



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE

PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova

Broj: 08-7194/12

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Podgorica, 28.11.2022.godine

D.O.O. „SUNNY PALACE“

KOTOR
P.C. Škaljari

Dostavljaju se urbanističko tehnički uslovi broj 08-7194/12 od 28.11.2022.godine za građenje novog objekta hotela Galeb na lokaciji urbanističkih parcela UP1 koja se sastoji od djelova kat.parcela br.3524,3523 i 3618KO Ulcinj i UP2 koja se sastoji od kat.parcele br.3564 KO Ulcinj i dijelova kat.parcela br.3563,3561,3562,3560,3565/2 i 3565/1 KO Ulcinj u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“ u Ulcinju (Sl.list Crne Gore – opštinski propisi br. 40/12) Opština Ulcinj.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva,

EU spise predmeta

-Direkciji za inspekcijski nadzor

- a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:08-7194/12 Podgorica,28.11.2022.godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18,63/18,11/19 i 82/20) i podnijetog zahtjeva DOO „SUNNY PALACE“ iz Kotora izdaje:</p>	
<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
<p>za građenje novog objekta hotela Galeb na lokaciji urbanističkih parcela UP1 koja se sastoji od djelova kat.parcela br.3524,3523 i 3618KO Ulcinj i UP2 koja se sastoji od kat.parclele br.3564 KO Ulcinj i dijelova kat.parcela br.3563,3561,3562,3560,3565/2 i 3565/1 KO Ulcinj u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“ u Ulcinju (Sl.list Crne Gore –opštinski propisi br. 40/12) Opština Ulcinj.</p>	
<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>DOO „SUNNY PALACE“ iz Kotora</p>
<p>1</p>	<p>POSTOJEĆE STANJE Prirodne karakteristike <u>Inženjersko geološke karakteristike i seizmika</u> Lokalitet zahvata UP-a hotela “Galeb” nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (tereni sa srednjim uslovima podobnosti) i seizmičkim koeficijentom $k_s = 0,1$. Takođe ovaj lokalitet pripada zoni N – seizmički nestabilni tereni, uzan pojas oboda krečnjačkih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.</p>

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

Klimatske odlike

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

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

Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

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

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

Relativna vlažnost je 69%

Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

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

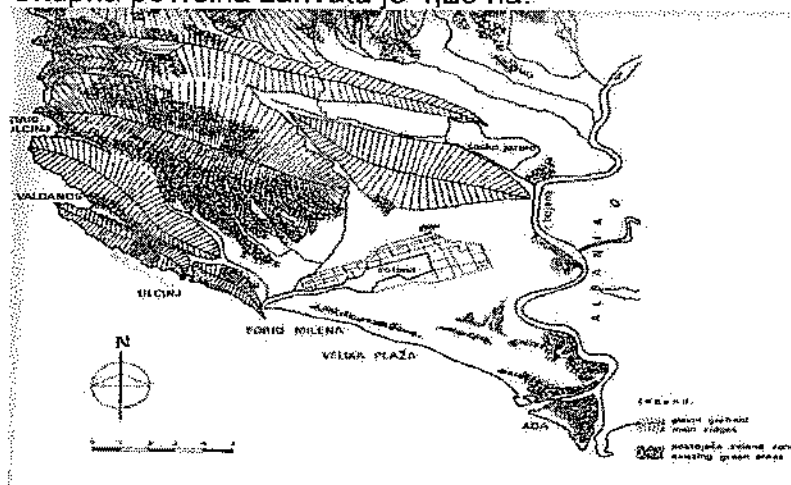
Topografija i granice zahvata

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

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

Granice zahvata definisane su granica katastarskih parcela valsništva starog hotela “Galeb” i preostalih površina ispod puta do mora. Sa sjevera se graniči gradskom ulicom, sa istoka prirodnom uvalom odnosno granicama lokaliteta koji se obrađuje na nivou UP-a Pinješ sa namjenom turističko-zdravstvanih kapacitete prve kategorije, sa zapada i jugozapada prema gradu uličnim linijama koje razdvajaju blok hotela “Galeb” i kompleks Mediterana, sa sa južne strane stjenovitom obalom mora.

Ukupna površina zahvata je 4,25 ha.



Geomorfološke

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

Postojeće stanje na terenu:

Teren je u potpunosti raščišćen rušenjem postojećih objekata hotela »Galeb«, bazena i ostalih sadržaja. Zadržan je dio građevinskih fondova ispod puta u manjem obimu, kako se to vidi iz grafičkih priloga, u zoni Morskog dobra, s tim što su adaptirani za kvalitetnu upotrebu.

Radi podsjećanja na ono što je bilo na ovom terenu u prilogu dajemo pregled osnovnih urbanističkih pokazatelja za građevinske objekte koji su porušeni.

TABELA 1

KAPACITETI U KOMPLEKSU STAROG HOTELA "GALEB"*

Hotel "Galeb"	površina (m ²)
Površina katastarske parcele-hotela	20 300 m ²
Površina kompleksa	42 500 m ²
Površina pod objektima	3 524 m ²
BRGP objekta hotela (sa pratećim sadržajima)	11 194 m ²
BRGP u apartmanskim objektima	2 112 m ²
BRGP pomoćnih objekata	178 m ²
Sve ukupno – površina hotelskog kompleksa	13 486 m ²
Stepen zauzetosti	10 %
Indeks izrađenosti	0,32
Broj soba	173
Broj ležaja / korisnika	397
Gustina korisnika/turista po ha površine kompleksa	93 korina

*NAPOMENA :

Postojeći kapaciteti dobijeni su iz projekta postojećeg hotela, obzirom da su trenutno uklonjeni sa lokacije

Infrastrukturni objekti

U zoni zahvata UP-a za lokalitet hotela »Galeb« postoji tk komunikaciono čvorište (RSS Puiješ) koje ne može zadovoljiti potrebe novih programa i kapaciteta. Elektro napajanje bivšeg objekta hotela »Galeb« vršeno je preko »TS Galeb 10/0,4 kV 1x630 kVa«.

Sa aspekta stvorenih i planskih uslova

Uklanjanjem postojećih objekata otvoreni su uslovi za novu remodelaciju terena i gradnju novih arhitektonskih objekata.

Građevinsko nasleđe je na ovom prostoru zanemarljivo (nekoliko terasa i manji ugostiteljski objekti) i glavni priobalni put koji sada funkcioniše kao kolska i pješačka promenada kroz borovu šumu, a istovremeno je jedina servisna saobraćajnica za hotele Galeb i Albatros.

Sa sjeverne i zapadne strane je gradska ulica sa koje je izveden krak za priključak na hotel »Galeb«.

Sa aspekta planskih uslova date su kvalitetne pretpostavke za gradnju turističkih objekata visoke kategorije.

2. PLANIRANO STANJE

2.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Prema grafičkom prilogu „Plan namjene površina i objekata“ na UP1 i UP2 su predviđeni:

-Objekat hotela, objekti u kompleksu hotela, vodene površine, zelene površine, park šume, saobraćajnice, pješačke staze, popločane površine.

Prostorni koncept

U skladu sa usvojenim principima i ciljevima model bazira na rješenju koje ukupan prostor UP-a lokaliteta hotela “Galeb” tretira u urbanističko projektantskom smislu kao značajan dio gradskog tkiva Ulcinja, na margini školjke Male plaže i istovremeno dio velikog pojasa kompleksa pinjeških padina.

Uz ovakav generalni tretman koji je u vezi sa odrednicama planova višeg reda, primjenjeni prostorni model respektuje ograničenja lokaliteta i kontaktne zone i na bazama starog rješenja koje je rađeno u prethodnom koraku kroz studiju lokacije za investitora iz Dubrovnika, primjenjujući nove elemente arhitektonike – strukture gabarita koji su primjereni potrebama programa i koji počvaju na modernim provjerenim načelima racionalnosti gradnje i zahtjevnosti koje imaju objekti ovako visoke kategorije obezbjeđuje konačnu viziju objekta hotela.

Kompleks hotela “Galeb” koji zahvata zonu starog hotela i nalazi se u zoni katastarske parcele iznad puta ca 20.000 m², i parcela ispod puta još tolike površine u pojasu Morskog dobra, zadovoljava potrebe velikih kapaciteta ca 700 ležaja, preko 300 smještajnih jedinica različitih struktura, kao osnove programa, uz to ima veliki broj ostalih sadržaja. Dato u tabelarnom prilogu i ima ulogu oslanjajući se na tradicije prethodnih vremena ovog objekta da podigne ugled ulcinjskog turizma kroz nekoliko afirmisanih programskih odrednica :

atraktivnost lokaliteta adekvatno vrednovana i obogaćena novim sadržajima za maksimalni nivo turističko uigostiteljskih usluga.

Dopadljiva i racionalna arhitektura koja uvažava principe dobre funkcije u prvom redu u skladu sa datim programom, kreativnost u duhu mjesta, prepoznatljivu likovnost i autentičnost objekta kao “kuće znaka”, prepoznatljivog gradskog repera.

Fizička struktura novog objekta, arhitektonika i organizacija rješenja, u prvom redu bazira na zadovoljenju dobre funkcije, bogastvu sadržaja, dobre organizacije saobraćaja vodeći računa o ukupnom likovnom utisku i panoramskoj liniji u formiranju slike ambijenta prepoznajući savremena dostignuća u načinu gradnje i izboru materijala.

Značajno je i važno kvalitetno parterno uređenje, a naročito u djelovima koji su vezani za glavne komunikacije u konatktu sa hotelom i drugim vanjskim sadržajima.

Karakteristiku ukupnog izgleda objekta preporučuje dobra uklopljenost u topografsku strukturu terena sa razdvajanjima dvije osnovne gabaritske mase koje formiraju glavnu liniju povezivanja funkcionisanja sadržaja po horizontali

	<p>i vertikalni, i volumena masa hotela, centralna recepcija koja na sebe veže oba krila hotela i vertikalne smještajnih kapaciteta.</p> <p>Naglašene vizure i svih značajnih pozicija prostora objekta ostvarene su kroz orijentaciju smještajnih kapaciteta sa vizurama prema moru kao jednim od prioriteta u kvalitetu boravka i korišćenja hotela.</p> <p>Dva vertikalna trakta smještajnih jedinica vezanih za čvorište recepcije hola spratnosti P+8 odnosno P+4 iznad usvojene kote +0.00 koja je u nivou gornjeg puta i 3-4 etaže ispod te kote sa naglašenom stepenastom profilacijom koja vizuelno prati liniju pada terena, izlaze iz razvučene horizontalne mase paralelne sa izohipsama i glavnim sadržajima apartmana visoke kategorije jednostrano orijentisani prema moru.</p> <p>U donjim poluukopanim etažama smješteni su sadržaji kongresnih hala, velnesa, zatvorenih bazena, i svojim zelenim terasama u potpunosti se vežu sa terenom i formiraju – podržavaju na neki način nove vještačke izohipse u terenu.</p> <p>Tu su i sadržaji modernog akva-parka koji čitav ovaj prostor obogaćuju i daju im atraktivan izgled.</p> <p>Pored toga na prostoru ispod puta projektovani su objekti otvorenih bazena, taverni, kafeterija, do marine sa jahting klubom i prirodnom plažom .</p> <p>Linija šetališta puta je obogaćena sadržajima specijalizovanih radnji malih trgovačkih i drugih usluga i takođe je ukopana u teren.</p> <p>Predmetni objekat hotela projektovati u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018).</p>
2.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Osnovu za izradu plana parcelacije čine podaci iz saobraćajnog rješenja. Za svaki objekat ili grupu objekata koji čine cjelinu po namjeni ili korisniku data je granica urbanističke parcele.</p> <p>Urbanistička parcela UP1 se sastoji od djelova kat.parcela br.3524,3523 i 3618KO Ulcinj a urbanistička parcela UP2 se sastoji od kat.parcele br.3564 KO Ulcinj i dijelova kat.parcela br.3563,3561,3562,3560,3565/2 i 3565/1 KO Ulcinj u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“ u Ulcinju (Sl.list Crne Gore –opštinski propisi br.40/12)</p>
2.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Regulacija i nivelacija</p> <p>Regulacija plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.</p> <p>Urbanističke parcele su definisane grafički i koordinatama. Gabariti objekata su osnovnim formama iz kojih se mogu izvaditi i drugi oblici uz poštovanje građevinske linije prema magistrali servisnoj ulici i programskih pokazatelja koji su dati u tabeli.</p> <p>Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena izvedenih saobraćajnica prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa.</p>

	<p>Predloženim nivelacionim planom postignuti nagibi saobraćajnih površina dovoljni su za odvodjenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recepijenta.</p> <p>Kote prizemlja objekata su određene na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je vodjeno računa da se oborinske vode razlivaju od objekata prema okolnim ulicama.</p> <p>Kote date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote terena prikazane na geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Izradom glavnog projekta saobraćajnica i detaljnim snimanjem terena moguće su manje korekcije kota iz nivelacionog plana.</p> <p><u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u></p> <p>Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18),</p> <p>Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18).</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore „ 044/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
3.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <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> <p>Zaštita od zemljotresa</p> <p>Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikrosezmicke rejonizacije predstavljati će osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.</p> <p>Protivpožarna zaštita</p> <p>Fizička struktura ima jasno određene cjeline sa slobodnim međuprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, što obezbjeđuje osnovni nivo zaštite od prenošenju požara u kompleksu.</p>

Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, što obezbjeđuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju.

Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređjaji) upotpuniće se sistem i mjere protivopzarne zaštite.

-Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

-Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18), 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 .

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);

- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);

-Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. 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 („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja I upotrebe („Sl.list RCG“, br.54/01),

-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Uslovi zaštite

Intencijama GUP-a, zaštita životne sredine Ucinja zauzima značajno mjesto. Mjere koje su ovim dokumentima predviđene odnose se prvenstveno na očuvanje postojećih uslova.

