



Handwritten mark

**Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT**
**Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm**

Br./ Nr.:05-332/21-338/2
Ulcinj / Ulqin, 08.07. 2021. god.

Mirović M. Vladimir

Bar
Popa Dukljanina 2A.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/21-338/2 od 08.07.2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni D na urbanističkoj parceli broj 11, u skladu sa smjernicama Državne Studije lokacije "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža, Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:

- 1x Imenovanom
- 1x Urbanističko - građevinskoj inspekciji
- 1x U spise predmeta
- 1x Arhivi



V.D. SEKRETAR-a,
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

Handwritten signature of Muhamed Muharemović

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-332/21-338/2 Ulcinj / Ulqin, 08.07. 2021. god.</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 53 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/2020), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ , br. 24/10 i 33/14) i Državne Studije lokacije Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža („Sl.list CG“ br.74/18 od 21.11.2018.godine), na zahtjev Mirović M. Vladimir, broj 05-332/21-338/1 od 05.07.2021.godini, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni D urbanistička parcela broj 11, na katastarskih parcelama odnosno dijelovima katastarskih parcela broj 67/4, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/10, 16/12, 16/18, 17/2, 30/2, 67/1, 67/7, 126/1, 126/2, 126/4, 127/1, 127/2, 127/3, 127/4, 128/1, 128/3, 129, 130, 131, 132/1, 132/2, 132/3, 132/4 i 133 KO Donji Štoj u zahvatu Državne Studije lokacije Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža, Opština Ulcinj</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p><i>Mirović M. Vladimir</i></p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Po karti br.11 “Modul I namjena postojeća”; katastarske parcele broj 67/4, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/10, 16/12, 16/18, 17/2, 30/2, 67/1, 67/7, 126/1, 126/2, 126/4, 127/1, 127/2, 127/3, 127/4, 128/1, 128/3, 129, 130, 131, 132/1, 132/2, 132/3, 132/4 i 133 KO Donji Štoj, i izgrađeni objekti, prikazani kao površine za turizam.</p> <p>Po karti br.11 “Modul I namjena postojeća” na katastarskim parcelama broj 16/4, 126/1, 126/2, 127/1, 130, 131, 132/ i 132/2, KO Donji Štoj, prikazani postojeći izgrađeni objekti.</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	<p>Uslovi u pogledu planirane namjene:</p> <p><u>POVRŠINE ZA TURIZAM – TURISTIČKA NASELJA T2</u></p> <p>Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:</p> <p>1. za smještaj turista: turistička naselja (T2).</p> <p>2. za pružanje usluga ishrane i pića.</p> <p>Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:</p> <p>- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca).</p> <p>Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).</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%.

Prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1).

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.

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 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

	<p>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.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>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.</p> <p>Urbanistička parcela br. 11 u zoni „D“: Državnom Studijom lokacije “Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I” – Velika plaza, od katastarskih parcelama odnosno dijelova katastarskih parcela broj 67/4, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/10, 16/12, 16/18, 17/2, 30/2, 67/1, 67/7, 126/1, 126/2, 126/4, 127/1, 127/2, 127/3, 127/4, 128/1, 128/3, 129, 130, 131, 132/1, 132/2, 132/3, 132/4 i 133 KO Donji Štoj, formirana je urbanistička parcela br. 11 u zoni „D“, površine od 154.236,34m² .</p> <p>Kordinatne tačke urbanističke parcele br.11 zona D:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. X=6603984.03 Y=4641673.11 2. X=6603987.63 Y=4641699.43 3. X=6603978.75 Y=4641702.11 4. X=6603981.09 Y=4641709.81 5. X=6603950.96 Y=4641719.15 6. X=6603862.30 Y=4641746.51 7. X=6603972.24 Y=4642101.89 8. X=6603984.03 Y=4641673.11 9. X=6603987.63 Y=4641699.43 10. X=6603978.75 Y=4641702.11 11. X=6603981.09 Y=4641709.81 12. X=6603950.96 Y=4641719.15 13. X=6603862.30 Y=4641746.51 14. X=6603972.24 Y=4642101.89 15. X=6603737.26 Y=4641813.49 16. X=6603735.72 Y=4641817.36 17. X=6603735.21 Y=4641817.78 18. X=6603724.52 Y=4641814.85 19. X=6603714.98 Y=4641812.33 20. X=6603693.75 Y=4641809.35 21. X=6603694.82 Y=4641801.37 22. X=6603686.89 Y=4641800.31 23. X=6603685.84 Y=4641808.24 24. X=6603647.51 Y=4641802.85 25. X=6603673.87 Y=4641507.76 26. X=6603597.05 Y=4641793.89 27. X=6603528.39 Y=4641775.42 28. X=6603530.99 Y=4641765.78

29.X=6603521.00 Y=4641765.45
30.X=6603523.53 Y=4641686.40
31.X=6603542.62 Y=4641669.86
32.X=6603630.06 Y=4641688.65
33.X=6603678.52 Y=4641699.83
34.X=6603677.97 Y=4641702.47
35.X=6603685.72 Y=4641709.79
36.X=6603676.12 Y=4641623.34
37.X=6603673.70 Y=4641623.24
38.X=6603665.49 Y=4641621.80
39.X=6603663.27 Y=4641626.99
40.X=6603651.75 Y=4641620.79
41.X=6603647.22 Y=4641639.09
42.X=6603621.50 Y=4641646.21
43.X=6603596.56 Y=4641647.87
44.X=6603570.91 Y=4641641.63
45.X=6603582.10 Y=4641595.64
46.X=6603582.45 Y=4641594.21
47.X=6603660.99 Y=4641545.26
48.X=6603641.64 Y=4641507.94
49.X=6603649.25 Y=4641509.06
50.X=6603654.93 Y=4641512.26
51.X=6603659.67 Y=4641516.78
52.X=6603663.60 Y=4641521.48
53.X=6603664.56 Y=4641520.83
54.X=6603658.70 Y=4641468.76
55.X=6603658.11 Y=4641463.23
56.X=6603647.78 Y=4641370.95
57.X=6603647.01 Y=4641364.06
58.X=6603241.28 Y=4639506.32
59.X=6603919.13 Y=4641282.93
60.X=6603924.71 Y=4641308.21
61.X=6603937.42 Y=4641368.02
62.X=6603943.03 Y=4641403.53
63.X=6603952.99 Y=4641466.00
64.X=6603957.50 Y=4641494.75
65.X=6603962.75 Y=4641520.98
66.X=6603964.39 Y=4641521.13
67.X=6603966.85 Y=4641525.36
68.X=6603969.49 Y=4641548.42
69.X=6603972.61 Y=4641577.21
70.X=6603974.54 Y=4641595.26
71.X=6603980.42 Y=4641650.52
72.X=6603982.46 Y=4641667.25
73.X=6603983.11 Y=4641670.66
74.X=6603984.03 Y=4641673.11

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 11 u zoni „D“. 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 obezbijedi površina zelenih i otvorenih površina po ležaju, istaknuta u tabeli Urbanističkih parametara;
- Maksimalnu spratnost i visinu objekata.

Prema Državnom Studijom lokacijom "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža, u okviru **urbanističke parcele br. 11 u zoni „D“**, planirana je izgradnja **turističkog naselja T2 (ili Hotela T1)**, sa sledećim planskim pokazateljima:

Zona D

Planski parametri;

Urbanistička parcela (broj) / zona	UP 11 / Zona D
Površina urbanističkih parcela (m2)	154.236,34
Površina urbanističkih parcela (ha)	15,42
Namjena	T2 - turističkog naselja
Max spratnost objekta	P+10
Max indeks zauzetosti	0,25
Max bruto površina pod objektom (m2)	38.559,09
Max indeks izgrađenosti	0,70
Max bruto gradjevinska površina (m2)	107.965,44
Max površina zelenih i otvorenih površina na UP (m2)	92.541,80
Zelenih i otvorenih površina / ležaju (m2)	80,00
Max broj ležaja	1.320
Max broj stanovnika	/
Broj zaposlenih	427

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 rijesi 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 15. "Regulacija i nivelacija i".

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).

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.

Visinska regulacija

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

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte u zoni D, u namjeni Površine za turizam – T2 – UP.11 - (jedanaest nadzemnih etaža - P+10).

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 15 "Nivelacija i Regulacija".

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.

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.

Sprat je etaža iznad prizemlja.

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:

- za objekte u zoni D, u namjeni Površine za turizam – T2 – UP11 (jedanaest nadzemnih etaža - P+10 – 52 m).

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m

- za poslovne etaže do 4.5 m. Prizemlje može biti 6m visoko, zbog zahtjeva mogućih turističkih sadržaja.

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. Zelene i otvorene površine (platoi, bazeni, sportski tereni, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije) ne ulaze u obračun BRGP objekata.

U planskom dokumentu je definisana **minimalna površina zelenih i otvorenih površina**, koja predstavlja minimum koji je neophodan, međutim, konačna površina zelenih i otvorenih površina direktno zavisi i od broja ležaja. **Obavezan uslov za buduća turistička naselja i hotele je da na svaki ležaj mora da se obezbijedi**

određen površina zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli, što je definisano u tabeli urbanističkih parametara.

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

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 15 +. "Regulacija I nivelacija".

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

Regulaciona linija

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

Regulaciona linija razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

Kordinatne tačke regulacione linije:

X=6603641.64 Y=4641507.94

X=6603660.99 Y=4641545.26

X=6603582.37 Y=4641594.54

X=6603523.53 Y=4641686.40

X=6603521.00 Y=4641765.45

X=6603531.00 Y=4641765.77

X=6603528.38 Y=4641775.42

X=6603597.05 Y=4641793.89

X=6603673.56 Y=4641509.50

X=6603647.51 Y=4641802.85

X=6603685.79 Y=4641808.23
X=6603693.75 Y=4641809.35
X=6603714.98 Y=4641812.33
X=6603735.16 Y=4641817.77
X=6603735.72 Y=4641817.36
X=6603737.26 Y=4641813.49
X=6603972.11 Y=4642101.65
X=6603861.60 Y=4641746.72
X=6603876.82 Y=4641742.02
X=6603950.96 Y=4641719.15
X=6603981.09 Y=4641709.82
X=6603988.73 Y=4641707.45

Građevinska linija

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

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama takođe koordinatnim tačkama.

Kordinatne tačke građevinske linije:

1. X=6603859.06 Y=4641737.04
2. X=6603972.25 Y=4642101.91
3. X=6603730.49 Y=4641806.11
4. X=6603706.03 Y=4641802.17
5. X=6603648.39 Y=4641792.89
6. X=6603599.65 Y=4641784.24
7. X=6603530.99 Y=4641765.77
8. X=6603533.38 Y=4641691.09
9. X=6603545.40 Y=4641680.69
10. X=6603669.20 Y=4641707.94
11. X=6603698.66 Y=4641735.80
12. X=6603685.35 Y=4641615.91
13. X=6603677.09 Y=4641611.33
14. X=6603672.80 Y=4641608.95
15. X=6603667.96 Y=4641616.97
16. X=6603658.73 Y=4641611.24
17. X=6603657.15 Y=4641614.23
18. X=6603644.77 Y=4641607.33
19. X=6603638.92 Y=4641631.01
20. X=6603619.82 Y=4641636.30
21. X=6603597.43 Y=4641637.79
22. X=6603582.99 Y=4641634.28
23. X=6603591.20 Y=4641600.54
24. X=6603674.12 Y=4641548.86
25. X=6603663.97 Y=4641425.72
26. X=6603924.33 Y=4641357.41
27. X=6603954.41 Y=4641530.26
28. X=6603957.38 Y=4641530.53
29. X=6603977.67 Y=4641700.41

	<p>30. X=6603870.15 Y=4641733.61</p> <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>Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).</p> <p>Podzemna građevinska linija (GL 0) 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>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Konstrukcija objekta</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>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. <p>Zaključci preporuka za seizmičko projektovanje</p> <ul style="list-style-type: none"> - Područje Velike plaže predstavlja dio Crne Gore koji ima najizraženiji seizmički hazard, i to zbog dvije činjenice: <ul style="list-style-type: none"> a. 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 b. 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 primijeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja.

9

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 spriječavaju 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”);

- Definisane objekte, 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 spontanijih 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 dezinacija

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 dezinacija

- 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.

10 .

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Pejzažna arhitektura

- Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao i prije izradi idejno arhitektonskog 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. Detaljna studija predjela dina mora dobiti saglasnost Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

- Na djelovima parcela na kojima se nalazi borova šuma nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata do izrade pejzažne taksacije postojećeg zelenila sa laboratorom 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 i ostale otvorene površine unutar turističkog kompleksa moguće je projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla, kao i od poroznih prirodnih materijala.

- S obzirom da se radi o površinama visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz uvažavanje smjernica iz prethodno urađenih detaljnih studija predjela kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg identiteta i karaktera predjela kao i biodiverziteta na lokaciji.

- 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 70% 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.

- za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100m

2 zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo I rekreacija). U zonama D i E, odnosno za dio postojeće hotelske grupacije odnos između broja ležaja i površine zelenih površina u okviru turističkog naselja ili kompleksa hotela, definisan sa 80 m² zelene površine na svaki ležaj.

- 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.

- otvorene 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 pejzažnoarhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno

	<p>predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima;</p> <ul style="list-style-type: none"> - za ozelenjavanje u zoni hotela koristit autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima; - ograničiti broj spartova turističkih objekat (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, uključuje obaveznost izrade Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima). <p>a) Autohtona vegetacija</p> <p>Quercus ilex, Fraxinus ornus, 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.</p> <p>NATURA 2000 habitata na Velikoj ulcinjskoj plaži uključujući Adu Bojanu</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) <p>b) Alohtona vegetacija</p> <p>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, Cordyline sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis itd.</p>
11 .	<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 dugim aktivnostima na kopnu i vodi, ukoliko se naiđe na nalaze od arheološkog značaja, slučajni pronalazač dužan je da:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;

	<p>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;</p> <p>3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;</p> <p>4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.</p> <p>Pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.</p> <p>Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) komisijski 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>
12 .	<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 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> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjenje pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).</p>

13 .	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16 .	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 (depandanse, 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>
17 .	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.</p> <p>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.</p> <p>U toku izgradnje objekata na gradilištu obavezno odvojeno prikupljati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - šut i drugi sličan građevinski otpad, - opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža) . <p>Upravljanje ostalim vrstama otpada vršiće se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom koji opština donosi, u skladu sa Zakonom.</p>

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Izgradnja 10 kV kablovske mreže

Izvode i nove dionice između TS 10/0,4 kV izvesti sa 3 x XHE 49 A, 240 mm², 20 kV (prenosne moći 7,96 MVA).

Preporučuje se polaganje jednožilnih kablova u trouglastom snopu.

Na kraćim dionicama dozvoljeno je i polaganje u horizontalnoj ravni na međusobnom razmaku 70 mm.

Snop se formira provlačenjem kablova kroz odgovarajuću matricu pri odmotavanju sa tri kalema. Formirani snop se na svakih 1 do 2 m omotava obujmicom, samoljepljivom trakom itd.

Međusobni razmak više energetskih kablova (višežilnih, odnosno kablovskih snopova tri jednožilna kabla) u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne smije da bude manji od 70 mm pri paralelnom vođenju odnosno 2 m pri ukrštanju.

Da se obezbijedi da se u rovu sa više energetskih kablova (višežilni, odnosno kablovski snopovi tri jednožilna kabla) kablovi međusobno ne dodiruju, između kablova može da se cijelom dužinom trase postavi niz opeka, koje se polažu nasatice na međusobnom razmaku od 1m.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu dubine 0,8 m, a na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi) kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Dozvoljeno je pojedinačno provlačenje jednožilnog kabla kroz cijev od neferomagnetnog materijala, pod uslovom da cijev nije duža od 20 m.

Kroz čeličnu cijev dozvoljeno je provlačenje snopa koga čine jednožilni kablovi sve tri faze.

Nakon polaganja, a prije zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbijediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla, u skladu sa zakonskim odredbama. Na grafičkom prikazu trase kabla treba označiti tip i presjek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mjesta njegovog ukrštanja, približavanja ili paralelnog vođenja sa drugim podzemnim instalacijama, mjesta ugrađenih kablovskih spojnica, mjesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cijevi (otvora) itd.

Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe-Zn 25 x 4 mm.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, opromjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl.

Prije izvođenja radova pribaviti katastre podzemnih instalacija i u tim slučajevima otkopavanje kabla vršiti ručno.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštnim mjerama omogućiti odvijanje pješackog i motornog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganja kablova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Investitori su dužni da obezbijede projektну dokumentaciju za izvođenje dionica kablovskih 10 kV vodova, kao i da obezbijede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbijede 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.

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 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 izvođenja 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. Primjeniti 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 izvođenje instalacije osvjetljenja, kao i da obezbijede tehničku kontrolu tih projekata.

Izgradnja spoljnog osvjetljenja

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

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 000 4 x 25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvetljenje i PP 00 3(4) x 16mm²; 0,6/1 kV za osvetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

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

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, 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 osvjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25 x 4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica.

Obezbijediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbijediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbijediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

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

Investitori su dužni da obezbijede projektnu dokumentaciju za izvođenje instalacije osvjetljenja, kao i da obezbijede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbijede 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 osvjetljenje 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 osvjetljavanje 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 sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetranjem i sl.

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.

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 energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

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.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Termotehničke instalacije

Kao energetske 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).

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 iskorišćenja otpadne energije.

Pored ovoga za manje hotele je za grijanje santilarne vode povoljna ugradnja solarnih panela, što doprinosi značajnoj uštedi električne energije.

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 iskorišćenje otpadne energije i do 100%, što doprinosi značajnoj uštedi.

	<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) enerije. U principu za 1kW električne energije moguće je dobiti u prosjeku 3kW toplone (rashladne) energije.</p>
17.1.	<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 CEDIS-a.</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, - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST- CEDIS 10/0,4 kV.
	<p>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA</p> <p><u>Vodovod</u></p> <p>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.</p> <p>Vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom duž planiranih saobraćajnica, cjevovode hidraulički dimenzionisati prema časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata.</p> <p><u>Fekalna kanalizacija</u></p> <p>Za sistem kanalizacije prihvaćen je razdjelni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosferske kanalizacije.</p> <p>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.</p> <p>U novoplaniranim turističkim zonama se podrazumeva 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.)</p> <p>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).</p> <p><u>Atmosferska kanalizacija</u></p> <p>Budući da su planirane 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.</p>

Opšti zajednički uslovi

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

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, strukturno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju (PP) polipropilenske punozidne cijevi ili (PVC) polivinilhloridskih 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 vodvodne 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 vodvodne mreže potrebno predvidjeti mrežu prema odgovarajućoj propusnoj moći ili minimalno 100 mm zbog protivpožarne zaštite;
- prilikom dimenzionisanja vodvodne 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 zauljene i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijente
- upojne bunare
- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodvodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodvodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5 m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodvodne 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.

	<p>- 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;</p> <p>- Na osnovu ovih urbanističko tehničkih uslova investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), 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 Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekat.</p> <p>Napomena: Za sve što nije definisano u uslovima primjenjivaće se uslovi i smjernice koji su dati PUP-om opštine Ulcinj.</p>																								
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu																								
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog DOO „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>																								
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu																								
	<p>SAOBRAĆAJ</p> <p>Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su na prilogu "SAOBRAĆAJ".</p> <p>Sve ulice unutar kompleksa su pod režimom dvosmjernog kretanja vozila, sa zabranom parkiranja na kolovoznoj traci. Parkiranje je dozvoljeno samo na za to posebno urađenim i obilježenim površinama.</p> <p>Sve saobraćajnice moraju biti označene, regulisane saobraćajnom signalizacijom.</p> <p>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.</p> <p>Parkiranje</p> <p>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.</p> <p>S obzirom na namjenu površina, plan je urađen tako da se broj automobila i operativnih saobraćajnih površina svede na mogući funkcionalni minimum.</p> <p>Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti:</p> <table border="0"> <tr> <td>Namjena</td> <td>Optimalan broj</td> <td>PM</td> </tr> <tr> <td>- Stanovanje</td> <td>(1000m²)</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>- proizvodnja</td> <td>(1000m²)</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>- poslovanje</td> <td>(1000m²)</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>- trgovina</td> <td>(1000m²)</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>- hoteli</td> <td>(1000m²)</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>- restorani</td> <td>(1000m²)</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>- sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca).....</td> <td></td> <td>18</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.</p> <p>Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sljedeće elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - širina rampe po pravcu min. 2,75 m; - slobodna visina garaže min 3,00 m; 	Namjena	Optimalan broj	PM	- Stanovanje	(1000m ²)	11	- proizvodnja	(1000m ²)	15	- poslovanje	(1000m ²)	22	- trgovina	(1000m ²)	44	- hoteli	(1000m ²)	5	- restorani	(1000m ²)	85	- sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca).....		18
Namjena	Optimalan broj	PM																							
- Stanovanje	(1000m ²)	11																							
- proizvodnja	(1000m ²)	15																							
- poslovanje	(1000m ²)	22																							
- trgovina	(1000m ²)	44																							
- hoteli	(1000m ²)	5																							
- restorani	(1000m ²)	85																							
- sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca).....		18																							

	<ul style="list-style-type: none"> - dimenzije PM min. 2,5 x 5m; - širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m; - podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivene. <p>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 2,5 x 5,0 m sa oivičenjem.</p> <p>Pješački saobraćaj</p> <p>Prelaze preko ulica unutar kompleksa obezbijediti odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom (vertikalnom I horizontalnom).</p>
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	/
	<p>TELEKOMUNIKACIONA MREŽA</p> <p>U skladu sa preporukama iz prethodno urađenih planova, kao i preporukama nadležne Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, porebno je voditi računa o sljedećem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Takođe, potrebno je voditi računa o sljedećem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da se elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapređenje 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 širokopojasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih), - da se planirani kapaciteti (objekti, kanalizacija i antenski stubovi) predvide za mogućnost korišćenja od strane više operatora. <p>Ukupna dužina planirane elektronske komunikacione kanalizacije sa 6 PVC cijevi 110 m, unutar zone ovog DSLa iznosi 280 m, sa 4 PVC cijevi 110 mm iznosi oko 4555 metara, a sa 3 PVC cijevi 110 mm iznosi oko 5135 metara. Za realizacija predložene telekomunikacione infrastrukture planirana je i izgradnja 134 novih kablovskih okana.</p> <p>Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa elektronskim komunikacionim operatorima.</p> <p>Imajući u vidu namjenu objekata unutar posmatrane zone i samu lokaciju, kroz novoplaniranu kanalizaciju treba graditi savremene elektronske komunikacione pristupne optičke mreže u tehnologiji FTTx (Fiber To The Home, Fiber to The Building,...), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

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.

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 drugi 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;

Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:

	<p>- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/,</p> <p>- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me, kao i</p> <p>- Adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p>	
18 .	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
	<p>U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i („Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, 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.</p>	
19 .	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
	<p>/</p>	
20 .	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
	Urbanistička parcela (broj) / zona	UP 11 / Zona D
	Površina urbanističkih parcela (m2)	154.236,34
	Površina urbanističkih parcela (ha)	15,42
	Namjena	T2 - turističkog naselja
	Max spratnost objekta	P+10
	Max indeks zauzetosti	0,25
	Max bruto površina pod objektom (m2)	38.559,09
	Max indeks izgradjenosti	0,70
	Max bruto gradjevinska površina (m2)	107.965,44
	Max površina zelenih i otvorenih površina na UP (m2)	92.541,80
	Zelenih i otvorenih površina / ležaju (m2)	80,00
	Max broj ležaja	1.320
	Max broj stanovnika	/
	Broj zaposlenih	427
	Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od

		<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za objekte u zoni D, u namjeni Površine za turizam – T2 – UP11 (jedanaest nadzemnih etaža - P+10 – 52 m). <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 6m visoko, zbog zahtjeva mogućih turističkih sadržaja.
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<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>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekta</p> <p>Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža, predstavljaju, u najvećem broju objekte namijenjene Turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunski 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, Kulture, Stanovanja, Sporta i rekreacije, kao i svih objekata koji se mogu naći u okviru urbanističkih parcela u skladu sa uslovima datim u “Namjena površina i organizacija sadržaja”.</p> <p>Prilikom projektovanja mora se primjeniti hronološki definisan postupak koji uključuje sljedeće faze:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 usklađen sa terenom i prirodom koja ga okružuje; 7. Finalna provjera svih urbanističkih parametara i uslova gradnje koji su definisani planskim dokumentom. <p>Organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa</p>

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;

- 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.

Što se tiče **materijalizacije** objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

- Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;

- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

- Kamena obloga;

- Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozračne 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. Kos krov može imati maksimalni nagib od 22°.</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; - fasade koje su kompletno zastakljene, bez ikakvih ostalih oblikovnih elemenata u ravni fasade. <p>U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom nadzemnih garaža, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog Sistema urađenog u čeliku; - 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 prozračna, 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 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 prozračne 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 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>

	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</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> <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. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti</p>
--	---	--

		<p>sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 obezbjediti 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. Korištenje 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. <p>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.</p>
--	--	--

OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objekta(a) uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijском organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17 od 06.10.2017.god.).

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.		
21 .	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva, - Urbanističko - građevinskoj inspekciji - U spise predmeta - Arhivi	
22 .	OBRAĐIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		 potpis
23 .	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.
24		 potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti sa kopijom katastarskog plana 	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Državne Studije lokacije Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža u R=1/2500.</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnički uslovi (akt br.4-25 od 14.12.2018.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj - Rješenje saobraćajnih uslova br.06-576/18 od 11.12.2018. godine i Miljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu (akt br.06-1248/18-2 od 20.12.2018. godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i - Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova br.060-327/19-02011-05 od 17.01.2019. godine, za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za privredu i ekonomski razvoj.

LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL



BROJ URBANISTIČKE PARCELE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

IZGRAĐENE POVRŠINE



HOTELI



TURISTIČKA DJELATNOST



STANOVANJE SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA



STANOVANJE



KULTURNE AKTIVNOSTI



SPORT I REKREACIJA SA PRATEĆIM DJELATNOSTIMA

OTVORENE JAVNE POVRŠINE



POSTOJEĆA ŠUMA



ZONA POSTOJEĆIH ŠUMA
(PEJZAŽNA TAKSACIJA)

ZONA PEJZAŽNE TAKSACIJE



ZELENE I JAVNE POVRŠINE



ZELENILO U SKLOPU URBANISTIČIH PARCELA



ZELENI POJAS UZ SAOBRAĆAJNICU



ZELENI POJAS UZ PLAŽU



PARK ŠUMA



DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE



SPORT I REKREACIJA



JEZERO



OBALNO ŠETALIŠTE



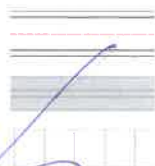
PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA

OZNAKA ZONE KONKURSA



BROJ ZONE KONKURSA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



KOLSKE SAOBRAĆAJNICE

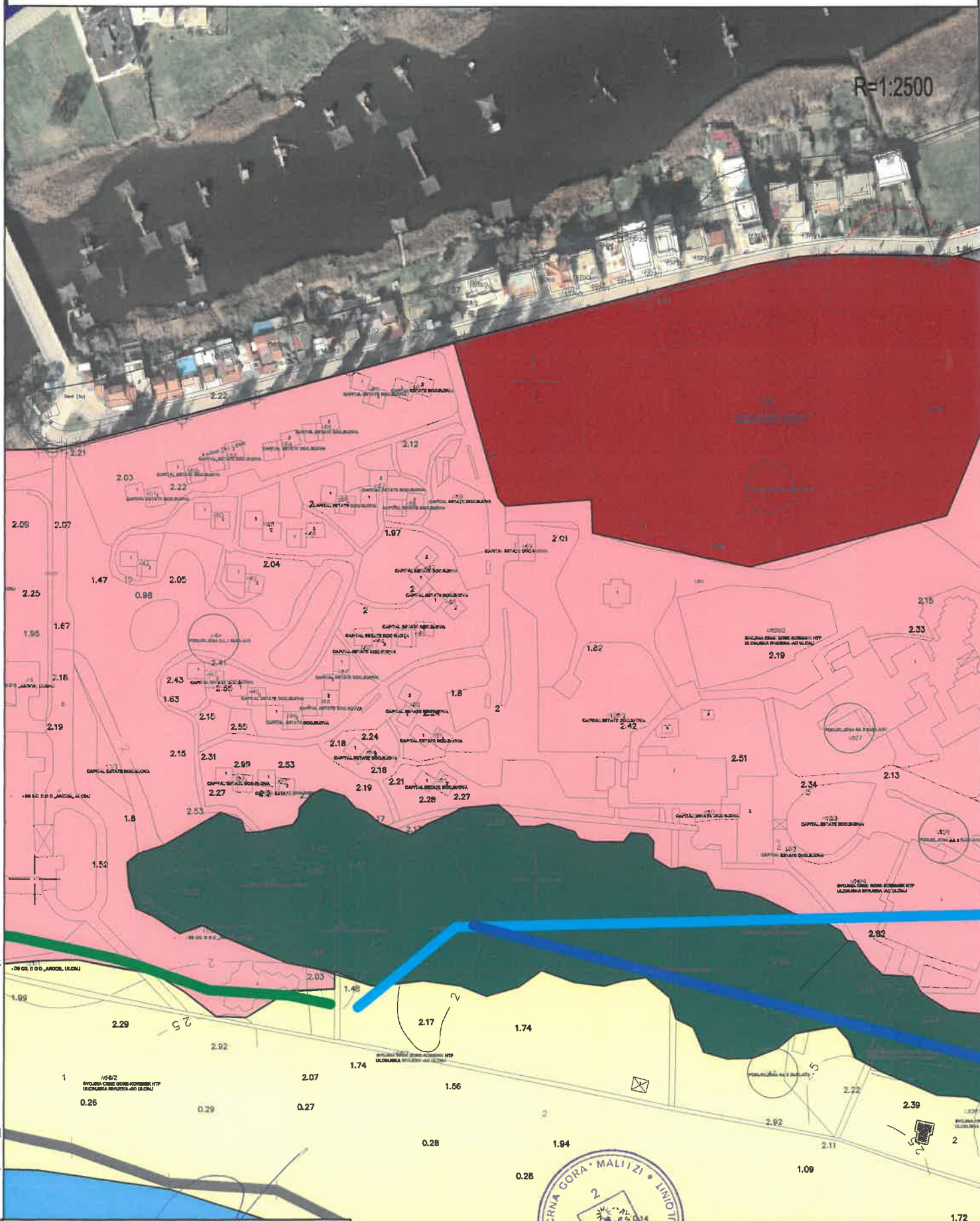
PJEŠAČKO-KOLSKE SAOBRAĆAJNICE

ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTE



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 09. TIPOLOGIJA predjela



Sam.Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafca, dipl.ing.građ.



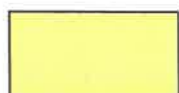
V.D. Sekretar,-a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

LEGENDA

TIPOVI PREDJELA



Pojas pejskovitih obala - plaža



Oblast ulcinjskih dina sa halofitnom vegetacijom



Pojas borove šume



Agrikulturni predio



Akvatorijum Morskog dobra



Poljane i livade



Izgrađeno zemljište -Stanovanje



**Izgrađeno zemljište-
Postojeća hotelska gupacija**



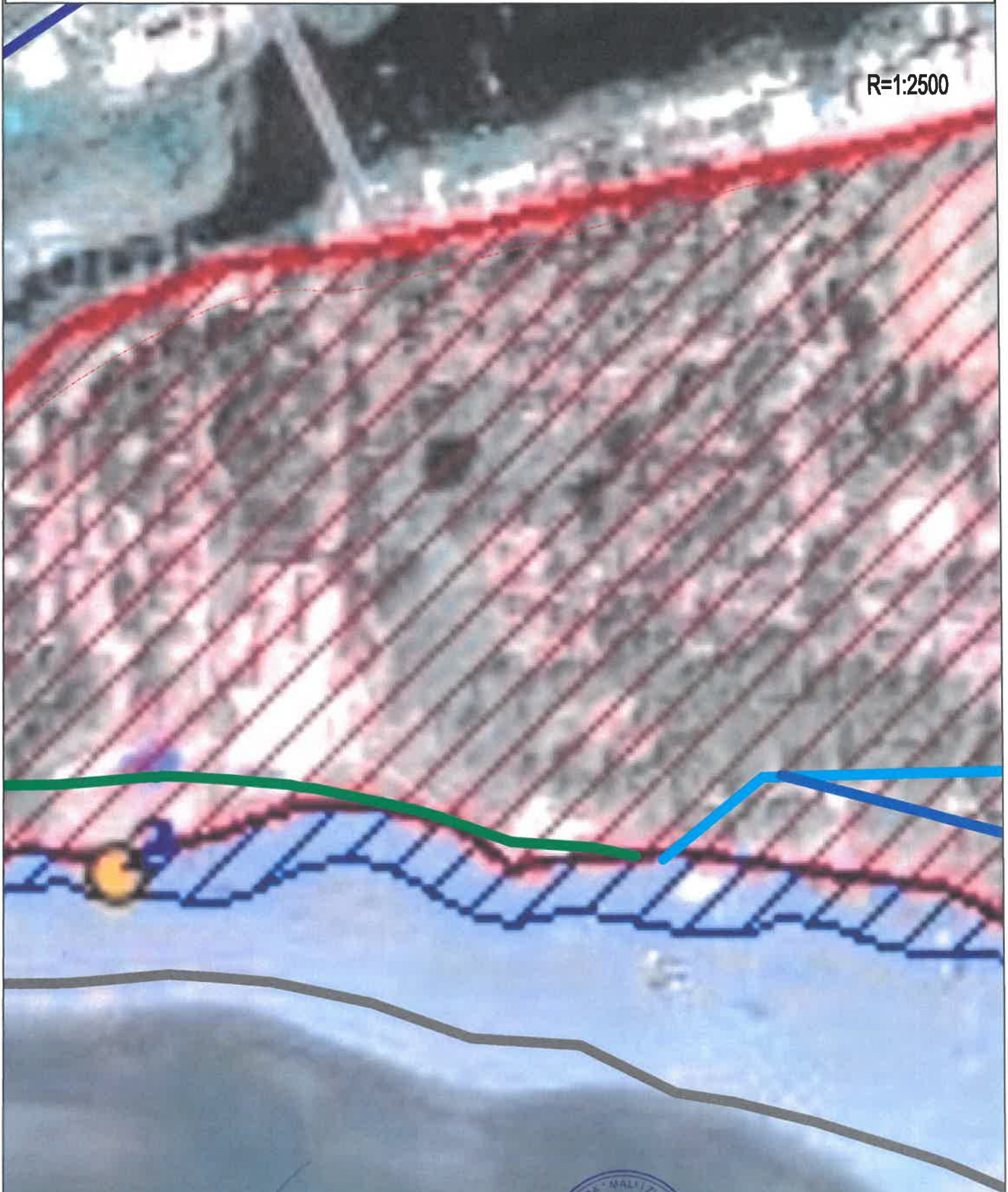
Sportsko rekreativne površine



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 10. Modul I Staniste Habitata

R=1:2500











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



U.D. Sekretar,-a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA DSL
P≈ 219.55 ha
-  GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
-  LINIJA OBALE
-  LINIJE ODMAKA
-  USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
-  MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
-  MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
-  REŽIMI - MORSKO DOBRO

Legenda:

Uzorci

o

Mezo-higrofilne livade



Antropogenizovana površina



Tršćak (*Pragmitetum australis*)



Razbacane jedinke vegetacije pjescanih dina



2190 Vlažne pokretne dine (Humide dune slack)



Područje smjenjivanja tipova habitata 2190 i 1410



2110 Zaceci pokretnih obalnih dina (Embryonic shifting dune)



Sadjene borove sume koje imaju veoma malo elemenata prirodne flore



92A0 Galerija bijele vrbe i bijele topole (92A0 *Salix alba* and *Populus alba* galleries)



2270 Borove sume na obalnim dinama/Wooded dunes with *pinus pinea* and/or *Pinus pinaster*



2120 Pokretne obalne dine sa *Ammophila arenaria*-bijele dine (Shifting dunes along the shoreline with *Ammophila arenaria*-white dunes)



6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (Molino-Holoschpenion) Mediterranean tall humid herb grasslands of the Molinio-Holoschpenion)



1410 Mediteranske slane mocvame livade (Mediterranean salt meadows/*Junalia maritimi*)



2130 Ucvrsene obalne dine sa zeljastom vegetacijom-sive dine (Fixed coastal dunes with herbaceous vegetation-grey dunes)



2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama (*Brachypodietalia* dune grasslands with annuals)



92D0 Južne obalske galerije i sibiljaci (Southern riparian galleries and thickets (*Nerio-Tamariata* and *Securinegion tinctoriae*))



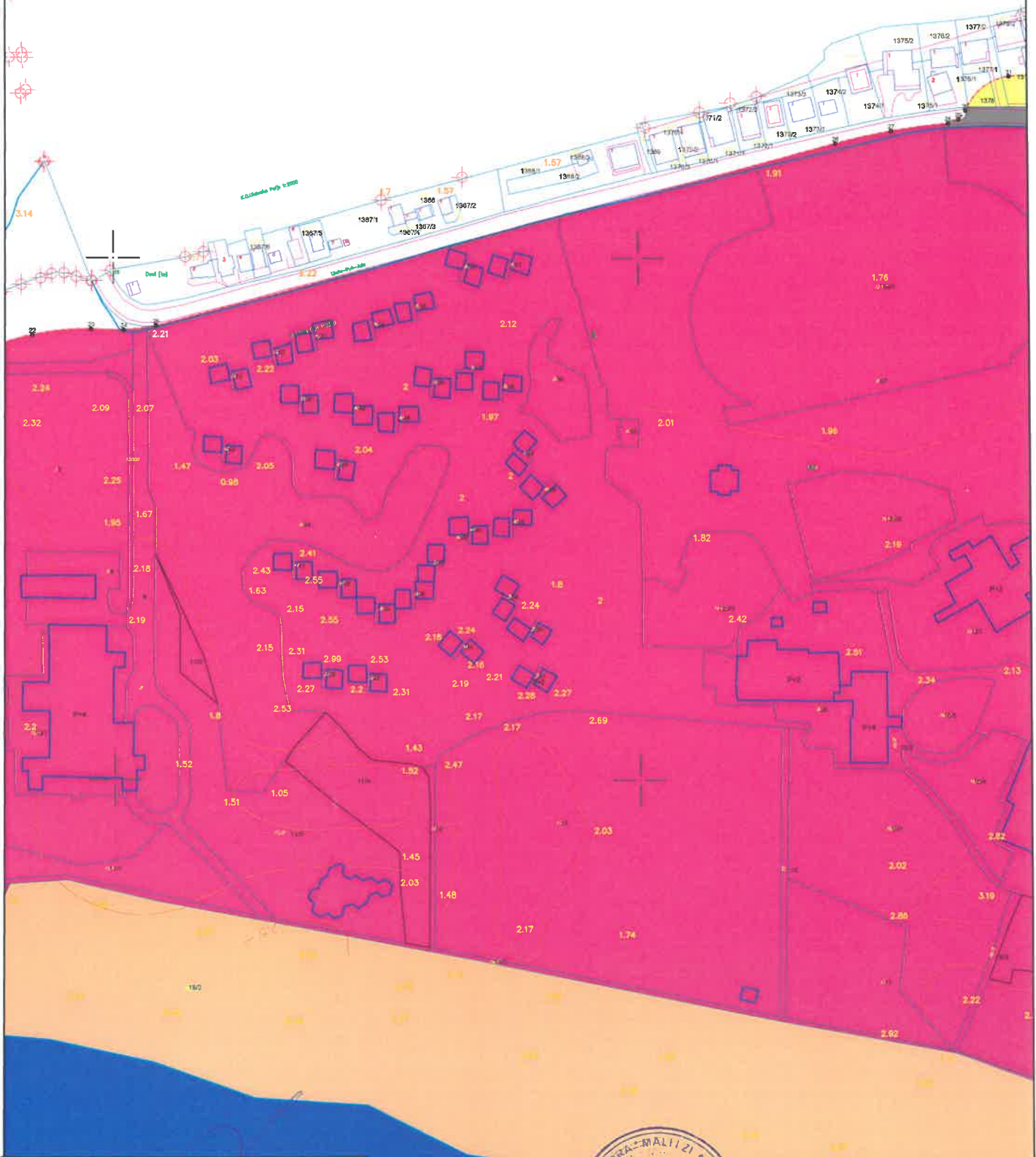
Podloga: Google Satellite



DSL Dio sektora 66-Modul I PHG

Karta 11. Modul I namjena postojeća

R=1:2500






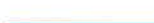






Sam.Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

V.D. Sekretar,-a
Muhammed Muiharemović, spec.sci.arh.



LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P≈ 219.55 ha
	P+2 SPRATNOST POSTOJEĆIH OBJEKATA
	POSTOJEĆI OBJEKTI - DOBAR BONITET
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO

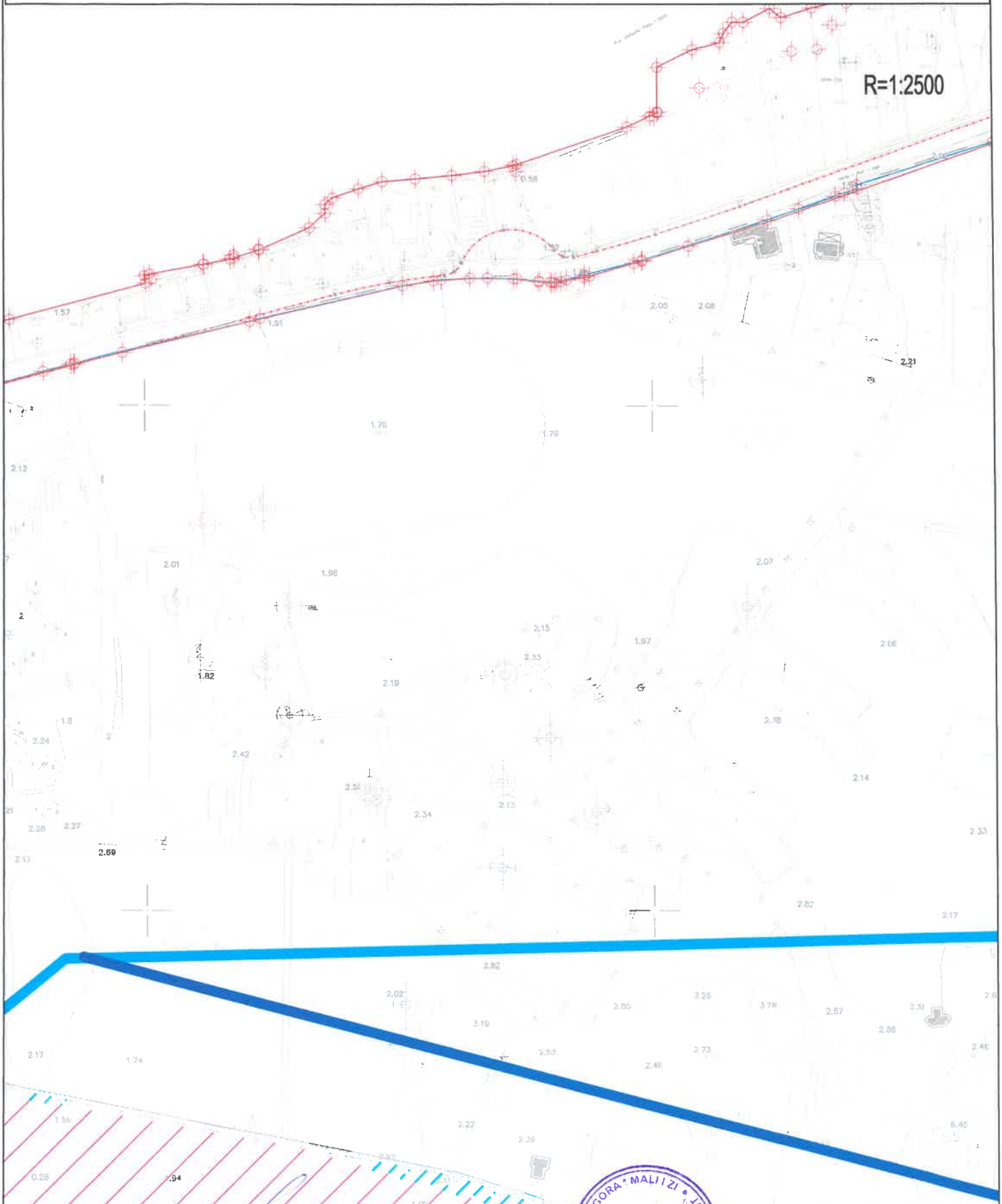
LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

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



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 12. Modul I OKP













R=1:2500

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



W.B. Sekretar,-a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

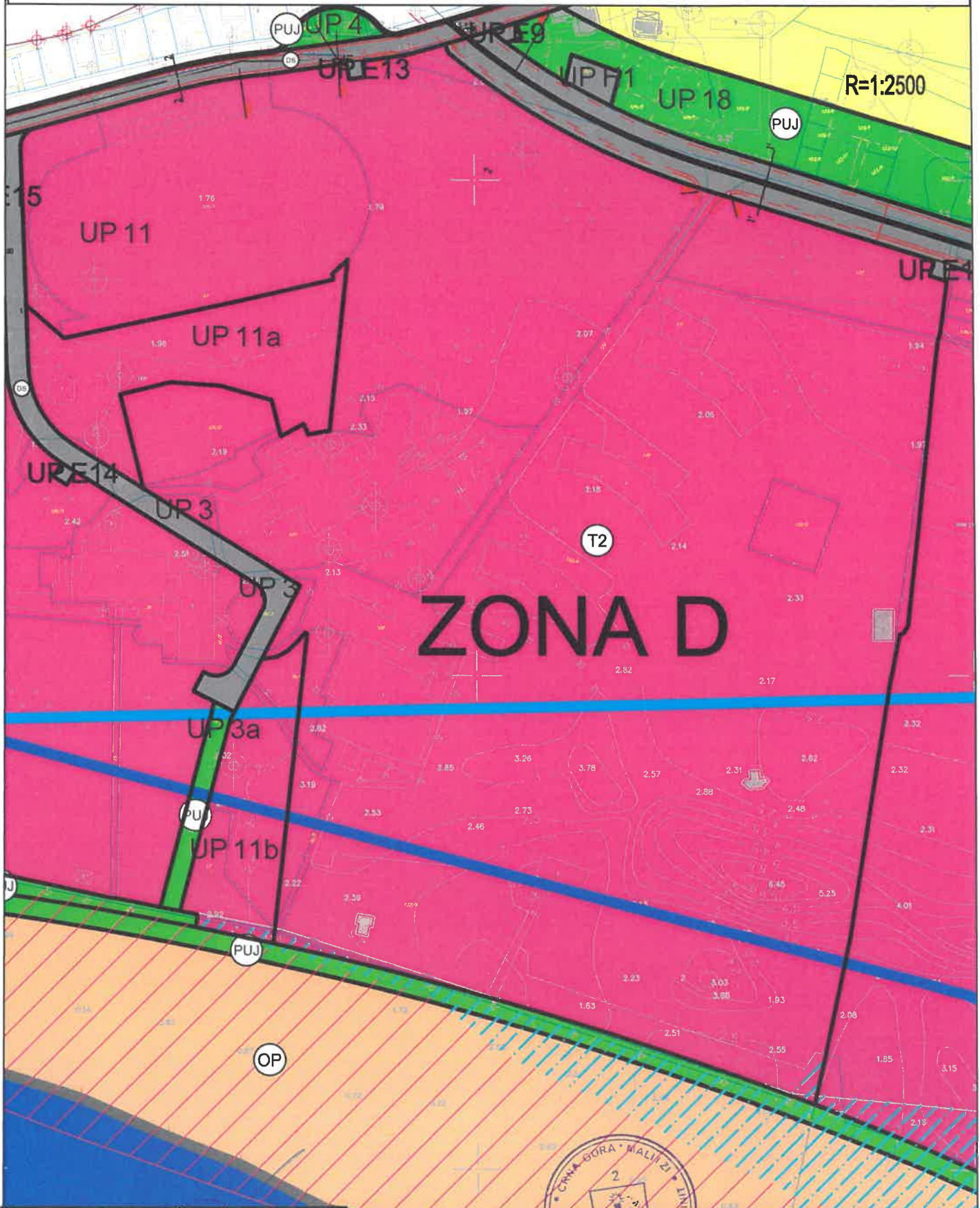
LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA DSL
P ≈ 219.55 ha
-  GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
-  LINIJA OBALE
-  LINIJE ODMAKA
-  USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
-  MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
-  MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
-  REŽIMI - MORSKO DOBRO
-  ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO
-  DONJA GRANICA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 13. Namjena površina



LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P= 219,55 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDENIH PRAVA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO
	ORIENTACIONA ZONA PRECJELA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO

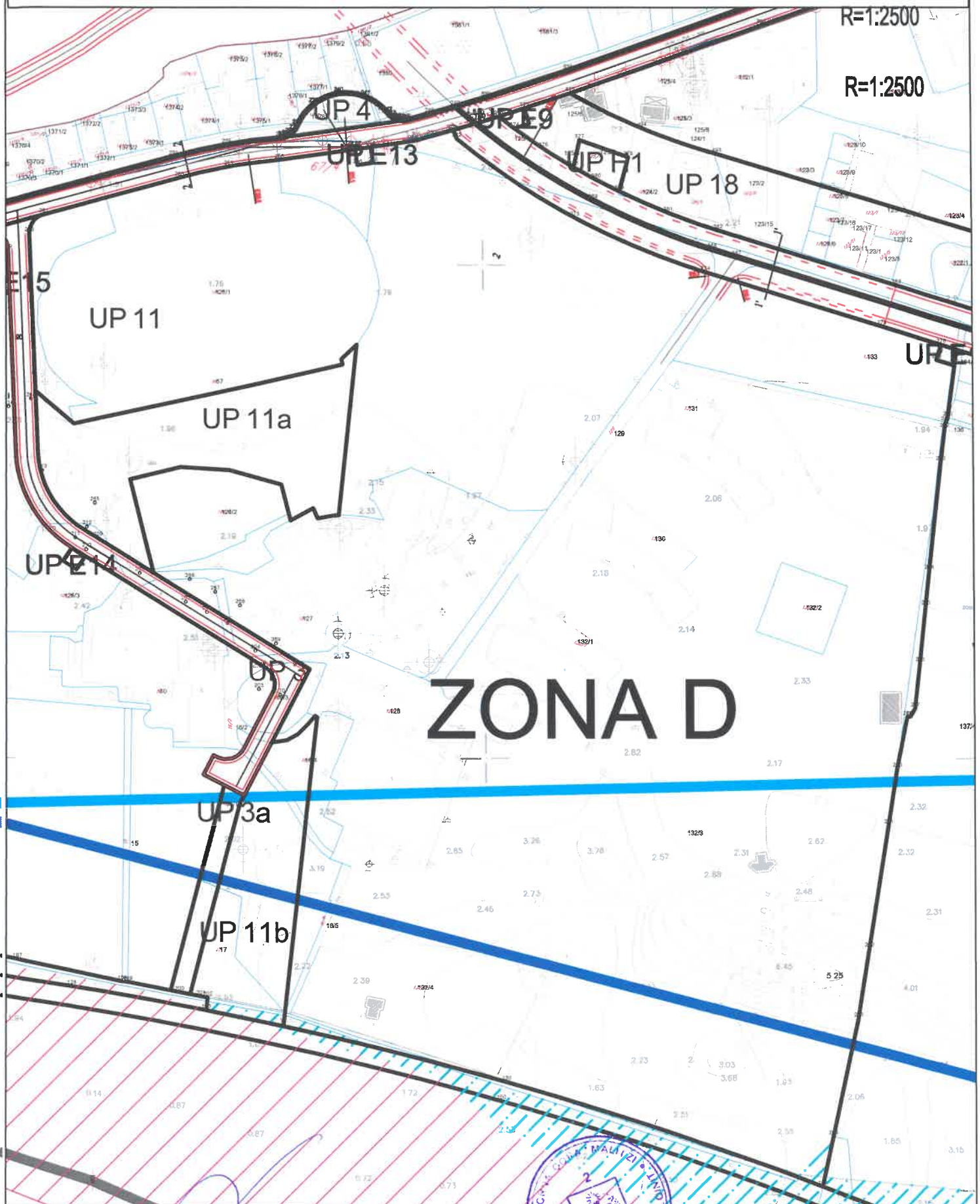
LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA TURIZAM TURISTIČKA NASELJA T2
	POVRŠINE ZA TURIZAM ODMARALIŠTA T3
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE DO 120 STAN/HA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE 250-500 STAN/HA
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - VODENI SAOBRAĆAJ
	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 14. Plan parcelacije




















Sam.Savjetnik I za urbanizam
Mehtmet Tafica, dipl.ing.grad.





















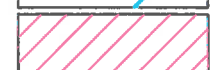
V.D. Sekretar,-a
Muhammed Muharemović, spec.sci.arh.

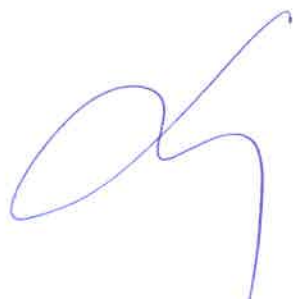
LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P≈ 219.55 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	PRELOMNE TAČKE GRANICA UP
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRO
	LINIJA OBALE
	LINIJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO
	ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO



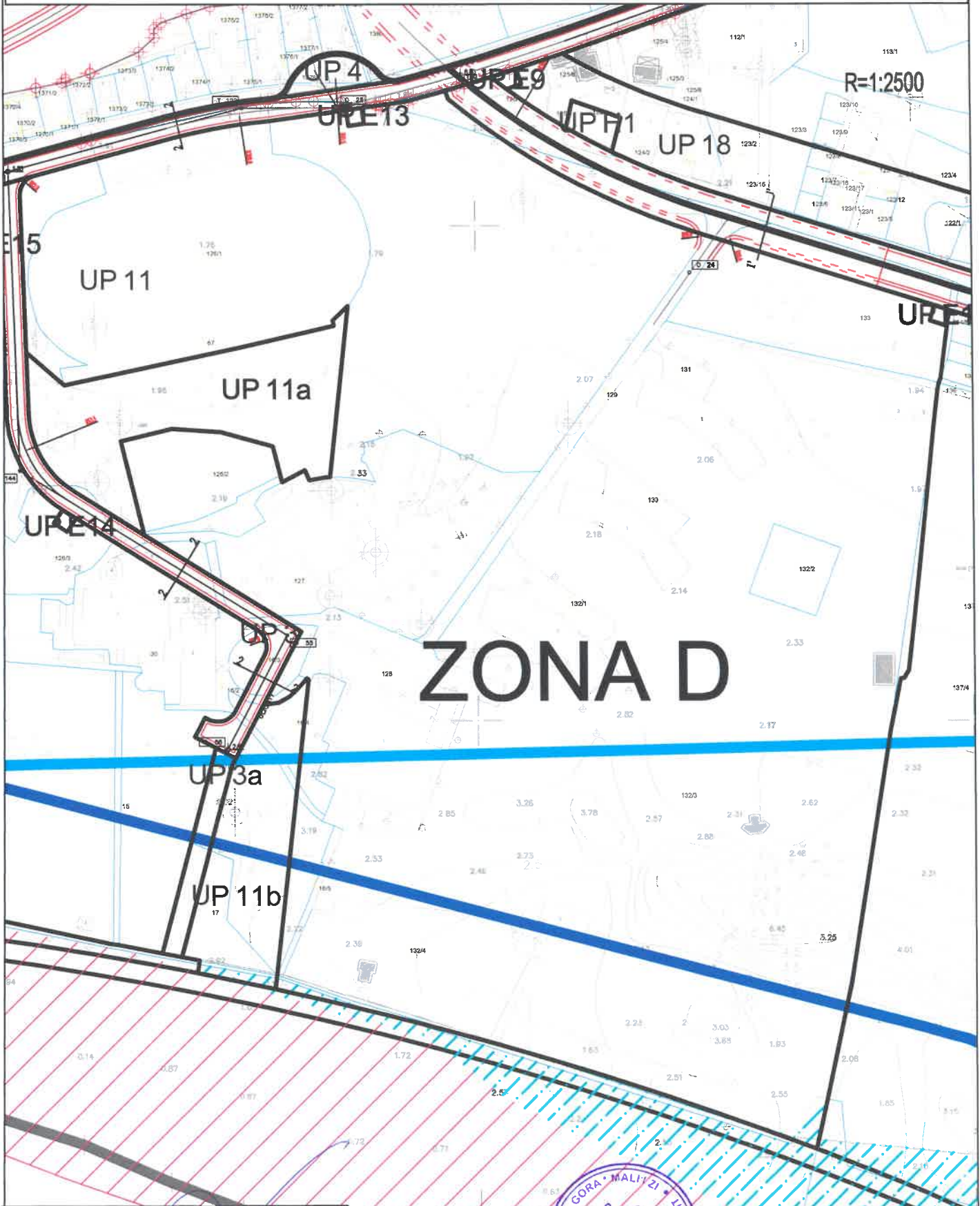
LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P≈ 219.55 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	PRELOMNE TAČKE GRANICA RL PRELOMNE TAČKE GRANICA GL
	GRAĐEVINSKA LINIJA - GL 1
	REGULACIONA LINIJA
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO
	ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 16. Saobraćaj



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

V.D. Sekretar, -a
Muhammed Muharemović, spec.sci.arh.



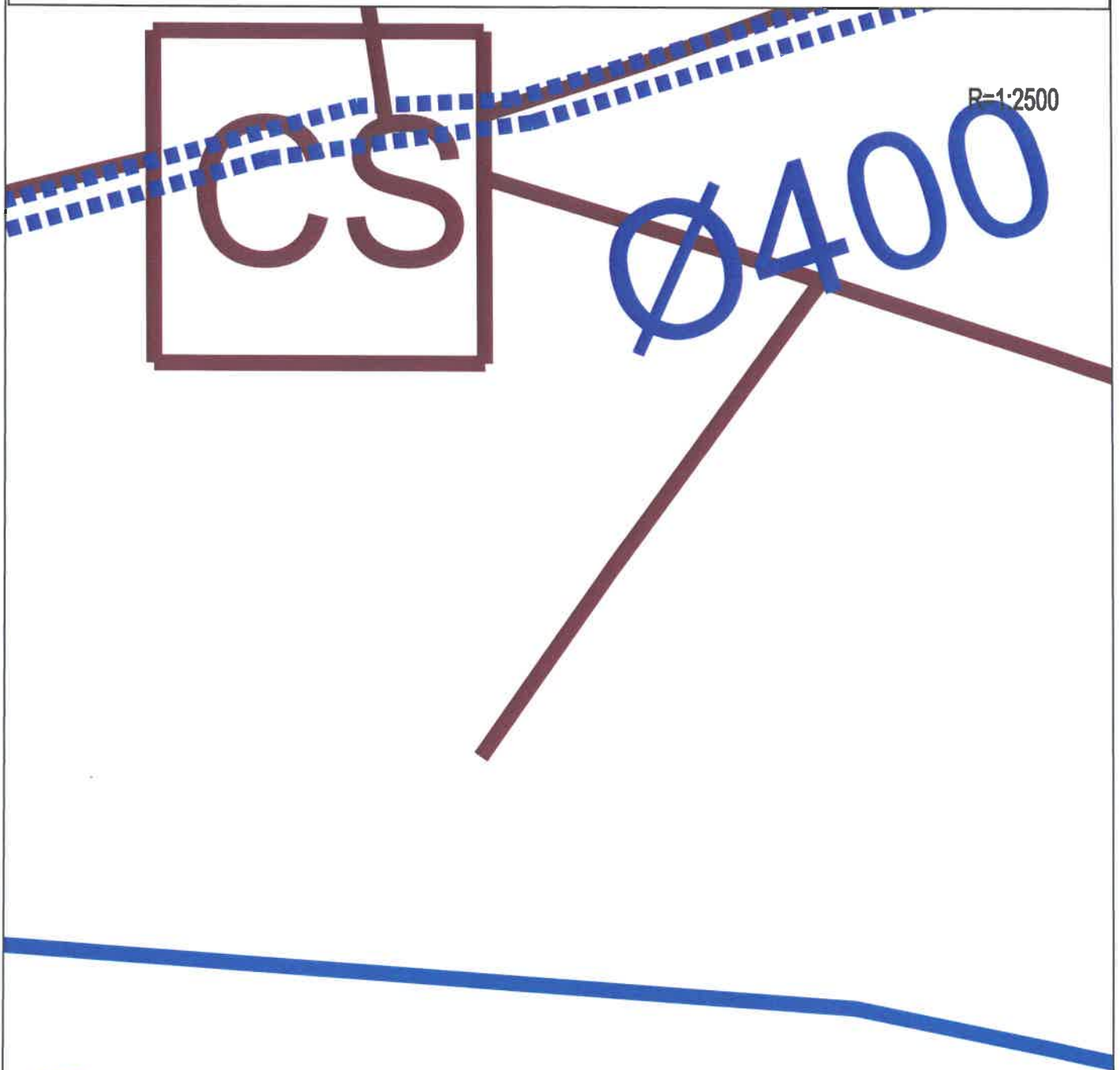
LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P≈ 219.55 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO
	ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 17. PUP Plan V i K infrastrukture
























o
ne

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



V.D. Sekretar,-a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.

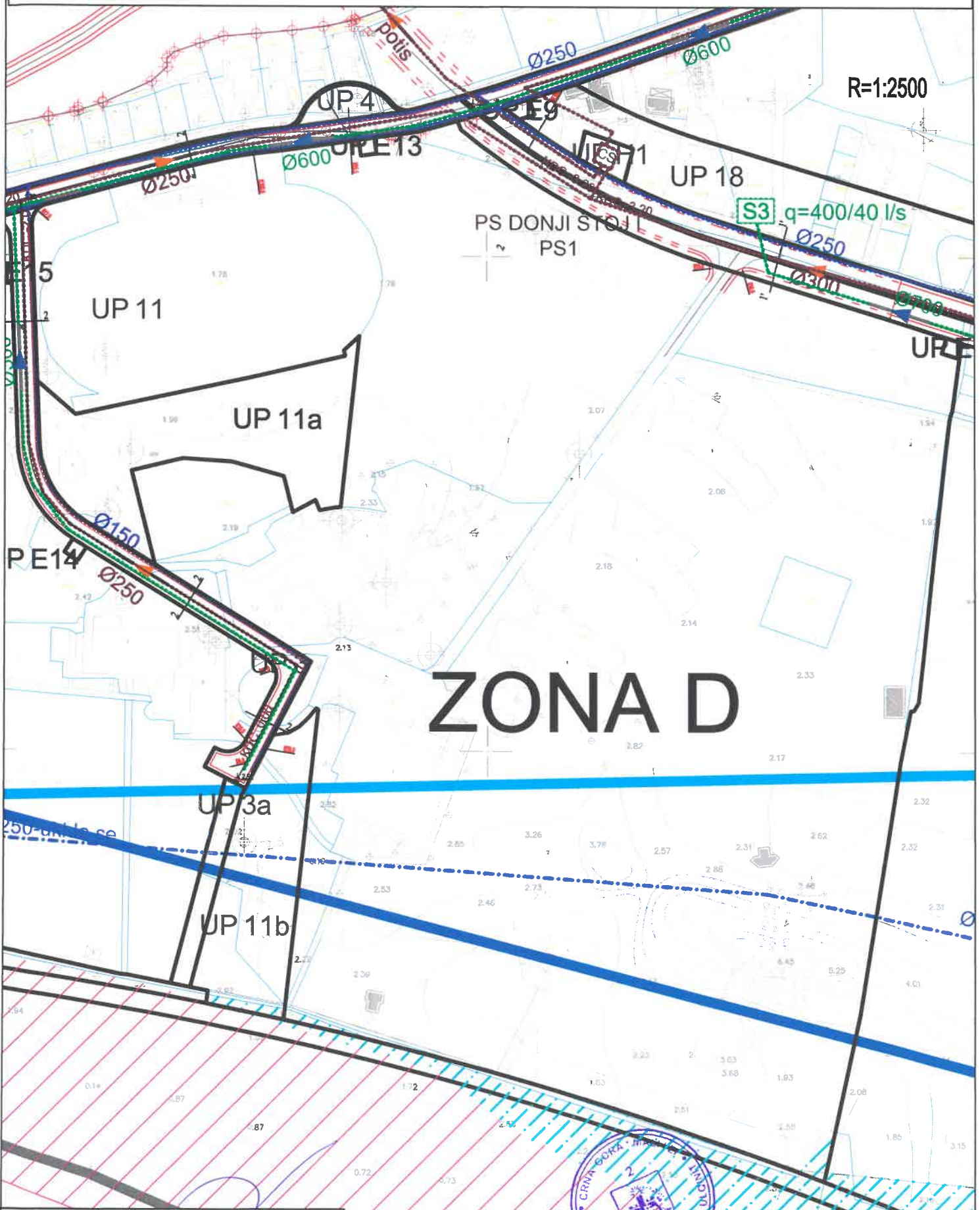
LEGENDA:

	DRŽAVNA GRANICA
	GRANICA PPPN MORSKO DOBRO
	GRANICA PUP-a ULCINJ
	LINIJA OBALE
	POSTOJEĆI VODOVOD
	POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
	PLANIRANI VODOVOD
	ZA UKIDANJE
	POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
	ZA UKIDANJE
	POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	ZA UKIDANJE
	VJEŠTAČKI KANALI
	REGULACIJA
	VODOTOCI
	KANALIZACIONA PUMPNA STANICA
	VODOVODNA PUMPNA STANICA
	REZERVOAR
	POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE FEKALNE OTPADNE VODE



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG


















Karta 18. Hidrotehnicke instalacije



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










V.D. Sekretar,-a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.


LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P ≈ 219.55 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	PRELOMNE TAČKE GRANICA UP
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO
	ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO



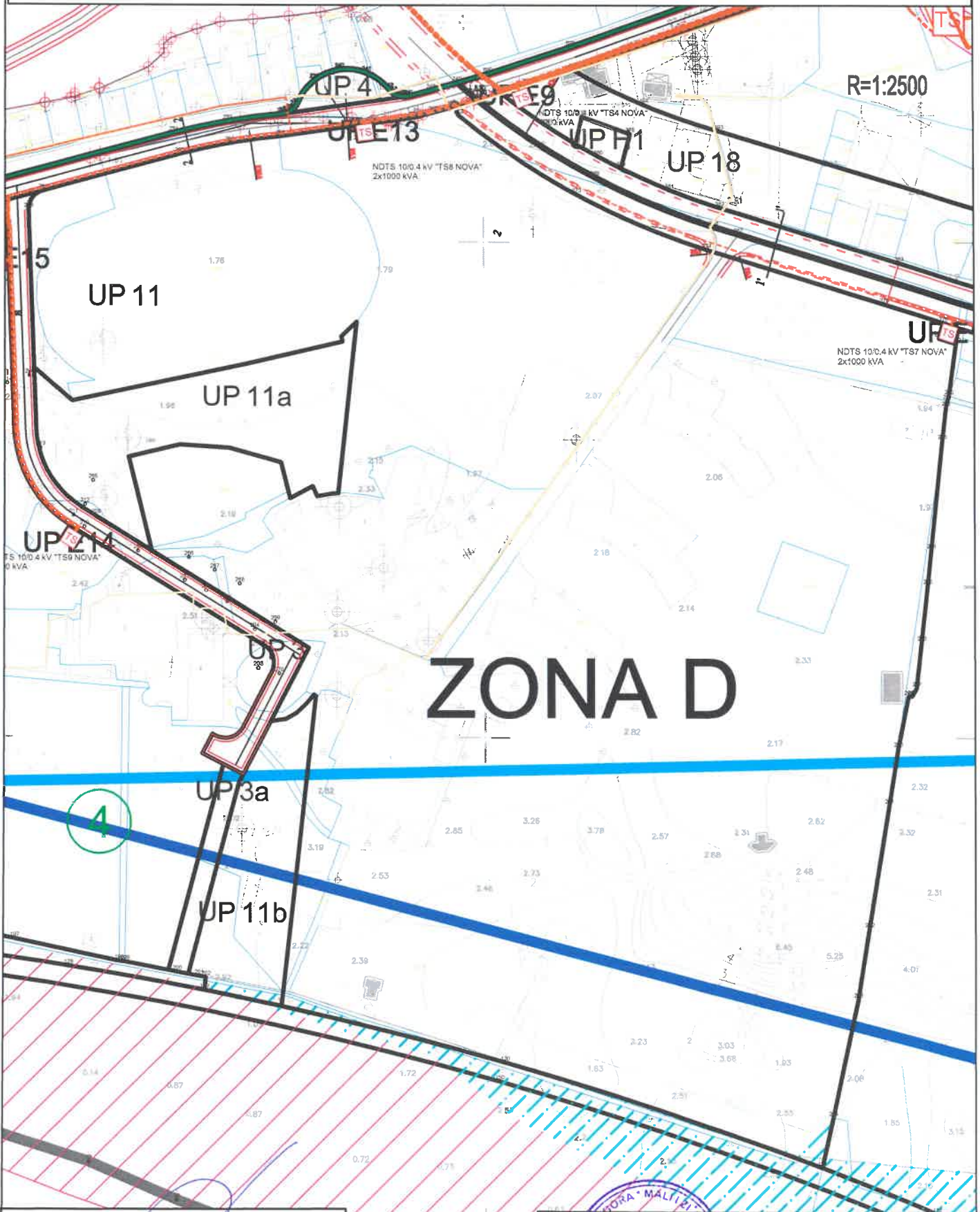
LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA DSL
P ≈ 219.55 ha
-  GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
-  REŽIMI - MORSKO DOBRO
-  TS 35/10 kV NOVA
-  TS 10/0.4 kV
-  ELEKTROVOD 35 kV
-  ELEKTROVOD 10 kV
-  Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova inaz. napona od 1 kV do 400 kV"
-  GRANICE TRAFORA REONA



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 20. Elektroenergetika




















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













V.D. Sekretar,-a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.



LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P≈ 219.55 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	PRELOMNE TAČKE GRANICA UP
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDENIH PRAVA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO
	ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO

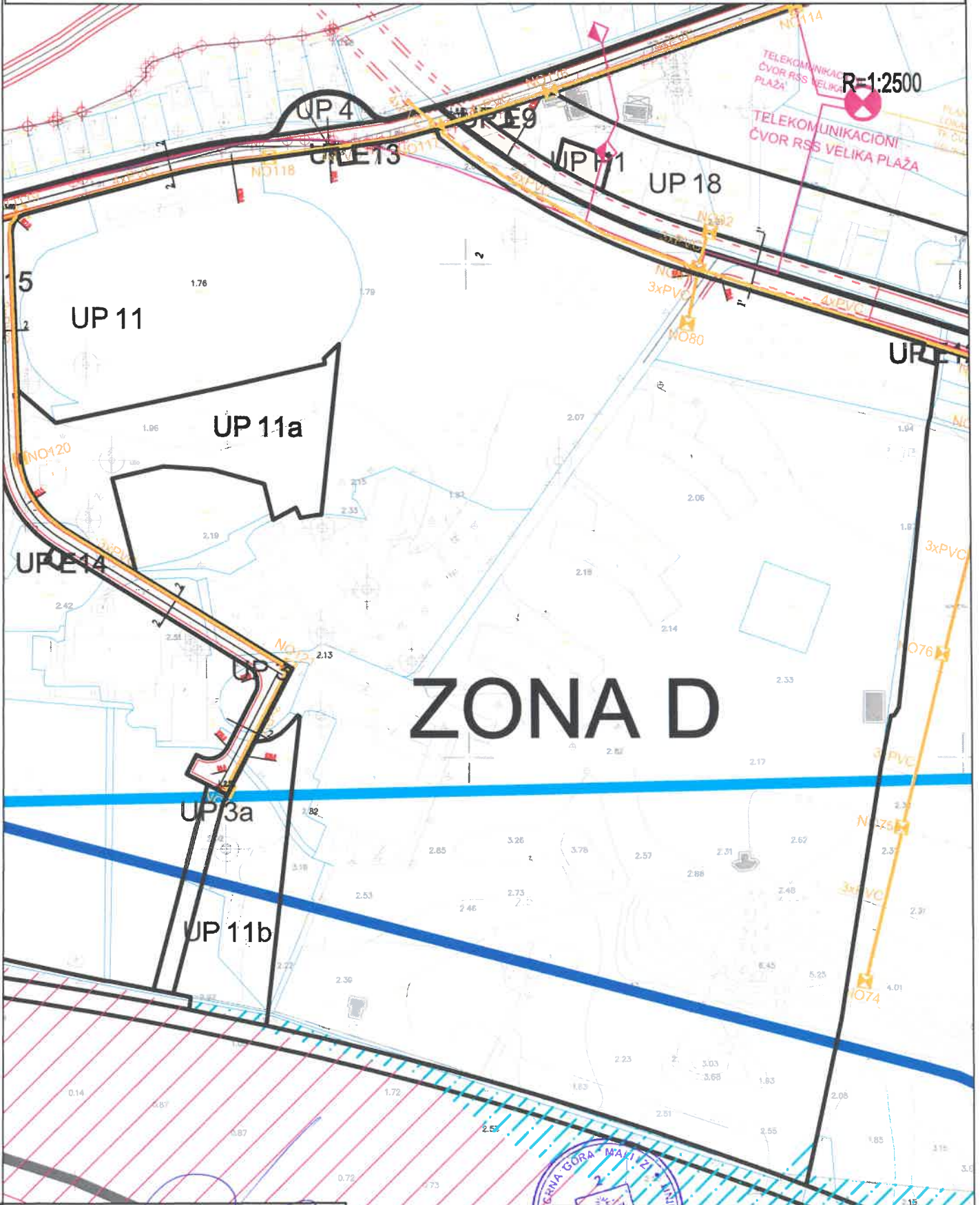
LEGENDA:

	TS 35/10 kV
	TS 10/0.4 kV
	TS 10/0.4 kV NOVA
	ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI
	ELEKTROVOD 35 kV UKIDANJE
	ELEKTROVOD 10 kV
	ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
	ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE
	Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova inaz. napona od 1 kV do 400 kV"
	GRANICE TRAFORONA
	Trafozon DSL "Dio sektora 66 - Modul 1"
	Trafozon DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija"




DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 21.Telekomunikaciona infrastruktura










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


D. Sekretar,-a
Muhammed Muharemović, spec.sci.arh.

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P≈ 219,55 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	PRELOMNE TAČKE GRANICA UP
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO
	ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO

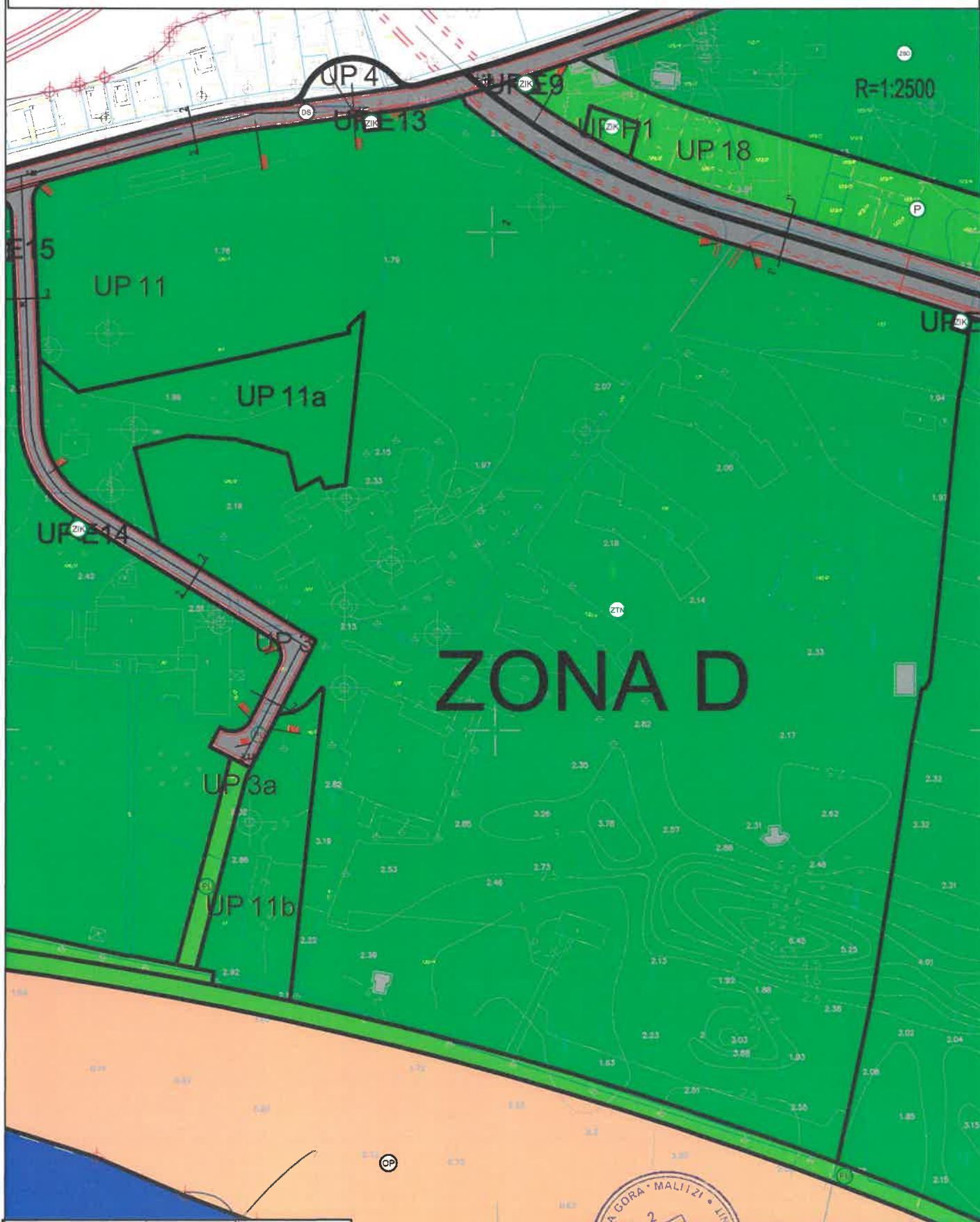
LEGENDA

	POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR RSS VELIKA PLAŽA
	POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO
	POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
	POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
	POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
	TELEKOMUNIKACIONO OKNO PLANIRANO NO01,....,NO134
	PLANIRANA TK KANALIZACIJA SA 3/4/6 PVC CIJEVI Ø110 MM



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 22. Pejsazna arhitektura



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

V.D. Sekretar,-a
Muhamed Muharemović, spec.sci.arh.



LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA TURIZAM TURISTIČKA NASELJA T2
	POVRŠINE ZA TURIZAM ODMARALIŠTA T3
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE DO 120 STAN/HA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE 250-500 STAN/HA
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
	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



JP Vodovod i Kanalizacija - Ulcinj
NP Ujësjellës dhe Kanalizim - Ulqin

Br ..4-25

Ulcinj 14.12.2018 godine

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (sl.list RCG br.064/17) a na zahtjev: Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Br 05-4435/2-18 investitora „ Karisma Hotels Adriatic Montenegro,, Podgorica :

Tehničko mišljenje

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju kao i postojećeg stanja na terenu utvrđujemo sljedeće:

1. Prema projektnoj dokumentaciji SVU vodovodne mreža Ulcinj -V Plaža nije izgrađena vodovodna I ostala hidrotehnička infrastruktura na urbanističkoj parceli broj 11 zahvata Državne Studije lokacije dio sektora 66. Te nema potrebe za premještaj kao I dislokaciju.
2. Na tom dijelu opštine Ulcinj postoji izgrađena tranzitni cijevovod od 250 mm u neposrednoj blizini urbanističkoj parceli broj 11.
3. Zbog postojeće situacije na terenu projektovani vodomjeri horizontalni moraju se predvideti postavljanje van gabarita objekta na samom početku kat parcele sa ciljem poboljšanja kvaliteta vodosnabdevanja.
4. Uvidom u postojeći katastar **kanalizacionog sistema** SVU na dijelu Urbanističke parcele kao i rejon V Plaže u neposrednoj blizini ne postoji izgrađena kolektorska mreža , te rešavanje odvodnje kanalizacije se mora riješavati individualno.
5. Prilikom projektovanja Bioseptik tanka ili rešavanja tretmana otpadnih voda UBR Metodom ili druga tehnička riješenja mora se voditi računa o visokom nivou podzemnih voda u zimskom periodu .
6. Atmosferski kolektor nije izgrađen na tom dijelu SVU (Sistem vodosnabdevanja Ulcinj).

Zaključak: Na osnovu izloženog i uvida u dostavljenu projektnu dokumentaciju izdaje se tehničko mišljenje. Mišljenje je funkcionalno 6 mjeseci od dana prijema.



Hadžibeti dip ing hid

CRNA GORA
MALI IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta

Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit

Br/N: 06 – 576/18

Ulcinj – Ulqin 11.12.2018.g.-v.

05

Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – **Opština Ulcinj**, za izdavanje saobraćajnih uslova za D.O.O. „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ - **Podgorica**, **zastupnik Sanja Bošković**. Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. donosi,

RJEŠENJE

Izdaju se saobraćajni uslovi D.O.O. „Karisma Hotels Adriatic Montenegro, za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1), u zoni D urbanistička parcela broj 11 u zahvatu Državne studije lokacije Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I – Velika Plaža - u Ulcinju. („Sl.list CG” br.74/18 od 21.11.2018.godine)

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i date karte saobraćaja potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na saobraćajnicu u okviru lokacije.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-56/18 od 07.12.2018 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za pristup lokaciji Zona D urbanistička parcela broj 11 u zahvatu Državne studije lokacije Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ Velika Plaža - Ulcinj, („Sl. list CG – opštinski propisi” br. 31/16).

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova za izgradnju objekta **turističko naselje T2 (ili Hotela T1)**.

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa propisanim urbanističkim uslovima.

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

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

Obradio,

Dorđe Dabović, Samostalni savjetnik I
/za komunalne poslove/

Dostavljeno:

1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
1xD.O.O. „Karisma Hotels Adriatic Montenegro” Ulcinj
1x U spise,
1x arhivi

SEKRETAR,
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

[Handwritten signature]

Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta
Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit
Br./ Nr.06-1248/18-2
Ulcinj / Ulqin, 20.12. 2018.god./vj.

Crna Gora - Mali i Zi	
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit	
Primjena - Pranaar	21.12.2018
Org Jed. - Njes Org	Broj / Numër
05-4435/4-18	12-18

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVDJE

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list Crne Gore" br.075/18) i Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG"; br.20/07, "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14 i 37/18), Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta postupajući po aktu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj broj: 05-4435/4-18, zaveden kod ovog Sekretarijata, pod broj 06-1248/18 dana 07.12. 2018 god., daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Potrebno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje turističkog naselja T2 ili Hotela T1, investitora "**Karisma Hotels Adriatic Montenegro**" d.o.o., Zona D, Urbanistička parcela 11, u zahvatu Državne studije lokacije, dio Sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I- Velika Plaža, Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br. 05-4435/4-18, za davanje mišljenja o potrebi procjene uticaja za projekat izgradnje turističkog naselja T2 ili Hotela T1, u zoni D, urb.parc.br.11, u zahvatu Državne studije lokacije, dio Sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I- Velika Plaža, u Ulcinju. Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list RCG" br.20/07 i "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14, 52/16 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II). Uvidom u spisak projekata, konstatuje se da projekat izgradnje izgradnje turističkog naselja ili hotela na gore pomenutoj lokaciji spada na Listi II ; broj 12 - Infrastrukturni projekti, slovo (b)- Projekti urbanog razvoja.

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

Pripremio,
Tahir Tahiri,
Samostalni savjetnik
zaštite ambijenta.



SEKRETAR,
Mustafa Gorana, dipl.maš.ing.



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

Priznanje - Priznanje	23. 01. 2019		
Ugled - Ugled	Broj - Numer	Prilog - Boshkoni	Vred - Vlera
	08-1443/18		

Br: 060-327/19-02011-05

17. januar 2019.

Uprava za vode, na osnovu čl. 114, 115 i 116 Zakona o vodama ("Sl.list RCG", br. 27/07, "Sl.list CG", br.73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18) i čl. 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Opštine Ulcinj - Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj, br. 08-1443/18 od 16.01.2019. godine, a u ime Investitora »Karisma Hotels Adriatic Montenegro« d.o.o. Podgorica, koga zastupa Sanja Bošković, radi utvrđivanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u zoni D urbanistička parcela br.11, u zahvatu Državne studije lokacije Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I - Velika plaža, opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE o utvrđivanju vodnih uslova

UTVRĐUJU SE Investitoru „KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO“ d.o.o. iz Podgorice, u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u zoni D urbanistička parcela br. 11, na katastarskim parcelama odnosno djelovima katastarskih parcela broj 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/10, 16/12, 16/18, 17/2, 30/2, 67/1, 67/7, 126/1, 126/2, 126/4, 127/1, 127/2, 127/3, 127/4, 128/1, 128/3, 129, 130, 131, 132/1, 132/2, 132/3, 132/4 i 133 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I - Velika plaža, opština Ulcinj, sljedeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim i zakonskim normativima za ovu vrstu radova.
2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži:
 - opšte podatke o projektu;
 - podloge za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri (geodetske, hidrološke, geotehničke, geološke i dr.);
 - u pogodnoj razmjeri na situacionom planu i u drugim grafičkim prilogima ucrtane sve predviđene objekte;
 - tehničke uslove izvođenja radova, mjere zaštite na radu, uslove zaštite u eksploataciji;
 - predmjer i predračun radova, specifikaciju predviđene opreme;
 - eventualnu faznost izgradnje;
 - potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju i ovlaštenje odgovornog projektanta;
 - naziv investitora i njegovo sjedište.
3. Tehničke karakteristike projektovanog rješenja moraju biti takve da se zadovolji sledeće:
 - Za potrebe vodosnabdijevanja čitavog turističkog naselja obraditi:
 - o potrebe za vodom (za potrošače, za komunalnu upotrebu, za gašenje požara, za navodnjavanje itd.),
 - o režim korišćenja vode (i njegovu neravnomjernost) s obzirom na karakter i namjenu predviđenih objekata,

- o konkretni predlog rješenja za obezbjeđivanje dovoljnih količina vode u svakom trenutku, urađen za ciljni kapacitet kompletnog turističkog naselja,
 - o ako nema mogućnosti za priključivanje na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za snabdijevanje vodom iz vlastitih izvora (i pravo na zahvatanje vode za potrebe pravnog lica rješavati u skladu sa važećom zakonskom regulativom),
 - o u slučaju da postoji mogućnost i saglasnost nadležnog javnog preduzeća za vodosnabdijevanje, tehničko rješenje mora da poštuje i Uslove dobijene od tog preduzeća;
 - o predlog fazne realizacije predviđenih investicija.
- Za potrebe prikupljanja, odvođenja i tretman otpadnih voda iz čitavog kompleksa obraditi:
 - o produkcija otpadnih voda za sve vrste, po pojedinim djelovima sistema i dimenzionisanje kompletnog sistema uzimajući u obzir sezonsku i dnevnu neravnomjernost,
 - o konkretni predlog rješenja za tretman i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda,
 - o ukoliko nema mogućnosti za priključivanje na javnu kanalizacionu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za prikupljanje, tretman do propisanog kvaliteta i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda, u skladu sa važećom zakonskom regulativom,
 - o predlog fazne realizacije predviđenih rješenja.
 - U pogledu odvođenja atmosferskih voda potrebno je obraditi:
 - o obezbjeđenje urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontaktnih (uzvodnih) slivnih površina,
 - o sprečavanje zagađivanja atmosferskih voda ili eventualni tretman zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prirodni recipijent.
 - U obalnoj zoni:
 - o Eventualna ispusna građevina kanalizacionog sistema mora biti izgrađena i locirana tako da obezbjeđuje što kvalitetnije miješanje vode, koja se ispušta, sa vodom recipijenta, i ne smije narušavati morfologiju dna i odvijanje prirodnih obalnih procesa.

Nakon izrade i revizije Glavnog projekta Investitor će podnijeti ovom organu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa članom 118 i 119 Zakona o vodama, uz koji treba priložiti izvještaj o tehničkoj kontroli Glavnog projekta, mišljenje JP za upravljanje morskim dobrom i mišljenje nadležnog organa za poslove zaštite prirode i životne sredine, odnosno saglasnost na Ekološki elaborat.

Obrazloženje

Upravi za vode obratila se Opština Ulcinj – Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj, zahtjevom br. 08-1443/18 od 16.01.2019. godine, a u ime Investitora »Karisma Hotels Adriatic Montenegro« d.o.o. Podgorica, koga zastupa Sanja Bošković, radi utvrđivanjaq vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u zoni D urbanistička parcela br. 11, na katastarskim parcelama odnosno djelovima katastarskih parcela broj 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/10, 16/12, 16/18, 17/2, 30/2, 67/1, 67/7, 126/1, 126/2, 126/4, 127/1, 127/2, 127/3, 127/4, 128/1, 128/3, 129, 130, 131, 132/1, 132/2, 132/3, 132/4 i 133 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I - Velika plaža, opština Ulcinj.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

- Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u zoni D urbanistička parcela br.13, na katastarskim

parcelama odnosno djelovima katastarskih parcela broj 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/10, 16/12, 16/18, 17/2, 30/2, 67/1, 67/7, 126/1, 126/2, 126/4, 127/1, 127/2, 127/3, 127/4, 128/1, 128/3, 129, 130, 131, 132/1, 132/2, 132/3, 132/4 i 133 KO Donji Štoj u zahvatu Državne Studije lokacije Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I - Velika plaža, opština Ulcinj, obrađeni od strane opštine Ulcinj;

- Listovi nepokretnosti sa kopijom katastarskih planova.

Razmatrajući priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je potrebno propisati vodne uslove za izradu projektne dokumentacije na nivou Glavnog projekta, te je Uprava za vode, na osnovu čl.114, 115 i 116 Zakona o vodama, donijela rješenje kao u dispozitivu.

Za donošenje ovog rješenja Investitor je oslobođen plaćanja administrativne takse u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 64/17 i 44/18).

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko Uprave za vode, neposredno ili putem pošte.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
- Službi Uprave,
- Inspektoru za vode,
- a/a.



DIREKTOR,

Damir Gutić

Abusic



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-2994/2021

Datum: 07.07.2021.

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 SEK.ZA PROSTO.PLAN, I ODRZIV.RAZVOJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4354 - 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
67	4		2 3,57		VELIKA PLAŽA	Pašnjak 3. klase PRAVNI PROPIS		1588	14.45
Ukupno								1588	14.45

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0312950235022	GILJAČA BRUNE GRBALJ-LEŠEVIĆI B.B-KOTOR KOTOR Kotor		Susvojina	1/4
2i01942220012	LEKIĆ NIKOLA DRAGOLJUB POPA DUKLJANINA BR 2A-BAR BAR Bar		Susvojina	1/4
2111947220024	LEKIĆ NIKOLA MIODRAG POPA DUKLJANINA Br.-2A-BAR BAR Bar		Susvojina	1/4
0410940228011	MIROVIĆ NIKOLA RADMILO UL.IVANA MILUTINOVIĆA BR.63 Ulcinj		Susvojina	1/4

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
67	4			1	Pašnjak 3. klase	0:0	Morsko dobro

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 0 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 0 eura.



Načelnik:

Čaprić Dževdet

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-123

Datum: 07.07.2021.



Katastarska opština: DONJI ŠTOJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcela: 67/4

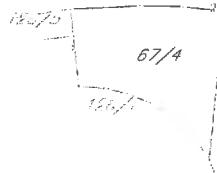
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
642
000
6
603
500

4
642
000
6
603
750



4
641
750
6
603
500

4
641
750
6
603
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obrađio:



Ovjerava
Službeno lice: