



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 08-332/23-9666/7-2023

Podgorica, 28.03.2024. godine

„MODEL SLOVENIA INVEST“ doo
Driton Ibrahim, izvršni direktor

ULCINJ
Ulcinjско polje bb


Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-9666/7-2023 od 28.03.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru zone - površine za stanovanje srednje (SS), na urbanističkoj parceli UP 42, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj grad“ – lokalitet „Meterizi 2“ - izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 08/12), u Ulcinju.

MINISTAR
Janko Odović

- Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
 - ① U spise predmeta
 - Direkciji za inspekcijski nadzor
 - a/a



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 08-332/23-9666/7-2023 Podgorica, 28.03.2024. godine		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva „MODEL SLOVENIA INVEST“ doo iz Ulcinja, izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za izgradnju objekta u okviru zone - površine za stanovanje srednje (SS) , na urbanističkoj parceli UP 42 , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj grad“ – lokalitet „Meterizi 2“ - izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 08/12), u Ulcinju.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„MODEL SLOVENIA INVEST“ doo iz Ulcinja	
6.	POSTOJEĆE STANJE		
	<i>Plan</i> Planirane intervencije raditi saglasno maksimalnim kapacitetima bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnosti objekata, definisanim za pojedine urbanističke parcele i prezentiranim u tabelarnom prikazu koji čini sastavni dio Plana.		
	<i>Katastarski podaci</i> Prema Listu nepokretnosti 2757 - prepis KO Ulcinj, katastarska parcela br.1987, pašnjak 3. klase, površine 4942 m ² i na njoj nema objekata.		
7.	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije		
	Prema grafičkom prilogu 07a „Namjena površina“, urbanistička parcela UP 42 nalazi se u zoni površine za stanovanje srednje gustine 120-250 stanovnika/ha - (SS) .		

Planirani programski pokazatelji za parcele sa novoplaniranim objektom

METERIZI 2					
Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele	Max. površina prizemlja m2	Max.bruto građevinska površina m2	Max.spratnost	Namjena
42	2038	815	3260	P+2+Pk	stanovanje-poslovanje-turizam

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP 42 sastoji se od dijela katastarske parcele br. 1987 KO Ulcinj.

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili dijelova katastarske parcele. U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicama gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija. Urbanističke parcele većim dijelom imaju direktan pristup sa saobraćajnice, osim u izuzetnim slučajevima gdje je pristup omogućen sa kolosko-pješačke površine. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" predstavljene su nove urbanističke parcele, građevinske linije i površine na kojima se može planirati objekat. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama.

Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Takođe, na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" su date i površine za

izgradnju koje predstavljaju orijentir u kojim granicama se može planirati objekat. Karakteristične prelomne tačke ovih građevinskih linija date su u grafičkom prilogu sa spiskom koordinata. Ove građevinske linije su građevinske linije na zemlji.

Građevinske linije iznad zemlje, građevinske linije erkera, balkona i sl. ispusta, za ulične nizove može biti izuzetno do max 1,2 m preko urbanističkih parcela. Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.

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

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

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

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

- U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati sa donje saobraćajnice/pristupnog puta-staze.
- Ukoliko je kolski-pješački prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena), i u zavisnosti od namjene istih izvršiti preraspodjelu planom zadate max. BGP. U slučaju kada se suterenski prostor koristi za garažiranje i tehničke prostorije ne računa se u planom dozvoljenu max. BGP.

Planirani objekti

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

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje i dijelova objekata za turizam.
- Horizontalni gabarit je dat tabelarno. Za parcele indeks zauzetosti je max. 0,40.
- Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,0 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.

- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,20 m od kote terena.
- Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 2,20 m.
- Krovove raditi kose, dvovodne, viševodne ili ravne. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,0 m do susjedne parcele.
- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. 0,40. Ostali parametri su iz prethodnog teksta.
- Ukoliko je širina urbanističke parcele manja od 10,00m obaveza je izgradnja dvojnog objekta.

Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeci, dvojni ili u nizu, a sve u skladu sa planskim parametrima i građevinskim linijama. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda s tim što se na fasadi prema susjedu ne mogu postavljati otvori. Na parcelama čija je širina fronta prema ulici manja od 12m objekti se moraju postavljati kao dvojni ili u nizu ali bez otvora na fasadi koja leži na granici parcele.

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

Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta -Sl. list CG, br. 044/18);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. list CG", br. 060/18);
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018);
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23, 113/23)
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju 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 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

8.

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

Klimatske karakteristike

Središnji položaj Balkanskog poluostrva, između subtropskih krajeva sa visokim vazдушnim pritiskom i subpolarnih oblasti sa niskim vazдушnim pritiskom, uslovljava

da se iznad njega odvija intenzivna cirkulacija vazdušnih masa, toplih iz područja Afrike i hladnih iz sjevernog polarnog kruga. Dakle, geografski položaj, reljef, blizina mora, nadmorska visina i drugi faktori direktno utiču na postojanje velikih klimatskih razlika pojedinih krajeva i mjesta u Crnoj Gori i ako se ona nalaze na međusobno kratkim odstojanjima.

Temperatura

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

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

Oblačnost zavisi od udaljenosti mjesta od mora, od nadmorske visine, i od temperature.

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

Osunčavanje je važan element klime.

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

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

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

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

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

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone

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

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

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

Preporuke za aseizmičko projektovanje - za urbanističko tehničke uslove)

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primjenti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem. U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova, i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

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

-Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja

-Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenjakonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i

-Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala

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

-Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju. Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema

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

-Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

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

-Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.

-Obavezna primjena krutih medjuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.

-Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti od požara i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima

i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost okolnog prostora i objekata, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara -"Sl. list SFRJ", br. 30/91).

Takođe, svim objektima mora biti obezbjeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve -"Sl. list SRJ", br. 8/95). Novi objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona -"Sl. list SRJ", br. 28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja -"Sl. list SRJ", br. 11/96).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijediti saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja u najvećoj mogućoj mjeri objektima je obezbjeđen kolski ili kolsko pješački pristup za vatrogasna vozila. Zbog specifične izgradnje i položaja pojedinih objekata i sklopova objekata, kao i velike

izgrađenosti, za dio objekata nije bilo moguće obezbijediti kolski pristup, već će se gašenje u slučaju požara organizovati sa određene udaljenosti.

Širine glavnih saobraćajnica, izvan starog jezgra čarsije, prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem nije bilo moguće obezbijediti potrebnu udaljenost između pojedinih objekata, tako da je područje zahvata Plana veoma rizično u slučaju pojave požara.

U cijeloj zoni zahvata obezbijeđeni su uslovi za evakuaciju građana, preko kolsko pješačkih i pješačkih puteva do najbližih saobraćajnica i zelenih površina.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list. CG br. 13/07) prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte većih kapaciteta turističkog stanovanja potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara -i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog Izmjenama i dopunama DUP-a treba posmatrati u okviru prostora grada i opštine, i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerorozagađenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda - ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštita tla od zagađenja - septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagađenja - neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

Program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog razvoja ove zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i građana.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-272/2 od 02.02.2024. godine.

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

U skladu sa lokacijskim uslovima, organizuje se na principu manjih otvorenih zelenih površina sa popločanim površinama (staze, platoi). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika.

Površina nezastrtih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 20% površine parcele.

U cilju povećanja stepena ozelenjenosti, planirati vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina. Primjenom puzavica, sukulenti i perena, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući tzv. "zelene zidove". Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcele.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- formirati kvalitetne travnjake
- predvidjeti ozelenjavanje terasa i ravnih krovnih površina
- objekte parterne arhitekture (staze, platoe, stepeništa) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim savremenim materijalima
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena i postojeće visoko zelenilo
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje zelenih površina
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće i dr.).

Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

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

Opšti prijedlog sadnog materijala:

- Četinarsko drveće: Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressus arizonica, Cupressocyparis leylandii, Pinus pinea, Pinus maritima, Cedrus libani, Cedrus atlantica.
- Listopadno drveće: Celtis australis, Albizzia julibrissin, Acacia sp., Ziziphus jujuba, Lagerstroemia indica, Cercis siliquastrum, Melia azedarach.
- Zimzeleno drveće: Quercus ilex, Olea europaea, Ceratonia siliqua, Citrus aurantium, Eriobotrya japonica, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora.
- Žbunaste vrste: Agave americana, Arbutus unedo, Callistemon citrinus, Elaeagnus angustifolia, Erica mediteranea, Feijoa sellowiana, Laurus nobilis, Myrtus communis, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Poinciana gilliesii, Teucrium fruticans, Cotoneaster sp., Pyracantha coccinea, Tamarix sp., Viburnum tinus, Yucca sp.
- Puzavice: Bougainvillea spectabilis, Clematis sp., Hedera sp., Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, L. implexa, Parthenocissus tricuspidata, Tecoma radicans.
- Palme: Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera.
- Perene: Canna indica, Cineraria maritima, Hydrangea hortensis, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

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

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

12.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za

	<p>pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).</p> <p>Prilikom projektovanja i izvođnja 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 sa ograničenom mogućnošću kretanja.</p> <p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.</p> <p>Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</p>
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	U skladu sa planskim dokumentom, urbanističkim parcelama.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 -II (dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p>Prema grafičkom prilogu 11. „Elektroenergetika“ i prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Postojeće stanje</p> <p>VODOVOD</p> <p>Na teritoriji zahvata postoji djelimično izgrađena vodovodna mreža.</p>

Duž sjeverne granice izgrađen je cjevovod AC200 za drugu visinsku zonu vodovoda. Istočnu granicu prati cjevovod AC150, koji se u smjeru južne granice mijenja u AC100. Na ove vodove u južnoj polovini zahvata nadovezuju distributivni cjevovodi manjih prečnika od materijala PE (prečnik Ø63) ili pocinkovanih čeličnih vodovodnih cijevi (prečnik ¾", 1").

Središnji dio zahvata nalazi se na visokim kotama (i do 117 mm). Do njega je sa južne strane doveden jedan cjevovod Ø63 sve do kote 108 mm.

KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE

Na teritoriji zahvata postoji djelimično izgrađena fekalna kanalizacija.

Na sjevernoj granici (ul. Čazima Resulbegovića) postoji cjevovod DN250, koji skreće ulicom Narodnog fronta prema jugu, već kao DN350. U njega se priključuje cjevovod DN200, koji odvodi otpadne vode prikupljene sa istočnog dijela zahvata. Ostali vodovi postojeće fekalne kanalizacije izgrađeni su u južnom dijelu predmetnog zahvata. Vode se prikupljaju kolektorima manjih prečnika (DN160) postavljenim često mimo saobraćajnih površina, i cjevovod DN250 ih odvodi dalje u južnom smjeru (van granica zahvata, zona DUP-a Meterizi 1).

S obzirom na to da i u ostalim zonama postoje objekti, može se pretpostaviti da su odvodi fekalnih voda kod njih rješavani septičkim jamama.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Duž sjeverne granice (ul. Čazima Resulbegovića) izgrađen je kolektor atmosferske kanalizacije DN700, koji duž ulice Narodnog fronta mijenja smjer prema jugu i vodi dalje uvalom prema obali.

Najvisočije tačke nalaze se u centru zone zahvata, i teren pada prema njenom obodu - prema sjeveru, istoku i jugu.

Planirano stanje

VODOVOD

Prema preporuci iz VO RCG (za stanovništvo u jadranskom slivu do 2020. g.) specifična potrošnja se usvaja kao 230 l/st.dan.

Uz pretpostavljeni sadržaj poslovanja u datoj zoni u proračun potreba za vodom uključene su i poslovne jedinice sa normom potrošnje 40 l/zaposl.dan:

Namjena	potrošači	norma potrošnje	potrošnja [m ³ /dan]
Stanovanje	3037 [stanovnika]	230 [l/st.dan]	698.5
Poslovanje	1113 [zaposlenih]	40 [l/zaposleni.dan]	44.5
Ukupno			743.0

KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE

U zoni zahvata predviđa se prikupljanje svih fekalnih voda i njihovo odvođenje separatnim sistemom kanalizacije.