Osnovne mjere zaštite obezbjeđene su kroz urbanističko planiranje grada, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite bili su : vrednovanje i izbor zemljišta, organizacija i razmještanje gradskih funkcija, kao i koncepcija razvoja i postavljanja glavnih gradskih infrastrukturnih zahvata.

Osnovni cilj planskog razvoja ovog područja treba uskladiti sa zdravom životnom sredinom. Problem zaštite područja zahvaćenog UP-om treba posmatrati u okviru prostora grada i opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagadjivanje tla i aerzagadjivanje. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti :

- Zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za pročišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.).
- Zaštita tla od zagadjivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- Zaštitu vazduha od zagadjivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagadjuju vazduh).

Problema zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti, što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

Otuda program aktivnosti na zaštiti i unaprijeđenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog rasta zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svugdje prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i građana.

Opšti stavovi GUP-a odnose se i na prostor i strukturu predmetnog područja. Konkretni stavovi proizilaze iz sledećeg stanja :

- Ulcinjski region je područje sa prijatnim klimatskim uslovima isključujući nepovoljne zimske padavine i visoke temperaturne amplitude u ljetnjem periodu.

Otvorenost Ulcinja prema moru izložena je uticajima blage mediteranske klime. Izloženi problemi zaštite životne sredine na obradivanom prostoru rješavani su u procesu funkcionalno prostorno i programske postavke i daju dobre uslove za stvaranje zdravih uslova u funkcionisanju zone.

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

Planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava :

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

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

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

- U pogledu načina sprečavanja zagadjivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.

- Velikim brojem nadstrešnica, koje su važni sastavni dijelovi samih objekata, i uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi potrebnog zasjenčenja i zaštite od padavina.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl.list CG“, br. 73/10, 40/11, 59/11, 52/16); Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) i na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Suspenzija smeća i otpada

O smeću i otpadu se stara preduzeće za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima.

Evakuacija otpada vršitiće se na punktovima gdje će se preradjivati i reciklirati.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-3269/2 od 27.10.2022.godine

5. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Postojeće stanje

Ulcinj, najjužniji grad crnogorskog primorja, nekada slavan i moćan gusarski centar sa tradicijom starom vjekovima, najjužniji je grad Crnogorskog primorja. Izdignut na hridinama iznad otvorenog mora, okrenut je prema Otrantu.

Primorski region ima sva tipična obilježja mediteranskog prostora. Obalni pojas je razučan i u njemu se javljaju klifovi, zalivi, tala i prevlake koje su od posebnog značaja za turizam.

UP-om za lokalitet hotela "Galeb" obuhvaćena je površina od 4,25ha. Lokalitet hotela "Galeb" je pejzažno izrazito vrijedna površina. Naime, između stenovitih hrida i hotela nalaze se park-šuma (alohtona zajednica borova i čempresa). Prema Vegetacijskoj karti Crne Gore predmetna površina pripada zajednici Orno-Quaracetum ilicis- česminove šume i makija sa crnim jasenom. Geološku podlogu zajednice čine mezozojski krečnjaci i dolomiti, a tla su crvenice, posmeđene crvenice. Introdukcijom flornih elemenata, borova i čempresa, vršeno je pošumljavanje navedene površine. Međutim, i pored impozantnih stabala navedenih vrsta, površina je zapuštena. Naime, nakon zatvaranja hotela i prostor oko hotela je zapušten. Zahvat UP-a se graniči sa sjeverne strane ulicom Mirka Srzentića, a sa juga zonom Morskog dobra- Jadransko more.

Planirano stanje

UP-om predviđa se izgradnja novog hotelskog kompleksa. U okviru UP površina pod slobodnim zelenilom je 10.357m², a površina od 2.753 m² čini krovno zelenilo. Planom se predviđa:

-Sanacija, odnosno, umanjeње negativnih uticaja urbanog razvoja na predio, prostor UP-a, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne međusobne povezanosti.

-Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila.

-Funkcionalno zoniranje slobodnih površina.

-Usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom(kategorijom) slobodnih površina.

-Izborom adekvatnog biljnog materijala zadovoljiti biološke, estetske i funkcionalne kriterijume.

U okviru UP za lokalitet hotela Galeb, prepoznate su sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina. Njihova kategorizacija je izvršena po namjeni i načinu korišćenja.

I Zelene i slobodne površine ograničenog korišćenja

Zelene i slobodne površine hotelskog kompleksa -paterno zelenilo -krovno zelenilo -zelenilo sportskih terena-teniski teren

II Zelene i slobodne površine javnog korišćenja

Park šuma

Smjernice za uređenje zelenih površina

I Zelene i slobodne površine ograničenog korišćenja

Zelene površine hotelskog kompleksa predviđaju parterno uređenje i krovno ozelenjavanje.

Parterno uređenje planirano je na svim slobodnim površinama, na ulazu, oko objekta hotela i drugih hotelskih sadržaja(bazena, podesta, šetne staze i td) u površini od 1.843 m². Na šetnim stazama i pored saobraćajnica planirana je drvoredna sadnja.

- potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. U koliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela,
- koristiti egzote i reprezentativne visokodekorativne vrste,
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama,

- parternom sadnjom, cvjetnicama i perenama, naglasiti ulaze, a dozvoljene su i strožije geometrijske forme,
- uz staze i stepenice formirati parterne zasade,
- uz platoe i bazene koristiti soliterna stabla ili manje grupe drveća,
- za sadnju se mogu koristiti dekorativne saksije,
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata,
- horizontalne i vertikalne površine podzida ozelenjeti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvijećem, sukulentama i ukrasnim tjbunjem,
- postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcele,
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu,
- biljni materijal mora biti izrazito dekorativan, zdrav i rasadnički odnjegovan,
- za drveće (visoko i srednje) uslov je: minimalna visina od 3,5-4m obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm,
- za drveće u drvoredu, rastojanje između sadnica od 5-9m,
- sadne jame, za sadnju drveća na pločnicima i platoima min. 1,0x1,0m

zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm.

tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje,

projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje svih zelenih površina,

neophodno je predvidjeti održavanje navedene površine.

Krovno zelenilo podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terasa, iznad podzemnih garaža i td. Površina krova planirana za ozelenjavanje iznosi 2.753 m².

za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvode za površinske vode,

drenažni sloj u dubini od 10-15cm,

humusni sloj mora biti min. 35-40cm,

vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem,

koristiti egzote i reprezentativne visokodekorativne vrste iz roda palmi, juka, perene, agrume, šibljice, cvjetnice, tivicice, pokrivače tla i td.,

formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu ili vrstu *Dichondrea repens* tzv. trvnjak koji se ne kosi,

aplikacije na zelenim površinama mogu biti i od građevinskog materijala (šljunak, kamen, rizla, staklo i td.)

projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje zelenih površina.

Zelenilo sportskih terena-teniski teren- Površina na kojoj je planiran teniski teren nalazi se na terasi hotela.

Teren ograditi tičanim ogradama radi sprečavanja ometanja igre i posetioca hotela,

cijelim obodom hotela planirati tardinjere min. dim. 1,5x 0,8x 0,5m radi sadnje visoke tivicice,

tardinjere ili saksije mogu se postaviti i na podestima stepeništa kog ulaza na teren.

II Zelene i slobodne površine javnog korišćenja

Park šuma- U zahvatu UP za lokalitet hotela Galeb nalazi se 8.514 m² postojeće parkovske površine. Površina predviđena za ovu namjenu nalazi se na jugoistočnoj strani hotela, odnosno pojavljuje se kao tampon zona, zaštitno zelenilo između zone Morskog dobra i hotela. Drvoredna sadnja u park-šumi se predlaže kao dopuna, između već postojećih stabala i da pri tome predstavlja koniutet drvoredne sadnje iz zone partera.

površinu urediti parkovski, sa maksimalno očuvanjem i uklapanjem postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila i očuvanjem fizičke strukture prostora,

planirana sanacija prostora podrazumjeva ozelenjavanjem autohtonim (*Q. Ilex, Olea europea, Laurus nobilis, Arbutus unedo* i td) i introdukovanim (*Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sp.* i td) vrstama,

formiranje većih travnih površina na mjestima gdje postoji prirodna proreda ili se sanitarnom proredom postojeće vegetacije formirale nove slobodne površine,

- radovi u park šumi podrazumjevaju trasiranje protivpožarne saobraćajnice, staza-šetalište, prostore za odmor i pasivnu rekreaciju, postavljanje vrtno opreme, nastrešnice, a sve od prirodnih materijala,
- determinisati pejzažne terase kao vidikovce na mjestima izvanrednih panoramskih vizura, odnosno punktove,
- oplemeniti prostor unosenjem dekorativnih vrsta, naročito cvjetnica (šiblje i drveće),
- za drveće koje se sadi u sklopu park-šume, ali ne i u drvoredu, uslov je: minimalna visina od 2,5-3m obim stabla, na visini od 1m, min. od 12-15cm,
- za drveće u drvoredu uslov je da: min. visina drvoredne sadnice 3,5-4m, obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm,

min. visina stabla do krošnje, bez grana, 2,2 -2,5m,

- rastojanje između drvorednih sadnica od 5-9m,
- potrebno je uvesti raznolike visinske i koloritne forme u vidu pejzažnih grupa koje će raščlaniti i oblikovati siluetu prostora,
- kod planiranja novih zasada potrebno je ostvariti i proporciju, jedinstvo i harmoniju sa postojećom vegetacijom.zadržati svu postojeću vrijednu vegetaciju a obavezno izvršiti pejzažnu taksaciju,
- Prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, odnosno, prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo,
- pored sanacije i valorizacije prostora neophodno je predvidjeti održavanje navedene površine i zaštitu od požara.

PREDLOG BILJNIH VRSTA ZA OZELENJAVANJE

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

-Drveće-

Cedrus sp. ,Cupressus sp.,Taxus baccata, Acacia sp.,Quercus ilex, Quercus pubescens, Ligustrum japonica,Magnolia sp.,Pinus sp.,Olea europea Laurus nobilis ,Cinnamomum camphora,Eucaliptus sp.Cercis siliquastrum,Ceratonium siliqa, Lagerstremia indica, Albizia julibrisin, Agrumi, Lagerstroemia indica, Eucaliptus sp. i td.

-Palme-

Chamaerops humilis,Chamaerops excelsa,Cycas sp.Phenix sp.Washingtonia sp.

Agava sp.,Yucca sp, Cordylina sp., Dasyilirion sp.,Butia sp.i td.

-Šiblje-

Callistemon sp,Pittosporum sp.,Photinia sp.,Feioja selloviana,Camelia japonica

Prunus laurocerassus,Punica granatum,Lagerstroemia indica,Myrtus comunis, succulenti, Genista sp., Spartium junceum, Hydrangea hortensis, Jasminum nudiflorum, Buxus sp., Viburnum sp., Teucrium fruticans i td.

-Penjačice-

	<p>Bougainvillea sp., Hedera sp., Wisteria sp., Clematis sp., Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, Tecoma sp. i td.</p> <p>-Perene-</p> <p>Canna indica, Cineraria maritima, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus, Agapanthus africanus i td.</p>
6.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p>
7.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju 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“ broj 48/13 i 44/15).</p>
8.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>-</p>
9.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>-</p>
10	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16.); Akt 08-7194/3 od 24.10.2022.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo Upravi za vode je uredno dostavljen a na isti nije odgovoreno u zakonom propisanom roku</p>
11	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>- Preporuke za realizaciju Tehničke konstante u UP-u kao rezultat Programskog zadatka, stavova, ciljeva i programa definišu prostor kroz sve komponente razvoja za određeni planski period. Potrebno je u skladu sa utvrdjenim okvirima razvoja prostora i programa izgradnje kroz postupak operacionalizacije definisati :</p>

- Sprovesti sva potrebna mjerenja i snimanja na terenu za zone koje se zele graditi radi azuriranja eventualno nastalih promjena u odnosu na raspoložive podloge i markiranje ostalih važnih podataka.
- Uraditi detaljne programe izgradnje i uređenja prostora, projekte uređenja, i to parcijalno prema veličini i dinamici zahvata koji se zeli realizovati.
- Izvršiti sve zakonske pripreme na pristupanju realizaciji plana, odnosno djelova prostornog plana.
- Pripremiti potrebnu tehničku dokumentaciju (predlog i izbor tipoloških primjera), troškove uređenja i drugo.

Dinamika realizacije je bitan faktor za realno planiranje prostora.
Ponovo potenciramo da se radi o poznatom investitoru i da su očekivane faze realizacije realni, a da će se postupak realizacije realne i da će se postupak realizacije sprovoditi u skladu sa zakonskim aktima.

12 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

12.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

POSTOJEĆE STANJE

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

Na području zahvata UP-a, u sklopu postojećeg objekta hotela „Galeb“ nalazi se TS 10/0,4kV 2x630kVA. Pomenuta TS je bila namijenjena samo za potrebe hotelskog kompleksa.

PLANIRANO STANJE

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

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

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

Vrsno opterećenje Pv(W)	Vrsno opterećenje Pv(YA)	Postojeće TS 10/0,4 kV (kVA)	Planirane TS 10/0,4 kV (kVA)	Stepen opterećenja
2347811	2471380	2x630	2x630 2x630	0,98

Tabela 8. Planirano stanje

TRANSFORMATORSKE STANICE 10/0,4 kV

Polazeći od prethodnih činjenica predlaže se izgradnja novih TS, prema podacima planiranog stanja datim u Tabeli 8. Lokacije budućih TS je predložena tako da ista ima pogodan raspored u cilju što kvalitetnijeg snabdijevanja potrošača. Planirana je izgradnja slijedećih trafo-stanica:

- trafo-stanica 2x630 kVA kom 2.

Detaljna specifikacija opreme, koju treba ugraditi u budućim TS, biće predmet posebne projektne dokumentacije.

Novoplanirane TS će se izgraditi kao slobodnostojeće montažno betonske. Objekti TS 10/0,4 kV će biti tako izvedeni da ispunjavaju sve uslove neposrednog isporučioaca i distribucije električne energije, odnosno nadležne ED.Ulcinj.

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

Akt broj 30-20-04-12789 od 09.11.2022.godine izdat od Crnogorskog elektrodistributivnog sistema

12.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

POSTOJEĆE STANJE

Vodovod

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

Fekalna kanalizacija

Na prostornom zahvatu – lokalitet hotela « Galeb », prema izvodu iz katastra pozemnih hidrotehničkih instalacija, značajno je napomenuti, postojeći

gravitacioni kolektor PVC DN 400 mm u postojećoj ulici Mirka Serzentića i ulici Steva Jakonovića sa pratećim objektom – prelivna komora sa grubom rešetkom i podmorskim ispustom PVC DN 400 mm , ukupne dužine L = 1300,0 m. Prepostavka je da gravitacioni cjevood zadovoljava potrebe korisnika cjelokupnog prostora , izmedju ostalog i planirane objekte lokaliteta hotela «Galeb». S obzirom da su planirani objekti – hoteli locirani iznad trase postojećeg kolektora , njihovo priključenje nema alternative.

Atmosferska kanalizacija.

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

PLANIRANO STANJE

Vodovod

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

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

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

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

$$Q_{uk} = Q_{korisn} + Q_{bas} = 7,70 + 4,00 = 11,70 \text{ l/s}$$

Planirano tehničko riješenje je distributivna mreža granastog tipa sa individualnim priključenjima na planirane objekte.

Cjevovodi su trasirane planiranim saobraćajnicama (pješačke staze , zelenilo) u predmetnom zahvatu.

Vrsta cijevnog materijala , u sledećoj razradi tehničke dokumentacije, odredit će se prema uslovima lokalnog Javnog Komunalnog Preduzeća.

Fekalna kanalizacija

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

Odabrane kanalske trase cjevovoda su isključivo postojeće i planirane saobraćajnice. Na predmetnom prostoru postoji gradska kanalizaciona mreža , priključenje planiranih objekata je predviđeno na kanalizacionu mrežu koju treba definisati planskom dokumentacijom.

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

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

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

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

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

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

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

Atmosferska kanalizacija

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

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

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

Prilikom projektovanja potrebno je pridržavati se uslova nadležnog organa.

Akt – Tehničko mišljenje Br/Nr3-111 od 17.11.2022.godine izdat od DOO"Vodovod i Kanalizacija"-Ulcinj

12.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

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

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

Prilikom projektovanja potrebno je pridržavati se uslova nadležnog organa.

Rješenje Br./Nr 06-082/22-276/2 od 14.10.2022.godine izdato od Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj

12.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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>Takođe koristiti sledeće:</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.
13.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p> <p>Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;</p>
14	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

PROGRAMSKI POKAZATELJI UP-a za lokalitet HOTEL "GALEB"

URBANISTIČKA PARCELA 1 - UP1	površina (m ²)
Površina parcele UP1	23 795 m ²
Površina pod hotelom sa pratećim sadržajima i garažama	14 200 m ²
BRGP objekta hotela (sa pratećim sadržajima)	41 220 m ²
BRGP zatvorenog garažnog prostora u svim objektima	6 580 m ²
BGRP poslovnog prostora uz ulicu	860 m ²
Sve ukupno – površina hotela *	45 505 m ²
Stepen zauzetosti	60 %
Indeks izgrađenosti	1.91

* površina garaža kao podzemnih etaža uzeti u obzir BRGP sa 60%

URBANISTIČKA PARCELA 1 - UP2	površina (m ²)
Površina parcele UP2	18 705 m ²
Površina pod objektima	790 m ²
BRGP svih objekata	1 430 m ²
Stepen zauzetosti	4 %
Indeks izgrađenosti	0.08

Hotel "Galeb" KOMPLETAN ZAHVAT	površina (m ²)
Površina katastarske parcele hotela	20 300 m ²
Površina kompleksa UP1 + UP2	42 500 m ²
Ukupna površina pod objektima	14 990 m ²
BRGP objekta hotela (sa pratećim sadržajima)	41 220 m ²
BRGP zatvorenog garažnog prostora u svim objektima*	6 580 m ²
BGRP poslovnog prostora uz ulicu	860 m ²
BGRP montažnih objekata na urb. parceli uz more	1 430 m ²
Sve ukupno – površina hotela i ostalih objekata	46 935 m ²
Stepen zauzetosti	35 %
Indeks izgrađenosti	1.10
Broj soba	360
Broj težaja / korisnika	763
Gušina korisnika/tunista po ha površine kompleksa	180 kor/ha
Broj parking mjesta u garaži	174
Broj parking mjesta na otvorenom	44
Sve ukupno parking mjesta	218

Planirane površine prema projektnom zadatku (neto)	
Površina prijemnog trakta	1.200 m ²
Površina hotelskih smestajnih sadržaja	14.000 m ²
Površine za ugostiteljstvo	5.200 m ²
Wellnes centar i sport i rekreacija	2.320 m ²
Poslovni prostor i kancelarije i servis	2.000 m ²
Kongresni centar	2.000 m ²
Casino i disko klub	2.600 m ²
Tehničke prostorije	2.400 m ²

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

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi, pa pored ostalog podrazumijeva :

Primjenu savremene tehnologije gradnje elemenata kao glavnog arhitektonskog i konstruktivnog sklopa u tehnologiji montaže i polumontaže.

Primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja.

Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elmenata - zidovi ispune odnosno konstrukcije sa fino obradjenim fasadnim platnima.

Primjena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda.

Oblikovanje prostora

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Insistiraće se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Potrebno je istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obeljetja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada :

- obrada zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),

- obrada kolovoznih površina,

- utilitaristička obrada trotoara,

- posebna obrada pješakih koridora (bojeni beton, ferd-beton, keramičke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,

- urbani dizajn, oprema i djela primjenjene umjetnosti

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone.

Pored ovog postupka koji podrazumijeva djelimilnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenta pri formiranju novih kapaciteta neophodno je obezbijediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja i stvaranja identiteta djelova kompleksa.

Umjetnicki oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledecih grupa :

a) Predmeti urbane opreme u prostoru kao sto su :

- klupe za sjedenje,

- česme i fontane,

- kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjettljenja,

- korpe za otpatke,

- nadstrešnice za autobuske stanice,

- kiosci,

- oprema parkovskih terena itd.


b) Umjetnička djela kao sto su skulpture u slobodnom prostoru, slobodnim i zelenim prostorima oko javnih objekata.

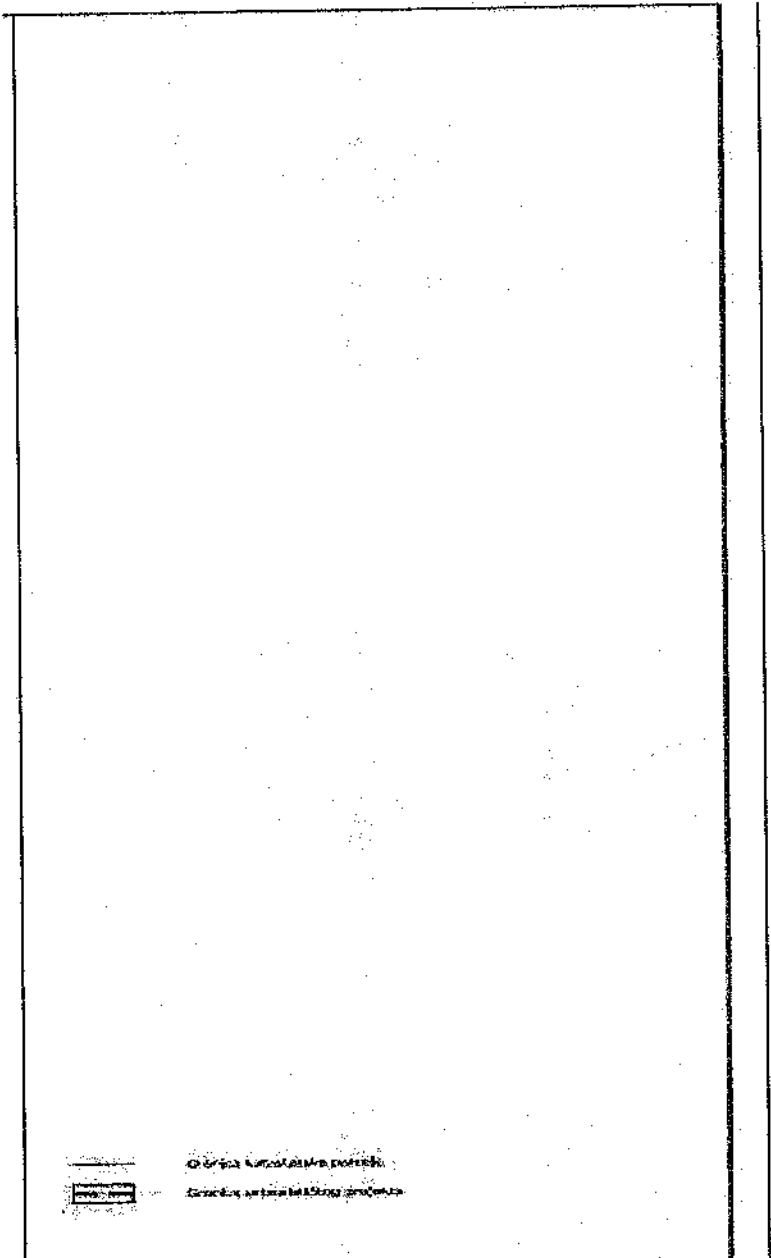
Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski uskladjeni sa obikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono- tehničke dokumentacije, a ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije vec da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti


Poboljšanje energetske efikasnosti objekata raditi prema Zakonu o energetskej efikasnosti, „Sl. list Crne Gore“, br. 29/10.

Kod gradnje novog objekta važno je već u fazi idejnog projektovanja u saradnji s projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetan i optimalan energetski efikasan objekt:

		<ul style="list-style-type: none"> • analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; • primijeniti visok nivo toplotne izolacije cijelog spoljnog omotača zgrade (fasade zgrade); • iskoristiti toplotne efekte od sunca i zaštititi se od prekomjernog osunčanja; • iskoristiti energetske efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije, uz kombinovanje sa obnovljivim izvorima energije.
DOSTAVLJENO:		
<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a 		
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:		
Nataša Đuknić		<i>Nataša Đuknić</i>
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:		Branka Nikić
M.P.		<p>potpis ovlaštenog službenog lica</p> 
PRILOZI		
<p>Grafički prilozi iz planskog dokumenta Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom List nepokretnosti i kopija katastarskog plana Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</p>		<p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-3269/2 od 27.10.2022.godine Akt broj 30-20-04-12789 od 09.11.2022.godine izdat od Crnogorskog elektrodistributivnog sistema Akt – Tehničko mišljenje Br/Nr3-111 od 17.11.2022.godine izdat od DOO"Vodovod i Kanalizacija"-Ulcinj Rješenje Br./Nr 06-082/22-276/2 od 14.10.2022.godine izdato od Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj</p>



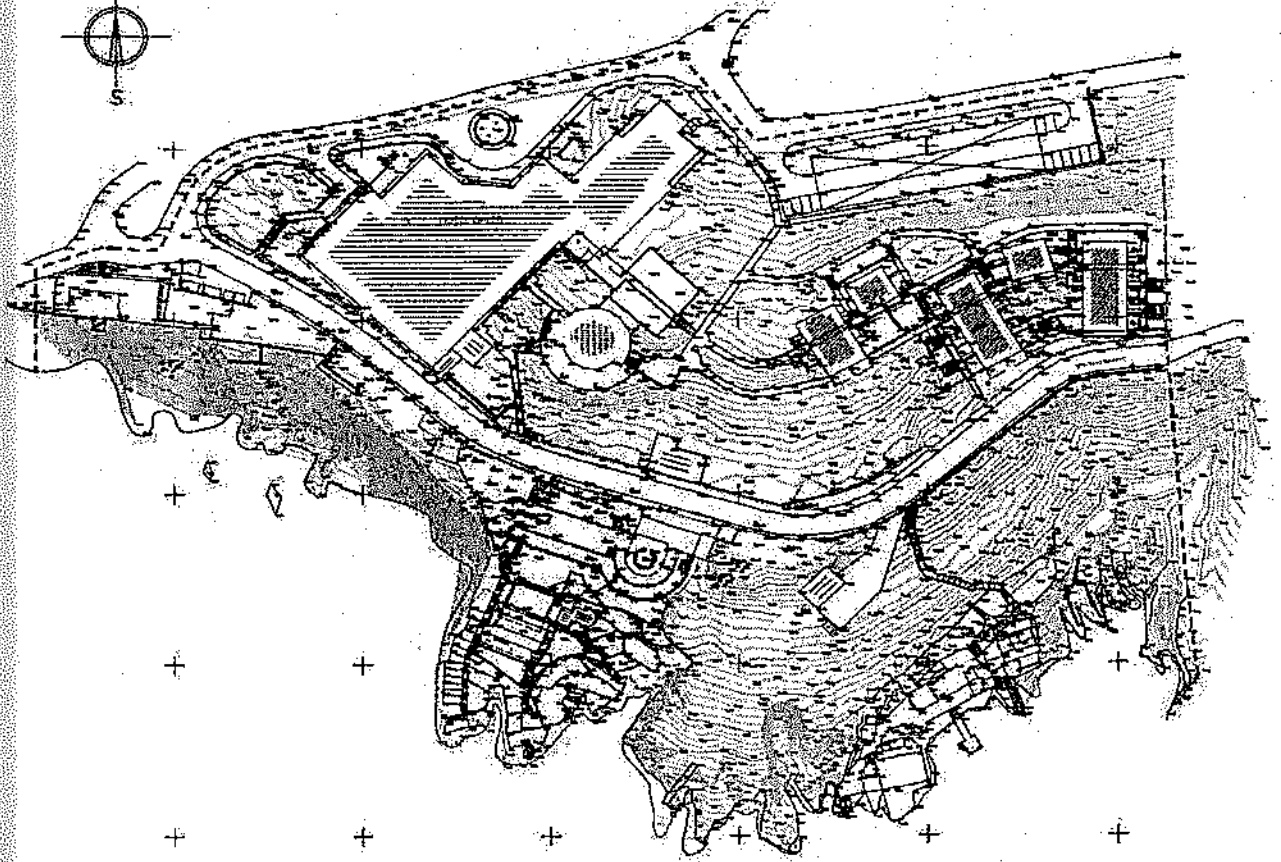
Q 6702 Kuvastatama pottebi
 Gendek arba maldog grometa

