



**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.:05-1401/10-17 i 05-652/10-17
Ulcinj / Ulqin, 21.11.2017. god.

Mirović N. Radmila

Ulcinj

Ul. Ivana Milutinovića, b.b.

Dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi broj 05-1401/10-17 i 05-652/10-17 od 21.11.2017. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli br.11 urbanistička zona H3, koje čine katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela broj 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, 16/10, 16/11, 16/12, 17/1, 17/2, 67/1, 67/4, 67/5, 126/1, 126/2, 126/3, 127/1, 128/1, 129, 130, 131, 132/1, 132/3, 132/4 i 133 KO Donji Štoj u zahvatu Državne Studije lokacije "TURISTIČKI KOMPLEKS NA VELIKOJ PLAŽI- postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" - (dio Sektora - 66), Opština Ulcinj

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

Dostravljeno:
3x imenovanoj
1x uz predmet
1x a/a

SEKRETAR,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.





**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.:05-1401/10-17 i 05-652/10-17

Ulcinj / Ulqin, 21.11.2017. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.68/17 od 20.10.2017. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Državne Studije lokacije “TURISTIČKI KOMPLEKS NA VELIKOJ PLAŽI- postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” - (dio Sektora - 66) („Sl.list CG“ br.17/10), na zahtjev **Mirović M. Nikola**, izdaju se:

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

Za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli broj 11 , urbanistička zona H3 namijenjena za izgradnju hotela, koja se sastoji od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, 16/10, 16/11, 16/12, 17/1, 17/2, 67/1, 67/4, 67/5, 126/1, 126/2, 126/3, 127/1, 128/1, 129, 130, 131, 132/1, 132/3, 132/4 i 133 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne Studije lokacije “TURISTIČKI KOMPLEKS NA VELIKOJ PLAŽI - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” - (dio Sektora - 66), Opština Ulcinj

LOKACIJA

U okviru zahvata plana definisane su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu: *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*.

Urbanističku parcelu br.11 u urbanističkoj zoni H3, površine od 94.553,08 m², u zahvatu Državne Studije lokacije “TURISTIČKI KOMPLEKS NA VELIKOJ PLAŽI- postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” - (dio Sektora - 66) („Sl.list CG“ br.17/10), formiraju:

- katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela broj 16/1, 16/2, 16/3, 17/1 i 126/3 sa lista nepokretnosti broj 4122 KO Donji Štoj, 1/1 svojina "CAPITAL ESTATE" d.o.o. Budva,

- katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela broj 16/11, 16/12, 17/2, 67/4, 67/5 sa lista nepokretnosti broj 4354 KO Donji Štoj, 1/4 susvojina Giljača Brune, Lekić N. Dragoljub, Lekić N. Miodrag i Mirović N. Radmila i

- katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela broj 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, 16/10, 67/1, 126/1, 126/2, 127/1, 128/1, 129, 130, 131, 132/1, 132/3, 132/4 i 133 sa lista nepokretnosti broj 4486 KO Donji Štoj, 1/1 svojina Crne Gore - korisnik HTP "ULCINJSKA RIVIJERA" AD Ulcinj.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i Studije lokacije mjerodavana je usvojena Studija lokacije.

PLANIRANO STANJE

OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata definisanih namjena, kao i izgradnja/nadogradnja/ dogradnja/rekonstrukcija/sanacija/adaptacija, postojećih hotelskih kapaciteta i uređenje terena, potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Granica urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnu površinu je **regulaciona linija**. Ulična ograda urbanističke parcele podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu saobraćajnicu. Precizniji uslovi sa opisima za ograde definisani su u posebnom poglavlju Smjernice za sprovođenje plana.

Urbanističke parcele u zoni **S** moraju biti uređene tako da najmanje 40% njihovih površina bude uređeno kao zelena površina u sklopu urbanističkih parcela.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen **neposredni kolski pristup** na javnu saobraćajnicu i ovom planskom dokumentacijom je to i obezbijeđeno. Takođe planskom dokumentacijom je definisan priključak planiranog objekta na konkretnoj urbanističkoj parceli na komunalnu infrastrukturu.

USLOVI ZA NIVELACIJU I REGULACIJU

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija je granica urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnu površinu, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu: *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*.

Građevinska linija utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje objekata u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektnoj razradi planiranih objekata kako bi realizacija bila olakšana.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa u prosječnoj visini od cca 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj, Urbanističko-tehničkim uslovima (grafički prilog) za svaku zonu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljava se i manji broj.

Nadzemne etaže mogu biti: prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne: suteran i podrum.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena. (maksimalna visina poda u odnosu na okolni uređeni teren ili pristupnu saobraćajnicu je maksimalno +1,0 m1).

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova sa nazitkom na fasadi od 1,8m.

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena.

Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovoj Studiji lokacije uzete su u obzir samo nadzemne etaže, a podzemne, ukopane namijenjene za parkirališta i garaže se ne uračunavaju u bruto površinu izgrađenosti.

Bazeni koji se izvedu, moraju biti tretirani kroz projekat uređenja terena konkretne urbanističke parcele, njihova površina ne može biti veća od 10% neizgrađene površine urbanističke parcele i njihova površina se ne uračunava u bruto površinu izgrađenosti, ako površina bazena ne prelazi 25 m², ali se u zavisnosti od usvojenih Odluka jedinice lokalne uprave, za površine planiranih bazena može obračunavati naknada za uređenje opremanja komunalne infrastrukture)

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA HOTELA (H1, H2 I H3)

Nacionalni planovi razvoja, naročito PPCG i PPPPN MD, očekuju veliki turistički razvoj Velike Plaže, naročito kao mete turizma i internacionalnih ulaganja, s obzirom na bogatstvo i raznolikost njenih prirodnih pejzaža.

Realizacija ovakvih ciljeva, biće izvor kako javnog tako i privatnog blagostanja i biće od velike koristi kako na lokalnom tako i na međunarodnom nivou. U toku su, naime, paralelne inicijative kako bi se ispitala zainteresovanost investitora, i postoji jasno izražena svijest o važnosti koju ima Studija lokacije u vezi sa ovim pitanjem. Postojeće hotelske strukture u oblasti koja je predmet proučavanja pokriće potrebe od 3.697 kreveta, kao što je traženo u planovima razvoja (upućuje se na odnos „za 1 krevet 80 m² zelene površine“ kao vrijednost za određivanje visoke kategorije).

Njihova pozicija je u novom projektu definisana sa minimalnom udaljenošću od 25 metara od granice i njihova visina će moći da dostigne 11 spratova (P+10), kako bi se imale panoramske sobe koje u 360° mogu da obuhvate pejzaž mora, solana i okolnih brežuljaka i budu bolje zaštićene od pješčanih vjetrova.

Kao što se može vidjeti sa crteža, oblast namijenjena hotelima, od ukupno oko 376.128,18 m², podijeljena je na parcele velikih dimenzija, numerisane od 9 do 12, koje su gotovo sve karakterisane izduženim oblikom, i normalne u odnosu na plažu.

U daljem tekstu daju se podaci za svaki hotel odnosno urbanističku parcelu na kojoj se planira izgradnja hotela, a koji se odnose na površinu, površinu maksimalne zauzetosti, površina maksimalne izgrađenosti i broj mjesta za automobile raspoređen u pojasu za parking sjeverno od struktura, o kojem je već bilo riječi:

Broj Urbanis. parcele	Povrsina Urbanističke Parcele (m2)	Površina maximalne zauzetosti urbanističke parcele (m2)	Površina maximalne izgrađenosti hotela BRGP (m2)	Broj parking mjesta
9	68.447,03	15.058,35	42.437,16	239
10	91.283,89	20.082,46	74.852,79	308
11	94.553,08	20.801,68	56.731,85	692
12	55.870,81	12.291,58	33.522,49	291
13	65.973,37	14.514,14	39.584,02	305

U okviru urbanističke zone za izgradnju hotela, koja se sastoji od četiri zasebne urbanističke parcele mogu se projektovati objekti hotelsko-turističke djelatnosti (minimum 4 zvjezdice).

Hotele, njihovu rekonstrukciju, nadogradnju i dogradnju, kao i nove objekte, projektovati tako da njihovi kapaciteti kao i prateći sadržaji prilikom kategorizacije budu

hoteli sa minimum četiri zvjezdice, koji pružaju puni komfor klijenteli i da u potpunosti korespondiraju sa ekskluzivitetom Velike plaže.

USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

U okviru UP 11 u zoni H3 je planirana namjena – izgradnje, novih hotelskih kapaciteta.

Izgradnja novog hotelskog kapaciteta sa pratećim sadržajima, na UP 11, može se raditi uz poštovanje definisanim urbanističkim parametrima. Planirani su hotelski kapaciteti od 922 kreveta smještenih u 461 jedinice. Kao što je traženo u planovima razvoja, a imajući u vidu da se radi o izgradnji potpuno novih objekata prilikom projektovanja i realizacije hotelskog kompleksa apsolutno treba ispoštovati smjernice koje upućuju na odnos „za 1 krevet 80 m² zelene površine“ kao vrijednost za određivanje visoke kategorije, od minimum četiri zvjezdice.

Pozicija hotela je definisana sa minimalnom udaljenošću 25 metara od granice urbanističke parcele broj 12, 24 do 35 metara od parking površina, 14 metara od granice urbanističke parcele broj 10 i 74 do 90 metara od obalnog šetališta kako je inače definisano i u grafičkom prilogu plana *“Plan parcelacije, regulacije i nivelacije”*. Njegova visina će moći da dostigne 12 spratova P+10

Kao što se može vidjeti sa crteža, urbanistička parcela namijenjena lokaciji novih hotelskih kapaciteta, od ukupno oko 94.553,08 m², karakteriše izduženim oblikom, i upravna je u odnosu na uređeno kupalište- plažu.

Hotel, projektovati tako da njegovi kapaciteti kao i prateći sadržaji prilikom kategorizacije obezbijede da novi hotelski kapacitet ima minimum četiri zvjezdice, koji pružaju puni komfor klijenteli i da u potpunosti korespondiraju sa ekskluzivitetom Velike plaže.

Kapacitet i prateće sadržaje hotela sa minimalno 4 zvjezdice, potrebno je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 63 od 28. decembra 2011, 47/12, 8/15).

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina urbanističke parcele UP 11 iznosi 94.553,08 m² i definisana je koordinatama tačaka 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97 i 97 koje se čitaju u grafičkom prilogu ovih UTU na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Koordinate tačaka kojima je definisana UP 11 su:

Br.	X	Y
83.	X = 6603776.34	Y = 4641447.03
84.	X = 6603810.38	Y = 4641635.63
85.	X = 6603797.47	Y = 4641637.16
86.	X = 6603703.63	Y = 4641659.85
87.	X = 6603677.13	Y = 4641672.71
88.	X = 6603562.01	Y = 4641664.03
89.	X = 6603549.13	Y = 4641658.00
90.	X = 6603588.45	Y = 4641615.69
91.	X = 6603610.40	Y = 4641601.60
92.	X = 6603629.60	Y = 4641592.57
93.	X = 6603648.78	Y = 4641575.03
94.	X = 6603654.93	Y = 4641560.82
95.	X = 6603655.97	Y = 4641546.03
96.	X = 6603644.92	Y = 4641461.31
97.	X = 6603735.20	Y = 4641450.37

Koordinate tačaka kojima je definisana građevinska linija unutar UP 11 su:

31.	X = 6603773.74	Y = 4641752.94
32.	X = 6603844.47	Y = 4641725.01
33.	X = 6603849.97	Y = 4641714.22
105.	X = 6603849.97	Y = 4641714.22
106.	X = 6603844.47	Y = 4641725.01
107.	X = 6603773.74	Y = 4641752.94
108.	X = 6603707.00	Y = 4641787.42
109.	X = 6603696.42	Y = 4641787.10
110.	X = 6603657.32	Y = 4641797.39
111.	X = 6603647.51	Y = 4641802.85
112.	X = 6603597.05	Y = 4641793.89
113.	X = 6603528.39	Y = 4641775.42
114.	X = 6603520.99	Y = 4641765.77
115.	X = 6603521.14	Y = 4641682.50
116.	X = 6603600.88	Y = 4641590.95
117.	X = 6603626.19	Y = 4641577.66
118.	X = 6603641.74	Y = 4641545.20

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička zona	H 3
urbanistička parcela (broj)	UP 11
površina urbanističke parcele (m2)	94.553,08
max indeks zauzetosti	0,22
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	20.801,68
max indeks izgradjenosti	0,60
max bruto građevinska površina(m2)	56.731,85
max spratnost objekta	P+10
min broj PM ili GM	555

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su građevinske linije za objekat hotelskog kompleksa (H 3). Udaljenost građevinske linije do granice parkinga prema hotelu iznosi 24 do 35m, prema susjednim urbanističkim parcelama: 25 metara od granice urbanističke parcele broj 12 i 14 metara od granice urbanističke parcele broj 10, kao i 74-90 m prema obalnom šetalištu. Regulaciona linija je granica urbanističke parcele.

U okvirima postavljenih građevinskih linija, dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta (*objekata*) u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

U okviru urbanističke parcele predviđena je izgradnja hotelskog kompleksa, koji može biti sastavljen i od više objekata u zavisnosti od projektnog zadatka investitora i same funkcije objekta.

Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli, osim otvorenog bazena, i terasa na terenu u funkciji objekta- hotela.

Podrumske etaže se ne uračunavaju u BGP, ako su namijenjene za saobraćaj u mirovanju odnosno za garažiranje vozila. Potkrovlja se u cjelini uračunavaju u BGP.

Građevinska linija podrumske etaže, u cjelini ukopane, sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža, može se odrediti do 1m od granice urbanističke parcele prema saobraćajnici i susjednim parcelama.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih urbanističkih parcela je od 14 do 25 metara, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije.

Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i konfiguraciji terena i u skladu sa tim planirati pristup licima smanjene pokretljivosti. Kako geodetska podloga ne daje dovoljno podataka za određivanje nivelacije urbanističke parcele i objekta, prije projektovanja investitor se obavezuje da obezbjedi geodetski snimak urbanističke parcele, uključujući i pripadajući dio pristupne saobraćajnice i na osnovu dobijenih podataka odredi sve potrebne nivelete.

Takođe je potrebno na osnovu izrađene geodetske podloge i precizno snimljenih zelenih površina, kroz izradu idejnog projekta u zoni Š1- zona postojećih šuma u kojoj je moguće izvršiti taksaciju, izraditi bioekološku osnovu, sa pejzažnom taksacijom objekata u samoj zoni Š1, koja je jasno naglašena i u grafičkom prilogu plana.

Apsolutno voditi računa, da u zoni dina nije dozvoljena bilo kakva izgradnja čak ni montažnih objekata, pa istu zonu predstaviti i naglasiti na osnovi uređenja urbanističke parcele, na kojoj nedvosmisleno treba naglasiti da je to zaštićena zona i da će se zadržati u prirodnom- zatečenom stanju.

U tabeli „Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima“ su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora, ali nije dozvoljeno „probijanje“ zadatih i usvojenih urbanističkih parametara.

USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

Gabarit – sklop hotelskog kapaciteta (H3), formiran u objektima preporučene maksimalne površine do 56.731,85m², mora biti uklopljen u pejsaž.

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* u okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita, a građevinska linija sprata može biti i smaknuta, ali da ne izlazi iz gabarita (linije), koja definiše građevinsku liniju.

U prizemlju objekta su smješteni su uslužni u ugostiteljski kapaciteti s izlazom na terase i zajedničke bazene. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene su garažnim mjestima i smještaju neophodne infrastrukture, pomoćnih prostorija, a tretiraju se kao podrumski prostori koji ne ulaze u proračun maksimalno dozvoljenog indeksa izgrađenosti urbanističke parcele.

Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 45m.

Krovovi mogu biti ravni ili kosi.

Kosi krov treba biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji.

Ukoliko se projektuje kosi krov nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi»), širine do 1.2m, bez balkonskih otvora - vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.

Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem-od lomljenog kamena ili zatravljene, a ukoliko investitor projektuje prohodnu terasu, ista će se računati u BGP.

Treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.

Ulična ograda urbanističke parcele u ovoj zoni podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1.5 m, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 40 cm. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog, prefabrikovanog betona. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providan. Nije dozvoljeno postavljati betonske barokne stubiće/balustrade/. Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidica i/ili kao zeleni nasad (autohtonih vrsta uz obalno šetalište, visoki drvoredi- parkovsko drveće uz ulično šetalište).

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla (minimum dva stabla) a na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta za parkovske površine-drvorede mora biti u skladu s prirodnim uslovima- autohtonim vrstama biljki, otpornih na posolicu, vjetrove, sušu i sl. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje.

Izvan gradivog dijela urbanističke parcele, a u njenom okviru, mogu se graditi prilazne stepenice, terase i mali bazeni u nivou terena ili do najviše 30 cm iznad visine terena, ali na način da se na jednoj strani urbanističke parcele osigura nesmetan prilaz na njen stražnji dio.

Teren oko objekta, zelene površine, terase, bazene, pješačke staze i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled hotelskog kompleksa, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata.

Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njezine površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze).

Moguća je fazna izgradnja objekta za djelove kompleksa koji predstavljaju funkcionalnu cjelinu.

Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu *Plan oblika* su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

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 energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Koristiti dopunske izvore energije (solarna); koristiti morsku vodu za bazene. Pri gradnji koristiti tradicionalne materijale i energetski štedne.

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni zone. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, preporučuju se sledeći preovladavajući tradicionalni oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama;
- bijela boja kao osnovna boja fasade objekta

USLOVI ZA UREĐENJE PARCELE I PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

Glavni kolski prilaz parceli je sa glavne saobraćajnice u skladu sa grafičkim prilogom koji čini sastavni dio ovih UTU.

U okviru urbanističke parcele mora biti jasno definisan kolski pristup, pješački pristup i način parkiranja.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru urbanističke parcele: kao parking ili u okviru podrumskog dijela objekta kao garaža. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM, treba smanjiti BGP.

Sastavni dio projektne dokumentacije je projekat uređenja terena, koji sadrži saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena.

Pod uređenjem zelenih površina (za hotel treba osigurati minimalno 80m² slobodnih zelenih površina po jenom ležaju ili u konkretnom slučaju 73.751,40 m² slobodne zelene površine u okviru urbanističke parcele) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju te ih ozeleniti autohtonim vrstama i stvoriti i očuvati park uz saobraćajnicu, kao i zeleni pojas uz plažu, odnosno Obalno šetalište.

SMJERNICE ZA SPROVODJENJE PLANA

Određena pravila za sprovođenje plana

U daljem tekstu, dajemo kratak opis kriterijuma i osnovnih preporuka za sprovođenje Državne studije lokacije, koji se mogu u cjelosti primijeniti a koji korespondiraju sa važećim propisima za oblast građenja:

- Regulacione i građevinske linije precizno su definisane koordinatama, a i date su u grafičkom prilogu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

- Imajući u vidu klimatske karakteristike mjesta, mediteranskog tipa, krovovi mogu da budu horizontalni, sa laganim nagibom, ne manjim od 4%, kako bi se sakupljala kišnica;

- Indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti urbanističkih parcela po zonama dat je tabelarno;

- Maksimalna visina vrha, za realizaciju objekta za stanovanje, ne smije da pređe 9.50 dužnih metara od kote prve ploče;

- Završna visina poda, u prizemlju građevina, treba da bude maksimalno +1.00 dužni metar od kote pristupne saobraćajnice;

- Za svaki stambeni prostor mora biti dodijeljeno bar jedno parking mjesto za automobil, na površini od minimum 12.5 m², a dva parking mjesta za automobil za prostore koji imaju i turističku aktivnost

- Preporučuje se izbjegavanje pravljenja podzemnih garaža, s obzirom na prirodu mjesta i morfologiju terena;

Spoljašnji izgled građevina i otvorenih prostora

Izgled građevina

- Građevine i ono što im pripada moraju da poštuju po svojoj spoljašnjosti građevinski izgled i da se harmonično uklope sa okolnom prirodnom i urbanom sredinom; naročito ono što ide uz građevine treba da bude smješteno tako da se svede na minimum vizuelni uticaj i zauzimanje otvorenog prostora.

Izgled otvorenih prostora

- Postojeći unutrašnji i spoljašnji prostori moraju da poštuju po svojoj formi urbani izgled; stoga, moraju da imaju određenu namjenu i da budu smješteni i ozelenjeni na ovim planskim dokumentom definisan način;

- Podzemni lokali i sutereni, ako su odvojeni od objekta, moraju da budu prekriveni jednim slojem zemljišta obrađenog kao bašta ili odgovarajućom oblogom koja bi služila kao pod terase;

- Nadležni organ jedinice lokalne uprave, u skladu sa zakonskim propisima iskoristiće ovlaštenja da stara o održavanju i očuvanju zelenih površina, i eventualno naredi uklanjanje predmeta, deponija, tabli i svega ostalog što može da šteti okolini ili da predstavlja opasnost za javnu bezbjednost;

- Dozvoljeno je postavljanje bilborda i reklama samo na definisanim lokacijama, a u skladu sa poštovanjem kriterijuma propisanim od strane jedinice lokalne uprave;

- Nadležni organ, shodno zakonskim ovlaštenjima može da naredi postavljanje zaštitnih ograda i održavanje slobodnih površina koji nemaju posebnu namjenu ili nijesu privedeni namjeni definisanoj ovim planskim dokumentom, a koji su neugledni ili opasni;

- Nadležni organ može, naredivši izvršenje radova pomenutih u prethodnoj stavci, da naznači i način izvršenja, odredi vrijeme početka i vrijeme završetka radova;

- Nepoštovanje takvih naredbi predstavlja prekršaj u smislu postojećih zakonskih odredbi.

Elementi koji su istureni u odnosu na fasade I zahvataju javnu površinu

- Konzole na objektima ne mogu prelaziti planskim dokumentom definisanu građevinsku liniju.

- Ispred poslovnih prostora dozvoljene su tende koje se spuštaju na javni pješački prostor; njihova visina od tla mora da bude u svakom svom dijelu visočija od 2,20 m¹, postavljanje tendi može da bude zabranjeno kada one predstavljaju prepreku za odvijanje saobraćaja ili ograničavaju prohodnost korisnika prostora-pješaka;

- Svjetiljke, lampe, reklame, table i slični elementi koji se postavljaju na fasade zgrada moraju da poštuju ograničenja isturenosti definisana u prvoj stavci ovog člana;

- Kapci koji izlaze na prostore za javnu upotrebu treba da imaju mogućnost da se otvore a da ne prevazilaze spoljni parametar visine ne manje od 5 m¹, ukoliko se na ulici ne nalazi trotoar, i da nisu na visini manjoj od 3 m¹, ukoliko postoji trotoar;

- Ispod trjemova i na trotoarima novih objekata postavljenih na putnoj liniji dozvoljeni su prozori u horizontalnoj ravni na nivou tla, kako bi se osvijetlile podzemne prostorije, pod uslovom da su prekriveni prozirnim elementima hrapave površine ili rešetkama sa gustom mrežom šipki, statički pogodni, postavljeni na savršenom nivou tla;

Krovovi

- Krovovi podrazumijevaju elemente značajnog figurativnog interesa, pa zbog toga moraju biti realizovani u skladu sa karakteristikama okolne sredine;

- U slučaju objekata u nizu, koji predstavljaju jednu formalnu jedinicu, krovovi moraju da imaju jednak pravac, nagib i isturenost. Solarni paneli moraće što je više moguće da sačinjavaju integralni dio sa krovnimpokrivačem i da u svakom slučaju budu u liniji sa stranom krova;

- Zastakljeni krovovi moraju u svakom slučaju biti u liniji strane krova i moraju da imaju četvorougao ili pravougao oblik. Maksimalna dozvoljena dimenzija za svaki od zastakljenih krovova, izmjerena na uobičajen način u bruto iznosu sa ramovima prozora, je 1,50 x 1,50 metara;

- Svjetlarnici moraju imati skromne dimenzije, ali sa otvorom ne manje od 4,0 m²; njihove ograde moraju da budu u liniji sa stranom krova i visinom ne manjom od 1,0 m¹.

Spoljno stepenište

- Spoljno stepenište nije dozvoljeno u objektima koji imaju jednu stambenu jedinicu, osim stepenište neophodnog za spuštanje u podzemne etaže.

Dimnjaci, antene, podupirači i različita nadgradnja

- Eventualni elementi koji se izdižu iznad krova moraju da su arhitektonski riješeni i da budu realizovani uz korišćenje materijala dokazane čvrstine, sigurnosti i otpornosti na atmosferske padavine;

- U svakom slučaju, dimnjaci i peći parnih kotlova, industrijskih ložišta i sličnih postrojenja moraće da budu vani i da budu potpuno nezavisni od drugih dimnjaka;

- Instalacija televizijske antene u svim novim građevinama za rezidencijalnu namjenu, mora da se odvije kroz centralni uređaj takve nosivosti da može da opsluži bar dva prijemna uređaja po stanu.

Ograđivanje urbanističkih parcela

Za ograđivanje urbanističkih parcela važe sljedeći propisi:

- U granicama rezidencijalnih zona, ograđivanje urbanističkih parcela mora da bude realizovano uz korišćenje žive ograde, kapija, zidova i sl. Visina ograde ne smije biti veća od 1,50m¹;

U postupku realizacije plana mora da se nametne primjenu zajedničkih arhitektonskih rješenja;

Uređivanje otkrivenih prostora

Sve otkrivene površine su popločane, nalaze se blizu i opslužuju zgrade, a ako se pokaže da popločavanje nije neophodno, moraju da se urediti i održavati tako da se po mogućnosti postavi zelenilo obogaćeno stablima;

- Zasađivanje stabala predstavlja osnovni elemenat prirodne sredine; posebna pažnja treba se posveti očuvanju postojećeg bogatstva i za njegovom jačanju.

Gradski brojevi

- Gradska numeracija prilaza mora biti obavljena u skladu sa normama koje je ustanovio nadležni organ za statistiku prilikom posljednjeg popisa stanovništva;

- Opštini je omogućeno u svakom slučaju da varira gradsku numeraciju i da zamijeni njene oznake; eventualne varijacije obavice se uz prethodno obavještenje zainteresovane stranke i o njegovom trošku;

- Gradski broj mora biti postavljen pored ulaznih vrata ili, ako je to slučaj, pješačkog prilaza, sa desne strane onog ko ih gleda sa javnog mjesta, na visini koja varira od dva do tri metra i mora da bude zadržan u istoj poziciji o čemu će se brinuti vlasnik. Tablice na kojima se nalazi gradski broj mora podijeliti nadležni organ jedinice lokalne uprave;

- U slučaju rušenja zgrade, ukidanju korišćenja spoljašnjeg dijela pješačkog prilaza, zamjene svijetlećim brojevima ili zamjene gradske numeracije, vlasnik vraća upravi u roku od petnaest dana, oznake koje su mu bile dodijeljene.

Prilazi za vozila

Prilazi vozila iz javnih mjesta do mjesta gdje se nalaze objekti-građevine omogućeni su uz poštovanje sljedećih propisa:

- Ukoliko građevina gleda na više javnih mjesta, prilaz je omogućen iz onog sa najmanjim saobraćajem;

- Prilaz jednom privatnom objektu sa više mjesta može biti dozvoljen kada to opravdavaju unutrašnje i spoljašnje potrebe prohodnosti, takva norma se primjenjuje u slučaju da je privatni prostor sačinjen iz više posjeda međusobno povezanih;

- Prilaz javnim mjestima nije dopušten ukoliko ovaj ne dozvoljava u svojoj unutrašnjosti okretanje i frontalni ulaz vozila na javni prostor;

- Prilaz podzemnim prostorima namijenjenim za ostavljanje automobila treba da bude osiguran putem:

- protivkliznih rampi sa odgovarajućim trasom maksimalnog nagiba od 25%;

- prostora na spratu, dugih bar 5 dužnih metara, u dijelu između kraja rampe i ulice;

Ukoliko se kapijama zatvore novi prilazi sa unutrašnjih ulica ka naseljenom centru, kapije moraju da budu postavljene kako je naznačeno u važećim Propisima o saobraćaju, osim u slučaju da kapije imaju automatski mehanizam otvaranja sa daljinskom komandom.

Znaci na putu i uređaji za kolektivne usluge

- Opština je nadležna za postavljanje na privatnim posjedima, samostalno i o svom trošku, putnih znakova i uređaja za kolektivne usluge, naročito:

- tabli sa oznakama ulica i trgova;
- putnih i turističkih oznaka;
- pločica za repere za altimetrijske oznake i za lokalizaciju gvozdениh roletni, hidranata i ostalih infrastruktura;
- konzole, kuke, cijevi, šipke za javnu rasvjetu, semafori, električni satovi i slično;
- prostora za lijepljenje oglasa i sl;
- Vlasnici posjeda moraju poštovati navedene elemente; ne mogu ih prekrivati ili sakrivati i moraju ih vratiti u prethodno stanje ukoliko ih unište ili oštete svojom krivicom.

Higijensko – sanitarne i tehnološke norme

Zaštita od vlažnosti

- Sve građevine moraju biti zaštićene od vlažnosti zemljišta i podzemnih slojeva;
- Sve strukture s toga moraju da budu izolovane od temelja putem materijala koji obezbijavaju nepromočivost, što će onemogućiti kapilarno upijanje zidova;
- Rezidencijalni lokali koji se nalaze u prizemlju moraju biti uzdignuti bar 100 cm u odnosu na visinu trotoara ili javnog puta;
- Podovi s toga moraju biti postavljeni na izolaciji oblika košnice minimalne debljine od 40 cm, ili na spratu ispod kojeg je soba ispunjena vazduhom ili visoki podrum;
- Svi spoljni zidovi moraće da garantuju odgovarajuću zaštitu od atmosferskih uticaja.

Rasvjetno-tehnički uslovi

1. Objekti moraju da budu projektovani i realizovani tako da rasvjeta prostora odgovara traženim vizuelnim namjenama;

2. Dnevna rasvjeta prostora mora biti prirodna i direktna. Međutim, može se koristiti i dnevna indirektna prirodna ili vještačka rasvjeta u sljedećim slučajevima:

- kod prostora namijenjenih za kancelarije, čije prostiranje ne dozvoljavaju odgovarajuće prirodno osvijetljene na spratovima koji se koriste;
- kod javnih prostora namijenjenih za komercijalne, kulturne i rekreativne svrhe, kao i prostora namijenjenih za obavljanje javnih funkcija;
- kod prostora namijenjenih za aktivnosti koje traže posebne uslove osvijetljenja;
- kod prostora namijenjenih za higijenske usluge, svlačionice, prostorije ispred kupatila;
- kod prostora koji nijesu namijenjeni za boravak ljudi;
- kod prostora za kvanje površine manje od 4.00 kvadratna metra, pod uslovom da su direktno povezani sa drugim prostorom za dnevni boravak koji ima direktno osvijetljenje;
- kod prostora koji služe kao pomoćne prostorije i za horizontalni i vertikalni prolaz.

- Transparentni djelovi spoljašnjih perimetralnih zidova moraju da budu dimenzionirani i pozicionirani tako da omoguće odgovarajuće osvjetljenje spratova koji se koriste i, tamo gdje je to moguće, da omoguće "daleku vidljivost";
- Transparentni djelovi spoljašnjih perimetralnih zidova i krova svakog od prostora, mjereni na uobičajen način u bruto iznosu sa ramovima prozora, ne treba da obuhvataju oblasti manje od 1/8 od oblasti ravni za gaženje istih prostora;
- Očuvanje manjih postojećih transparentnih površina može da bude odobreno prilikom rada na postojećim građevinama, čak i u slučaju promjene namjene prostora;
- Transparentni djelovi spoljašnjih perimetralnih zidova i krova mogu da imaju stalne uređaje koji omogućavaju njihovu zaštitu i tamnjenje.

Otpad

U novim konstrukcijama i prestrukturiranju čitavih građevina, treba voditi računa o dobijanju prikladnih privatnih prostora, koji su unutar ili van objekta, za odlaganje kućnog otpada, u odgovarajućim higijensko-sanitarnim uslovima.

Higijensko-sanitarni uslovi

- Objektima stalnog boravka ili prostorima u kojima se može stalno živjeti u smislu primjene ovih smjernica smatraju se svi oni objekti-prostori u kojima boravak jedne ili više osoba nema karakter povremenog (stanovi, kancelarije, radnje, itd.);
- Prostori u kojima se ne može živjeti smatraju se prostori- objekti kao što su podrumi, garaže, magacini, arhivi, koji podrazumijevaju samo povremeni boravak osoba, kao i pomoćne prostorije kakve su one higijenske, hodnici, ulaz, itd;
- Prosječna visina prostora za stanovanje ne treba da bude manja od 2.70 m; najmanja razdaljina od poda do plafona u svakom slučaju ne smije da bude manja od 2.10 m;
- Visina može da bude smanjena:
 - na 2.40 m u toaletima, prostorijama ispred kupatila, svlačionicama, pomoćnim prostorijama i prostorijama namijenjenim za horizontalni i vertikalni prolaz, kao i u svim lokalima koji nisu namijenjeni za boravak ljudi;
 - na 2.20 m u prostorima u prizemlju, visokom podrumu ili podrumu, pod uslovom da nisu namijenjeni za boravak ljudi;
 - na prosječnu visinu od 2.20 m u potkrovljima, u mansardima i tavanima.
- Visina u svakom slučaju ne smije da bude manja od 1.80 m.
- Visina prostora koji se nalaze ispod ne smije da bude manja od 2.10 m i površina tavana ne smije da bude veća od trećine prostora koji se nalazi pod njim.
- U prizemljima osposobljenim za komercijalne, kulturne, rekreativne aktivnosti, kao i za obavljanje javnih funkcija prosječna visina ne smije da bude manja od 3.00 dužna metra;
- Očuvanje postojećih manjih visina može da bude odobreno prilikom rada na građevinama čak i u slučajevima promjene namjene prostora;
- Korisna površina prostora za dnevni boravak ne treba da bude manja od 14 m². Ako smještaj nema ulazni prostor i prilaz istom se odvija preko dnevnog boravka, minimalna iskoristiva površina dnevnog boravka treba da bude povećana za 2 m²; ako je u dnevnom boravku predviđen i ugao za kuvanje najmanja iskoristiva površina dnevnog boravka treba da bude povećana za 2 m². Iskoristiva površina spavaćih soba ne treba da bude manja od 8 m² za jednu osobu i ne manja od 14 m² za dvije osobe; korisna površina drugih prostorija ne treba da bude manja od 7 m² za kuhinje i 4 m² za toalete sa više od tri uređaja;

- Dozvoljeni su i prostori za stanovanje sačinjeni od jedne sobe, pod uslovom da ukupna korisna površina nije manja od 33 m² za jednu osobu i 38 m² za dvije osobe;

- Očuvanje manjih postojećih prostorija može da bude odobreno prilikom rada na postojećim građevinama čak i u slučajevima promjene namjene prostora.

Uslovi koji se tiču korišćenja prostora

- Kancelarije, prostorije otvorene za javnost, prodavnice, i u suštini sve građevine za kolektivnu upotrebu i proizvodne i komercijalne aktivnosti moraju da imaju higijenske prostorije koje odgovaraju broju korisnika i osoblja poštujući parametre i tipologije propisane zakonima i pravilnicima; u svakom slučaju mora biti garantovano postojanje toaleta koji ima lavabo i w.c. odvojen na odgovarajući način;

- Zidovi higijenskih prostorija moraju biti presvučeni materijalom koji se može prati do minimalne visine od 1.50 m;

- Objekti namijenjeni proizvodnim i komercijalnim aktivnostima moraju da imaju prostore za čuvanje i zaštitu otpada, koji ne pokupi komunalna služba, sa odgovarajućim podom i moraju biti popravljani zbog meteorološkog dejstva;

- Objekti moraju da budu pripremljeni za opremanje potrebnim tehnološkim uređajima, tamo gdje se neki od njihovih prostora namijene za obavljanje javnih funkcija ili zanatsku aktivnost.

Sigurnosni uslovi

- Građevine i njihovi sačinjavajući elementi moraju da ostanu stabilni prilikom njihove upotrebe ;

- Ograde i zastakljene površine moraju da odgovaraju njihovim funkcijama a da ne predstavljaju opasnost za ljude;

- Ograde balkona i prozora moraju da imaju mogućnost da se provale udarcem i da se kroz njih prođe; njihova visina ne treba da bude manja od 1.00 m i eventualne rupe moraju da budu dimenzionirane na takav način da ne omoguće prolaz sfere čiji je prečnik 12 cm;

- Prostori objekata koji koriste prirodno direktno osvetljenje moraju da imaju odgovarajući broj spoljnih kapaka do kojih se može lako doći s unutrašnje strane i koji imaju jedan ili više djelova koji se mogu otvoriti; prilazi, rampe, bašte i uopšte prostori namijenjeni prolazu ljudi, van ili unutar građevina, moraju da imaju i mogućnost osvetljenja tokom noći;

- Potkrovlja moraju da imaju ograde ili odgovarajuću zaštitu. Privatni prostori namijenjeni horizontalnom i vertikalnom prolazu, unutar i van objekata, ne treba da imaju klizave površine za gaženje, u normalnim meteorološkim uslovima, niti opasne izbočine;

- Prostori namijenjeni miješanom prolazu ljudi i vozila moraju da imaju odgovarajuće saobraćajne znake.

INFRASTRUKTURA

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk nstalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

Na projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeće, davaoca uslova.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz Studije lokacije: katastri postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija.

MJESTO I NAČIN PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA GRADSKU SAOBRAĆAJNICU ILI JAVNI PUT

Najvažnija saobraćajnica u zoni zahvata je regionalni put za Adu – R17. Saobraćajnica u zoni zahvata ima dvije saobraćajne trake i služi kao osnovna veza Velike plaže i gradskog dijela Ulcinja.

Ostale saobraćajnice u zoni su prilazi objektima, prvenstveno hotelima, i parking saobraćajnice.

MJESTO, NAČIN I USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA ELEKTRO, VODOVODNU, KANALIZACIONU, ATMOSFERSKU I DRUGU INFRASTRUKTURNU MREŽU

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

Za projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca uslova.

Hidrotehnička infrastruktura za SL "TURISTIČKI KOMPLEKS NA VELIKOJ PLAŽI" – dio Sektora 66 Vodovodni sistem

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Vodoprivrednom osnovom Crne Gore okvirno su definisane norme potrošnje za vodovodne sisteme, u funkciji vremena. Te norme se tretiraju kao bruto veličine, koje prevashodno služe za sagledavanje kapaciteta izvorišta, i njihovu zaštitu. Za ovu plansku analizu su referentne sljedeće planirane norme potrošnje, izražene u l/korisnik na dan:

Tabela 3. Norme potrošnje

l/korisnik/dan

Gradski vodovodi	Domaćinstva	Privreda	Ostali korisnici	Gubici	Ukupno
2011. god.	200	90	60	110	460
2021.god.	230	100	80	110	520

Smatrajući da su navedene specifične potrošnje u danu maksimalne potrošnje za maksimalnu satnu potrošnju se usvaja potrošnja sa usvojenim koeficijentom časovne neravnomjernosti $K_{hmax} = 2,3$.

U okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku, obuhvaćene su i potrebne količine za komercijalne potrebe, komunalne potrebe kao i samo zalivanje zelenih površina.

Područje obuhvata Studija lokacije nalazi se postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona i zauzima površinu od 122,435 ha.

Tabela. 4. Proračun potrebnih količina vode za vodosnabdijevanje

Namjena prostora	Kategorija potrošača	Broj potr.	Spec. potroš l/dan/kor	Qmax.dn. l/s	Qmax.čas l/s
1	2	3	4	5	6
Hotel H3 4*	Turisti	2071	450	10.78	24.81
	Zaposleni	622	100	0.72	1.65
	Ukupno	2693		11.50	26.46

Maksimalna dnevna potrošnja proračunata u Tabeli 4. za posmatrano područje iznosi 26.31 l/s a maksimalna satna potrošnja iznosi 60.51 l/s

Na osnovu proračunate maksimalne satne potrošnje u danu maksimalne dnevne potrošnje od 60.51 l/s dimenzionisana je planirana vodovodna mreža ovog područja.

Planirana vodovodna mreža će ujedno biti i hidrantska mreža, pa se vodilo računa da minimalni prečnik nove mreže ne bude manji od 100mm. Nova distributivna mreža je predviđena trasama i spojevima da pravi prstenastu mrežu (i sa glavnim distributivnim vodom prečnika 280mm) kako bi se obezbjedila kontinuiranost i sigurnost u vodosnabdijevanju. Spojevi na glavni distributivni cjevovod za Veliku Plažu su ograničeni na minimum. Predviđena je mreža od polietilena visoke gustine prečnika 110 i 160mm.

Odvođenje otpadnih voda

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode.

Tabela 5. Proračun količina otpadnih voda

Namjena prostora	Kategorija potrošača	Broj potr.	Qmax.čas l/s	Količina otpadnih voda l/s
1	2	3	4	5
Hotel H3 4*	Turisti	2071	24.81	19.85
	Zaposleni	622	1.65	1.32
	Ukupno	2693	26.46	21.17

Planirana otpadna voda je isključivo separacionog tipa. Nije predviđeno sakupljanje i kanalisanje kišnih voda njome. Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa da se cijeli posmatrani prostor pokrije kanalizacionom mrežom uzimajući u obzir pad terena. Provjera rezultata za ispunjenost kolektora rađena je uz pomoć „shareware“ programskog paketa Flow Master v6.0. Proračun se bazira na Darcy-Weisbach (Colebrook-White) formuli za proračun dubine vode u cjevima kružnog oblika. Sva planirana nova mreža je od rebrastog polietilena, prečnika 250mm sem sabirnog kolektora ka pumpnoj stanici koji je prečnika 315mm). Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, kao i na mjestima ukrštanja kolektora, potrebno je postaviti revizionna okna.

Otpadna voda cijelog područja se sakuplja i gravitaciono odvodi ka pumnoj stanici planiranog kapaciteta od 49 l/s. Ovom pumpnom stanicom se sakupljena otpadna voda prepumpava u postojeći kanalizacioni sistem i dalje ka lokaciji budućeg postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Odvođenje kišnih voda

Postojeće stanje. Ukupno slivno područje koje gravitira predmetnom području iznosi 122,435 ha. S obzirom da je kanalizaciona mreža Ulcinja mješovitog tipa, tj. zajedno se sakupljaju otpadne i kišne vode, kao prioritarna mjera u budućim razvojnijim planskim dokumentima je razdvajanje iste. Stoga se predlaže izgradnja kompletno nove infrastrukture za odvođenje kišnih voda.

Planirano stanje: Uzimajući u obzir da se uzvodni dio slivnog područja već drenira obodom predmetnog područja, potrebno je odvesti atmosfersku vodu sa krovnih i betonskih površina, saobraćajnica i pješačkih staza u okviru ovog područja.

S obzirom na skoro ravan teren i okruženost morem, kanalisanje voda se preporučuje otvorenim kanalima/ rigolama uz saobraćajnice i staze u naselju. Ti kanali treba da svojim padom budu usmjereni ka sjevernom i južnom obodu naselja tj. ka moru.

Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije). Mada izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora kojima bi se kanalisale kišne vode nije u ovoj fazi planiranja predviđena, u fazi izrade glavnog projekta, preporučuje se detaljnija analiza potrebe za takvim rješenjem.

Vodovodna i kanalizaciona mreža

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

Elektroenergetska infrastruktura

Planirani objekti

Kako je planom predviđeno dielom uklanjanje i dijelom privremena integracija do trenutka rekonstrukcije postojećih objekata u konacnu urbanističku formu sa predlogom namjene, to će se konacni proračun jednovremenog opterećenja rukovoditi krajnjim zbirnim podacima BGP za ukupno integrisano područje (planirano i postojeće).

Pregled planiranih BGP sa namjenom pojedinih sadržaja dat je u sljedećoj tabeli:

Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljena BGP /m2/
H1	68,447.03	42,437.16
H2	91,283.89	74,852.79
H3	212,326.09	127,395.65
S	38,809.98	11,642.99
TD	13,755.55	6,877.78
US1	4,124.95	4,949.94
US2	8,428.34	10,114.01
US2	23,306.15	21,674.72
K	1,020.79	4,389.40
SS		22,097.00

Hotelski kompleksi

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature, koji se za razne sadržaje kreću u granicama :

- (30-70)W/m², hoteli sa klima uređajima
- (20-30)W/m², hoteli bez klima uređaja
- (30-150)W/m² poslovni prostori namijenjeni za trgovinu, administraciju, usluge

Na **UP 11** planira se izgradnja hotela sa 5* ukupne površine 127,395.65 m².

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotele sa 5 zvjezdica (sa klima uređajima i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, toplotne pumpe, rekuperacija toplog i hladnog vazduha min 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), iznosi : $p_{vrH3} = 35 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

$$P_{vrH3} = S \times p_{vrH3} = 127,395.65 \text{ m}^2 \times 35 \text{ W/m}^2 = \mathbf{4.458.846 \text{ W}}$$

Vršno opterećenje hotelskog kompleksa iznosi **4.46 MW** i , kako se radi o koncentrisanom opterećenju u objektu, to opredjeljuje izgradnju dvije TS 10/0,4 kV snage **2x1000 kVA** i jedne TS 10/0,4 kV **1x1000 kVA**.

Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska (HPS))

Očigledno je da postojeći kapaciteti u TS 35/10 kVA Velika plaza 1, uz zamjenu postojećih transformatora 2x4 MVA sa krajnjim kapacitetom od 2x8 MVA, mogu podmiriti potrebe kompletnog konzuma koji se planira priključiti na ovaj izvor, pa se , kako je i planirano GUP-om, planira zamjena postojećih transformatora novim veće snage na koje će se priključiti I ovaj kompleks, kao njegova glavna napojna tačka do 2020 godine.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata je baziran na postojećoj i planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže.

Elektroenergetska mreža:

Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:

- 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.

Telekomunikaciona infrastruktura

U opisu postojećeg stanja je navedeno da u zoni Studije lokacije "Velika Plaža", jednim dijelom postoji telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža polagana u zemlju, oboje u vlasništvu dominantnog fiksnog operatera Crnogorskog Telekomu.

U dijelu fiksne telefonije, vodeći računa o generalnom planu razvoja i montaže telekomunikacionih kapaciteta na području Telekomunikacionog Centra Ulcinj, projektant predviđa, izmještanje postojećeg telekomunikacionog čvora RSS Velika Plaža iz postojećeg montažnog kontejnera u prostor koji će se nalaziti unutar planiranog objekta na UP 31 ili na neku drugu lokaciju u neposrednoj blizini postojeće.

Kapacitet telekomunikacione kanalizacije je definisan na način što je projektant morao voditi računa o eventualnom planiranju i izgradnji optičkih spojnih kablova, novih telekomunikacionih pristupnih mreža, distribuciji žične kablovske televizije (KDS operateri) te o potrebama daljeg održavanja svih navedenih sistema, pri čemu se strogo moralo voditi računa o važećim zakonskim propisima i preporukama planova višeg reda za oblast telekomunikacija.

U Studiji je adekvatno tretirana i izgradnja novih telekomunikacionih kablovskih okana (84 komada), u skladu sa planiranim objektima u zoni obuhvata.

Planiranje telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacionih okana, usklađeno je u svemu sa važećim propisima i preporukama bivše ZJ PTT za ovu oblast, kao i sa važećim propisima Crne Gore i preporukama iz planova višeg reda.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u zoni Studije jeste da, u skladu sa rješenjima iz Studije i Tehničkim uslovima koje izdaje Crnogorski Telekom, tj Telekomunikacioni Centar Ulcinj, od planiranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Tk kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Na isti način treba izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala.

U objektima javne namjene, kao što su: škole, vrtići, hoteli, restorani i sl. Predvidjeti postavljanje javnih telefonskih i internet govornica.

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Telekomunikaciona mreža:

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:

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

PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geološke karakteristike:

Zahvat plana spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Sedimenti srednjeg miocena zahvataju prostor oko Ulcinja.

Kvartalne tvorevine razvijene su na cijeloj teritoriji Crnogorskog primorja, nezavisno od prostora izdvojenih geotektonskih jedinica. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim i deluvijalnim tvorevinama, kao i pjeskovitim plažama.

Nanosi plaža su relativno česti na čitavoj dužini crnogorskog primorja. Ove pretežno pjeskovite (npr. Velika plaža), a često i šljunkovito- pjeskovite plaže nastale su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozivnog rada.

Seizmičke karakteristike

Na osnovu Karte seizmičke mikrojeonizacije, predmetna zona se nalazi u zoni /Xc, sa seizmičkim koeficijentom 0,12 ks, odnosno u zoni jakih zemljotresa. U ovoj zoni su moguće pojave nestabilnosti u seizmičkim uslovima. Kod projektovanja gradnji na ovom terenu potrebno je prethodno izvršiti odgovarajuća geotehnička istraživanja, za određivanje stabilnosti terena i eventualnih sanacionih mjera. U zoni zahvata planskog dokumenta dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9^o MCS skale.

Podobnost za urbanizaciju

Teren je na karti pogodnosti za urbanizaciju, označen kao izrazito nepogodan, gdje su glavni otežavajući faktori: izrazita nestabilnost, slaba konsolidovanost, visoka seizmičnost, izrazita erozija i djelovanje morskih talasa.

Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike za područje velike plaže date su na osnovu podataka dobijenih i obrađenih za meteorološku stanicu Ulcinj.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C - 13°C.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 21°C.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha za maksimum tokom zimskog perioda su oko 17°C, a za minimum oko 0°C, dok je u ljetnom periodu maksimum oko

33-34°C, a minimum 15-17°C. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu za stanicu Ulcinj (40,5°C).

Apsolutni minimum se javlja u mjesecu februaru za stanicu Ulcinj (- 6,4°C).

Temperatura tla tokom godine pokazuje veoma pravilan hod, pa preko zime s dubinom blago raste, dok je u ljetnjim mjesecima obrnuto.

Opšti režim padavina odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar s oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust s oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanja padavina. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Bar iznosi 1230,8 l/m². Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m², a za stanicu Bar 213,27 l/m².

Vjetar pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni su vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Tako su za stanicu Bar najučestaliji sjeveroistok (20%), istok-sjeveroistok (18,9%), sjever-sjeveroistok (8,1%), zapad (7,8%) i zapad-jugozapad (7,2%), tišine 5,2%.

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje objekta u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,

- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),

- zaštite životne sredine i shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,

- zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/09).

MJERE ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I POBOLJŠANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu građevinskim elementima, zelenilom i sl.).
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
- Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

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

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primijeniti 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 građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra 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. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote.

- Kad god je to moguće, visak 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.

Spoljašnji izgled građevina i otvorenih prostora

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Zelenilo hotelskih kompleksa i u okviru turističke djelatnosti

Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina.

Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana.

U okviru ove namjene pored zelenih površina uz same objekte izdvojene su i dvije podkategorije koje zajedno sa njima čine jednu cjelinu:

a. Zaštitne šume i

b. Parkovsko zelenilo.

Smatra se da je to dobar planski pristup jer teži očuvanju postojećeg zelenog fonda i zaštitne šume uz obalu kao i sprečavanje usitnjavanja zelenih površina a samim tim i smanjenje funkcije i značaja koje imaju kao veće cjeline.

Uređenje ovih površina predviđa:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;

- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,

- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,

- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

Normativ za hotele je 60-100m² zelenila („parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje”) po korisniku, za objekte od 3*-5*.

- ekskluzivni ambijet i treba da sadrže min. 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve, staze, trgove i td., tj. samo zelene površine treba da zauzimaju 50% od ukupne površine parcele. Da bi se zadovoljio ovaj normativ, a ipak sačuvao postojeći zeleni fond i zaštitna šuma uz obalu, u okviru Plana je građevinskom linijom je definisan prostor na kome će se graditi objekti, određen zeleni pojas kao i parkovske površine koje pripadaju parceli hotelskog kompleksa ali na kome ne može biti intervencija u prostoru u smislu izgradnje bilo kakvih fizičkih struktura.

- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.

- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha. Kod turističko-ugostiteljskih i poslovnih objekata trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge

kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan.

- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz **Zelenilo u regulaciji saobraćajnih i pješačkih koridora**)

- površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.

- voditi računa o vizurama prema moru,

- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle-Zakon o maslinarstvu), ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.

- planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.

- veoma je bitan i izbor prpratnog urbanog mobilijara.

- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice I td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu

- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodokoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).

- osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.

- na pojedinim objektima ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.

- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada, terasa, potpornih zidova, pergola i sl. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.

- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka

- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina

- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvjetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.

OPŠTI PREDLOG SADNOG MATERIJALA

Nabrojane vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

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

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Quercus coccifera, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium

junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/Alohtona vegetacija

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

OSTALI USLOVI

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

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.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br.23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

POSEBNI USLOVI:

I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.),

II. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 42/94, i „Službeni list CG“, br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

III. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("S.list CG" br.23/14, 32/15 i 75/15),

IV. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG“ br.47/13),

V. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("S.list CG" br.63/11, 47/12 i 85/15),

VI. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti 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).

VII. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Sl.list CG „, br. 54/16).

VIII. U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05), nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobije saglasnost na procjenu uticaja odnosno odluku o potrebi procjene uticaja, ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.

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

X. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisne mjere zaštite na radu u skladu sa tehničkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

XI. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

XII. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izradu i korišćenje ove vrste objekata.

XIII. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti nadležnu instituciju, kako bi se oduzele sve neophodne mjere za njohovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

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.).

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Državne Studije lokacije "TURISTIČKI KOMPLEKS NA VELIKOJ PLAŽI- postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" –(dio Sektora - 66) u R=1/2300, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena

od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (akt br.0404-8165/2 od 15.11.2017.godine).

S'hodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u zaknskom utvrđenom roku od 10 dana od dana urednog prijema zahtjeva, nijesu dostavljeni tehnički uslovi, od sledećih nadležnih organa:

- Dopisom broj 05-1401/1 od 06.11.2017. godine, postupajući u smislu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), ovaj Sekretarijat je od nadležnog organa - Crnogorski elektrodistributivni sistem d.o.o. Region 4 - Bar, tražio izdavanje elektro tehničkih uslova, za izgradnju objekta - hotela na urbanističkoj parceli broj 11, urbanistička zona H3 - dostavnica, br.05-1401/1-17 od 07.11.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja - potpis primaoca sa pečatom pošte od 09.11.2017.godine.

- Dopisom broj 05-1401/2 od 06.11.2017. godine, postupajući u smislu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), ovaj Sekretarijat je od nadležnog organa - JP "Vodovod i kanalizacija" - Ulcinj, tražio izdavanje tehničkih uslova za vodovod i kanalizaciju, za izgradnju objekta - hotela na urbanističkoj parceli broj 11, urbanistička zona H3 - dostavnica, br.05-1401/2-17 od 07.11.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja - potpis primaoca od 07.11.2017.godine.

- Dopisom broj 05-1401/5 od 06.11.2017. godine, postupajući u smislu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), ovaj Sekretarijat je od nadležnog organa - Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, Opštine Ulcinj, tražio izdavanje saobraćajnih uslova, za izgradnju objekta - hotela na urbanističkoj parceli broj 11, urbanistička zona H3.

- Dopisom broj 05-1401/4 od 06.11.2017. godine, postupajući u smislu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), ovaj Sekretarijat je od nadležnog organa - Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, tražio izdavanje vodnih uslova, za izgradnju objekta - hotela na urbanističkoj parceli broj 11, urbanistička zona H3.

- Dopisom broj 05-1401/6 od 06.11.2017. godine, postupajući u smislu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), ovaj Sekretarijat je od nadležnog organa - Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, Opštine Ulcinj, tražio mišljenje o potrebi/nepotrebi procjene uticaja na životnu sredinu, za izgradnju objekta - hotela na urbanističkoj parceli broj 11, urbanistička zona H3.

- Dopisom broj 05-1401/7 od 06.11.2017. godine, postupajući u smislu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), ovaj Sekretarijat je od nadležnog organa - Ministarstvo unutrašnji poslova - Direktorat za vanredne situacije - Podgorica, tražio dostavljanje mišljenja u djelu obezbjeđenja mjera zaštite od požara, za izgradnju objekta - hotela na urbanističkoj parceli broj 11, urbanistička zona H3 - dostavnica, br.05-1401/7-17 od 07.11.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja - potpis primaoca sa pečatom pošte od 09.11.2017.godine.

- Dopisom broj 05-1401/8 od 06.11.2017. godine, postupajući u smislu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), ovaj Sekretarijat je od nadležnog organa - Ministarstvo zdravlja - Zdravstveno - sanitarna inspekcija - Podgorica, tražio izdavanje sanitarnih uslova, za izgradnju objekta - hotela na urbanističkoj parceli broj 11, urbanistička zona H3 - dostavnica, br.05-1401/8-17 od 07.11.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja - potpis primaoca sa pečatom pošte od 09.11.2017.godine.

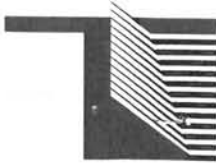
- Dopisom broj 05-1401/9 od 06.11.2017. godine, postupajući u smislu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), ovaj Sekretarijat je od nadležnog organa - Ministarstvo ekonomije - Direktorat za rudarstvo i geološka istraživanja - Podgorica, tražio izdavanje geomehaničke uslove, za izgradnju objekta - hotela na urbanističkoj parceli broj 11, urbanistička zona H3 - dostavnica, br.05-1401/9-17 od 07.11.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja - potpis primaoca sa pečatom pošte od 09.11.2017.godine.

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

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

Dostravljeno:
3x imenovanoj,
1x uz predmet,
1xa/a

SEKRETAR,
Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



CRNA GORA

AGENCIJA ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST

TEL: +382 (0)20 406-700
FAX: +382 (0)20 406-702
E-MAIL: ekip@ekip.me
www.ekip.me



Crna Gora - Moli i Zi
Opština Ulcinj - Komuna e Ulcinj

upr

Priloga - Prilogi		17-11-2017					
Opština	Nr. Opštine	Broj	Numar	Prilog	Priloga	Vrijed	Vrijed
05	1401	13	17				

Broj: 0404-8165/2

Podgorica, 15.11.2017. godine

OPŠTINA ULCINJ
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
- g-din Aleksandar Dabović, sekretar-

Ulcinj
Bulevar Skenderbega bb

Predmet: Odgovor na Vaš dopis Br./Nr. 05-1401/13-17 od 06.11.2017. godine

Poštovani gospodine Daboviću,

Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost je 08.11.2017. godine primila Vaš zahtjev za izdavanje telekomunikacionih uslova, a povodom obraćanja Nikole M. Mirovića Vašem sekretarijatu zahtjevom za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela u zahvatu Državne Studije lokacije "Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" - (do Sektora 66). U prilogu ste dostavili Urbanističko tehničke uslove za izgradnju predmetnog objekta koje, između ostalog, sadrže i dio koji se odnosi na Telekomunikacionu infrastrukturu i Telekomunikacione mreže.

Uvidom u navedeni dio Urbanističko tehničkih uslova, Agencija cijeni da isti sadrži potrebne elemente, ali ga je potrebno dopuniti informacijom o operatorima koji na tom području pružaju određene usluge.

S tim u vezi, u Ulcinju trenutno elektronske komunikacione usluge pruža 7 operatora, i to:

- Crnogorski Telekom i M:tel pružaju telefonsku uslugu u fiksnoj elektronskoj komunikacionoj mreži
- Crnogorski Telekom, M:tel, WiMax Montenegro, MNNews i SBS Net Montenegro pružaju uslugu pristupa Internetu
- Crnogorski Telekom, Total TV Montenegro i M:tel pružaju uslugu prenosa i distribucije audio vizuelnih medijskih sadržaja (izuzima se zemaljsku radiodifuziju)
- Crnogorski Telekom, Telenor i M:tel pružaju javno dostupne usluge u mobilnoj elektronskoj komunikacionoj mreži

S tim u vezi, postoji mogućnost da postojeću infrastrukturu (kablovsku kanalizaciju i sl.) Crnogorskog Telekoma ili drugog operatora koriste i drugi operatori u cilju pružanja svojih usluga, pa je moguće tehničke uslove za priključenje tražiti od tih operatora koji svoje usluge pružaju na predmetnoj lokaciji.

Shodno navedenom, potrebno je da prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova za izgradnju pojedinih objekata, iste pribavljate direktno od operatora koji pružaju svoje usluge na određenoj teritoriji.

Takođe, potrebno je i dalje u dijelu telekomunikacionih uslova ukazivati na obavezu poštovanja pravilnika, koje je ova Agencija donijela u predmetne svrhe, u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama, kako je i navedeno u dostavljenim urbanističko tehničkim uslovima.

Podsjećamo Vas da je Agencija je u cilju propisivanja predmetne oblasti donijela Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list CG” br. 41/15), o čemu je i obavijestila Opštinu Ulcinj dopisom Broj: 0404-6249/20 od 21.10.2015.god.

Shodno navedenom, Agencija smatra da je prilikom pribavljanja tehničkih uslova za priključenje objekata na elektronsku komunikacionu mrežu, potrebno iste pribavljati od operatora. Takođe je potrebno da prilikom izdavanja istih nastavite sa upućivanjem na obavezu poštovanja sledećih pravilnika, koje je ova Agencija donijela u predmetne svrhe, u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama:

1. Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl.list CG" br. 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 ("Sl.list CG" br. 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, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori ("Sl.list CG" br. 59/15, 39/16);
4. Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture I povezane opreme ("Sl.list CG" br. 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.

U slučaju potrebe za dodatnim pojašnjenjima, kontakt osoba je Dubravka Aleksić, tel: 020 406 770, e-mail: dubravka.aleksic@ekip.me.

Srdačan pozdrav,



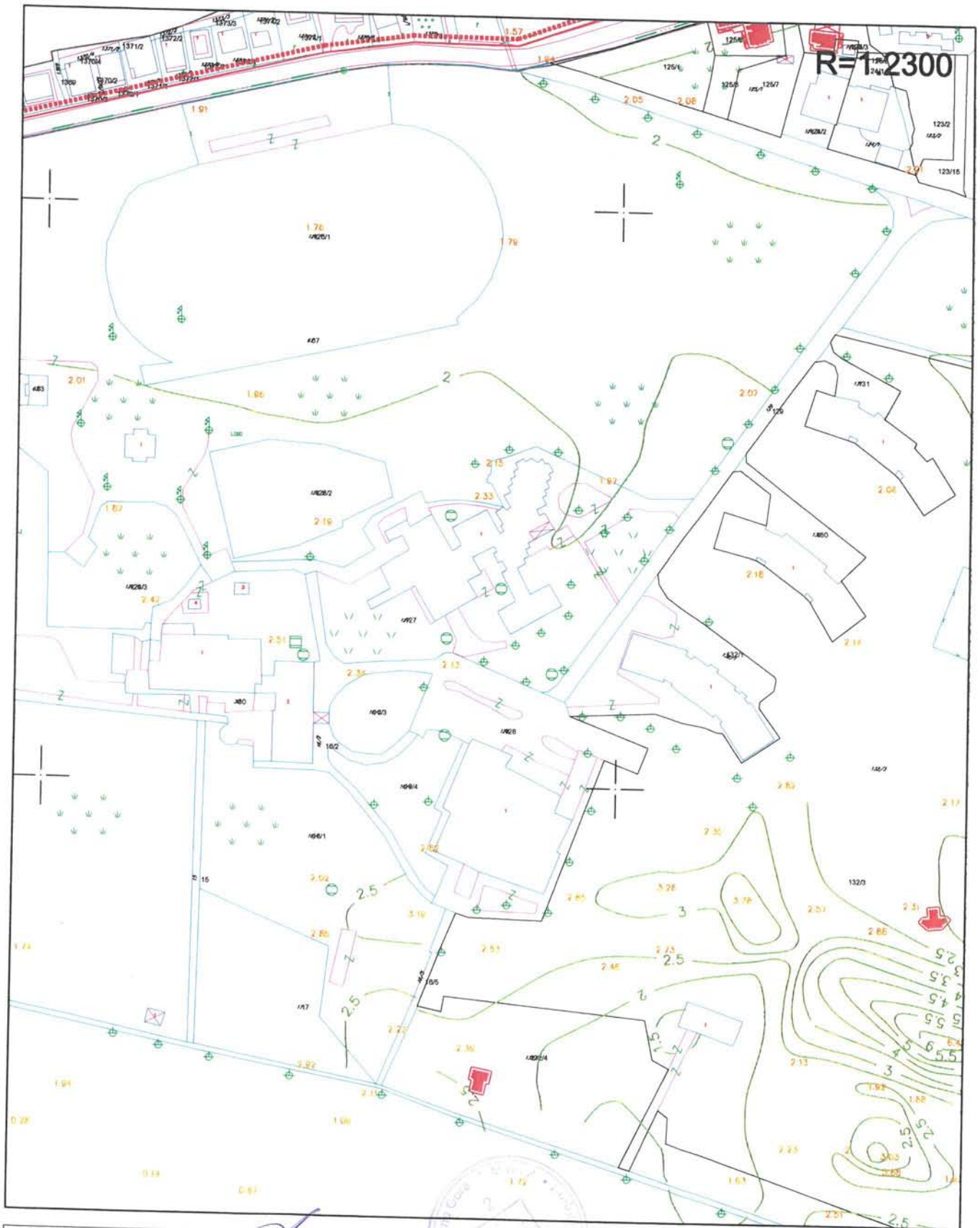
Izvršni direktor

Darko Giguović

**Grafički izvod iz plana za UP 11,
urbanistička zona H3**

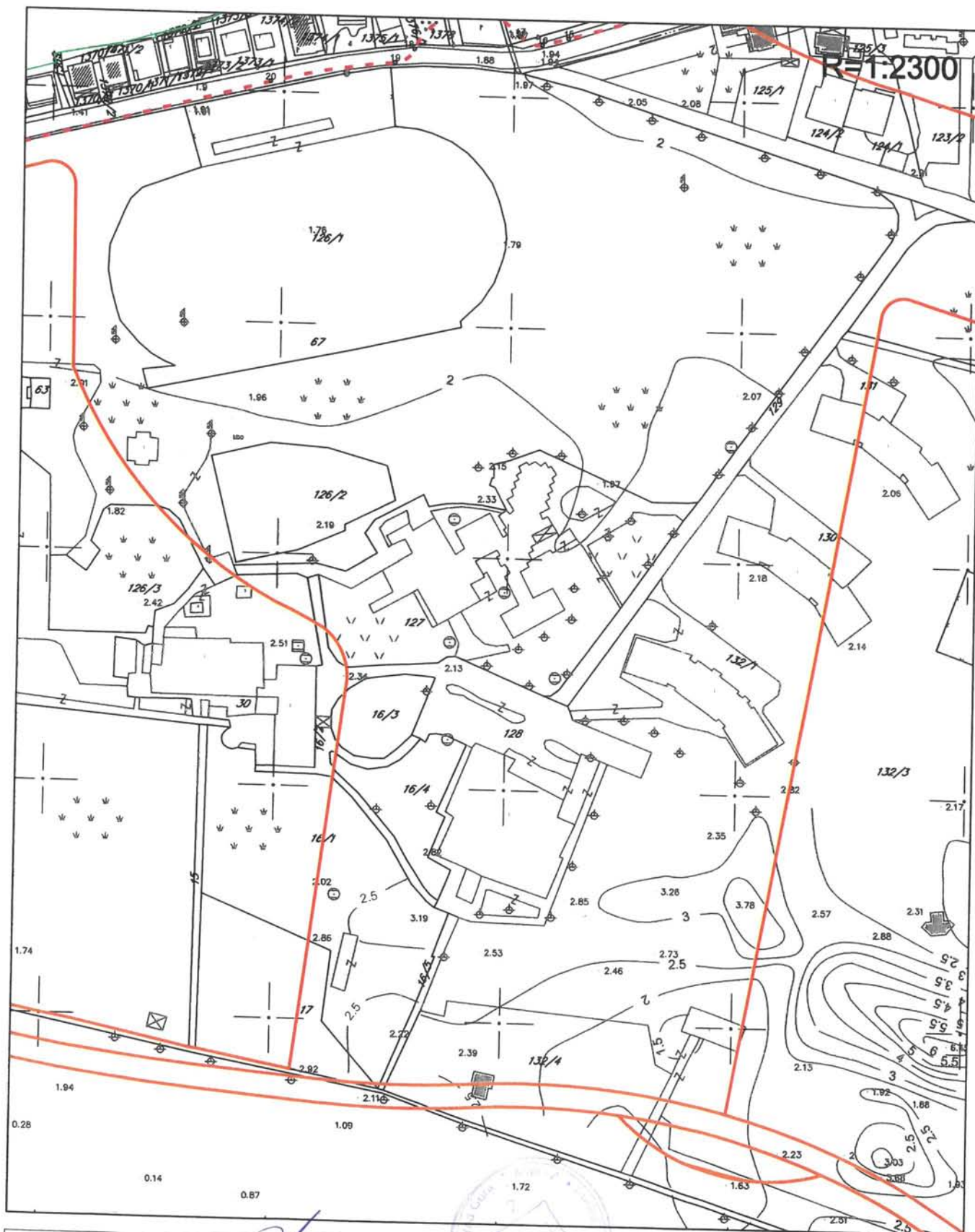
Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.01 ovjerena topografsko-katastarska podloga



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

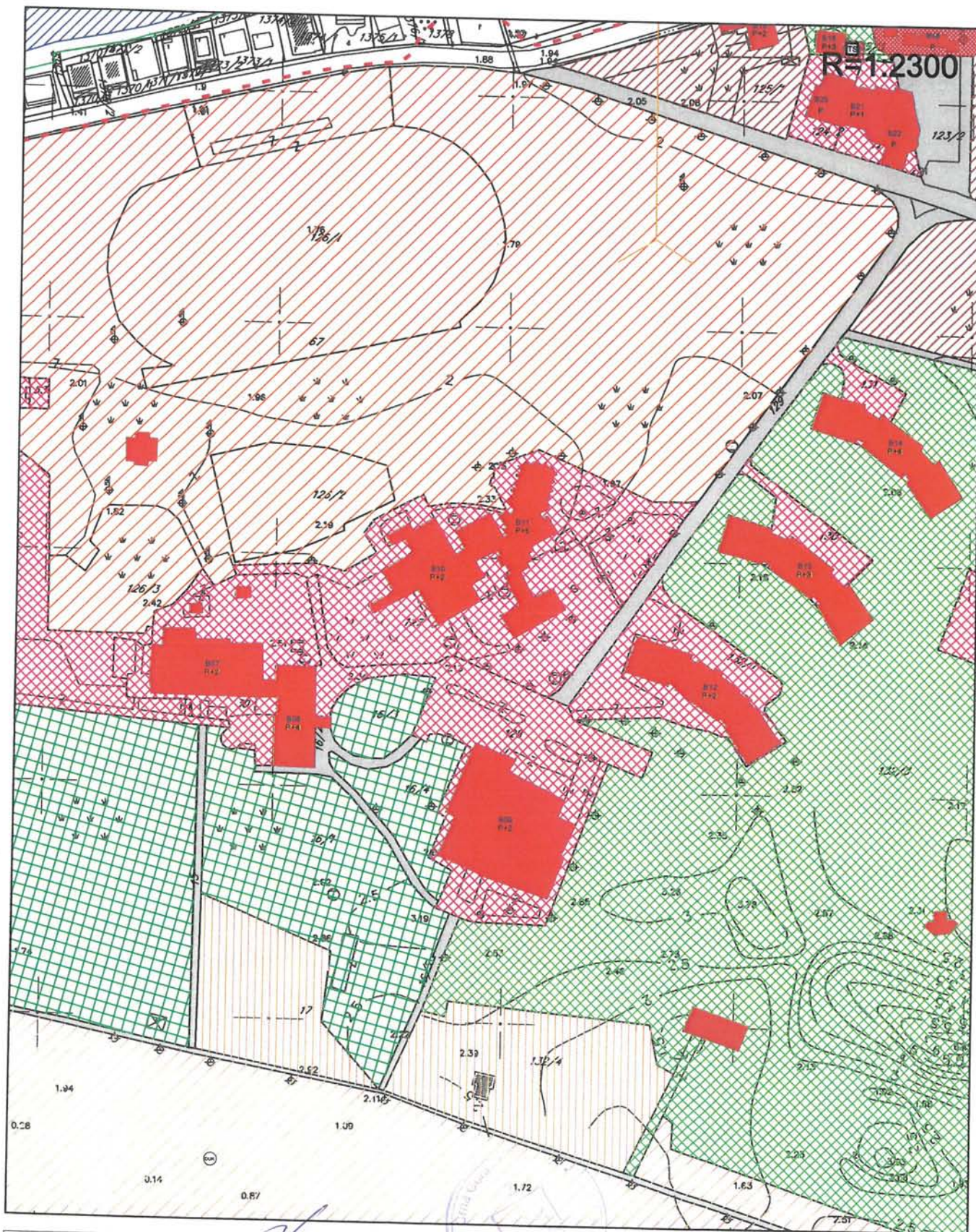
Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.02 topografsko katastarska podloga



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.9 postojeće korišćenje prostora



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA

GRANICE

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA
-  GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
-  GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
-  BROJEVI KATASTARSKIH PARCELA

IZGRAĐENE POVRŠINE

-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  OBJEKTI KOJIH NEMA NA KATASTARSKOJ PODLOZI
-  TURIZAM I TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI
-  POSLOVNE ZGRADE U VANPRIVREDI
-  POSLOVNE ZGRADE U VANPRIVREDI

NEIZGRAĐENE POVRŠINE

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

-  ŠUMA I MAKIJA
-  PAŠNJAK
-  VRT
-  DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
-  PJESAK I ŠLJUNAK
-  SPORT I REKREACIJA
-  POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - NJIVE
-  NEPLODNO ZEMLJIŠTE



Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.10 analiza kontaktnih zona



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA

10.1.

GRANICE



GRANICA MORSKOG DOBRA



GRANICA OBUHVATA PLANA NA KOPNU



GRANICA OBUHVATA PLANA NA MORU

NAMJENA POVRŠINA



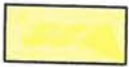
TURIZAM



MJEŠOVITI VID TURISTIČKOG SMJEŠTAJA



STANOVANJE SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA



STANOVANJE



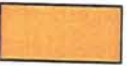
KULTURNE AKTIVNOSTI



USLUŽNE DJELATNOSTI



CENTRALNE FUNKCIJE, TURIZAM, STANOVANJE



SERVISNA ZONA



ZELENE POVRŠINE



DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE



OBALNO ŠETALIŠTE



TURIZAM I TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI



POSLOVNE ZGRADE U VANPRIVREDI



ZELENILO



DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE



SPORT I REKREACIJA



POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - NJIVE



KOMUNALNA DJELATNOST

POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA
KONTAKTNIH PLANSKIH DOKUMENATA

POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA
(DIO SEKTORA 66 - VELIKA PLAŽA)



Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.11 generalni koncept



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA

GRANICE



GRANICA MORSKOG DOBRA



GRANICA OBUHVATA PLANA NA KOPNU



GRANICA OBUHVATA PLANA NA MORU

NAMJENA POVRŠINA



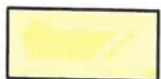
TURIZAM



MJEŠOVITI VID TURISTIČKOG SMJEŠTAJA



STANOVANJE SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA



STANOVANJE



KULTURNE AKTIVNOSTI



USLUŽNE DJELATNOSTI



CENTRALNE FUNKCIJE, TURIZAM, STANOVANJE



SERVISNA ZONA



ZELENE POVRŠINE



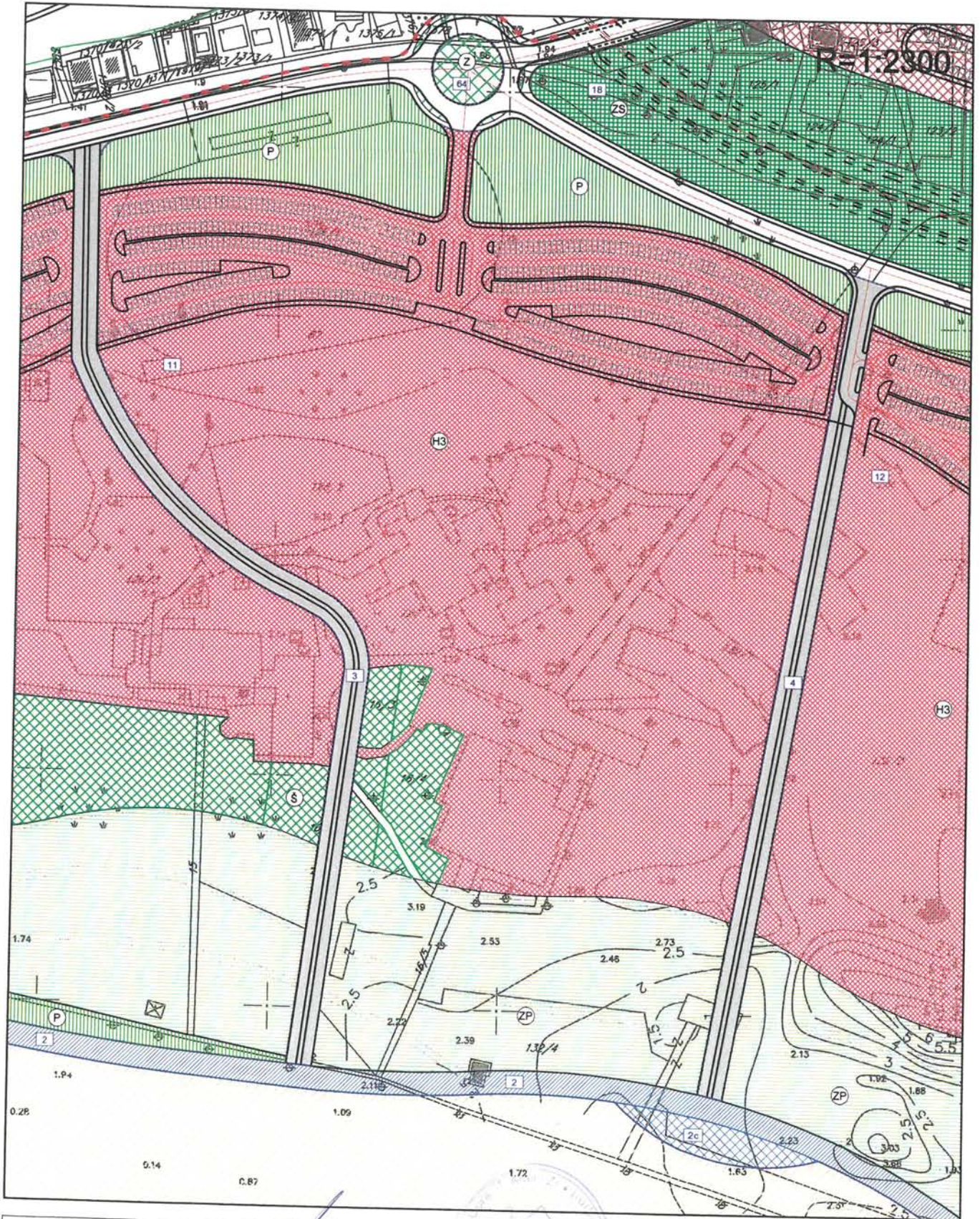
UREĐENO KUPALIŠTE



OBALNO ŠETALIŠTE



Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.12 plan namjene površina



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA

GRANICE sa oznakama urbanističkih parcela

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA OBUHVATA PLANA NA KOPNU
	GRANICA OBUHVATA PLANA NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
	BROJEVI KATASTARSKIH PARCELA
	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

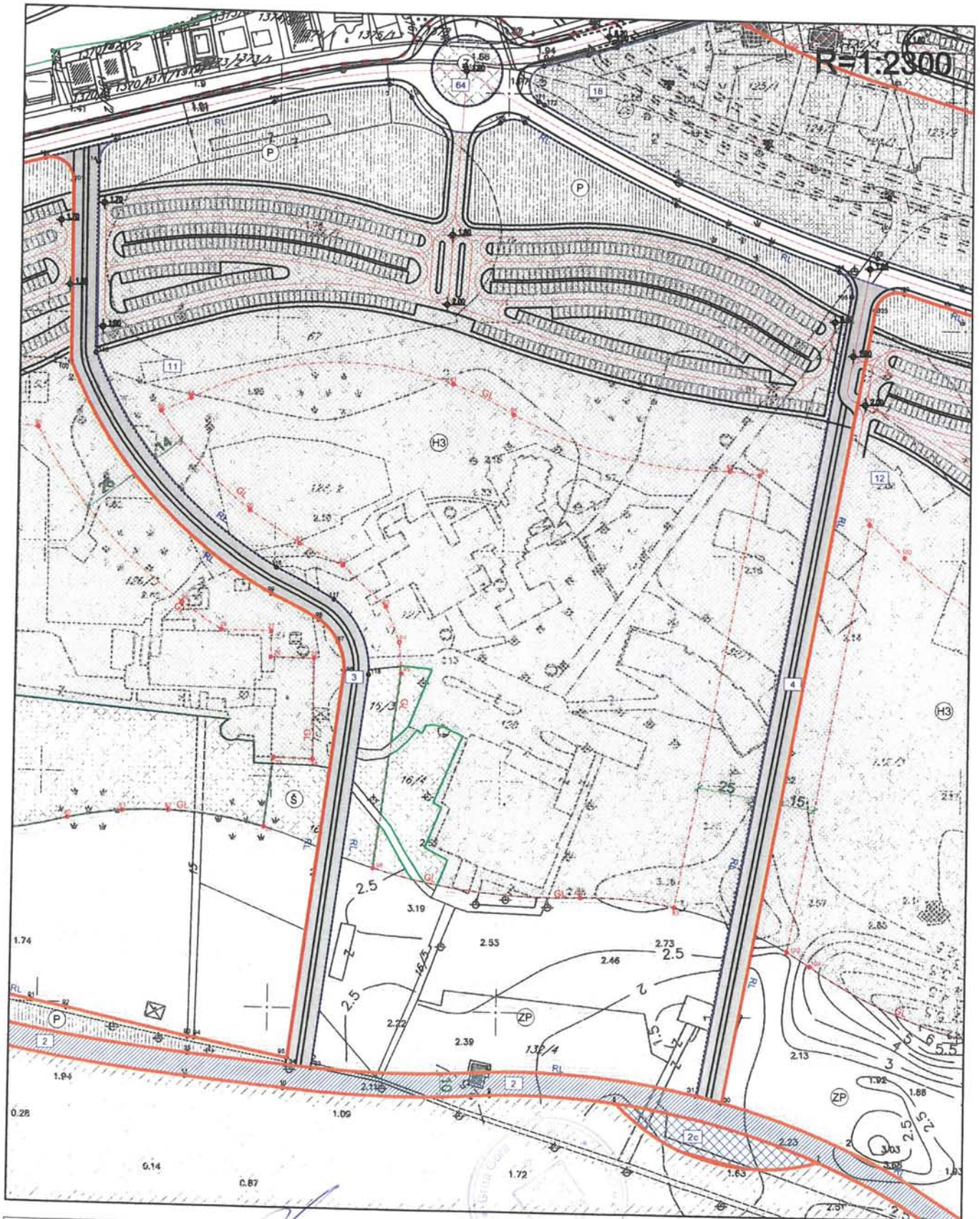
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKO-KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA



[Handwritten signature]

Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.13 parcelacija, regulacija i nivelacija



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

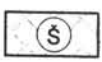
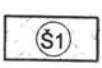
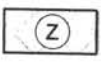
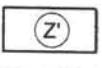

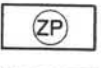
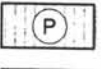



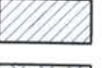



PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	G.L.	GRAĐEVINSKA LINIJA
	R.L.	REGULACIONA LINIJA
	1	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
		GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	11	KOTE

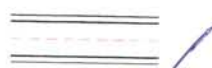


IZGRAĐENE POVRŠINE

	H	HOTELI
	TD	TURISTIČKA DJELATNOST
	US	STANOVANJE SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA
	S	STANOVANJE
	K	KULTURNE AKTIVNOSTI
	SS	SPORT I REKREACIJA SA PRATEĆIM DJELATNOSTIMA

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	Š	POSTOJEĆA ŠUMA
	Š1	ZONA POSTOJEĆIH ŠUMA (PEJZAŽNA TAKSACIJA)
<hr style="border: 1px solid green;"/>		
	Z	ZELENE I JAVNE POVRŠINE
	Z'	ZELENILO U SKLOPU URBANISTIČIH PARCELA
	ZS	ZELENI POJAS UZ SAOBRAĆAJNICU
	ZP	ZELENI POJAS UZ PLAŽU
	P	PARK ŠUMA
	UK	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	R1	SPORT I REKREACIJA
	JZ	JEZERO
		OBALNO ŠETALIŠTE
		PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
	o o o o	OZNAKA ZONE KONKURSA
		BROJ ZONE KONKURSA

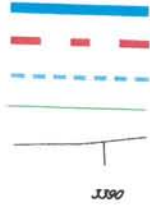
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

		KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
		PJEŠAČKO-KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
		ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA



LEGENDA

GRANICE



- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA OBUHVATA PLANA NA KOPNU
- GRANICA OBUHVATA PLANA NA MORU
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
- BROJEVI KATASTARSKIH PARCELA

14.1.

PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA



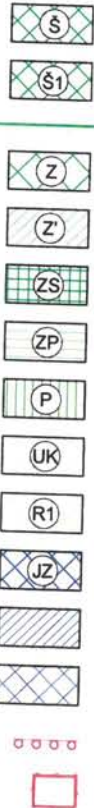
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

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

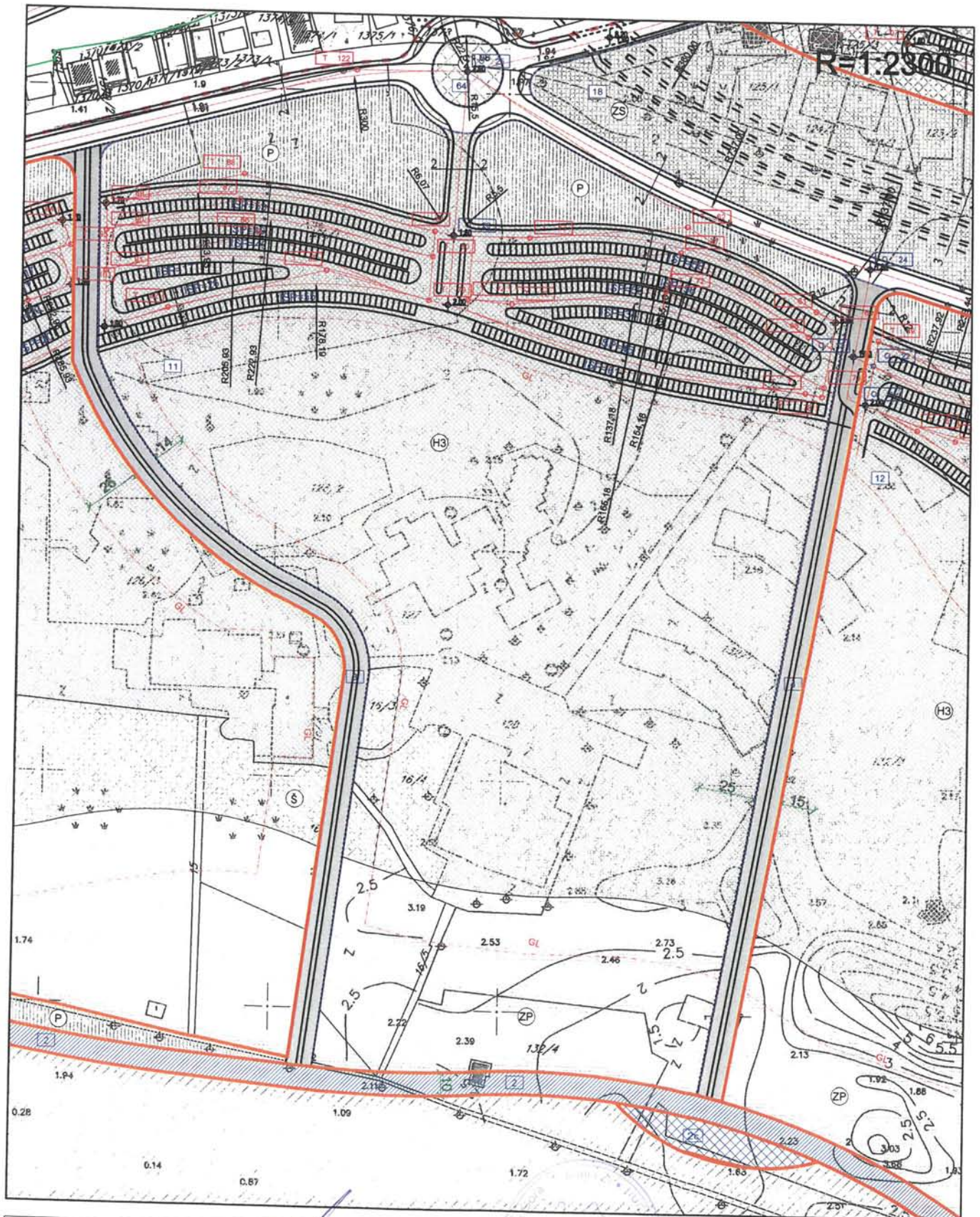
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKO-KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA



Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.15 plan saobraćaja



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA

15.1.

GRANICE

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA OBUHVATA
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA KATASTARSKIH PARCELA

PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOTE

IZGRAĐENE POVRŠINE

	HOTELI
	TURISTIČKA DJELATNOST
	STANOVANJE SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA
	STANOVANJE
	KULTURNE AKTIVNOSTI
	SPORT I REKREACIJA SA PRATEĆIM DJELATNOSTIMA

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

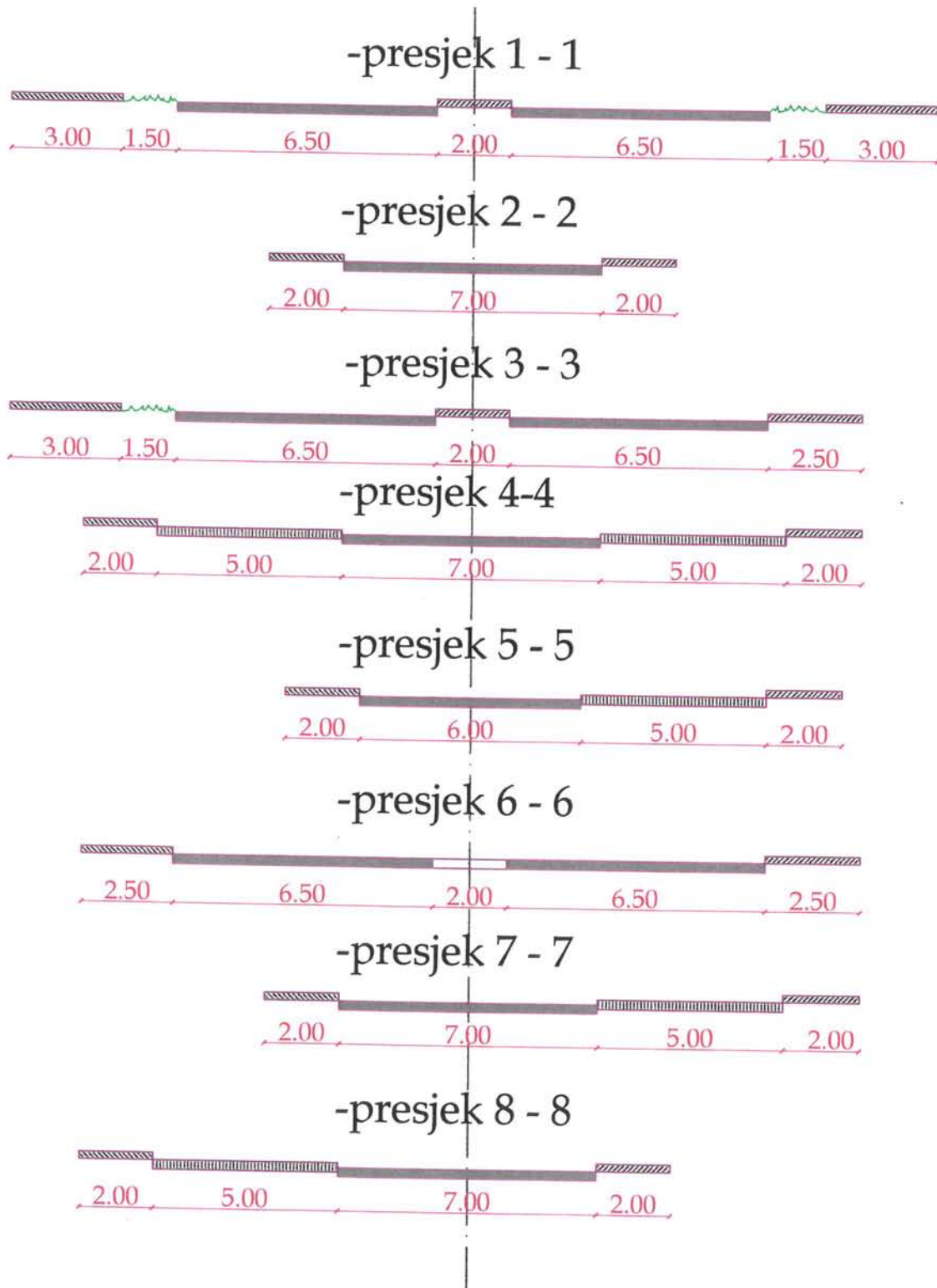
	POSTOJEĆA ŠUMA
	ZONA POSTOJEĆIH ŠUMA (PEJZAŽNA TAKSACIJA)
	ZONA PEJZAŽNE TAKSACIJE
	ZELENE I JAVNE POVRŠINE
	ZELENILO U SKLOPU URBANISTIČIH PARCELA
	ZELENI POJAS UZ SAOBRAĆAJNICU
	ZELENI POJAS UZ PLAŽU
	PARK ŠUMA
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	SPORT I REKREACIJA
	JEZERO
	OBALNO ŠETALIŠTE
	PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
	OZNAKA ZONE KONKURSA
	BROJ ZONE KONKURSA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

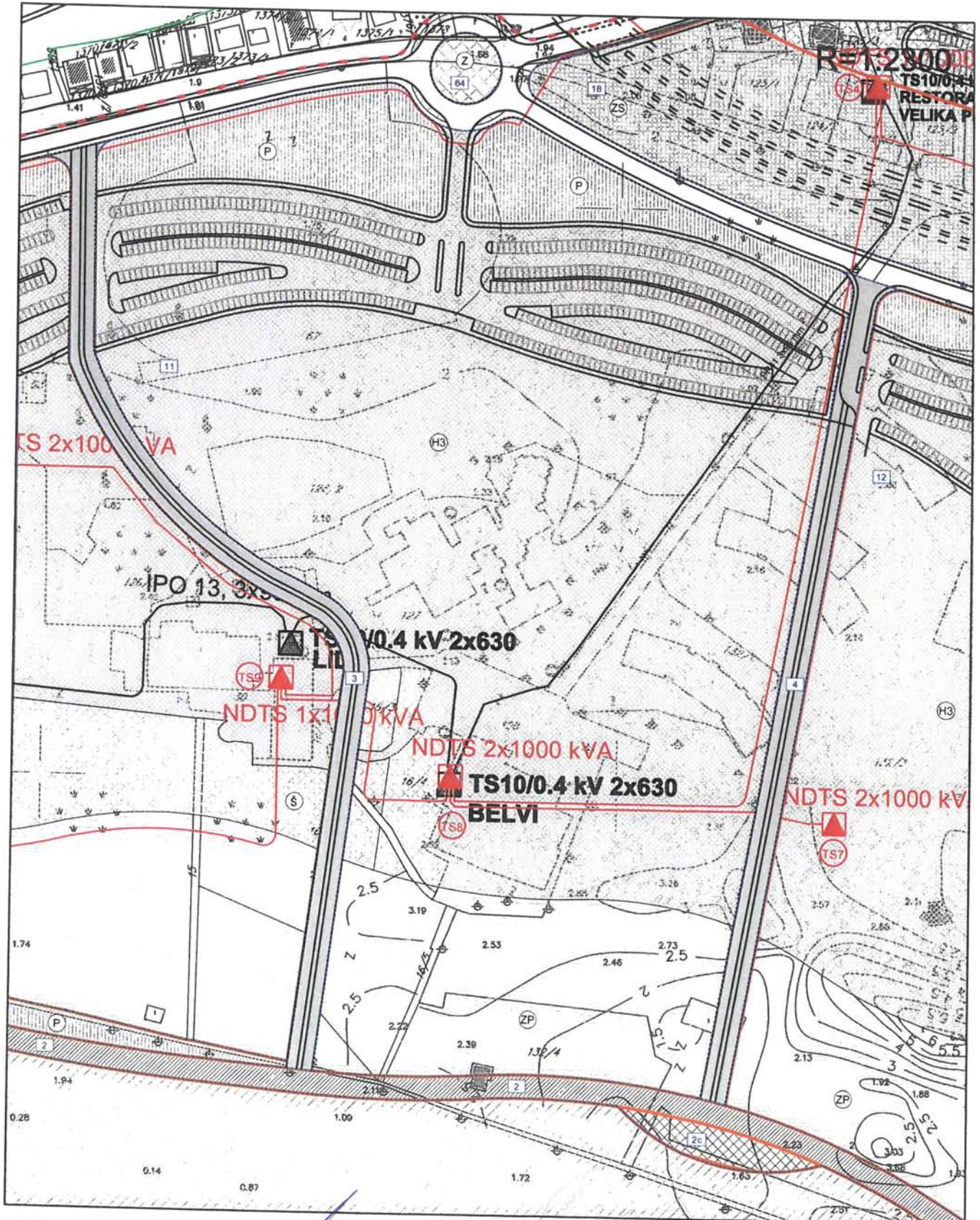
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKO-KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA
	PARKING
ISP=46	BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA
r=9	RADIJUS RASKRSNICA



Poprečni presjeci:



Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.16 elektroenergetska infrastruktura



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA

GRANICE

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA OBUHVATA PLANA NA KOPNU
	GRANICA OBUHVATA PLANA NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
	BROJEVI KATASTARSKIH PARCELA

16.1.

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)
	ZELENE I JAVNE POVRŠINE
	ZELENILO U SKLOPU URBANISTIČKIH 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 KUPALIŠTA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

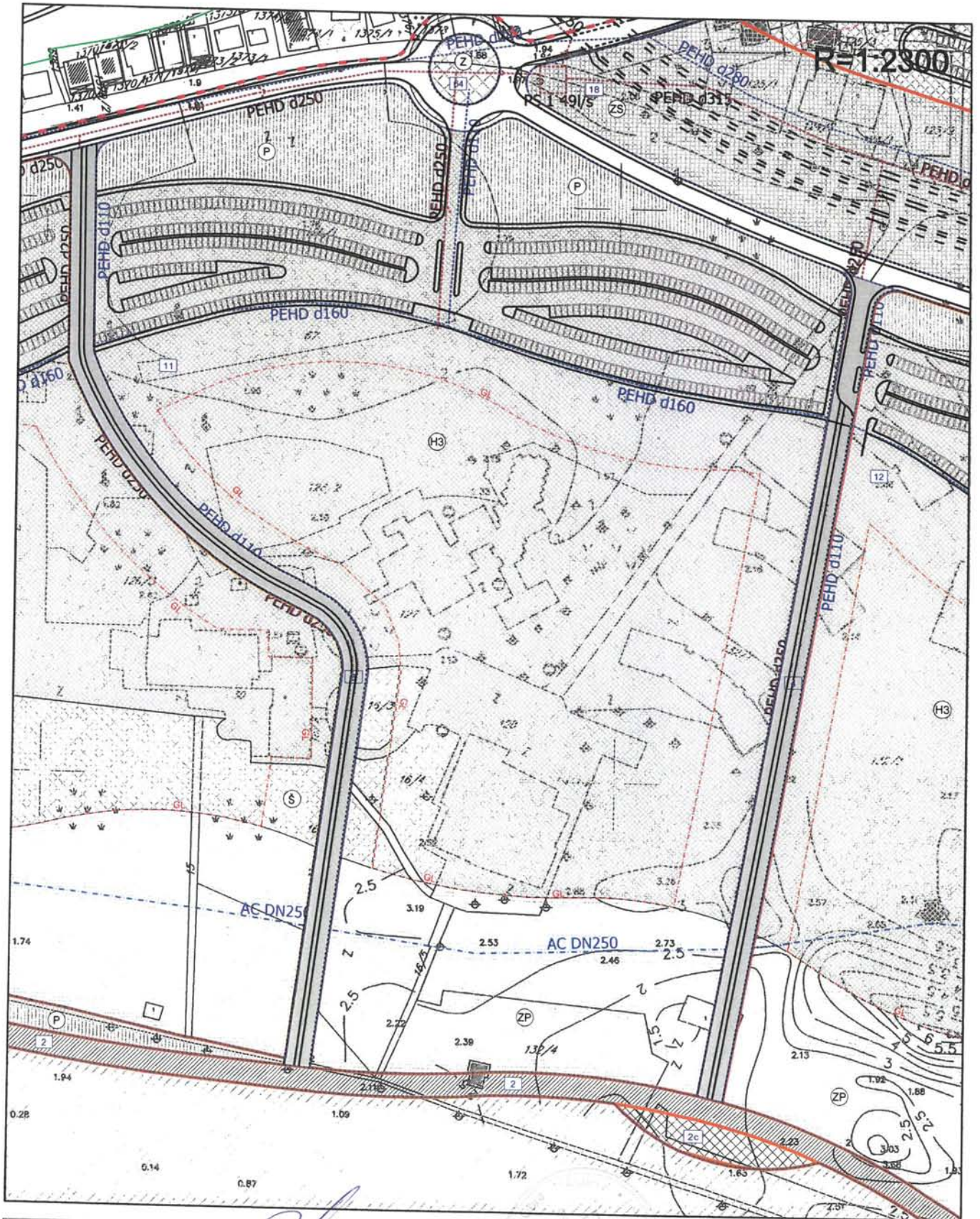
	DV 35 kV Al Ce 3x95 + Cell 1x35
	DV 10 kV Al Ce 3x35
	kabl 10 kV 3x95 mm ² Cu (IPO 13 ili PP41)
	TS 35/10 kV 2x4 MVA Velika plaza 1
	TS 10/0,4 kV 2x630 kVA postojeće
	TS 10/0,4 kV 1x630 kVA postojeće

PLANIRANA INFRASTRUKTURA

	PLANIRANI KABAL 35 kV
	PLANIRANI KABAL 10 kV
	PLANIRANA TS 10/0,4 kV 1x1000 kVA
	PLANIRANA TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA
	POSTOJEĆA TS 35/10 kV



Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.17 hidrotehnička infrastruktura



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

IZGRAĐENE POVRŠINE




171.

	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)
	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

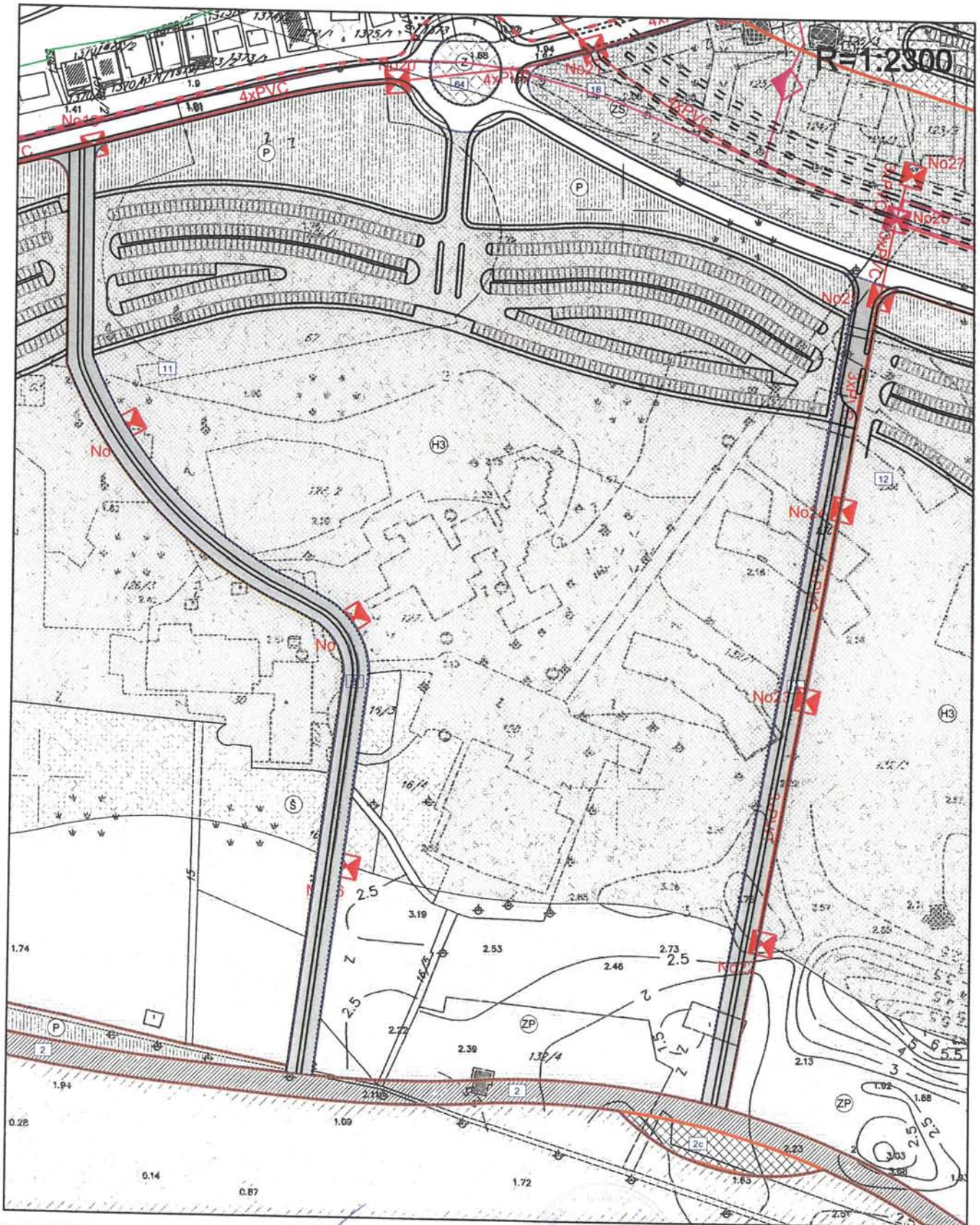
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKO-KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

	POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
	PS - PUMPNA STANICA
	POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
	POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA - VOD ZA UKIDANJE
	PLANIRANI VODOVOD



Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.18 telekomunikaciona infrastruktura



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA

GRANICE

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA OBUHVATA PLANA NA KOPNU
	GRANICA OBUHVATA PLANA NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OP ŠTINA
	GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
	BROJEVI KATASTARSKIH PARCELA

18.1.

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)
	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

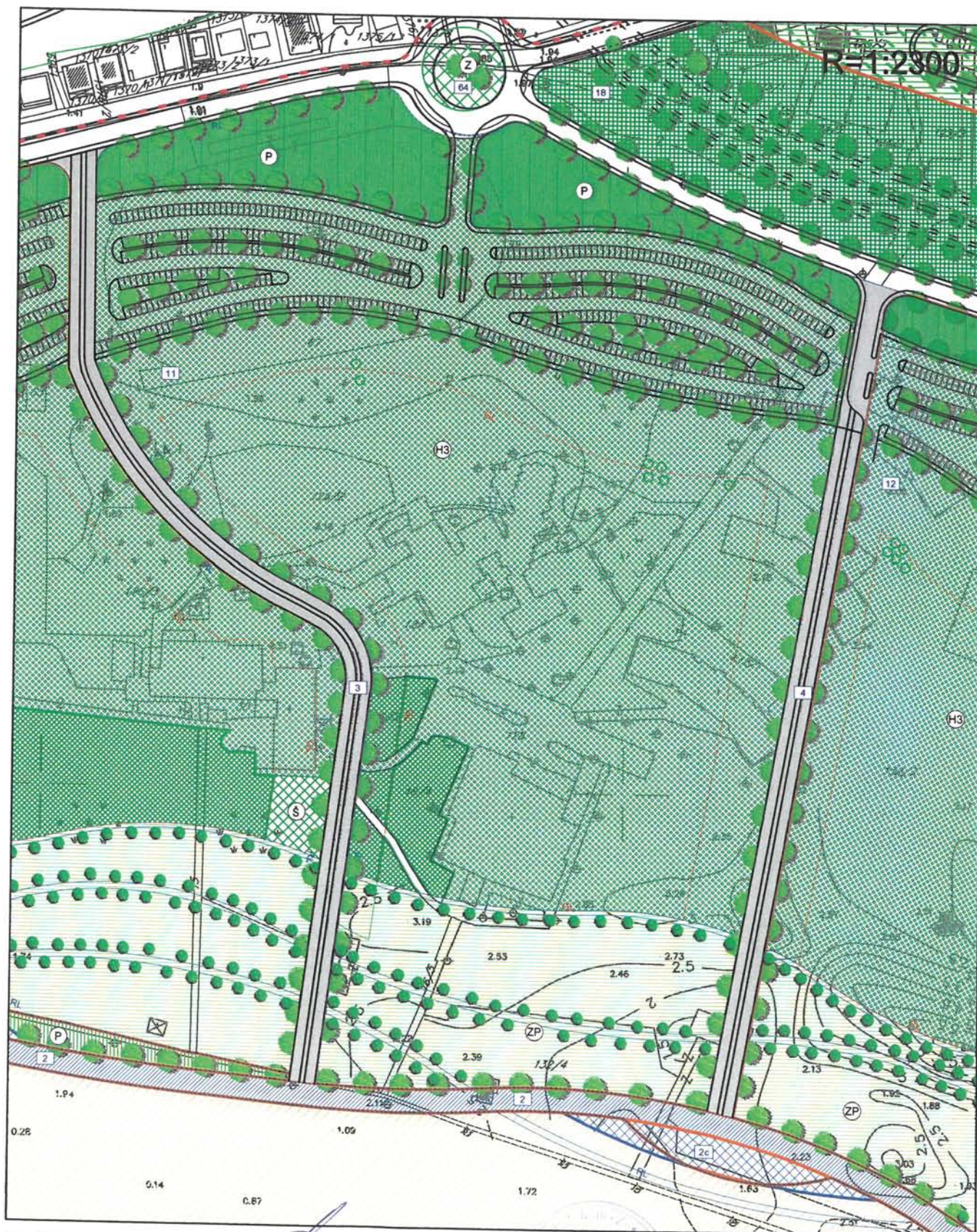
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKO-KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

	POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR RSS VELIKA PLAŽA
	POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO
	POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
	POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
	POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
	PLANIRANO TELEKOMUNIKACIONO OKNO
	PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
	BROJ 110mm PVC CIJEVI U PLANIRANOJ TELEKOMUNIKACIONOJ KANALIZACIJI
	BROJ PLANIRANOG TELEKOMUNIKACIONOG OKNA
	MOGUĆA NOVA LOKACIJA ZA IZMJENJIVANJE POSTOJEĆEG TELEKOMUNIKACIONOG ČVORA RSS VELIKA PLAŽA



Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.19 pejzažna arhitektura



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA

GRANICE

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA OBUHVATA PLANA NA KOPNU
	GRANICA OBUHVATA PLANA NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
	BROJEVI KATASTARSKIH PARCELA

19.1.

PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

IZGRAĐENE POVRŠINE

	HOTELI
	TURISTIČKA DJELATNOST
	STANOVANJE SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA
	STANOVANJE

I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA

Zelene površine u regulaciji saobraćajnih i pješačkih tokova

Javne zelene površine- zelenilo uz bulevar

II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

Zelene površine hotelskih kompleksa

Postojeća šuma

Zeleni zaštitni pojas

Parkovsko zelenilo

Zelene površine u okviru stanovanja

Zelene površine u okviru turističkih djelatnosti

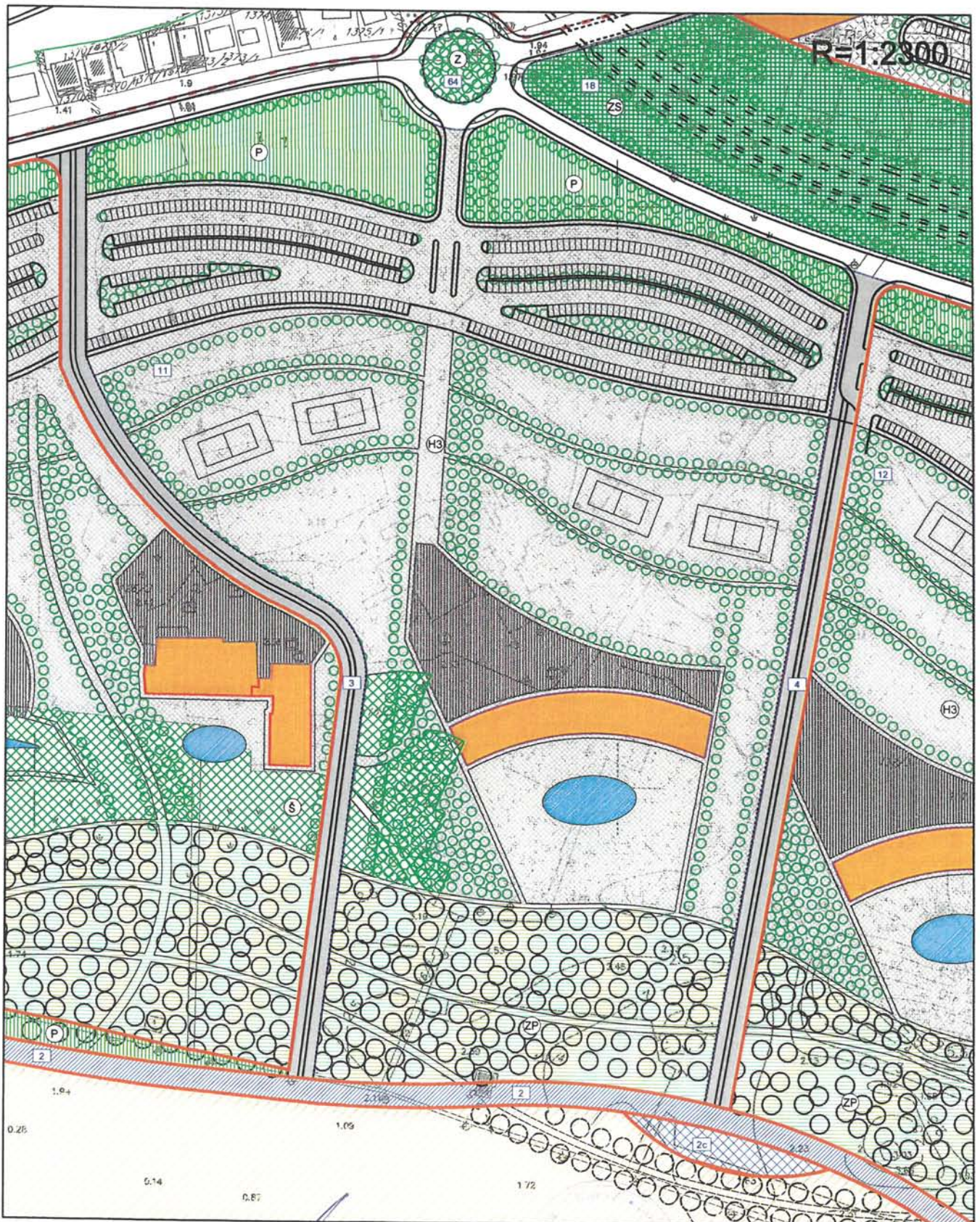
Zelene površine u okviru stanovanja sa uslužnim djelatnostima

Zelene površine u okviru sportsko-rekreativne zone

Kupališta



Državna studija lokacije: Dio sektora 66 - Velika plaža
Karta br.20 plan oblika



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

Sekretar
arh.Aleksandar Dabović dipl.ing.

LEGENDA

GRANICE

2019.



GRANICA MORSKOG DOBRA



GRANICA OBUHVATA PLANA NA KOPNU



GRANICA OBUHVATA PLANA NA MORU



GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA

IZGRAĐENE POVRŠINE



PLANIRANI OBJEKTI



POSTOJEĆI OBJEKTI

OTVORENE JAVNE POVRŠINE



POSTOJEĆA ŠUMA



PEJZAŽNA TAKSACIJA



ZELENE I JAVNE POVRŠINE



ZELENILO U SKLOPU URBANISTIČIH PARCELA



PARK ŠUMA



ZELENI POJAS



DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE



SPORT I REKREACIJA



JEZERO



OBALNO ŠETALIŠTE



PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA



OZNAKA ZONE KONKURSA



BROJ ZONE KONKURSA