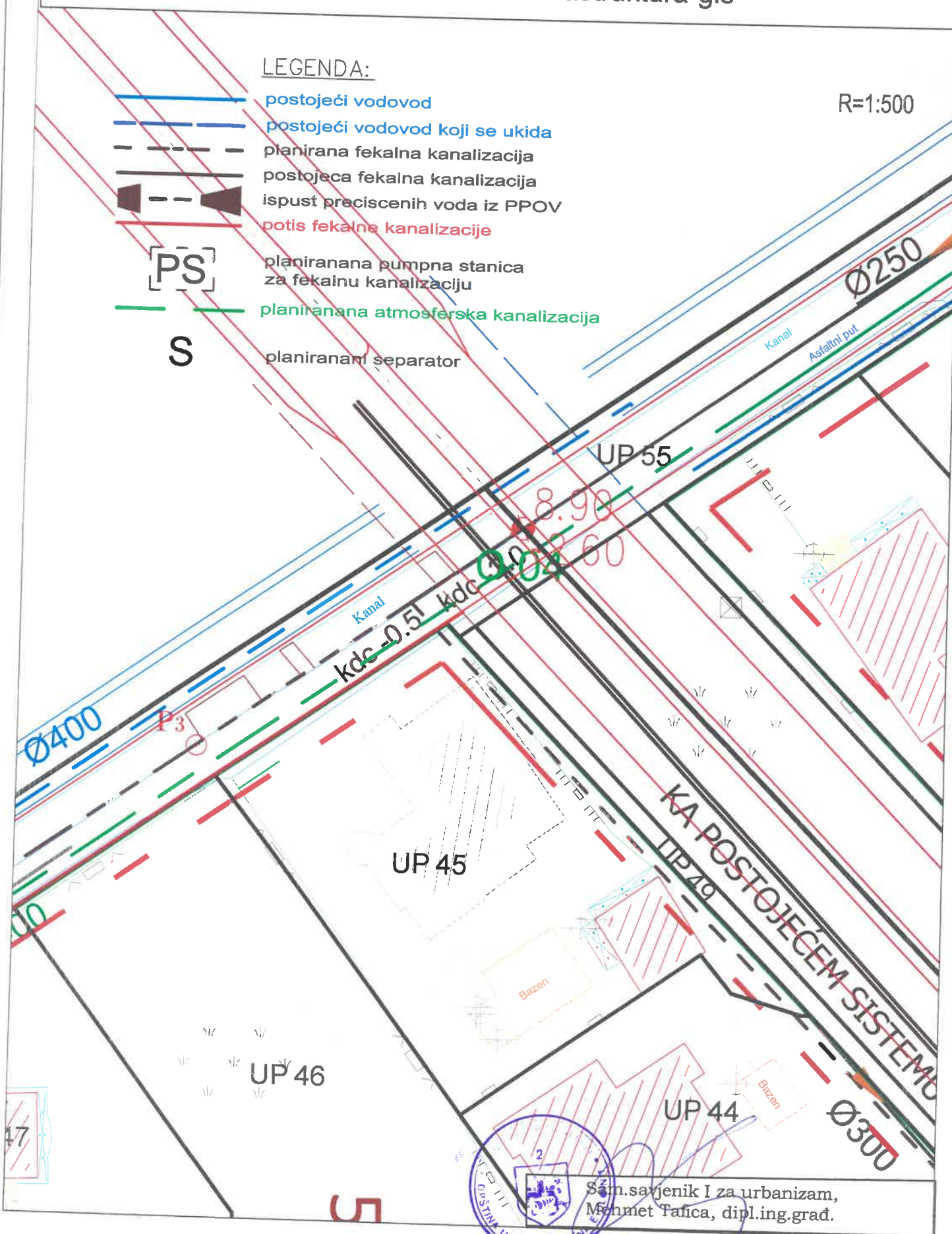


# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 10e.Hidrotehnicka infrastruktura-gis

## LEGENDA:

-  postojeći vodovod
-  postojeći vodovod koji se ukida
-  planirana fekalna kanalizacija
-  postojeća fekalna kanalizacija
-  ispušt preciscenih voda iz PPOV
-  potis fekalne kanalizacije
-  planiranana pumpna stanica za fekalnu kanalizaciju
-  planiranana atmosferska kanalizacija
-  planiranani separator

R=1:500



Šar. sarjenik I za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj  
 Plan 10f. Elektroenergetska infrastruktura-gis

