



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-1570/11

Podgorica, 20.07.2017.godine

KOLAREVIĆ MEHMED

PODGORICA

Vojislava Grujića br.6

Dostavljaju se Urbanističko - tehnički uslovi broj 1055-1570/11 od 20.07.2017. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotela sa min 4* na UP13 u zahvatu Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno Servisna i sportsko rekreativna zona- (Dio sektora 66)", opština Ulcinj.

Rukovoditeljka Direkcije za izdavanje licenci i urbanističko-tehničkih uslova

Milica Abramović

Samostalni savjetnici I

Nataša Pavićević

Olja Femić

Ljubica Božović



MINISTAR
Pavle Radulović

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446-292

Web: www.mrt.gov.me

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-1570/11

Podgorica, 20.07.2017. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a i 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev, Kolarević Mehmeda iz Podgorica, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotela sa min 4* na UP13 u zahvatu Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno Servisna i sportsko rekreativna zona- (Dio sektora 66)", opština Ulcinj.

LOKACIJA

Postojeće stanje

U grafičkom prilogu broj 9 - Postojeće korišćenje prostora- , predmetna urbanistička parcela je poljoprivredno zemljište - njive i pašnjaci.

Plan

U grafičkom prilogu broj 12 - Plan namjene površina- , predmetna urbanistička parcela je u zoni hotela (H3).

UP13, iz zahvata Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno Servisna i sportsko rekreativna zona- (Dio sektora 66)", opština Ulcinj sastoji se iz katastrskih parcela broj: 137/11, 137/12, 137/9, 137/4 ,137/3 ,137/10 ,137/6 ,137/18 ,137/15 ,137/16 ,137/17 ,137/3 ,137/5 ,137/8 i djelova katastrskih parcela broj 134/7, ,134/17 ,134/3 ,136 ,134/1, 134/5 ,134/169 ,134/2 ,10035 ,137/2 ,137/1 ,137/7 ,29/4 i 29/3 KO Donji Štoj, Ulcinj.

OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata definisanih namjena, kao izgradnja/nadogradnja/ dogradnja/rekonstrukcija/sanacija/adaptacija, postojećih hotelskih kapaciteta i uređenje terena, potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima. Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite. Granica urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnu površinu je **regulaciona linija**. Ulična ograda urbanističke parcele podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu saobraćajnicu. Precizniji uslovi sa opisima za ograde definisani su u posebnom poglavlju Smjernice za sprovođenje plana. Urbanističke parcele u zoni **S** moraju biti uređene tako da najmanje 40% njihovih površina bude uređeno kao zelena površina u sklopu urbanističkih parcela. Urbanistička parcela mora

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

USLOVI ZA NIVELACIJU I REGULACIJU

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

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

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

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

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

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

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

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

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena.

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

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

USLOVI ZA PARCELACIJU

U okviru zahvata plana definisane su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu: Plan parcelacije, nivelacije i regulacije. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i Studije lokacije mjerodavna je usvojena Studija lokacije.

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

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

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

Njihova pozicija je u novom projektu definisana sa minimalnom udaljenošću od 25 metara od granice i njihova visina će moći da dostigne 11 spratova (P+10), kako bi se imale panoramske sobe koje u 360° mogu da obuhvate pejzaž mora, solana i okolnih brežuljaka i budu bolje zaštićene od pješčanih vjetrova. Kao što se može vidjeti sa crteža, oblast namijenjena hotelima, od ukupno oko 376.128,18 m², podijeljena je na parcele velikih dimenzija, numerisane od 9 do 12, koje su gotovo sve karakterisane izduženim oblikom, i normalne u odnosu na plažu.

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

Broj Urbanis. parcele	Povrsina Urbanističke Parcele (m ²)	Površina maksimalne zauzetosti urbanističke parcele (m ²)	Površina maksimalne izgrađenosti BRGP (m ²)	Broj parking mjesta
9	68.447,03	15.058,35	42.437,16	239
10	91.283,89	20.082,46	74.852,79	308
11	94.553,08	20.801,68	56.731,85	692
12	55.870,81	12.291,58	33.522,49	291
13	65.973,37	14.514,14	39.584,02	305

U okviru urbanističke zone za izgradnju hotela, koja se sastoji od četiri zasebne urbanističke parcele mogu se projektovati objekti hotelsko-turističke djelatnosti (minimum 4 zvjezdice). Hotele, njihovu rekonstrukciju, nadogradnju i dogradnju, kao i nove objekte, projektovati tako da njihovi kapaciteti kao i prateći sadržaji prilikom kategorizacije budu **hoteli sa minimum četiri zvjezdice**, koji pružaju puni komfor klijenteli i da u potpunosti korespondiraju sa ekskluzivitetom Velike plaže.

SMJERNICE ZA SPROVODJENJE PLANA

Određena pravila za sprovođenje plana

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

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

- Imajući u vidu klimatske karakteristike mjesta, mediteranskog tipa, krovovi mogu da budu horizontalni, sa laganim nagibom, ne manjim od 4%, kako bi se sakupljala kišnica;
- Indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti urbanističkih parcela po zonama dat je tabelarno;
- Maksimalna visina vrha, za realizaciju objekta za stanovanje, ne smije da pređe 9.50 dužnih metara od kote prve ploče;
- Završna visina poda, u prizemlju građevina, treba da bude maksimalno +1.00 dužni metar od kote pristupne saobraćajnice;
- Za svaki stambeni prostor mora biti dodijeljeno bar jedno parking mjesto za automobil, na površini od minimum 12.5 m², a dva parking mjesta za automobil za prostore koji imaju i turističku aktivnost
- Preporučuje se izbjegavanje pravljenja podzemnih garaža, s obzirom na prirodu mjesta i morfologiju terena;

Spoljašnji izgled građevina i otvorenih prostora

Izgled građevina

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

Izgled otvorenih prostora

- Postojeći unutrašnji i spoljašnji prostori moraju da poštuju po svojoj formi urbani izgled; stoga, moraju da imaju određenu namjenu i da budu smješteni i ozelenjeni na ovim planskim dokumentom definisan način;
- Podzemni lokali i sutereni, ako su odvojeni od objekta, moraju da budu prekriveni jednim slojem zemljišta obrađenog kao bašta ili odgovarajućom oblogom koja bi služila kao pod terase;
- Nadležni organ jedinice lokalne uprave, u skladu sa zakonskim propisima iskoristiće ovlašćenja da stara o održavanju i očuvanju zelenih površina, I eventualno naredi uklanjanje predmeta, deponija, tabli i svega ostalog što može da šteti okolini ili da predstavlja opasnost za javnu bezbjednost;
- Dozvoljeno je postavljanje bilborda i reklama samo na definisanim lokacijama, a u skladu sa poštovanjem kriterijuma propisanim od strane jedinice lokalne uprave;
- Nadležni organ, shodno zakonskim ovlašćenjima može da naredi postavljanje zaštitnih ograda i održavanje slobodnih površina koji nemaju posebnu namjenu ili nijesu privedeni namjeni definisanoj ovim planskim dokumentom, a koji su neugledni ili opasni;
- Nadležni organ može, naredivši izvršenje radova pomenutih u prethodnoj stavci, da naznači i način izvršenja, odredi vrijeme početka i vrijeme završetka radova;
- Nepoštovanje takvih naredbi predstavlja prekršaj u smislu postojećih zakonskih odredbi.

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

- Konzole na objektima ne mogu prelaziti planskim dokumentom definisanu građevinsku liniju.
- Ispred poslovnih prostora dozvoljene su tende koje se spuštaju na javni pješački prostor; njihova visina od tla mora da bude u svakom svom dijelu visočija od 2,20 m¹, postavljanje tendi može da bude zabranjeno kada one predstavljaju prepreku za odvijanje saobraćaja ili ograničavaju prohodnost korisnika prostora-pješaka;
- Svjetiljke, lampe, reklame, table i slični elementi koji se postavljaju na fasade zgrada moraju da poštuju ograničenja isturenosti definisana u prvoj stavci ovog člana;

- Kapci koji izlaze na prostore za javnu upotrebu treba da imaju mogućnost da se otvore a da ne prevazilaze spoljni parametar visine ne manje od 5 m1, ukoliko se na ulici ne nalazi trotoar, i da nisu na visini manjoj od 3 m1, ukoliko postoji trotoar;
- Ispod trjemova i na trotoarima novih objekata postavljenih na putnoj liniji dozvoljeni su prozori u horizontalnoj ravni na nivou tla, kako bi se osvijetlile podzemne prostorije, pod uslovom da su prekriveni prozirnim elementima hrapave površine ili rešetkama sa gustom mrežom šipki, statički pogodni, postavljeni na savršenom nivou tla;

Krovovi

- Krovovi podrazumijevaju elemente značajnog figurativnog interesa, pa zbog toga moraju biti realizovani u skladu sa karakteristikama okolne sredine;
- U slučaju objekata u nizu, koji predstavljaju jednu formalnu jedinicu, krovovi moraju da imaju jednak pravac, nagib i isturenost. Solarni paneli moraće što je više moguće da sačinjavaju integralni dio sa krovimpokrivačem i da u svakom slučaju budu u liniji sa stranom krova;
- Zastakljeni krovovi moraju u svakom slučaju biti u liniji strane krova i moraju da imaju četvorougao ili pravougaoni oblik. Maksimalna dozvoljena dimenzija za svaki od zastakljenih krovova, izmjerena na uobičajen način u bruto iznosu sa ramovima prozora, je 1,50 x 1,50 metara;
- Svjetlarnici moraju imati skromne dimenzije, ali sa otvorom ne manje od 4,0 m2; njihove ograde moraju da budu u liniji sa stranom krova i visinom ne manjom od 1,0 m1.

Spoljno stepenište

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

Dimnjaci, antene, podupirači i različita nadgradnja

- Eventualni elementi koji se izdižu iznad krova moraju da su arhitektonski riješeni i da budu realizovani uz korišćenje materijala dokazane čvrstine, sigurnosti i otpornosti na atmosferske padavine;
- U svakom slučaju, dimnjaci i peći parnih kotlova, industrijskih ložišta i sličnih postrojenja moraće da budu vani i da budu potpuno nezavisni od drugih dimnjaka;
- Instalacija televizijske antene u svim novim građevinama za rezidencijalnu namjenu, mora da se odvije kroz centralni uređaj takve nosivosti da može da opsluži bar dva prijemna uređaja po stanu.

Ograđivanje urbanističkih parcela

Za ograđivanje urbanističkih parcela važe sljedeći propisi:

- U granicama rezidencijalnih zona, ograđivanje urbanističkih parcela mora da bude realizovano uz korišćenje žive ograde, kapija, zidova i sl. Visina ograde ne smije biti veća od 1,50m1;
- U postupku realizacije plana mora da se nametne primjenu zajedničkih arhitektonskih rješenja;

Uređivanje otkrivenih prostora

- Sve otkrivene površine su popločane, nalaze se blizu i opslužuju zgrade, a ako se pokaže da popločavanje nije neophodno, moraju da se urediti i održavati tako da se po mogućnosti postavi zelenilo obogaćeno stablima;
- Zasađivanje stabala predstavlja osnovni elemenat prirodne sredine; posebna pažnja treba se posveti očuvanju postojećeg bogatstva i za njegovom jačanju.

Gradski brojevi

- Gradska numeracija prilaza mora biti obavljena u skladu sa normama koje je ustanovio nadležni organ za statistiku prilikom posljednjeg popisa stanovništva;
- Opštini je omogućeno u svakom slučaju da varira gradsku numeraciju i da zamijeni njene oznake; eventualne varijacije obaviće se uz prethodno obavještenje zainteresovane stranke i o njegovom trošku;
- Gradski broj mora biti postavljen pored ulaznih vrata ili, ako je to slučaj, pješačkog prilaza, sa desne strane onog ko ih gleda sa javnog mjesta, na visini koja varira od dva do tri metra i mora da bude zadržan u istoj poziciji o čemu će se brinuti vlasnik. Tablice na kojima se nalazi gradski broj mora podijeliti nadležni organ jedinice lokalne uprave;
- U slučaju rušenja zgrade, ukidanju korišćenja spoljašnjeg dijela pješačkog prilaza, zamjene svijetlećim brojevima ili zamjene gradske numeracije, vlasnik vraća upravi u roku od petnaest dana, oznake koje su mu bile dodijeljene.

Prilazi za vozila

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

- Ukoliko građevina gleda na više javnih mjesta, prilaz je omogućen iz onog sa najmanjim saobraćajem;
- Prilaz jednom privatnom objektu sa više mjesta može biti dozvoljen kada to opravdavaju unutrašnje i spoljašne potrebe prohodnosti, takva norma se primjenjuje u slučaju da je privatni prostor sačinjen iz više posjeda međusobno povezanih;
- Prilaz javnim mjestima nije dopušten ukoliko ovaj ne dozvoljava u svojoj unutrašnjosti okretanje i frontalni ulaz vozila na javni prostor;
- Prilaz podzemnim prostorima namijenjenim za ostavljanje automobila treba da bude osiguran putem:
 - protivkliznih rampi sa odgovarajućim trasom maksimalnog nagiba od 25%;
 - prostora na spratu, dugih bar 5 dužnih metara, u dijelu između kraja rampe i ulice;
- Ukoliko se kapijama zatvore novi prilazi sa unutrašnjih ulica ka naseljenom centru, kapije moraju da budu postavljene kako je naznačeno u važećim Propisima o saobraćaju, osim u slučaju da kapije imaju automatski mehanizam otvaranja sa daljinskom komandom.

Znaci na putu i uređaji za kolektivne usluge

- Opština je nadležna za postavljanje na privatnim posjedima, samostalno i o svom trošku, putnih znakova i uređaja za kolektivne usluge, naročito:
 - tabli sa oznakama ulica i trgova;
 - putnih i turističkih oznaka;
 - pločica za repere za altimetrijske oznake i za lokalizaciju gvozdениh roletni, hidranata i ostalih infrastruktura;
 - konzole, kuke, cijevi, šipke za javnu rasvjetu, semafori, električni satovi i slično;
 - prostora za lijepljenje oglasa i sl;
- Vlasnici posjeda moraju poštovati navedene elemente; ne mogu ih prekrivati ili sakrivati i moraju ih vratiti u prethodno stanje ukoliko ih unište ili oštete svojom krivicom.

Higijensko – sanitarne i tehnološke norme

Zaštita od vlažnosti

- Sve građevine moraju biti zaštićene od vlažnosti zemljišta i podzemnih slojeva;
- Sve strukture s toga moraju da budu izolovane od temelja putem materijala koji obezbijavaju nepromočivost, što će onemogućiti kapilarno upijanje zidova;

- Rezidencijalni lokali koji se nalaze u prizemlju moraju biti uzdignuti bar 100 cm u odnosu na visinu trotoara ili javnog puta;
- Podovi s toga moraju biti postavljeni na izolaciji oblika košnice minimalne debljine od 40 cm, ili na spratu ispod kojeg je soba ispunjena vazduhom ili visoki podrum;
- Svi spoljni zidovi moraće da garantuju odgovarajuću zaštitu od atmosferskih uticaja.

Rasvjetno-tehnički uslovi

- 1) Objekti moraju da budu projektovani i realizovani tako da rasvjeta prostora odgovara traženim vizuelnim namjenama;
 - 2) Dnevna rasvjeta prostora mora biti prirodna i direktna. Međutim, može se koristiti i dnevna indirektna prirodna ili vještačka rasvjeta u sljedećim slučajevima:
 - kod prostora namijenjenih za kancelarije, čije prostiranje ne dozvoljavaju odgovarajuće prirodno osvijetljene na spratovima koji se koriste;
 - kod javnih prostora namijenjenih za komercijalne, kulturne i rekreativne svrhe, kao i prostora namijenjenih za obavljanje javnih funkcija;
 - kod prostora namijenjenih za aktivnosti koje traže posebne uslove osvijetljenja;
 - kod prostora namijenjenih za higijenske usluge, svlačionice, prostorije ispred kupatila;
 - kod prostora koji nijesu namijenjeni za boravak ljudi;
 - kod prostora za kuvanje površine manje od 4.00 kvadratna metra, pod uslovom da su direktno povezani sa drugim prostorom za dnevni boravak koji ima direktno osvijetljenje;
 - kod prostora koji služe kao pomoćne prostorije i za horizontalni i vertikalni prolaz.
- Transparentni djelovi spoljašnjih perimetralnih zidova moraju da budu dimenzionirani i pozicionirani tako da omoguće odgovarajuće osvijetljenje spratova koji se koriste i, tamo gdje je to moguće, da omoguće "daleku vidljivost";
 - Transparentni djelovi spoljašnjih perimetralnih zidova i krova svakog od prostora, mjereni na uobičajen način u bruto iznosu sa ramovima prozora, ne treba da obuhvataju oblasti manje od 1/8 od oblasti ravni za gaženje istih prostora;
 - Očuvanje manjih postojećih transparentnih površina može da bude odobreno prilikom rada na postojećim građevinama, čak i u slučaju promjene namjene prostora;
 - Transparentni djelovi spoljašnjih perimetralnih zidova i krova mogu da imaju stalne uređaje koji omogućavaju njihovu zaštitu i tamnjenje.

Otpad

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

Higijensko-sanitarni uslovi

- Objektima stalnog boravka ili prostorima u kojima se može stalno živjeti u smislu primjene ovih smjernica smatraju se svi oni objekti-prostori u kojima boravak jedne ili više osoba nema karakter povremenog (stanovi, kancelarije, radnje, itd.);
- Prostori u kojima se ne može živjeti smatraju se prostori- objekti kao što su podrumi, garaže, magacini, arhivi, koji podrazumijevaju samo povremeni boravak osoba, kao i pomoćne prostorije kakve su one higijenske, hodnici, ulaz, itd;
- Prosječna visina prostora za stanovanje ne treba da bude manja od 2.70 m; najmanja razdaljina od poda do plafona u svakom slučaju ne smije da bude manja od 2.10 m;
- Visina može da bude smanjena :

- na 2.40 m u toaletima, prostorijama ispred kupatila, svlačionicama, pomoćnim prostorijama i prostorijama namijenjenim za horizontalni i vertikalni prolaz, kao i u svim lokalima koji nisu namijenjeni za boravak ljudi;
- na 2.20 m u prostorima u prizemlju, visokom podrumu ili podrumu, pod uslovom da nisu namijenjeni za boravak ljudi;
- na prosječnu visinu od 2.20 m u potkrovljima, u mansardima i tavanima.
- Visina u svakom slučaju ne smije da bude manja od 1.80 m.
- Visina prostora koji se nalaze ispod ne smije da bude manja od 2.10 m i površina tavana ne smije da bude veća od trećine prostora koji se nalazi pod njim.
- U prizemljima osposobljenim za komercijalne, kulturne, rekreativne aktivnosti, kao i za obavljanje javnih funkcija prosječna visina ne smije da bude manja od 3.00 dužna metra;
- Očuvanje postojećih manjih visina može da bude odobreno prilikom rada na građevinama čak i u slučajevima promjene namjene prostora;
- Korisna površina prostora za dnevni boravak ne treba da bude manja od 14 m². Ako smještaj nema ulazni prostor i prilaz istom se odvija preko dnevnog boravka, minimalna iskoristiva površina dnevnog boravka treba da bude povećana za 2 m²; ako je u dnevnom boravku predviđen i ugao za kvanje najmanja iskoristiva površina dnevnog boravka treba da bude povećana za 2 m². Iskoristiva površina spavaćih soba ne treba da bude manja od 8 m² za jednu osobu i ne manja od 14 m² za dvije osobe; korisna površina drugih prostorija ne treba da bude manja od 7 m² za kuhinje i 4 m² za toalete sa više od tri uređaja;
- Dozvoljeni su i prostori za stanovanje sačinjeni od jedne sobe, pod uslovom da ukupna korisna površina nije manja od 33 m² za jednu osobu i 38 m² za dvije osobe;
- Očuvanje manjih postojećih prostorija može da bude odobreno prilikom rada na postojećim građevinama čak i u slučajevima promjene namjene prostora.

Uslovi koji se tiču korišćenja prostora

- Kancelarije, prostorije otvorene za javnost, prodavnice, i u suštini sve građevine za kolektivnu upotrebu i proizvodne i komercijalne aktivnosti moraju da imaju higijenske prostorije koje odgovaraju broju korisnika i osoblja poštujući parametre i tipologije propisane zakonima i pravilnicima; u svakom slučaju mora biti garantovano postojanje toaleta koji ima lavabo i w.c. odvojen na odgovarajući način;
- Zidovi higijenskih prostorija moraju biti presvučeni materijalom koji se može prati do minimalne visine od 1.50 m;
- Objekti namijenjeni proizvodnim i komercijalnim aktivnostima moraju da imaju prostore za čuvanje i zaštitu otpada, koji ne pokupi komunalna služba, sa odgovarajućim podom i moraju biti popravljani zbog meteorološkog dejstva;
- Objekti moraju da budu pripremljeni za opremanje potrebnim tehnološkim uređajima, tamo gdje se neki od njihovih prostora namijene za obavljanje javnih funkcija ili zanatsku aktivnost.

Sigurnosni uslovi

- Građevine i njihovi sačinjavajući elementi moraju da ostanu stabilni prilikom njihove upotrebe ;
- Ograde i zastakljene površine moraju da odgovaraju njihovim funkcijama a da ne predstavljaju opasnost za ljude;
- Ograde balkona i prozora moraju da imaju mogućnost da se provale udarcem I da se kroz njih prođe; njihova visina ne treba da bude manja od 1.00 m I eventualne rupe moraju da budu dimenzionirane na takav način da ne omoguće prolaz sfere čiji je prečnik 12 cm;
- Prostori objekata koji koriste prirodno direktno osvjetljenje moraju da imaju odgovarajući broj spoljnih kapaka do kojih se može lako doći s unutrašnje strane I koji imaju jedan ili više

djelova koji se mogu otvoriti; prilazi, rampe, bašte i uopšte prostori namijenjeni prolazu ljudi, van ili unutar građevina, moraju da imaju I mogućnost osvjjetljenja tokom noći;

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

– Prostori namijenjeni miješanom prolazu ljudi i vozila moraju da imaju odgovarajuće saobraćajne znakove.

INFRASTRUKTURA

VODOVOD I KANALIZACIJA

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

Tabela 3. Norme potrošnje

l/korisnik/dan

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

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

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

Tabela 4. Proračun potrebnih količina vode za vodosnabdijevanje

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

Odvođenje otpadnih voda

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

Tabela 5. Proračun količina otpadnih voda

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

Planirana otpadna voda je isključivo separacionog tipa. Nije predviđeno sakupljanje i kanaliziranje kišnih voda nje. Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa da se cijeli posmatrani prostor pokrije kanalizacionom mrežom uzimajući u obzir pad terena. Provjera rezultata za ispunjenost kolektora rađena je uz pomoć „shareware“ programskog paketa Flow Master v6.0. Proračun se bazira na Darcy- Weisbach (Colebrook-White) formuli za proračun dubine vode u cjevima kružnog oblika. Sva planirana nova mreža je od rebrastog polietilena, prečnika 250mm sem sabirnog kolektora ka pumpnoj stanici koji je prečnika 315mm). Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, kao i na mjestima ukrštanja kolektora, potrebno je postaviti revizionna okna. Otpadna voda cijelog područja se sakuplja i gravitaciono odvodi ka pumpnoj stanici planiranog kapaciteta od 49 l/s. Ovom pumpnom stanicom se sakupljena otpadna voda prepumpava u postojeći kanalizacioni sistem i dalje ka lokaciji budućeg postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Odvođenje kišnih voda

Uzimajući u obzir da se uzvodni dio slivnog područja već drenira obodom predmetnog područja, potrebno je odvesti atmosfersku vodu sa krovnih i betonskih površina, saobraćajnica i pješačkih staza u okviru ovog područja. S obzirom na skoro ravan teren i okruženost morem, kanaliziranje voda se preporučuje otvorenim kanalima/ rigolama uz saobraćajnice i staze u naselju. Ti kanali treba da svojim padom budu usmjereni ka sjevernom i južnom obodu naselja tj. ka moru. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije). Mada izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora kojima bi se kanalisale kišne vode nije u ovoj fazi planiranja predviđena, u fazi izrade glavnog projekta, preporučuje se detaljnija analiza potrebe za takvim rješenjem.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

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

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

Namjena	Površina urbanističke parcele /m ² /	no dozvolje na BGP /m ² /
H1	68,447.03	42,437.16
H2	91,283.89	74,852.79
H3	212,326.09	127,395.65
S	38,809.98	11,642.99
TD	13,755.55	6,877.78
US1	4,124.95	4,949.94
US2	8,428.34	10,114.01
US2	23,306.15	21,674.72
K	1,020.79	4,389.40
SS		22,097,00

- Hotelski kompleksi

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

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- 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

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)

Zelenilo hotelskih kompleksa i u okviru turističke djelatnosti

Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije. Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina. Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana.

U okviru ove namjene pored zelenih površina uz same objekte izdvojene su i dvije podkategorije koje zajedno sa njima čine jednu cjelinu: a. Zaštitne šume i b. Parkovsko zelenilo. Smatra se da je to dobar planski pristup jer teži očuvanju postojećeg zelenog fonda i zaštitne šume uz obalu kao i sprečavanje usitnjavanja zelenih površina a samim tim i smanjenje funkcije i značaja koje imaju kao veće cjeline.

Uređenje ovih površina predviđa:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima I pejzažno uređenje;

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Normativ za hotele je 60-100m² zelenila („parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje”) po korisniku, za objekte od 3*-5*.
- ekskluzivni ambijet i treba da sadrže min. 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve, staze, trgove i td., tj. samo zelene površine treba da zauzimaju 50% od ukupne površine parcele. Da bi se zadovoljio ovaj normativ, a ipak sačuvao postojeći zeleni fond i zaštitna šuma uz obalu, u okviru Plana je grđevinskom linijom je definisan prostor na kome će se graditi objekti, određen zeleni pojas kao i parkovske površine koje pripadaju parceli hotelskog kompleksa ali na kome ne može biti intervencija u prostoru u smislu izgradnje bilo kakvih fizičkih struktura.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- kod turističko-ugostiteljskih i poslovnih objekata trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan, • obodom,

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

- površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle-Zakon o maslinarstvu), ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje,u okviru iste parcele.
- planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- veoma je bitan i izbor propratnog urbanog mobilijara.
- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice I td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodoskoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoj, kante za otpatke, osvjetljenje).
- osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- na pojedinim objektima ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
- planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada, terasa, potpornih zidova, pergola i sl. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim I sanitarno higijenskim pokazateljima.
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka
- predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,

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

OPŠTI PREDLOG SADNOG MATERIJALA

Nabrojane vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste,koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus,Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea eurpaea, Quercus pubescens, Quercus coccifera, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer

campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crategus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/Alohtona vegetacija

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

SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA

Plan za realizaciju je koncipiran tako da ovom studijom predložene su sljedeće faze realizacije:

1 faza: Tehnološke mreže i infrastruktura i hotelski kapaciteti;

Ova faza podrazumijeva realizaciju hotelske turističke zone. Hotelske sadržajehoteli visoke kategorije sa svim pratećim sadržajima potrebno je adekvatno uklopiti u okruženje I prvenstveno prilagoditi konfiguraciji terena, uz maksimalno očuvanje postojeće vegetacije. Kao što je definisano I u urbanističko tehničkim uslovima bilo kakvi zahvati u zoni hotelskog kompleksa uslovljeni su maksimalnim očuvanjem postojeće vegetacije- šuma, koje je potrebno predhodno snimiti I uraditi osnove sa planiranom taksacijom u zonama prdviđenim za to. Ova faza takođe podrazumijeva realizaciju pješačkih prodora, koji povezuju zaleđe I susjedne kontakt zone sa plažama, obalnih šetališta, njihovih proširenja, saobraćajnice, parking prostore I ostalu potrebnu hidro I kanalizacionu infrastrukturu, novoplanirane objekte.

2 faza: Drveće, zelene površine koje pripadaju namijenjenim površinama I sportsko rekreativne zone sa pratećim sadržajima; U ovoj fazi potrebno je obezbijediti I organizovanje pozivnog konkursa za zonu "K1", u granicama I polaznim urbanističko tehničkim uslovima koji su definisani ovom DSLe. Do realizacije I konkursnog rješenja za predmetnu zonu, moguće je pejzažno uređenje I opremanje javnih zelenih površina, javnih kupališta-plaža I ostalih zelenih površina Z, ZS I ZP, koje su definisane ovim planskim dokumentom. Naravno realizacija ovog segmenta druge faze podrazumijeva I detaljan snimak postojećeg zelenila, dina I šumskih zahvata, kako bi se iste u potpunosti sačuvale I uradile osnove za pejzažno uređenje I opremanje.

3 faza: Stambene građevine (stanovanje sa uslužnim djelatnostima i stanovanje). Treća faza je realizacija zona stanovanja sa uslužnim djelatnostima I stanovanje. Ovu zonu je potrebno I komunalno opremiti, što podrazumijeva I komunalno opremanje urbanističkih parcela, osiguranje parking mjesta, ozelenjivanje visokim zelenilom I primjena ekoloških tehnologija (korišćenje dopunske energije- solarne ćelije I sl.).

OSTALI USLOVI

1. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat

geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

2. Prije izrade tehničke dokumentacije ukoliko se radi o rekonstrukciji objekta obavezno izvršiti statičku provjeru postojeće konstrukcije.
3. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
4. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).
5. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG, br.63/11 , 47/12 i 8/15).
6. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ br.48/13 i 44/15).
7. 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.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.
8. 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).
9. 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 .
10. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

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

12. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti rekonstruisan prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Napomena:

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore" br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

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

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički priloz, izvodi iz plana, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena od strane sledećih nadležnih institucija:

- Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 101-1556/1-02-68/2 od 04.07.2017.godine u kojem je izdato mišljenje da za izgradnju objekta, hotela na urbanističkoj parceli UP 13 u zahvatu Državne studije lokacije „ Turistički kompleks na Velikoj plaži –postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona „ Dio Sektora 66, Opština Ulcinj, budući da se radi o izgradnji objekta, hotela, ukupne korisne površine preko 1000 m², nosilac projekta obavezan da sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („ Službeni List Crne Gore „ br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/15).
- Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, br./Nr.08-505/17 od 10.07.2017.godine, izdato od strane Opštine Ulcinj – Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj za izgradnju hotela na UP 13, Opština Ulcinj.

Shodno članu 62 a stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, u zakonom utvrđenom roku od 10 dana od dana urednog prijema zahtjeva, nijesu dostavljeni tehnički uslovi, od strane sledećih nadležnih organa:

- Aktom, br. 1055-1570/4 od 26.06.2017.godine, postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), ovo ministarstvo je od nadležnog organa- Opština Ulcinj-Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, tražilo izdavanje saobraćajnih uslova, za izgradnju objekta, hotela na urbanističkoj parceli UP 13, ali isti nijesu dostavljeni – dostavnica, br. 1055-1570/4 od 28.06.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca sa pečatom pošte od 30.06.2017.godine.

Aktom, br. 1055-1570/3 od 26.06.2017.godine, postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), ovo ministarstvo je od nadležnog organa- Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za vanredne situacije – Podgorica, tražilo dostavljanje mišljenja u dijelu obezbjeđenja mjera zaštite od požara, shodno čl. 85, 86 i 88 Zakona o zaštiti i spašavanju („ Službeni list Crne Gore „, br. 86/09 i 40/11) i članu 13 a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima „ -Izmjene i dopune („ Službeni list Crne Gore „, br. 26/10 i 48/15), ali isto nije dostavljeno – dostavnica, br. 1055-1570/3 od 28.06.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca od 28.06.2017.godine.

Rukovoditeljka Direkcije za izdavanje licenci i urbanističko-tehničkih uslova

Milica Abramović

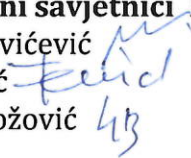


Samostalni savjetnici I

Nataša Pavićević

Olja Femić

Ljubica Božović



MINISTAR
Pavle Radulović





Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE
Broj :101-1556/1-02-68/2
Podgorica, 04.07.2017.godine
NR

CG.07.2017

1055-1570/8

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

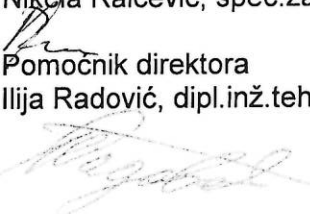
Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1055-1570/2 od 03.07.2017.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju hotela, na UP 13 u zahvatu Državne studije lokacije „Turistički kompleks na Velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ Dio sektora 66, Opština Ulcinj, u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije investitoru „Kolarević Mehmetu“ , obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07 i “Službeni list CG”, broj 53/14), 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 za „trgovačke, poslovne, prodajne centre čija je ukupna korisna površina preko 1000m²“ - redni broj 12. Infrastrukturni projekti, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedeno, a obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno se u konkretnom slučaju radi izgradnji objekta hotela, ukupne korisne površine veće od 1000m², to je neophodno da se urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta, **nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.**

Obradio:
Nikola Raičević, spec.zaš.živ.sred.


Pomoćnik direktora
Ilija Radović, dipl.inž.tehnol.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500
Fax: +382 20 618 260 • epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me



Crna Gora / Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
-Sekretarijat za privredu i
ekonomski razvoj
- Sekretariati per ekonomi
dhe zhvillim ekonomik

10.07.2017

1055-1540/9

Br./Nr.08- 505/17

Ulcinj/Ulqin,10.07.2017.god/vit

Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj Opštine Ulcinj, na osnovu čl.117 st.2 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 48/15“) i čl.196 Zakona o opštem upravnom postupku(„Sl.list CG br:60/03, 32/11“) , riješavajući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, donosi

RIJEŠENJE O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Utvrđuju se vodni uslovi za regulisanje odvođenja i ispuštanja otpadnih voda za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotela sa min 4* na UP13 u zahvatu Državne studije lokacije „Turistički kompleks na Velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno Servisna i sportsko rekreativna zona – (Dio sektora 66)“, Opština Ulcinj za investitora Kolarević Mehmeta iz Ulcinja.

Ispuštanje otpadnih voda treba riješiti u skladu sa tehničkim uslovima izdatih od JP “Vododvod i kanalizacija“ Ulcinj, odnosno planirati priključenje na javni kanalizacioni sistem, prema specifičnim potrebama korisnika i to pod sledećim uslovima:

1.Kvalitet otpadnih voda koje se smiju ispuštati u javnu kanalizaciju, mora biti u skladu sa članom 3 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 .

2.Otpadne vode iz kuhinje ugostiteljskog objekata prečišćavati preko separatora masti, prije upuštanja u kanalizacioni sistem;

3.Uređaje za kontrolu kvaliteta otpadne vode postaviti da se nesmetano može obavljati revizija i eventualna popravka objekta;

4.Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa utvrđenim vodnim uslovima i ostalim pravilima i normativima vezanim za izgradnju uređaja za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda u prirodni recipijent;

Investitor je dužan ovom organu nakon izrade tehničke dokumentacije i revizije Glavnog projekta podnijeti zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 118 Zakona o vodama.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podniet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

O b r a z l o Ź e n j e

Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore je u ime investitora KOLAREVIĆ MEHMETA iz Ulcinja, podnijelo je ovom organu zahtjev za izdavanje vodnih uslova za regulisanje ispuštanja otpadnih voda, broj zahtjeva 08-505/17 od 30.06.2017.godine.

Uz zahtjev je priložen:

-Nacrt Urbanističko-tehničke uslove, izdati od Ministarstva održivog razvoja i turizma—Crne Gore. Predmet urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotela sa min 4* na UP13 u zahvatu Državne studije lokacije „Turistički kompleks na Velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno Servisna i sportsko rekreativna zona – (Dio sektora 66)“, Opština Ulcinj za investitora Kolarević Mehmeta iz Ulcinja.

Shodno članovima 112 i 113 Zakona o vodama („Službeni list RCG“, broj 27/07, 32/11 i 48/15), članovima 7,9,12 i 13 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“, broj 45/08 ,9/10)

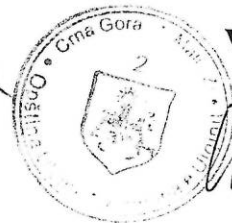
Na osnovu naprijed navedenog rješeno je kao u dispozitivu rješenja.

Pravna pouka: Protiv ovog Rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja , a taksira se sa 5 € administrativne takse.

Dostaviti:

1. Ministarstvu održivog razvoja i turizma
2. Arhivi.

Obradivač,
Arta Malohodžić









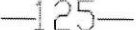
V.D. SEKRETAR,
Milazim Mustafa

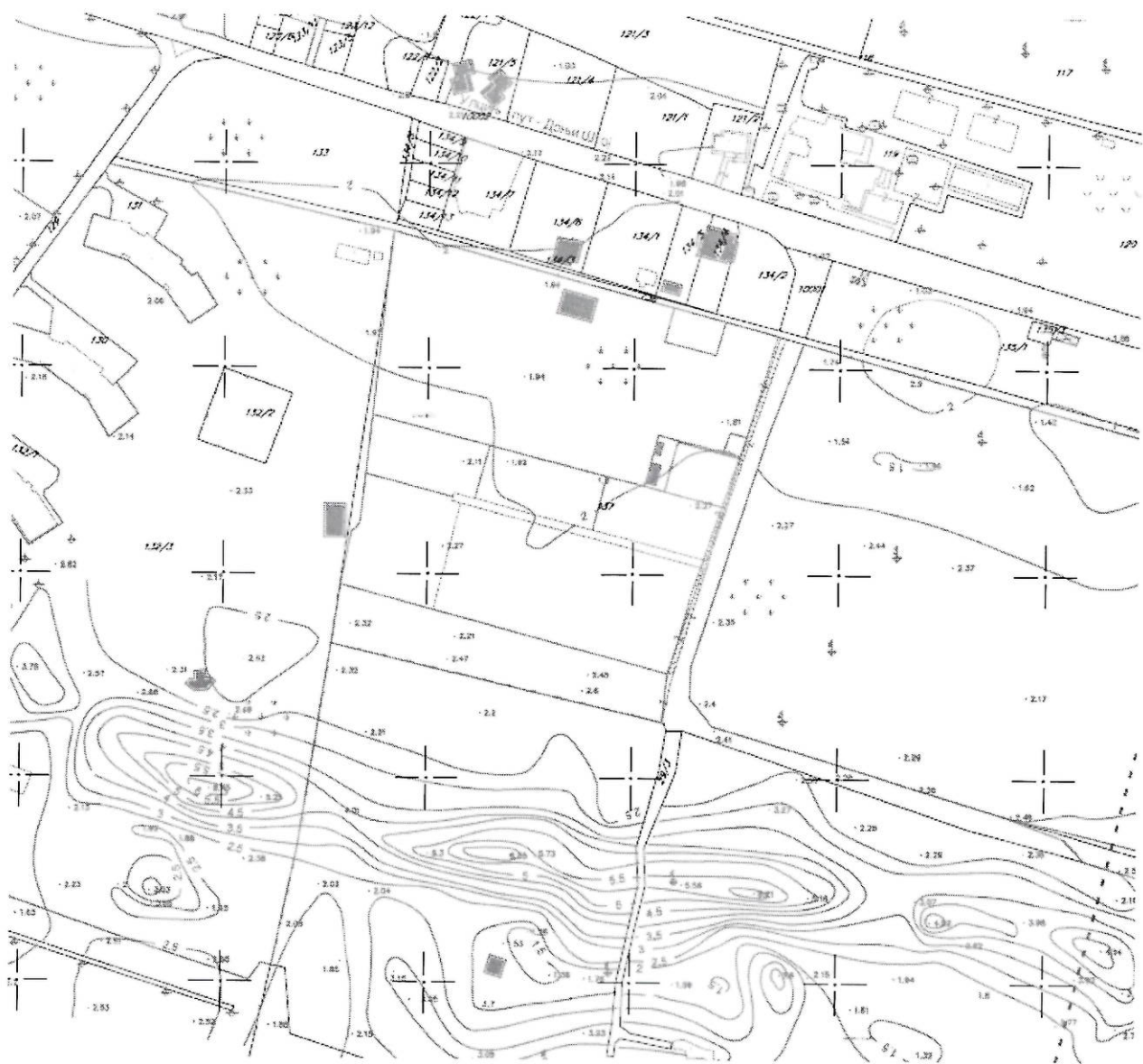
državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 66
VELIKA PLAŽA

obradiloč plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	matemarska štampa CAU_DS_08.04.16_7
namučilic	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana br. 33-10938 Podgorica, 06. decembar 2007.
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije : Dio sektora 66 - Velika plaža	godina izrade plana 2009
faza planskog dokumenta	Plan	Kaznifera 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Topografsko-katastarska podloga	broj grafičkog prikaza 02

LEGENDA

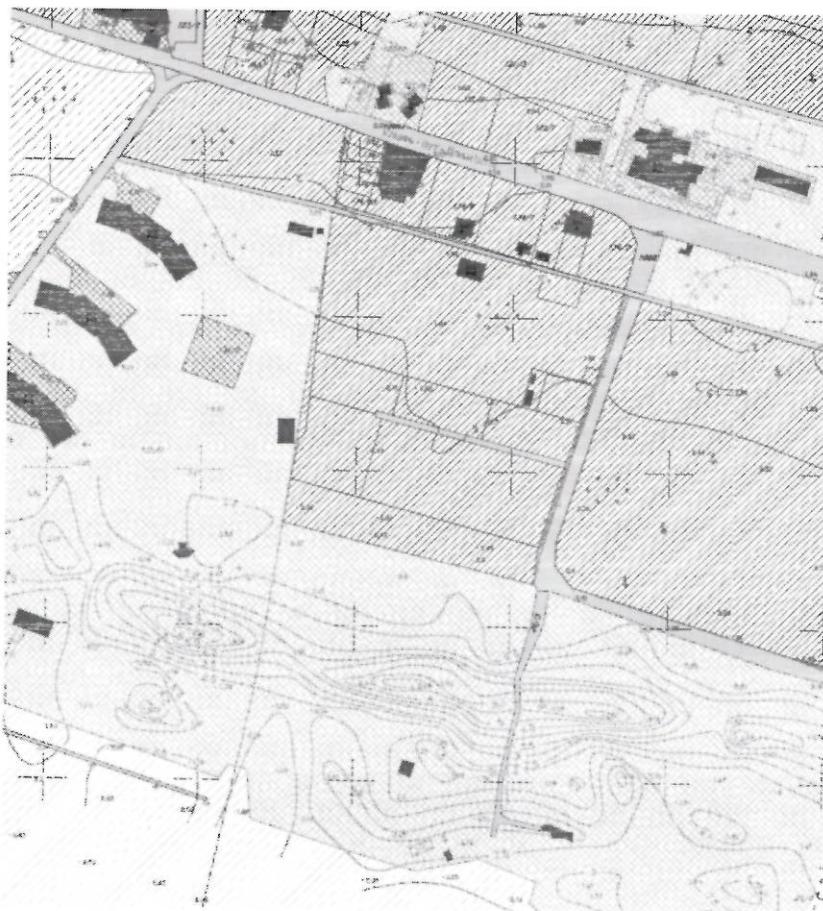
GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE U MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	IZOHIPSA



državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 66
VELIKA PLAŽA

obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarski broj CA_201_00.04.08_7
naslovnik	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana br. 10-16/071 Podgorica, 06. decembar 2007.
naslov članskog dokumenta	Državna studija lokacije ; Dio sektora 66 - Velika plaža	prethodni plan 2007
faza planirskog dokumenta	Plan	razmjera 1:1000
broj grafičkog prikaza	Postojeće korišćenje prostora	broj grafičkog prikaza 09








LEGENDA

GRANICE

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

ZGRAĐENE POVRŠINE

	POSTOJEĆI OBJEKTI
	OBJEKTI KOJIH NEMA NA KATASTARSKOJ PODLOZI
 <small>postojeće</small>	TURIZAM I TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI
	POSLOVNE ZGRADE U VANPRIVREDI
	POSLOVNE ZGRADE U VANPRIVREDI

NEIZGRAĐENE POVRŠINE

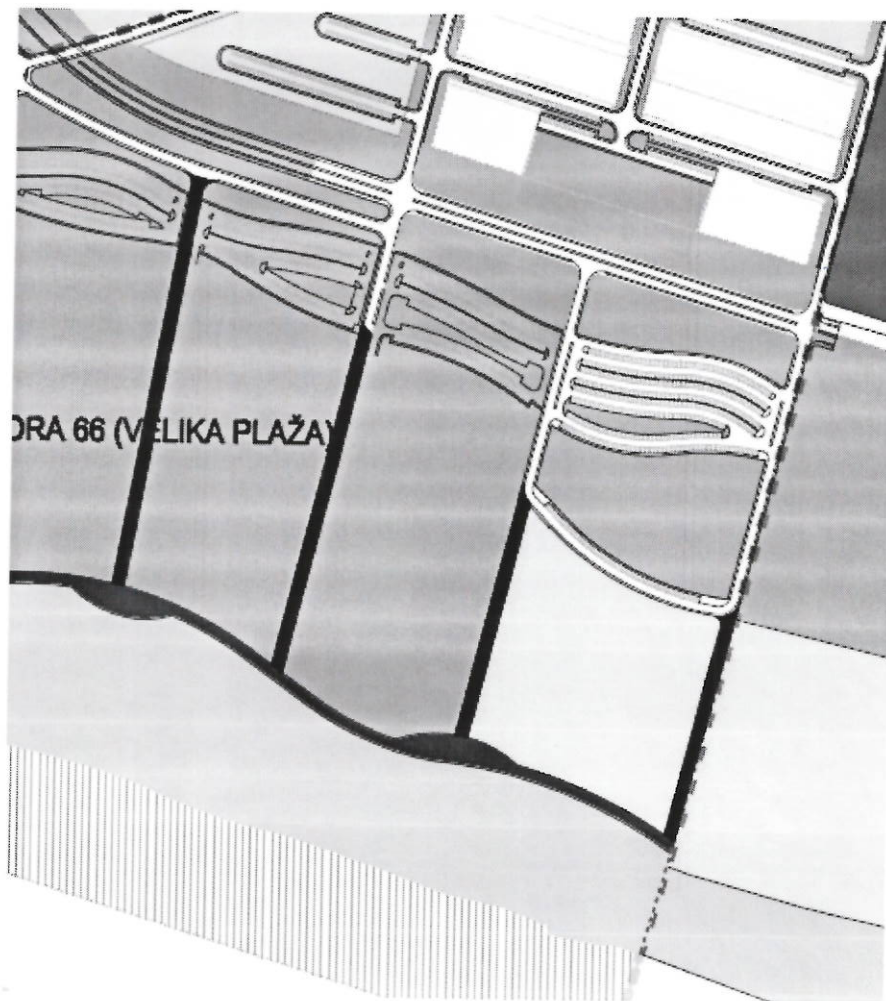
OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	ŠUMA I MAKIJA
	PAŠNJAK
	VRT
 <small>postojeće</small>	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
 <small>postojeće</small>	PJESAK I ŠLJUNAK
 <small>postojeće</small>	SPORT REKREACIJA
	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - NJIVE
	NEPLODNO ZEMLJIŠTE



državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 66
VELIKA PLAŽA

obradivši plan	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrirano štito: CAU_061_08.04.10_07
vrsta čina	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odlučeno o izradi plana br. 03-1/0308 Podgorica, 08. decembar 2007
naslov planiranih dokumenta	Državna studija lokacije : Dio sektora 66 - Velika plaža	općina izrade plana 2008
faza planiranih dokumenta	predlog plana	razmjera 1:1000
broj grafičkog prikaza	Generálni koncept	broj grafičkog prikaza 11



LEGENDA

GRANICE



GRANICA MORSKOG DOBRA



GRANICA OBUHVATA PLANA NA KOPNU



GRANICA OBUHVATA PLANA NA MORU

NAMJENA POVRŠINA



TURIZAM



MJEŠOVITI VID TURISTIČKOG SMJEŠTAJA



STANOVANJE SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA



STANOVANJE



KULTURNE AKTIVNOSTI



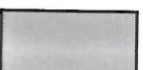
USLUŽNE DJELATNOSTI



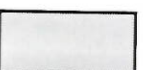
CENTRALNE FUNKCIJE, TURIZAM, STANOVANJE



SERVISNA ZONA



ZELENE POVRŠINE



UREĐENO KUPALIŠTE



OBALNO ŠETALIŠTE











državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 66
VELIKA PLAŽA

izradilač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	tekstovna štampa CAU_DRL_06_04_15_07
naslovac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana br.03-11938 Podgorica, 1. decembar 2007
naslov planskog dokumenta	Državna studija lokacije : Dio sektora 66 - Velika plaža	opšti i izvedbeni plani 1:500
faza planskog dokumenta	Plan	razmjera 1:1000
broj grafičkog prikaza	Plan namjene površina	broj grafičkog prikaza 12









LEGENDA
















GRANICE sa oznakama urbanističkih parcela

	GRANIČA MORSKOG DOBRA
	GRANIČA OBUHVATA PLANA NA KOPNU
	GRANIČA OBUHVATA PLANA NA MORU
	GRANIČA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANIČA KATASTARSKIH PARCELA
	BROJEVI KATASTARSKIH PARCELA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE


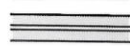

IZGRADENE POVRŠINE

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

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

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

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PEJŠAČKO-KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA







državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 66
VELIKA PLAŽA

obradivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarske šifre: CAU_DSI_06,34,16_7
naručilac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana: br.33-10938 Podgorica, 06.decembar 2007
naslov planskog dokumenta	Državna studija lokacije : Dio sektora 66 - Velika plaža	godina izrade plana 2009
faza planskog dokumenta	Plan	razmjera 1:1000
naslov grafičkog prikaza	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	broj grafičkog prikaza 13




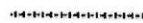



LEGENDA







GRANICE

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
















PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOTE


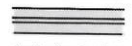

IZGRADENE POVRŠINE

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

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

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

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKO-KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA



državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 66
VELIKA PLAŽA

izradivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarski broj CAU_P01_06_04_1a_p7
poručac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana E-03-10978 Podgorica, 04. decembar 2007
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije : Dio sektora 66 - Velika plaža	godina izrade plana 2009
forma planskog dokumenta	Plan	razmjera 1:1000
broj građevnog prikaza	Plan mjera za sprovođenje	broj građevnog prikaza 14






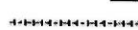


LEGENDA

GRANICE

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







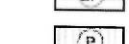

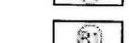
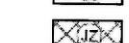





PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRADJEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE


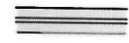

IZGRADENE POVRŠINE

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

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

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

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PEJZAŽNO-KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA



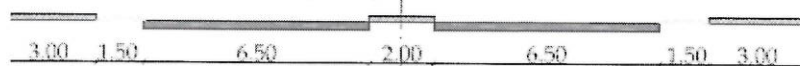
državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 66
VELIKA PLAŽA

određivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	redni broj plana CAU_09_06.04.16_7
neovlaštenik	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o broju plana B-03-10938 Podgorica, 08. decembar 2007
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije : Dio sektora 66 - Velika plaža	godina izrade plana 2009
faza planskog dokumenta	Plan	razmjera 1:1000
naziv grafičkog priloga	Plan saobraćaja	broj grafičkog priloga 15

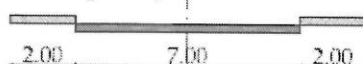


Poprečni presjeci:

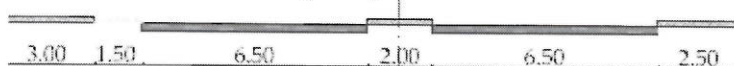
-presjek 1 - 1



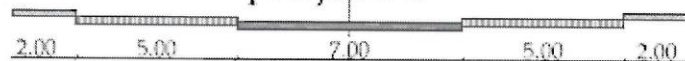
-presjek 2 - 2



-presjek 3 - 3



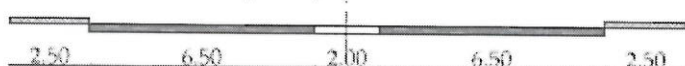
-presjek 4-4



-presjek 5 - 5



-presjek 6 - 6



-presjek 7 - 7



-presjek 8 - 8



LEGENDA







GRANICE

	GRANIČA MORSKOG DOBIRA
	GRANIČA OBHVATA
	GRANIČA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANIČA KATASTARSKIH PARCELA


PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRADJEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
	KOTE


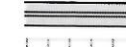

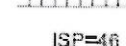


IZGRADENE POVRŠINE

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

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

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

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKOKOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA
	PARKING
	BROJ PARKINGNIH MJESTA
	RADJUS RASKRŠNICA



državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 66
VELIKA PLAŽA

izradio/načelnik	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	regijska šteta CAU_BAU_06.04.16_07
način	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o broju plana MUC-10930 Podgorica, 05. decembar 2007
način planiranih dokumenata	Državna studija lokacije : Dio sektora 66 - Velika plaža	opšta linija plana 2009
način planiranih dokumenata	Plan	Razmjera 1:2500
način grafičkog prikaza	Elektroenergetska infrastruktura	broj grafičkog prikaza 16








ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

	DV 35 kV Al Ce 3x95 + Cell 1x35
	DV 10 kV Al Ce 3x35
	kabl 10 kV 3x95 mm ² Cu (IPO 13 III PP41)
	TS 35/10 kV 2x4 MVA Velika plaza 1
	TS 10/0.4 kV 2x630 kVA postojece
	TS 10/0.4 kV 1x630 kVA postojece

PLANIRANA INFRASTRUKTURA

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











državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 66
VELIKA PLAŽA

izrađivač/stara	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	režijska štica CAU_200_27.04.14_07
naslov	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana br. 2-10928 Podgorica, 06. decembar 2007
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije : Dio sektora 66 - Velika plaža	opšta izrađivačka štica 2129
faza planskog dokumenta	Plan	Razmjerna 1:2500
način grafičkog prikaza	Telekomunikaciona Infrastruktura	broj grafičkog prikaza 18



TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

	POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR RSS VELIKA PLAŽA
	POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO
	POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
	POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
	POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
	PLANIRANO TELEKOMUNIKACIONO OKNO
	PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
3 x PVC	BROJ 110mm PVC CIJEVI U PLANIRANOJ TELEKOMUNIKACIONOJ KANALIZACIJI
Nb1	BROJ PLANIRANOG TELEKOMUNIKACIONOG OKNA
	MOGUĆA NOVA LOKACIJA ZA IZMJEŠTANJE POSTOJEĆEG TELEKOMUNIKACIONOG ČVORA RSS VELIKA PLAŽA







državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 66
VELIKA PLAŽA


izrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarski broj: CAU_DAI_08/04_10_07
naručilac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluke o izradi plana 01.05-109/06 Podgorica, 07. decembar 2007
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije : Dio sektora 66 - Velika plaža	odluke izrade plana 2009 Podgorica
faza planskog dokumenta	Plan	1:2500
naziv grafičkog prikaza	Pejzažna arhitektura	broj grafičkog prikaza 19




IZGRAĐENE POVRŠINE


	HOTELI
	TURISTIČKA DJELATNOST
	STANOVANJE SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA
	STANOVANJE

I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORISĆENJA


 Zelene površine u regulaciji saobraćajnih i pješačkih tokova


 Javne zelene površine - zelenilo uz bulevar


II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORISĆENJA

 Zelene površine hotelskih kompleksa


 Postojeća šuma


 Zeleni zaštitni pojas

 Parkovsko zelenilo

 Zelene površine u okviru stanovanja

 Zelene površine u okviru turističkih djelatnosti

 Zelene površine u okviru stanovanja sa uslužnim djelatnostima

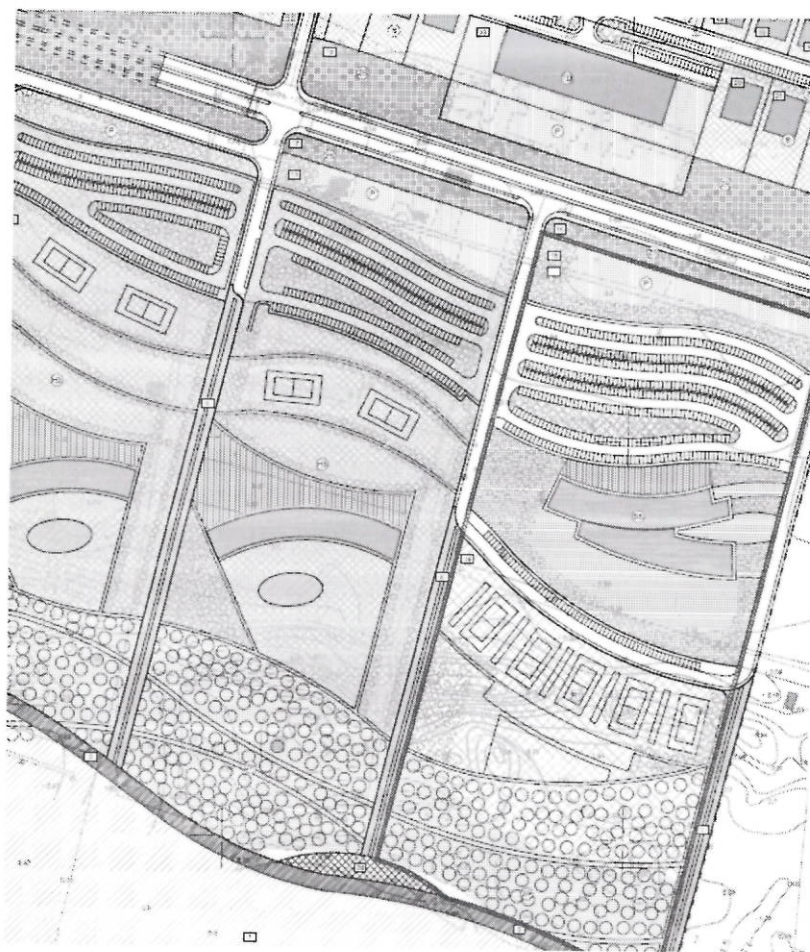
 Zelene površine u okviru sportsko-rekreativne zone

 Kupališta







državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 66
VELIKA PLAŽA

poradica/plan	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	radni broj/plan	CAU_051_06_04_16_07
poradica	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o broju plana	142/10916 Podgorica, 04. decembar 2007
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije : Dio sektora 66 - Velika plaža	godina izdavanja plana	2009
vrsta planskog dokumenta	Plan	skala/plano	1:2500
naziv grafičkog prikaza	Plan oblika	broj grafičkog prikaza	20

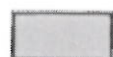
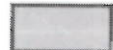


LEGENDA

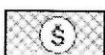


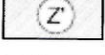



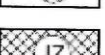





GRANICE

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

IZGRAĐENE POVRŠINE

	PLANIRANI OBJEKTI
	POSTOJEĆI OBJEKTI

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	POSTOJEĆA ŠUMA
	PEJZAŽNA TAKSACIJA
	ZELENE I JAVNE POVRŠINE
	ZELENILO U SKLOPU URBANISTIČIH PARCELA
	PARK ŠUMA
	ZELENI POJAS
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	SPORT I REKREACIJA
	JEZERO
	OBALNO ŠETALIŠTE
	PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
	OZNAKA ZONE KONKURSA
	BROJ ZONE KONKURSA





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Direkcija za izdavanje licenci i

Urbanističko-tehničkih uslova

Broj.1055-1570/13

Podgorica, 28.08.2017.godine

KOLAREVIĆ MEHMED

Ul.Vojislava Grujića br. 6
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za vanredne situacije br. 30-UPI-228/17-3109/2 od 09.08.2017.godine u kojem je izdato mišljenje za izgradnju objekta, hotel sa min. 4* na UP 13 u zahvatu Državne studije lokacije „ Turistički kompleks na Velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno-servisna i sportsko rekreativna zona – Dio Sektora 66 „ Opština Ulcinj, a koji je dostavljen ovom ministarstvu nakon izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, br. 1055-1570/11 od 20.07.2017.godine.

OBRADILI:

Samostalni savjetnici I

Nataša Pavićević

Olja Femić

Ljubica Božović



IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 264; (+382) 20 446 324; Fax: (+382) 20 446-215

Web: www.mrt.gov.me

MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA			
Podgorica, 09.08.2017			
Broj:	105-	1570/3	



CRNA GORA
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA
Direktorat za vanredne situacije
Broj: 30-UP I-228/17-3109/2
Podgorica, 09.08.2017.godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
- Direktorat za građevinarstvo -

PODGORICA

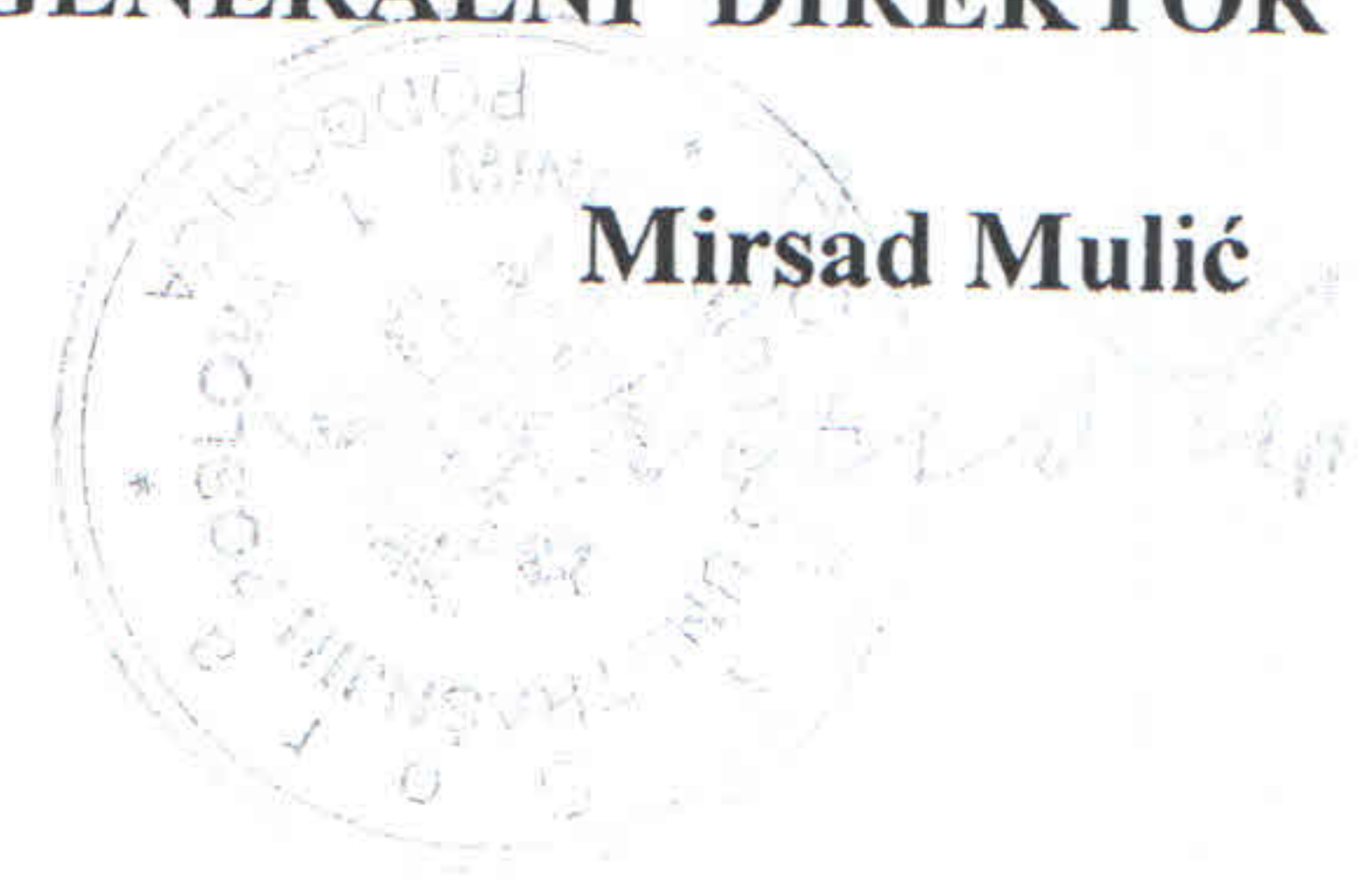
Shodno vašem zahtjevu broj: 1055-1570/3 od 26.06.2017.godine, u prologu akta Vam dostavljamo **mišljenje na nacrt urbanističko – tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotel sa min. 4*, na urbanističkoj parceli UP 13, u zhvatu Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Vekijoj plaži" - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno Servisna zona i sportsko rekreativna zona (Dio sektora 66), Opština Ulcinj., po zahtjevu KOLAREVIĆ MEHMEDA iz Budve., Broj: 30-UP I-228/17-3109/2 od 09.08.2017.godine.

Obradio:

Goran Samardžić, Samostalni savjetnik I

GENERALNI DIREKTOR

Mirsad Mulić





CRNA GORA
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA

Direktorat za vanredne situacije

Broj: 30-UP I-228/17-3109/2

Podgorica, 09.08.2017.godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

- Direktorat za građevinarstvo -

PODGORICA

Postupajući po vašem zahtjevu broj: 1055-1570/2 od 26.06.2017.godine, kojim ste od ovog organa zatražili dostave **mišljenje na nacrt urbanističko – tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotel sa min. 4*, na urbanističkoj parceli UP 13, u zhvatu Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Vekijoj plaži" - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno Servisna zona i sportsko rekreativna zona (Dio sektora 66), Opština Ulcinj., po zahtjevu KOLAREVIĆ MEHMEDA iz Budve, nakon pregleda priloženog materijala, a na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore« br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), člana 89 Zakona o zaštiti i spašavanju (»Službeni list Crne Gore« br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list Crne Gore«, br. 26/10, 40/2011 i 48/2015), i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list Crne Gore«, br. 60/03), daje sledeće:

M I Š L J E N J E

- U urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije u poglavlju **OSTALI USLOVI** - pod stavkom **8. - Mjere zaštite od požara** - gdje je navedeno da je potrebno tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata - **predlažemo** da kao stavka stoji i:

Prilikom izgradnje ili postavljanja termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno Mišljenje na lokaciju (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosnih rastojanja), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl.list CG« broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (»Službeni list SFRJ«, br.20/71 i 23/71), i Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (»Službeni list SFRJ«, br. 24/71 i 26/71).

Predlažemo da u predhodnom tekstu obradite i MJERE ZAŠTITE OD POŽARA i njihovo sprovođenje u skladu sa važećim Zakonima, odgovarajućim pravilnicima i propisima koji definišu ovu oblast.

Obradio:

Goran Samardžić, Samostalni savjetnik I

GENERALNI DIREKTOR

Mirsad Mulić

CRNA GORA

Ul. Jovana Tomaševića bb, 81000 Podgorica

tel: +382 20 481 801, fax: +382 20 481 833, e-mail: mup.emergency@t-com.me

www.mup.gov.me