Zbog toga je potrebno za svaki od postojećih ili planiranih objekata stvoriti uslove za priključivanje na gradsku mrežu fekalne kanalizacije, a druga postojeća rješenja - vodopropusne septičke jame i sl.) ukinuti i na odgovarajući način sanirati.

	<p>ATMOSFERSKA KANALIZACIJA Kao što je i GUP-om predviđeno, zbog hidrogeoloških osobina podloge u datoj zoni, i radi zaštite i održavanja prostora, ulična mreža treba da se opremi atmosferskom kanalizacijom. Prije ispuštanja svih atmosferskih voda prikupljenih u gradskoj zoni u recipijente, potrebno je predvidjeti separaciju ulja i benzina. Kanali za atmosferske vode planirani su duž svih saobraćajnica koje su oivičene sa jedne ili obje strane trotoarima.</p> <p><u>Napomena:</u> Planirani objekti moraju se priključiti na gradske mreže hidrotehničkih instalacija u svemu prema UTU-ima i Uslovima izdatim od strane preduzeća, koje gazduje predmetnim mrežama – JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 13. „Hidrotehnička infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt ovog ministarstva „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o - Ulcinj, broj 08-332/23-9666/5-2023 od 16.01.2024. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
17.3	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p>
	<p>Da bi se obezbijedio kolski pristup svim urbanističkim parcelama i u zonama gdje je potrebno umiriti saobraćaj, planirane su kolsko – pješačke saobraćajnice (pristupne ulice II reda) min širine kolovoza 3m. Veće kolsko - pješačke površine potrebno je likovno oblikovati i opremiti adekvatnim urbanim mobilijarom u cilju integrisanja prvenstveno pješačkog saobraćaja. Zastore ovih saobraćajnica treba predvidjeti od kamena, asfalta, betona ili od elemenata izgrađenih od pomenutih materijala, vodeći računa da konstrukciju ovih staza treba dimenzionisati tako da podnesu i opterećenja kolskog saobraćaja, kao i opterećenje vatrogasnih i drugih interventnih vozila.</p> <p>U skladu sa grafičkim prilogom br. 10 „Saobraćaj“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Rješenje o saobraćajnim uslovima br. 06-335/24-40/2 od 14.02.2024.godine, izdato od Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj</p>
17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p>
	<p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15)

- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Topografija područja

Topografija lokaliteta "Meterizi 2" se karakteriše terenom sa nagibom, koji je potpuno osunčan, provjetren i stjenovit, pokriven mediteranskim rastinjem. Teren je, relativno, nepogodan za izvođenje infrastrukture.

Inženjersko-geološke karakteristike terena

Uopšte uzeto geološki sastav terena područja kojeg pokrivaju DUP-ovi (GUP) je dosta jednoličan. Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije:

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

Krečnjaci su osnovna stijenska masa, dok su dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti redje zastupljeni. Deluvijalni glinoviti sediment je prisutan u ravanskim dijelovima područja DUP-ova.

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

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

Teren područja pokrivenog DUP-ovim je prema postojećim studijama je uglavnom karakterisan kao stabilan i uslovno stabilan teren.

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

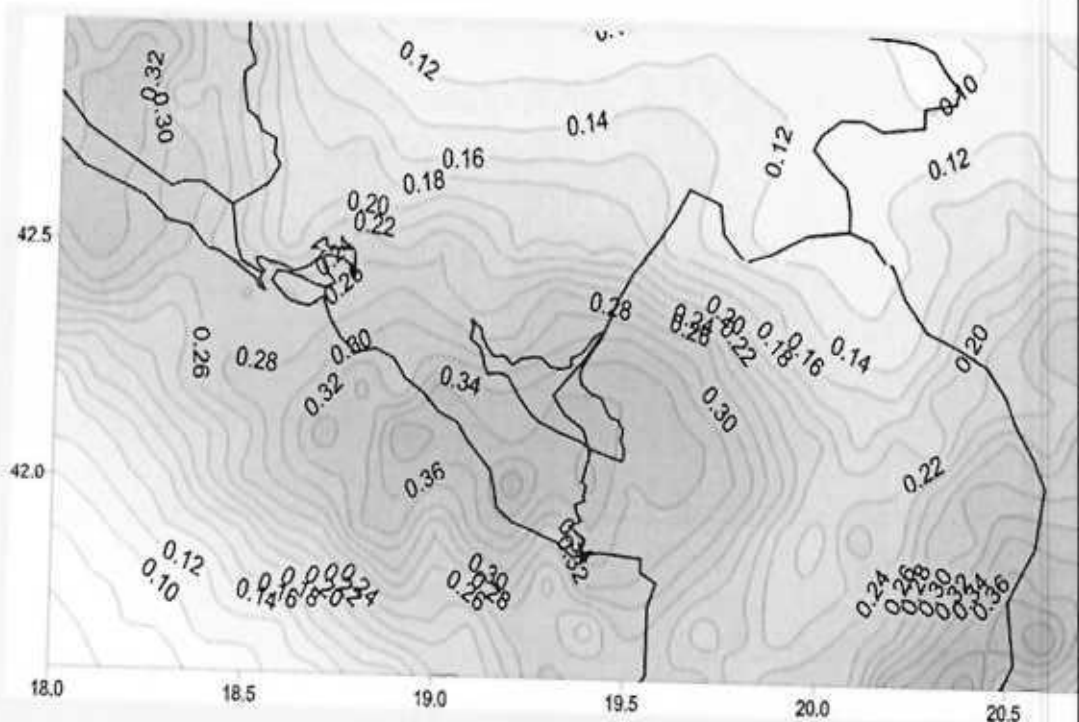
Podaci o nosivosti tla su oskudni. Postoje samo na nekoliko lokaliteta. Potrebna su nova ispitivanja za sve lokalitete. Obavezna je izrada geo-mehaničkih elaborata, koji će između ostalog, dati potrebne projektne podatke o nosivosti i kvalitetu tla.

Seizmički-projektni parametri

Obzirom da su amortizacioni periodi pojedinih urbanih elemenata zavisni od više faktora, iste treba sagledavati u procesu projektovanja i u saglasnosti stim primjeniti odgovarajuće periode vremena pojave zemljotresa od 50,100 i 200 godina. Rezultati izvršene mikrorajonizacije područja za povratni vremenski period od 50 godina daju vrijednosti maksimalnih ubrzanja od 0.14g do 0.20 g zavisno od područja. Očekivanim ubrzanjima odgovaraju koeficijenti seizmičkog intenziteta $K_s=0.7$ do 0.10.

Područja koje pokrivaju DUP-ovi ("Pinješ 1", "Pinješ 2", "Pristan", "Meterizi 1", "Meterizi 2", "Meterizi 3", "Meraja 1" i "Meraja 2") na osnovu karte stabilnosti terena svrstane su u stabilne do uslovno stabilne terene. Prema kriterijumima seizmičke mikrorajonizacije u zavisnosti od kvaliteta tla odvojene se podzone sa karakterističnim vrijednostima seizmičkih koeficijenata.

Projektni koeficijent seizmičkog intenziteta za područje koje pokrivaju DUP-ovi treba da bude : $K_s= 0.10$



Slika 1. Isječak Karte seizmičkog hazarda Crne Gore i okoline (očekivano maksimalno horizontalno ubrzanje tla u dijelovima sile teže) u okviru povratnog perioda vremena od 475 godina (EUROCOD 8) sa vjerovatnoćom realizacije od 70 %.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 42
	Površina urbanističke parcele	2038 m ²
	Max. indeks zauzetosti	0.40
	Maksimalna BRGP ukupno	3260 m ²
	Max. površina prizemlja	815 m ²
	Maksimalna spratnost objekta	P+2+Pk
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	<p>Saobraćaj u mirovanju Parkiranje u zoni zahvata Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meterizi 2" rješavano je u funkciji planiranih namjena. Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na -50-100) m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% -15%). Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta. Parcelama kojima je zbog konfiguracije terena moguće obezbijediti jedino pješački prilaz-stepenicama) parkiranje je organizovano kao površinsko parkiranje u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pjašečkim stazama je omogućen prilaz parceli.</p>	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Oblikovanje prostora i materijalizacija	
	Opšti uslovi za izgradnju	
	- Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;	

- Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;
- Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;
- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- Ukoliko se pokaže da je kapacitet postojećih objekata na terenu veći od onog koji je definisan Planom, biće mjerodavna površina etažnog geodetskog snimka koji će, na zahtjev Investitora, uraditi ovlašćeno preduzeće;
- Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta -suteren – prizemlje - sprat);
- U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;
- Kose krovove na objektima raditi kao dvovodne ili četvorovodne, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa;
- Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu, ispuste predvidjeti do 1.2 m van građevinske linije objekta;
- U cilju obezbjeđenja zaštite kulturnog nasljeđa i ambijentalnih vrijednosti prostora, kao i definisanja uslova za adekvatnu valorizaciju građevinskog fonda, potrebno je uraditi Studiju zaštite kuturnih dobara, kojom će se predvidjeti dosljedno sprovođenje režima i mjera zaštite pojedinih objekata i cjeline;
- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjma tla;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;
- Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.
- Svi objekti planirani na urbanističkim parcelama i lokacijama moraju biti projektovani u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Smjernice za racionalnu potrošnju energije i energetska efikasnost

Na osnovu analize resursa koji su na raspolaganju u zahvatu Plana, može se reći da predmetni zahvat je izrazito povoljan za primjenu tehnologije obnovljive energije.

Upotreba solarne energije i energije vjetra, kiše, čak i otpadnih voda može da se integriše u manji ili viši zatvoren sistem.

Energetski efikasan urbani dizajn u zahvatu Plana podrazumijeva sljedeće elemente:

- visoka urbana gustina u naseljima i očuvanje prirodnog okruženja u ostalim područjima;
- redukovanje potreba energije za transport;
- stvaranje ugodnih mikroklimatskih uslova u pažljivo osmišljenim i dizajniranim otvorenim prostorima;
- energetski efikasni dizajn konfiguracije, oblika, širine i orijentacije ulica kao i građevinskih formi objekata;
- pažljiv izbor građevinskih materijala i boja za objekte, ulice, puteve i sl.;
- upotreba vegetacije u skladu sa klimatskim uslovima;
- metoda "izreži i ugradi", te ponovljeno korišćenje zemlje i kamena sa lokacije - iskopanih pri izgradnji) u formiranju morfologije urbane strukture na makro nivou - naselja) i mikro nivou -pojedinačnog objekta);
- solarna geometrija primijenjena za osiguravanje pasivnog dobitka sunca u zimskom periodu;
- redukovanje opterećenja suncem u ljetnjem periodu i porast energije pomoću termalnih kolektora i fotovoltaznih modula;
- korišćenje vjetrova u svrhu hlađenja.

U fazi projektovanja objekata, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn biće od ključnog značaja za uspjeh i podrazumijevaće sljedeće mjere:

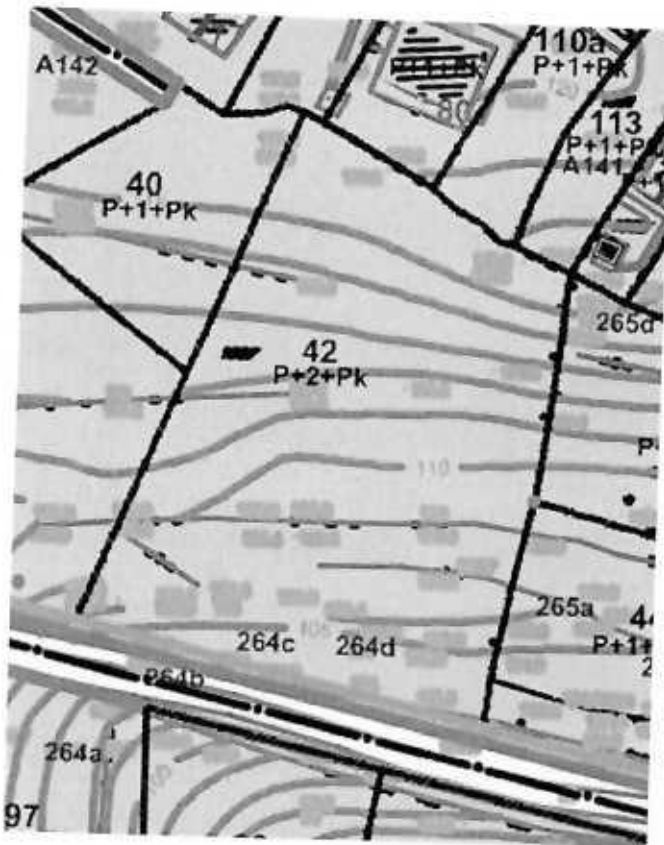
- redukovanje energije - lokalni građevinski materijali);
- energetski efikasan plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina;
- korišćenje dnevne svjetlosti za osvetljavanje prostora, djelotvorna ventilacija, hlađenje;
- prirodni sistemi za ventilaciju na pogon vjetra;
- efikasna zaštita od sunca;
- inovativni sistemi niske energije, male buke;
- fleksibilnost i prilagodljivost za buduće promjene.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada - "Službeni list CG", br.47/13).

DOSTAVLJENO:

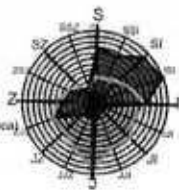
- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Žyknj L H</i>
		
	PRILOZI:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti 2757 – prepis od 06.03.2024. godine, izdati od Uprave za nekretnine – PJ Ulcinj - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-272/2 od 02.02.2024. godine - Rješenje o saobraćajnim uslovima br. 06-335/24-40/2 od 14.02.2024. godine, izdato od Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj 	



LEGENDA

- granica zemlata
- površine objekat
- površine pomoćni objekat
- P+1** planirana spretnost objekta
- 1, 12 broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12 broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- A142, 264 broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj-grad"
- površine za individualno stanovanje (parterno)
- površine za kolektivno stanovanje (višepodno)
- javni objekat
- površine za parkovanje
- površine za groblje
- površine za parcele (javne površine, pristupne staze i ploče)
- objekat elektroenergetsko-komunikacione (TF) infrastruktura
- površine javne namjene
- mazišta

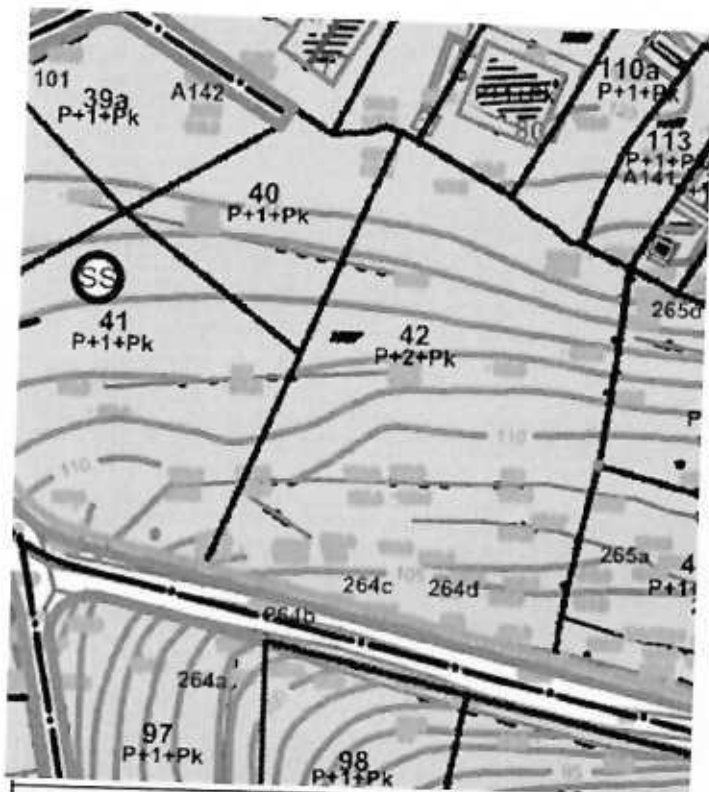


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 2"

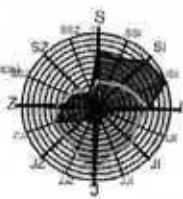
PLAN

INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
ODRAĐIVAC	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA	
RAZMERA	SADRŽAJ LISTA	LIST BROJ
	NAMJENA POVRSINA	07



LEGENDA

- granica zahvata
- postojeći objekat
- postojeći pomoćni objekat
- planirana spratnost objekta
- broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- broj urbanističke parcele u DUP-u "Ulcinj-grad"
- površine za starosvanje srednje gustine (120-250 st/haj)
- vjerski objekat
- površine za groblje
- koliko pješačke površine (javne površine, pristupne staze i stajali)
- objekti elektroenergetiske infrastrukture (TF trafostanica)
- površine javne namjene
- maslinjak



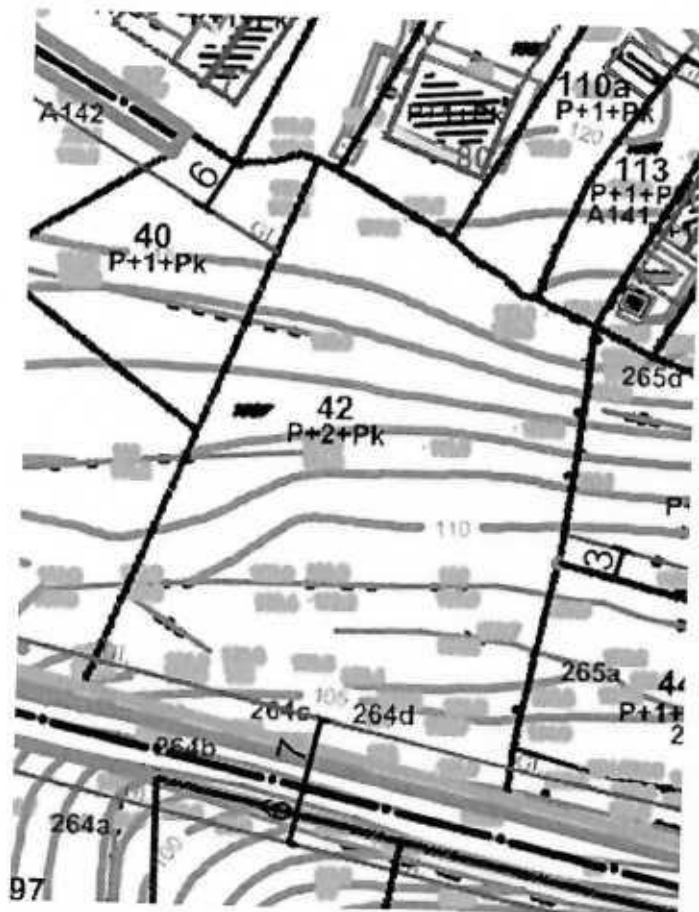
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 2"





PLAN

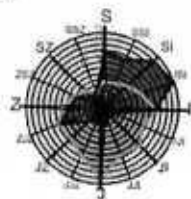
INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
OBRAĐIVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA	
RAZMERA	SADRŽAJ LISTA	LIST BROJ
1:1000	NAMJENA POVRŠINA Po pravilniku	07a





LEGENDA

-  granice zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  građevinska linija novoplaniranih objekata
-  građevinska linija - dogradnji
-  planimerna spratnost objekta
-  1, 12 broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  1, 12 broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj-grad"
-  javne površine (kockoliješačke)
-  površine javne namjene
-  mostovak

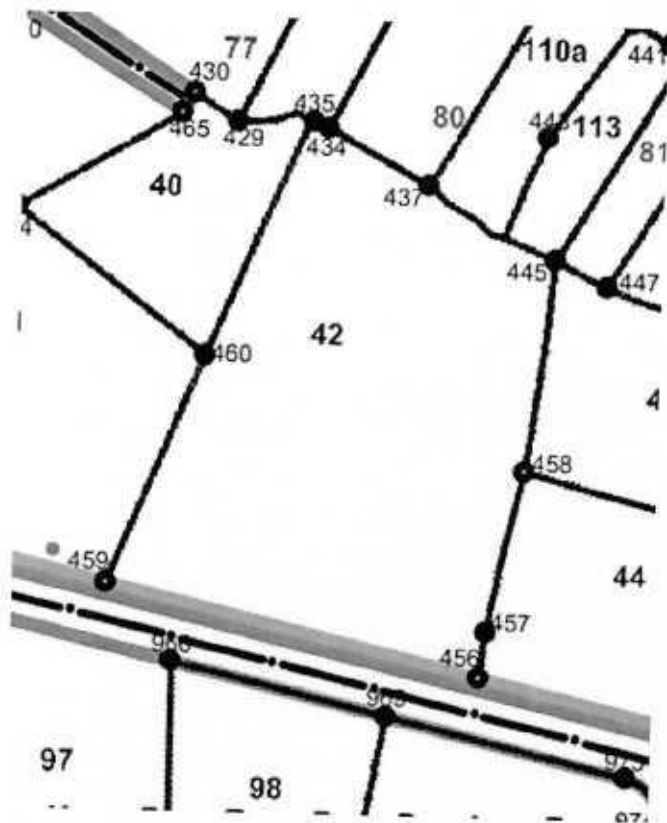


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 2"

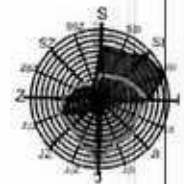
PLAN	
INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODRAĐIVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA
RAZMJERA	SADRŽAJ LISTA
1:1000	PARCELACIJA I URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
	LIST BROJ
	08





LEGENDA

- granica zahvata
- urbanistička parcela
- 1.12 broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1.12 broj urbanističke parcele sa novopostavim objektom
- javne površine (kolodaj/pešačke)



koordinate prelomnih tačaka UP 42

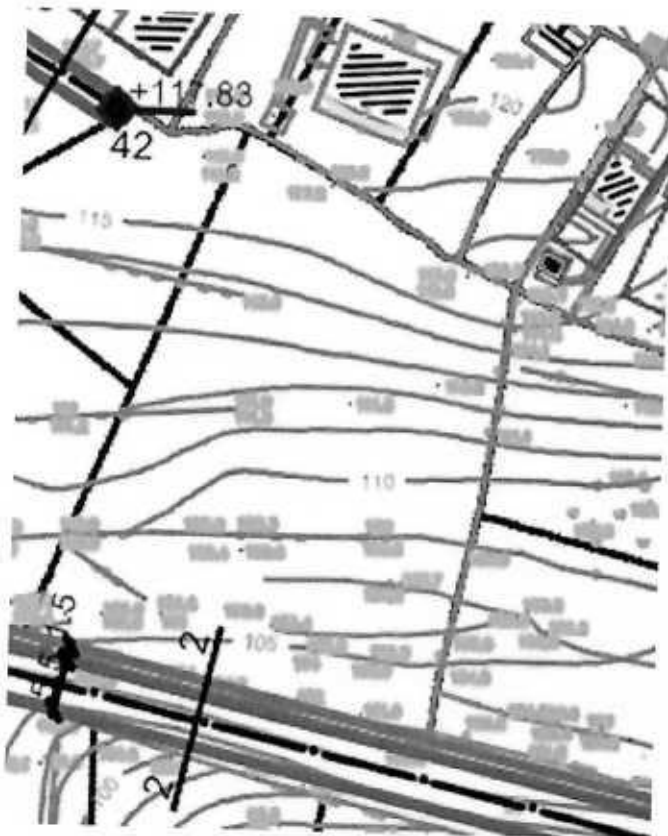
- 434 6600265.75 4643606.72
- 435 6600263.93 4643607.45
- 437 6600277.46 4643600.16
- 445 6600292.24 4643591.82
- 456 6600284.58 4643543.71
- 457 6600285.17 4643548.90
- 458 6600289.19 4643567.57
- 459 6600241.31 4643553.86
- 460 6600252.19 4643580.10

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 2"

PLAN		
INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
ODRABIVAC	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA	
ŠKALERA	ŠKALNI LISTA	LIST BROJ
1:1000	KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA	09





LEGENDA

- granica zahvata
- potencijalni objekat
- potencijni pomoćni objekat
- građevinska linija - dogradnja
- planirane saobraćajnice
- postojeće saobraćajnice
- mostovi
- nivoi saobraćajnica
- javne površine (korisničke)
- površine javne namjene
- magistrala



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

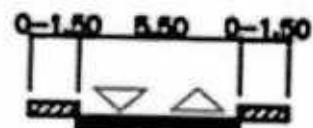
"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 2"

PLAN

INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
OSMAJERAC	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA	
KAZNENA	SADRŽAJ LISTA	LIST BROJ
1:1000	SAOBRAĆAJ	10








presjek 2 - 2





LEGENDA

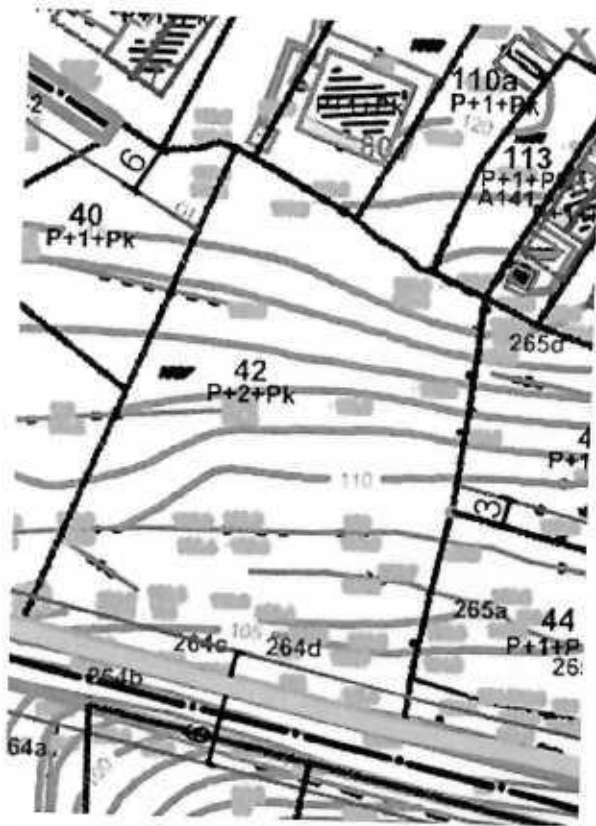
-  zona zelena
-  mreža postojećih 10kV kablova
-  mreža planiranih 10kV kablova
-  TS 10/0,4kV (postojeći)
-  NDTS 10/0,4kV (planirani)

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 2"

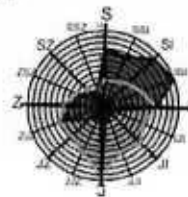
PLAN	
OPŠTINA	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ORGANIZACIJA	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA
SADRŽAJ	BRANJE I IZDAVANJE
	ELEKTROENERGETIKA
1:1000	11





LEGENDA

-  granica zahvata
-  postojeći objekat
-  postojeći pomoćni objekat
-  građevinska linija novoplaniranih objekata
-  građevinska linija - dogradnji
-  olinisana splatnost objekta
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj-grad"
-  javne površine (kolskopoljačke)
-  površine javne namjene
-  maslinjak
-  PLANSKI IZRAZ ZA KANALIZACIJU



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN











"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 2"

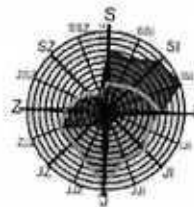
PLAN		
INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
OBRAČIVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA	
RAZMERA	SADRŽAJ LISTA	LIST BROJ
	TK INFRASTRUKTURA	12





LEGENDA

-  granica zahvata
-  vodovod - postojeći koji se zadržava
-  vodovod - postojeći koji se ukida
-  vodovod - planirani
-  protivpožarni hidrant
-  fekalna kanalizacija - postojeća koja se zadržava
-  fekalna kanalizacija - postojeća koja se ukida
-  fekalna kanalizacija - planirana
-  atmosferska kanalizacija - postojeća
-  atmosferska kanalizacija - planirana
-  atmosferska kanalizacija planirana - opcija



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 2"

PLAN	
INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
OBRAĐIVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA
RAZMERA	SADRŽAJ LISTA
1:1000	HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
	LIST BR. 13

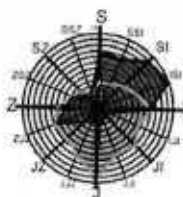




LEGENDA

- granica zahvata
- broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- broj urbanističke parcele iz OUP-a "Ulcinj-grad"

- linearno zelenilo
- park
- zelenilo uz saobraćajnice
- zelenilo individualnih stambenih objekata
- zelenilo kolektivnih stambenih objekata
- zelenilo poslovnih objekata
- zelenilo vjerskih objekata
- groblje
- zelenilo infrastrukture
- mostovi



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

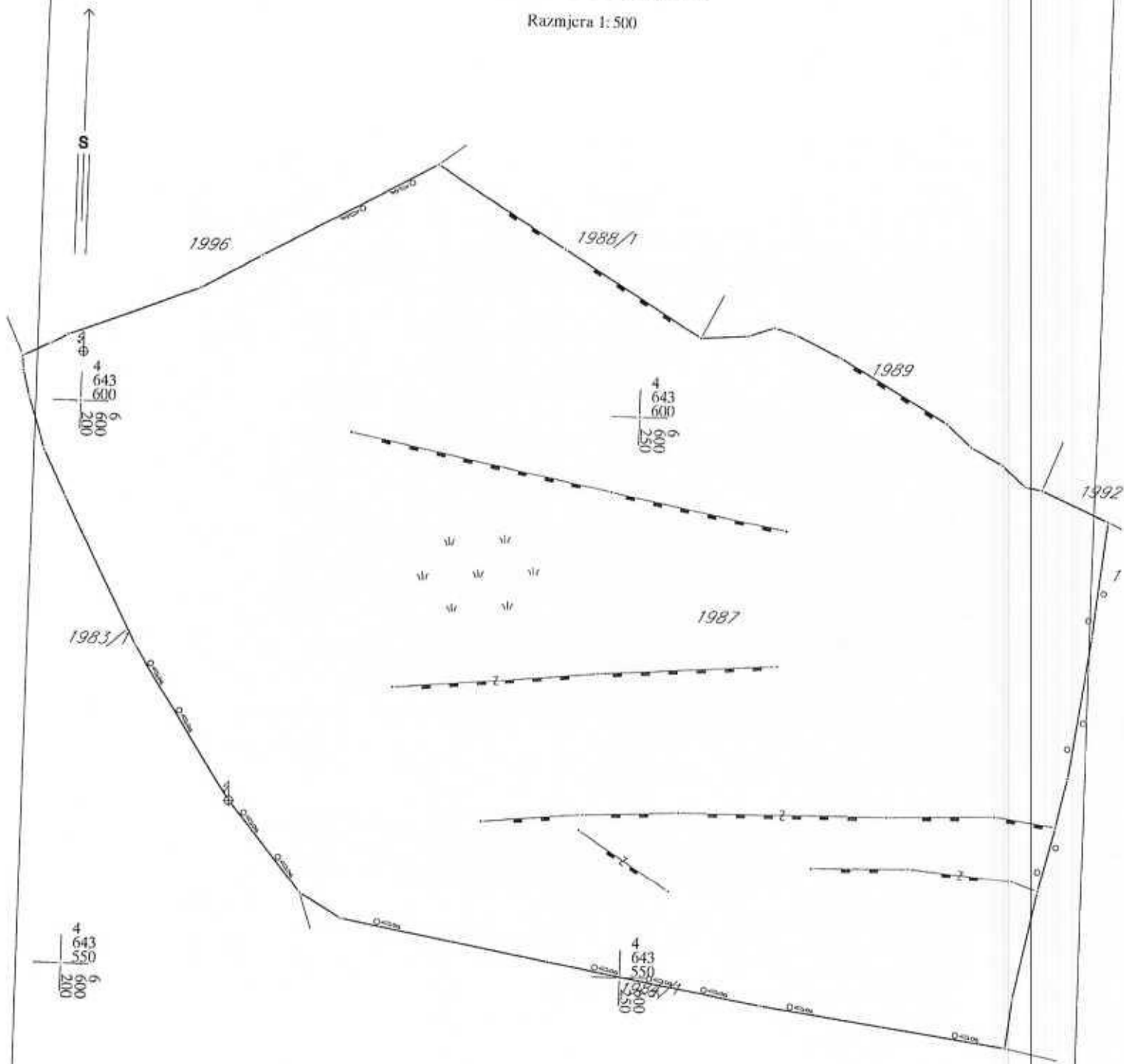
"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 2"

PLAN		
INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
ODRAĐIVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD. PODGORICA	
MAŠKERA	SADRŽAJ: LISTA	LIST BROJ
	PEJZAŽNA ARHITEKTURA	14
1:1000		



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



18400000008



108-919-1211/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-1211/2024

Datum: 06.03.2024

KO: ULCINJ

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 917-1-19/2024 OD 01 02 2024 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2757 - 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 ²	Prihod
1987			11 32,39		ULCINJ	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		4942	44,97
								4942	44,97

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0000003188841 0	D.O.O. - MODEL SLOVENIA INVEST., ULCINJSKO POLJE Ulcinj 0		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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)



z. Načelnik: 
Čaprići Dževdet, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 06.03.2024. 10:02:52

1/1



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Plaćenica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
15. 02. 2024

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-272/2

08/332/23-9666/2
Podgorica, 02.02.2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-272/1 od 25.01.2024. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 08-332/23-9666/2-2023, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta u okviru zone – površine za stanovanje srednje gustine na katastarskoj parceli broj 1987 KO Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP 42, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj grad“ – lokalitet „Materizi 2“ – izmjene i dopune, u Ulcinju, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova „MODEL SLOVENIA INVEST“ d.o.o. Ulcinj, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi o kojoj površini poslovnog dijela predmetnog objekta je riječ.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta veća od 1000 m², onda je nepohodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.

Ukoliko planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta iznosi manje od 1000 m² to nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



CRNA GORA
MALI IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore
Br./Nr: 06 – 335/24-40/2

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

Plana Ministerstvo prostornog
urbanizma i državne imovine
21.02.2024.

08-332/24-9666/3
Ulcinj, 14.02.2024g.IV.

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, za izdavanje saobraćajnih uslova investitoru MODEL SLOVENIA INVEST DOO ULCINJ, Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. 44/18, 63/18, 11/2019 i 82/2020), donosi:

RJEŠENJE-AKT V E N D I M

Izdaju se saobraćajni uslovi Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za investitora MODEL SLOVENIA INVEST DOO ULCINJ, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za stanovanje u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj – Grad" za lokalitet "Meterizi 2" (sl.list CG-opštinski propisi 08/12)na urbanističkoj parceli br.42 na katastarskoj parceli br. 1987 KO Ulcinj

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na planiranu saobraćajnicu

Do realizacije saobraćajnica shodno planskoj dokumentaciji, pristup objekta na postojeću saobraćajnicu izvršiti shodno datih niveleta u planskoj dokumentaciji.

Obrazloženje -Arsyetim

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-335/24-40/1 od 25.01.2024 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova INVESTITORU MODEL SLOVENIA INVEST DOO ULCINJ, za izradu tehničke "Ulcinj – Grad" za lokalitet "Meterizi 2" na urbanističkoj parceli br.42 na katastarskoj parceli br. 1987 KO Ulcinj

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova za izgradnju objekta za stanovanje br. 08-332/23-9666/4-2023.

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da shodno planskoj dokumentaciji su predviđene pristupne saobraćajnice.

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 4,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi« br. 37/23). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 540-82567770-12.

Obradio,
Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:

1x Ministarstvo prost. plan, urbanizma i državne imovine IV proleterske brigade br.19
1x U spise,
1x arhivi