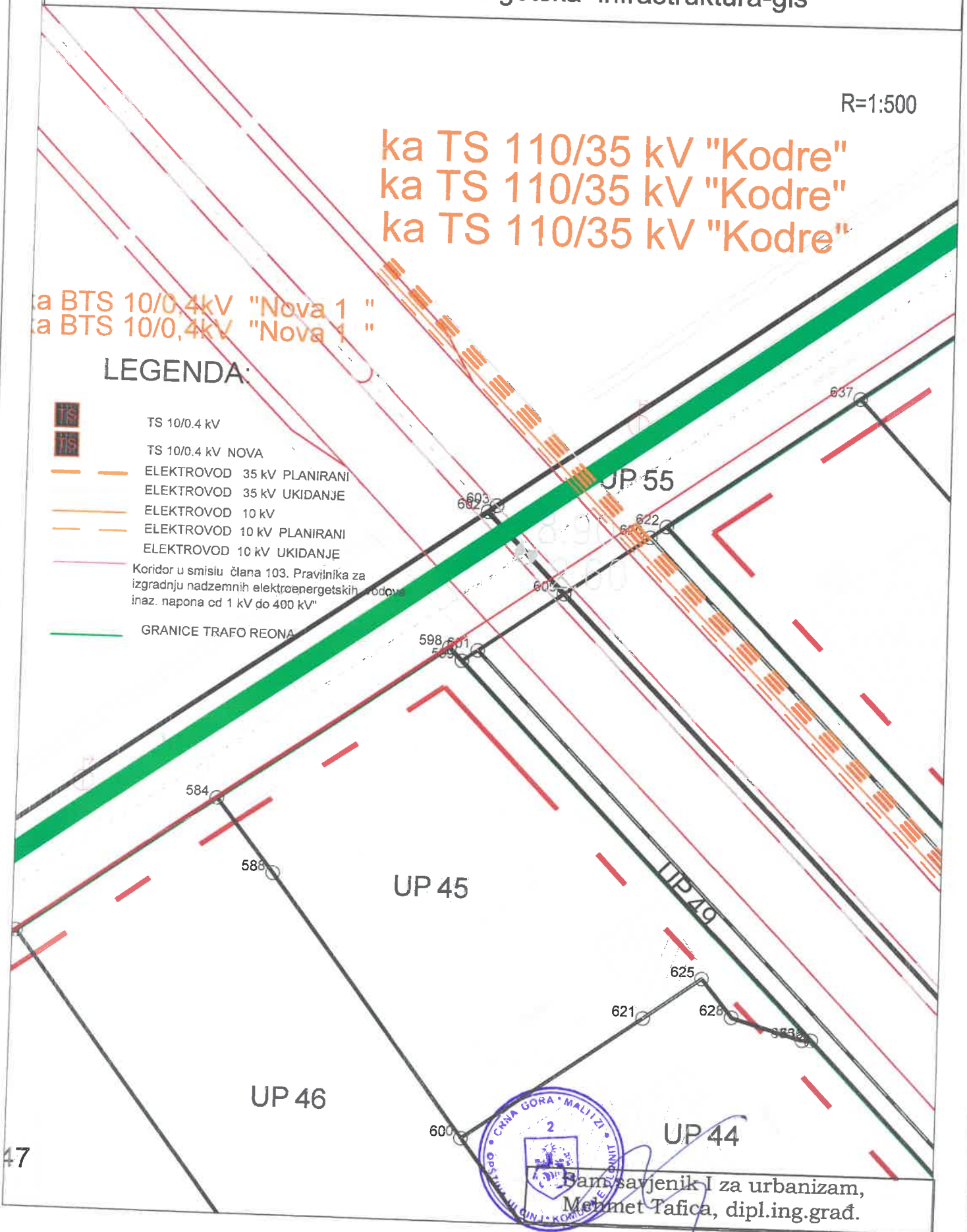
R=1:500

ka TS 110/35 kV "Kodre"  
 ka TS 110/35 kV "Kodre"  
 ka TS 110/35 kV "Kodre"

ka BTS 10/0,4kV "Nova 1"  
 ka BTS 10/0,4kV "Nova 1"

LEGENDA:

-  TS 10/0.4 kV
-  TS 10/0.4 kV NOVA
-  ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI
-  ELEKTROVOD 35 kV UKIDANJE
-  ELEKTROVOD 10 kV
-  ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
-  ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE
-  Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova inaz. napona od 1 kV do 400 kV"
-  GRANICE TRAFORONA



Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj  
Plan 10f. Elektroenergetska infrastruktura-gis

