



**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.: 05-114/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 03.03.2017. god.

- 1. Javno preduzeće za upravljanje  
Morskom Dobrom Crne Gore i**
- 2. Sekretarijat za komunalne djelatnosti  
i zaštitu ambijenta, Opštine Ulcinj**

**Budva**

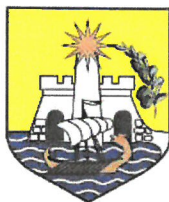
Dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za saobraćajnicu, u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“, Opština Ulcinj

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



**SEKRETAR,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

Dostravljeno:  
2x Javno preduzeće za upravljanje  
Morskom Dobrom Crne Gore  
1x Sekretarijat za komunalne djelatnosti  
i zaštitu ambijenta  
1x uz predemt  
1x a/a



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

Br./ Nr.: 05-114/1-17  
Ulcinj / Ulqin, 03.03.2017. god.

Sekretariat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ( „Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“, usvojen Odlukom SO Ulcinj br.02-8172/6 od 22.12.2012. godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.40/2012), na zahtjev **Javnog preduzeće za upravljanje Morskom Dobrom Crne Gore, direktor Predrag Jelušić**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajnice, na dijelovima**  
**katstarskih parcela br.3566, 3524, 3561, 3562, 3563 i 3565 KO Ulcinj, u zahvatu**  
**Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“, Opština Ulcinj**

**PLANIRANO STANJE**

**LOKACIJA:**

Trasa saobraćajnice sa Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“, gradi se na dijelovima katstarskih parcela br.3566, 3524, 3561, 3562, 3563 i 3565 KO Ulcinj.

Za **izgradnju kamenog parapetnog zida sa ogradom i rekonstrukciju javne rasvjete** uz saobraćajnicu potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu saobraćajnicu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Idejno rješenje podliježe reviziji tehničke dokumentacije u skladu sa članom 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta. Idejno rješenje uslov je za dobijanje građevinske dozvole za faznu izgradnju **kamenog parapetnog zida sa ogradom i rekonstrukciju javne rasvjete** na dijelu saobraćajnice.

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

Dati su u skladu sa Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta, u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge.

Grafički prilozi :

- List 1 Postojeća namjena površina
- List 3 Saobraćano i regulaciono - nivelaciono rješenje
- List 4 Regulacija, nivelacija i parcelacija
- List 5 Prostorni oblici i spratnosr objekta
- List 6 Presjeci

Prilozi infrastrukture :

- List 7 Pejzažna arhitektura
- List 8 Elektroenergetika,
- List 9 TK instalacije
- List 10 Hidrotehničke instalacije-postojeće stanje
- List 11 Hidrotehničke instalacije-planirano stanje

### **Parcelacija i regulacija:**

Na dijelovima katastarskih parcela br. 3566, 3524, 3561, 3562, 3563 i 3565 KO Ulcinj, planirana je trasa saobraćajnice, dužine od 302,00m'.

„Situacija saobraćajnice“ u  $R=1/800$  je sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

## **INFRASTRUKTURA**

### **SAOBRAĆAJ**

Saobraćajno rješenje predstavlja rekonstruisanu postojeću mrežu ulica i to gornje ulice na krajnjoj sjevernoj granici i postojeće ulice koja prolazi kroz kompleks, i to tako što su profili ulica definisani na 6,00 metara sa bogatim trotoarima po 3,00 metra i drvoredima.

Sa glavnih obodnih saobraćajnih pravaca odvajaju se dva kraka i to : krak za ekonomsko napajanje objekta i značajan krak za pristup glavnom ulazu recepcije i graže.

### **Pješačke komunikacije**

Obezbijediti slobodno kretanje pješaka na poprečnim pravcima od hotela do obale i paralelno duž glavne protočne transferzale do sada kolsko pješačkog karaktera, sa usputnim sadržajima specijalizovanih trgovina, usluga i slično. akođe posvetiti pažnju pješačkoj promenadi na kontaktu sa morem u specijalnoj izradi što se tiče primjene materijla i forme kako se ne bi narušila prirodna struktura obale.

### **ELEKTROENERGETIKA**

#### **Postojeće stanje**

Prema navodima nadležnih u ED Ulcinj, postojeća VN mreža i transformatorska stanica (TS 10/0,4kV 2x630kVA) su na granici dozvoljenih kriterijuma pogonske sigurnosti i samim tim ne mogu zadovoljiti buduće kvalitetno snabdijevanje električnom energijom. Kako se na pomenutom potezu predviđa izgradnja hotelsko-poslovnih kapaciteta, to se na istom planiraju značajnija ulaganja u elektroenergetsku infrastrukturu.

## **Planirano stanje**

### Snabdijevanje električnom energijom

Svi potrošači, na području razmatranog UP-a, napajace se iz dvije buduće TS 10/0,4kV 2x630kVA.

Predviđene su dvije transformatorske stanice 10/04 kV, čija su instalisana snaga i lokacije, utvrđeni na osnovu dobijenih planskih pokazatelja, odnosno prema budućim potrebama konzuma u električnoj snazi, na zahvatu urbanističkog plana.

Interes ED Ulcinj je definisan i kroz ukazanu potrebu za izgradnjom nove TS 35/10kV, jer je postojeća TS 35/10kVA preopterećena, naročito u ljetnjem periodu. Po izgradnji navedene TS 35/10kVA, potrošačima u zahvatu UP-a Pristan kao i predmetnog UP-a Galeb, će se obezbijediti kvalitetno snabdijevanje električnom energijom.

### Transformatorske stanice 10/0,4 kV

Polazeći od prethodnih činjenica predlaže se izgradnja novih TS.

Planirana je izgradnja slijedećih trafo-stanica:

- trafo-stanica 2x630 kVA                      kom     2.

Novoplanirane TS će se izgraditi kao slobodnostojeće montažno betonske. Objekti TS 10/0,4 kV će biti tako izvedeni da ispunjavaju sve uslove neposrednog isporučioca i distribucije električne energije, odnosno nadležne ED Ulcinj. Projektovanje i izgradnja trafostanica će biti usklađeni sa tehničkom preporukom TP-1b:DTS –EPCG 10/0,4kV (JEP EPCG Nikšić, decembar 2004.).

### Elektroenergetska 10kV mreža

Planirane TS 10/0,4 kV 2x630kVA, treba priključiti na elektroenergetsku 10kV mrežu kablovskim putem, a u svemu prema uslovima nadležne ED Ulcinj. Planirane TS bi se napajale iz postojeće TS 35/10kV „Grad” ili nove TS 35/10kV, što treba da riješi plan višeg reda.

Planirane TS (NDTS) treba biti sa 3 izvodna i dva trafo polja, izrađena u SF6 tehnologiji. Takođe mora imati potreban broj izvoda na NN strani (8 - 16) kao i polje javne rasvjete.

Planirana je kablovska 10kV mreža i to kablovima XHE-49-A 3x(1x240/25mm<sup>2</sup>). Kablovi su jednožilni, a polažu se u rov jedan pored drugog na propisnom rastojanju. Paralelno sa kablovima polaže se traka FeZn 25x4mm zbog objedinjavanja uzemljenja svih razmatranih transformatorskih stanica. Plan budućih veza je dat na crtežima planiranog stanja u Grafičkoj dokumentaciji.

Opterećenje po jednoj VN grani, ne smije preći vrijednost od 4,23 MVA.

### Elektroenergetska 1kV mreža

Elektroenergetsku 1kV mrežu formirati tako da zadovoljava sve zahtjeve koji se tiču neprekidnosti i kvaliteta snabdijevanja potrošača električnom energijom.

Za snabdijevanje električnom energijom predmetnog zahvata predviđena je kablovska radijalna mreža. Za kablovske izvode 0,4 kV iz TS 10/0,4kV koristiti kablove PP00 4x150mm<sup>2</sup> ili manjeg presjeka, prema propisima i uslovima nadležne ED Ulcinj. Obezbijediti sigurnost u napajanju svakog od razvodnih ormara (NKRO).

Priključenje objekata na kablovsku mrežu izvesti preko tipskih kablovskih priključnih ormara (NKRO) postavljenih uz fasade objekata ili kao slobodnostojeći, vodeći računa i o ambijentu, obzirom da se radi o turističko-poslovnom kompleksu visoke kategorije.

Trase elektroenergetske 1kV mreže su određene konfiguracijom terena kao i rasporedom objekata unutar kompleksa. Poželjno je da, u osnovi, prati regulacionu liniju

kolovozne i pješačke komunikacije. Ovo zbog budućeg lakšeg razvoja i održavanja. Osim toga, 1kV mreža mora biti usklađena i sa ostalim objektima tehničke infrastrukture (instalacije vodovoda i kanalizacije, TK, kablovske televizije i sl.).

### **JAVNA RASVJETA**

Sve postojeće i planirane saobraćajnice, parkirališta i pješačke staze, u zoni zahvata, trebaju biti opremljene instalacijama javne rasvjete.

Planirane saobraćajnice, treba osvijetliti pogodnim svjetilkama sa natrijumovim sijalicama 250W. Svjetiljke postaviti na metalnim stubovima visine (8 – 11)m, zavisno od podataka dobijenih fotometrijskim proračunom.

Trgove, pješačke staze i druge manje javne površine osvijetliti, koristeći svjetiljke sa metal-halogenim sijalicama snage 70W, na metalnim stubovima visine (4 - 5)m, zavisno od fotometrijskog proračuna.

Povezivanje stubova javne rasvjete sa izvorom električne energije izvesti podzemnim kablom PP00 4x16(25) mm<sup>2</sup>.

Izvor snadbijevanja električnom energijom javne rasvjete biće polja rasvjete u pripadajućim TS 10/0,4 kV. Na mreži spoljnje rasvjete treba ugraditi mjere zaštite od preopterećenja, kratkog spoja i previsokog napona dodira.

### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ELEKTROENERGETSKA POSTROJENJA I MREŽU**

U cilju obezbijeđenja kvalitetnog i sigurnog napajanja potrošača, u zoni zahvata UP-a, potrebno je izgraditi odgovarajuću elektroenergetsku mrežu i postrojenja, primjenjujući slijedeće:

- Izgraditi nove TS 10/0,4 kV prema tabeli planiranog stanja;
- Transformatorske stanice izgraditi kao slobodnostojeću montažno-betonske ili u sklopu planiranih građevinskih objekata. Prostorije stanica trebaju biti prostrane i zračne kako bi se omogućio pravilan smještaj odgovarajuće opreme (transformatora, razvodnih postrojenja i sl.) kao i njen nesmetan rad. Raspored opreme mora biti takav da obezbijeđuje nesmetano rukovanje, ugradnju i zamjenu blokova ili elemenata kao i što efokasniju zaštitu od direktnog dodira djelova pod naponom;
- Trafostanice da bude u SF6 tehnicima. Opremu u transformatorskim stanicama predvidjeti prema dokumentu „Tehnička preporuka TP-1b: *Distributivna transformatorska stanica DTS - EPCG 10/0,4 kV*;
- Izgraditi adekvatne prilazne puteve do TS-a, širine 3m i nosivosti najmanje 5T, od najbliže javne saobraćajnice;
- Okolni teren i pristupni put treba tako isplanirati kako bi se onemogućio prodor atmosferskih padavina u prostorije TS-a;
- Električnu mrežu naponskog nivoa 10 kV treba izgraditi kao podzemnu sa kablovima čiji će presjek odrediti nadležna ED Ulcinj;
- Električnu mrežu naponskog nivoa 1kV izgraditi kao podzemnu;
- Podzemne naponske vodove polagati u rovu propisanih dimenzija. Ako trase kablova prolaze ispod saobraćajnica ili mogu biti na drugi način ugrožene, položiti ih u odgovarajuću kablovsku kanalizaciju;
- Uz sve planirane saobraćajnice i druge javne površine (parkirališta, pješačke staze) izgraditi instalacije javne rasvjete. Napajanje sistema javnog osvjjetljenja vršiće se iz razvodnog polja javne rasvjete u pripadajućoj TS i/ili iz ormara javnog osvjjetljenja.

## TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

### Postojeće stanje

Na području koje zahvata UP HOTELA "GALEB" u Ulcinju rađena je telekomunikaciona mreža 2001 god . Mreža je rađena kablovima tipa TK 59GM bez okana i kablovske kanalizacije . Ova naselje je sada napojeno sa IPS Pinješ . U neposrednoj blizini hotela tj. na njegovom parkingu iza hotela nalazi sa KROS II na kojem je ostavljeno 70 parica za buduće potrebe hotela .

Sada je potrebno izgraditi tk kanalizaciju sa 2 cijevi Ø110 PVC i 2 PE cijevi Ø 40-60 mm sa odgovarajućim brojem okana sa ugradnjom liveno željeznih poklopaca.

Nove tk instalacije izvesti sa kablovima tipa TK59GM , xDSL ili kablovima koji zadovoljavaju standarde i kategoriju koji se postavljaju u dijelu uvođenja novih servisa kao što su : MIPNET , ISDN , ADSL , ADSL II , HDSL , IPTV itd .

### Izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije tk okana

Pri izradi kablovske kanalizacije od PVC cijevi sve potrebne radove izvoditi prema ovom projektu i važećim propisima za ovu vrstu radova. Trasiranje rova za planiranu kablovsku kanalizaciju će se izvršiti prema situacionom planu koji je dat projektom

**Kopanje rova:** Pošto se obilježe mjesta za kablovska okna i izvrši odredjivanje pravca kanalizacije, pristupa se kopanju rova. Ukoliko se prilikom kopanja rova naiđe na neki podzemni objekat ili instalacije paziti da se ne izazove oštećenje istog. Dimenzije rova zavise od mjesta ugradnje, broja cijevi, načina slaganja i slično. Rov treba da bude toliko dubok da najmanje rastojanje od površine zemlje do tjemena cijevi u najgornjem redu iznosi 50 cm za cijevi postavljene u trotoaru, a 80 cm za cijevi postavljene u kolovozu. Dubina rova zavisi od debljine podloge od pijeska, broja redova cijevi i rastojanja između redova. Širina rova zavisi od broja cijevi po jednom redu, rastojanja između cijevi i prostora potrebnog za manipulaciju od cijevi do strana rova. Poslije kopanja rova pristupa se nivelisanju njegovog dna. Obrađivač projekta je iskustveno predvidio treću i četvrtu kategoriju zemljišta za iskop rova na čitavom prostoru koji ovaj projekat obrađuje odnosno gdje se vrši iskop. Ukoliko se kategorije zemljišta budu razlikovale od predviđenih ovim projektom, korekcije će se unijeti u izvođačkom projektu i projektu izvedenog stanja. Saglasnost na eventualne izmjene mora dati predstavnik investitora , izvođača i nadzorni organ. Za rad u kolovozu obavezno obezbijediti odgovarajuće saobraćajne znake, a noću gradilište treba da bude obježeno posebnim znacima.

**Polaganje cijevi:** Na dno rova postavlja se podloga od pijeska debljine 10 cm, koja treba da se izravna i lagano nabije. Ako postoji opasnost da pijesak odnesu podzemne vode, podloga se izrađuje od mješavine cementa i pijeska u razmjeri 1: 20. Istom mješavinom se tada oblažu i cijevi. U zemljištu male nosivosti pravi se armirana podloga debljine 10 cm. Posebno treba pripremiti rov odnosno njegovu podlogu na mjestima gdje se vrši prelaz preko ulica. Tada podlogu treba dobro nabiti, i ako je potrebno brzo zatrpati rov , cijevi se umjesto sitnim pijeskom oblažu mješavinom cementa i pijeska u razmjeri 1:6. Cijevi se postavljaju na nivelisanu podlogu, a njihovo međusobno rastojanje od 3 cm održava se pomoću PVC držaca rastojanja (češlja). Češljevi se postavljaju na rastojanju 1,5 m kod zasipanja cijevi pijeskom i 3m kod oblaganja cijevi sa mješavinom cementa i pijeska. Kod polaganja cijevi u pravoj liniji upotrebljavaju se cijevi spoljašnjeg prečnika 110 mm, a debljine zida 3,2 mm, dok se za kućne privode upotrebljavaju PE cijevi spoljašnjeg prečnika 40-60mm, a debljine zida 1,8mm.

Nastavljanje cijevi vrši se pomoću PVC spojnice ili upotrebom cijevi sa proširenjem .U novije vrijeme spajanje cijevi se vrši pomoću gumenih dihtunga.

Ako kanalizacija nije pravolinijska, potrebno je vršiti savijanje cijevi. Na mjestu krivine upotrebiti što duže cijevi, a broj nastavaka treba da bude što manji. Savijanje treba da ide polako i ravnomjerno. Savijene cijevi se pričvrste kočićima, a između cijevi se postavljaju češljevi. Dozvoljeni poluprecnik krivine pri temperaturi većoj od 5°C za cijevi spoljašnjeg prečnika 110mm i debljine zida 3,2mm iznosi 5m .

Postavljanje ostalih redova cijevi se vrši na isti način kao i postavljanje prvog reda. Razmak između redova cijevi je 3 cm i održava se pomoću češljeva. Iznad najgornjeg reda cijevi postavlja se sloj pijeska debljine 10cm . Nakon nabijanja sloja pijeska iznad cijevi vrši se zatrpavanje rova zemljom u slojevima od (20-30)cm koji se takođe dobro nabiju. Iznad ovako pripremljenog sloja se polaže upozoravajuća traka sa posebnim oznakama.

Ako je rastojanje od površine zemlje do najgornjeg reda cijevi manje od 50cm za trotoar, odnosno 80cm za kolovoz primenjuju se zaštitne mjere, cijevi deblj. zida 5,3mm. PVC cijevi se uvode u kab.okna pomoću spojnice za okna koje se postavljaju neposredno u bočne zidove okna i betoniraju.

**Rastojanje od drugih podzemnih instalacija:** Radi zaštite mora se voditi računa o rastojanju između TK kanalizacije od PVC cijevi i drugih podzemnih kanalizacija i instalacija. Najmanje rastojanje između kanalizacije od PVC cijevi i podzemnih električnih instalacija ( kablovi i sl.) treba da iznosi 0,3m bez primjene zaštitnih mjera i 0,1m sa primjenom zaštitnih mjera . Zaštitne mjere se moraju preduzeti na mjestima ukrštanja i približavanja ako se vertikalna udaljenost od 0.3 m ne može održati. Zaštitne cijevi za elektroenergetske kablove treba da budu od dobro provodnog materijala a za telekomunikacione kablove od neprovodnog materijala. Za napone preko 250 V prema zemlji, elektroenergetske kablove treba uzemljiti na svakoj spojnici dionice približavanja. Ako se telekomunikacione i elektroinstalacije ukrštaju na vertikalnoj udaljenosti manjoj od 0.3m , ugao ukrštanja, po pravilu , treba da bude 90 stepeni, ali ne smije biti manji od 45 stepeni.

#### **Izgradnja telekomunikacionog kablov. okna**

Prema položaju u mreži i broju PVC cijevi u profil kablovske tk kanalizacije odabira se vrsta kablovskog tk okna. Dimenzije okna zavise od broja cijevi koje se ukrštaju u istom . Po mogućnosti što veći broj okana postaviti na zelenim površinama da bi se smanjili troškovi izgradnje i olakšala kasnija intervencija na kablovima u istim .

### **HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

#### **Postojeće stanje**

##### **Vodovod**

Na osnovu izdatog katastra hidrotehničkih instalacija , od strane Javnog Komunalnog Preduzeća Ulcinj , prostorni zahvat - lokalitet postojećom ulicom Mirko Serzentić , je trasiran postojeći cjevovod AC DN 250 mm sa individualnim priključcima ranijih objekata u hotelskom kompleksu ( DN 80 mm , DN 50 mm i DN 25 mm ). Postojeći priključci za planirane investicione objekte nemaju nikakav značaj i oni će se tokom realizacije predmetne investicije ukinuti.

##### **Fekalna kanalizacija**

Na prostornom zahvatu – lokalitet hotela « Galeb » , prema izvodu iz katastra pozemnih hidrotehničkih instalacija , značajno je napomenuti , postojeći gravitacioni kolektor PVC DN 400 mm u postojećoj ulici Mirka Serzentića i ulici Steva Jakonovića sa pratećim objektom – prelivna komora sa grubom rešetkom i podmorskim ispustom

PVC DN 400 mm , ukupne dužine L = 1300,0 m. Prepostavka je da gravitacioni cjevovod zadovoljava potrebe korisnika cjelokupnog prostora , izmedju ostalog i planirane objekte lokaliteta hotela «Galeb». S obzirom da su planirani objekti – hoteli locirani iznad trase postojećeg kolektora , njihovo priključenje nema alternative.

