



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I
UREĐENJE PROSTORA
Direkcija za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova
Broj: 08-332/22-5454/7

Podgorica, 12.09.2022. godine

**„ ARGOS“ d.o.o. iz Ulcinja
po punomoćniku advokatu Hajduković Marku**

**PODGORICA
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 149**

Dostavljaju se Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/22-5454/7 od 12.09.2022. godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg turističkog naselja T2, na urbanističkoj parceli UP 9, Zona D, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža („Službeni list CG“, br. 74/18), Opština Ulcinj.




**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Petrović**

Branka Petrović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje
- U spise predmeta
- a/a

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-332/22-5454/7 Podgorica, 12.09.2022. godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i podnijetog zahtjeva „ARGOS“ d.o.o. iz Ulcinja, po punomoćniku advokatu Hajduković Marku iz Podgorice, izdaje:	
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	za rekonstrukciju postojećeg turističkog naselja T2, na urbanističkoj parceli UP 9, Zona D, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža („Službeni list CG“, br. 74/18), Opština Ulcinj.	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	„ARGOS“ d.o.o. iz Ulcinja, po punomoćniku adv. Hajduković Marko iz Podgorice
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Područje zahvata DSL administrativno pripada opštini Ulcinj, katastarskoj opštini Donji Štoj, naselju Donji Štoj, mjesnoj zajednici MZ4, koja obuhvata naselja Donji Štoj, Gornji Štoj i Reč. Prema topografskim, prostornim, funkcionalnim, demografskim i drugim karakteristikama područje zahvata plana pripada grupi Ravničarskih naselja. Zahvat plana se nalazi uz putni pravac R-17 Ulcinj – Ada Bojana, sa kojim je preko mosta Port Milena, povezan sa centrom grada Ulcinja.</p> <p>Zona D predstavlja prostor južno od planiranog putnog pravca Ulcinj – Ada, a sa istočne strane se graniči sa Modulom I. Najzastupljenija namjena površina je turizam – turističko naselje – T2, dok se u ovoj zoni nalaze ipovršine za sport i rekreaciju, kulturu, pejzažno uređenje, drumski saobraćaj, ostale površine (plaža) i unutrašnja mora. Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja za svaku urbanističku parcelu obavezna je izrada Detaljnu studiju predjela sa elaboratom pejzažne taksacije u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u ovoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.</p>	

PROSTORNI POKAZATELI POSTOJEĆEG STANJA DSL „DIO SEKTORA 66 – POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I“
VELIKA PLAŽA ZA PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE

Parcela	P parcele (m ²)	Spratnost	Pobjekata u prizemlju (m ²)	BRGP (m ²)	BRGP turizam (m ²)	BRGP stanovanje (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena
10/7	20927.0						0.00	0.00	Šume 3. klase
5	1566.0								
		P+1	176.0	352.0	352.0		0.34	0.67	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
		P+1	176.0	352.0	352.0				
		P+1	176.0	352.0	352.0				
10/5	76.0						0.00	0.00	Javni putevi
10/4	820.0						0.00	0.00	Šume 3. klase
10/6	1355.0								
		P	1100.0	1100.0	1100.0		0.81	0.81	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
10/3	44.0						0.00	0.00	Javni putevi
10/2	7186.0								Šume 3. klase i pomoćna zgrada
		P	29.0	29.0			0.00	0.00	
10/1	5339.0								Hotel
		P+3	3145.0	12580.0	12580.0		0.59	2.36	
8	3111.0						0.00	0.00	Javni putevi
11/1	2087.0						0.00	0.00	Pijesak- šljunak
4	12002.0						0.23	0.51	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
		P+1	345.0	690.0	690.0				
		P+2	359.0	1077.0	1077.0				
		P+2	359.0	1077.0	1077.0				
		P+1	232.0	464.0	464.0				
		P+1	232.0	464.0	464.0				
		P+1	232.0	464.0	464.0				
		P+1	232.0	464.0	464.0				
		P+1	232.0	464.0	464.0				
		P+1	257.0	514.0	514.0				
6	2449.0						0.00	0.00	Javni putevi
7	6630.0						0.00	0.00	Šume 3. klase
9	1525.0						0.00	0.00	Parkirng

UP 9, Zona D sastoji se od kat. parcela 10/1, 9, 7, 10/3, 10/4, 10/5, 10/8, 10/6, 5 i 10/2 KO Donji Štoj i djelova kat. parcela 10/7, 18/2, 11/2, 14/2, 8, 64/2 i 11/3 KO Donji Štoj.

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanističko tehnički uslovi za turističko naselje T2 (ili Hotela T1) u Zoni D – UP9, UP10, UP11, UP11a, UP11b, UP13 u zahvatu DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža

Uslovi u pogledu planirane namjene

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: turistička naselja (T2).
2. za pružanje usluga ishrane i pića.

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

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

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

U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.

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

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 60 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

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

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

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

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

Tretman postojećih objekata

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

Planirani urbanistički parametri

UP	Površina parcele (m ²)	Površina parcele (ha)	Namjena	ZONA D									
				Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzetošći	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Zelenih i otvorenih površina / ležaju	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stanovnika	Broj zaposlenih
9	68483.67	6.85	T2	P+10	0.22	15065.41	0.62	42459.88	53410.41	80.00	668	-	200

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

Etaže definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nisu dozvoljene, kao ni nadzemna etaža suterena.

Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suterena nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je etaža iznad prizemlja.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena je maksimalna visina za:

- za objekte u zoni D, u namjeni Površine za turizam – T2 – UP9, UP10, UP11 i UP13 - (jedanaest nadzemnih etaža - P+10 – 52 m), UP11a i UP11b – (sedam nadzemnih etaža – P+6 – 34m).

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m
- za poslovne etaže do 4.5 m. Prizemlje može biti 6m visoko, zbog zahtjeva mogućih turističkih sadržaja.

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18).

7.2.

Pravila parcelacije

Prema DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža, turističko naselje – T2 planirano je na UP 9, Zona D.

UP 9, Zona D sastoji se od kat. parcela 10/1, 9, 7, 10/3, 10/4, 10/5, 10/8, 10/6, 5 i 10/2 KO Donji Štoj i djelova kat. parcela 10/7, 18/2, 11/2, 14/2, 8, 64/2 i 11/3 KO Donji Štoj.

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

Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.

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

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

7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<p>Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 11 . Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbjedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.</p> <p>Regulaciona linija Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele. Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.</p> <p>Građevinska linija Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.</p> <p>Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačkama, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama takođe koordinatnim tačkama.</p> <p>Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.</p> <p>Građevinska linija iznad zemlje (GL2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1). Podzemna građevinska linija (GL 0) nije definisana, s obzirom da podzemne etaže nisu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.</p> <p>Visinska regulacija Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.</p>
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).</p>

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

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

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

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Posebne mjere za smanjenje rizika od požara obuhvataju:

- Pojačanu inspeksijsku kontrolu na nivou lokalne samouprave i na državnom nivou;
- Obavezno učešće stručnog lica iz oblasti zaštite od požara pri projektovanju naselja, stambenih blokova, višespratnica i sl.;
- Izradu planova zaštite od požara šumskih kompleksa;
- Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje se skuplja veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.);
- Zaštita i spašavanje od požara sprovodiće se kroz urbano rješenje protivpožarnih puteva i prilaza vodnim objektima, smanjenje požarne opterećenosti protivpožarnih prepreka, uslova za efikasnu intervenciju vatrogasnih snaga, dobro dimenzionisanje vodovodne i hidrantske mreže, lokacije vatrogasnih objekata, obezbjeđenje sistema veza i dr.;
- Uzeti u obzir i uticaj od prirodnih katastrofa, navodeći primarni uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature itd.).

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća treba da se zasniva na izradi planova zaštite od udesa u industrijskim objektima povećanog nivoa rizika, kontroli saobraćajnih pravaca kojima se prevoze opasne materije i primjeni pojačanog nadzora zona sa povećanim stepenom vulnerabiliteta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (benzinske pumpe, magistralni putevi, buduća brza saobraćajnica).

Planske postavke i mjere zaštite od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških akcidenata u PUP-u opštine Ulcinj usklađene su za zakonskom regulativom iz oblasti elementarnih nepogoda i opasnosti od tehničko-tehnoloških nesreća, kao i zakonskom regulativom iz prostornog i urbanističkog planiranja u kojima su definisane preventivne mjere u cilju sprečavanja ili ublažavanja nepovoljnih dejstava elementarnih nepogoda, kao i mjere za otklanjanje nepovoljnih posljedica nastalih dejstvom elementarnih i drugih nepogoda.

Akt ovog ministarstva za Ministarstvo unutrašnjih poslova, broj 08-332/22-5454/2 od 26.07.2022. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

Mjere zaštite na radu

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

Preporuke za seizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove)

Neki osnovni principi seizmičkog planiranja i projektovanja

- izbjegavati lociranje objekata na močvarnim i nestabilnim terenima.
- prilikom planiranja međusobnog rastojanja objekata treba isključiti mogućnost sudaranja objekata, a time i njihovo razaranje pri dejstvu zemljotresa. Sama širina rastojanja direktno zavisi od upotrijebljenih konstruktivnih sistema i od visine objekta.
- analize ponašanja objekata na dejstva zemljotresa ukazale su da su se zgrade sa kompaktnim i simetričnim osnovama ponašale bolje i predvidljivije od onih sa razuđenim i nepravilnim osnovama.

Pokazalo se da su objekti velikih dužina, usljed različitog ponašanja tla na udaljenim krajevima objekta, značajno stradali.

- objekti koji imaju složenu osnovu i različite spratnosti pojedinih djelova treba dilatirati tako da pojedini djelovi imaju pravilne geometrijske oblike.
- zbog lokalne vrste tla, to jest od njegovih frekventnih karakteristika, potrebno je izabrati krući konstruktivni sistem sa manjom sopstvenom periodom oscilovanja, kako bi se izbjegla veoma nepoželjna pojava rezonance, to jest poklapanje predominantne periode oscilovanja tla i sopstvene periode oscilovanja objekta.
- Prilikom projektovanja predlaže se upotreba evropskih standarda EN 1991, EN 1992, EN1993 i EN1998, koji su usvojeni i kao crnogorski standardi. Koristiti tačnije metode seizmičkih analiza.

- S obzirom da se objekti rade u neposrednoj blizini mora, postoji opasnost od korozije konstruktivnog materijala izazvane hloridima iz morske vode (klase izloženosti XS1, XS2 i XS3 prema EN 1992-1-1).

Prilikom projektovanja o ovome se mora voditi računa.

- Zbog mogućih neravnomjernih slijeganja tla kod infrastukturnih sistema treba koristiti fleksibilnije vodove i cijevi.

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.

Zaključci preporuka za seizmičko projektovanje

- Područje Velike plaže predstavlja dio Crne Gore koji ima najizraženiji seizmički hazard, i to zbog dvije činjenice:

- Mjera seizmičkog intenziteta izražena preko maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla na osnovnoj stijeni iznosi 0.38g za povratni period od 475 godina i najveća je u Crnoj Gori.
- Lokalni teren se sastoji od rastresitih i srednje zbijenih pjeskova sa visokim nivoom podzemnih voda (od 50-80cm mnm) kod kojih ne samo da dolazi do značajnih aplikacija dejstava zemljotresa u odnosu na osnovnu stijenu, već je moguća i pojava likvefakcije.

- Prije izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekata neophodno je obezbjediti karte seizmičkog mikrozoniranja koje već postoje za ovo područje.

- U skladu sa prethodnim dokumentima i dobijenih karata izbjegavati izgradnju objekata na terenima kod kojih postoji vjerovatnoća pojave likvefakcije kao i na močvarnim i nestabilnim terenima. Ovaj problem se može inženjerski riješiti zamjenom, ojačanjima ili odvodnjavanjem tla, upotrebom dubokog fundiranja – šipova i slično ali po vrlo visokoj cijeni. Ovdje treba voditi računa da bi recimo upotrebom šipova obezbjedili sigurnost samom objektu ali se to ne može reći i za okolni teren. Tako se relativno efikasno rješenje za objekat kompromituje jer će sve instalacije kao i prilazni putevi izvedeni na tlu koje može likvefirati, najvjerovatnije doživjeti velika oštećenja i samim tim učiniti objekat neupotrebljivim. Obezbeđenje otpornosti na likvefakciju i okolnog tla, ipak čitavo rješenje pravi izuzetno skupim.

- Osim objekata, i sva infrastruktura je podložna seizmičkom riziku o čemu se mora voditi računa.

- Na terenima kod kojih je moguća izgradnja izbjegavati veće spratnosti objekata. Kao što je prije objašnjeno, kod ovakvih objekata se mogu očekivati višestruko veće seizmičke sile.

- Zbog visokog nivoa podzemnih voda predlaže se da se ne izvode podzemne etaže, kako zbog problema prilikom izvođenja tako i zbog otežanog održavanja.

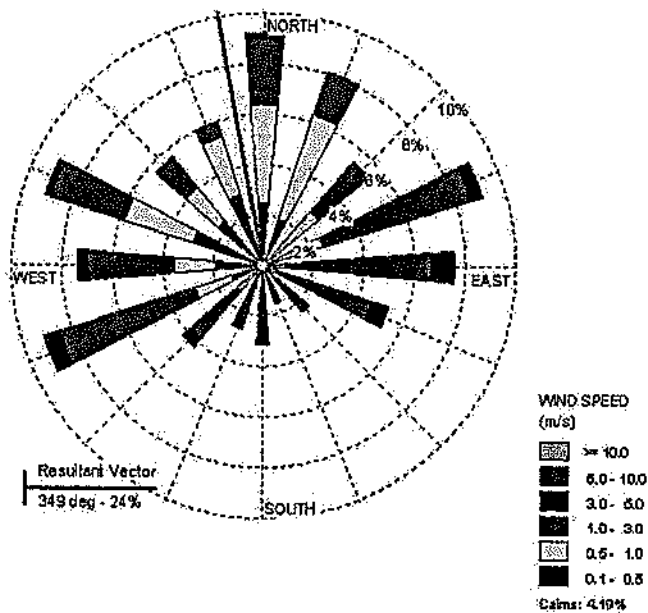
Prilikom planiranja i projektovanja objekata kao i infrastrukture na ovom području neophodno je primjeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja.

Klimatske karakteristike

Prema Keppenovoj klasifikaciji klime, klima je umjereno topla sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od -3°C a manja od 18°C. Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C.

Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvažnije karakteristike vazдушnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izražavaju procenat čestine smjerova.

Ruža vjetra za Ulcinj, izvor:
Zavod za hidrometeorologiju i
seizmologiju



Na osnovu ruže vjetrova može se zaključiti da je najveća čestina vjetra iz pravca sjevera 9.2%. Kada posmatramo brzine, najčešća brzina vjetra je u intervalu od 1 - 3 m/s 45.6%. Godišnji hod srednje temperature vazduha karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru od 7.6°C i najvišom u julu od 25.2°C, odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16°C.

Srednja maksimalna temperatura za klimatski period od 1981 - 2010. god se kreće od 11.5°C u januaru do 29.7°C u avgustu.

Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od 40.5°C je izmjerena 4. avgusta 1981. god. Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981 - 2010. god se kreće od 4.7°C u januaru do 21.1°C u julu i avgustu.

Relativna vlažnost vazduha označava stepen zasićenosti vazduha vodenom parom. Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosječnu vrijednost od 63% u julu do 71% u aprilu. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 68%.

Režim padavina na području Ulcinja odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (novembar 162 lit/m²) i izrazitim minimumom u toku ljeta (jul 25 lit/m²).

Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1184.5 lit/m².

Godišnja raspodjela padavina je neravnomjerna. U novembru prosječno padne 14% od godišnje količine padavina, a u julu mjesecu samo 2%.

U Ulcinju prosječan godišnji broj sati sijanja sunca iznosi 2591. Iako je dan najduži u junu, jul i avgust imaju više sunčanih sati (336 odnosno 320). Najmanje sunčanih sati ima u decembru kada je i obdanica najkraća.

Oblačnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosječna oblačnost na području Ulcinja je 4/10 pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru 6/10, a najmanja u julu i avgustu 2/10.

Prosječna godišnja temperatura mora na području Ulcinja je 17.3°C. Najniža srednja temperatura mora je u februaru 11.3°C, a najviša u avgustu 23.3°C.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okviru granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprječavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u

funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine utićaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.

Zaštita vazduha

Kvalitet vazduha na području prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primijeniti sljedeća pravila i mjere zaštite vazduha:

- kod postojećih izvora zagađivanja vazduha primijeniti ekološki povoljnije tehnologije u proizvodnji i sisteme za prečišćavanje vazduha u cilju zadovoljenja graničnih vrijednosti emisije;
- nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora;
- ograničiti emisije iz industrije primjenom najbolje dostupne tehnologije (BAT) i tehnika maksimalne zaštite za veoma toksične, kancerogene i mutagene materije;
- za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama;
- u novim vozilima javnog gradskog i prigradskog saobraćaja i dostavnim vozilima koristiti gas kao gorivo;
- uspostaviti sistem monitoringa kvaliteta vazduha u skladu sa Evropskom direktivom o procjeni i upravljanju kvalitetom ambijentnog vazduha (96/62/ES);
- postaviti zaštitne pojaseve zelenila duž najfrekventnijih magistralnih i regionalnih putnih pravaca, kraj zona eksploatacije šljunka i pijeska i dr.;
- izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Zaštita zemljišta

Radi zaštite i sprječavanja nepovoljnog uticaja na kvalitet zemljišta potrebno je preduzimati sljedeće mjere:

- zaštititi poljoprivredno i gradsko zemljište od poplava održavanjem postojeće mreže za odbranu od poplava i njenim pojačavanjem na mjestima gdje je potrebno povećati nivo zaštite;
- izgraditi kanalizacionu mrežu sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u okolinu;
- kontrolisati sječu autohtonih šumskih vrsta, naročito u ugroženim predjelima.

Mjere zaštite od buke

Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sljedećih pravila i mjera zaštite:

- poštovanjem graničnih vrijednosti dozvoljenih vrijednosti nivoa buke u životnoj sredini, shodno Pravilniku o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br.75/06);
- podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);
- za građevinska područja na području plana određuju se najviši dopušteni nivoi buke u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom;
- posebne mjere zaštite od buke određuju se za objekte koji se grade izvan građevinskog područja i objekte društvenih djelatnosti.

Mjere zaštite biodiverziteta

Delta Bojane spada u najvažnija močvarna staništa u istočnom Mediteranu. Imajući u vidu neobično raznolik kompleks jedinstvenih i ugroženih prirodnih i kulturnih pejzaža, staništa i vrsta nameće se potreba za jasno i cjelovito definisanje i realizaciju mjera i aktivnosti koje treba preduzeti za njihovu zaštitu.

Sljedeće mjere moraju biti jasno definisane i sagledane:

- Prioritetno očuvanje najvažnijih i najugroženijih ekosistema kao što su pješčani ljljan *Pancretium maritum* - najugroženija biljna vrsta u Crnoj Gori koja se može pronaći samo na Velikoj plaži ili registrovane tri vrste ptica od globalnog značaja za zaštitu: Kudravi pelikan *Pelecanus crispus*, droplja *Otis tarda* i veliki orao kлокotoš *Aljuila clanga*;
- Jasno definisanje i strogo sprovođenje najstrože kaznene politike prema svim oblicima uništavanja i eksploatacije zaštićenih vrsta flore i faune;
- Primjena odnosno produženje primjene mjera konzervacije očuvanih prirodnih vrijednosti;
- Restauracija narušenih prirodnih vrijednosti sa obnovom ekoloških vrijednosti i staništa vrsta ugroženih degradacijom;
- Primjena postojećih domaćih i međunarodnih, odnosno utvrđivanje specifičnih lokalnih standarda za ocjenu ugroženosti, veličine, promjena i trendova populacija te veličine, promjena i trendova rasprostranjenosti biljnih i životinjskih vrsta (IUCN, „Crvena lista“);
- Kartiranje biljnih i životinjskih vrsta (koristiti međunarodne kriterijume i standarde), posebno vrsta od međunarodnog značaja kao i onih koje su globalno, regionalno ili lokalno ugrožene. Ova mjera ima dugoročni karakter i treba da bude predviđena i konkretizovana godišnjim planovima zaštite i razvoja gdje će biti decidno definisane vrste čije kartiranje treba izvršiti;
- Definisanje objekata, parametara i lokaliteta za uspostavljanje dugoročnog monitoring sistema ugroženih i značajnih biljnih i životinjskih vrsta;
- Na mjestima gdje postoji šansa da planirana izgradnja ugrozi zaštićene vrste, investitor je u obavezi da uradi Studiju uticaja na životnu sredinu;
- Raditi na jačanju institucionalnog okvira za kontrolu lova i ribolova, i preduzeti hitne korake u cilju sprječavanja gubitka vrsta.

U Crnoj Gori su započete aktivnosti na harmonizaciji zakonske regulative i aktivnosti prikupljanja podataka za ustanovljavanje mreže zaštićenih područja.

Novoformirana EMERALD ekološka mreža sastavljena je od područja koja su od interesa za specifičnu zaštitu (Šasko Jezero, rijeka Bojana, Knete i Ada Bojana, Velika plaža sa Ulcinjском Solanom, Rumija).

Za zaštitu vrsta i staništa/ekosistema, Evropska unija zahtijeva uspostavljanje nacionalne mreže zaštićenih područja od evropskog značaja NATURA 2000.

Planirano je da se imenuju upravljači svih sajtova mreže NATURA 2000, čije uspostavljanje ima utemeljenje u Zakonu o zaštiti prirode Crne Gore („Sl. list CG“, br.51/08).

Mjere zaštite uspostavljenih EMERALD područja

Velika plaža

- Zaštita velikog prirodnog, netaknutog obalnog ekosistema uključujući i prisustvo globalno važnih staništa, flore i faune, kao i važnih obalnih uticaja.
- Zaštita različitih vodozemaca i gmizavaca koji su od evropskog značaja za zaštitu.
- Zaštita oko 250 vrsta ptica, među njima 1% su populacije rijetkih vodenih ptica u Evropi, prdavač (*porzana pusilla*) kao i vrste koje su na Evropskoj listi vrsta od posebnog značaja za zaštitu (SPEC), među kojima je i izuzetno rijetka *Turnix sylvatica*.

Mjere zaštite prirodne baštine

Zaštita prirodne baštine bitna je komponenta prirodne osnove, planskih koncepcija i postavki u svim djelovima Plana. Iz tog razloga, ne smije se dozvoliti ugrožavanje prirodnih vrijednosti tako da je PUP-om definisana zaštita osnovnih vrijednosti objekata prirode.

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

1. Ciljevi zaštite posebnih prirodnih vrijednosti koji obuhvataju zaštitu:

- prostora (mjesta) izuzetnih i jedinstvenih djelova prirode od značaja za naučne, kulturnoobrazovne, rekreativne i druge svrhe;
- karakterističnih predstavnika pojedinih ekosistema i izrazitih biogeografskih područja, odnosno predstavnika pojedinih tipova predjela, od izvornih do antropogenih;
- prirodnih predela, ambijenata i pejzaža oko kulturno-istorijskih spomenika, u okviru kompleksne zaštite ovih cjelina;
- zaštitnih zona (zona uticaja) oko zaštićenih prirodnih dobara.

2. Ciljevi zaštite biodiverziteta koji zahtijevaju:

- očuvanje genetskog, specijskog i ekosistemskog biodiverziteta, na osnovu preduzetih proučavanja genofonda, formiranja baza podataka, inventarizacije i kategorizacije elemenata komponenti biodiverziteta;
- preduzimanje dugoročnih ekosistemskih istraživanja interdisciplinarnog obuhvata;
- praćenje stanja biodiverziteta, kao i ugrožavajućih faktora, sa procjenom tendencija promjena i spontanih sukcesija;
- održavanje biodiverziteta i bioloških resursa, u skladu sa politikom održivog razvoja i metodama i postupcima rada na konzervaciji/obnovi i revitalizaciji u konkretnim slučajevima.

3. Posebni ciljevi koji podrazumijevaju:

- očuvanje ambijentalnih, estetskih i rekreativnih potencijala područja od javnog interesa;
- razvoj informacionog sistema zaštite prirode (u okviru informacionog sistema životne sredine i prostora);
- zasnivanje zaštite na sistemskom prostornom, urbanističkom i ekološkom planiranju; održavanje i širenje međunarodne saradnje od zajedničkog interesa.

Zaštićena prirodna dobra – domaća dezinacija

Na području plana nalaze se sljedeći zaštićeni objekti (zaštićeni po osnovu matičnog Zakona o zaštiti prirode – „Sl. list SRCG“, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/07):

- Velika ulcinjska plaža - Spomenik prirode (približno IUCN kategorija III).