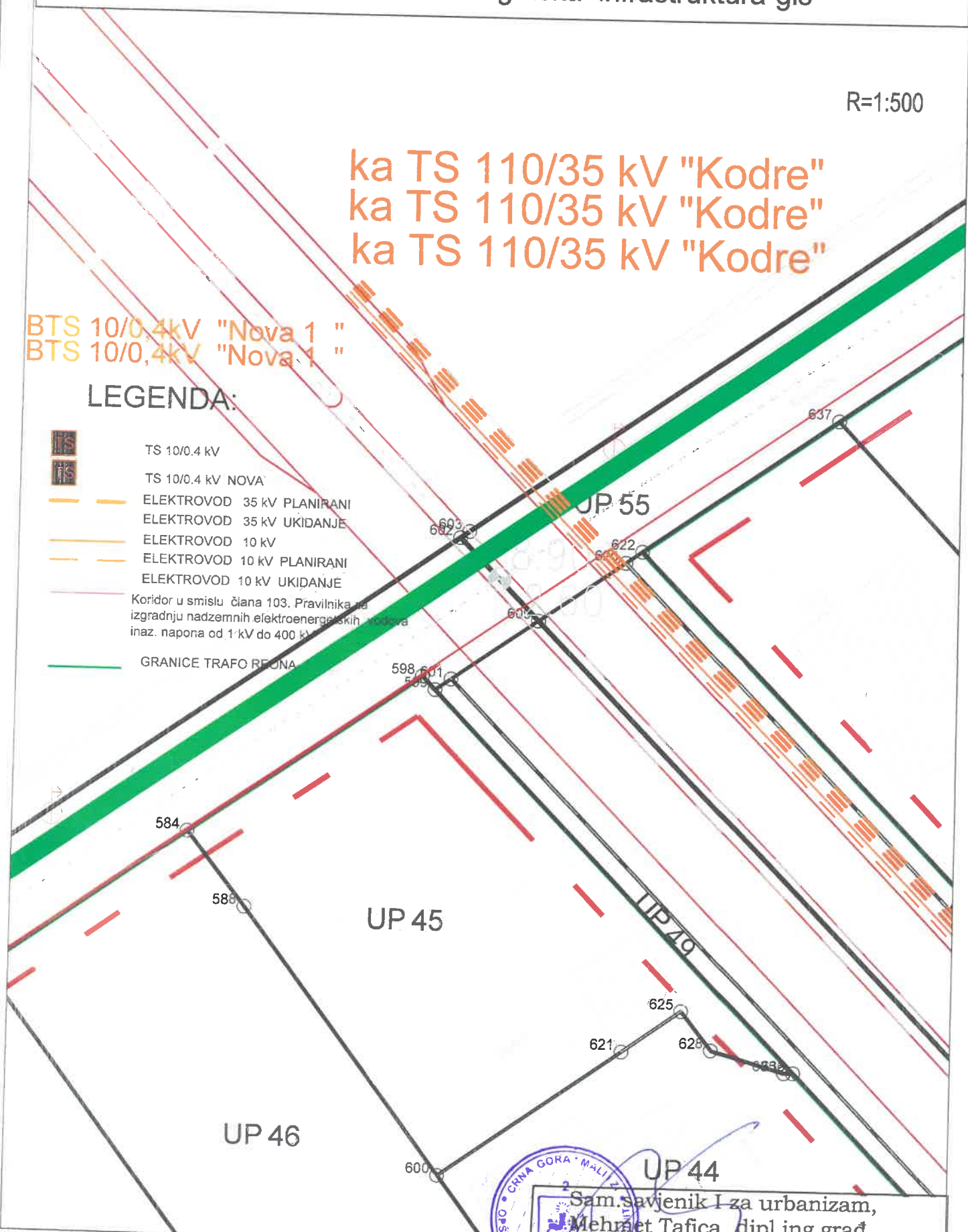
R=1:500

ka TS 110/35 kV "Kodre"  
ka TS 110/35 kV "Kodre"  
ka TS 110/35 kV "Kodre"

BTS 10/0,4kV "Nova 1"  
BTS 10/0,4kV "Nova 1"

LEGENDA:

-  TS 10/0.4 kV
-  TS 10/0.4 kV NOVA
-  ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI  
ELEKTROVOD 35 kV UKIDANJE
-  ELEKTROVOD 10 kV  
ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI  
ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE
-  Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za  
izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova  
inaz. napona od 1 kV do 400 kV
-  GRANICE TRAFORA REGIONA



Sam. savjenik I za urbanizam,  
Mehret Tafica, dipl.ing. građ.

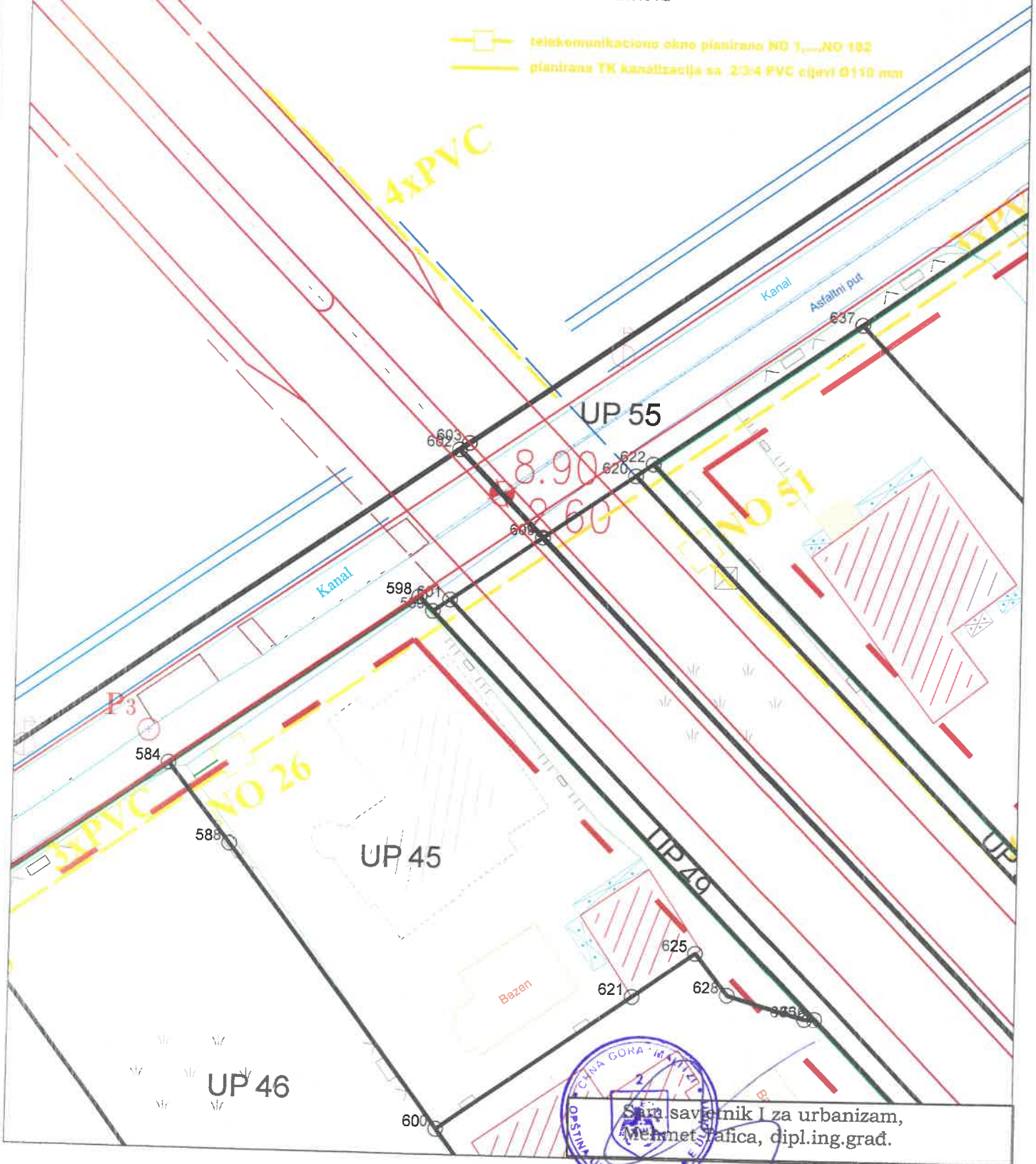


# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 10g.Telekomunikaciona infrastruktura-gis

## LEGENDA

R=1:500

- GRANICA ZAHVATA DSL  
P≈ 125.15 ha
- telekomunikaciono ekno planirano NO 1,...NO 182
- planirana TK kanalizacija sa 234 PVC cijevi Ø110 mm



# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 10h. Pejzazna infrastruktura-gis

## LEGENDA

R=1:500

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE

**ZBO** Zelenilo stambenih objekata

**ZPO** Zelenilo poslovnih objekata

**ZTN** Zelenilo za turističkih naselja

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE

**P** Park

**S** Skver

**UO** Uređenje obala

**ZUB** Zelenilo uz saobraćajnice

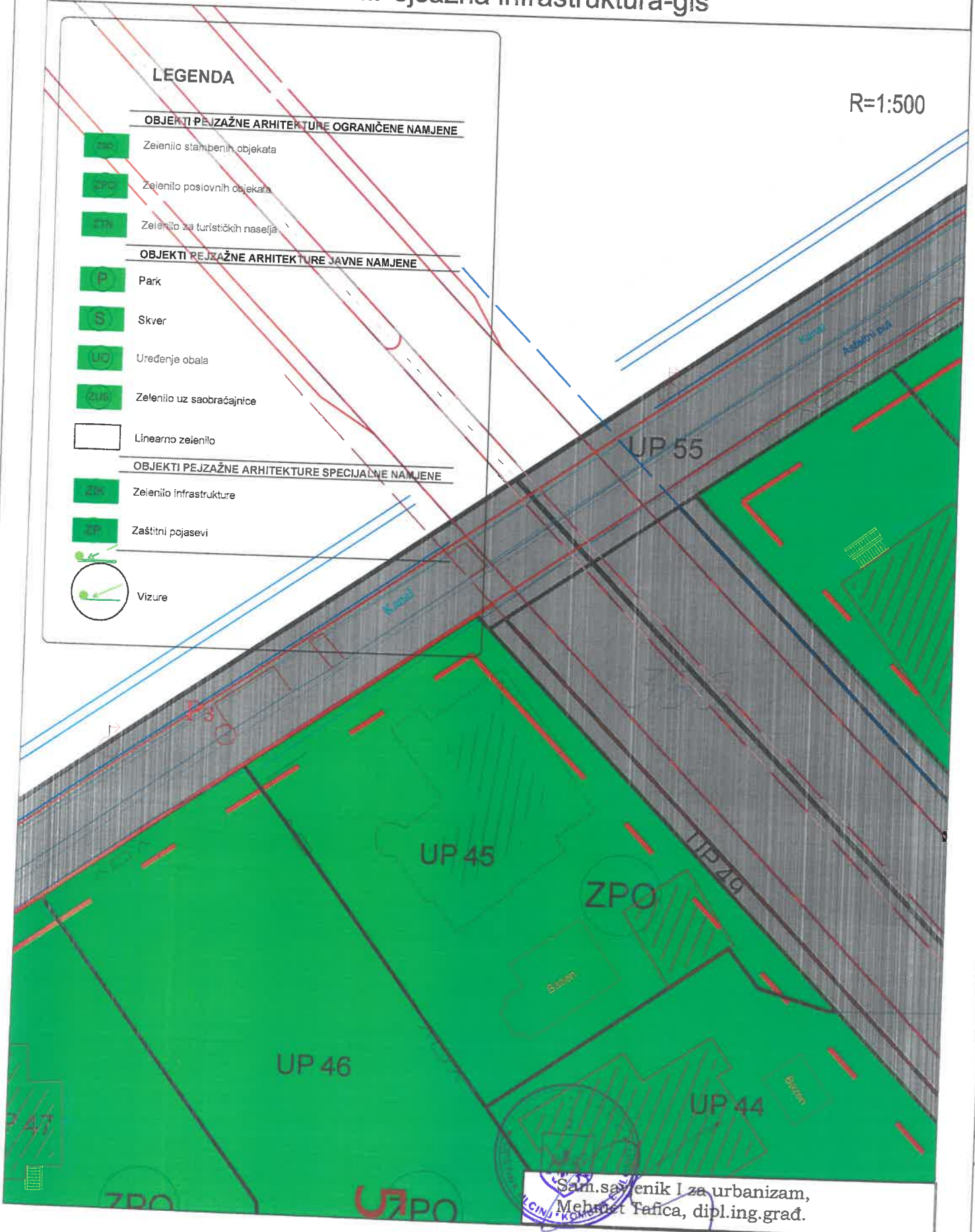
**□** Linearno zelenilo

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

**ZIK** Zelenilo infrastrukture

**ZP** Zaštitni pojasevi

**○** Vizure



# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 11.Saobraćajna infrastruktura

## LEGENDA

R=1:500

GRANICA ZAHVATA DSL  
P≈ 125.15 ha

-  granica kat. parcele
-  broj kat. parcele
-  broj bloka
-  granica urb. parcele
-  broj urb. parcele
-  regulaciona linija
-  građevinska linija

- 6.85
- 6.62
- 6.73
- 6.54
- 6.72
- regulaciona linija
- građevinska linija



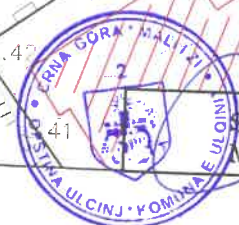
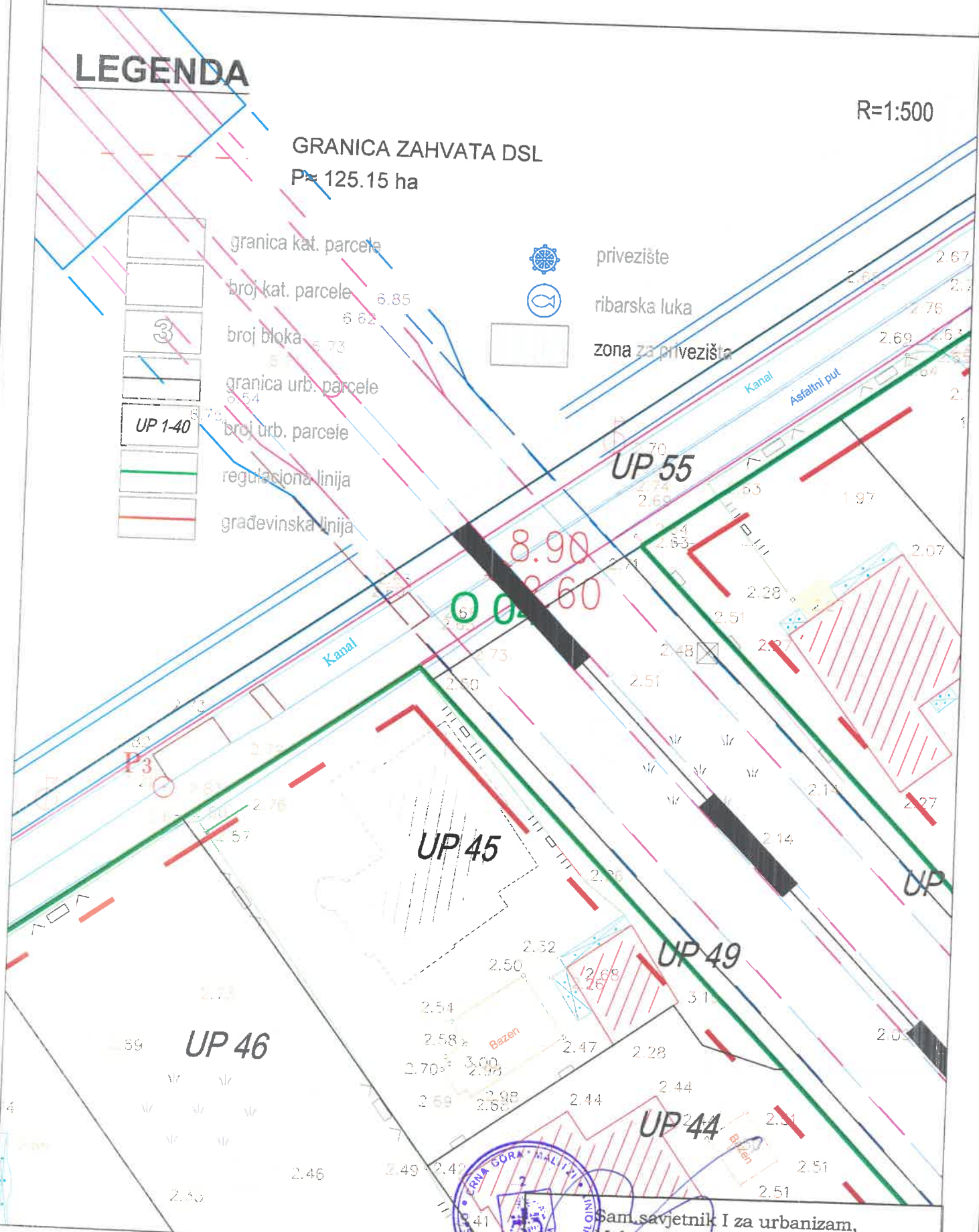
privezište



ribarska luka



zona za privezišta





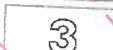




Sam.savjetnik I za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 12. Hidrotehnicka infrastruktura

## LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL  
P ≈ 125.15 ha

R=1:500

-  granica kat. parcele
-  broj kat. parcele
-  broj bloka
-  granica urb. parcele
-  broj urb. parcele
-  regulaciona linija
-  građevinska linija



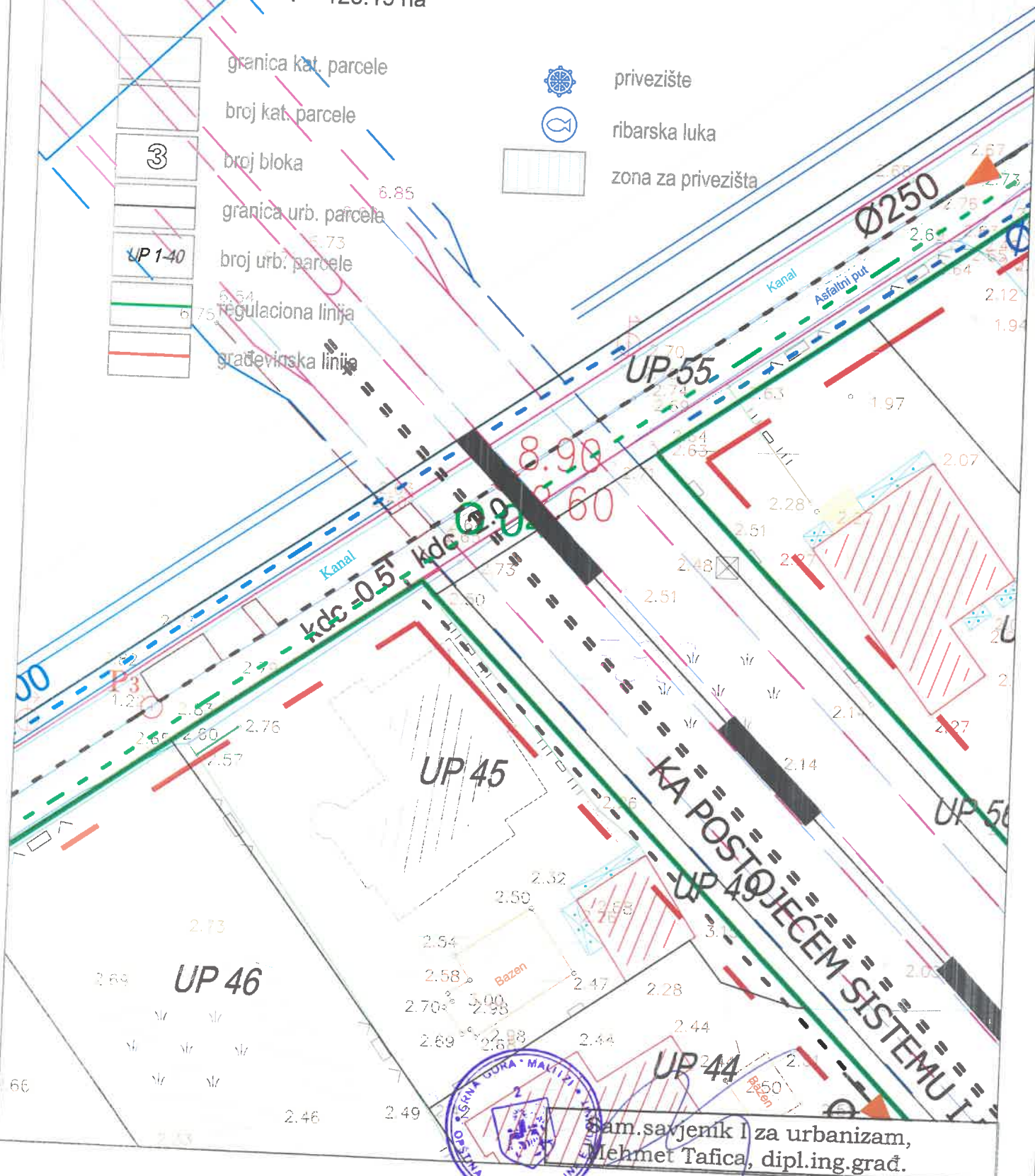
privezište



ribarska luka



zona za privezišta



Sam. savjenik I za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj  
Plan 13. Elektroenergetska infrastruktura

R=1:500

ka TS 110/35 kV "Kodre  
ka TS 110/35 kV "Kodre  
ka TS 110/35 kV "Kodre

ka BTS 10/0,4kV "Nova 1 "  
ka BTS 10/0,4kV "Nova 1 "



TS 10/0.4 kV

TS 10/0.4 kV NOVA

ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI

ELEKTROVOD 35 kV UKIDANJE

ELEKTROVOD 10 kV

ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI

ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE

Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za  
izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova  
inaz. napona od 1 kV do 400 kV"

GRANICE TRAFORA REONA



Sam. savjetnik za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.



# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 14. Telekomunikaciona infrastruktura

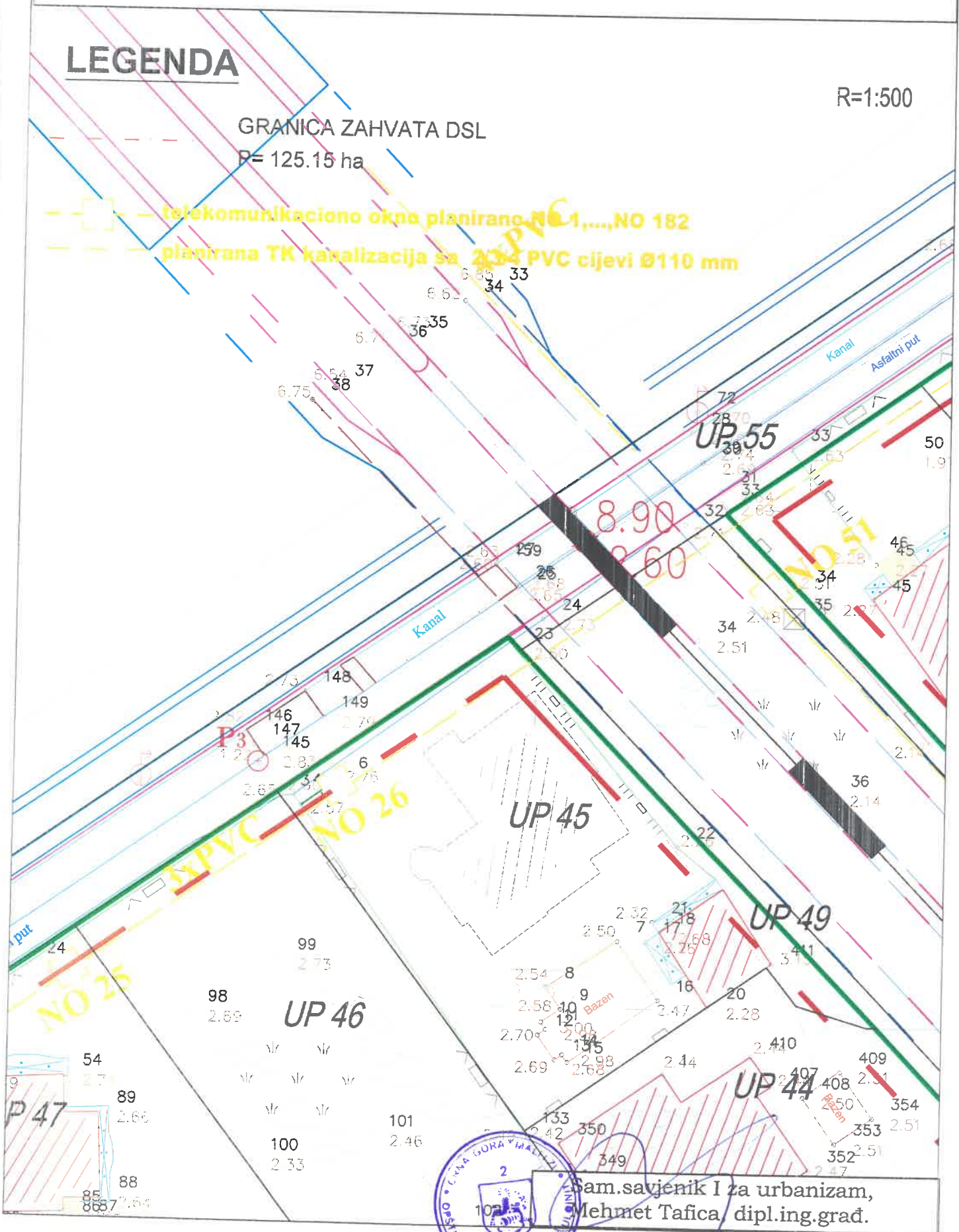
## LEGENDA

R=1:500

GRANICA ZAHVATA DSL  
P= 125.15 ha

telekomunikaciono okno planirano NO 1, ..., NO 182

planirana TK kanalizacija sa 234 PVC cijevi Ø110 mm



Sam. savjenik I za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

# Izmjene i dopune DSL-a "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj Plan 15. Pejzazna arhitektura

## LEGENDA

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE

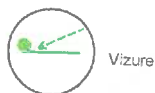
- ZSO Zelenilo stambenih objekata
- ZPC Zelenilo poslovnih objekata
- ZTN Zelenilo za turističkih naselja

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE

- P Park
- S Skver
- UČ Uređenje obala
- ZUS Zelenilo uz saobraćajnice
- Linearno zelenilo

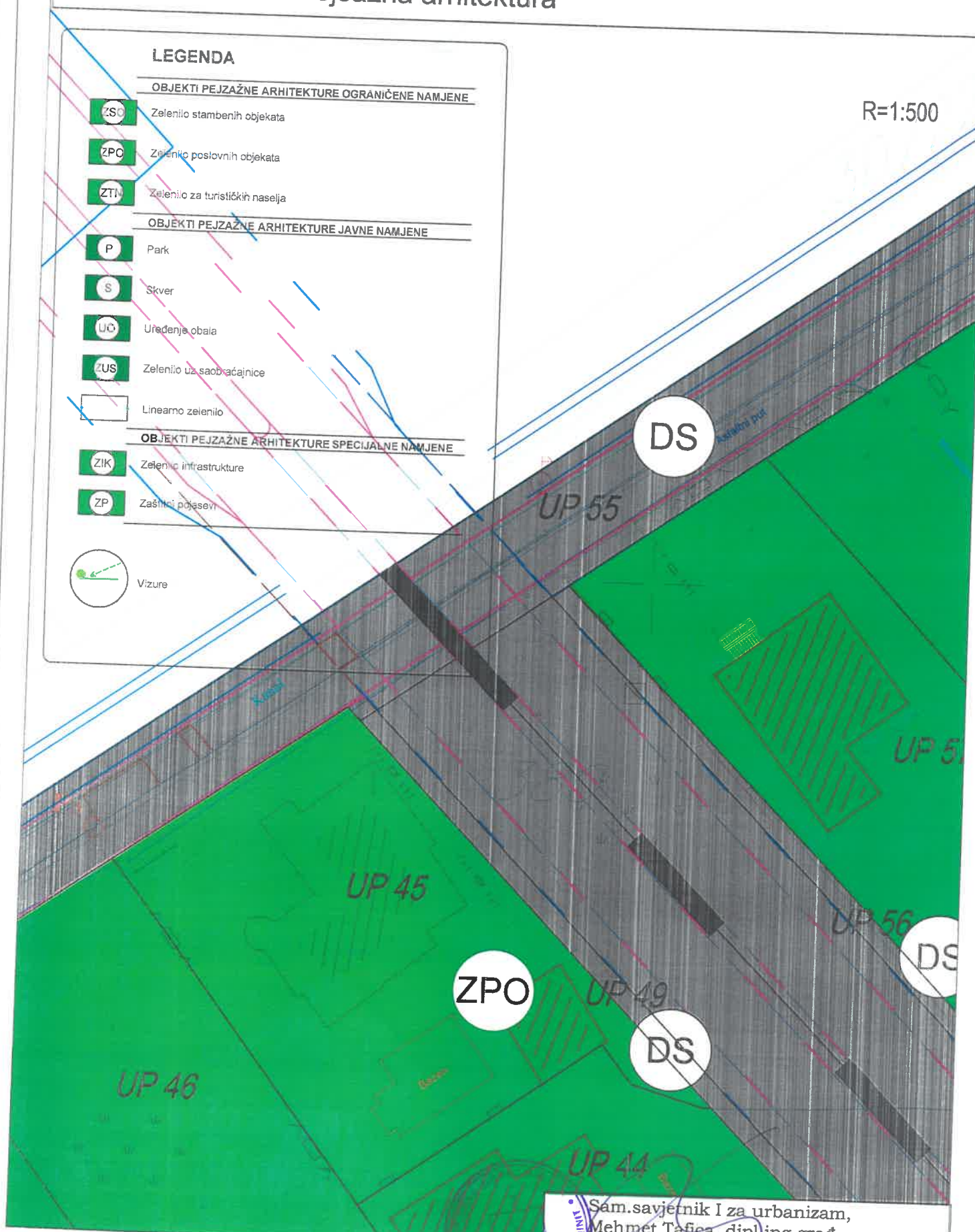
### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

- ZIK Zelenilo infrastrukture
- ZP Zaštitni pojasevi



Vizure

R=1:500



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



CRNA GORA

MALI I ZI

OPŠTINA ULCINJ

KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti  
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore  
Br./ Nr: 06 – 335/22-141/2

Adresa: Bul. "Đ.K.Skenderbeg" b.b  
85360 Ulcinj, Crna Gora  
tel: +382 30 412 - 050  
+382 30 412 - 956  
fax: +382 30 412 - 413

Ulcinj, 29.11.2022.g./v.

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – **Opština Ulcinj**, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosioca zahtjeva LJULJA NASERU Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017 god. 4/18, 63/18, 11/2019 i 82/2020), donosi:

Priloge: Broj: 05-332/22-598/3	29.11.2022
Opština: Ulcinj	Plan: Zonirani
Ulcinj	Vila - Vila

**RJEŠENJE**  
Izdaju se saobraćajni uslovi podnosioca zahtjeva LJULJA NASERU za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE na **urbanističkoj parceli br.45 blok 3 u zahvatu izmjena i dopuna DSL RT Đeran-Port Milena (sl list CG br. 111/2020 od 18,11.2020 godine ) na djelovima katastarskih parcela br.369/15,369/18,369/19, 370 I 409/1 KO ULCINJSKO POLJE.**  
Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i date karte saobraćaja potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na planiranu saobraćajnicu.

### Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj **06-335/22-141/1 od 22.11.2022** godine, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosioca zahtjeva LJULJA NASERU za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE na **urbanističkoj parceli br.45 blok 3** na djelovima katastarskih parcela br.381/2, 380 I 394 KO ULCINJSKO POLJE u zahvatu **izmjena i dopuna DSL RT Đeran-Port Milena (sl list CG br.111/2020 od 18,11.2020 godine ) 369/15,369/18,369/19, 370 I 409/1 KO ULCINJSKO POLJE.**

Uz zahtjev dostavljen je na uvid **Nacrt urbanističkih uslova br.05-332/22-598/4.**

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim planom -izmjena i dopuna DSL RT Đeran-Port Milena u Ulcinju.

Na osnovu naprijed izloženog, a na osnovu citiranih propisa, riješeno je u skraćenom postupku kao u dispozitivu rješenja, shodno članu 74 stav 5 Zakona.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi« br. 22/07). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 535-82567770-43.

Obradio,

Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:  
1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
1x U spise,  
1x arhivi



VD SEKRETAR,  
Leart Taipi / dipl.pravnik

Crna Gora  
Mali i Zi  
**OPŠTINA ULCINJ**  
**KOMUNA E ULQINIT**  
Sekretariat za komunalne i stambene djelatnosti  
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore  
Br./ Nr.06-082/22-345/2  
Ulcinj / Ulqin, 24. 11. 2022.god./vj.

Crna Gora - Mali i Zi  
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Broj: 05-332/22-598	28. 11. 2022
Broj: 05-332/22-598	28. 11. 2022

dfc

## SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVDJE

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list Crne Gore" br.075/18) i Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl list RCG"; br.20/07, "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14 i 37/18), Sekretariat za komunalne i stambene djelatnosti postupajući po aktu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, daje sljedeće:

### MIŠLJENJE

**NIJE Potrebno**, sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta mješovite namjene, od investitora **Ljulja A. Naser**, na urb. parceli br. 45, Blok 3 na dijelovima kat. parcela broj, 381/2, 380 i 394 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Rt Đeran-Port Milena", Opština Ulcinj.

### Obrazloženje

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br.05-332/22-598/5 za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja, za projekat izgradnje objekta mješovite namjene, na urb. parceli br. 45, Blok 3 na dijelovima kat. parcela broj, 381/2, 380 i 394 KO Ulcinjsko polje,, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Rt Đeran-Port Milena", od investitora Ljulja A. Naser.

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list RCG"br.20/07 i"Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14, 52/16 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II). Uvidom u spisak projekata, konstatuje se da izgradnja objekta mješovite namjene, u kojem površina namjenjena za turizam ili poslovanje ne prelazi 1000 m<sup>2</sup>, ne spada u spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu.

Na osnovu naprijed iznijetog, daje se mišljenje, da za pomenuti projekat nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Pripremio,  
Tahir Tahiri,  
Samostalni savjetnik I  
zaštite životne sredine.





18400000008  
108-919-6132/2022

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-6132/2022  
Datum: 27.10.2022.  
KO: ULCINJSKO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-3-262/2022 OD 27 10 2022 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 632 - 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>	Prilohod
381	2		10 2/67		TOBDŽIJE	Livada 2. klase		844	48.87
381	2	1	10 2/67		TOBDŽIJE	ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA Porodična stambena zgrada		305	0.00
								1149	48.87

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1808966223015	LJULJA ADEM NASER Đ.ĐAKONOVIĆA 126 ULCINJ Ulcinj		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
381	2	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	305	/
381	2	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	1	259	Svojina LJULJA ADEM NASER 1/1 1808966223015
381	2	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	2	259	Svojina LJULJA ADEM NASER 1/1 1808966223015
381	2	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	3	259	Svojina LJULJA ADEM NASER 1/1 1808966223015

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
381	2	1		1	Porodična stambena zgrada		Nema dozvolu

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Ovlašćeno lice: 

Čaprići Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-3-262/2022

Datum: 27.10.2022.



Katastarska opština: ULCINJSKO POLJE

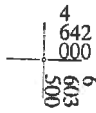
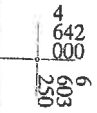
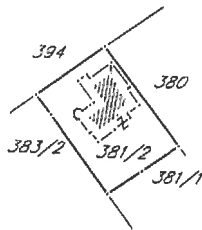
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 9

Parcela: 381/2

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice: