

NACRT URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

1	NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije	
2	za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni E urbanistička parcela broj 54, na katastarskim parcelama odnosno dijelovima katastarskih parcela broj 27/1, 27/6, 1121/4, 1121/7, 1121/10, 1166, 1173, 1174 i 1176/1 KO Donji Štoj u zahvatu Državne Studije lokacije "Dio sektora 66 – modul IV I V" – Velika plaža, Opština Ulcinj	
3	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„Altic Group“ LTD Nikozija- dio stranog društva „Altic Group Montenegro“-Podgorica
4	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Po karti br.07 "Modul IV I V Tipologija predjela"; katastarske parcele broj 27/1, 27/6, 1121/4, 1121/7, 1121/10, 1166, 1173, 1174 i 1176/1 KO Donji Štoj, prikazane kao površine za „Agrokulturni predio“, „Poljane i livade“ i „Oblast ulcinjskih dina sa halovitom vegetacijom“.</p> <p>Po karti br.08 "Modul IV I V nova analiza"; katastarska parcela broj 1174 KO Donji Štoj, prikazana kao: „Površina za stanovanje male gustine i katastarske parcele broj 27/1, 27/6, 1121/4, 1121/7, 1121/10, 1166, 1173, i 1176/1 KO Donji Štoj prikazane kao: „Poljoprivredne površine“.</p> <p>Po karti br.09 "Modul IV I V OKP" na katastarsku parcelu broj 1174 KO Donji Štoj prikazano dva izgrađena objekta a na katastarskim parcelama broj 27/1, 27/6, 1121/4, 1121/7, 1121/10, 1166, 1173 i 1176/1 KO Donji Štoj nema izgrađenih objekata.</p>	
5	PLANIRANO STANJE	
5.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	<p>Uslovi u pogledu planirane namjene:</p> <p style="text-align: center;"><u>POVRŠINE ZA TURIZAM – TURISTIČKA NASELJA T2</u></p> <p>Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. za smještaj turista: turistička naselja (T2). 2. za pružanje usluga ishrane i pića. <p>Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca). <p>Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).</p> <p>U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.</p> <p>Prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1).</p> <p>Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 60 m² u objektima sa 4 zvjezdice.</p> <p>Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju.</p>	

Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom.

Broj ležaja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:

- smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
- smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;
- smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

POVRŠINE ZA TURIZAM – HOTELI T1

Ukoliko se prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, izvršila prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1), u pogledu namjena važe sljedeći uslovi:

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: hoteli (T1).
2. za pružanje usluga ishrane i pića.

Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca).

Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju.

Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom.

Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:

- smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
- smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;
- smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Postojeći objekti se, prilikom legalizacije, rekonstrukcije, adaptacije moraju uskladiti sa svim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Izuzetno, ukoliko se postojeći objekat nalazi van granica zone gradnje to jest van građevinske linije, a unutar granica urbanističke parcele, isti se može legalizovati ukoliko se uskladi sa svim ostalim

uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Ukoliko je nemoguće uskladiti postojeći objekat sa svim uslovima datim u ovom planu, postojeći objekat se ruši. Takođe, postojeći objekat se može srušiti ukoliko je to potreba investitora.

5.2.

Pravila parcelacije

Urbanističke parcele u zoni B i zoni E, podrazumijevaju izgradnju Turističkih naselja, u skladu sa zatečenim prirodnim uslovima. **Na dijelovima parcela UP 22, UP 23, UP24, UP25, UP54, UP55, UP56, UP56a i UP57 na kojima se nalaze dine nije dozvoljena gradnja do finalizacije Detaljne studije predjela dina.**

Investitor inicira izradu Detaljne studije predjela dina na površini urbanističke parcele na kojoj planira gradnju, u saradnji sa Morskim dobrom.

Detaljna studija predjela dina mora dobiti saglasnost Agencije za zaštitu životne sredine. Površinom urbanističke parcele UP 22, UP 23, UP24, UP25, UP54, UP55, UP56, UP56a i UP57 smatraće se samo dio površine ovim planom definisane urbanističke parcele koji nije u zoni dina dobijenoj u Studiji. To znači da može doći do smanjenja svih kapaciteta definisanih u tabeli „Pregled ostvarenih kapaciteta“.

Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

Uslovi za formiranje urbanističke parcele

U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Parcelacija.

Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.

U okviru predložene parcelacije, za parcele iste namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Urbanistička parcela br. 54 u zoni „E“:

Državnom Studijom lokacije "Dio sektora 66 – modul IV il V" – Velika plaza, od katastarskih parcelama odnosno dijelova katastarskih parcela broj 27/1, 27/6, 1121/4, 1121/7, 1121/10, 1166, 1173, 1174 i 1176/1 KO Donji Štoj, formirana je urbanistička parcela br.54 u zoni „E“, površine od **122.489,38m²**.

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.54 zona E:

31.	X=6608895.53	Y=4640118.12
32.	X=6609001.84	Y=4640061.46
33.	X=6609101.10	Y=4640008.57
34.	X=6609097.32	Y=4640001.55
35.	X=6609104.37	Y=4639997.76
36.	X=6609003.20	Y=4639809.71
37.	X=6608996.09	Y=4639802.89
38.	X=6608992.38	Y=4639782.18
39.	X=6608970.49	Y=4639739.96
40.	X=6608917.45	Y=4639637.67
41.	X=6608864.41	Y=4639535.39
43.	X=6608747.65	Y=4639575.37
44.	X=6608756.79	Y=4639805.82
45.	X=6608761.29	Y=4639814.80
46.	X=6608834.22	Y=4639971.18
47.	X=6608863.04	Y=4640043.77
48.	X=6608874.27	Y=4640073.54
49.	X=6608872.94	Y=4640076.96

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 54 u zoni „E“. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

PLANIRANI URBANISTIČKI PARAMETRI

Budući objekti moraju zadovoljiti sve navedene urbanističke parametre na nivou urbanističke parcele to jest na nivou cjelovitog kompleksa kao skupa svih objekata na urbanističkoj parceli, i to:

- Namjenu;
- Parcelaciju;
- Regulaciju i nivelaciju;
- Koeficijente zauzetosti i izgrađenosti;
- Maksimalnu bruto površinu u osnovi;
- Maksimalnu bruto površinu objekta;
- Minimalnu površinu zelenih i otvorenih površina;
- Maksimalan broj ležaja, usklađen sa površinom zelenih i otvorenih površina na Urbanističkoj parceli, tako da se obezbjedi 100 m² zelenih i otvorenih površina po ležaju;
- Maksimalnu spratnost i visinu objekata.

Prema Državnom Studijom lokacijom "Dio sektora 66 – modul IV i V" – Velika plaža, u okviru **urbanističke parcele br. 54 u zoni „E“**, planirana je izgradnja **turističkog naselja T2 (ili Hotela T1)**, sa sledećim planskim pokazateljima:

Zona E

Planski parametri;

Urbanistička parcela (broj) / zona	UP 54 / Zona E
Površina urbanističke parcele (m ²)	122.489,38
Površina urbanističke parcele (ha)	12,25
Namjena	T2 - turističkog naselja
Max. dozvoljena spratnost objekta	P+6
Max indeks zauzetosti	0,20
Max bruto površina pod objektom (m ²)	24.497,88
Max indeks izgrađenosti	0,70
Max bruto građevinska površina (m ²)	85.742,57
Min. površina zelenih i otvorenih površina na UP (m ²)	85.742,57
Stepen ozelenosti (po ležaju), (m ²)	100,00
Max broj ležaja (BRGP/100m ²)	1.000,00
Zelenih i otvorenih površina / ležaju (m ²)	100,00
Broj zaposlenih	300,00

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 i suterenskih 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 BRGP objekata.

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.

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. Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu 12. „Nivelacija i Regulacija“.

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 – 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).

Površine van građevinskih linija na južnom dijelu urbanističkih parcela u zoni B i E, urediti kao zone za sport i rekreaciju, sa parternim uređenjem u skladu sa Studijom mapiranja predjela dina.

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.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Dozvoljavaju se isključivo drvene ili metalne ograde, koje se tačkasto učvršćuju u podlogu. Zabranjena je izrada kontinualnih betonskih sokli. U kontaktu sa tlom, ograda mora biti uglavnom odignuta od tla, tako da je omogućen nesmetan prolaz za životinjski svijet. Preporučuje se da osnovna konstrukcija bude obogaćena zelenilom. Prema javnim površinama (ulici ili plaži) ograda mora biti prozirna. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,8m.

Posebni uslovi

Zelene i otvorene površine su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele to jest turističkog naselja, hotela ili parcele centralnih djelatnosti. 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.

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. **Obavezan uslov za buduća turistička naselja i hotele je da na svaki ležaj mora da se obezbijedi 100 m² zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli.**

Maksimalan broj ležaja koji se može planirati u okviru određene parcele je dat u Tabeli osnovnih urbanističkih parametara. Maksimalan broj ležaja za parcelu određen je srazmjerno maksimalnoj bruto površini dozvoljenoj za gradnju objekta na svakoj urbanističkoj parceli, tako da se može ostvariti cilj od 100 m² bruto

	površine objekta turističkog naselja ili hotela po ležaju, što odgovara uslovu za kategorizaciju od pet zvjezdica.																																																																																	
5.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulaciono i Nivelaciono rješenje, dato je u grafičkom prilogu 11 i 12.</p> <p>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 obezbjedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.</p> <p>Regulaciona linija</p> <p>Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.</p> <p>Kordinatne tačke regulacione linije:</p> <table border="0"> <tr><td>31.</td><td>X=6608895.53</td><td>Y=4640118.12</td></tr> <tr><td>32.</td><td>X=6609001.84</td><td>Y=4640061.46</td></tr> <tr><td>33.</td><td>X=6609101.10</td><td>Y=4640008.57</td></tr> <tr><td>34.</td><td>X=6609097.32</td><td>Y=4640001.55</td></tr> <tr><td>35.</td><td>X=6609104.37</td><td>Y=4639997.76</td></tr> <tr><td>36.</td><td>X=6609003.20</td><td>Y=4639809.71</td></tr> <tr><td>37.</td><td>X=6608996.09</td><td>Y=4639802.89</td></tr> <tr><td>38.</td><td>X=6608992.38</td><td>Y=4639782.18</td></tr> <tr><td>39.</td><td>X=6608970.49</td><td>Y=4639739.96</td></tr> <tr><td>40.</td><td>X=6608917.45</td><td>Y=4639637.67</td></tr> <tr><td>41.</td><td>X=6608864.41</td><td>Y=4639535.39</td></tr> <tr><td>43.</td><td>X=6608747.65</td><td>Y=4639575.37</td></tr> <tr><td>44.</td><td>X=6608756.79</td><td>Y=4639805.82</td></tr> <tr><td>45.</td><td>X=6608761.29</td><td>Y=4639814.80</td></tr> <tr><td>46.</td><td>X=6608834.22</td><td>Y=4639971.18</td></tr> <tr><td>47.</td><td>X=6608863.04</td><td>Y=4640043.77</td></tr> <tr><td>48.</td><td>X=6608874.27</td><td>Y=4640073.54</td></tr> <tr><td>49.</td><td>X=6608872.94</td><td>Y=4640076.96</td></tr> </table> <p>Regulaciona linija razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.</p> <p>Građevinska linija</p> <p>Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.</p> <p>Kordinatne tačke građevinske linije:</p> <table border="0"> <tr><td>283.</td><td>X=6608980.12</td><td>Y=4639798.98</td></tr> <tr><td>284.</td><td>X=6609090.82</td><td>Y=4639993.69</td></tr> <tr><td>285.</td><td>X=6609083.78</td><td>Y=4639997.48</td></tr> <tr><td>286.</td><td>X=6609087.54</td><td>Y=4640004.47</td></tr> <tr><td>287.</td><td>X=6608899.55</td><td>Y=4640104.65</td></tr> <tr><td>288.</td><td>X=6608883.95</td><td>Y=4640076.24</td></tr> <tr><td>289.</td><td>X=6608843.41</td><td>Y=4639967.22</td></tr> <tr><td>290.</td><td>X=6608712.16</td><td>Y=4639694.49</td></tr> <tr><td>291.</td><td>X=6608895.56</td><td>Y=4639617.19</td></tr> </table> <p><u>Građevinska linija GL</u>, u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 12 „Nivelacija i Regulacija”.</p> <p>Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama takođe koordinatnim tačkama.</p>	31.	X=6608895.53	Y=4640118.12	32.	X=6609001.84	Y=4640061.46	33.	X=6609101.10	Y=4640008.57	34.	X=6609097.32	Y=4640001.55	35.	X=6609104.37	Y=4639997.76	36.	X=6609003.20	Y=4639809.71	37.	X=6608996.09	Y=4639802.89	38.	X=6608992.38	Y=4639782.18	39.	X=6608970.49	Y=4639739.96	40.	X=6608917.45	Y=4639637.67	41.	X=6608864.41	Y=4639535.39	43.	X=6608747.65	Y=4639575.37	44.	X=6608756.79	Y=4639805.82	45.	X=6608761.29	Y=4639814.80	46.	X=6608834.22	Y=4639971.18	47.	X=6608863.04	Y=4640043.77	48.	X=6608874.27	Y=4640073.54	49.	X=6608872.94	Y=4640076.96	283.	X=6608980.12	Y=4639798.98	284.	X=6609090.82	Y=4639993.69	285.	X=6609083.78	Y=4639997.48	286.	X=6609087.54	Y=4640004.47	287.	X=6608899.55	Y=4640104.65	288.	X=6608883.95	Y=4640076.24	289.	X=6608843.41	Y=4639967.22	290.	X=6608712.16	Y=4639694.49	291.	X=6608895.56	Y=4639617.19
31.	X=6608895.53	Y=4640118.12																																																																																
32.	X=6609001.84	Y=4640061.46																																																																																
33.	X=6609101.10	Y=4640008.57																																																																																
34.	X=6609097.32	Y=4640001.55																																																																																
35.	X=6609104.37	Y=4639997.76																																																																																
36.	X=6609003.20	Y=4639809.71																																																																																
37.	X=6608996.09	Y=4639802.89																																																																																
38.	X=6608992.38	Y=4639782.18																																																																																
39.	X=6608970.49	Y=4639739.96																																																																																
40.	X=6608917.45	Y=4639637.67																																																																																
41.	X=6608864.41	Y=4639535.39																																																																																
43.	X=6608747.65	Y=4639575.37																																																																																
44.	X=6608756.79	Y=4639805.82																																																																																
45.	X=6608761.29	Y=4639814.80																																																																																
46.	X=6608834.22	Y=4639971.18																																																																																
47.	X=6608863.04	Y=4640043.77																																																																																
48.	X=6608874.27	Y=4640073.54																																																																																
49.	X=6608872.94	Y=4640076.96																																																																																
283.	X=6608980.12	Y=4639798.98																																																																																
284.	X=6609090.82	Y=4639993.69																																																																																
285.	X=6609083.78	Y=4639997.48																																																																																
286.	X=6609087.54	Y=4640004.47																																																																																
287.	X=6608899.55	Y=4640104.65																																																																																
288.	X=6608883.95	Y=4640076.24																																																																																
289.	X=6608843.41	Y=4639967.22																																																																																
290.	X=6608712.16	Y=4639694.49																																																																																
291.	X=6608895.56	Y=4639617.19																																																																																

	<p>Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.</p> <p><u>Građevinska linija iznad zemlje (GL 2)</u> poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).</p> <p><u>Podzemna građevinska linija (GL 0)</u> nije definisana, s obzirom da podzemne etaže nisu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.</p> <p>Visinska regulacija</p> <p>Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.</p> <p>Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za objekat u zoni E UP54 - (sedam nadzemnih etaža za osnovne objekte hotela i depadanse – P+6 i tri nadzemne etaže za objekte vila – P+2). <p>Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 12. „Nivelacija i Regulacija“.</p> <p>Etaže definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nisu dozvoljene, kao ni nadzemna etaža suterena. Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suterena nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.</p> <p>Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.</p> <p>Sprat je etaža iznad prizemlja.</p>
6	<p style="text-align: center;">PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Konstrukcija objekta</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.</p> <p>Preporuke za seizmičko projektovanje</p> <p>Neki osnovni principi seizmičkog planiranja i projektovanja</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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:

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

- Lokalni teren se sastoji od rastresitih i srednje zbijenih pjeskova sa visokim nivoom podzemnih voda (od 50-80cm mnm) 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 obezbjediti 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 obezbjedili 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 likvefakciju 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.

7

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprječavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine uticaće 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;

- 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;

Zaštita zemljišta

Radi zaštite i sprječavanja 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);

- 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

Sljedeće mjere moraju biti jasno definisane i sagledane:

- Prioritetno očuvanje najvažnijih i najugroženijih ekosistema kao što su pješčani ljljan *Pancratium maritum* - najugroženija biljna vrsta u Crnoj Gori koja se može pronaći samo na Velikoj plaži ili registrovane tri vrste ptica od globalnog značaja za zaštitu: Kudravi pelikan *Pelecanus crispus*, droplja *Otis tarda* i veliki orao klokotoš *Aljuila clanga*;

- Jasno definisanje i strogo sprovođenje najstrože kaznene politike prema svim oblicima uništavanja i eksploatacije zaštićenih vrsta flore i faune;

- Primjena odnosno produženje primjene mjera konzervacije očuvanih prirodnih vrijednosti;

- Restauracija narušenih prirodnih vrijednosti sa obnovom ekoloških vrijednosti i staništa vrsta ugroženih degradacijom;

- Primjena postojećih domaćih i međunarodnih, odnosno utvrđivanje specifičnih lokalnih standarda za ocjenu ugroženosti, veličine, promjena i trendova populacija te veličine, promjena i trendova rasprostranjenosti biljnih i životinjskih vrsta (IUCN, „Crvena lista”);

- Definisanje objekata, parametara i lokaliteta za uspostavljanje dugoročnog monitoring Sistema ugroženih i značajnih biljnih i životinjskih vrsta;

- Na mjestima gde postoji šansa da planirana izgradnja ugrozi zaštićene vrste, investitor je u obavezi da uradi Studiju uticaja na životnu sredinu;

Mere zaštite uspostavljenih EMERALD područja

Velika plaža

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

Mjere zaštite prirodne baštine

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

1. Ciljevi zaštite posebnih prirodnih vrijednosti koji obuhvataju zaštitu:

- prostora (mjesto) izuzetnih i jedinstvenih djelova prirode od značaja za naučne, kulturnoobrazovne, rekreativne i druge svrhe;

- karakterističnih predstavnika pojedinih ekosistema i izrazitih biogeografskih područja, odnosno predstavnika pojedinih tipova predjela, od izvornih do antropogenih;

- prirodnih predela, 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 genofonda, 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 (2835ha).

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.

- prilikom projektovanja na lokalitetima koja imaju status zaštićenih prirodnih dobara obavezno je primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti prirode (posebno članove 9 i 12);

- 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;

- definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode (primjena zoniranja u svim slučajevima za koje je to neophodno) ;

- uz sve kolovoze potrebno je ne samo predvidjeti i izgraditi, već takođe održavati u funkciji objekte za odvođenje i tretman zagađenih voda;

- efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima.

Mjere zaštite i rehabilitacije dina

- ograda oko prostora dina mora biti sa drvenim stubovima valjkastog oblika debljine do 10 cm u prečniku, premazanim zaštitnim slojem u boji drveta, kako bi se prostor zaštitio usled evidentnog antropogenog uticaja i dalje degradacije, i sačuva postojeća raznolikost vrsta na ovom području;

- visina ograde ne smije prelaziti 1.5 m - prisutnih uzvišenja (fiksni dina) i time ne naruši prirodni ambijent i pejzaž ovog prostora;

- uzeti u obzir udaljenost ograde od postojeće granice prvog reda embrijonskih dina prema unutrašnjosti koja ne može biti manja od 1 m, kako bi prirodni procesi mogli formirati nesmetano dinu nonošenjem sitnog pijeska i stvoriti uslove za nastajanje halofitne vegetacije;

- obezbijediti komunikaciju do kupališta, prelazima preko dina - drvenim pasarelama (premazanim zaštitnim slojem u boji drveta), koje moraju biti uzdignuti iznad pojasa dina minimum 40 cm;

- u pojasu prostora dina zabranjeno je ravnati površine, uklanjati halofitnu vegetaciju, organizovati parking prostore, krčiti pristupne puteve.

Mjere ublažavanja uticaja na biodiverzitet i ekološki osjetljive lokalitete

- Izvršiti kartiranje staništa i bitopova i Studiju mapiranja dina i Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila, za svaku urbanističku parcelu

- Ukoliko navedene Studije i istraživanja dokažu da plansko rješenje ne pravi smetnju zaštićenom prirodnom dobru neophodno je:

1. U zaštitnom pojasu , u pojasu dina, moguće je podići vjetrozaštitni pojas ukoliko ne ometa habitate, kao nastavak već postojećeg pojasa u drugim Modulima. Preporuka je da se vjetrozaštitni pojas formira od autohtonih biljnih vrsta uz izbjegavanje monokulture alepskog bora.

2. Za skadarski hrast (*Quercus robur* L. *Ssp scutariensis* Cernj) predvidjeti obavezno očuvanje i sve aktivnosti (izgradnju) podrediti njegovom očuvanju. Presađivanje je moguće ukoliko vitalnost stabala to omogućuje.

3. Maksimalno izbjegavati nasipanje terena na slobodnim površinama u okviru urbanističkih parcela predviđenih za izgradnju i uređenje radi očuvanja postojeće vegetacije i staništa.

4. Predvidjeti zabranu korišćenja invazivnih biljnih vrsta.

5. Kontrolisati parametre morske vode u cilju očuvanja morskih habitata.

6. Predvidjeti ograđivanje zaštićenih područja, staništa i jedinki tokom građevinskih radova.

Pejzažna arhitektura

Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

Na dijelovima parcela na kojima se nalazi borova šuma nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata do izrade pejzažne taksacije postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila;

Na djelovima parcela na kojima se nalaze dine nijesu dozvoljene intervencije do finalizacije **Detaljne studije predjela dina**. Za pojas dina postoji potreba da se djelovi područja dodatno istraže, mapiraju i da im se posveti posebna pažnja zbog njihove vrijednosti i značaja. Preduslov za implementaciju planskog dokumenta na prostoru pojasa dina je izrada Detaljne studije sa mapiranjem predjela dina. Detaljnija studija/analiza predjela, područja ili lokacije obuhvata: identifikaciju i mapiranje predionih elementa; prepoznavanje značajnih predionih elemenata dina; vrednovanje predionih elemenata; procjenu ranjivosti; procjenu pogodnosti. Nakon izrade studije na mjestima najmanje ranjivosti je moguće graditi pomoćne objekte u funkciji rekreacije u turizmu kao i objekte tipa EcoLodge koji će biti od prirodnih materijala i odignuti od zemlje kako ne bi sprečavali razvoj halofitne vegetacije. Studiju raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore;

Sve staze unutar turističkog kompleksa projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla kao i centralna šetna staza koja se pozicionira paralelno sa obalom;

S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz prethodno urađenih studija kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg biodiverziteta;

Skadarski hrast (*Quercus robur L. Ssp scutariensis*) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada;

Halofitu vegetaciju je potrebno zaštititi od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta;

Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume;

Minimum 60% površine parcele treba da bude pod zelenilom;

Da bi se postigla estetska funkcija ove kategorije objekata pejzažne arhitekture, koristiti biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i forme koje opstaju uz intezivnu njegu;

Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora;

Unutar turističkog naselja projektovati pješačke staze i staze za kretanje električnih eko vozila koje će služiti za prevoz posjetilaca i turista do plaže. Staze projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla;

Za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100 m² zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija);

Neophodno je planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je **krovno i vertikalno ozelenjavanje** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Efekat se može postići sadnjom biljaka (aromatičnog bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili žardnjera, kao i postavljanjem visećih žardinjera na ogradama velike terase na prvom spratu hotela i na ogradama polukružnih terasa na poslednjoj etaži;

Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima;

Za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima;

Ograničiti broj spartova turističkih objekata (hotela) da bi se smanjilo djelovanje objekata na sliku predjela;

Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja;

Izbjegavati šarenilo i pretrpanost velikom količinom biljaka. Jednobojna masa cvjetova, dopunjena zelenim vertikalama puzavica je dobro rješenje. Pri tome je neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takođe o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka;

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture i uređenja terena

a) Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus omus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crategus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, itd.

NATURA 2000 habitata na Velikoj ulcinjskoj plaži uključujući Adu Bojanu

1310 Jjednogodišnja vegetacija caklenjača (salicornia) na mulju i pijesku

1410 Mediteranske slane močvarne livade (juncetalia maritimi)

2110 Začeci pokretnih obalnih dina

2120 Pokretne obalne dine sa ammophila arenaria (bijeke dine)

2130 *Učvršćene obalne dine sa zeljastom vegetacijom (sive dine)

2190 Vlažne pokretne dine –

2220 Dine sa vrstom euphorbia terracina

2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama (brachypodietalia)

2270 * Borove šume na obalnim dinama

3170 * Mediteranske povremene lokve

6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (molinio-holoschoenion)

b) Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis itd.

9	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Pravila za očuvanje u slučaju slučajnih otkrića</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"> 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; 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; 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava; 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni. <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"> 1) komisijiski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima; 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza; 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi; 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik; 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. <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>
10	<p align="center">USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>
	<p>Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica</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 pešačkih 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</p>

	<p>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>
11 .	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
12 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
13 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
14 .	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	<p>Uslovi u pogledu faznosti gradnje</p> <p>Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja 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), s tim da je obavezno prvo izgraditi osnovne objekte Hotela, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa).</p> <p>Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).</p>
15 .	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	<p>Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu</p> <p>Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljeno je projektovati pristupe na više mjesta, s obzirom na složene zahtjeve projektovanja turističkih kompleksa (ekonomski ulaz, ulaz za goste i slično).</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 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>Na 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> <p>Uslovi za uklanjanje komunalnog otpada</p> <p>S obzirom da je ovim planskim dokumentom planirana izgradnja objekata, prilikom pomenutih aktivnosti generisaće se određene količine otpada, koje će se prikupljati u kontejnerima u okviru urbanističke parcele na ulaznom dijelu, gdje projektom uređenja treba predvidjeti poseban prostor za postavljanje kontejnera za smeće. Potreban broj kontejnera odrediti prema površini objekta, imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada, u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Na mjestu sakupljanja obezbijediti primarnu selekciju otpada odvajanjem kontejnera za staklo, plastiku i metal. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima.</p>

Lokacije za postavljanje kontera treba da su u vidu niša i u zavisnosti od potreba u njima predvidjeti 2-3 kontejnera . Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1m³.

Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mjesta voditi računa da kontejneri budu smješteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima). Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbijediti direktan prilaz komunalnog vozila.

U toku izgradnje objekata na gradilištu obavezno odvojeno prikupljati:

- šut i drugi sličan građevinski otpad,
- opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža) .

Upravljanje ostalim vrstama otpada vršiče se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom koji opština donosi, u skladu sa Zakonom.

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Elektroinstalacije objekata

Elektroinstalacija svih novih objekata mora biti izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima, a kod stambenih objekata i sa normativima iz plana višeg reda.

Instalacije moraju zadovoljavati sada važeće tehničke propise i standarde iz oblasti elektroinstalacija niskog napona. Za zaštitu od indirektnog dodira u objektima primijeniti sistem TN-S.

Osvjetljenje javnih površina

Pošto je javno osvetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi, istovremeno težeći za tim da instalacija osvetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvetljenje saobraćajnica i ostalih površina mora osigurati minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i da ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vodjenje saobraćaja.

Izbor rasvjete treba izvršiti po važećim evropskim standardima EN 13201.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00 zavisno od mjesta i nacina polaganja), ukoliko stručna služba Elektrodistribucije - Podgorica ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Zbog potrebe vršenja preraspodjele potrošača po traforeonima, ne rješavati pojedine slučajeve odvojeno od cjeline, već sagledati uticaj svake izmjene na širi prostor.

Što se tiče izvodjenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

Zaštitu od preopterećenja i kratkog spoja obezbijediti pravilnim izborom osigurača na početku voda u skladu sa važećim tehničkim propisima. Primijeniti sistem zaštite od opasnog napona dodira TN-C do mjesta priključka NN kablova na objektima *(u GRT).

Investitori su dužni da obezbijede projektnu dokumentaciju za izvodjenje instalacije osvetljenja, kao i da obezbijede tehničku kontrolu tih projekata.

Izgradnja spoljnog osvetljenja

Izgradnjom novog javnog osvetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbijediti fotometrijske parametre date evropskim standardom EN 13201.

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne dvosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 000 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvetljenja.

Sistem osvetljenja treba da bude cjelonočni. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji, odnosno a u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica.

Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

Investitori su dužni da obezbjede projektnu dokumentaciju za izvodjenje instalacije osvetljenja, kao i da obezbjede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbjede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

Uzimajući u obzir da energija koju sunce tokom godine emituje na 1 m² krova u Crnoj Gori je jednaka energiji koja se dobije sagorijevanjem 143 litara lož ulja - a pri tome se može neograničeno koristiti ovdje je posebno naglašena primjena energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije za grijanje i osvijetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

	<p>Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.</p> <p>Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.</p> <p>Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.</p> <p>Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.</p> <p>Termotehničke instalacije</p> <p>Kao energetska izvor za objekte, zbog racionalnog korišćenja energije, i u zimskom i u ljetnjem periodu predviđene su toplotne pumpe. Zavisno od zahtjeva investitora i tehničkih mogućnosti moguća je ugradnja sistema sa toplotnim pumpama vazduh – voda ili voda –voda (ukoliko ima dovoljno izdašnosti podzemnih voda ili je moguć zahvat morske vode).</p> <p>Za manje hotele povoljna je ugradnja toplotnih pumpi sa mogućnošću iskorišćenja otpadne energije 30-50%. Alternativno je za manje hotele moguća i ugradnja VRV sistema, dvocijevnog ili trocijevnog koji ima mogućnost nezavisnog grijanja ili hlađenja svake prostorije i iskorištenja otpadne energije.</p> <p>Pored ovoga za manje hotele je za grijanje santilarne vode povoljna ugradnja solarnih panela, što doprinosi značajnoj uštedi električne energije.</p> <p>Za veće hotelske komplekse u principu je neophodno dati mogućnost nezavisnog grijanja ili hlađenja prostora u hotelu u svakom trenutku. Takođe je sistem ventilacije prostora značajno veći nego kod manjih hotela. Za ovakve sisteme najpovoljnija je ugradnja toplotnih pumpi koje imaju mogućnost jednovremene proizvodnje tople i hladne vode (polifunkcionalne toplotne pumpe). Kod ovakvih sistema moguće je iskorištenje otpadne energije i do 100%, što doprinosi značajnoj uštedi.</p> <p>Veliki hoteli imaju, zbog specifičnih sadržaja (otvoreni i zatvoreni bazeni, SPA centri i slično) velike zahtjeve za sanitarnom potrošnom vodom.</p> <p>Zbog ovoga je predviđena i ugradnja solarnog kolektorskog polja koje pored toplotne energije sa polifunkcionalne mašine služi za grijanje vode.</p> <p>Toplotne pumpe su veoma ekonomičan sistem za proizvodnju toplotne (rashladne) energije. U principu za 1kW električne energije moguće je dobiti u prosjeku 3kW toplone (rashladne) energije.</p>
15.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p>
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektroprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje 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 DST-CEDIS 10/0,4 kV.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodovod

Da bi se obezbijedili higijenski uslovi stanovništva, turista i osoblja kao i funkcionisanje pratećih sadržaja potrebno je izgraditi osnovnu hidrotehničku infrastrukturu za obezbjeđenje potreba za vodom i distributivnih vodova do svih objekata.

Vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom duž planiranih saobraćajnica, cjevovode hidraulički dimenzionisati prema časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata

Fekalna kanalizacija

Za sistem kanalizacije prihvaćen je razdjelni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosferske kanalizacije.

Sistem mreže fekalne kanalizacije takođe je neophodno voditi duž svih saobraćajnica i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih planiranih objekata na najnižim tačkama na kojima je obezbijeđen dovoljan prostor.

U novoplaniranim turističkim zonama se podrazumijeva prikupljanje kompletnih količina otpadnih voda, i njihovo prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent. (Kuhinje restorana trebaju imati instaliran predtretman otpadnih voda u separatorima masti. Perionice trebaju imati predviđen predtretman u separatoru sapunice. Oba tipa separatora su neophodna da rasterete uređaj za prečišćavanje otpadnih voda.)

U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja fekalnih i atmosferskih voda koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Kote dna cijevi date u studiji su orijentacione. Stvarne kote će se odrediti glavnim projektima.

Atmosferska kanalizacija

Budući da su planirne ulice sa ivičnjacima i trotoarima potrebna je atmosferska kanalizacija sa slivničkim rešetkama za odvodnju kišnih voda. Sve prihvaćene vode sa saobraćajnica i trotoara moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijent. Dalje se prihvaćene i prečišćene atmosferske vode odvođe u upojne bunare.

Opšti zajednički uslovi

Neki od uslova koje treba ispuniti u izradi projektno dokumentacije su već predhodno navedeni ali se zbog sistematičnosti navode još neki opšti uslovi i smjernice:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, strukturo je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju (PP) polipropilenske punozidne cijevi ili (PVC) polivinilhlorskih punozidnih cijevi, u atmosfersku mrežu (PEHD R) polietilen rebrasti i u vodovodnu mrežu (PEHD) polietilenske cijevi prečnika Ø100 i Ø150, a za prečnike Ø200, Ø250 i Ø300 od nodularnog liva (DUCTIL), a sav materijal i oprema da budu namijenjeni za odgovarajući radni pritisak.
- Minimalni, odnosno maksimalni pad fekalne kanalizacione mreže iznosi 4‰ i 40‰, a atmosferske kanalizacione mreže iznosi 2‰ i 30‰ retrospektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih i atmosferskih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove, takođe na svim vertikalnim lomovima vodovodne mreže predvidjeti vazdušne ventile i ispuste;
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50 m;

Na atmosferskoj kanalizaciji razmak između slivnika predvidjeti na raspojanju od 25.0 m;

- Prečnik cijevi na kanalizacionoj mreži predvidjeti minimalno 250 mm, na atmosferskoj mreži prečnika 300 mm, dok je kod vodovodne mreže potrebno predvidjeti mrežu prema odgovarajućoj propusnoj moći ili minimalno 100 mm zbog protivpožarne zaštite;

- Prilikom dimenzionisanja vodovodne mreže, pored potrebne količine vode za sanitarne potrebe, potrebno je obezbijediti i potrebnu količinu vode za gašenje požara u trajanju od 2h, proticaj 10 l/s.

- Procenat punjenja cijevi fekalne kanalizacione mreže u okruglim profilima maksimalnog stepena ispunjenosti 60%, a kod atmosferske mreže 80%;

- kod odvođenja fekalnih voda do izgradnje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda Ulcinja, kao prelazno rješenje, moguća je izgradnja bioloških urađaja za prečišćavanje za svaku urbanističku parcelu, sa stepenom prečišćavanje u skladu sa gore navedenom zakonskom regulativom;

- atmosferske vode sa saobraćajnih površina i trotoara površina biće zauzete i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijente

- upojne bunare

- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5 m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;

- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 2,0 m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5 m;

- U slučaju potrebe izgradnje pumpnih stanica za otpadnu vodu uraditi ih tako da se minimalizuje širenje neprijatnih mirisa, poželjno sa zelenim rastinjem oko njih. Agregati mogu biti u suvom ili mokrom izvođenju u zavisnosti da li je pumpna stanica nadzemna ili podzemna. Potrebno je predvidjeti havarijske ispuste kao i agregate u slučaju prekida napajanja električnom energijom;

- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;

- Zabraniti izgradnju propusnih septičkih jama odnosno upojnih bunara za fekalnu kanalizaciju, ukoliko dođe do izgradnje u jednom dijelu lokacija.

- Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, kao i u skladu sa drugim propisima kojima se regulišu pitanja iz ove oblasti;

- Na osnovu ovih urbanističko tehničkih uslova investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. Listovi CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG« br.23/14) i drugim propisima, standardima, tehničkim normativima, a tehnička dokumentacija podliježe reviziji u skladu sa čl.86 istog Zakona. Prilikom izdavanja Urbanističko – tehničkih uslova u prilogu istih potrebno je dati izvode iz grafičkih djelova DSL.

Napomena: Za sve što nije definisano u uslovima iz ovog Plana primjenjivaće se uslovi i smjernice koji su dati PUP-om opštine Ulcinj.

15.2.

Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

15.3.

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

SAOBRAĆAJ

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su na prilogu "SAOBRAĆAJ".

Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica.

Sve saobraćajnice moraju biti označene, regulisane saobraćajnom signalizacijom.

Ukrštanje unutrašnjih saobraćajnica regulisati odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom saobraćajnom signalizacijom uz određivanje prava prvenstva. Brzinu kretanja vozilima ograničiti na 40 km/h unutar cijelog zahvata na ulaznim krakovima.

Parkiranje

Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena pojedinačno. Teži se da svaki korisnik svoje potrebe sa parkiranjem rješava u okviru svoje građevinske parcele.

S obzirom na namjenu površina, plan je urađen tako da se broj automobila i operativnih saobraćajnih površina svede na mogući funkcionalni minimum.

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti:

- poslovanje (na 1000 m²) ----- 30 pm;
- trgovina (na 1000 m²) ----- 60 pm;
- hoteli (na 1000 m²) ----- 5 pm;
- restorani (na 1000 m²) ----- 120 pm.

Ovim planom je prihvaćen i razrađen princip da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe sa parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi.

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,5x4,8 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivene.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,0 m sa oivičenjem.

Pješački saobraćaj

Prelaze preko ulica unutar kompleksa obezbijediti odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom (vertikalnom i horizontalnom).

15.4.

Ostali infrastrukturni uslovi

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija će doprinijeti bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini.

Jedan od ciljeva izrade ovog UP-a jeste da se želi obezbijediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

U skladu sa preporukama iz prethodno urađenih planova, kao i preporukama nadležne Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, porebno je voditi računa o slijedećem:

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture,

- da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,
- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Takođe, potrebno je voditi računa o sledećem:

- da se elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora,
- da shodno Strategiji razvoja informacionog društva do 2020. godine, u narednom periodu prioritet treba dati razvoju širokopojsnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih),
- da se planirani kapaciteti (objekti, kanalizacija i antenski stubovi) predvide za mogućnost korišćenja od strane više operatora.

U opisu postojećeg stanja je navedeno da u zoni predmetne Državne studije lokacije, jednim dijelom postoji telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža polagana u zemlju, oboje u vlasništvu dominantnog fiksnog operatora Crnogorskog Telekom, koja se vodi telekomunikacionog čvora RSS Velika Plaža.

U odnosu trenutno stanje postojeće elektronske komunikacione infrastrukture, kao i na moguće planove dominantnog operatora fiksne telefonije, Crnogorskog Telekom i ostalih operatora fiksne i mobilne telefonije na ovom području, projektant predviđa da se unutar zahvata ovog DSL-a, u skladu sa planiranim građevinskim objektima i predloženim saobraćajnim rješenjima, rekonstruiše postojeća elektronska kanalizacija i izgradi nova elektronska komunikaciona kanalizacija sa 4 i 3 PVC cijevi 110mm.

Elektronska komunikaciona kanalizacija bi se koristila za provlačenje kablova različitih kablovskih operatora koji pokazuju interesovanje za pružanje različitih elektronskih komunikacionih servisa, bilo da se radi o Crnogorskom Telekomu, bilo da se radi o nekom drugom postojećem elektronskom komunikacionom operateru u Crnoj Gori.

Na taj način, u odnosu na situaciju koja se trenutno dešava na tržištu elektronskih komunikacija u Crnoj Gori, korisnici iz posmatrane zone bi bili ni kvalitetan način opsluženi različitim vrstama elektronskih komunikacionih servisa (telefonija, prenos podataka, TV signal i dr.).

Pri planiranju broja PVC cijevi u novoj elektronskoj komunikacionoj kanalizaciji, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama i aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije i dr.

Kanalizacioni kapaciteti omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadnih građevinskih radova kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

Ukupna dužina planirane elektronske komunikacione kanalizacije sa 4 PVC cijevi 110mm, unutar zone ovog DSL-a, iznosi oko 2620 metara, a sa 3 PVC cijevi 110mm iznosi oko 6350 metara. Za realizaciju predložene telekomunikacione infrastrukture planirana je i izgradnja 71 novih kablovskih okana.

Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju distribuciju svih servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju u načina povezivanja sa elektronskim komunikacionim operatorima. Imajući u vidu namjenu objekata unutar posmatrane zone i samu lokaciju, kroz novoplaniranu kanalizaciju treba graditi savremene elektronske komunikacione pristupne optičke mreže u tehnologiji FTTH (Fiber To The Home, Fiber to The Building,...), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.

Ovo rješenje je u skladu sa dugoročnim rješenjima u oblasti elektronskih komunikacija sa optičkim pristupnim mrežama, a sa čijom implementacijom je započeo dominantni elektronski komunikacioni operator, Crnogorski Telekom.

Kućnu instalaciju za potrebe elektronskih komunikacija treba izvoditi u RACK ormarima u zasebnim tehničkim prostorijama.

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala. Kućnu instalaciju u svim prostorijama realizovati kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 instalacije. U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronskih komunikacija poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U odnosu na obuhvaćeno područje, mobilni operatori su u momentu izrade ovog DSL-a nijesu iskazali potrebu za montiranjem novih baznih stanica na ovom području, tako nijesu definisane nove lokacije za postavljanje stubova za mobilnu telefoniju. U odnosu na savremene trendove u oblasti mobilne telefonije, projektant naglašava da ovo ne znači da neki od postojećih ili eventualno novih operatera mobilne telefonije neće imati potrebu da u nekom momentu postavi novu baznu stanicu na posmatranom području.

Lokalna uprava bi takvim zahtjevima trebala da izađe u susret, sagledavajući sve neophodne parametre.

Prilikom određivanja detaljnog položaja bazne stanice mora se voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejzažnu vrijednost, prostorima zaštićenih djelova prirode,

Gdje god visina antenskog stuba, u vizualnom smislu ne predstavlja problem (mogućnost zaklanjanja i skrivanja), preporučuje se da se koristi jedan antenski stub za više korisnika.

Postavljanjem antenskih stubova ne mijenjati konfiguraciju terena i zadržati tradicionalan način korišćenja terena.

Za vizualnu barijeru prostora antenskog stuba, u zavisnosti od njegove lokacije, koristiti šumsku ili parkovsku vegetaciju.

Trase planirane kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se kablovska okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje kablovskih okana, što bi bilo neekonomično.

Kanalizaciju koja je planirana u okviru predmetnog DSL-a, kao i kablovska okna, izvoditi u svemu prema planovima višeg reda, važećim propisima u Crnoj Gori i preporukama bivše ZJ PTT iz ove oblasti.

Na taj način biće stvoreni optimalni uslovi, koji sa tehničkog stanovišta, omogućavaju provlačenje novih kablovskih kapaciteta, gdje god se za tim ukaže potreba.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni ovog DSL-a jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni operator elektronskih komunikacija ili organ lokalne uprave, od novoplaniranih kablovskih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Elektronsku komunikacionu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Telekomunikaciona mreža:

Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),

Akta i propisi koji su donijeti na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama i kojih se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jesu:

- Pravilnik o graničnim vrijednostima parametra elektromagnetnog polja u cilju ograničavanja izlaganja populacije elektromagnetnom zračenju („Službeni list Crne Gore“ broj 15/10),
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;

16.

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

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, **poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža**, 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.

17.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

18.

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Urbanistička parcela (broj) / zona	UP 54 / Zona E
Površina urbanističke parcele (m2)	122.489,38
Površina urbanističke parcele (ha)	12,25
Namjena	T2 - turističkog naselja

Max. dozvoljena spratnost objekta	P+6
Max indeks zauzetosti	0,20
Max bruto površina pod objektom (m ²)	24.497,889
Max indeks izgradjenosti	0,70
Max bruto građevinska površina (m ²)	85.742,57
Min. površina zelenih i otvorenih površina na UP (m ²)	85.742,57
Stepen ozelenosti (po ležaju (m ²)	100,00
Max broj ležaja (BRGP/100m ²)	1.000,00
Zelenih i otvorenih površina / ležaju (m ²)	100,00
Broj zaposlenih	300,00
Maksimalna visinska kota objekta	<p>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 donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena je maksimalna visina za, objekat u zoni E UP54 (sedam nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela i depadanse – P+6 – 33 m i tri nadzemne etaže za objekte depadansa i vila – P+2 – 15 m).</p> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za garaže i tehničke prostorije do 3.0m - za poslovne etaže do 4.5 m. Prizemlje može biti 6 m visoko, zbog zahtjeva mogućih turističkih sadržaja.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Garažiranje i parkiranje</p> <p>S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih 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>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekta</p> <p>Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, Velika plaža, predstavljaju objekte namijenjene Turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Sljedeće uslove treba primjenjivati kod objekata turističkih naselja, hotela, objekata Centralnih djelatnosti, kao i svih objekata koji se mogu naći u okviru urbanističkih parcela u skladu sa uslovima datim u Podglavljju 4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja.</p> <p>Prilikom projektovanja mora se primjeniti hronološki definisan postupak koji uključuje sljedeće faze:</p>

1. Izrada svih Studija i Elaborata definisanim planskim dokumentom;
2. Analiza svih uslova i urbanističkih pravila datih planskim dokumentom;
3. Analiza Projektnog zadatka investitora;
4. Pažljivo definisanje zona povoljnih za gradnju u odnosu na dobijene rezultate Studija i Elaborata iz tačke 1, a u okviru granice Zone gradnje definisane Građevinskom linijom;
5. Pažljivo definisanje zona određenih funkcionalnih sadržaja traženih Projektnim zadatkom, u odnosu na prethodno analizirane prirodne uslove;
6. Arhitektonsko i inženjersko oblikovanje objekta, tako da objekat bude oblikovno, funkcionalno i u materijalizaciji uslađen sa terenom i prirodom koja ga okružuje;
7. Finalna provjera svih urbanističkih parametara i uslova gradnje koji su definisani planskim dokumentom.

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

Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama ili razuđenim osnovama i volumenima, a 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.

Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja arhitekturu današnjice. Podražavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno.

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

U oblikovanju objekata u okviru Hotelskih i 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:

- Koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i drvena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i metalna perforirana obloga ili struktura u mat bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja, i slično);

- Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta;

- Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni;

		<p>- U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima.</p> <p>Što se tiče materijalizacije objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja; - Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; - Kamena obloga; - Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje. <p>Vertikalno ozelenjivanje fasada je preporučeno. 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.</p> <p>Dozvoljeno je koristiti i metalne ili drvene grilje, radi zasjenčenja otvora. Metalne grilje moraju biti u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja).</p> <p>Dozvoljeno je projektovati kos ili ravan krov.</p> <p>Strogo je zabranjeno koristiti sljedeća rješenja u oblikovanju i materijalizaciji objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda; - balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti; - generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti; - strukturalne i polustrukturalne staklene fasade. <p>U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom nadzemnih garaža, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog Sistema urađenog u čeliku; - Objekti nadzemnih garaža mogu imati najviše dvije nadzemne etaže ili, ukoliko se garaža radi u sistemu polu nivoa - četiri polunivoa; - Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje, takođe; - Omotač objekta nadzemne garaže to jest fasada, mora biti izvedena tako da bude prozirna, na primjer, od drvenih ili metalnih elemenata postavljenih u određenom ritmu, zatim može biti izvedena od metalnih perforiranih omotača ili slično; - Prozračni omotač nadzemne garaže obavezno obogatiti vertikalnih zelenilom, isključivo sa vrstama datim u “Pejzažno uređenje”. <p>Što se tiče materijalizacije objekata nadzemnih garaža, neophodno je koristiti neki od sljedećih</p>
--	--	---

		<p>materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; <p>Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>		<p>Uslovi za racionalno korišćenje energije</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"> - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; - Energetsku efikasnost zgrada; - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. <p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd); - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema; - U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. <p>Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.</p>

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboľšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. 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

- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima

- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije

- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu

- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće

- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote

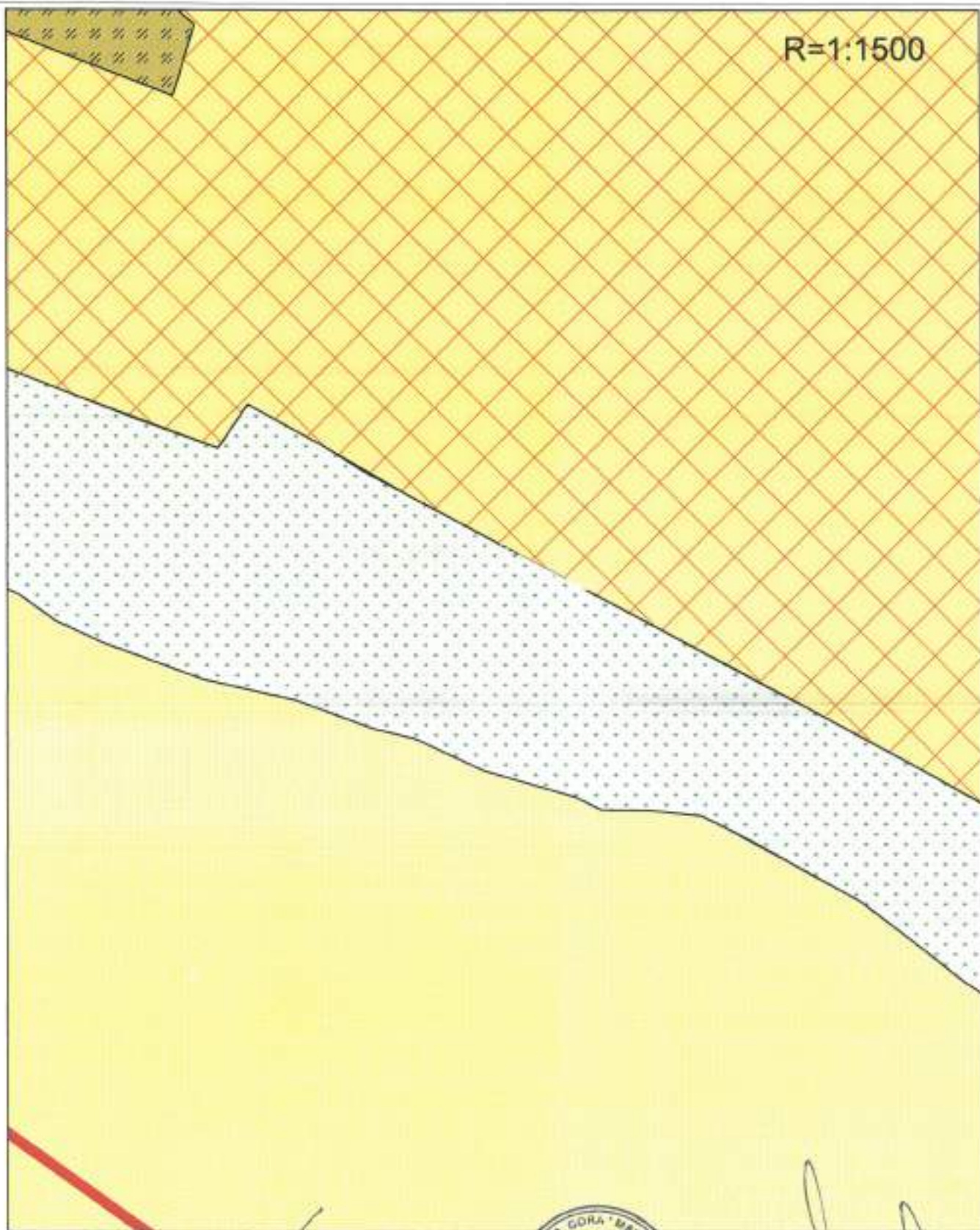
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima

- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata DSL, pri čemu se preporučuje da 30% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.

19	DOSTAVLJENO: - 1 x JP "Vodovod i kanalizacija"-Ulcinj, - 2 x Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, - 1 x Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, - U spise predmeta I - Arhivi	
20	OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehtet Tafica, dipl.ing. građ.
		 potpis
21	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.
22		 potpis ovlašćenog službenog lica
23	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Listovi nepokretnosti sa kopijom katastarskih planova	- Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Državne Studije lokacije Dio sektora 66 – modul IV i V* – Velika plaža u R=1/1500.

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža-Karta 07.Modul IV i V TIPOLGIJA PREDJELA



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



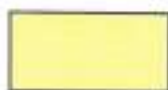
V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

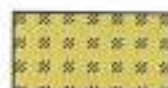
TIPOVI PREDJELA



Pojas pejskovitih obala - plaža



Oblast ulcinjskih dina sa halofitnom vegetacijom



Pojas mješovitih šuma



Agrikulturni predio



Akvatorijum Morskog dobra

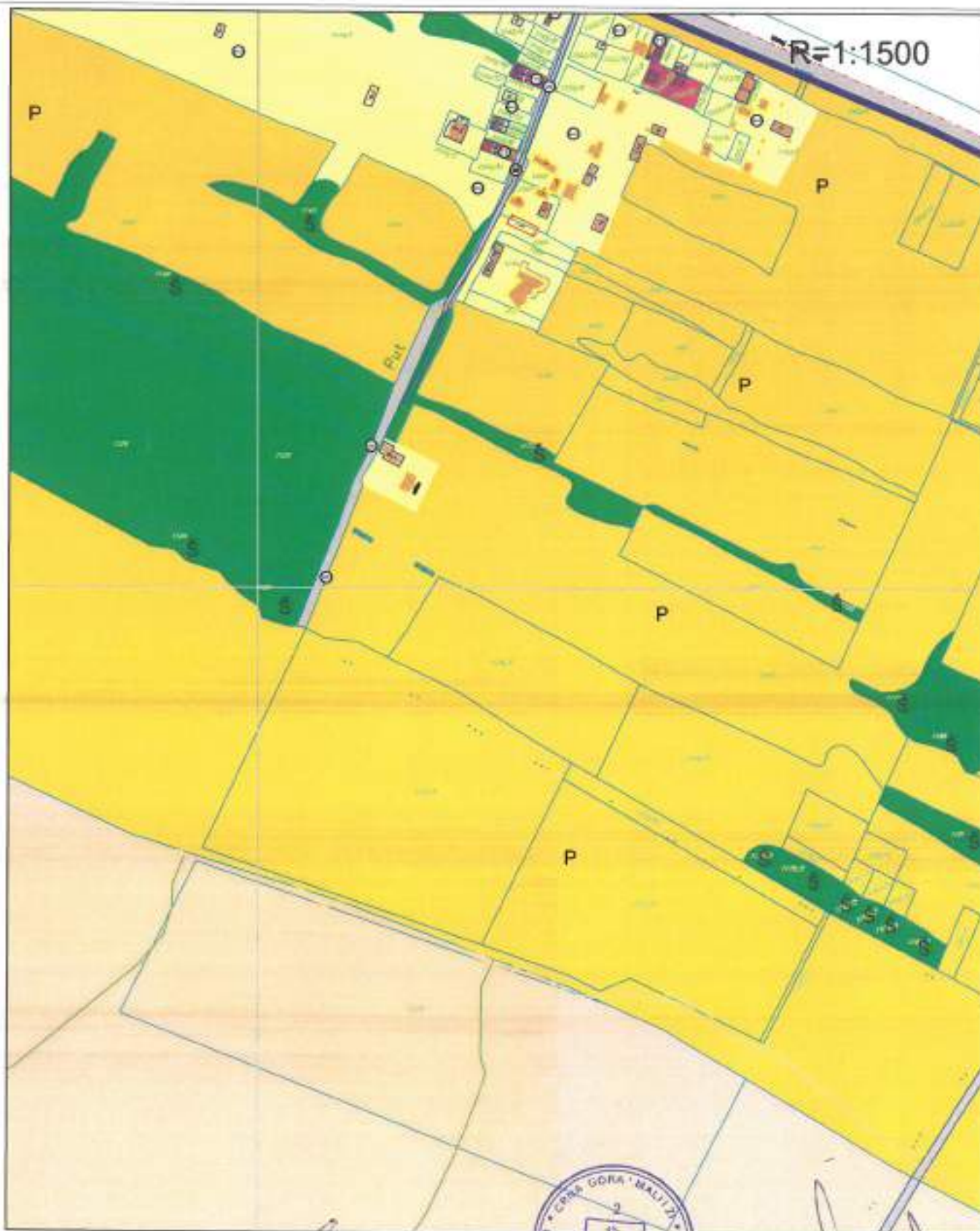


Poljane i livade



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža.

-Karta 08.Modul IV IV nova analiza



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



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P= 349.37 ha
	OBJEKTI - DOBAR BONITET
	OBJEKTI KOJI NISU U EVIDENCIJI NA SAJTU UPRAVE ZA NEKRETNINE
P+1	SPRATNOST OBJEKATA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJA ODMAKA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO

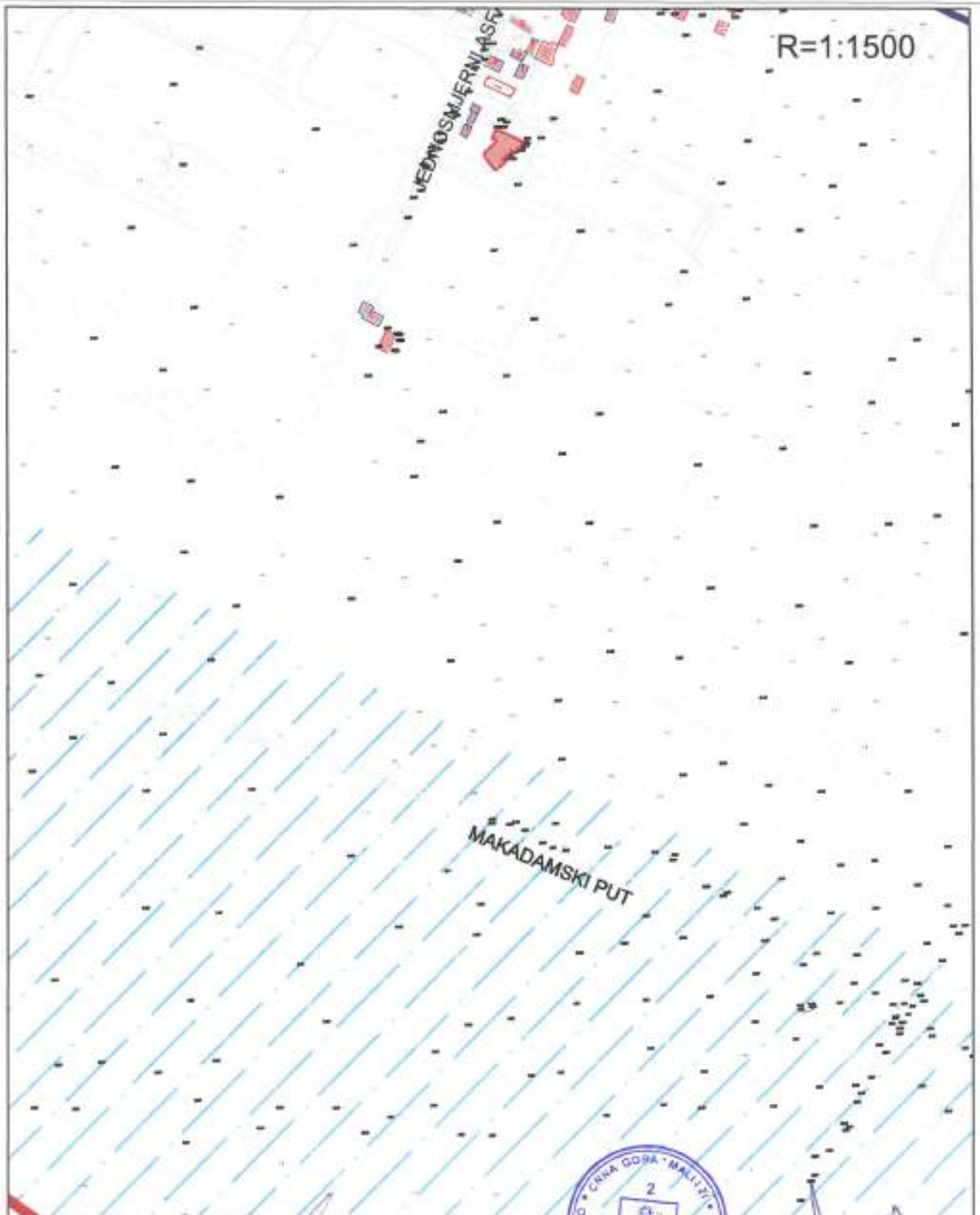
LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA TURIZAM - T3 VIKENDICE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
	ŠUMSKE POVRŠINE
	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža.

-Karta 09.Modul IV i V OKP



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



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA



GRANICA ZAHVATA DSL

$P \approx 349.37$ ha



GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA



LINIJA OBALE



LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP



REŽIMI - MORSKO DOBRO



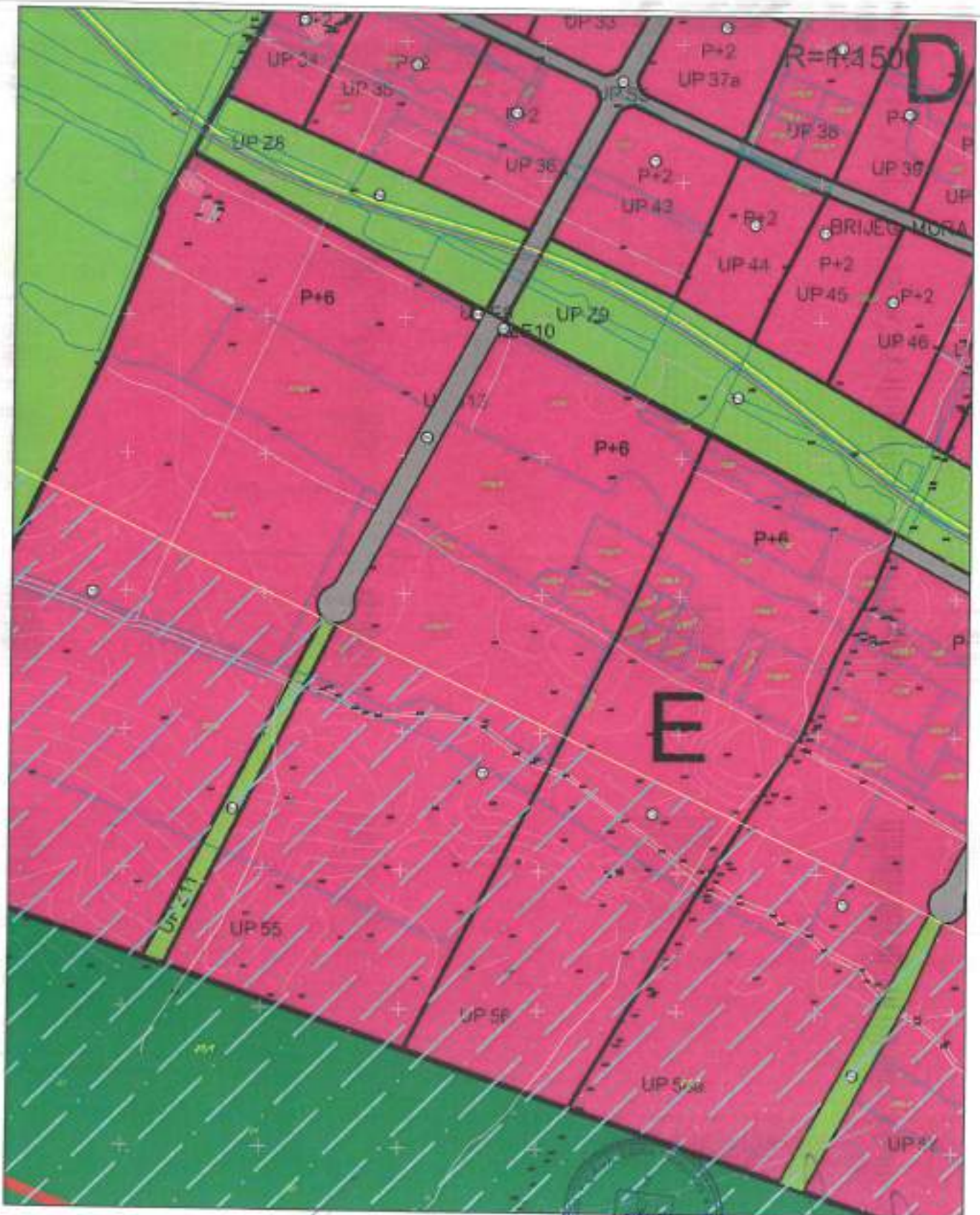
ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE



DONJA GRANICA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža-Karta 10.Namjena površine



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



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA TURIZAM TURISTIČKA NASELJA T2
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika plaža.

-Karta 11.Parcelacija



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



V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

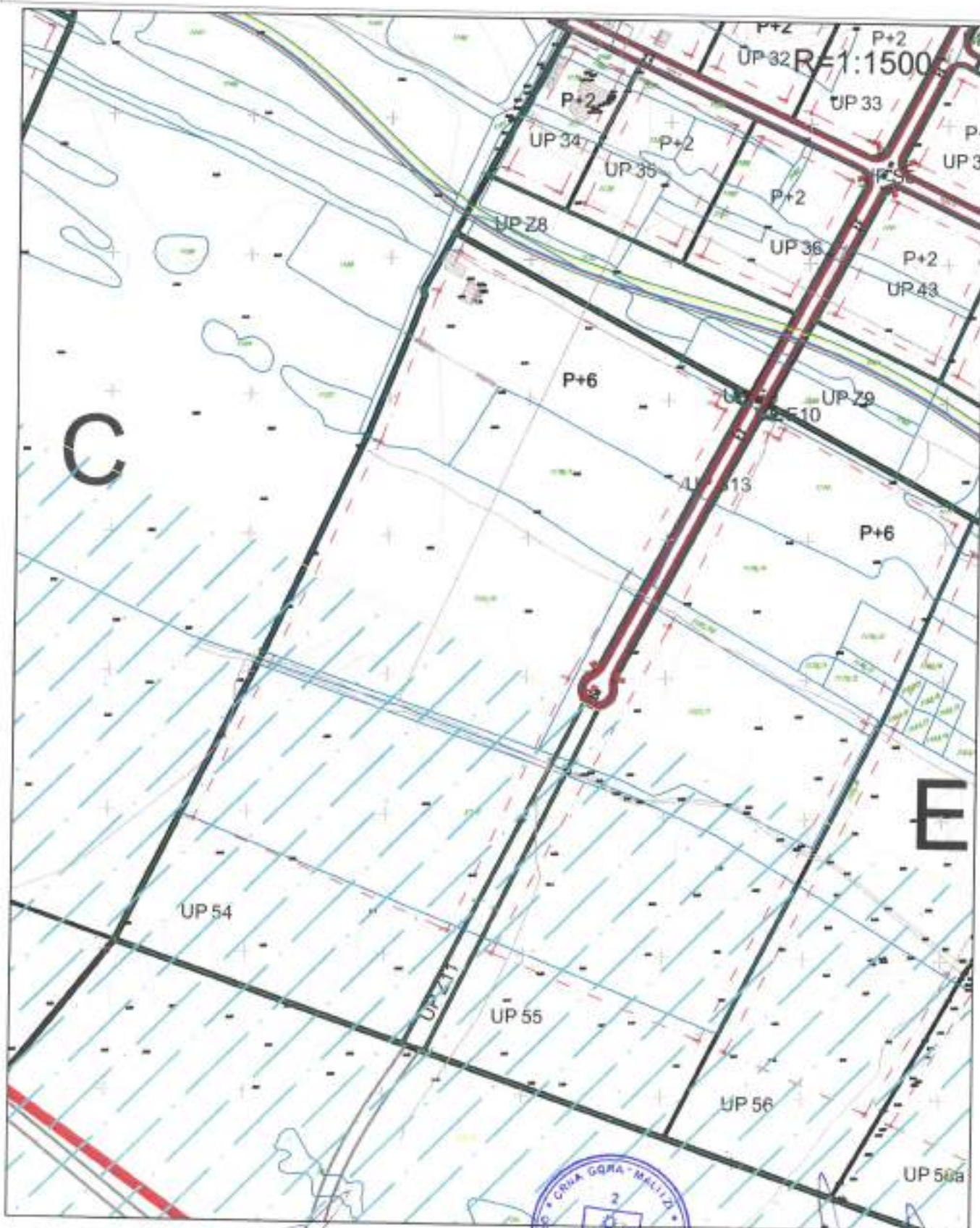
-  GRANICA ZAHVATA DSL
P≈ 349.31 ha
-  GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- A**
 OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1**
 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  TAČKE GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
-  DAŠČANA PROMENADA

PARCELACIJA

-  GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
-  LINIJA OBALE
-  LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
-  ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
-  DONJA GRANICA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika plaža-Karta 12.Regulacija i nivelacija



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



V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA



GRANICA ZAHVATA DSL

P≈ 349.31 ha



GRANICA URBANISTIČKE ZONE

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 1

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

01 ○

PRELOMNE TAČKE GRANICA RL

01 ○

PRELOMNE TAČKE GRANICA GL



GRAĐEVINSKA LINIJA - GL 1



REGULACIONA LINIJA



CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA
PROMENADA



DAŠČANA
PROMENADA



GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA



LINIJA OBALE



LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP

MD

REŽIMI - MORSKO DOBRO



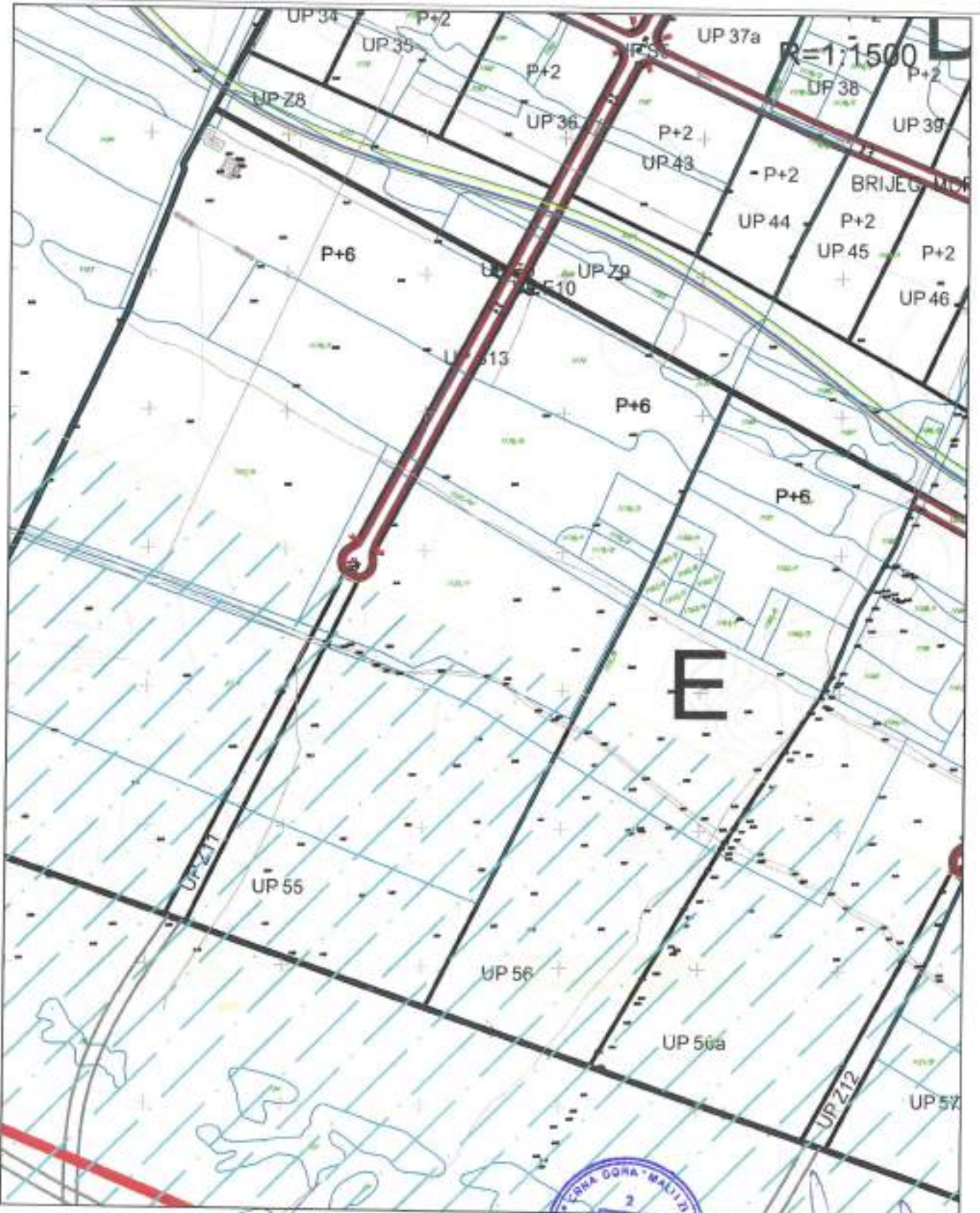
ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE



DOĐJA GRANICA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža-Karta 13.Saobraćaj











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



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P≈ 349.31 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	NAZIV SAOBRAĆAJNICE
	IVIČNJAK
	PJEŠAČKE POVRŠINE

 CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA

 DAŠČANA PROMENADA


 GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA


 LINIJA OBALE

 LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP

 MD

REŽIMI - MORSKO DOBRO

 ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

 DONJA GRANICA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika plaža-Karta 14.V i K



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



Dr. D. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.



GRANICA ZAHVATA DSL

P \approx 349.31 ha


GRANICA URBANISTIČKE ZONE

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

LEGENDA:

-  planirani vodovod
-  vodovod
-  planirana fekalna kanalizacija
-  planirana pumpna stanica za fekalnu kanalizaciju
-  planirana atmosferska kanalizacija
-  planirani separator



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža.

-Karta 15.Modul IV IV Postojeće EI.



R=1:1500

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



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA:



TS 10/0.4 kV



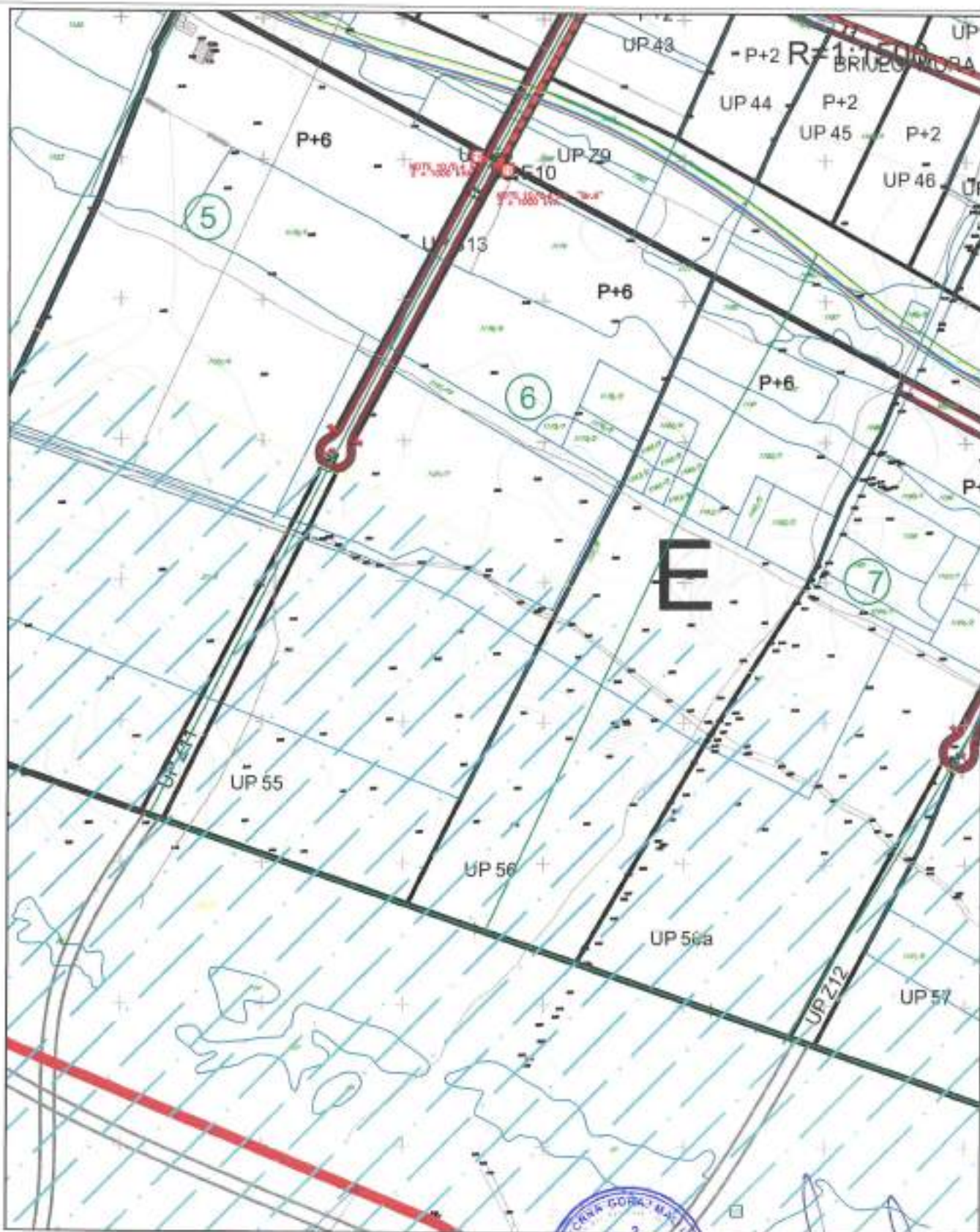
ELEKTROVOD 35 kV



GRANICE TRAFIO REONA



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža-Karta 16.Plan EE



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



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA:



PLANIRANA TRAFOSTANICA



ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI



ELEKTROVOD 10 kV



ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI



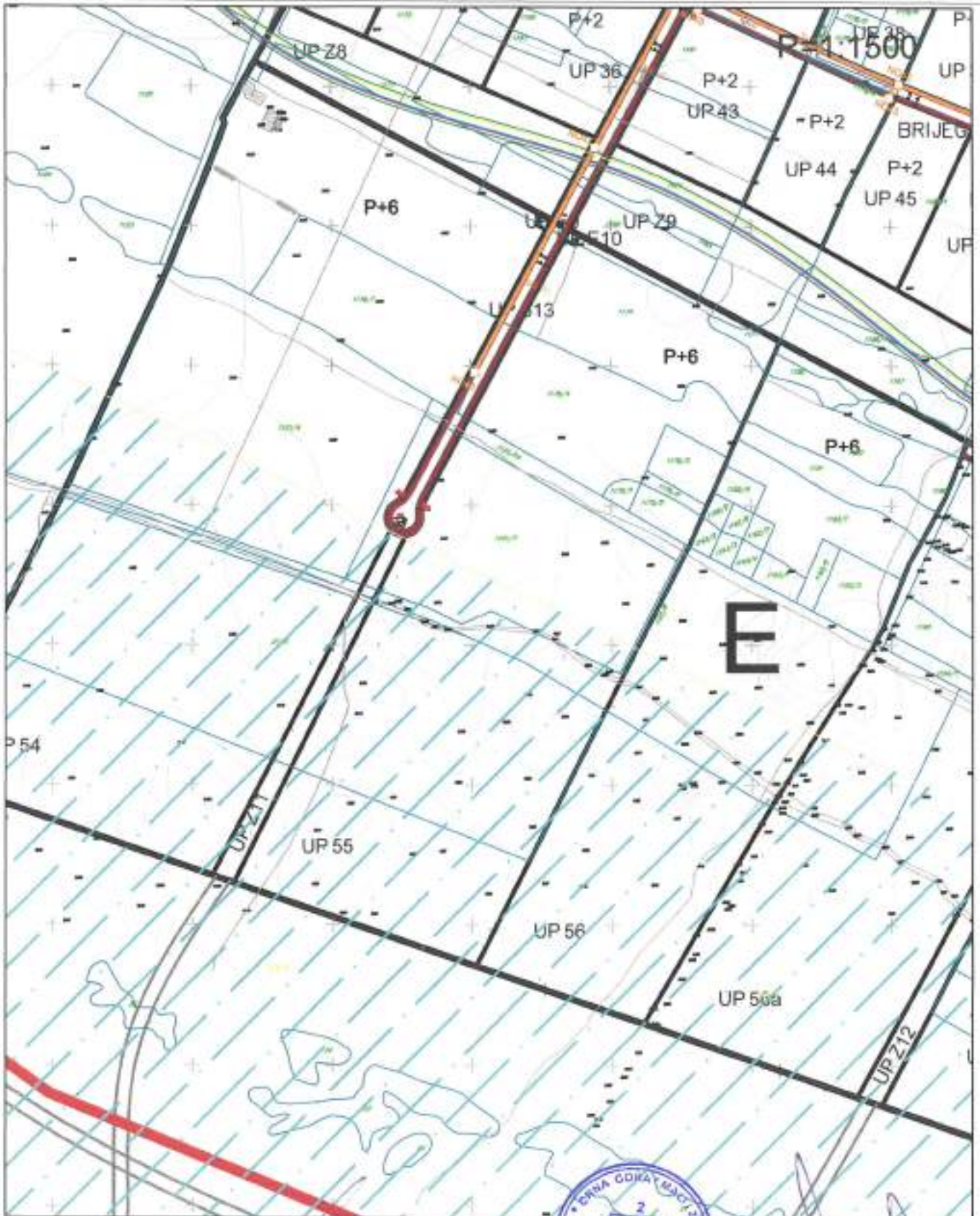
ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE



GRANICE TRAFORREONA



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika plaža-Karta 17.Plan TK



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



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA



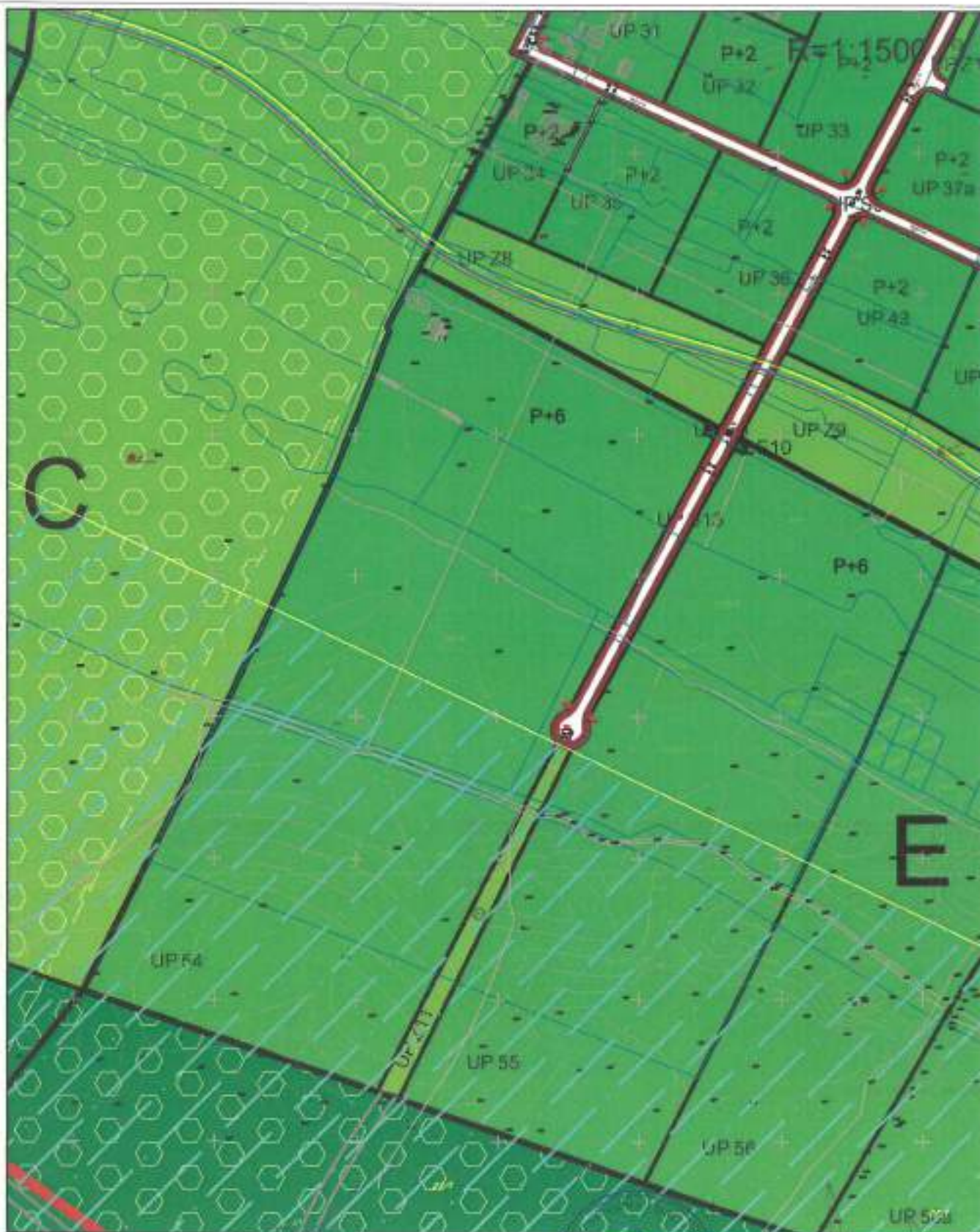
**TELEKOMUNIKACIONO OKNO
PLANIRANO NO01,...,NO71
PLANIRANA TK KANALIZACIJA
SA 3/4 PVC CIJEVI Ø110 MM**

A handwritten signature in blue ink, located to the left of the official stamp.



A handwritten signature in blue ink, located to the right of the official stamp.

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža-Karta 18..Modul IV i V PEJZAŽNA ARHITEKTURA



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



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE



PARK



PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERA I ZAŠTITE-OZELENJAVANJE



PJEŠAČKA ULICA



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

LINEARNO ZELENILO

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE



ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA



ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE



ZELENILO INFRASTRUKTURE



ZAŠTITNI POJAS

OSTALE POVRŠINE



VRIJEDNI DJELOVI NASELJA



TAČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PREDJELA



**PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-956-10895/2018

Datum: 11.12.2018

KO: DONJI ŠTOJ

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 SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-407/18 OD 05 12 2018 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4482 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilob
1121	7		7 65	04/02/2015	BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klasa VIŠE OSNOVA		22300	194,01
								22300	194,01

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
000000002128	JALIC GROUP LTD NIKOZIJA -DO STRANOG DRUŠTVA JALIC GROUP MONTENEGRO, PODGORICA MIJANOVIĆ BB - PODGORICA, PODGORICA	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1121	7			1	Pašnjak 4. klasa	01/04/2016 14:8	Morsko dobo
1121	7			2	Pašnjak 4. klasa	16/02/2015 13:24	Pravo službenosti Resenje 060-1746/14 od 29.12.2014 god -Pravo službenosti svakodopsnog vlasnika preko kat parc br 1178/5 i 1179/6 na osnovu Notarskog zapisa Ugovor o zasnivanje stvarne službenosti UZZ.Br.333/14 sacinjena pred Notarkom Brijanom Istanjaga iz Ulcinja dana 24.11.2014 god.
1121	7			3	Pašnjak 4. klasa	01/04/2016 14:15	Hipoteka Resenje 060-351/16 od 29.3.2016 god-Hipoteka I reda na osnovu Notarskog zapisa Ugovora o kontinuiranoj hipoteci UZZ.Br.145/16 od 23.3.2016 god pred Notarom Gizin Kalabresi iz Ulcinja u korist hipotekarnog povjerenca CKB AD Podgorica radi obezbjedjenja potraživanja do iznosa od 2.500.000,00 eura sa rokom do 31.12.2020 god na osnovu Ugovora o kreditu Br.950-88-2149 zaključen dana 21.3.2016 god u iznosu od 500.000,00 eura sa rokom vazenja 12 mjeseci i rokom dospijeća 12 mjeseci od dana aktivacije i Ugovora o utvrdjenom limitu Br.164 zaključen dana 17.3.2016 god u iznosu od 250.000,00 eura sa rokom 26 mjeseci od dana Ugovora o limitu.
1121	7			4	Pašnjak 4. klasa	01/04/2016 14:17	Zabrana otudjenja i opterećenja Resenje 060-351/16 od 29.3.2016 god-Hipoteka I reda na osnovu Notarskog zapisa Ugovora o kontinuiranoj hipoteci UZZ.Br.145/16 od 23.3.2016 god pred Notarom Gizin Kalabresi iz Ulcinja Zabrana otudjenja i opterećenja i stavna u zakus bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerenca CKB AD Podgorica radi obezbjedjenja potraživanja do iznosa od 2.500.000,00 eura sa rokom do 31.12.2020 god na osnovu Ugovora o kreditu Br.950-88-2149 zaključen dana 21.3.2016 god u iznosu od 500.000,00 eura sa rokom vazenja 12 mjeseci i rokom dospijeća 12 mjeseci od dana aktivacije i Ugovora o utvrdjenom limitu Br.164 zaključen dana 17.3.2016 god u iznosu od 250.000,00 eura sa rokom 26 mjeseci od dana Ugovora o limitu.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1121	7			5	Pašnjak 4. klase	01/04/2016 14:18	Zabljebno neposredne izvršnosti notarskog zapisa Rješenje 060.350/16 od 29.3.2016 god-Hipoteka I reda na osnovu Notarskog zapisa Ugovora o kontinuiranoj hipoteci UZZ.Br.145/16 od 23.3.2016 god pred Notarem Gzim Kalabrezi iz Ulcinja Zabljebno podvrzavanja neposrednom izvršenju u korist hipotekarnog povjerioca CKB AD. Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja do iznosa od 2.500.000,00 eura sa rokom do 31.12.2020 god na osnovu Ugovora o kreditu Br.950-88-2149 zaključen dana 21.3.2016 god u iznosu od 500.000,00 eura sa rokom važenja 12 mjeseci i rokom dospijeća 12 mjeseci od dana aktivacije i Ugovora o utvrdjenom limitu Br.164 zaključen dana 17.3.2016 god u iznosu od 250.000,00 eura sa rokom 26 mjeseci od dana Ugovora o limitu.
1121	7			6	Pašnjak 4. klase	28/11/2016 14:13	Hipoteka RIJEŠENJE 060.1775/16 OD 25.11.2016.G. - HIPOTEKA II REDA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CKB AD POGORICA NA OSNOVU NOTARSKOG ZAPISA ANEKSA UGOVORA O KONTINUIRANOJ HIPOTECI UZZ.BR.797/16 OD 24.11.2016.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA, RADI OBEZBEDJENJA POTRAZIVANJA OD KORISNIKA KREDITA „PLUS„ DOO PODGORICA IZ UGOVORA O KREDITU BR.964-88-50 OD 15.11.2016.G. U IZNOSU OD 862.500,00 EUR, MAKSIMALNO U IZNOSU OD 2.500.000,00 EUR, KAO I KAMATE, TRO SKOVA, PRINUDNOG IZVRŠENJA I DRUGIH POTRAZIVANJA, SA ROKOM OTPLATE OD 72 MESECA, ODNOSNO DO 31.12.2023.G.
1121	7			7	Pašnjak 4. klase	24/11/2016 14:16	Zabljebno neposredne izvršnosti RIJEŠENJE 060.1775/16 OD 25.11.2016.G. - ZABRANA OTUĐENJA, OPFERECENJA I DAVANJA POD ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CKB AD POGORICA NA OSNOVU NOTARSKOG ZAPISA ANEKSA UGOVORA O KONTINUIRANOJ HIPOTECI UZZ.BR.797/16 OD 24.11.2016.G. SACINJENIM PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA
1121	7			8	Pašnjak 4. klase	28/11/2016 14:18	Zabljebno neposredne izvršnosti notarskog zapisa RIJEŠENJE 060.1775/16 OD 25.11.2016.G. - NOTARSKI ZAPIS ANEKSA UGOVORA O KONTINUIRANOJ HIPOTECI UZZ.BR.797/16 OD 24.11.2016.G. SACINJEN PRED NOTAROM GZIMOM KALABREZIJE IZ ULCINJA.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).



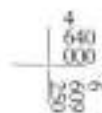
Nabojnik:

 Čaprić Dževdet



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradilo:



Opština
Službeno lice:

**PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-956-10896/2018.

Datum: 11.12.2018

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom promjeru 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 SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-407/18 OD 05 12 2018 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4542 - 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	Prilog
1121	10		7 65	08/02/2016	BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		2700	23.49
								2700	23.49

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
000000298386	DOO - „S PRESS +“, PODGORICA TUZI Tuzi	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1121	10			1	Pašnjak 4. klase	13/05/2016 10:35	Hipoteka RIJEŠENJE 060-561/16 OD 27.04.2016.G. I ZALOŽNA IZJAVA NOTARSKOG ZAPISA UZZ BR.280/16 SACINJENA PRED NOTAROM VUKICEVIC BRANISLAVOM IZ PODGORICE DANA 25.04.2016.G. U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVA BANKA CG PODGORICA, OD KORISNIKA KREDITA „S PRESS+“, DOO PODGORICA U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA, MAKSIMALNI ROK IZNOSI 24 MJESECI. KAO I SVA DRUGA POTRAZIVANJA KOJA PROISTICU IZ UGOVORA O LIMITU FINANSIRANJA BR.17-01/1217 OD 21.04.2016.G. TE NAKNADE I TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE, SUDSKE ILI VANUSDSKE PRIRODE, KOJE MOGU NASTATI IZ PREDMETNOG UGOVORA I OVE ZALOŽNE IZJAVE.
1121	10			2	Pašnjak 4. klase	13/05/2016 10:37	Zabrzna oduzeta i opterećenja RIJEŠENJE 060-561/16 OD 27.04.2016.G. - BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA
1121	10			3	Pašnjak 4. klase	13/05/2016 10:39	Zabilježba neposredne izvršivosti notarskog zapisa RIJEŠENJE 060-561/16 OD 27.04.2016.G. I NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.280/16 OD 25.04.2016.G. SACINJEN PRED NOTAROM VUKICEVIC BRANISLAVOM IZ PODGORICE
1121	10			4	Pašnjak 4. klase	04/04/2017 10:35	Hipoteka Rešenje 060-371/17 od 31.3.2017 god Hipoteka na osnovu zalozne izjave Notarskog zapisa UZZ.Br.207/17 od 22.3.2017 god sacinjen pred Notarom Vukovic Branislava iz Podgorice u korist hipotekarnog povjerioca Prve Banke CG Podgorica od klijenata „S PRESS D.O.O., Podgorica - Ugovor o limitu finansiranja Br.17-01/868 od 17.3.2017 god prema uslovima i rokovima iz tog Ugovora kao i troškova koji nastanu u vezi sa prinudnom naplatom ili drugih troškova u vezi sa tom Ugovorom ili osim zaloznom izjavom potvrđen iznos limita o finansiranju obezbodjen ovom hipotekom iznos 450.000,00 dok maksimalni rok iznosi 24 mjeseci zalozna izjava dana radi obezbođenja glavnim i svih spornih potraživanja hipotekarnog

Datum i vrijeme štampe: 11.12.2018. 09:22:22

1 / 2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
							<p>posjednika.</p> <p>– Ugovor o kreditu Br. 04-420-3100097.4 od 17.3.2017 god prema uslovima i rokovima iz tog Ugovora kao i troškova koji nastanu u vezi sa primadnom naplatom ili drugih troškova u vezi sa tim Ugovorom ili ovom zaloznom izjavom potvrđen iznos kredita obezbedjen hipotekom iznosi 2.550.000,00 eura sa rokom otplate 48 mjeseci i kamatnom stopom 6,5% zalozna izjava data radi obezbedjenja glavnom i svih spornih potraživanja hipotekarnog posjednika.</p>
1121	10			5	Pašnjak 4. klase	04/04/2017 10:36	<p>Zabranu otudjenja i opterećenja Rješenje 060-371/17 od 31.3.2017 god ZABRANA otudjenja i opterećenja bez pisane saglasnosti na osnovu zalozne izjave Notarskog zapisa UZZ.Br.207/17 od 22.3.2017 god sacinjen pred Notarom Vekcevic Branislava iz Podgorice u korist hipotekarnog posjednika Prve Banke CG Podgorica od klijenata „S PRES D.O.O., Podgorica“.</p> <p>– Ugovor o limitu finansiranja Br.17-01/868 od 17.3.2017 god prema uslovima i rokovima iz tog Ugovora kao i troškova koji nastanu u vezi sa primadnom naplatom ili drugih troškova u vezi sa tim Ugovorom ili ovom zaloznom izjavom potvrđen iznos limita o finansiranju obezbedjen ovom hipotekom iznos 450.000,00 dok maksimalni rok iznosi 24 mjeseci zalozna izjava data radi obezbedjenja glavnom i svih spornih potraživanja hipotekarnog posjednika.</p> <p>– Ugovor o kreditu Br. 04-420-3100097.4 od 17.3.2017 god prema uslovima i rokovima iz tog Ugovora kao i troškova koji nastanu u vezi sa primadnom naplatom ili drugih troškova u vezi sa tim Ugovorom ili ovom zaloznom izjavom potvrđen iznos kredita obezbedjen hipotekom iznosi 2.550.000,00 eura sa rokom otplate 48 mjeseci i kamatnom stopom 6,5% zalozna izjava data radi obezbedjenja glavnom i svih spornih potraživanja hipotekarnog posjednika.</p>

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Načelnik:

[Signature]

Čaprići Dževdet





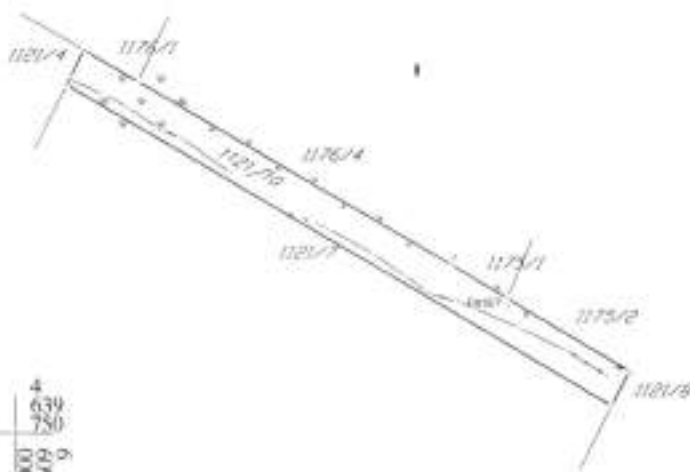
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
640
000
000
609
9

4
640
000
000
609
9



4
640
000
000
609
9

4
640
000
000
609
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Overjava
Službeno lice:

**PODRUČNA JEDINICA
 ULCINJ**

Broj: 108-956-10894/2018

Datum: 11.12.2018

KO: DONJI ŠTOJ

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 SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-407/ 18 OD 05 12 2018 GOD, ULCINJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2018 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
27	1		10 41		VELIKA PLAŽA	Pašnjak 5. klase PRAVNI PROPIS		2678760	23305,21
27	1		10 41		VELIKA PLAŽA	Pašnjak 4. klase PRAVNI PROPIS		144400	1256,28
								2823160	24561,49

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
618400000307	SVOJINA CRNE GORE PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
618400000308	VLADA CRNE GORE PODGORICA PODGORICA Podgorica	Raspolažanje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
27	1			1	Pašnjak 5. klase	0:0	Morsko dobro
27	1			1	Pašnjak 4. klase	0:0	Morsko dobro
27	1			2	Pašnjak 4. klase	0:0	Zabilježba postupka Zabilježba postupka Rešitacija u korist Pajović Novaka i drugi Reše.Br:954-158908g od 05.11.2008g.
27	1			2	Pašnjak 5. klase	03/12/2008 0:0	Zabilježba postupka Zabilježba postupka Rešitacija u korist Pajović Novaka i drugi Reše.Br:954-158908g od 05.11.2008g.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).



Načelnik:

Čaprići Dževdet