 INKOPLAN J. SIA. BALTINJUNO, BERNARKO, VILNIUS	KODAS: 0101 PAV. 0101010101	KODAS: 0101 PAV. 0101010101	KODAS: 0101 PAV. 0101010101
	KODAS: 0101 PAV. 0101010101	KODAS: 0101 PAV. 0101010101	KODAS: 0101 PAV. 0101010101
KODAS: 0101 PAV. 0101010101	KODAS: 0101 PAV. 0101010101	KODAS: 0101 PAV. 0101010101	KODAS: 0101 PAV. 0101010101
KODAS: 0101 PAV. 0101010101	KODAS: 0101 PAV. 0101010101	KODAS: 0101 PAV. 0101010101	KODAS: 0101 PAV. 0101010101










SITUACIJA TERENA


1000:1
1948
1:1000



LEGENDA:

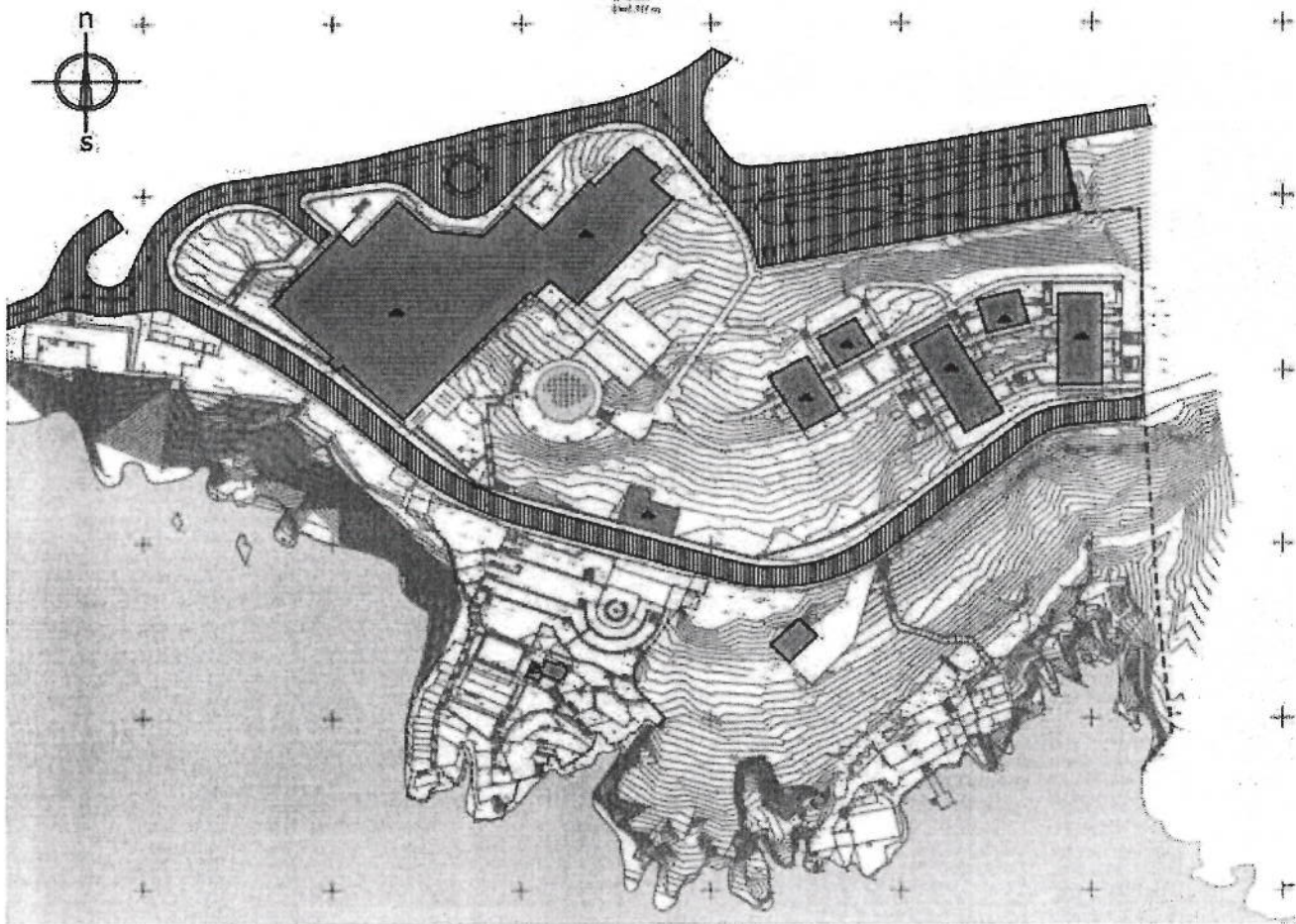
-  Struktur geoteknik yang ada
-  Batas-batas kondisi
-  Struktur Limas sendiri
-  Struktur lain
-  Struktur yang sudah selesai - perantara
-  Struktur yang sedang dibangun
-  Struktur lain
-  Struktur yang ada

NAMA, RUMAH	Luas (m ²)	%
rumah	1.10	10%
rumah di bagian belakang rumah	1.10	10%
rumah di bagian depan	1.10	10%
rumah-rumahan lainnya	1.10	10%
rumah-rumahan yang ada	1.10	10%
rumah-rumahan yang ada	1.10	10%

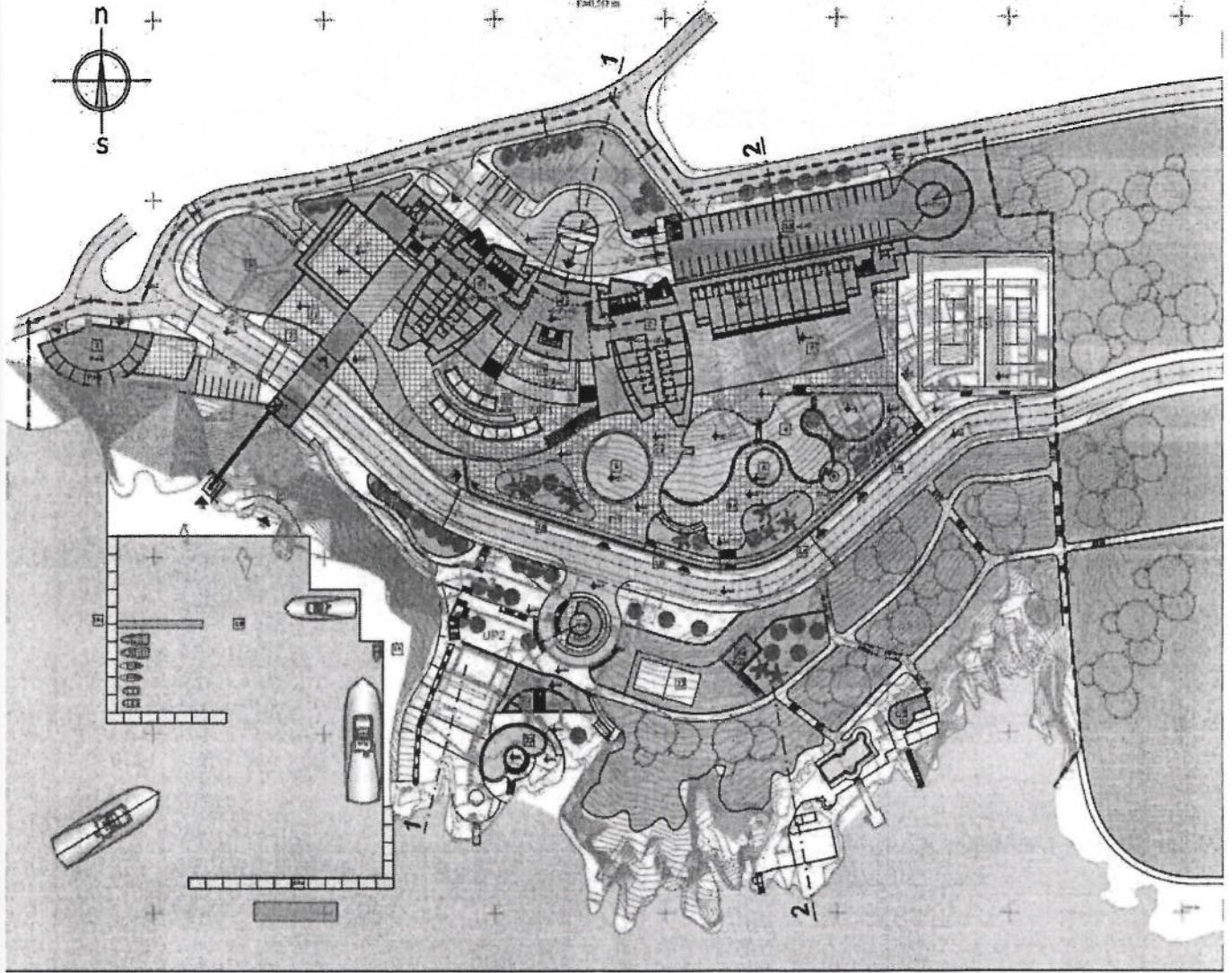
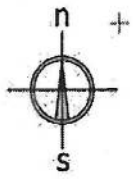
 <p>THEOPLAN Sistem Informasi Geospasial</p>	<p>Alamat: Jl. Raya ...</p>	<p>Telepon: ...</p>
	<p>Website: ...</p>	<p>... ..</p>
<p>... ..</p>	<p>... ..</p>	<p>... ..</p>
<p>... ..</p>	<p>... ..</p>	<p>... ..</p>



STRAČIJA TERENA
HOTEL "GARDEN"
1964-1970
1:4000




STRAVAJA TERENA
HOTEL "GARDU"
Dizajnirao
Prof. Stjepan

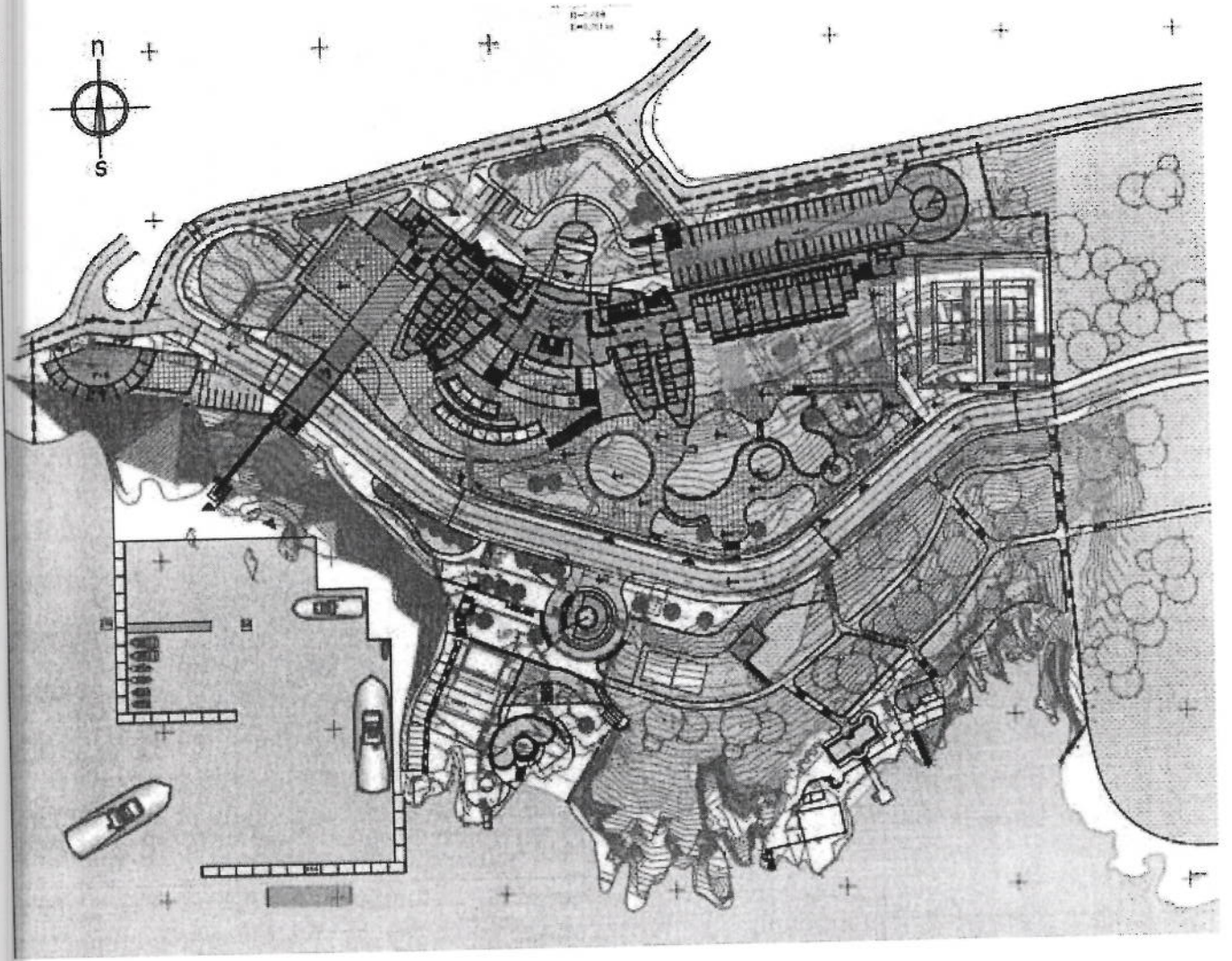


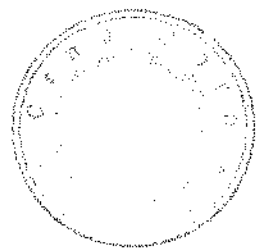
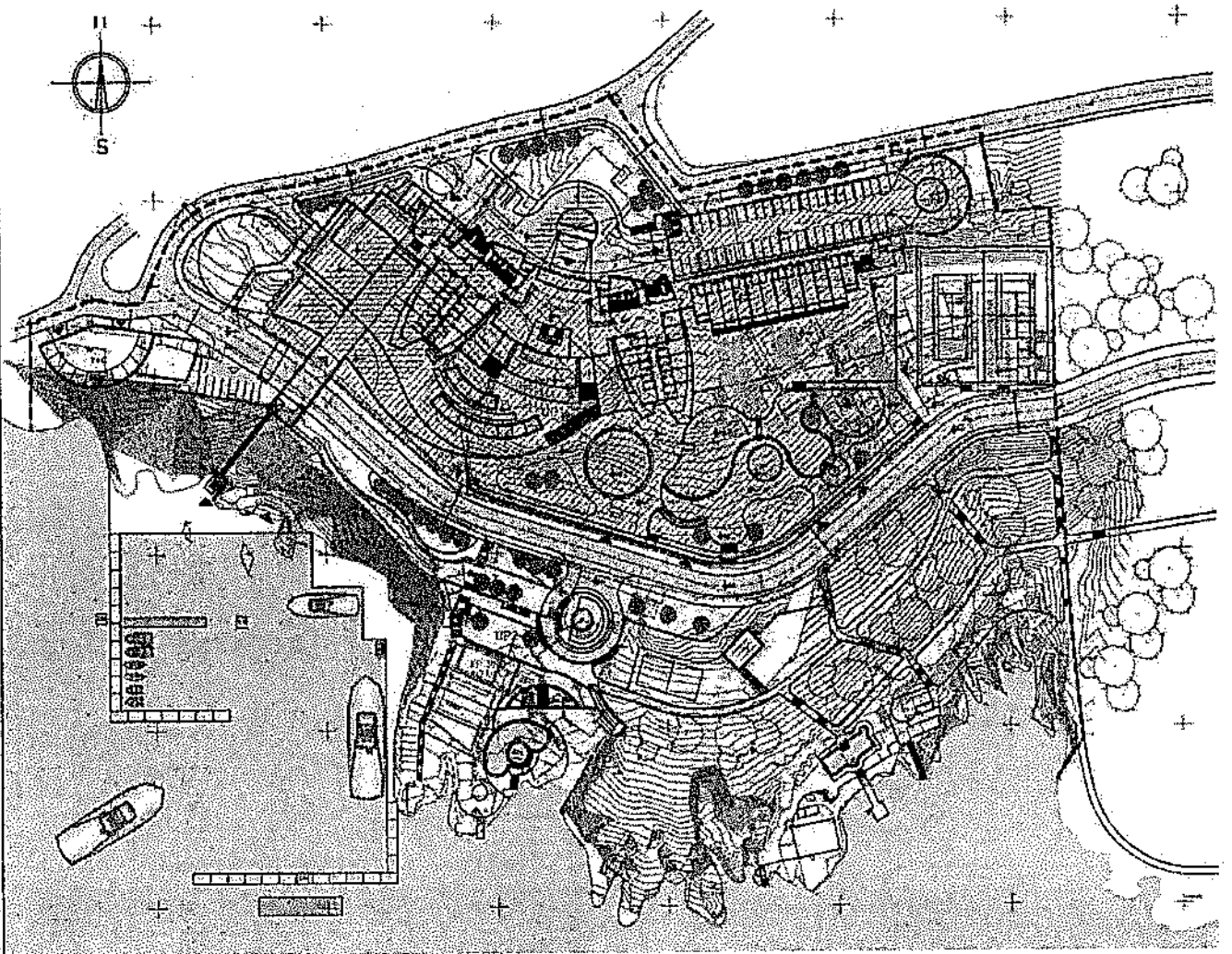
LEGENDA:

-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata
-  Simbol za izdavanje projekata

 <p>INKOPLAN D.O.O. za projektovanje, inženjering, arhitekturu</p>	<p>Ime i prezime:</p>	<p>Broj projekta:</p>
	<p>Adresa:</p>	<p>Broj lista:</p>
<p>Ime i prezime:</p>	<p>Adresa:</p>	<p>Broj lista:</p>
<p>Ime i prezime:</p>	<p>Adresa:</p>	<p>Broj lista:</p>
<p>Ime i prezime:</p>	<p>Adresa:</p>	<p>Broj lista:</p>







LEGENDA:

- Garis batas wilayah provinsi
- Kecamatan
- Desa/kelurahan
- Perumahan penduduk, bangunan permanen, apartemen, rumah
- Perumahan sementara
- Jalan (jalan tol, jalan umum, jalan)
- Perairan
- Kawasan industri
- Kawasan pertambangan
- Kawasan perikanan
- Kawasan perkebunan
- Kawasan perikanan
- Kawasan perikanan
- Kawasan perikanan
- Kawasan perikanan

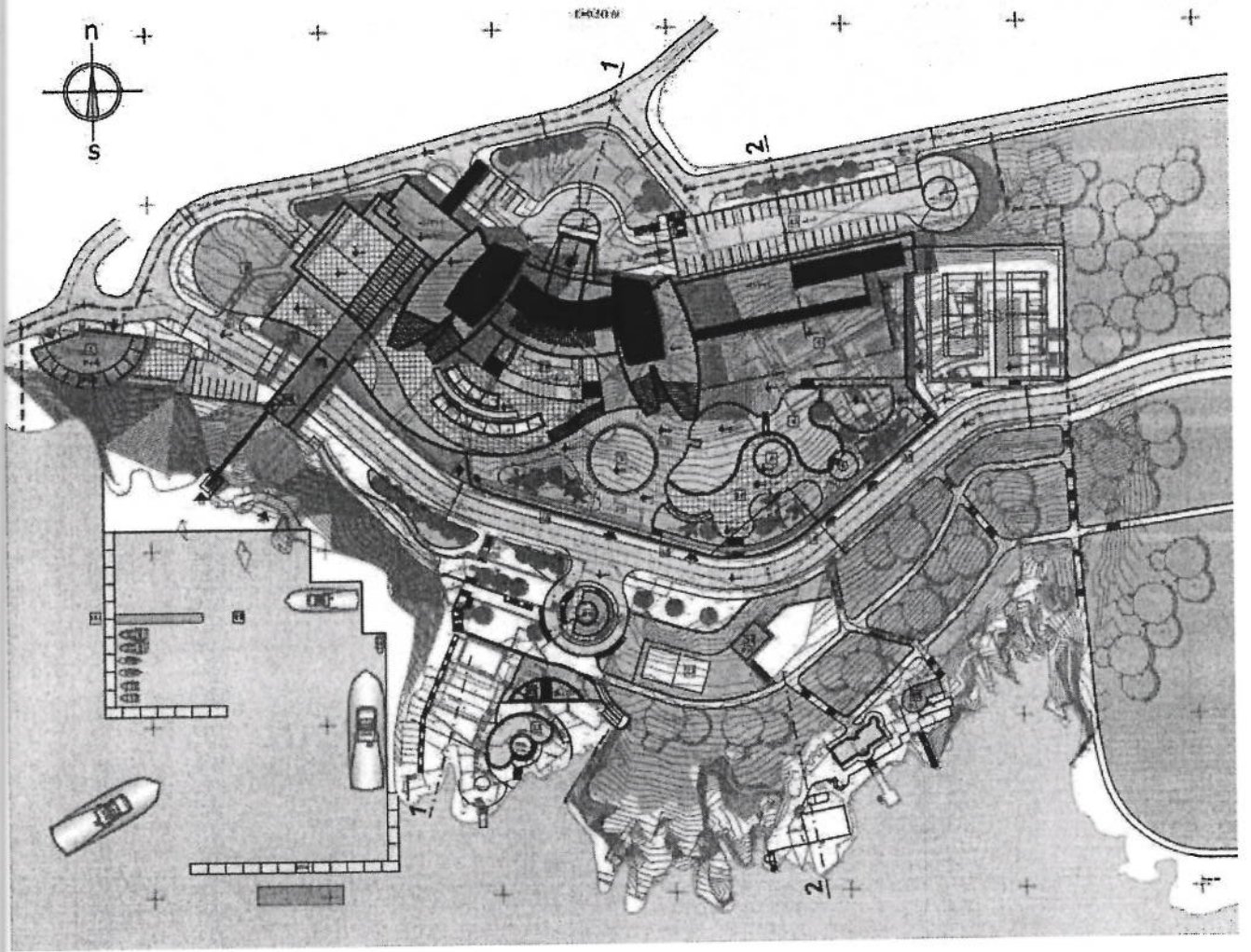
- Kawasan industri
 - 16-1 Kawasan industri "Pusat"
 - 16-2 Kawasan industri "Sekeloa"
 - 16-3 Kawasan industri "Lingkar"
 - 16-4 Kawasan industri "Lingkar"
 - 16-5 Kawasan industri "Lingkar"
- Kawasan industri
 - 17-1 Kawasan industri "Pusat"
 - 17-2 Kawasan industri "Sekeloa"
 - 17-3 Kawasan industri "Lingkar"
 - 17-4 Kawasan industri "Lingkar"
 - 17-5 Kawasan industri "Lingkar"

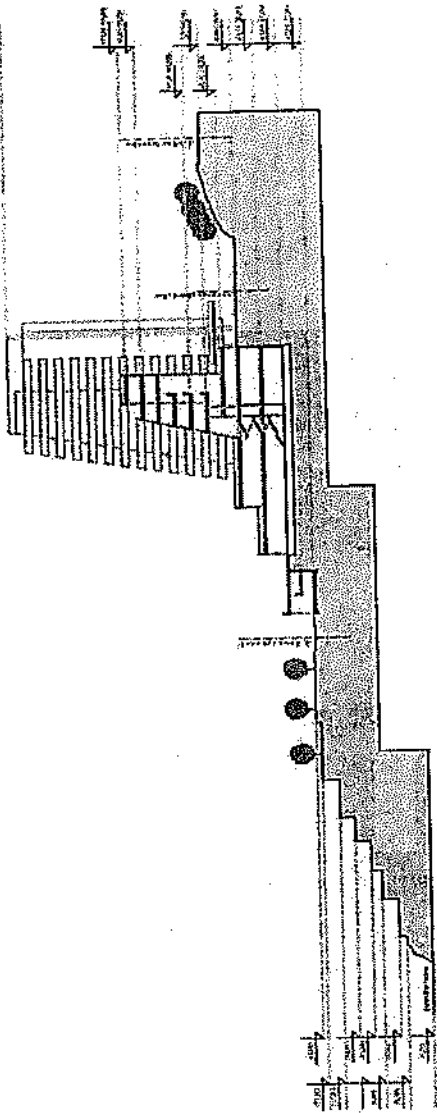
- Kawasan industri
 - 18-1 Kawasan industri "Pusat"
 - 18-2 Kawasan industri "Sekeloa"
 - 18-3 Kawasan industri "Lingkar"
 - 18-4 Kawasan industri "Lingkar"
 - 18-5 Kawasan industri "Lingkar"
- Kawasan industri
 - 19-1 Kawasan industri "Pusat"
 - 19-2 Kawasan industri "Sekeloa"
 - 19-3 Kawasan industri "Lingkar"
 - 19-4 Kawasan industri "Lingkar"
 - 19-5 Kawasan industri "Lingkar"

- PERAWAN DAN LAYANAN:**
- Perumahan "Pusat"
 - Perumahan "Sekeloa"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"
 - Perumahan "Lingkar"

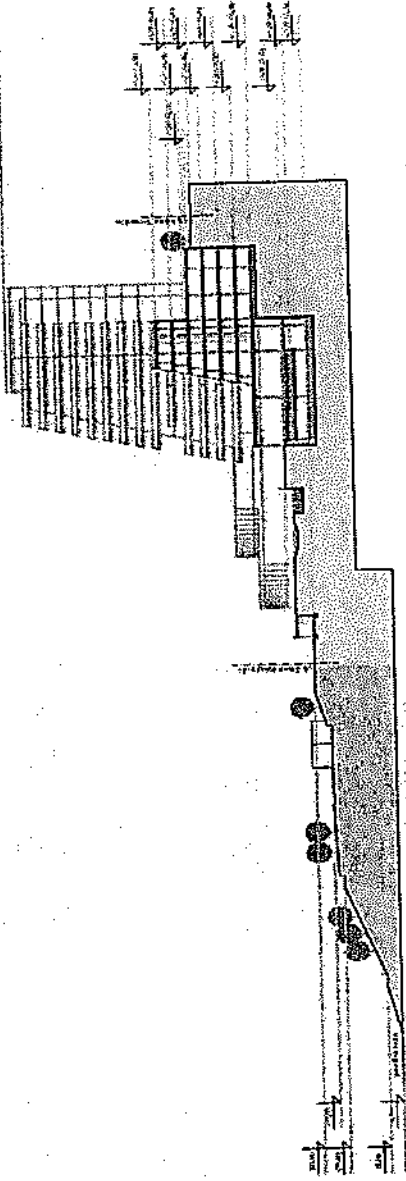


<p>PT KROPLAN KORPORASI PERUSAHAAN KROPLAN Jl. Raya Bogor - Jakarta</p>		No. 1000/1000/1000/1000 No. 1000/1000/1000/1000 No. 1000/1000/1000/1000	
No. 1000/1000/1000/1000 No. 1000/1000/1000/1000 No. 1000/1000/1000/1000		No. 1000/1000/1000/1000 No. 1000/1000/1000/1000 No. 1000/1000/1000/1000	
No. 1000/1000/1000/1000 No. 1000/1000/1000/1000 No. 1000/1000/1000/1000		No. 1000/1000/1000/1000 No. 1000/1000/1000/1000 No. 1000/1000/1000/1000	




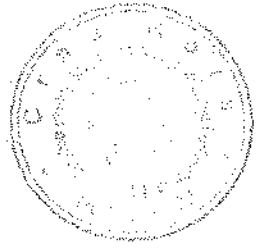


PRESEK 1-1



PRESEK 2-2




 JAKOPLAN Inženjerski biro		Datum: _____ Skala: _____
Naziv objekta: Projekat:		Izradio: _____ Datum: _____
Broj lista: _____ Ukupno lista: _____		Projeccija: _____ Datum: _____
Mesto: _____ Vrsta objekta: _____		Vrsta projekta: _____ Datum: _____







LEGENDA:













I ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

Zelenilo hotelskog kompleksa


-  Parketno zelenilo
-  Krovno zelenilo
-  Terenski teren

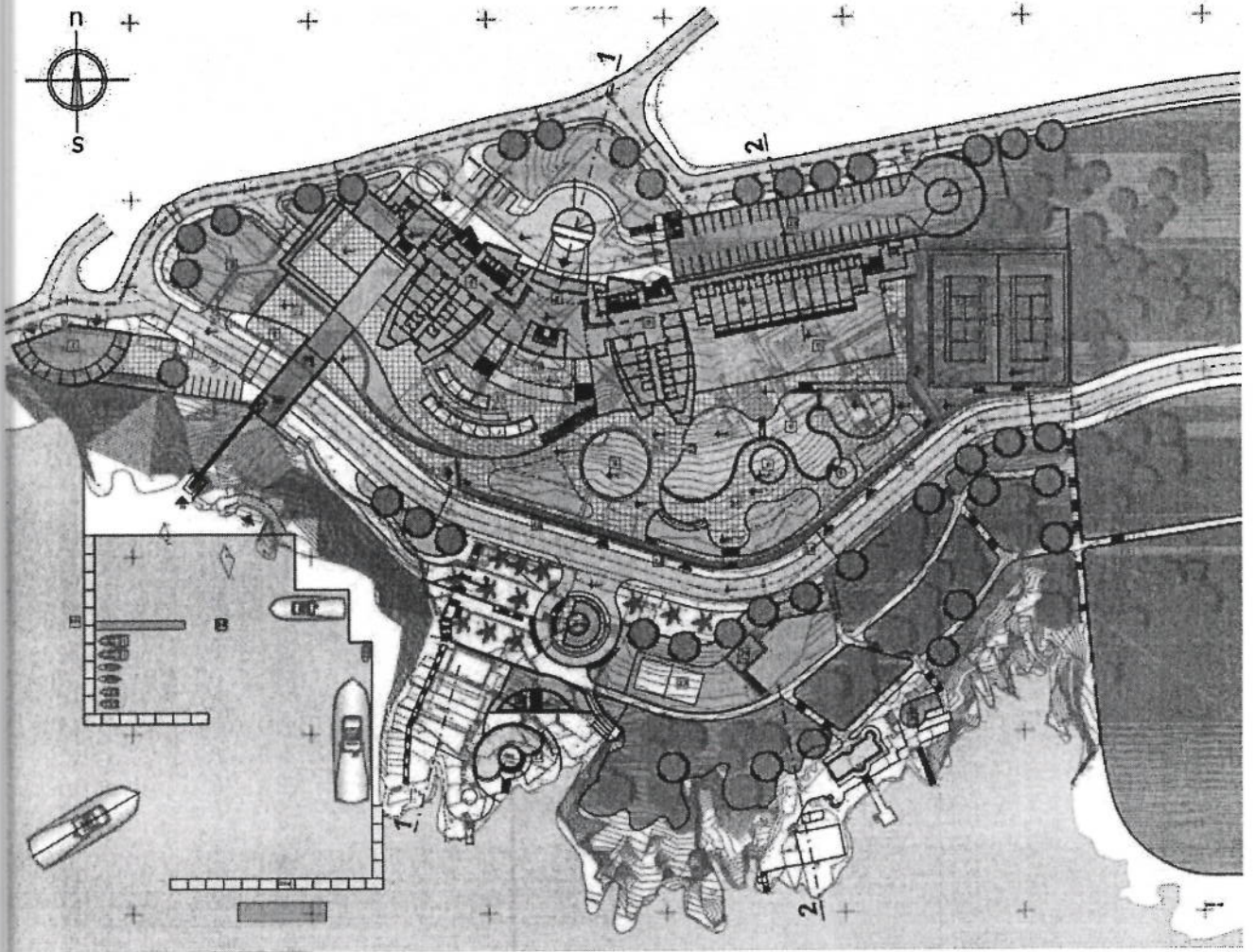
II ZELENILO JAVNOG KORIŠĆENJA

-  Park - žuma sa postojećim drvećem
-  Drveće
-  Palme
-  Šibici i žuce

-  Granica urbanističkog projekta
-  Samostajnica
-  Pešačka (servisna) saobraćajnica
-  Travnari, pešačke staze, slobodne površine, morska obala
-  Popločane površine
-  Vodne površine
-  Hotel "Galeb" (presečeno na kod glavnog ulaza -9.60 (35.90))
-  Objekti u kompleksu hotela
-  Katastarske parcele
-  Građevinska linija
-  Građevinska linija podzemnih staza
-  Građevinska linija nadzemnih staza



 <p>INKOPLAN d.o.o. za inženjering, konsalting, planiranje</p>	Ime objekta: SKUPŠTINA DRŽAVNE ULOGU		Broj upisa: _____
	Datum: januar 2012.		
Izradio: INKOPLAN Naloga: Državna Uloga	Datum: _____	Naloga: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA LEVALITET HOTELA "GALEB" - BUCINI	
Naloga: Državna Uloga	Datum: _____	Izradio: UP	
Naloga: UP	Datum: _____	Izradio: PG IZAZNA ARHITEKTURA	
Naloga: PG IZAZNA ARHITEKTURA	Datum: _____	Broj upisa: KATEGORIZACIJA ZELENILN POVRŠINA	Broj upisa: 1:2000 LIST: 7

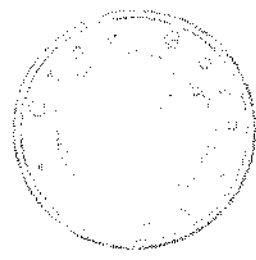


LEGENDA

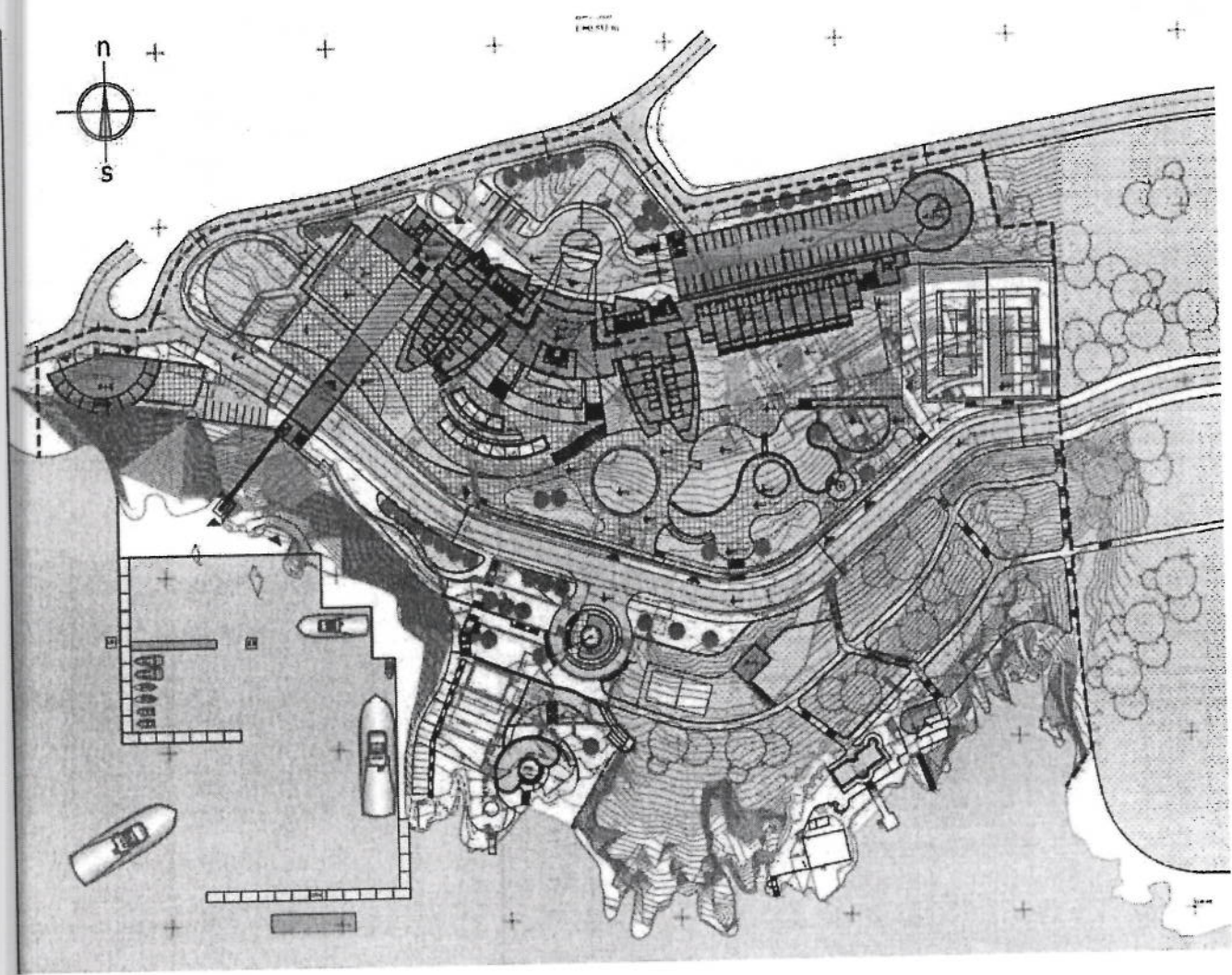
— 4001 10000
 — 10000000

- Objek di lapangan
- 101 - data koordinat "Persegiempat"
- 102 - data koordinat "Segitiga" (terhadap sumbu)
- 103 - data koordinat "Segitiga"
- 104 - data koordinat "Segitiga"
- 105 - data koordinat "Segitiga"
- 106 - data koordinat "Segitiga"
- 107 - data koordinat "Segitiga"
- 108 - data koordinat "Segitiga"
- 109 - data koordinat "Segitiga"
- 110 - data koordinat "Segitiga"
- 111 - data koordinat "Segitiga"
- 112 - data koordinat "Segitiga"
- 113 - data koordinat "Segitiga"
- 114 - data koordinat "Segitiga"
- 115 - data koordinat "Segitiga"
- 116 - data koordinat "Segitiga"
- 117 - data koordinat "Segitiga"
- 118 - data koordinat "Segitiga"
- 119 - data koordinat "Segitiga"
- 120 - data koordinat "Segitiga"

- Simbol**
- 1 - Objek di lapangan
 - 2 - Objek di lapangan
 - 3 - Objek di lapangan
 - 4 - Objek di lapangan
 - 5 - Objek di lapangan
 - 6 - Objek di lapangan
 - 7 - Objek di lapangan
 - 8 - Objek di lapangan
 - 9 - Objek di lapangan
 - 10 - Objek di lapangan
 - 11 - Objek di lapangan
 - 12 - Objek di lapangan
 - 13 - Objek di lapangan
 - 14 - Objek di lapangan
 - 15 - Objek di lapangan
 - 16 - Objek di lapangan
 - 17 - Objek di lapangan
 - 18 - Objek di lapangan
 - 19 - Objek di lapangan
 - 20 - Objek di lapangan
 - 21 - Objek di lapangan
 - 22 - Objek di lapangan
 - 23 - Objek di lapangan
 - 24 - Objek di lapangan
 - 25 - Objek di lapangan
 - 26 - Objek di lapangan
 - 27 - Objek di lapangan
 - 28 - Objek di lapangan
 - 29 - Objek di lapangan
 - 30 - Objek di lapangan
 - 31 - Objek di lapangan
 - 32 - Objek di lapangan
 - 33 - Objek di lapangan
 - 34 - Objek di lapangan
 - 35 - Objek di lapangan
 - 36 - Objek di lapangan
 - 37 - Objek di lapangan
 - 38 - Objek di lapangan
 - 39 - Objek di lapangan
 - 40 - Objek di lapangan
 - 41 - Objek di lapangan
 - 42 - Objek di lapangan
 - 43 - Objek di lapangan
 - 44 - Objek di lapangan
 - 45 - Objek di lapangan
 - 46 - Objek di lapangan
 - 47 - Objek di lapangan
 - 48 - Objek di lapangan
 - 49 - Objek di lapangan
 - 50 - Objek di lapangan



<p>PT. KOPLAN PT. KOPLAN (PERS) Tbk. PT. KOPLAN (PERS) Tbk.</p>	No. Dokumen: KOPLAN/001/2017 No. Revisi: 01	Tanggal: 10/01/2017 Lokasi: ...
	Nama Proyek: ... Nama Objek: ...	Nama Perusahaan: ... Alamat: ...
Nama: ... Jabatan: ...	Nama: ... Jabatan: ...	Nama: ... Jabatan: ...



LEGENDA:

- Ok n Tk okno
- KROS - kablovski stojač i razdjelnik
- Izvod za unutrašnju montažu
- IPS - istureni pretplatnički stepen

Tk kanalizacija



Masa u obliku:

- M1 - masa u obliku "Dokumenta"
- M2 - masa u obliku "Programirani sistem"
- M3 - masa u obliku "Programirani sistem"
- M4 - masa u obliku "Programirani sistem"
- M5 - masa u obliku "Programirani sistem"
- M6 - masa u obliku "Programirani sistem"
- M7 - masa u obliku "Programirani sistem"
- M8 - masa u obliku "Programirani sistem"



Masa u garadu / parking:

- M9 - masa u garadu / parking "Programirani sistem"
- M10 - masa u garadu / parking "Programirani sistem"
- M11 - masa u garadu / parking "Programirani sistem"
- M12 - masa u garadu / parking "Programirani sistem"
- M13 - masa u garadu / parking "Programirani sistem"
- M14 - masa u garadu / parking "Programirani sistem"
- M15 - masa u garadu / parking "Programirani sistem"
- M16 - masa u garadu / parking "Programirani sistem"



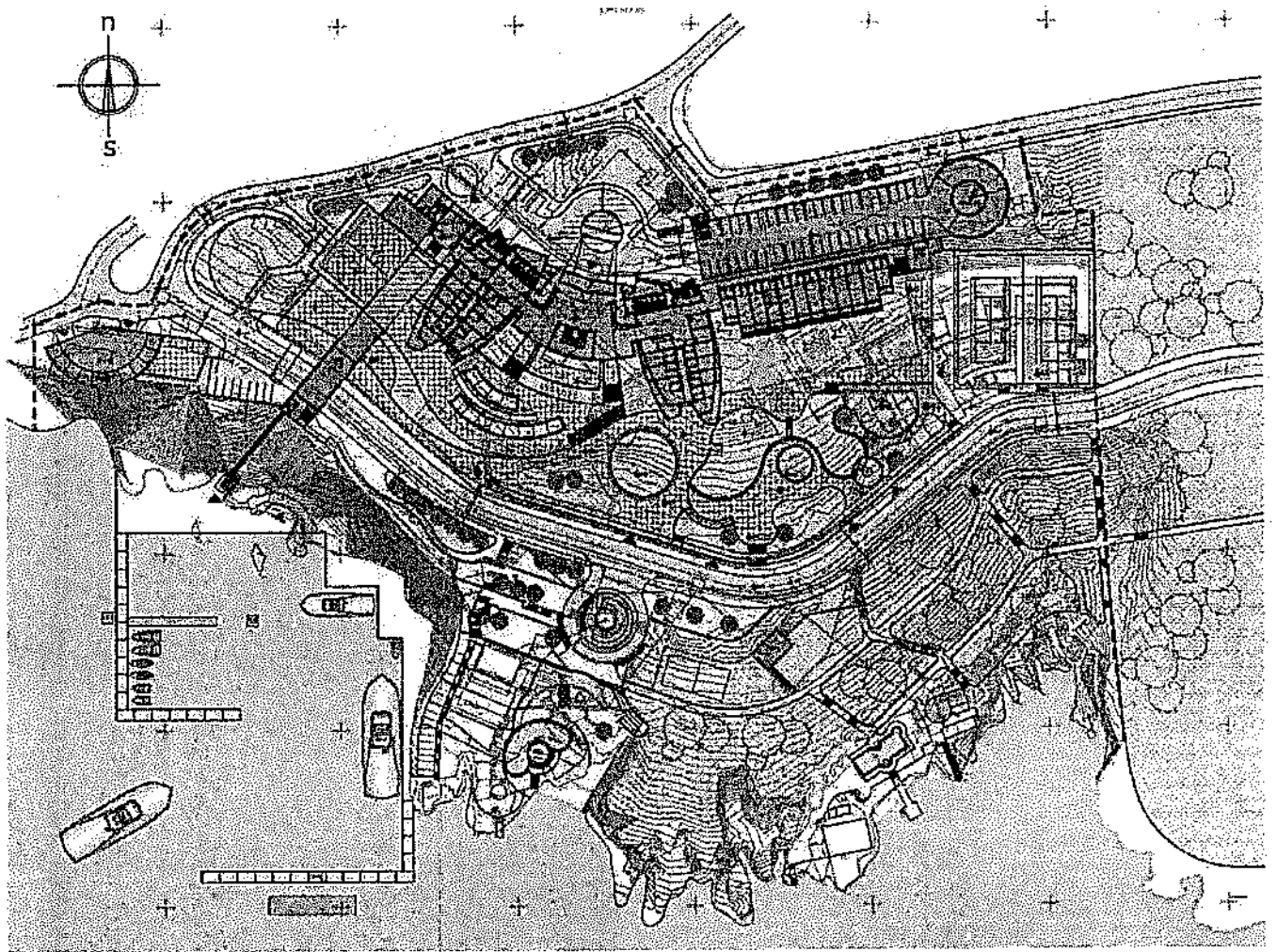
Kategorija objekta:

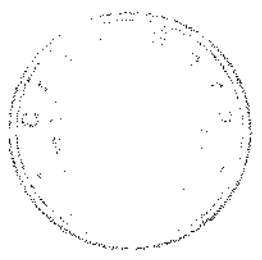
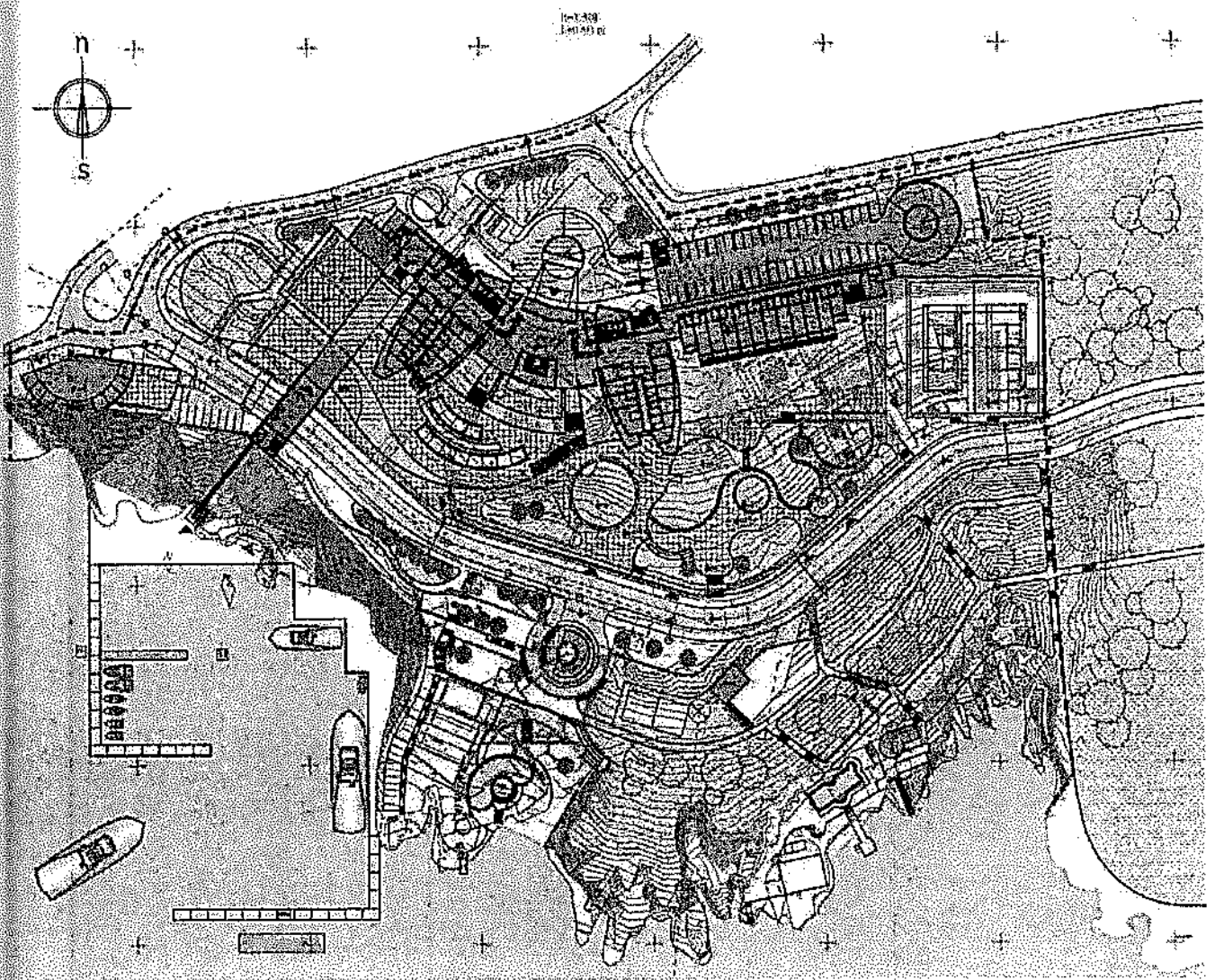
KATEGORIJA OBJEKTA:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. Objekat "Programirani" (programirani sistem) 2. Masa - masa u obliku "Programirani" 3. Masa - masa u obliku "Programirani" 4. Masa - masa u obliku "Programirani" 5. Masa - masa u obliku "Programirani" 6. Masa - masa u obliku "Programirani" 7. Masa - masa u obliku "Programirani" 8. Masa - masa u obliku "Programirani" 9. Masa - masa u obliku "Programirani" 10. Masa - masa u obliku "Programirani" 11. Masa - masa u obliku "Programirani" 12. Masa - masa u obliku "Programirani" 13. Masa - masa u obliku "Programirani" 14. Masa - masa u obliku "Programirani" 15. Masa - masa u obliku "Programirani" 16. Masa - masa u obliku "Programirani" | <ul style="list-style-type: none"> 17. Masa - masa u obliku "Programirani" 18. Masa - masa u obliku "Programirani" 19. Masa - masa u obliku "Programirani" 20. Masa - masa u obliku "Programirani" 21. Masa - masa u obliku "Programirani" 22. Masa - masa u obliku "Programirani" 23. Masa - masa u obliku "Programirani" 24. Masa - masa u obliku "Programirani" 25. Masa - masa u obliku "Programirani" 26. Masa - masa u obliku "Programirani" 27. Masa - masa u obliku "Programirani" 28. Masa - masa u obliku "Programirani" 29. Masa - masa u obliku "Programirani" 30. Masa - masa u obliku "Programirani" 31. Masa - masa u obliku "Programirani" 32. Masa - masa u obliku "Programirani" 33. Masa - masa u obliku "Programirani" 34. Masa - masa u obliku "Programirani" 35. Masa - masa u obliku "Programirani" 36. Masa - masa u obliku "Programirani" 37. Masa - masa u obliku "Programirani" 38. Masa - masa u obliku "Programirani" 39. Masa - masa u obliku "Programirani" 40. Masa - masa u obliku "Programirani" 41. Masa - masa u obliku "Programirani" 42. Masa - masa u obliku "Programirani" 43. Masa - masa u obliku "Programirani" 44. Masa - masa u obliku "Programirani" 45. Masa - masa u obliku "Programirani" 46. Masa - masa u obliku "Programirani" 47. Masa - masa u obliku "Programirani" 48. Masa - masa u obliku "Programirani" 49. Masa - masa u obliku "Programirani" 50. Masa - masa u obliku "Programirani" |
|--|--|



<p>TKOPLAN d.o.o. za projektovanje, konsalting, izvođenje</p>	Datum: _____ Izdavanje: _____	
	Projekat: _____ Izvođenje: _____	
Izvođenje: _____ Datum: _____		Datum: _____ Izdavanje: _____





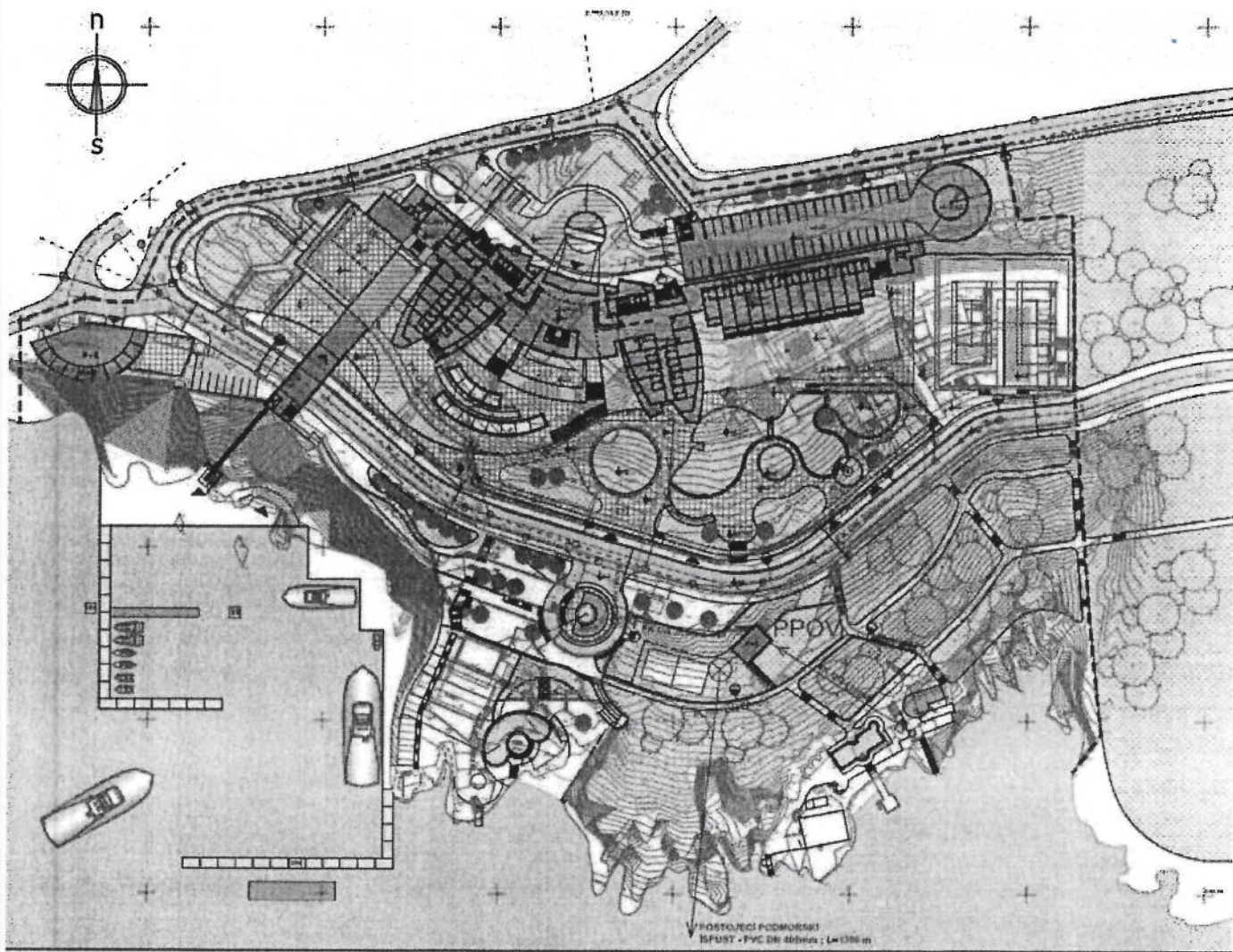
LEGENDA:

	PLANIRANI VODOVOD
	POSTOJEĆI VODOVOD
	PLANIRANA ATMOSF. KANAL.
	POSTOJEĆA ATMOSF. KANAL.
	SEPARATOR MASTI
	PLANIRANA FEK. KANAL.
	POSTOJEĆA FEK. KANAL.
	CRPNA STANICA
	POSTROJENJE ZA PSEČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

	Ulica u obilježju U1 - ulica u obilježju "Paruzano" U2 - ulica u obilježju "Isonazovog centra" U3 - ulica u obilježju "centra" U4 - glavni ulaz u hotel U5 - ulica u obilježju "veletrgovnog centra"		U6 - ulica u obilježju "ulica" U7 - ulicu u području "prostor za parkiranje" U8 - ulica u obilježju "vrti i štala za konje" U9 - ulica u "gostinjskoj podzi"
	Ulica u garaži i parking G1 - ulica na parking "Paruzano" G2 - ulica u garaži za VIP vozila "veletrgovnog centra"		G3 - ulica u garaži ulica - 400 (30,000) G4 - ulica u garaži - ulica - 5,20 (42,900) G5 - ulica na obilježju "parking" "ulica - 4000 - ulica - 15,00 (45,16)
	Obilježja objekta KODIRANJE OBILJEŽJA 1 - Restoran "Paruzano" "parking - 800m ² " 2 - Kuchinja - ulica u kompleksu "Hotel" 3 - Gostinjski apartmani u ulici "ulica" "veletrgovnog centra" 4 - Turistički hotel 5 - Gostinjski apartmani na terasama "veletrgovnog centra" "Isonazovog centra" 6 - Gostinjski apartmani 7 - Hotel - centralni koridor 8 - Hotel - ulica "2" 9 - Hotel - ulica "3" 10 - Terasa kuhinje "Isonazovog centra" 11 - Terasa "veletrgovnog centra" 12 - Terasa "veletrgovnog centra" 13 - Terasa za obilježju "terasa"		14 - Terasa za obilježju "terasa" 15 - Gostinjski apartmani "ulica" 16 - Gostinjski apartmani "ulica" 17 - Restoran "Paruzano" 18 - "Gostinjski apartmani" 19 - "Gostinjski apartmani" 20 - "Gostinjski apartmani" 21 - "Gostinjski apartmani" rekonstrukcija objekata u ulici "ulica" 22 - ulica - ulica 23 - ulica u obilježju "ulica" 24 - ulica u obilježju "ulica" 25 - ulica u obilježju "ulica" 26 - ulica u obilježju "ulica" 27 - ulica u obilježju "ulica" 28 - ulica u obilježju "ulica" 29 - ulica u obilježju "ulica" 30 - ulica u obilježju "ulica"



<p>INKOPLAN d.o.o. za inženjering, konzalting, planiranje</p>	Datum: _____ Izdavanje: _____ Stranica: 29 od 32	
	Projekat: _____ Naziv objekta: _____ Lokacija: _____ Broj projekta: _____ Datum: _____ Izdavanje: _____ Stranica: 1 od 1	





Crna Gora

Agencija za zaštitu životne sredine

Pisarnica Ministarstva ekologija, prostornog
planiranja i urbanizma

Broj: 03-D-3269/2	03.11.2022	Adresa: IV. proleterske brigade broj 19.
08-7195/2		81000 Podgorica, Crna Gora
		tel: +382 20 446 500
		www.epa.org.me

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3269/2

Podgorica, 27.10.2022.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-3269/1 od 26.10.2022.godine

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-7195/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekata – hotela sa pratećim saadržajima, na urbanističkim parcelama UP1 i UP2, u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“ u Ulcinju (Sl.list Crne Gore-opštinski propis br.40/12), 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 novog objekata – hotela sa pratećim saadržajima, na urbanističkim parcelama UP1 i UP2, u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“ u Ulcinju (Sl.list Crne Gore-opštinski propis br.40/12), 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.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

CRNA GORA
MALI IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULCINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore
Br./Nr: 06 – 082/22-276/2

Adresa: Bul. "D.K.Skenderbeg" b.b
85360 Ulcinj, Crna Gora
tel: +382 30 412 - 050
+382 30 412 - 956
fax: +382 30 412 - 413

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Planiranja i urbanizma

Red. broj	Prilog	V. št.
08-7194/9		

Ulcinj, 14.10.2022.g./v.

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, Prostornog planiranja i urbanizma, DIREKTORIJATA ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME, za izdavanje saobraćajnih uslova podnosiocu zahtjeva „SUNNY PALACE“ IZ KOTORA, 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 i 82/2020), donosi:

RJEŠENJE

Izdaju se saobraćajni uslovi podnosiocu zahtjeva „SUNNY PALACE“ IZ KOTORA za izradu tehničke dokumentacije za IZGRADNJU NOVOG OBJEKTA HOTELA NA URBANISTIČKOJ PARCELI Br 1 I 2 U zahvatu URBANISTIČKOG PROJEKAT ZA LOKALITET „GALEB“ U ULCINJU (sl list CG – opštinski propisi br.40/12). Urbanistička parcela UP1 sastoji se iz katastarskih parcela br.3524,3523 i 3618 i Urbanistička parcela UP2 sastoji se iz katastarske parcele br.3564 i djelova katastarskih parcela br.3563, 3561, 3562, 3560, 3565/2 i 3565/1 KO ULCINJ .

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na postojeće i planirane saobraćajnice.

Saobraćajnice projektovati shodno planskoj dokumentaciji i važećih propisa .

Obrazloženje

Ministarstvo Ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-082/22-276/1 od 28.11.2022 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije podnosiocu zahtjeva „SUNNY PALACE“ IZ KOTORA za izradu tehničke dokumentacije za IZGRADNJU NOVOG OBJEKTA HOTELA NA URBANISTIČKOJ PARCELI Br 1 I 2 U zahvatu URBANISTIČKOG PROJEKAT ZA LOKALITET „GALEB“ U ULCINJU . Urbanistička parcela UP1 sastoji se iz katastarskih parcela br.3524,3523 i 3618 i Urbanistička parcela UP2 sastoji se iz katastarske parcele br.3564 i djelova katastarskih parcela br.3563, 3561, 3562, 3560, 3565/2 i 3565/1 KO ULCINJ .

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova br.08-7195/5 izdate od Direkcije za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova, Direktorijata za planiranje prostora i informacione sisteme

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim Urbanističkim projektom za Lokalitet Galeb u Ulcinju.

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 podnijeti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalbi se može protiviti i putem prosto preko Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00€ (pet eura) po čl. 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi« br. 22/07). Taksa se uplaćuje na račun broj 1335-82567770-43.

Obradio,
Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik
Dostavljeno:
1x Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
1x U spise,
1x arhivi





Crnogorski elektrodistributivni sistem

Društvo sa ograničenom odgovornošću
"Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica
Ulica Ivana Milutinovića br. 12
tel: +382 20 408 400
fax: +382 20 408 413
www.cedis.me

Sektor za pristup mreži
Služba za pristup mreži Regiona 4
Bulevar JNA br. 10, 85000 Bar
tel:+382 312 835
fax:+382 312 893
Br. 30-20-04-12789
U Baru, 09-11-2022. godine

Obrazac br. V2-6

Planirana Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primljeno: 14.11.2022. Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma				
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I INFORMACIONE SISTEME				
Org. jed.	Red. Pos. broj	Red. broj	Prijava	Vrijednost
08	4194	9		

Adr: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora

DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, na osnovu člana 60 i člana 105 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Ovlašćenja broj 10-10-16876 od 04.04.2019, podnosim

ZAHTEJEV za otklanjanje nedostataka

Uvidom u Vaš zahtjev br. 30-20-04-12430 od 01.11.2022. godine za Hotel „Galeb“ na lokaciji urbanističkih parcela UP1 koja se sastoji od dijelova kat.par.br.3524, 3523 i 3618 KO Ulcinj i UP2 koja se sastoji od kat.parele br.3564 KO Ulcinj i dijelova kat.parcela br.3563, 3561, 3562, 3560, 3565/2 i 3565/1 KO Ulcinj, utvrđeno je da niste dostavili svu potrebnu dokumentaciju, zbog čega ne možemo postupiti po predmetnom zahtjevu.

Potrebno je da, u roku od 8 dana od dana prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 4, dostavite:

- Podatke o jednovremenoj snazi predmetnog objekta
- Podatke o broju i tipu mjernih mjesta

Ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, shodno članu 60 i članu 105 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), posebnim rješenjem Vaš zahtjev biće odbijen.

Obradio:

Inženjer II za pristup mreži,
Abdül Zuberović, spe, el.ing

Crnogorski elektrodistributivni sistem
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 4,
Milan Dragović, spec, el.ing

25

Dostavljeno:

- Naslovu
- Službi za pristup mreži Regiona 4
- a/a

25.11.2022			
Broj	Priloga	Tip	Vrijednost
08	7194/10		

D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj
SH.P.K „Ujësjellës dhe Kanalizim“ - Ulqin
BR/Nr 5-111

Ulcinj 17.11.2022 godine/viti

Na osnovu člana 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) na zahtjev br. 2015 dana 01.11.2022. od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme kome se obratio **D.O.O. „SUNNY PALACE“** za izdavanje urbanističko tehničkih uslova izdaje se:

Tehničko mišljenje

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme dostavio je zahtjev br. 2015 kome se obratio **D.O.O. „SUNNY PALACE“** za izdavanje urbanističko tehničkih uslova na urbanističkoj parceli br. 1 i 2, u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“ u Ulcinju, na dijelovima katastarskih parcela br. 6302, 6286, 6301/1 i 6301/2 KO Ulcinj, opština Ulcinj. Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanalizacione mreže utvrđuje se sljedeće:

1. Razmatrana planska dokumentacija za lokalitet nekadašnjeg Hotela „Galeb“ obuhvata rejon urbanog naselja Ulcinj – Grad, hidraulički obuhvata sistem vodosnabdjevanjanske zone. Neophodno je zbog stabilnosti u vodosnabdjevanju prilikom izrade projektne dokumentacije planirati rezervoarski prostor za dodatne količine vode sa ciljem zadovoljenja časovne neravnomjernosti u vodosnabdjevanju.
2. Pri izradi projektne dokumentacije za fekalnu kanalizaciju mora se poštovati postojeća rješenja za podmorski gravitacioni ispust kao i prepumpnu stanicu Pristan.
3. Projektnom dokumentacijom neophodno je predvidjeti nove trase kolektora za pojedine grupe objekata prema urbanističkim parcelama (ne samo po javnim površinama) praćenjem linije terena.
4. Prilikom izrade Glavnog projekta „Hidrotehnike“ predvidjeti – projektovati postavljanje vodomjera van gabarita objekta.

NAPOMENA: Dodatni detaljniji tehnički uslovi i saglasnosti na osnovu člana 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) razmotriće se nakon izrade tehničke dokumentacije, kao i izlaskom na teren od strane stručne službe D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj.

Obrađivač,
Diar Hadžibeti, dipl.ing.



Direktor,
Ajet Zaga