### **Atmosferska kanalizacija**

Na prostornom zahvatu – lokalitet hotela «Galeb» , prema izvodu iz katastra podzemnih hidrotehničkih instalacija , postoji odvodni kolektor površinskih voda ulicom Mirka Serzentića sa ispustom u morski akvatorijum. Postojećom ulicom Steva Jakonovića nije trasiran kolektor površinskih voda

### **PLANIRANO STANJE**

#### **Vodovod**

Za izradu tehničke dokumentacije - Urbanističkog projekta lokaliteta hotela «Galeb» , kao osnova za planirano tehničko rješenje , su poslužili Tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije sa izvodom iz katastra podzemnih hidrotehničkih instalacija predmetnog lokaliteta , izdatih od strane Javnog Komunalnog Preduzeća Ulcinj. Planirano tehničko rješenje je izradjeno u skladu potreba planiranih objekata predmetnog lokaliteta i potreba rekonstrukcije gradske vodovodne mreže , a u cilju kvalitetnijeg vodosnabdijevanja .

Planirani lokalitet hotela «Galeb» , sa svojim visinskim kotama od 0,00 mnm do 40,00 mnm predstavlja prvu visinsku zonu vodosnabdijevanja

Sa predloženim tehničkim rješenjem , planirana je rekonstrukcija postojeće cjevovoda AC DN 250 mm u postojećoj ulici Mirka Serzentića na dionici gdje tangira predmetni lokalitet.

Na planiranom lokalitetu predvidjeni je distributivna mreža sa cjevovodima , profila DN 200 mm , DN 150 mm i DN 100 mm i priključcima za objekte DN 80 mm i DN 50 mm.

Osnovni parametri kod dimenzioniranja profila priključnih cjevovoda na planiranu gradsku vodovodnu mrežu je broj korisnika - stanovnika - turista u hotelima i objektima uslužne djelatnosti u hotelskom kompleksu , kao i potrebe za vodom uslužnih djelatnosti.

#### **FEKALNA KANALIZACIJA**

Planirano tehničko rješenje odvodjenja upotrebljenih voda je uslovljeno topografijom terena, postojećim i planiranim-projektovanim saobraćajnicama i postojećom dispozicijom odvodnih kolektora.

Odabrane kanalske trase cjevovoda su isključivo postojeće i planirane saobraćajnice. Na predmetnom prostoru postoji gradska kanalizaciona mreža , priključenje planiranih objekata je predvidjeno na kanalizacionu mrežu.

Postojeći odvodni kolektor PVC DN 400 mm predstavlja osnovni kolektor priključenja i odvodjenja upotrebljenih voda objekata predmetnog lokaliteta.

U samom prostornom zahvatu planirana je sekundarna mreža kanala profila DN 250 mm i DN 200 mm.

Za planirani period 2010 – 2029 godine , treba predvidjeti adekvatni uređaj za prečišćavanje upotrebljenih voda kapaciteta prečišćavanja od 1500ES a u skladu sa standardima Evropske unije.

Postojeći podmorski ispust sa svojom dužinom ispunjava uslove u sistemu adekvatnog tretmana prečišćavanja otpadnih voda za planski period.



Odabrani profili odvodnih kanala su : DN 250 mm , DN 200 mm.

Vrsta cijevnog materijala , definisat će se prema uslovima lokalnog J.K.P.

Na kanalskim trasama, predviđena su reviziona okna, običnog i kaskadnog tipa.

### **ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**

Planirano tehničko rješenje je uslovljeno postojećom topografijom terena , projektovanim saobraćajnicama i dispozicijom postojećih odvodnih kanala. Trase projektovanih kanala su postojeće i planirane saobraćajnice i prikupljaju površinske vode sa saobraćajnih i parking površina , kao i dio voda koji će se slivati sa trotoara.

Glavni recipijent površinskih voda sa planskog prostora je planirani odvodni kanal koji je trasiran postojećom ulicom Steva Jakonovića, sa ispustom u morski akvatorijum kao recipijentom. Prije ispusta planirana je upotreba separatora masti i ulja kapaciteta 150 l/sec.

Planirana kanalizaciona mreža dimenzionisana je na osnovu inteziteta padavina od 200 l / s / ha , za vrijeme trajanja od 15 minuta, uz pretpostavljeni koeficijent oticanja 0,5 – 0,7. Na trasama uličnih kanala predviđeni su slivnici sa adekvatnim rešetkama , zavisno od poprečnog profila saobraćajnice.

### **PEJZAŽNA ARHITEKTURA**

#### **Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje**

Pored autohtonih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane biljne vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

### **USLOVI ZAŠTITE**

#### **Uslovi zaštite**

Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti :

- Zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za pročišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.).

- Zaštita tla od zagadjenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),

- Zaštitu vazduha od zagadjenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagadjuju vazduh).

Kod planiranja infrastrukture prihvaćeno je rješenje koje obezbjedjuje funkcionalnost pojedinih cjelina. To se odnosi na obezbjedjenje vode, napajanje energijom, zaštitom koridora kod vecih saobraćajnica, kanalizacije i drugo koje se obezbjedjuju iz više pravaca.

Planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava :

- Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).

- Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju odredjenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste podneblja).

- Pored zaštite od uticaja saobraćajnica vodilo se računa i o načinu, mjestu i kapacitetima lociranja mirujućeg saobraćaja.

## **PRIRODNE KARAKTERISTIKE**

### **Inženjersko geološke karakteristike i seizmika**

Lokalitet zahvta UP-a hotela "Galeb" nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom  $k_s = 0,1$ .

Takođe ovaj lokalitet pripada zoni N – seizmički nestabilni tereni, uzan pojas oboda krečnjačkih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.

Obaveza je naručioca ili investitora da prije pristupanja izradi konačnog Idejnog rješenja i Glavnog projekta uradi i elaborira potrebna inženjersko – geološka istraživanja.

Usled degradacije vegetacijskog pokrivača, strane flišne podloge sa izraženim nagibima i gotovo sve strane krečnjačkih masiva zahvaćene su erozijom.

### **Klimatske odlike**

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

**Temperatura vazduha** : SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana

**Osunčanje** iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

**Ekspozicija** terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini a na terenu UP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni).

**Padavine**: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.

**Relativna vlažnost** je 69%

**Vazdušni pritisak** /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

**Vjetar** : jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru , februaru, novembru, decembru i martu.

### **Topografija i granice zahvata**

Sa topografskog aspekta područje zahvata UP-a za lokalitet hotela "Galeb" karakteriše velika nagnutost terena od krajnje sjeverne i sjeverozapadne granice do mora sa padovima od ca 15%, 17-18% i ekstremno do 40%.

Zona zahvata UP-a za lokalitet hotela "Galeb" je segment pojasa padina brda Pinješ, od ove zone pa sve do rta Đerane.

Geomorfološke morfometrijske karakteristike ukazuju da je izuzetno veliki procenat terena ispod 100 m.n.v. oko 65,9 % na nivou opštine što je vrlo povoljno. Ono što je negativno je disecirani reljef. Sinklinale između krečnjačkih uzvišenja su predstavljale prirodne pravce komunikacije (pravac SZ - JI) i naseljavanja.

### **Ocjena stanja sa aspekta prirodnih karakteristika**

Geomehanički sastav tla spada u kategoriju uslovno pogodnih terena u IX seizmičkoj zoni.

Nasleđe stare borove šume kultiviše i obogaćuje prostor i stvara ugodan mikroklimat. Uski pojas obale »klifova« je poseban prirodni fenomen, u kontaktu sa morem koje ima izrazito bistru i mediteransko plavu boju kao i bogat biodiverzitet.

Ovakav prostor zaslužuje posebnu pažnju u postupku uređenja terena i gradnje objekata i treba ga na adekvatan način afirmisati u duhu mediteranskog podneblja sa savremenim arhitektonskim tretmanom izrazito kontekstne arhitekture.

**POSEBNI USLOVI:**

**I.** Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("S.list RCG" br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.

**II.** U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG", br.13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG", br. 8/93).

**III.** Projektom dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.

**IV.** Način priključenja javne rasvjetle na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektroprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj. Pri izradi tehničke dokumentacije za električne instalacije obavezno poštovati tehničke preporuke CEDIS-a koje su dostupne na sajtu CEDIS-a. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

**V.** Tk instalacije projektovati i izvršiti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća. Pri izradi tehničke dokumentacije za Tk instalacije obavezno poštovati:

1. Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;

2. 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;

3. 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;

4. 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;

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

**VII.** Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG“, br. 48/08).

**VIII.** Investitor je obavezan da projekom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14). Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savladjivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci i sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog

nagiba do 8,0 % čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.50 m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licama sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

**IX.** Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, noramativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u skladu sa čl. 93 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta (Sl.list CG br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih su 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“ u R=1/750 i "Situacija saobraćajnice" sa Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“ u R=1/800.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

**NAPOMENA:**

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje gradjevsinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose za dijelove katastarskih parcela na kojima je planirana izgradnja trasa saobraćajnice.

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



**SEKRETAR,**  
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

Dostravljeno:

2x Javno preduzeće za upravljanje  
Morskom Dobrom Crne Gore

1x Sekretarijat za komunalne djelatnosti  
i zaštitu ambijenta

1x uz predmet

1x a/a

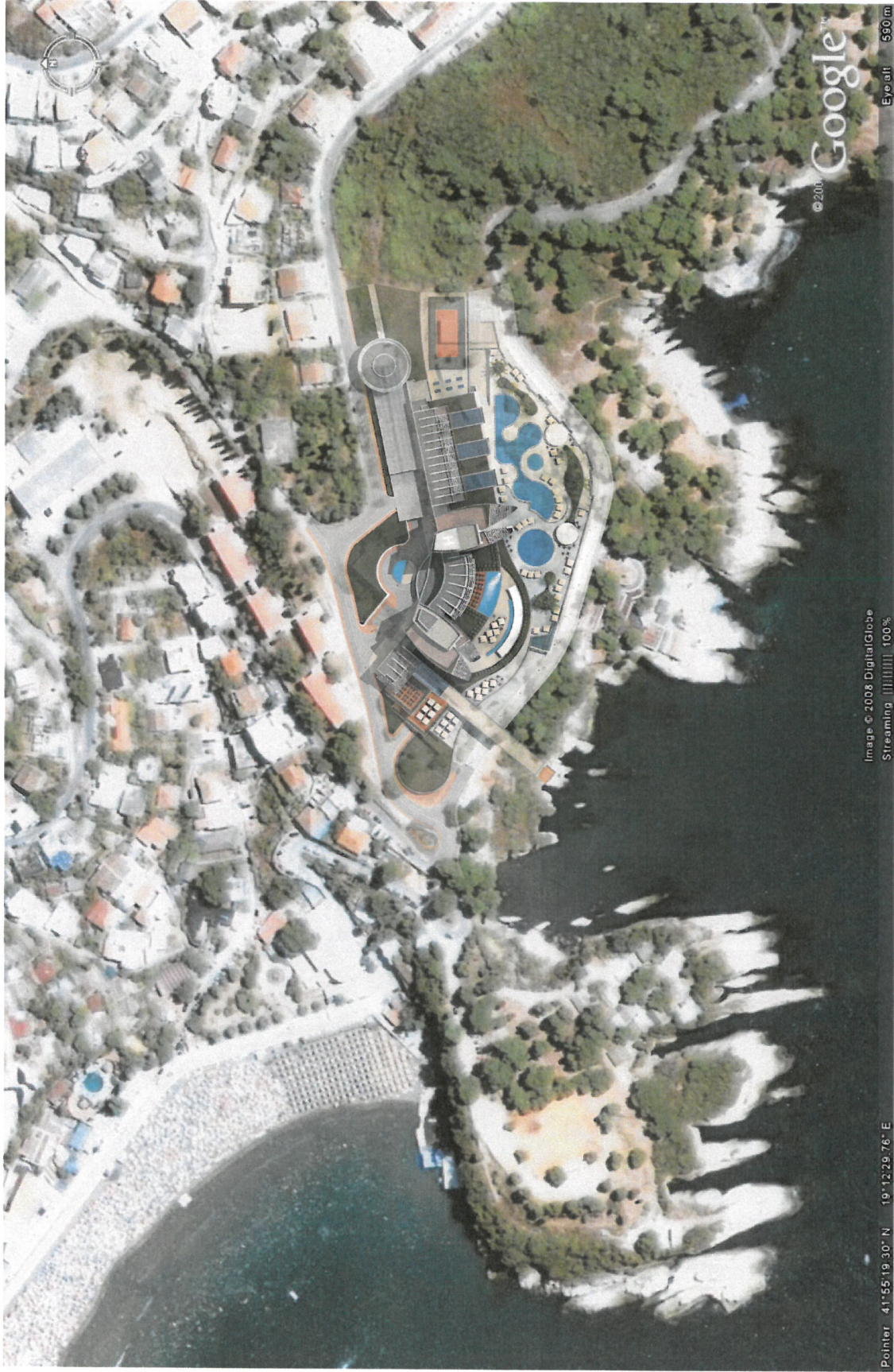


Image © 2008 DigitalGlobe  
Streaming 100%

Pointer 41°55'19.30" N 19°12'29.76" E

© 2008 Google™  
Eyeball 550 m





**PODRUČNA JEDINICA**

ULCINJ

Broj: 108-956-958/2017

Datum: 24.02.2017

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 460-178/2017 OD 24 02 2017 GOD, ULCINJ, izdaje se

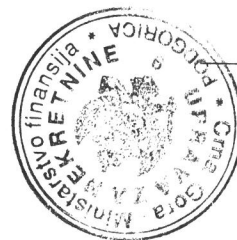
**LIST NEPOKRETNOSTI 604 - IZVOD**

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 <sup>2</sup>	Prihod	
3566	1		31 76,96		UL STEVA DJAKONOVIĆA ČIČE	Javni putevi		8062	0.00	
								8062	0.00	

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
618400000312	OPŠTINA ULCINJ ULCINJ ULCINJ Ulcinj		Raspolaganje	1/1
618400000307	SVOJINA CRNE GORE PODGORICA PODGORICA Podgorica		Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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



za Načelnik:

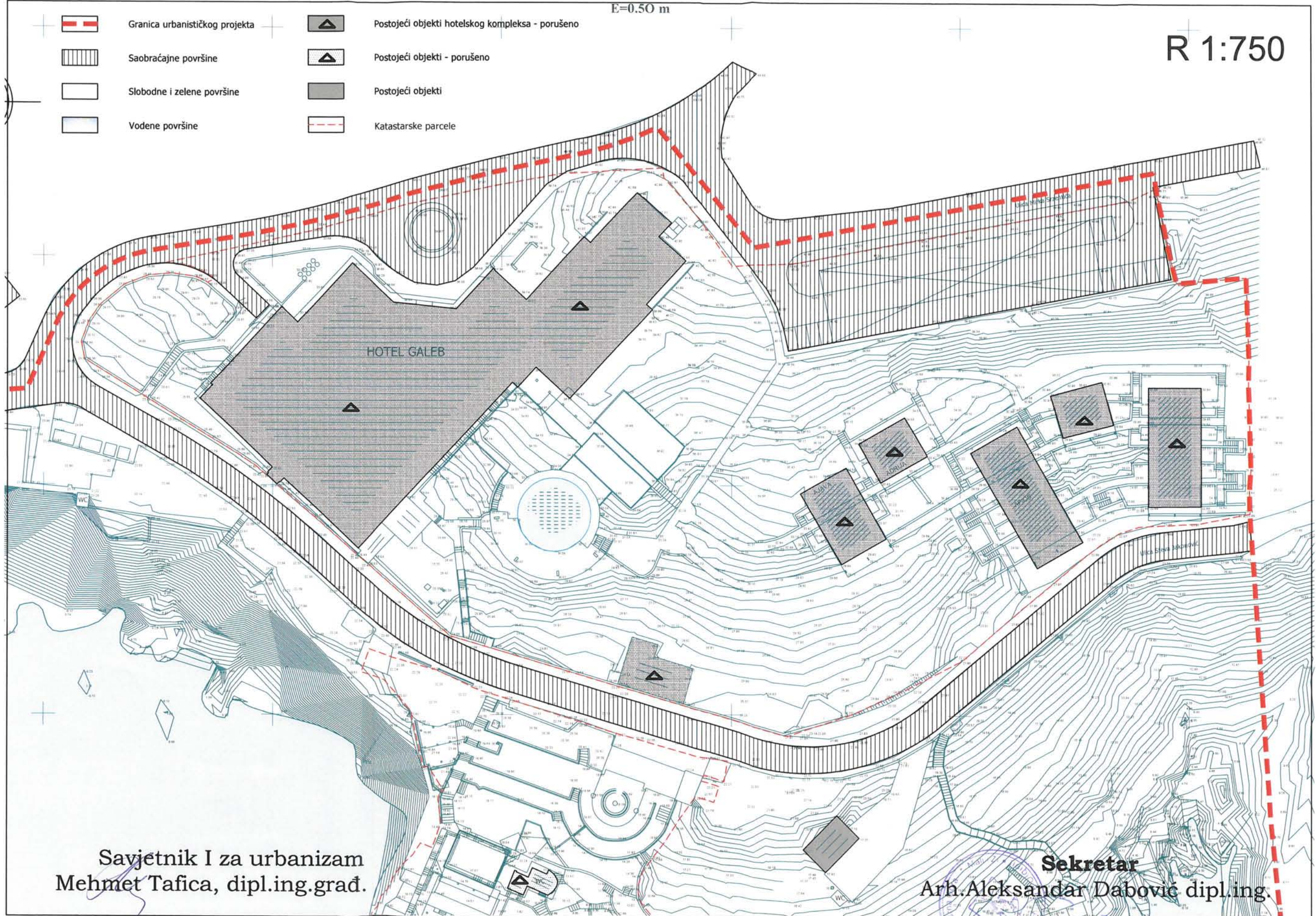
Čaprići Dževdet



# UP za lokalitet Hotela "Galeb" List br.1 Postojeća namjena površina

E=0.50 m

R 1:750

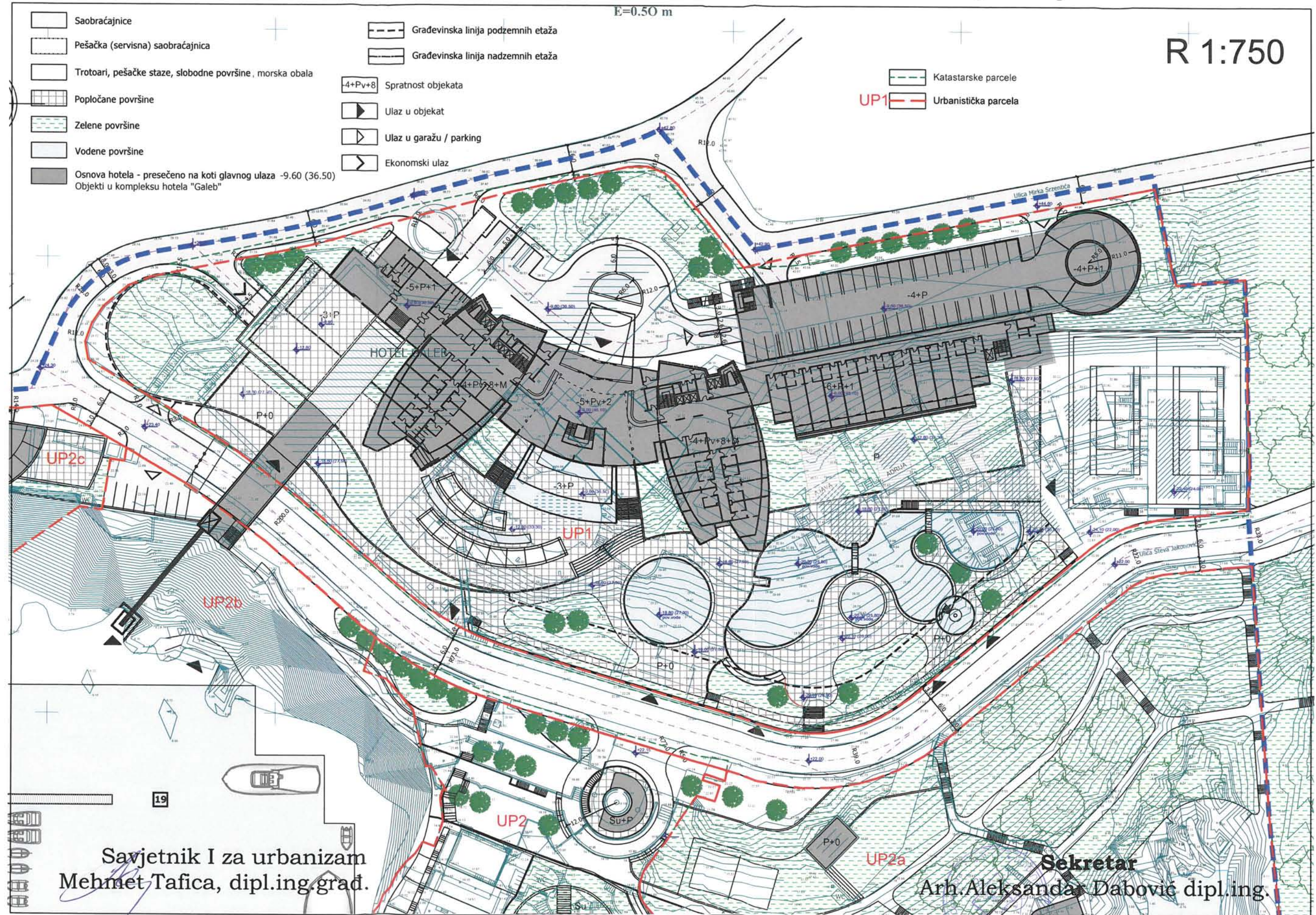


Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

**Sekretar**  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# UP za lokalitet Hotela "Galeb"

## List br.3 Saobraćajno i regulaciono-nivelaciono rješenje



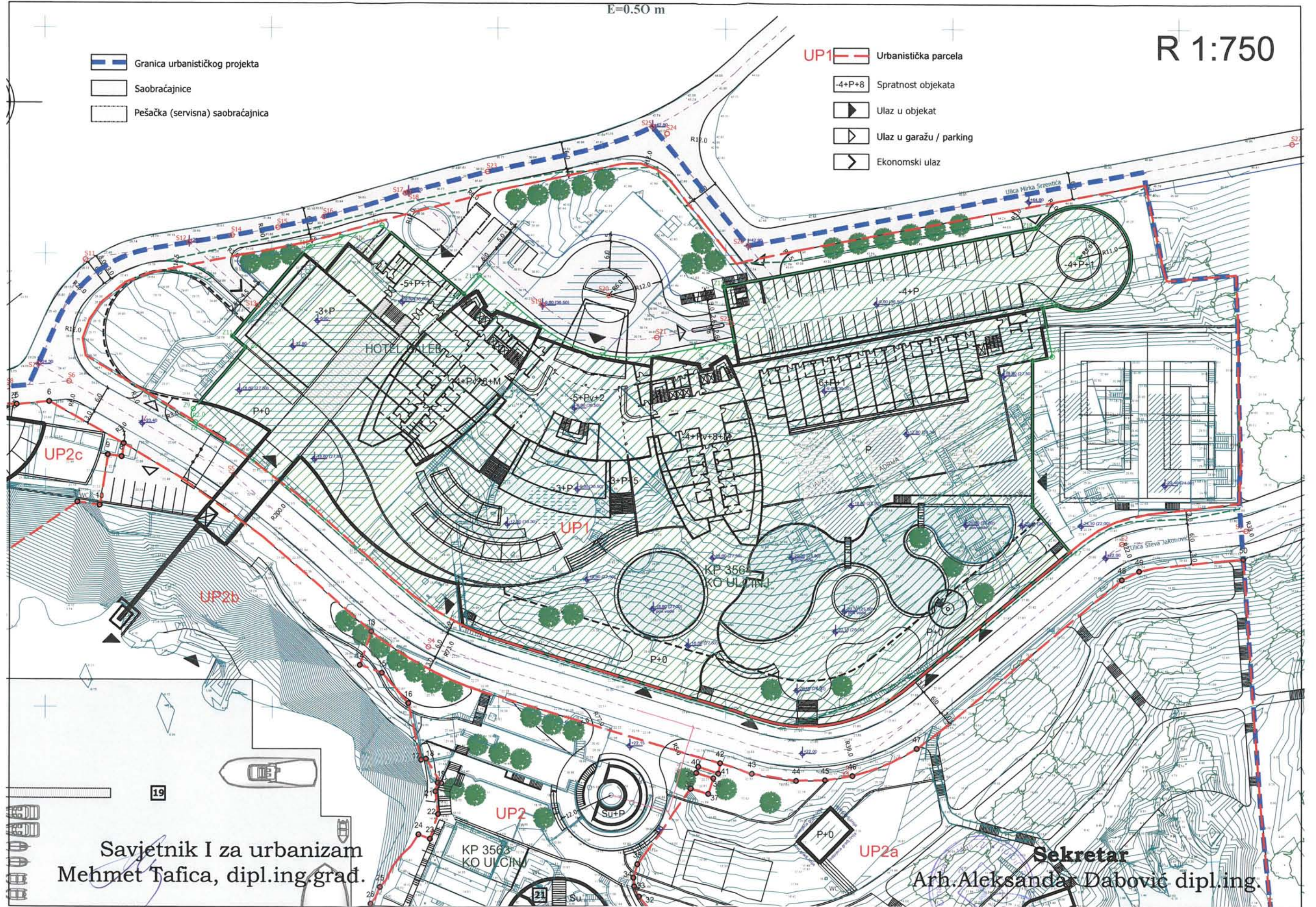
# UP za lokalitet Hotela "Galeb" List br.4 Regulacija, nivelacija i parcelacija

E=0.50 m

R 1:750

- Granica urbanističkog projekta
- Saobraćajnice
- Pešačka (servisna) saobraćajnica

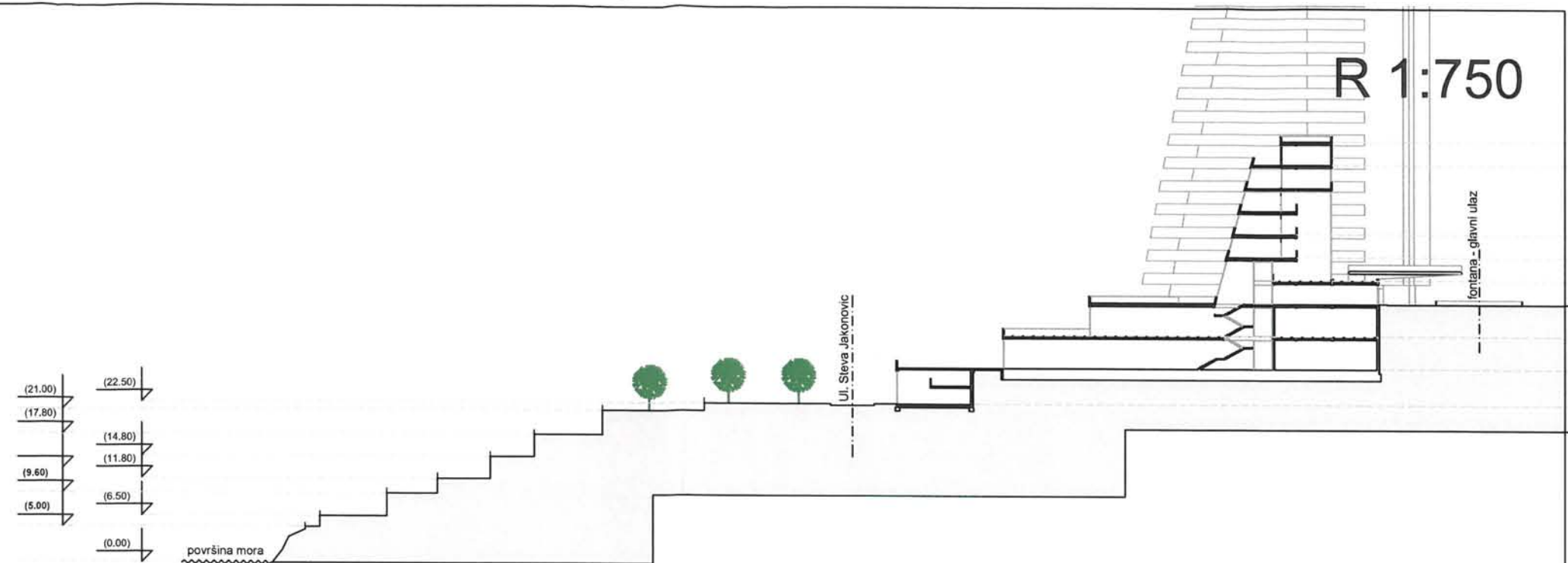
- UP1 Urbanistička parcela
- 4+P+8 Spratnost objekata
- Ulaz u objekat
- Ulaz u garažu / parking
- Ekonomski ulaz



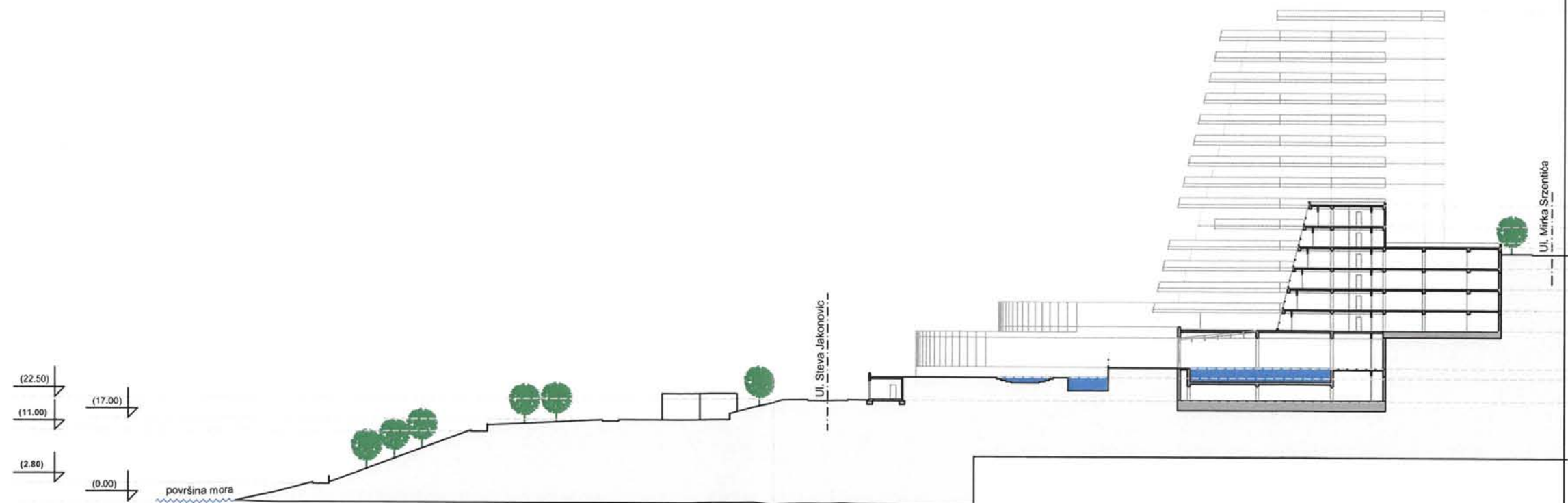
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Sekretar  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

# UP za lokalitet Hotela "Galeb" List br.6 Presjeci



**PRESEK 1 - 1**



**PRESEK 2 - 2**

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

**Sekretar**  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

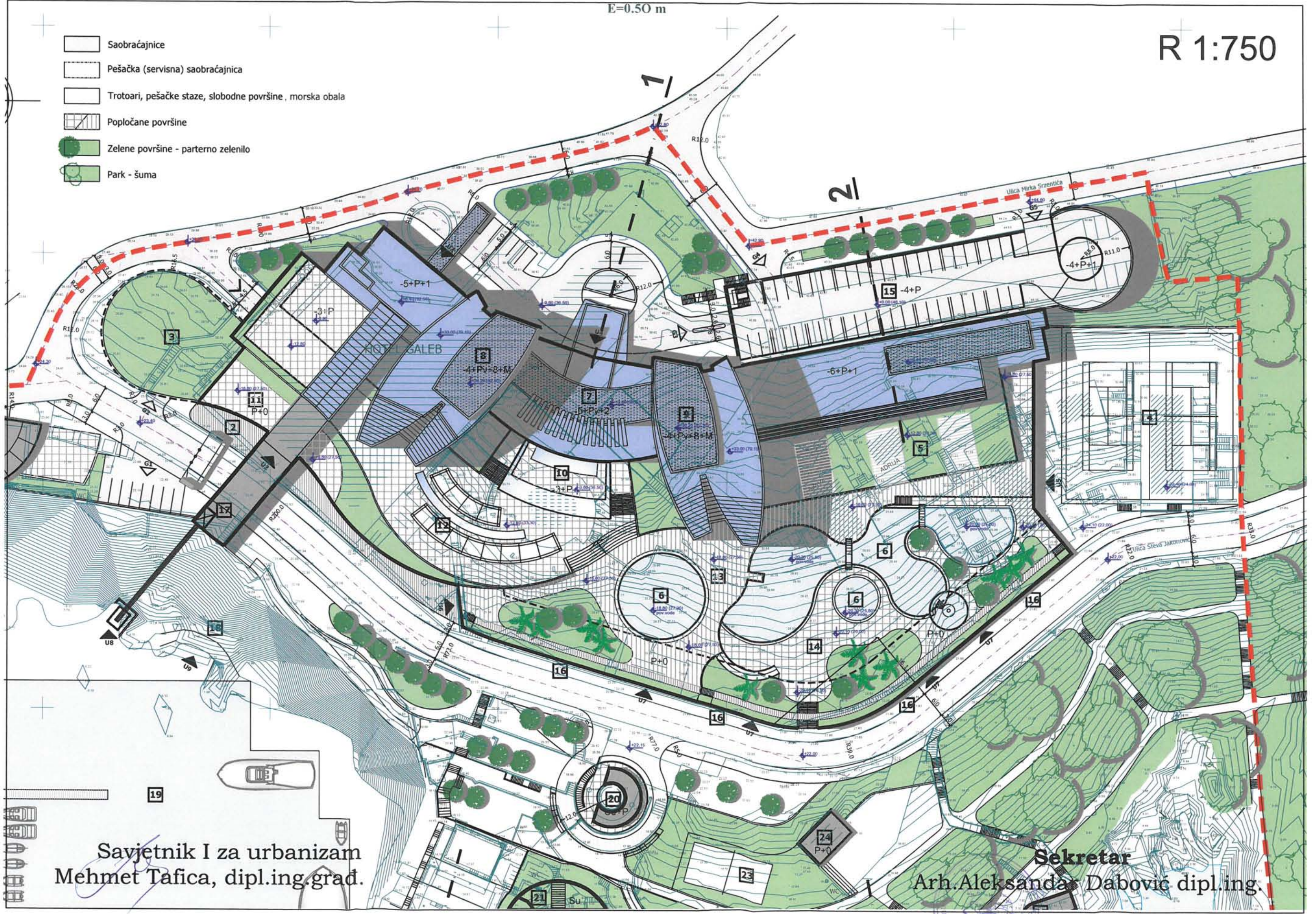


# UP za lokalitet Hotela "Galeb" List br.5 Prostorni oblici i spratnost objekata

E=0.50 m

R 1:750

- Saobraćajnice
- Pešačka (servisna) saobraćajnica
- Trotoari, pešačke staze, slobodne površine, morska obala
- Popločane površine
- Zelene površine - parterno zelenilo
- Park - šuma



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

Sekretar  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.







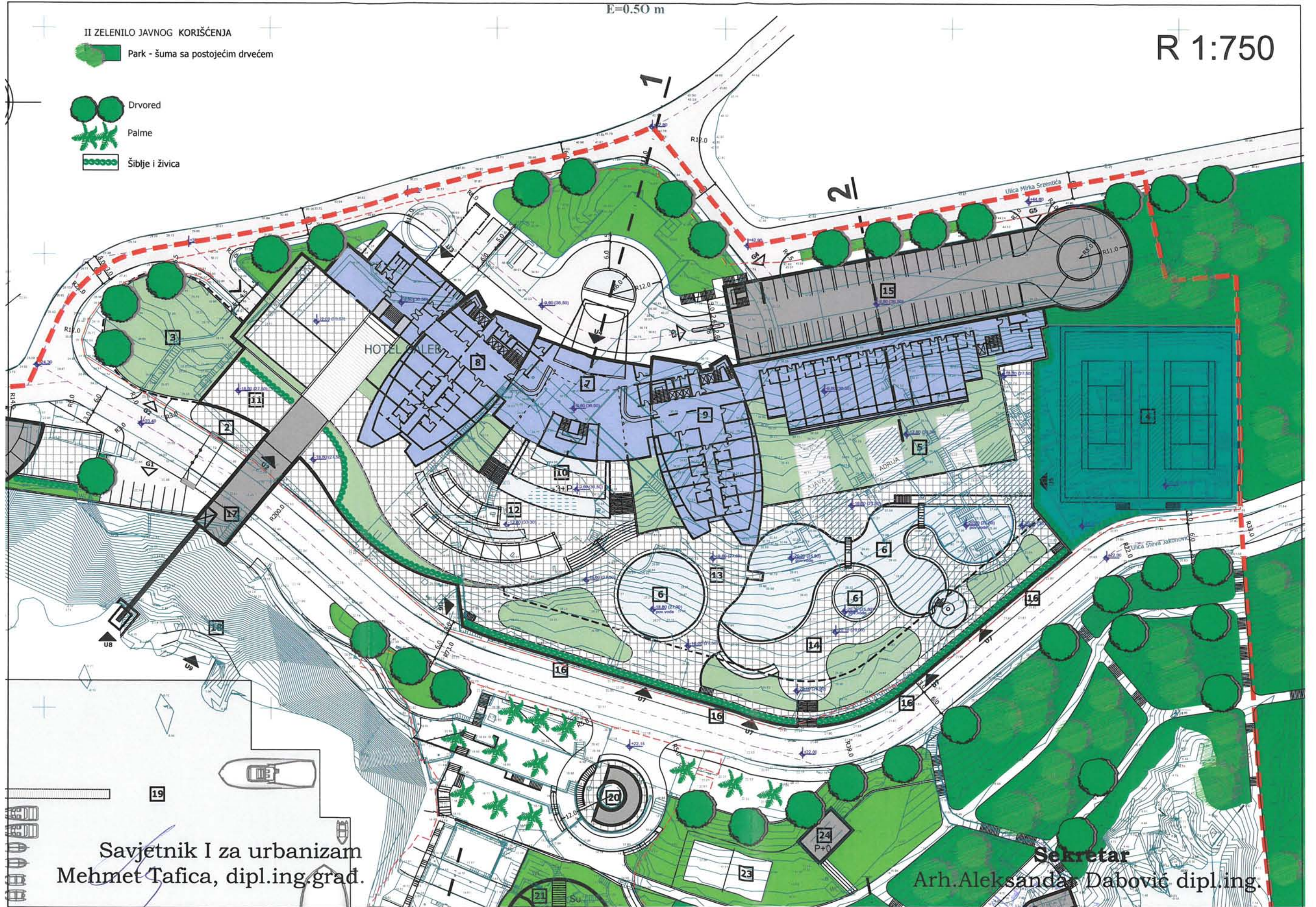
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT  
UP za lokalitet Hotela "Galeb"  
List br.7 Pejzažna arhitektura

E=0.50 m

R 1:750

II ZELENILU JAVNOG KORIŠĆENJA

-  Park - šuma sa postojećim drvećem
-  Drvored
-  Palme
-  Šiblje i živica



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

Sekretar  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

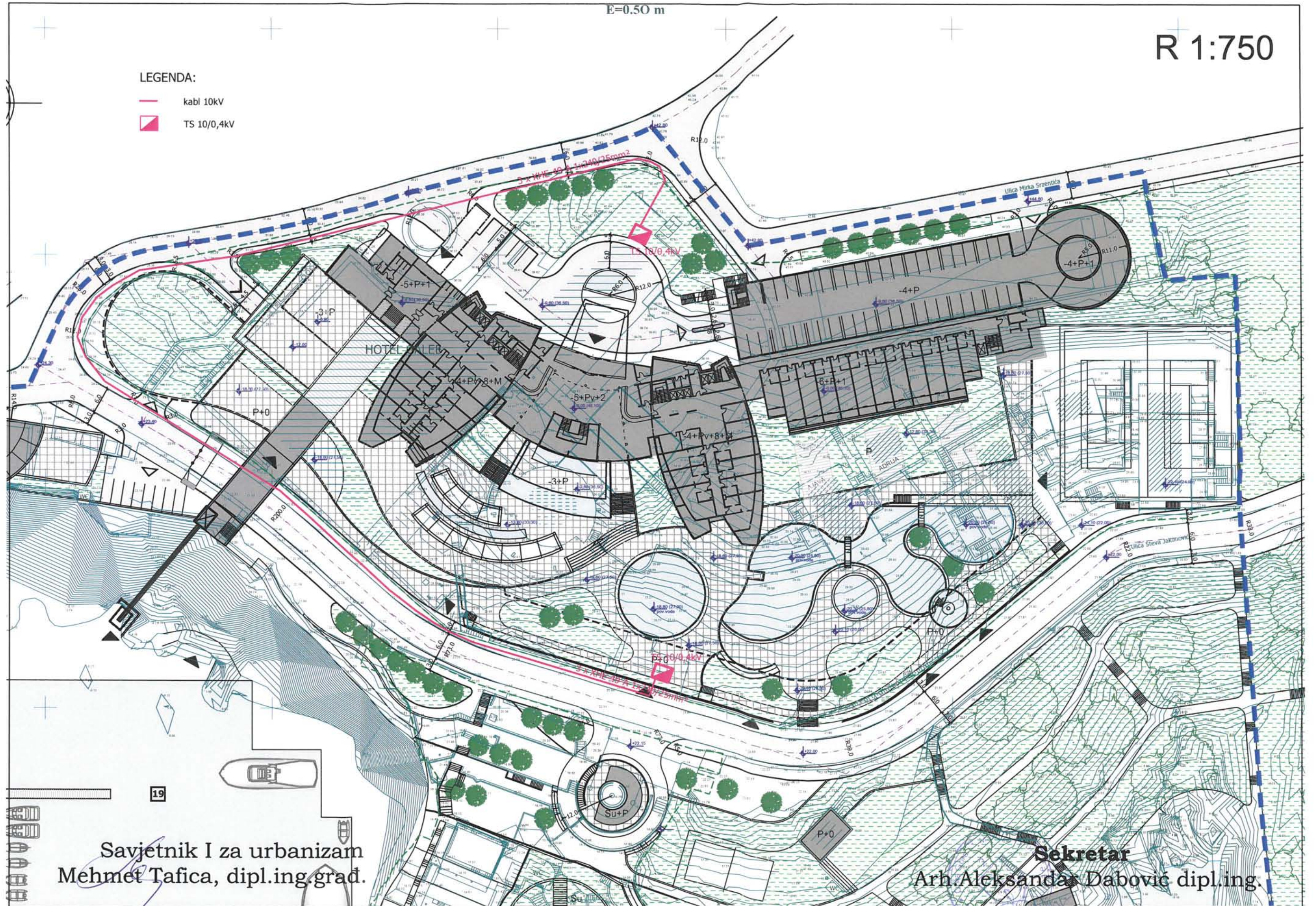
# UP za lokalitet Hotela "Galeb" List br.8 Elektroenergetika

E=0.50 m

R 1:750

LEGENDA:

- kabl 10kV
- TS 10/0,4kV



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

**Sekretar**  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

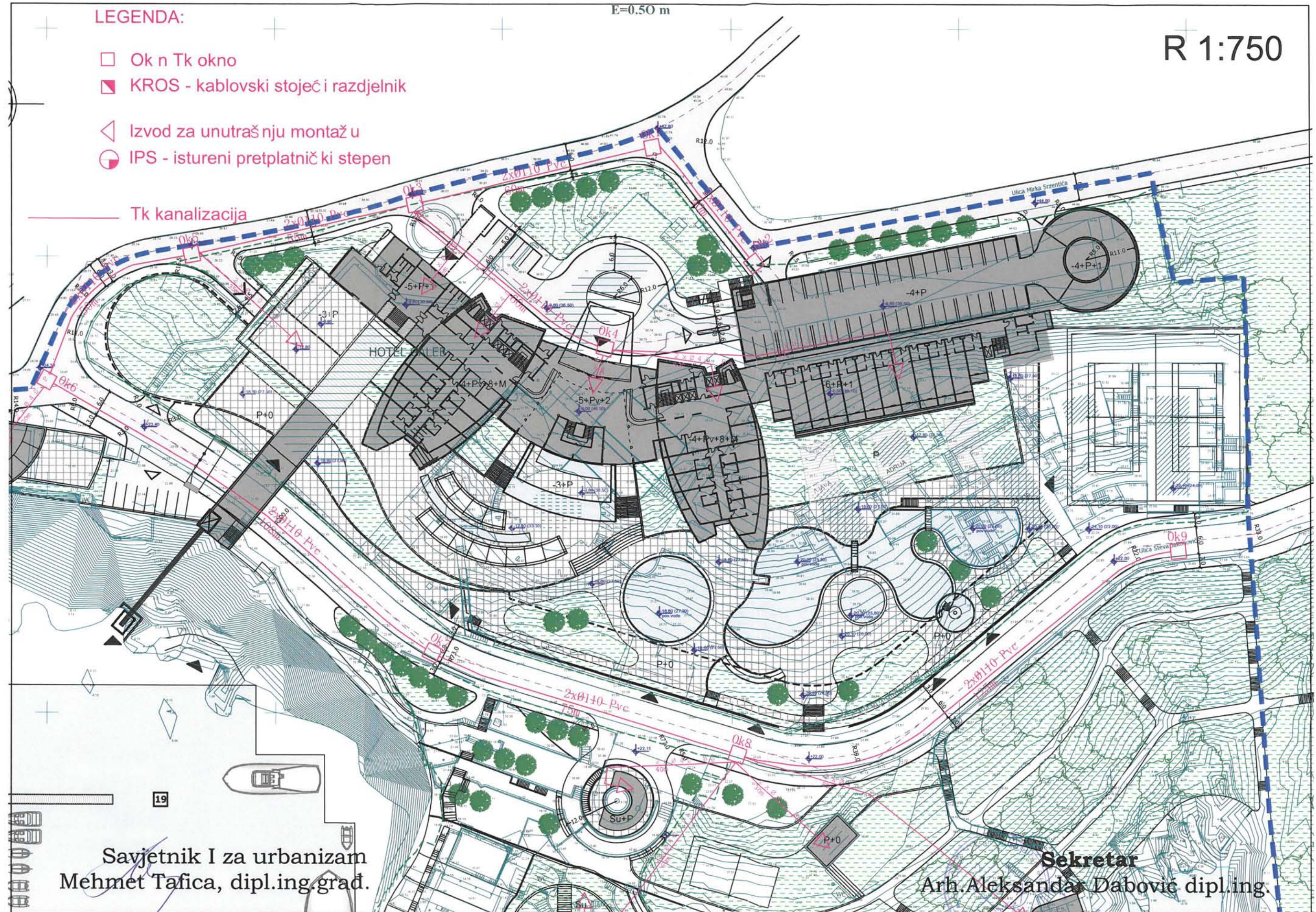
# UP za lokalitet Hotela "Galeb" List br.9 TK instalacije

E=0.50 m

R 1:750

## LEGENDA:

- Ok n Tk okno
- ▣ KROS - kablovski stojeć i razdjelnik
- ◁ Izvod za unutrašnju montažu
- ⊙ IPS - istureni pretplatnički stepen



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

**Sekretar**  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.



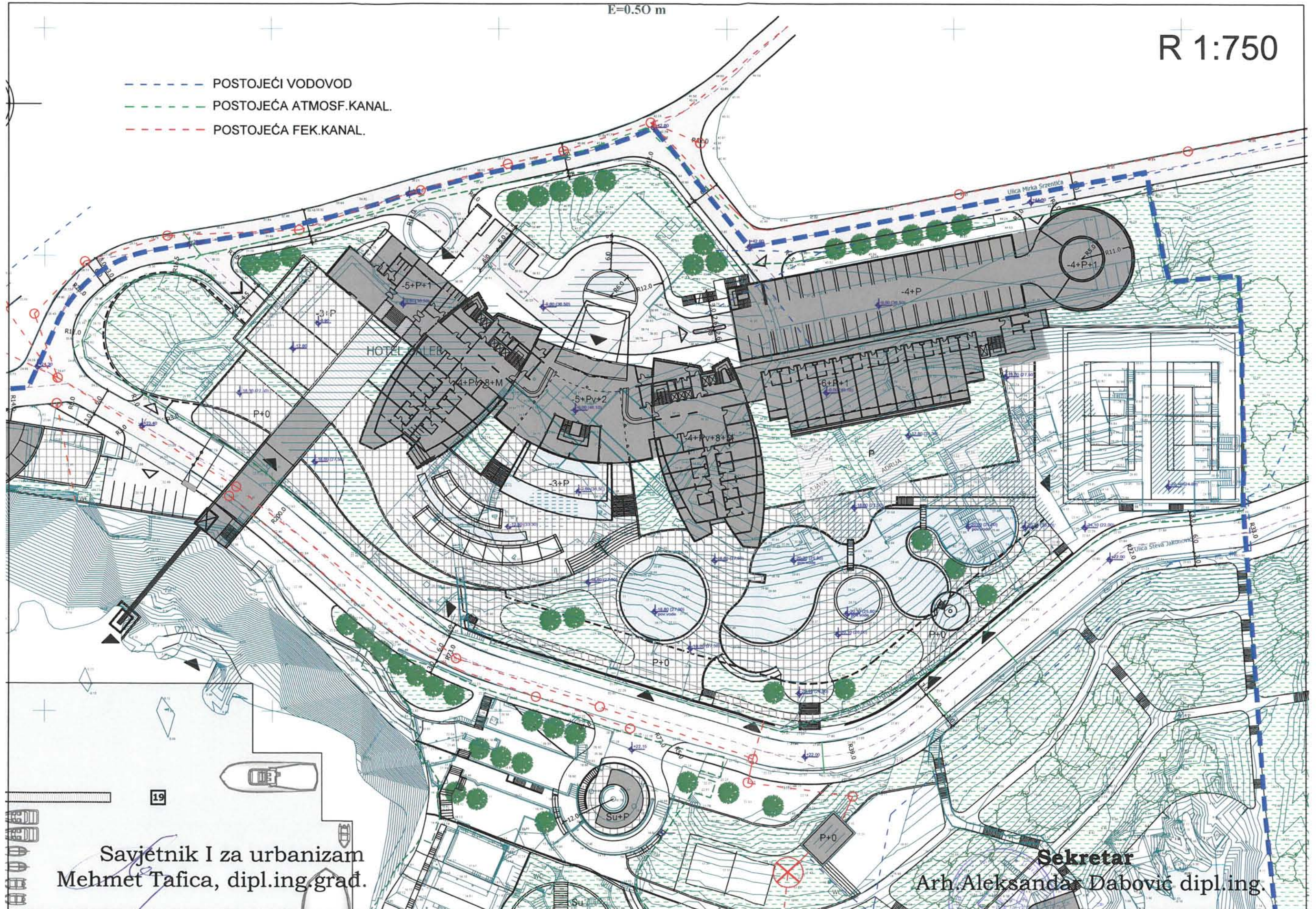
# UP za lokalitet Hotela "Galeb"

## List br.10 Hidrotehničke instalacije-postojeće stanje

E=0.50 m

R 1:750

- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆA ATMOSF.KANAL.
- POSTOJEĆA FEK.KANAL.