Zaštićena prirodna dobra – međunarodna dezinacija

- IPA (Important Plant Area) područje od značaja za zaštitu biljaka: Velika ulcinjska plaža, Rumija;
- EMERALD područja - U skladu sa integracijom sa Evropskom Unijom i na osnovu principa Direktive o pticama i EU Direktive o staništima na teritoriji opštine Ulcinj formirana su sljedeća EMERALD zaštićena područja:
- Velika plaža sa Ulcinjskom Solanom (2835ha).

Mjere zaštite prirode

Integralna zaštita prirodnih dobara na području opštine Ulcinj realizovaće se integrisanjem mjera zaštite prirode i životne sredine u sve namjene korišćenja prostora predviđene ovim planskim dokumentom; sva buduća zaštićena područja na planskom području moraju imati Planove upravljanja, pri čemu će se njihova klasifikacija i organizacija subjekata upravljanja uskladiti sa važećim IUCN smjernicama zaštite prirode, a sve u skladu sa osnovnim postavkama Nacionalne strategije održivog razvoja Crne Gore.

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

- za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da izradi procjenu uticaja na životnu sredinu i u okviru nje, ocjenu prihvatljivosti projekta;
- definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode (primjena zoniranja u svim slučajevima za koje je to neophodno) ;
- uz sve kolovoze potrebno je ne samo predvidjeti i izgraditi, već takođe održavati u funkciji objekte za odvođenje i tretman zagađenih voda;
- efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima.

Mjere zaštite i rehabilitacije dina

- ograda oko prostora dina mora biti sa drvenim stubovima valjkastog oblika debljine do 10 cm u prečniku, premazanim zaštitnim slojem u boji drveta, kako bi se prostor zaštitio usled evidentnog antropogenog uticaja i dalje degradacije, i sačuva postojeća raznolikost vrsta na ovom području;
- visina ograde ne smije prelaziti 1.5 m - prisutnih uzvišenja (fiksni dina) i time ne naruši prirodni ambijent i pejzaž ovog prostora;
- uzeti u obzir udaljenost ograde od postojeće granice prvog reda embrijonskih dina prema unutrašnjosti koja ne može biti manja od 1 m, kako bi prirodni procesi mogli formirati nesmetano dinu nonošenjem sitnog pijeska i stvoriti uslove za nastajanje halofitne vegetacije;
- obezbijediti komunikaciju do kupališta, prelazima preko dina - drvenim pasarelama (premazanim zaštitnim slojem u boji drveta), koje moraju biti uzdignuti iznad pojasa dina minimum 40 cm;
- u pojasu prostora dina zabranjeno je ravnati površine, uklanjati halofitnu vegetaciju, organizovati parking prostore, krčiti pristupne puteve.

Mjere ublažavanja uticaja na biodiverzitet i ekološki osjetljive lokalitete

- Izvršiti kartiranje staništa i bitopova i Studiju mapiranja dina i Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila, za svaku urbanističku parcelu
- Ukoliko navedene Studije i istraživanja dokažu da plansko rješenje ne pravi smetnju zaštićenom prirodnom dobru neophodno je:
 - U zaštitnom pojasu , u pojasu dina, moguće je podići vjetrozaštitni pojas ukoliko ne ometa habitate, kao nastavak već postojećeg pojasa u drugim Modulima. Preporuka je da se vjetrozaštitni pojas formira od autohtonih biljnih vrsta uz izbjegavanje monokulture alepskog bora.
 - Za skadarski hrast (*Quercus robur* L. Ssp *scutariensis* Cernj) predvidjeti obavezno očuvanje i sve aktivnosti (izgradnju) podrediti njegovom očuvanju. Posađivanje je moguće ukoliko vitalnost stabala to omogućuje.
 - Maksimalno izbjegavati nasipanje terena na slobodnim površinama u okviru urbanističkih parcela predviđenih za izgradnju i uređenje radi očuvanja postojeće vegetacije i staništa.
 - Predvidjeti zabranu korišćenja invazivnih biljnih vrsta.
 - Kontrolisati parametre morske vode u cilju očuvanja morskih habitata.
 - Predvidjeti ograđivanje zaštićenih područja, staništa i jedinki tokom građevinskih radova.

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

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2592/2 od 02.08.2022.godine.

10.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelene i otvorene površine su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele to jest turističkog naselja, hotela ili parcele centralnih djelatnosti. Zelene i otvorene površine obuhvataju: parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije. U zelene i otvorene površine ne spadaju prilazne kolske saobraćajnice, kolske saobraćajnice koje opslužuju parkinge i slično. Zelene i otvorene površine (platoi, bazeni, sportski tereni, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije) ne ulaze u obračun BRGP objekata.

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

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

Uređenje parcele

U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore), Zelene i otvorene površine (parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije).

Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbijediti odvodnjavanje istih od objekata.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Dozvoljavaju se isključivo drvene ili metalne ograde, koje se tačkasto učvršćuju u podlogu.

Zabranjena je izrada kontinualnih betonskih sokli. U kontaktu sa tlom, ograda mora biti uglavnom odignuta od tla, tako da je omogućen nesmetan prolaz za životinjski svijet. Preporučuje se da osnovna konstrukcija bude obogaćena zelenilom. Prema javnim površinama (ulici ili plaži) ograda mora biti prozirna. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,8 m.

Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao i prije izradi idejno arhitektonskog rješenja potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi

daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

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

Sve staze i ostale otvorene površine unutar turističkog kompleksa moguće je projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla, kao i od poroznih prirodnih materijala.

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

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

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

Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume.

Minimum 70% površine parcele treba da bude pod zelenilom.

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

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

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

Neophodno je planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je **krovno i vertikalno ozelenjavanje** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Efekat se može postići sadnjom biljaka (aromatičnog bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili žardinjerama, kao i postavljanjem visećih žardinjera na ogradama velike terase na prvom spratu hotela i na ogradama polukružnih terasa na poslednjoj etaži. Za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima.

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

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznost izrade Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

U zahvatu plana nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara, što je konstatovano u dopisu br.UP/I 03-5/2018-1 Uprave za zaštitu kulturnih dobara Ministarstva kulture, od 31.01.2018.godine.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko

	<p>lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> <p>Pravila za očuvanje u slučaju slučajnih otkrića</p> <p>U svim fazama izrade planske, projektne i tehničke dokumentacije, kao i u svim fazama izvođenja objekata, kao i bilo kojim dugima aktivnostima na kopnu i vodi, ukoliko se naiđe na nalaze od arheološkog značaja, slučajni pronalazač dužan je da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru; 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava; 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).</p> <p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</p> <p>Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.</p> <p>Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p>
13.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p>
14.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p>
15.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).</p>

	Akt ovog ministarstva Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj – Opština Ulcinj, broj 08-332/22-5454/2 od 26.07.2022. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p>Prema grafičkom prilogu br. 20 Planirano stanje – Elektroenergetika</p>
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 18 Planirano stanje – Hidrotehničke instalacije i prema uslovima nadležnog organa. <p>Vodovod Da bi se obezbijedili higijenski uslovi stanovništva, turista i osoblja kao i funkcionisanje pratećih sadržaja potrebno je izgraditi osnovnu hidrotehničku infrastrukturu za obezbjeđenje potreba za vodom i distributivnih vodova do svih objekata. Vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom duž planiranih saobraćajnica, cjevovode hidraulički dimenzionisati prema časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata.</p> <p>Fekalna kanalizacija Za sistem kanalizacije prihvaćen je razdjelni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosferske kanalizacije. Sistem mreže fekalne kanalizacije takođe je neophodno voditi duž svih saobraćajnica i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih planiranih objekata na najnižim tačkama na kojima je obezbijeđen dovoljan prostor. U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja fekalnih i atmosferskih voda koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).</p>

	<p>Atmosferska kanalizacija</p> <p>Budući da su planirane ulice sa ivičnjacima i trotoarima, potrebna je atmosferska kanalizacija sa slivničkim rešetkama za odvodnju kišnih voda. Sve prihvaćene vode sa saobraćajnica i trotoara moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijent. Dalje se prihvaćene i prečišćene atmosferske vode odvođe u upojne bunare.</p> <p>Na urbanističku parcelu moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.</p> <p>Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj, broj 3-73 od 31.08.2022. godine</p>
17.3	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p>
	<p>Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.</p> <p>Dozvoljeno je projektovati pristupe na više mjesta, s obzirom na složene zahtjeve projektovanja turističkih kompleksa (ekonomski ulaz, ulaz za goste i slično).</p> <p>Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.</p> <p>Planira se parkiranje u okviru svake urbanističke parcele, na parteru ili u okviru objekata ili u okviru nezavisnog slobodnostojećeg objekta – nadzemne garaže, koja može biti montažnog ili tvrdog karaktera, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).</p> <p>Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica.</p> <p>Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica projektovati s obzirom na očekivano saobraćajno opterećenje. Za mjerodavno vozilo usvojiti teško teretno vozilo.</p> <p>Sve ulice unutar kompleksa su pod režimom dvosmjernog kretanja vozila, sa zabranom parkiranja na kolovoznoj traci. Parkiranje je dozvoljeno samo na za to posebno urađenim i obilježenim površinama.</p> <p>Sve saobraćajnice moraju biti označene, regulisane saobraćajnom signalizacijom.</p> <p>Ukrštanje unutrašnjih saobraćajnica regulisati odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom saobraćajnom signalizacijom uz određivanje prava prvenstva. Brzinu kretanja vozilima ograničiti na 40 km/h unutar cijelog zahvata na ulaznim krakovima.</p> <p>Prilikom izrade glavnih projekata planiranih ulica, parkinga, pješačkih i biciklističkih staza, može doći do izvjesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu. Kote presječnih tačaka osa saobraćajnica su orijentacione i kao takve ih treba posmatrati prilikom izrade Glavnih projekata.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 16 Planirano stanje – Saobraćaj i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti – Opština Ulcinj, broj 06-335/22-174/2 od 01.09.2022. godine.</p>

17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Prema grafičkom prilogu br.21 Planirano stanje – TK infrastruktura</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</p> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
17.5	Uslovi za uklanjanje komunalnog otpada
	<p>Prilikom planiranja upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima usvojenim Državnim planom upravljanja otpadom za period 2014-2020. godine i Zakonom o upravljanju otpadom („SI.list CG", br. 64/11 i 39/16).</p> <p>U skladu sa članom 23 Zakona o upravljanju otpadom ("SI.list Crne Gore", br.64/11 i 39/16) svaka jedinica lokalne samouprave dužna je da sačini lokalni plan upravljanja otpadom na period važenja državnog plana. Takođe, u skladu sa članom 26 i sva privredna društva koja na godišnjem nivou proizvedu više od 200 kg opasnog otpada ili više od 20 tona neopasnog otpada, dužni su da sačini plan upravljanja otpadom.</p> <p>Upravljanje komunalnim otpadom podrazumijeva sljedeća planska rješenja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dosljedno i kontinuirano čišćenje prostora od kabastog i opasnog otpada; - uspostavljanje sistema upravljanja otpadom na regionalnim osnovama; - podsticanje primarne separacije komunalnog otpada; - kontrolu i prevenciju neplanskog deponovanja; - i podsticanje recikliranja, odnosno ponovnog korišćenja. <p>Potreban broj kontejnera odrediti prema površini objekta, imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada, u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Na mjestu sakupljanja obezbijediti primarnu selekciju otpada odvajanjem kontejnera za staklo, plastiku i metal. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima.</p>

	<p>Lokacije za postavljanje kontera treba da su u vidu niša i u zavisnosti od potreba u njima predvidjeti 2-3 kontejnera . Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1m³. Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mjesta voditi računa da kontejneri budu smješteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima). Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbijediti direktan prilaz komunalnog vozila.</p> <p>U toku izgradnje objekata na gradilištu obavezno odvojeno prikupljati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - šut i drugi sličan građevinski otpad, - opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža). <p>Upravljanje ostalim vrstama otpada vršice se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom koji opština donosi, u skladu sa Zakonom.</p>
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Topografija - reljef</p> <p>Teren je prilično ravan i kreće se do 3 m.n.v. u području putnog pravca R-17. Teren pada postepeno, sve do pojasa mora.</p> <p>Najveća čestina vjetrova je iz pravca sjevera 9,2%. Kada posmatramo brzine, najčešća brzina vjetrova je u intervalu 1-3 m/s 45,6%.</p> <p>Prosječan godišnji broj sati sijanja iznosi 2591. Iako je najduži dan u junu, jul i avgust imaju više sunčanih sati (336 odnosno 320). Najmanje sunčanih sati je u decembru kada je i obdanica najkraća.</p> <p>Geologija</p> <p>Na prostoru Velike plaže su posebno razvijene kvartarne tvorevine. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim tvorevinama i pjeskovima plaža. Aluvijalni sedimenti (al) razvijeni su u donjem toku Bojane i na većem dijelu Plaže, gdje je nanos izgrađen je od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji čine slivno područje. Nanosi plaža (p) su pjeskoviti (obalski recentni rudonosni pjesak) nastali su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada. Javlja se čitavom dužinom Velike plaže.</p> <p>Geomorfologija</p> <p>Geomorfološku građu posmatranog prostora čine elementi fluvioakumulacionog i morskog reljefa. Ulcinjско polje je tipičan primjer fluvioakumulacionog reljefa sa aluvijalnim i proluvijalnim konusima i pjeskovito-šljunkovitim zastorima. Marinski reljef nastao je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu na Velikoj plaži preovlađuju akumulacioni oblici, predstavljeni pjeskovitim plažama. Velika plaža, sa fluvijalnom ravnicom u zaleđu, izgrađena je od sitnozrnog pijeska koji potiče iz ofiolitskog pojasa u slivu pritoka Skadarskog jezera. Ovaj materijal, donijet rijekom Bojanom u litoralni dio mora, energija morske vode je retransportovala i akumulirala na nisku obalu kao plažu. Na premještanje pijeska ima uticaj i vjetar. Neki od ovih procesa mogu se svakodnevno posmatrati.</p> <p>Hidrogeologija</p> <p>Podzemne vode</p> <p>Izdani Ulcinjskog polja (intergranularna poroznost)</p> <p>Kvartarni sedimenti zastupljeni na ovom području predstavljeni su šljunkovima, pjeskovima i glinama, sa vertikalnim i horizontalnim smjenjivanjem ovih članova. To je kompleks stijena</p>

promjenljive vodopropusnosti, pretežno slabe. Zbog ograničene debljine propusnih stijena i transmisivnosti nema uslova za formiranje značajnijih akumulacija podzemnih voda. Transmisivnost se kreće najčešće od 15 - 20 m²/dan, specifična izdašnost 0,1 - 0,3 l/s/m. Za razliku od gore navedenog kompleksa, u zoni Anamalskog polja, na najuzvodnijem dijelu toka rijeke Bojane koji pripada Crnoj Gori, otkrivena je veoma uska partija šljunkovito - pjeskovitih sedimenata velike vodopropusnosti, uz sam tok Bojane. Eksploatacionim bunarima vode ovih sedimenata su zahvaćene za vodosnabdijevanje Ulcinja u količini od oko 150 - 200 l/s. Istraživanja na ovom izvorištu su pokazala direktnu vezu voda rijeke Bojane sa podzemnim vodama ovog vodonosnika.

Hidrografske karakteristike

More

Prema istraživanju Instituta za biologiju mora u Kotoru, u Ulcinjskom akvatorijumu postoje dobro formiran žal i šelf. Žal je uski pojas morskog dna koji leži između visoke i niske vode i tako ima mafibijski karakter, jer je za vrijeme plime pokriveno morem, a za vrijeme osjeka ostaje iznad morskog nivoa. Šelf je dio morskog dna koji se nastavlja na žal, obično laganim padom i prostire se u akvatorijumu ispred Ulcinja do oko 200 m dubine. S obzirom na fizičku strukturu, razlikuju se tri glavna tipa morskog dna i sva su dobro razvijena na ovom području – hridasto, pjeskovito i muljevito. Morske struje u južnom Jadranu su i do 6 puta jače nego u drugim djelovima Jadranskog mora. Najveće brzine morskih struja u ovom dijelu mora dostižu vrijednosti od 42 do 88 cm/s (izlazna struja duž italijanske obale). Jadransko more spada u red najslanijih mora na Zemlji.

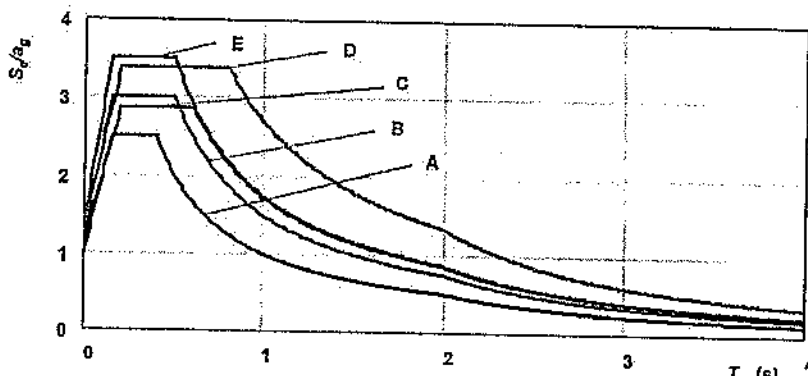
Seizmička aktivnost regiona

Seizmički hazard

Za razliku od definisanja seizmičkog hazarda u prošlosti preko raznih opisnih skala intenziteta (Merkalijeva skala ili evropska makroseizmička skala iz 1998) danas se upotrebljavaju kvantitativne mjere veličine zemljotresa preko određenih parametara oscilacije tla. Danas dominantna mjera intenziteta je maksimalno horizontalno ubrzanje tla, koje je usvojeno i u crnogorskom standardu MEST EN 1998-1/NA:2015.

Područje Ulcinja i Velike plaže spadaju u područja koja imaju najveću seizmičku aktivnost u Crnoj Gori. Maksimalno ubrzanje tla za 95-to godišnji zemljotres iznosi 0.17g dok za 475-to godišnji zemljotres (ovo je ujedno i projektni zemljotres) maksimalno ubrzanje tla iznosi 0.38g.

Za očekivati je da bi se za datu lokaciju Velike plaže tlo prema MEST EN 1998-1/NA:2015 moglo klasifikovati kao C. Što to znači kod izračunavanju seizmičkih sila može se vidjeti na slici, gdje su prikazani projektni spektri ubrzanja za sve tipove tla prema EN1998-1.



Slika – Spektri odgovora ubrzanja za 5 kategorija tla prema EN 1998-1

Sa slike se vidi da se na tlu tipa C javlja amplifikacija ubrzanja konstrukcije (samim tim dolazi i do proporcionalnog povećanja seizmičkih sila) u odnosu na osnovnu stijenu, to jest tlo tipa A. Povećanje seizmičkih sila je značajnije kod fleksibilnijih objekata koji imaju veću sopstvenu periodu oscilovanja.

Imajuću u vidu da su zgrade manje spratnosti (krute zgrade) osjetljive na ubrzanja tla, objekti srednje visine (srednje fleksibilne) na brzinu tla, a zgrade većih spratnosti (fleksibilne zgrade) na pomjeranja, može se zaključiti da su na ovakvoj lokaciji zgrade većih spratnosti znatno više izložene seizmičkim dejstvima.

Prema Seizmičkoj regionalizaciji Crne Gore gradsko područje Ulcinja i okoline obuhvaćeno je 9^o MCS skale. Ovo znači da maksimalno očekivano zemljotresno dejstvo na osnovnom tlu može prouzrokovati efekte opisane devetim stepenom makroseizmičke skale inteziteta.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 9, Zona D
Namjena	T2 - Površine za turizam -Turistička naselja
Površina urbanističke parcele (m ²)	68483.67 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0.22
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.62
Maksimalna bruto građevinska površina objekta (BRGP m ²)	42459.88 m ²
Maksimalna površina pod objektom	15066.41 m ²
Maksimalna dozvoljena spratnost objekta	P+10
Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli m ²	53410.41 m ²
Zelenih i otvorenih površina/ležaju	80.00
Maksimalni broj ležaja	668

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti:

namjena	Optimalan broj PM
Stanovanje (1000m ²)	11
proizvodnja (1000m ²)	15
poslovanje (1000m ²)	22
trgovina(1000m ²)	44
hoteli(1000m ²)	5
restorani(1000m ²)	85
sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	18

Garažiranje i parkiranje

S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta hotela, depadansa ili vila, ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji može biti montažnog-demontažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BRGP objekata.

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sljedeće elemente:

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

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

Pješački saobraćaj

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

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža, predstavljaju, u najvećem broju objekte namijenjene Turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje.

Prilikom projektovanja mora se primjeniti hronološki definisan postupak koji uključuje sljedeće faze:

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

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

Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama ili razuđenim osnovama i volumenima, a izbjegavati predimenzionisane kompaktne objekte, koji mogu podsjećati na stambene ili poslovne zgrade. Malim smicanjima u ravnima fasada, primjenom različitih materijala i sličnim principima može se „razbiti“ kompaktna forma objekata.

Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja arhitekturu današnjice.

Podražavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno.

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

U oblikovanju objekata u okviru Hotelskih i Turističkih kompleksa, kao i stambenih objekata, najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase turističkih jedinica. Velike fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo **oblikovati i materijalizovati**, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima treba pridržavati sljedećih pravila:

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

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

- Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje.

Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni;

- U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima.

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

- Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;

- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

- Kamena obloga;

- Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

Vertikalno ozelenjivanje fasada je preporučeno. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjivanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom. Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta.

Dozvoljeno je koristiti i metalne ili drvene grilje, radi zasjenčenja otvora. Metalne grilje moraju biti u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja).

Dozvoljeno je projektovati kos ili ravan krov. Kos krov može imati maksimalni nagib od 22°.

Strogo je **zabranjeno** koristiti sljedeća rješenja u oblikovanju i materijalizaciji objekata:

- upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda;
- balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti;
- generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti;
- fasade koje su kompletno zastakljene, bez ikakvih ostalih oblikovnih elemenata u ravni fasade.

U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom nadzemnih garaža, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja:

- Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog sistema urađenog u čeliku;
- Objekti nadzemnih garaža mogu imati najviše dvije nadzemne etaže ili, ukoliko se garaža radi u sistemu polu nivoa - četiri polunivoa;
- Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje, takođe;
- Omotač objekta nadzemne garaže to jest fasada, mora biti izvedena tako da bude prozirna, na primjer, od drvenih ili metalnih elemenata postavljenih u određenom ritmu, zatim može biti izvedena od metalnih perforiranih omotača ili slično.

Što se tiče materijalizacije objekata nadzemnih garaža, neophodno je koristiti neki od sljedećih materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže

Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Uslovi za racionalno korišćenje energije

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.

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema;
- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnim mjesecima.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

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

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 energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama,

građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima

- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

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

Mjere energetske efikasnosti

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

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

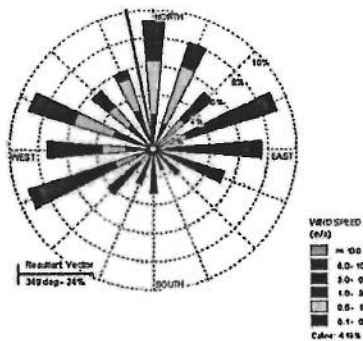
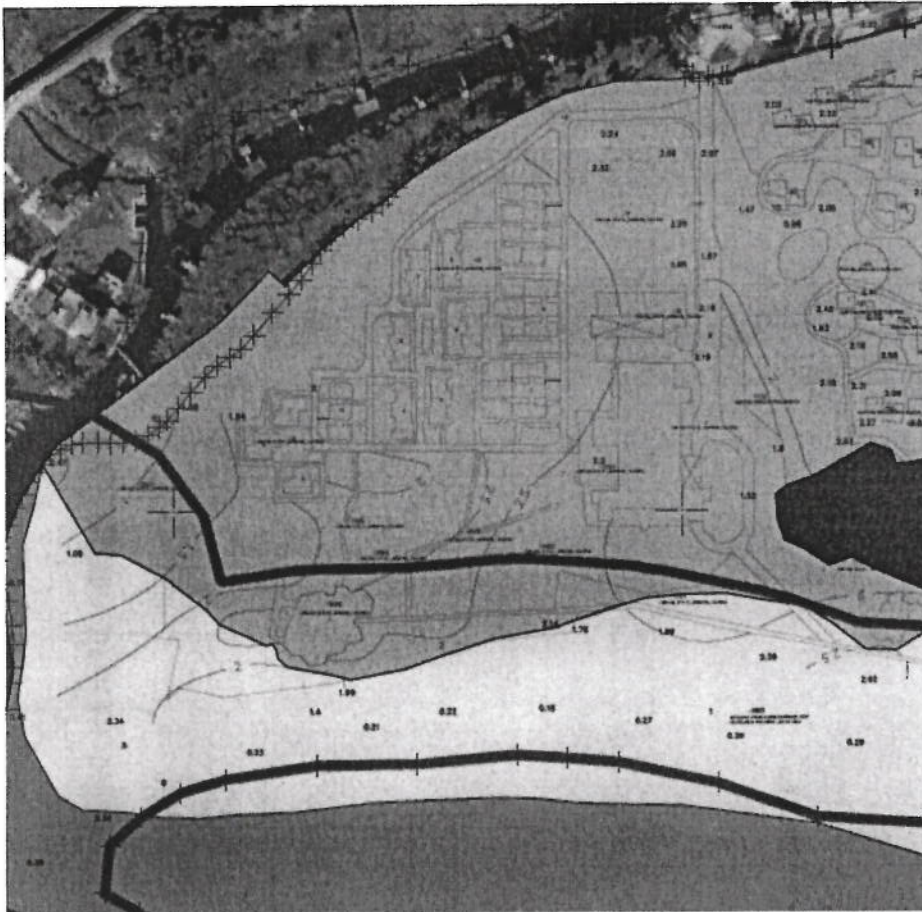
1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

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

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003) o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

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

	DOSTAVLJENO:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje - U spise predmeta - a/a 	
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>B Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Željko Hanić</i>
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Petrović
	M.P.	potpis ovlaštenog službenog lica <i>B Petrović</i>
	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana dostavljena od Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Ulcinj od 01.08.2022.god. - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2592/2 od 02.08.2022.godine - Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj, broj 3-73 od 31.08.2022. godine - Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti – Opština Ulcinj, broj 06-335/22-174/2 od 01.09.2022. godine 	



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
P= 219.55 ha
- SVUJHA CRNE GORE
VLADA CRNE GORE
- PODACI O VLASNISTVU KAT. PARCELA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINIJE ODMAKA
- USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG
ODMAKA
- MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE
JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG
NASLJEĐENIH PRAVA
- REŽIMI - MORSKO DOBRO

MD

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža



LEGENDA

TIPOVI PREDJELA

- Pojas pejskovitih obala - plaža
- Oblast ulcinjskih dina sa halofitnom vegetacijom
- Pojas borove šume
- Agrikulturni predio
- Akvatorijum Morskog dobra
- Poljana i livade
- Izgrađeno zemljište -Stanovanje
- Izgrađeno zemljište- Postojeća hotelska grupacija
- Sportsko rekreativne površine



Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija i Modul I“, Velika plaža

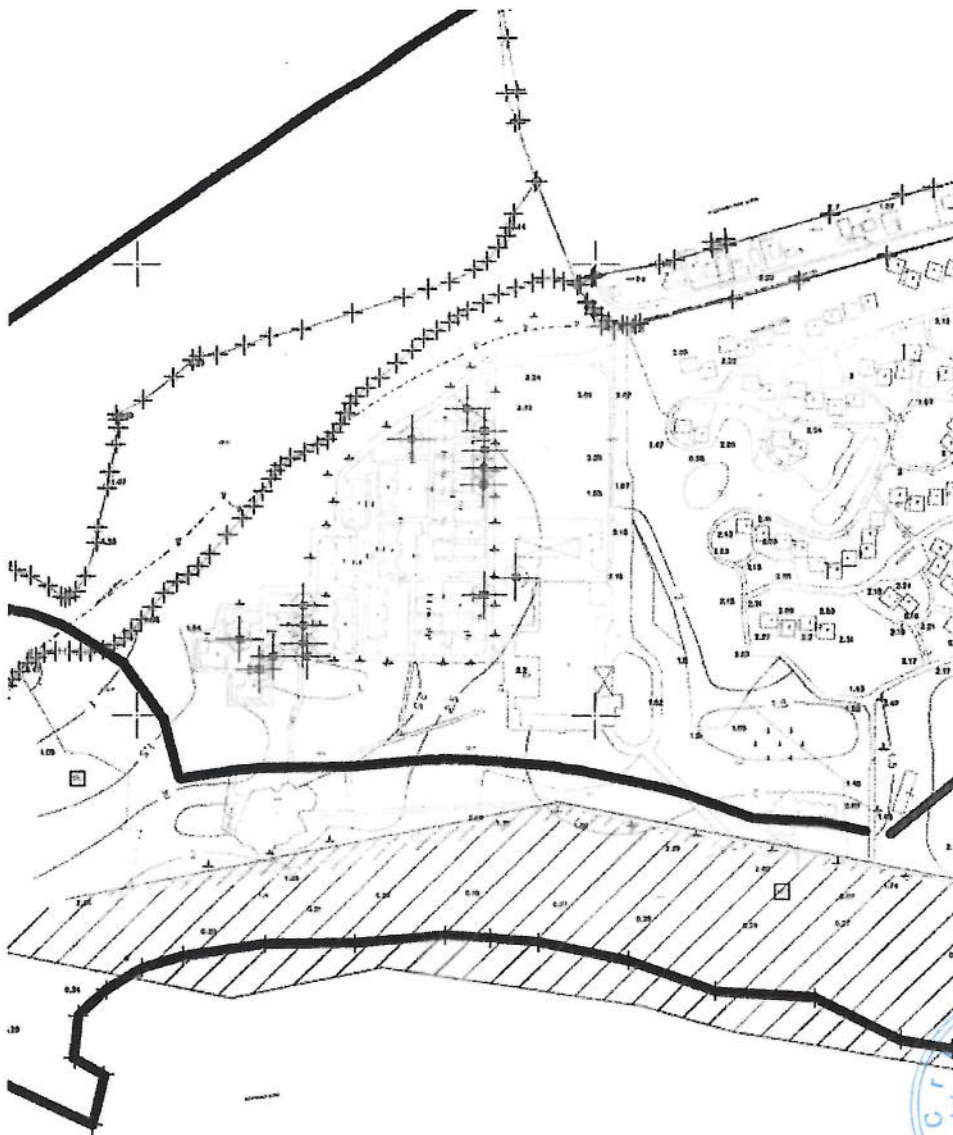
br.07-5307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

TIPOLOGIJA PREDJELA

R 1: 2500

list broj 09



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 -
postojeća hotelska grupacija i modul I",
Velika plaža

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
P= 219,55 ha
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINIJE ODMAKA
- USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG
ODMAKA
- MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE
JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG
NASLJEDENIH PRAVA
- MD REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO
- DONJA GRANICA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO



Odluka o donošenju DSL „Dio
sektora 66- Postojeća hotelska
grupacija i Modul I“, Velika plaža

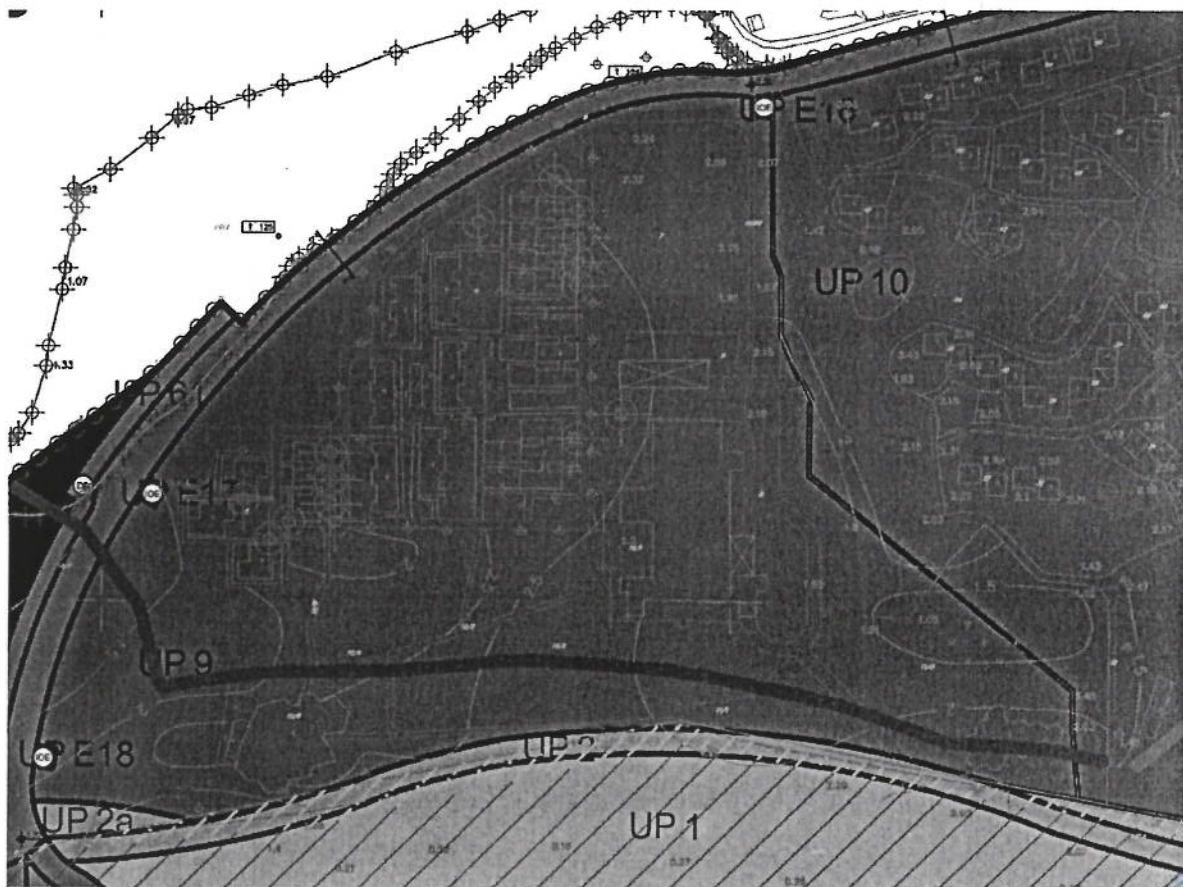
br.07-6307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

OGRANIČENJA, KONFLIKTI I POTENCIJALI

R 1: 2500

list broj 12



LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

T2	POVRŠINE ZA TURIZAM TURISTIČKA NASELJA T2
T3	POVRŠINE ZA TURIZAM ODMARALIŠTA T3
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
SMK	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE DO 120 STAN/HA
BV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE 250-500 STAN/HA
K	POVRŠINE ZA KULTURU
SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
PSJ	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
PUJ	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
MU	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
OP	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
DS	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
IOE	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
IOH	OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

**Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 -
postojeća hotelska grupacija I modul I",
Velika plaža**

LEGENDA

-----	GRAVNICA ZEMLJIŠTA DOK. P-210/25 I/a
-----	GRAVNICA URBANISTIČKE ZONE
-----	GRAVNICA URBANISTIČKE PARCELE
-----	GRAVNICA URBANISTIČKE PARCELE CENTRALNA PUKOŠAČIJA I BOKALUŠIČKA PROJEKCIJA
-----	GRANIČNA PRIRODNA
-----	GRAVNICA ZAVJETA MORSKOG DOBRO
-----	LIPIJA OBALE
-----	LIPIJE OBALE MORNA ZA PROJEKTOVANJE OBALENOG DOBRO
-----	MORNA ADAPTIVNA ZA PROJEKTOVANJE JAVNOG INTERESA SA IZ ODRŽANJE MORSKE MORNA ADAPTIVNA OBALENOG DOBRO NABAVLJENOSTI
-----	REZERVA - MORSKO DOBRO
-----	ORIENTACIONA ŽILJA PRIRODNE OBALE IZVOR MORSKOG DOBRO
-----	DRUGA GRAVNICA OBALE IZVOR MORSKOG DOBRO



Odbuka o donošenju OBL „Dio
Sektora 66- Postojeća hotelska
grupacija I Modul I“, Velika plaža

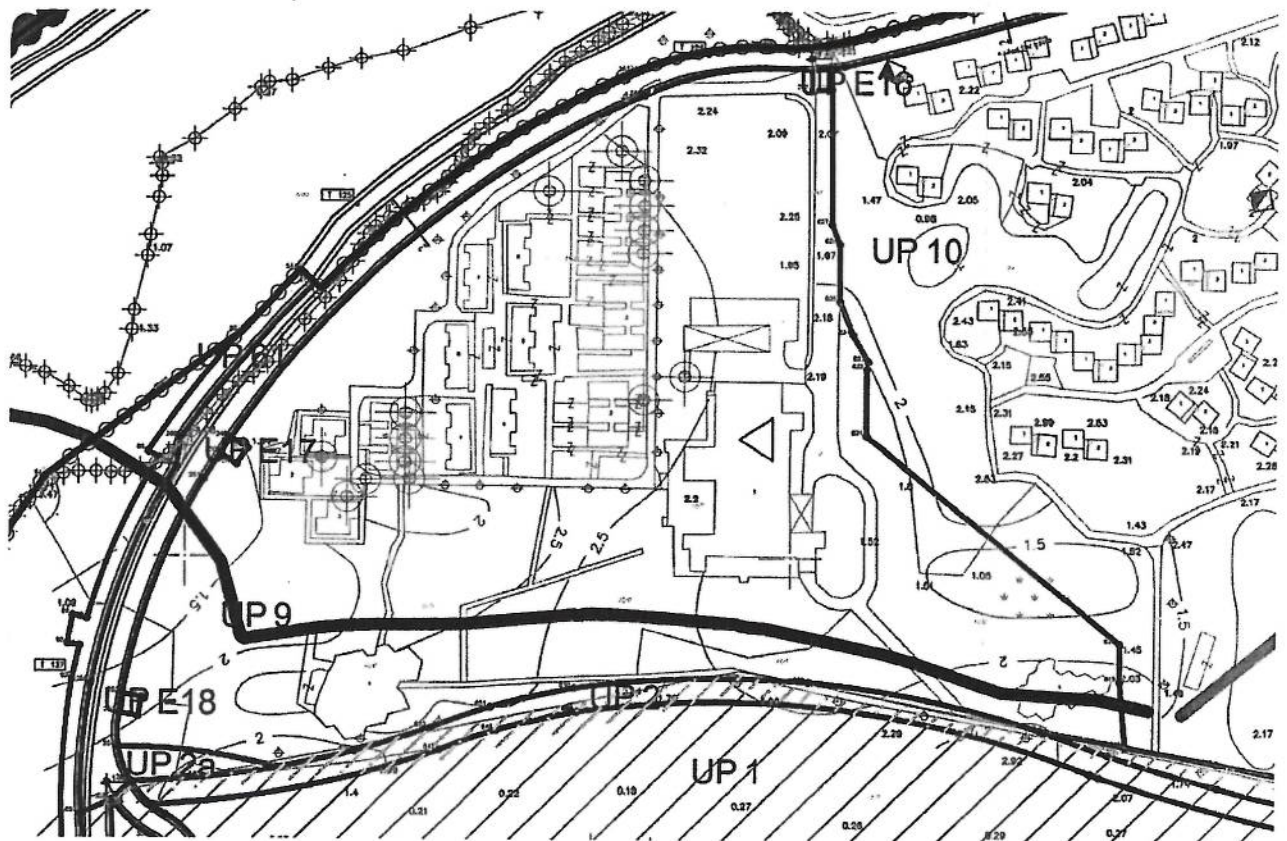
br 87-4367,
Podgorica, 06.11.2016 godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Dražko Marković, s.r.

NAMJENA POVRŠINA

R 1: 2500 - plan - list broj 13





LEGENDA



GRANICA ZAHVATA DSL
P= 219.55 ha



GRANICA URBANISTIČKE ZONE

A

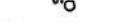
OZNAKA URBANISTIČKE ZONE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 1

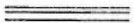
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE



PRELOMNE TAČKE GRANICA UP



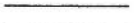
CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA



DAŠČANA PROMENADA



GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA



LINIJA OBALE



LINIJ E ODMAKA



USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA



MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE



MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDENIH PRAVA



REŽIMI - MORSKO DOBRO



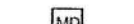
ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA



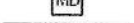
IZVOR: MORSKO DOBRO



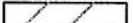
REŽIMI - MORSKO DOBRO



ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA



IZVOR: MORSKO DOBRO



ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA

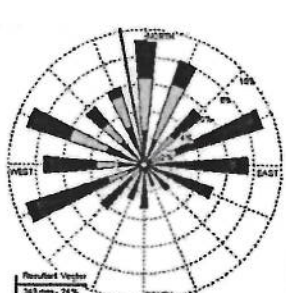


IZVOR: MORSKO DOBRO



IZVOR: MORSKO DOBRO

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža



Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija i Modul I“, Velika plaža
br.07-6307,
Podgorica, 08.11.2018.godine
Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

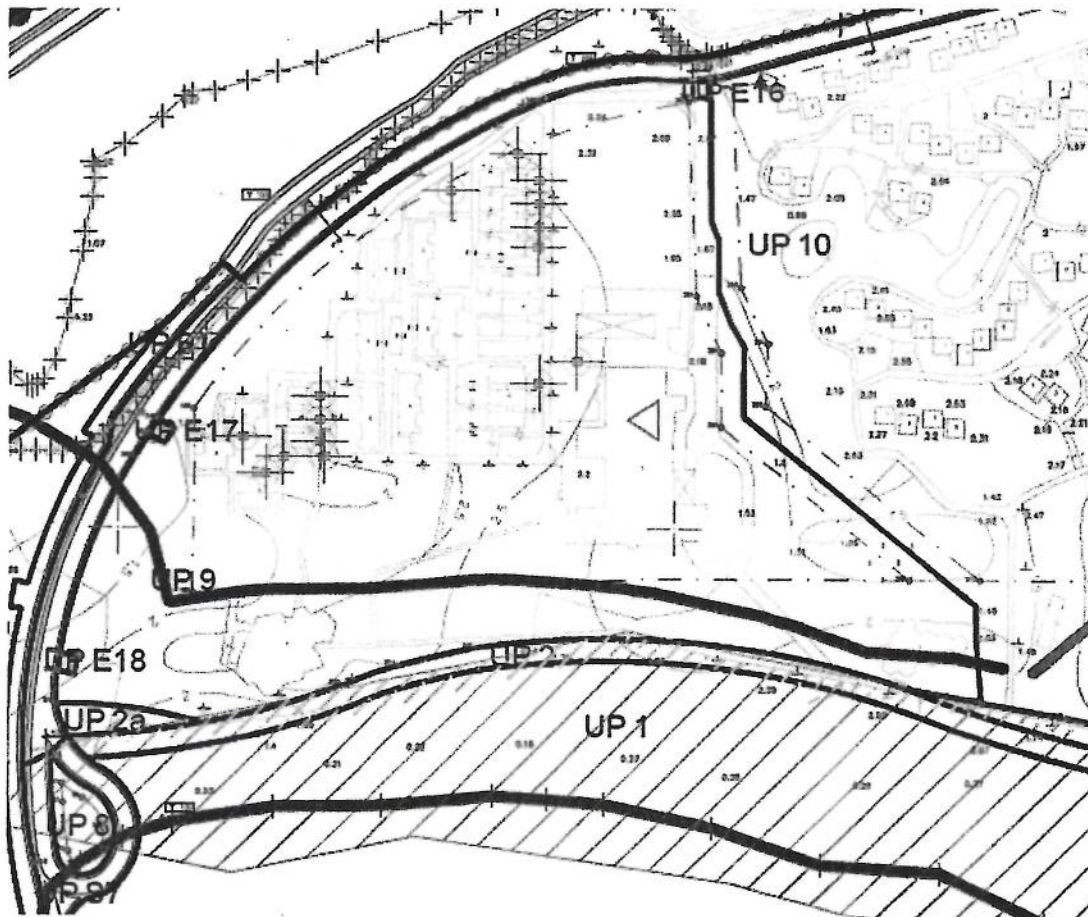
PARCELACIJA

R 1: 2500 - plan - list broj 14

KOORDINATE PRELOMNIH
TAČAKA GRANICA UP

BROJ	Position X	Position Y
244	6603266.34	4641705.32
247	6603188.87	4641693.85
248	6603018.69	4641549.52
250	6603014.33	4641542.81
251	6603007.71	4641532.06
252	6602974.45	4641441.98
253	6602973.18	4641434.08
254	6602972.98	4641419.72
308	6603258.42	4641696.22
309	6603266.36	4641696.29
618	6603387.61	4641421.89
619	6603385.21	4641449.24
620	6603385.05	4641465.23
621	6603281.05	4641551.22
622	6603281.14	4641579.17
623	6603281.71	4641582.31
624	6603275.42	4641593.48
625	6603269.83	4641607.42
626	6603269.78	4641631.55
627	6603266.48	4641639.78
628	6603352.47	4641428.46
629	6603257.69	4641448.03
630	6603160.79	4641445.27
631	6603126.16	4641437.19
632	6603101.31	4641428.44
633	6603070.09	4641418.54

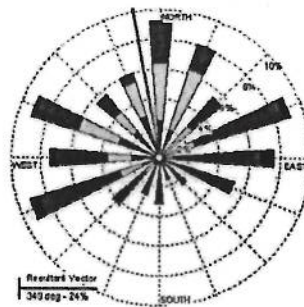




LEGENDA

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

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža



Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija i Modul I“, Velika plaža

br.07-5307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

Viada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

REGULACIJA I NIVELACIJA

R 1: 2500 - plan - list broj 15

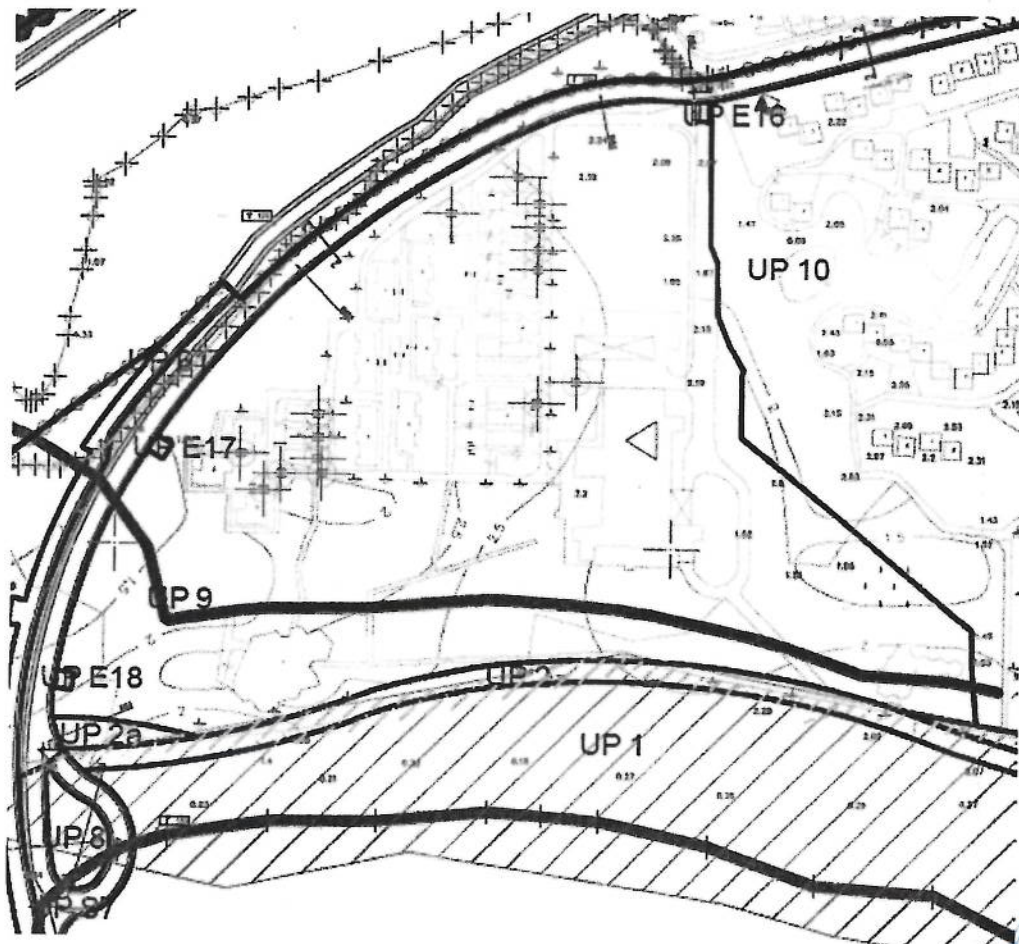
KOORDINATE PRELOMNIH

TAČAKA GRANICA GL

BROJ Position X Position Y

164	6603034.3	4641554.21
165	6603034.0	4641469.68
288	6603355.4	4641476.77
289	6603271.0	4641546.53
290	6603271.1	4641580.09
291	6603259.8	4641605.48
292	6603256.3	4641694.24





Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža

LEGENDA

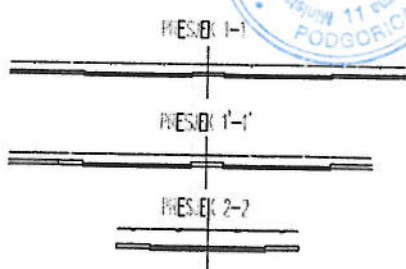
- GRANICA ZAHVATA DSL $P=219.55$ ha
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
- DAŠČANA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINIJE ODMAKA
- USLOVI ZA PROŠIRENJE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



Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija i Modul I“, Velika plaža

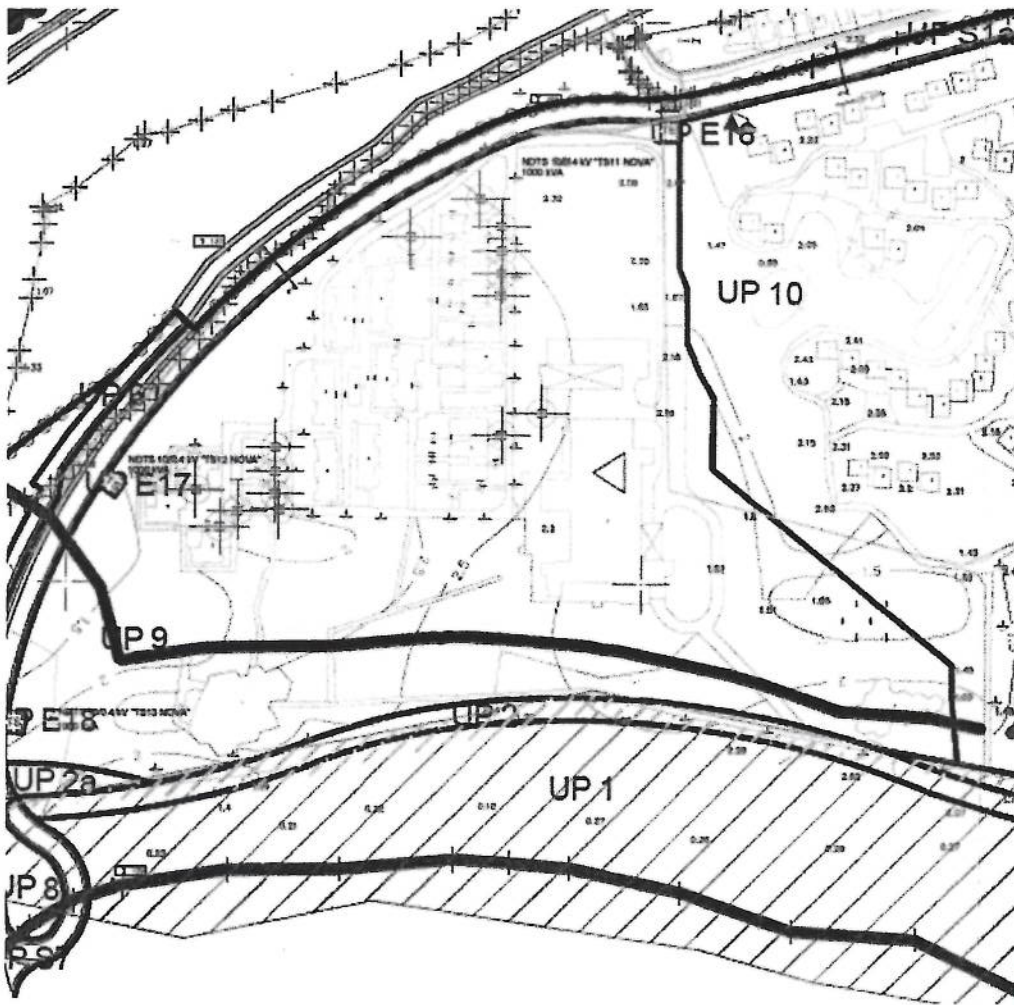
 br.07-5307,
 Podgorica, 08.11.2018.godine

 Vlada Crne Gore
 Predsjednik,
 Duško Marković, s.r.



SAOBRAĆAJ

R 1: 2500
- plan -
list broj 16



LEGENDA

○○○○○○○○○○

GRANICA ZAHVATA DSL
P_{ov} 219.55 ha

— A —

GRANICA URBANISTIČKE ZONE

UP 1

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

=====

CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA
PROMENADA

=====

DAŠČANA
PROMENADA

=====

GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA

=====

LINIJA OBALE

=====

LINIJE ODMAKA
USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG
ODMAKA

=====

MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE
JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE

=====

MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG
NASLIJEDENIH PRAVA

=====

REŽIMI - MORSKO DOBRO

MD

ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA

IZVOR: MORSKO DOBRO

ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA

IZVOR: MORSKO DOBRO

LEGENDA:

TS

TS 35/10 kV ITS 10/0.4

ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI

ELEKTROVOD 35 kV UKIDANJE

ELEKTROVOD 10 kV

ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI

ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE

Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za
Izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova
Inaz. napona od 1 kV do 400 kV
GRANICE TRAFORA REONA

1 4

Trafozon DSL "Dio sektora 66 - Modul 1"

5

Trafozon DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska
grupacija"

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

R 1: 2500

- plan -

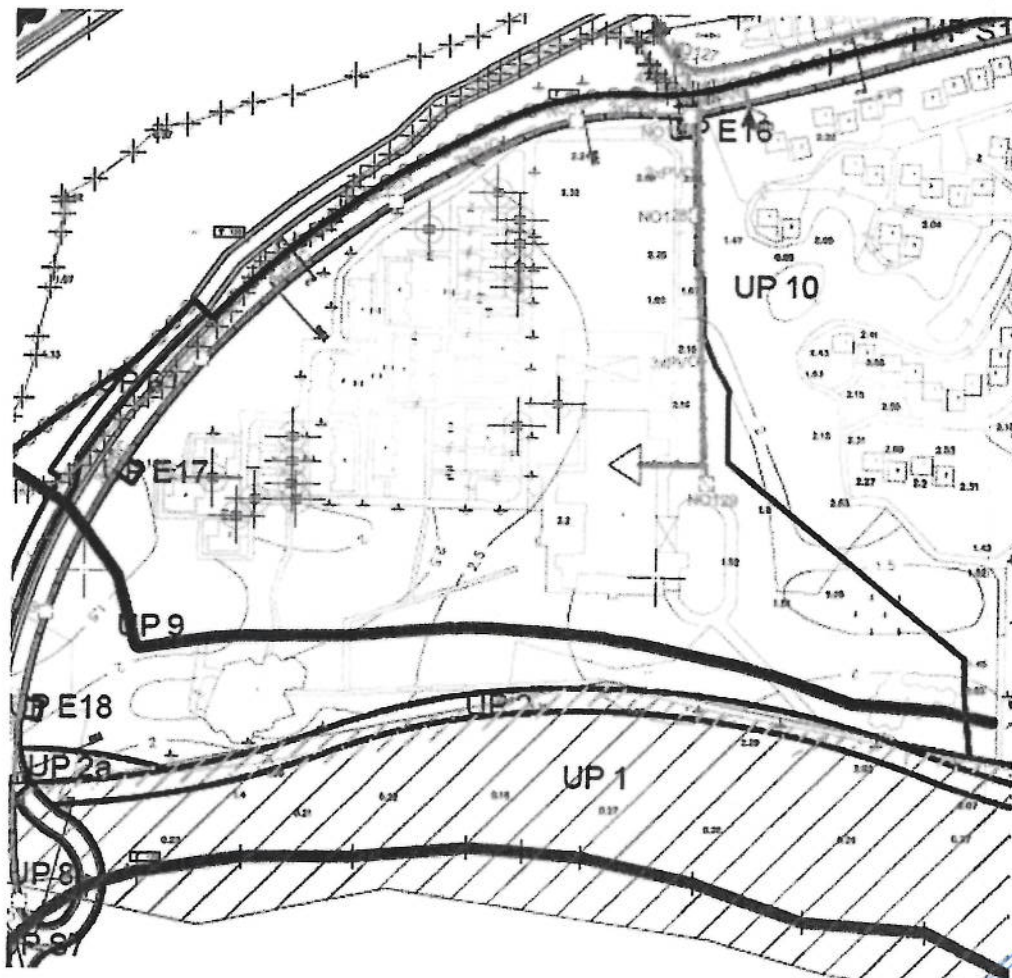
list broj 20



Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija I Modul I“, Velika plaža

br.07-5307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.



LEGENDA



GRANICA ZAHVATA DSL

P= 219.55 ha



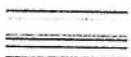
GRANICA URBANISTIČKE ZONE

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE



CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA



DAŠČANA PROMENADA



GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA



LINIJA OBALE



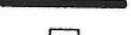
LINIJE ODMAKA



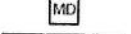
USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA



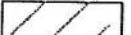
MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE



MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDENIH PRAVA



REŽIMI - MORSKO DOBRO



ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA

IZVOR: MORSKO DOBRO



DONJA GRANICA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO



POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR RSS VELIKA PLAŽA



POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO



POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA



POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD



POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD



TELEKOMUNIKACIONO OKNO PLANIRANO NO01,...,NO134



PLANIRANA TK KANALIZACIJA SA 3/4/6 PVC CIJEVI Ø110 MM

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža



Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija i Modul I“, Velika plaža

br.07-6307,

Podgorica, 08.11.2018.godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

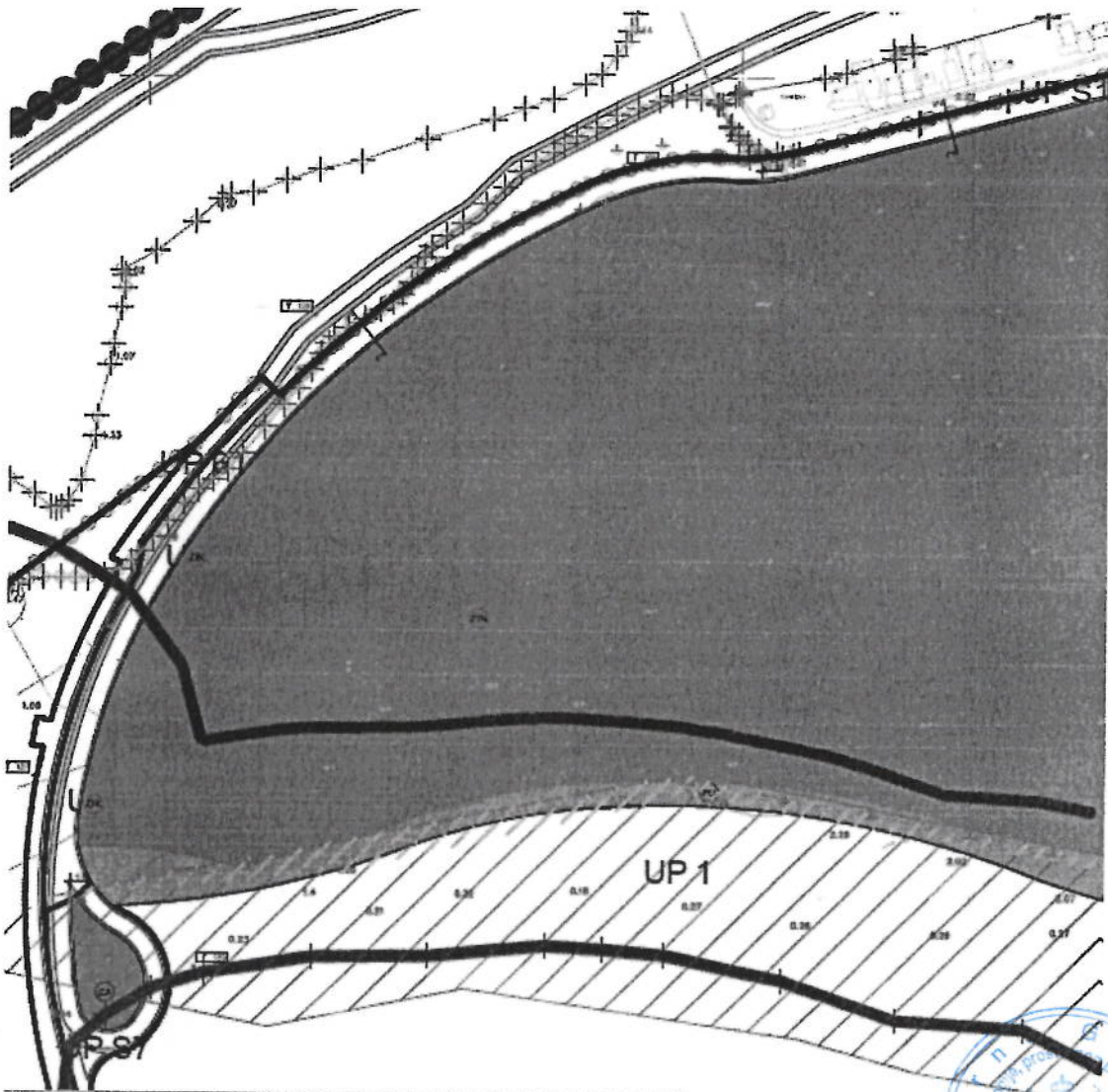
Duško Marković, s.r.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

R 1: 2500

- plan -

list broj 21



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 -
postojeća hotelska grupacija i modul I",
Velika plaža



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
P= 219.55 ha
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

Odluka o donošenju DSL „Dio
sektora 66- Postojeća hotelska
grupacija i Modul I“, Velika plaža

br.07-5307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

R 1: 2500

- plan -

list broj 22


LEGENDA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE

 PARK


 PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERA I ZAŠTITE-OZELENJAVANJE

 PJEŠAČKA ULICA

 ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE

 LINEARNO ZELENILU

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE

 ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA

 ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA

 ZELENILU ODMARALIŠTA I HOSTELA

 ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

 ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA

 SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE

 ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA

 ZELENILU ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE

 ZELENILU INFRASTRUKTURE

 ZAŠTITNI POJASEVI

OSTALE POVRŠINE

 OSTALE POVRŠINE  DRŽAVNI ZNAČAJ

 POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA

 VRIJEDNI DJELOVI NASELJA

 TAČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PREDJELA



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-3-187/22

Datum: 01.08.2022.



Katastarska opština: DONJI ŠTOJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1

Parcela: 9, 8, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5
10/6, 10/7, 10/8, 11/1, 11/2

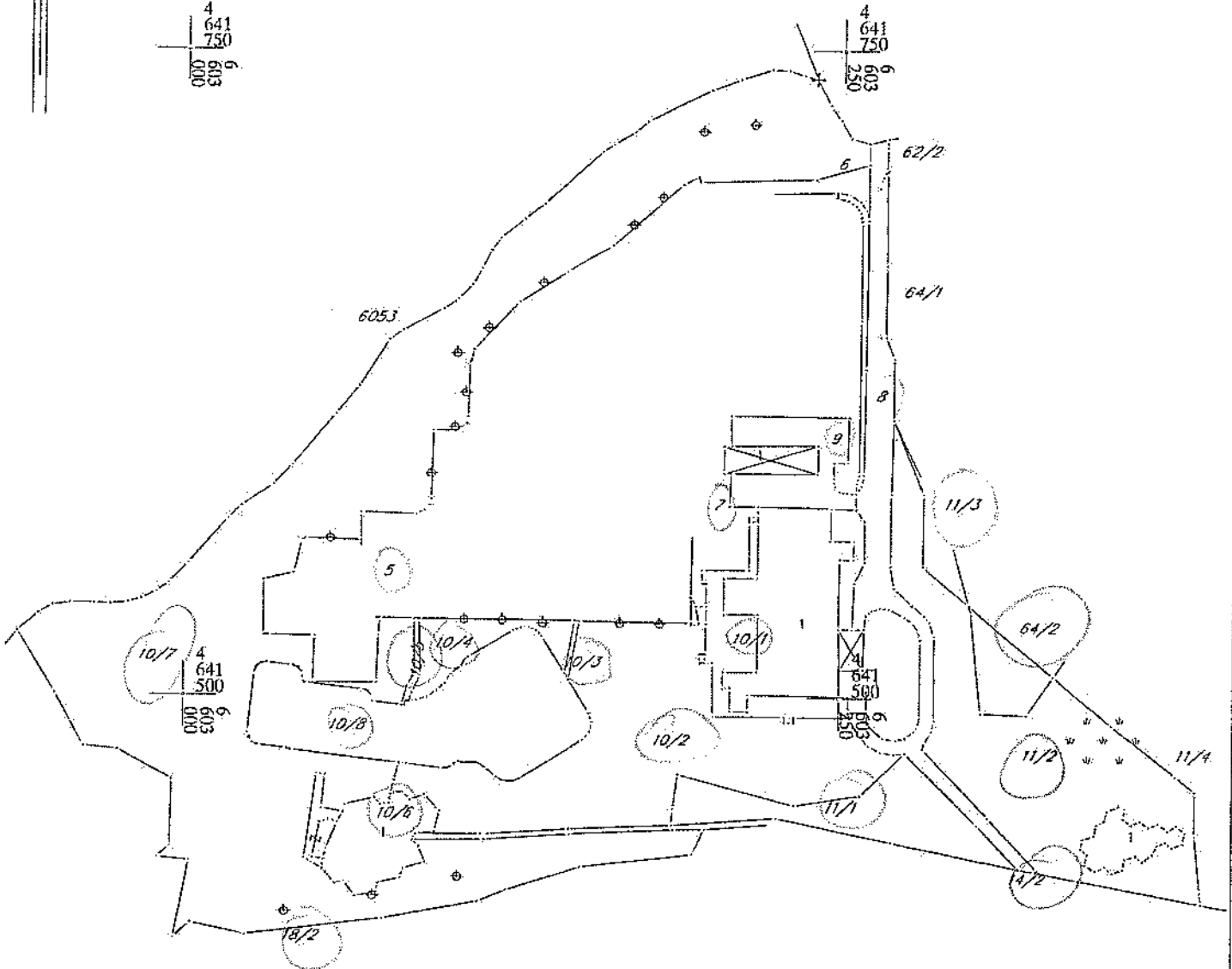
KOPIJA PLANA

Ražmjera 1: 2500



4
641
750
6
603
000

4
641
750
6
603
250



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINI

Broj: 9*17-3-187-22

Datum: 01.08.2022.



Katastarska opština: DONJI ŠTOJ

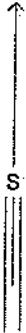
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1

Parcela: 64/2

KOPIJA PLANA

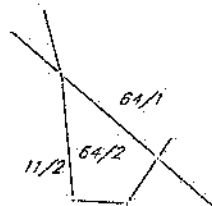
Razmjera 1:2500



4
641
750
6
603
250

4
641
750
6
603
500

4
641
500
6
603
250



4
641
500
6
603
500

4
641
250
6
603
250

4
641
250
6
603
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



Crna Gora

Agencija za zaštitu životne sredine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Priloga: 03.08.2022.				
Opis	Jan / Feb / 2022	Priloga	Prilog	Vrijednost
08-332/22			5/57/3	

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 500
www.ena.org.me

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2592/2

Podgorica, 02.08.2022.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Direkcija za planiranje i uređenje prostora
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: Naš broj 03-D-2592/1 od 28.07.2022.godine

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/22-5454/1, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog naselja T2, na urbanističkoj parceli UP9, zona J, Zona D, u zahvatu Državne studije likacije „Dio sektor 66-postojeće hotelska grupacija i modul I“- Velika plaža („Službeni list Crne Gore“, br.74/18), Opština Ulcinj, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se i za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, redni broj 14. Turizam i rekreacija, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja T2, na urbanističkoj parceli UP9, zona J, Zona D, u zahvatu Državne studije likacije „Dio sektor 66-postojeće hotelska grupacija i modul I“- Velika plaža („Službeni list Crne Gore“, br.74/18), Opština Ulcinj, **to je neophodno, da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa.**



CRNA GORA
MALI IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore
Br./ Nr: 06 – 335/22-174/2

Adresa: Bul. "Đ.K.Skenderbeg" b.b.
5360 Ucinj, Crna Gora
tel: +382 30 412 - 050
+382 30 412 - 956
+382 30 412 - 413

Udruženje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Prilagođeno: 05.09.2022
K. broj: 08-332/22-5454/15
Prilog: 15
fax: +382 30 412 - 413
Ucinj, 01.09.2022.2022.g./v.

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i turizma –Direktorij za izdavanje urbanističkih uslova, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosiocu zahtjeva DOO ARGOS IZ ULCINJA Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. 44/18,63/18,11/2019, 82/2020 i 86/22), donosi:

RJEŠENJE

Izdaju se saobraćajni uslovi podnosiocu zahtjeva DOO ARGOS IZ ULCINJA, po punomoćniku advokatu HAJDUKOVIĆ Marku iz Podgorice, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg TURISTIČKOG NASELJA T2 na urbanističkoj parceli UP 9, ZONA D, u zahvatu Državne studije lokacije Dio sektora 66 – modul IV i V –velika plaža (sl list CG br.68/2018) prema katastarskoj evidenciji, list nepokretnosti 3774-za KO DONJI ŠTOJ.

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

Obrazloženje

Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i turizma –Direktorij za izdavanje urbanističkih uslova, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-335/22-174/1 od 29.07.2022 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije podnosiocu zahtjeva DOO ARGOS IZ ULCINJA, po punomoćniku advokatu Hajduković Marku iz Podgorice, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg TURISTIČKOG NASELJA T2 na urbanističkoj parceli UP 9, ZONA D, u zahvatu Državne studije lokacije Dio sektora 66 –modul IV i V –velika plaža prema katastarskoj evidenciji, list nepokretnosti 3774-za KO DONJI ŠTOJ.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova br.08-332/22-5454/2

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim planom - Državna studije lokacije Dio sektora 66 –modul IV i V –velika plaža (sl list CG br.68/2018)

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

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

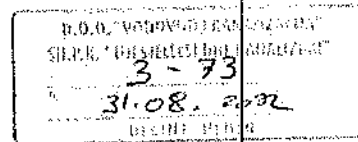
Obradio:
Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:
1x Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
1x U spise,
1x arhivi



VDSEKRETAR,
Leart Tajpi dipl. pravnik

D.O.O Vodovod i Kanalizacija - Ulcinj
SHPK Ujėsjellės dhe Kanałizimtare, teknologjie, prostornog
Ulcinj 31.08.2022 godine planiranja i urbane zone



Primijeno:	07.09.2022.			
Org. jed.	Jed. klas. šifra	Reč. broj	Prilog	Vrijednost
08-332/	22-220/			
TEHNICKO MISLJENJE				

Na zahtjev Investitora „ARGOS,, d.o.o Ulcinj za urbanističku parcelu UP 9 , zona D u zahvatu Državne studije lokacije Sektor 66 , stručna služba ViK Ulcinj izlaskom na teren smatra sljedeće:

1. Vodovod

- Da vezivanje na vodovodnu mrežu izvrši na izgrađenom šahtu Š1. Dovod vodovodne cijevi ACC O250 mm, Tip C , NP 16 bar.
- Radni pritisak na postojeći vodovodni šaht Š1 je 5,5 bar.
- Neposredno na urbanističkoj parceli ispred planiranog objekta , predvideti vodomjerno okno sa mjernim uređajem u skladu sa tehničkim propisima (van gabarita objekta).
- Profil priključka odabrati u skladu sa hidrauličkim proračunima opterećenja objekta.

2. Fekalna kanalizacija

- a) Kanalizaciona kolektorska mreža nije izgrađena na tom dijelu opštine Ulcinj te rješavanje odvodnje kanalizacije se mora riješiti individualno izgradnjom septičkih jama ili drugih tehničkih rješenja.
- b) Prilikom izrade tehničke dokumentacije izvršiti sva neophodna geodetska mjerenja uzdužnih profila sa mogućnostima vezivanja na buduću kolektorsku mrežu .
- c) Reviziona kanalizaciona okna predvideti u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

3. Atmosferska kanalizacija

- a) Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele i odabrati adekvatan profil priključka.
- b) Revizijska okna i kišne prelive projektovati u skladu sa tehničkim propisima i uslovima za atmosferske vode sa odvodnjom u najbliži recipijent.
- c) Shodno urbanističkom projektu, atmosferske vode sa uređenih površina predvidjeti na planirani atmosferski kolektor.

Napomena: Dodatne detaljniji tehnički uslovi i saglasnosti na osnovu Zakona o uređenju prosora i izgradnji objekta („Sl. list CG 34/11, član 38,62,63,80) razmotriće se nakon izrade tehničke dokumentacije, kao i izlaskom na teren od strane stručne službe JP ViK Ulcinj.

- Tehnički mišljenje važi 12 mjeseci od dana izdavanja.

Direktor
Ajete Zaga