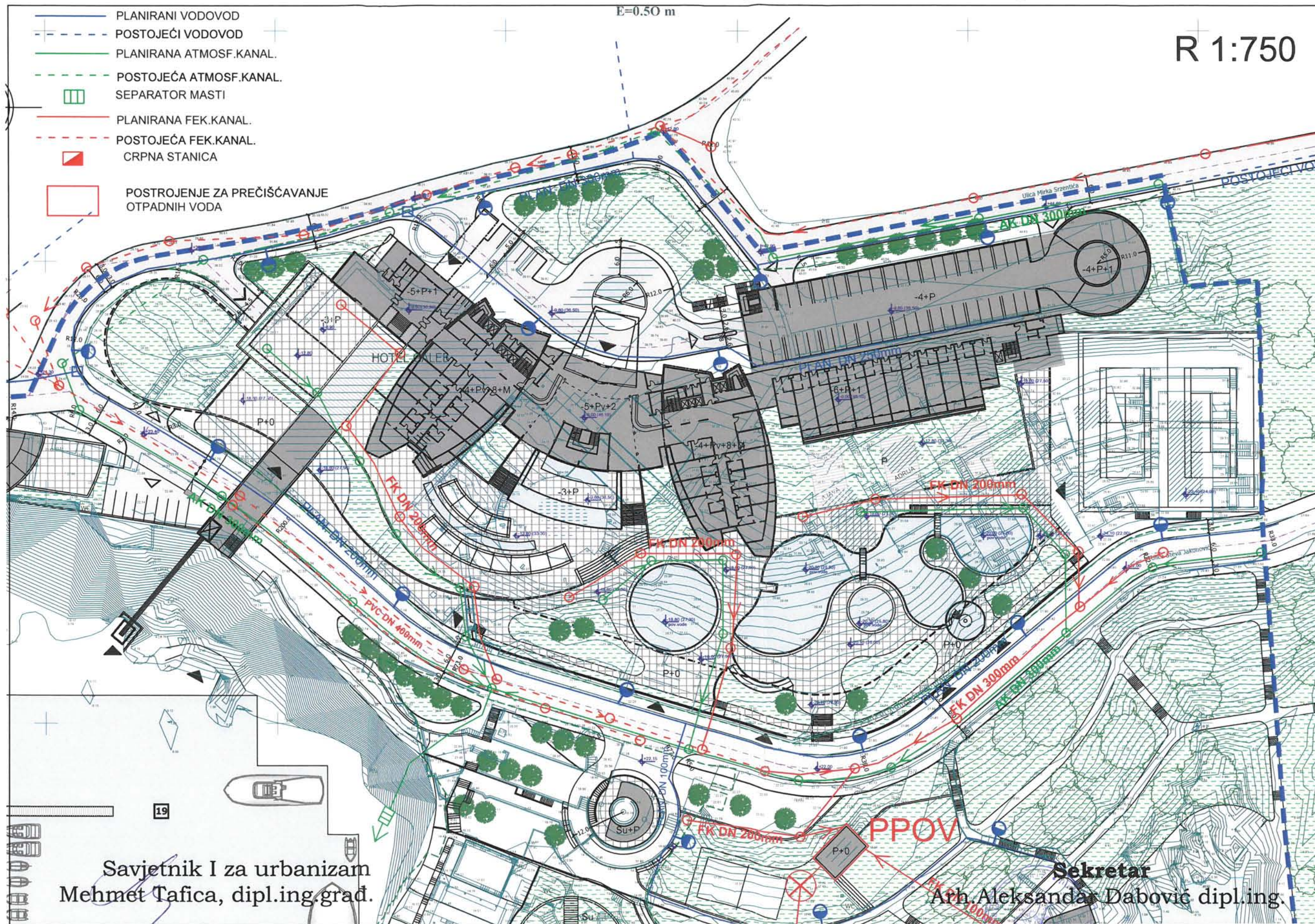
Savjetnik I za urbanizam  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

**Sekretar**  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.



# UP za lokalitet Hotela "Galeb"

## List br.11 Hidrotehničke instalacije-planirano stanje



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

Sekretar  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.

# SITUACIJA DJELA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA LOKALITET HOTELA "GALEB" - ULCINJ

-Dio katastarske parcele br.3523/1 sa L.N.br.604 Opština Ulcinj rasp.1/1-Svojina C.Gore 1/1

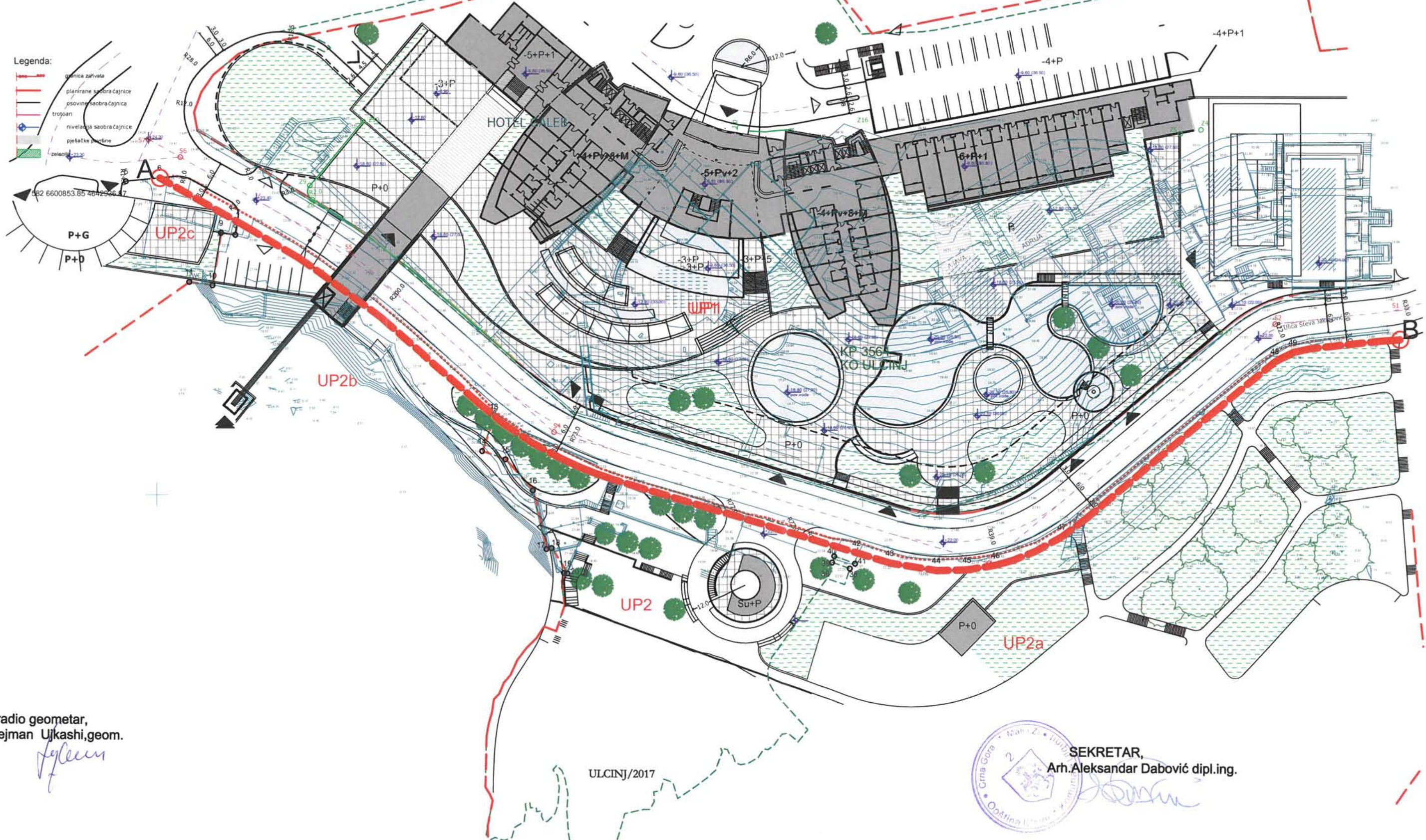
R=1:800

Karata saobraćaja

-DUŽINA TRASE DJELA SAOBRAĆAJNICE JE = 302.00M2

Legenda:

- granica zahvata
- planirane saobraćajnice
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- nivoi saobraćajnice
- pješačke putanje
- zelenilo



Obradio geometar,  
Sulejman Ujkashi,geom.

ULCINJ/2017



SEKRETAR,  
Arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

# SITUACIJA SAOBRAĆAJNICE SA URBANISTIČKOG PROJEKATA ZA LOKALITET HOTELA "GALEB" - ULCINJ

-Dio katastarske parcele br.3566 sa L.N.br.604 Opština Ulcinj rasp.1/1-Svojina C.Gore 1/4

R=1:800

Karta saobraćaja

-DUŽINA TRASE DJELA SAOBRAĆAJNICE JE = 302.00M2

Legenda:

- granica zahvata
- planirane saobraćajnice
- psovine saobraćajnice
- trotoari
- nivoelacija saobraćajnice
- pješačke površine
- zelenilo

LEGENDA:

- Granica urbanističkog projekta
- Saobraćajnice
- Pješačke (servisne) saobraćajnice
- Trstori, pešačke staze, slobodne površine - monika obala
- Isploštane površine
- Zelene površine
- Vredne površine
- Osnovna hotela - presječeno na koji glavni ulaz - 9.60 (36.30) Otpisni u kompleksu hotela "Galeb"
- Građevinska linija podzemnih etaža
- Građevinska linija nadzemnih etaža
- Iznosni objekti
- Ulaz u objekat
- Ulaz u garažu / parking
- Ekonomski ulaz
- Katastarska parcela
- Urbanistička parcela

Obradio geometar,  
Sulejman Ujkashi, geom.

ULCINJ/2017

SEKRETAR,  
Arh. Aleksandar Dabović dipl.ing.



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT