



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-2520/6

13.05.2025. godine

IVANOVIĆ ĐOVANA

ULCINJ
Donji Štoj

Dostavljaju se Urbanističko-tehnički uslovi broj 06 – 333/25-2520/6 od 13.05.2025. godine za izgradnju objekata u okviru površina za turizam (T2) na urbanističkoj parceli UP 38 (zona D) u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“ Velika plaža („Službeni list Crne Gore“, br. 68/18), u Ulcinju.

MINISTAR

Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,

☉ U spise predmeta

- Direkciji za inspekcijski nadzor

- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Milica Čurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-2520/6 Podgorica, 13.05.2025.godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 143, stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Ivanović Đovane iz Ulcinja , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata u okviru površina za turizam (T2) na urbanističkoj parceli UP 38 (zona D) u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“ Velika plaža („Službeni list Crne Gore“, br. 68/18), u Ulcinju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Ivanović Đovana iz Ulcinja
6.	POSTOJEĆE STANJE Plan Prema grafičkom prilogu br. 8 – <i>Analiza izgrađenih struktura i postojeće namjene površina</i> , predmeta lokacija je označena kao poljoprivredne površine - P. Prema grafičkom prilogu br. 9 – <i>Postojeće stanje</i> , na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema grafičkom prilogu br. 10 – <i>Namjena površina</i> , urbanistička parcela UP 38, zona D nalazi se na površinama za turizam (turistička naselja) – T2 . Površine za turizam – Turistička naselja T2 Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti: 1. za smještaj turista: turistička naselja (T2). 2. za pružanje usluga ishrane i pića.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Površine za turizam – Hoteli T1

Ukoliko se prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, izvršila prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1), u pogledu namjena važe sljedeći uslovi:

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: hoteli (T1).
2. za pružanje usluga ishrane i pića.

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

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

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

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

	Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice. Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju. Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom. Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to: - smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja; - smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja; - smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP 38, zona D sastoji se od kat.parcela br.1179/6, 1178/3, 1179/5, 1179/1, 1179/2 i 1179/4 KO Donji Štoj i djelova kat.parcela br.1178/1, 1178/2, 1178/5, 1153/39 i 1180/1 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – moduli IV i V“ Velika plaža. U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu 10 Parcelacija i UTU. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela. Uređenje parcele U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore), Zelene i otvorene površine (parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije). Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbijediti odvodnjavanje istih od objekata. Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture. Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Dozvoljavaju se isključivo drvene ili metalne ograde, koje se tačkasto učvršćuju u podlogu. Zabranjena je izrada kontinualnih betonskih sokli. U kontaktu sa tlom, ograda mora biti uglavnom odignuta od tla, tako da je omogućen nesmetan prolaz za životinjski svijet.

Preporučuje se da osnovna konstrukcija bude obogaćena zelenilom. Prema javnim površinama (ulici ili plaži) ograda mora biti prozirna.

Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,8m.

Garažiranje i parkiranje

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

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRANICA UP

40 6608022.46 4640740.69
41 6608021.85 4640745.52
399 6610089.28 4639663.35
400 6610032.77 4639542.80
401 6609969.93 4639462.44
402 6609907.10 4639382.08
403 6609844.26 4639301.71
404 6609781.43 4639221.35
405 6609679.51 4639256.35
406 6609577.59 4639291.36
407 6609524.82 4639309.48
408 6609638.40 4639529.99

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 11 .

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

Građevinska linija

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama takođe koordinatnim tačkama.

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).

Podzemna građevinska linija (GL 0) nije definisana, s obzirom da podzemne etaže nisu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GL

164 6609288.81 4640143.73

165 6609306.96 4640135.33

166 6609352.93 4640114.92

167 6609362.73 4640262.72

Visinska regulacija

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

objekte hotela i depadanse – P+6 i tri nadzemne etaže za objekte vila – P+2;

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Etaže definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nisu dozvoljene, kao ni nadzemna etaža suteran. Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suteran nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

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

Sprat je etaža iznad prizemlja.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

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

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

Posebni uslovi

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

U planskom dokumentu je definisana minimalna površina zelenih i otvorenih površina, koja predstavlja minimum koji je neophodan, međutim, konačna površina zelenih i otvorenih površina direktno zavisi i od broja ležaja. Obavezan uslov za buduća turistička naselja i hotele je da na svaki ležaj mora da se obezbijedi 100 m² zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli.

Maksimalan broj ležaja koji se može planirati u okviru određene parcele je dat u Tabeli osnovnih urbanističkih parametara. Maksimalan broj ležaja za svaku parcelu određen je srazmjerno maksimalnoj bruto površini dozvoljenoj za gradnju objekta na svakoj urbanističkoj parceli, tako da se može ostvariti cilj od 100 m² bruto površine objekta turističkog naselja ili hotela po ležaju, što odgovara uslovu za kategorizaciju od pet zvjezdica.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018).
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima

	urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14),
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Klima Prema Kepenovoj klasifikaciji klime, klima je umjereno topla sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od -3°C, a manja od 18°C. Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C. Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvažnije karakteristike vazdušnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izražavaju procenat čestine smjerova. Godišnji hod srednje temperature vazduha karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru od 7.6°C i najvišom u julu od 25.2°C , odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16°C. Srednja maksimalna temperatura za klimatski period od 1981 do 2010. god se kreće od 11.5°C u januaru do 29.7°C u avgustu. Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od 40.5°C je izmjerena 4. avgusta 1981. god. Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010.god se kreće od 4.7°C u januaru do 21.1°C u julu i avgustu. Apsolutno minimalna temperatura od -8.4°C izmjerena je u 23. januara 1963. god. Relativna vlažnost vazduha označava stepen zasićenosti vazduha vodenom parom. Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosječnu vrijednost od 63% u julu do 71% u aprilu. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 68%. Režim padavina na području Ulcinja odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (novembar 162 lit/m²) i izrazitim minimumom u toku ljeta (jul 25 lit/m²). Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1184.5 lit/m². Godišnja raspodjela padavina je neravnomjerna. U novembru prosječno padne 14% od godišnje količine padavina, a u julu mjesecu samo 2%. U Ulcinju prosječan godišnji broj sati sijanja sunca iznosi 2591. Iako je dan najduži u junu, jul i avgust imaju više sunčanih sati (336 odnosno 320). Najmanje sunčanih sati ima u decembru kada je i obdanica najkraća. Oblačnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosječna oblačnost na području Ulcinja je 4/10 pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru 6/10, a najmanja u julu i avgustu 2/10. Prosječna godišnja temperatura mora na području Ulcinja je 17.3°C. Najniža srednja temperatura mora je u februaru 11.3°C, a najviša u avgustu 23.3°C

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993). Područje plana, obzirom na svoj prirodno-geografski položaj i geofizička svojstva, izloženo je kataklizmičkim uticajima elementarnih nepogoda.

Klizišta

Ovaj problem je naročito vidljiv u zoni Rumije-Anamala i uočava se na osojnim stranama Pinješa i Mendre. Pojava likvifikacije-tonjenja tla i pukotina za vrijeme zemljotresa uočava se pri ušću Bojane (djelovi Velike plaže i Ade). Ova pojava ima slične posljedice kao i klizišta. Preduzeti mjere zaštite u vidu:

- Regulisanja bujućnih pritoka Bojane (građevinski i biološki radovi u slivu);
- Pošumljavanja zona klizišta;
- Zabrane gradnje u zoni klizišta.

Poplave

Predložena planska rješenja će razmotriti scenarija prognoziranih klimatskih promjena i uključiti mjere za njihovo ublažavanje i prilagođavanje. Nekadašnje katastrofalne poplave rijeke Bojane u Ulcinjskom polju predstavljaju opomenu i zahtijevaju preduzimanje adekvatnih mjera zaštite. Potrebno:

- Identifikovati rječne basene i obalska područja koja su u opasnosti od poplava i izraditi mape rizika i planove upravljanja za slučaj poplave u skladu sa EU Direktivom o upravljanju rizicima od poplava.

Požari

Mediterranska vegetacija (makija i četinari) koja prožima područje plana u sušnom godišnjem dobu je izuzetno podložna požarima. Uzrok je najčešće ljudski faktor mada mogu biti i prirodni (grom).

Mjerama zaštite predviđa se:

- Adekvatna namjena površina;
- Plansko uređenje zelenih površina;
- Primjena teže zapaljivih materijala;
- Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja;
- Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja.

Posebne mjere za smanjenje rizika od požara obuhvataju:

- Dizanje prostornog i urbanističkog planiranja na viši nivo uključivanjem stručnih lica iz oblasti zaštite od požara;
- Pojačanu inspekcijsku kontrolu na nivou lokalne samouprave i na državnom nivou;
- Obavezno učešće stručnog lica iz oblasti zaštite od požara pri projektovanju naselja, stambenih blokova, višespratnica i sl.;
- Izradu planova zaštite od požara šumskih kompleksa;
- Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje se skuplja veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.);

	-Zaštita i spašavanje od požara sprovodiće se kroz urbano rješenje protivpožarnih puteva i prilaza vodnim objektima, smanjenje požarne opterećenosti protivpožarnih prepreka, uslova za efikasnu intervenciju vatrogasnih snaga, dobro dimenzionisanje vodovodne i hidrantske mreže, lokacije vatrogasnih objekata, obezbjeđenje sistema veza i dr.; - Uzeti u obzir i uticaj od prirodnih katastrofa, navodeći primarni uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature itd.). Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA. Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. 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.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Uslovi za zaštitu i unapređenje živote sredine Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprječavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine uticaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana. Integralna zaštita prirodnih dobara na području opštine Ulcinj realizovaće se integrisanjem mjera zaštite prirode i životne sredine u sve namjene korišćenja prostora predviđene ovim planskim dokumentom; sva buduća zaštićena područja na planskom području moraju imati Planove upravljanja, pri čemu će se njihova klasifikacija i organizacija subjekata upravljanja uskladiti sa važećim IUCN smjernicama zaštite prirode, a sve u skladu sa osnovnim postavkama Nacionalne strategije održivog razvoja Crne Gore. - prilikom projektovanja na lokalitetima koja imaju status zaštićenih prirodnih dobara obavezno je primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti prirode (posebno članove 9 i 12); - za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da izradi procjenu uticaja na životnu sredinu i u okviru nje, ocjenu prihvatljivosti projekta; - definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode (primjena zoniranja u svim slučajevima za koje je to neophodno) ; - uz sve kolovoze potrebno je ne samo predvidjeti i izgraditi, već takođe održavati u funkciji objekte za odvođenje i tretman zagađenih voda;

- efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima.

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

- **Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-1091/2 od 14.04.2024.godine.**

Uklanjanje komunalnog otpada

Prilikom planiranja upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima usvojenim Državnim planom upravljanja otpadom za period 2014-2020. godine i Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list CG 64/11 i 39/16).

U skladu sa članom 23 Zakona o upravljanju otpadom ("Sl.list Crne Gore", br.64/11 i 39/16) svaka jedinica lokalne samouprave dužna je da sačini lokalni plan upravljanja otpadom na period važenja državnog plana. Takođe, u skladu sa članom 26 i sva privredna društva koja na godišnjem nivou proizvedu više od 200 kg opasnog otpada ili više od 20 tona neopasnog otpada, dužni su da sačini plan upravljanja otpadom.

Upravljanje komunalnim otpadom podrazumijeva sljedeća planska rješenja:

- doslijedno i kontinuirano čišćenje prostora od kabastog i opasnog otpada;
- uspostavljanje sistema upravljanja otpadom na regionalnim osnovama;
- podsticanje primarne separacije komunalnog otpada;
- kontrolu i prevenciju neplanskog deponovanja;
- i podsticanje recikliranja, odnosno ponovnog korišćenja.

Sistem sakupljanja otpada u opštini, oslanjaće se na primjenu mjera za smanjivanje otpada na mjestu njegovog nastanka, uz poštovanje uslova propisanih u podzakonskim aktima, čija izrada je predviđena Zakonom o upravljanju otpadom, a koji treba da obuhvati primarno odvajanje i prikupljanje pojedinih kategorija otpada. S obzirom da je ovim planskim dokumentom planirana izgradnja objekata, prilikom pomenutih aktivnosti generisaće se određene količine otpada, koje će se prikupljati u kontejnerima u okviru urbanističke parcele na ulaznom dijelu, gdje projektom uređenja treba predvidjeti poseban prostor za postavljanje kontejnera za smeće. Potrebno broj kontejnera odrediti prema površini objekta, imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada, u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Na mjestu sakupljanja obezbijediti primarnu selekciju otpada odvajanjem kontejnera za staklo, plastiku i metal. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima.

Lokacije za postavljanje kontera treba da su u vidu niša i u zavisnosti od potreba u njima predvidjeti 2-3 kontejnera. Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1 m³.

Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mjesta voditi računa da kontejneri budu smješteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim

	boksovima). Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbijediti direktan prilaz komunalnog vozila. U toku izgradnje objekata na gradilištu obavezno odvojeno prikupljati: - šut i drugi sličan građevinski otpad, - opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža). Upravljanje ostalim vrstama otpada vršiće se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom koji opština donosi, u skladu sa Zakonom.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Prema grafičkom prilogu br. 18 – <i>Pejzažna arhitektura</i>, na urbanističkoj parceli UP 56 – zelenilo turističkih naselja (ZTN) i orijentaciona zona predjela dina na cca 50% urbanističke parcele; Zelenilo turističkih naselja Zelenilo u okviru turističkih naselja je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga. Pored ekoloških funkcija ima ulogu obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Ekološka funkcija je primarna jer se radi o predjelima sa visokom ranjivošću, prema Planu predjela za Prostorni plan posebne namjene obalnog područja Crne Gore. Predviđene turističke površine u okviru modula su razdvojene zelenim koridorima između modula, stvarajući zelene prodore do obale kao i vizuelnu i prostornu barijeru između turističkih naselja. Za razvoj turističkih naselja u okviru zahvata plana potrebno je primjeniti principe ECO Lodge turizma, koji zadovoljava sljedeće kriterijume: • Štiti prirodne i kulturne komponente svog okruženja • Tokom izgradnje vrši minimalan uticaj na životnu sredinu • Uklapa se u specifični kontekst okruženja • Koristi alternativna, održiva sredstva u potrošnji vode • Obezbeđuje pažljivo postupanje sa smećem i otpadnim vodama • Odlično sarađuje sa lokalnim stanovništvom • Primjenjuje programe ekološkog obrazovanja i vaspitanja i zaposlenih i turista • Daje doprinos održivom razvoju lokalne zajednice kroz istraživačke programe. Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova: • Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i

karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

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

- Na djelovima parcela na kojima se nalaze dine nijesu dozvoljene intervencije do finalizacije Detaljne studije predjela dina. Za pojas dina postoji potreba da se djelovi područja dodatno istraže, mapiraju i da im se posveti posebna pažnja zbog njihove vrijednosti i značaja. Preduslov za implementaciju planskog dokumenta na prostoru pojasa dina je izrada Detaljne studije sa mapiranjem predjela dina.

Detaljnija studija/analiza predjela, područja ili lokacije obuhvata: identifikaciju i mapiranje predionih elementa; prepoznavanje značajnih predionih elemenata dina; vrednovanje predionih elemenata; procjenu ranjivosti; procjenu pogodnosti. Nakon izrade studije na mjestima najmanje ranjivosti je moguće graditi pomoćne objekte u funkciji rekreacije u turizmu kao i objekte tipa EcoLodge koji će biti od prirodnih materijala i odignuti od zemlje kako ne bi sprečavali razvoj halofitne vegetacije. Studiju raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore;

- Sve staze unutar turističkog kompleksa projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla kao i centralna šetna staza koja se pozicionira paralelno sa obalom;

- S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz prethodno urađenih studija kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg biodiverziteta;

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

- Halofitu vegetaciju je potrebno zaštititi od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta;

- Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume;

- Minimum 60% površine parcele treba da bude pod zelenilom;

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

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

- Unutar turističkog naselja projektovati pješačke staze i staze za kretanje električnih eko vozila koje će služiti za prevoz posjetilaca i turista do plaže. Staze projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla;

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

- Neophodno je planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Efekat se može postići sadnjom biljaka (aromatičnog bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili žardnjerama, kao i

	postavljanjem visećih žardinjera na ogradama velike terase na prvom spratu hotela i na ogradama polukružnih terasa na poslednjoj etaži; • Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima; • Za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima; • Ograničiti broj spartova turističkih objekat (hotela) da bi se smanjilo djelovanje objekata na sliku predjela; • Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja; • Izbjegavati šarenilo i pretrpanost velikom količinom biljaka. Jednobojna masa cvjetova, dopunjena zelenim vertikalama puzavica je dobro rješenje. Pri tome je neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takođe o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka; • Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznu izradu projekta pejzažne arhitekture i uređenja terena.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE 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).
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. Godine, Službeni list Crne Gore, br.48/13 i 44/15. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica. Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.

	Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 16 – <i>Elektroenergetska infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. 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
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 14b – <i>Hidrotehničke intslacije</i> i prema uslovima nadležnog organa. - Tehničko mišljenje o mogućnosti priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu br. 3-47 od 16.04.2025.godine, D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ – Ulcinj.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

	Prema grafičkom prilogu br. 13 – <i>Saobraćajna infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. - Rješenje o saobraćajnim uslovima br. 06–082/25-295/2 od 07.05.2025.godine, izdato od Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - 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.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Geologija Na prostoru Velike plaže su posebno razvijene kvartarne tvorevine. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim tvorevinama i pjeskovima plaža. Aluvijalni sedimenti (al) razvijeni su u donjem toku Bojane i na većem dijelu Plaže, gdje je nanos izgrađen od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji čine slivno područje. Nanosi plaža (p) su pjeskoviti (obalski recentni rudonosni pijesak) nastali su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada. Javljaju se čitavom dužinom Velike plaže. Geomorfologija

Geomorfološku građu posmatranog prostora čine elementi fluvioakumulacionog i marinskog reljefa. Ulcinjsko polje je tipičan primjer fluvioakumulacionog reljefa sa aluvijalnim i proluvijalnim konusima i pjeskovito-šljunkovitim zastorima. Marinski reljef nastao je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu na Velikoj plaži preovlađuju akumulacioni oblici, predstavljeni pjeskovitim plažama. Velika plaža, sa fluvijalnom ravnicom u zaleđu, izgrađena je od sitnozrnog pijeska koji potiče iz ofiolitskog pojasa u slivu pritoka Skadarskog jezera. Ovaj materijal, donijet rijekom Bojanom u litoralni dio mora, energija morske vode je retransportovala i akumulirala na nisku obalu kao plažu. Na premještanje pijeska ima uticaj i vjetar. Neki od ovih procesa mogu se svakodnevno posmatrati.

Hidrogeologija

Podzemne vode

Izdan Ulcinjskog polja (intergranularna poroznost)

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

Seizmička aktivnost regiona

Seizmički hazard

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

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

Posebna pažnju treba posvetiti pojavi likvefakcije. Naime, pošto se radi o pjeskovitim strukturama sa visokim nivoom podzemnih voda, neophodno je detaljnije razmotriti ovu pojavu. Sama činjenica da se 1979. godine na ovom području nije manifestovala značajnija likvefakcija ne znači da neće ni pri nekom budućem zemljotresu. Ovo su potvrdili i neki jači zemljotresi u svijetu koji su prouzrokovali pojavu likvefakcije i na terenima gdje se prethodno nisu javljali i pored dešavanja jačih zemljotresa. Prilikom proučavanja likvefakcije treba uzeti u razmatranje noviju literaturu i novije pravilnike (recimo EN 1998-5).

	Preporuke za seizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove) Neki osnovni principi seizmičkog planiranja i projektovanja - izbjegavati lociranje objekata na močvarnim i nestabilnim terenima. - prilikom planiranja međusobnog rastojanja objekata treba isključiti mogućnost sudaranja objekata a time i njihovo razaranje pri dejstvu zemljotresa. Sama širina rastojanja direktno zavisi od upotrijebljenih konstruktivnih sistema i od visine objekta. - analize ponašanja objekata na dejstva zemljotresa ukazale su da su se zgrade sa kompaktnim i simetričnim osnovama ponašale bolje i predvidljivije od onih sa razuđenim i nepravilnim osnovama. Pokazalo se da su objekti velikih dužina, usljed različitog ponašanja tla na udaljenim krajevima objekta, značajno stradali. - objekti koji imaju složenu osnovu i različite spratnosti pojedinih djelova treba dilatirati tako da pojedini djelovi imaju pravilne geometrijske oblike. - zbog lokalne vrste tla, to jest od njegovih frekventnih karakteristika, potrebno je izabrati krući konstruktivni sistem sa manjom sopstvenom periodom oscilovanja, kako bi se izbjegla veoma nepoželjna pojava rezonance, to jest poklapanje predominantne periode oscilovanja tla i sopstvene periode oscilovanja objekta. - Prilikom projektovanja predlaže se upotreba evropskih standarda EN 1991, EN 1992, EN1993 i EN1998, koji su usvojeni i kao crnogorski standardi. Koristiti tačnije metode seizmičkih analiza. - S obzirom da se objekti rade u neposrednoj blizini mora, postoji opasnost od korozije konstruktivnog materijala izazvane hloridima iz morske vode (klase izloženosti XS1, XS2 i XS3 prema EN 1992-1-1). Prilikom projektovanja o ovome se mora voditi računa. - Zbog mogućih neravnomjernih slijeganja tla kod infrastukturnih sistema treba koristiti fleksibilnije vodove i cijevi. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 38 (zona D)
	Površina urbanističke parcele	11.352,88 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.25
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.70
	Maksimalna bruto površina (BRGP)	7.947,02 m ²
	Maksimalna bruto površina pod objektom	2.838,22 m ²

Maksimalna dozvoljena spratnost	P+6
Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	7.947,02 m ²
Maksimalni broj ležaja	99
Broj zaposlenih	30

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena pojedinačno. Teži se da svaki korisnik svoje potrebe sa parkiranjem rješava u okviru svoje građevinske parcele.

S obzirom na namjenu površina, plan je urađen tako da se broj automobila i operativnih saobraćajnih površina svede na mogući funkcionalni minimum.

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti:

- poslovanje (na 1000 m²) ----- 30 pm;
- trgovina (na 1000 m²) ----- 60 pm;
- hoteli (na 1000 m²) ----- 5 pm;
- restorani (na 1000 m²) ----- 120 pm.

Ovim planom je prihvaćen i razrađen princip da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe sa parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi.

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sljedeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,5 x 4,8 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivene.

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

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, br.13/07 i 32/11).

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

Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama ili razuđenim osnovama i volumenima, a izbjegavati predimenzionisane kompaktne objekte, koji mogu podsjećati na stambene ili poslovne zgrade. Malim smicanjima u ravnima fasada,

primjenom različitih materijala i sličnim principima može se „razbiti“ kompaktna forma objekata.

Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja arhitekturu današnjice. Podražavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno.

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

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

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

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

- Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni;

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

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

- Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;

- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

- Kamena obloga;

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

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

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

Dozvoljeno je projektovati kos ili ravan krov.

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

- upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograde;

- balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti;
- generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti;
- strukturalne i polustrukturalne staklene fasade.

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

- Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog sistema urađenog u čeliku;
- Objekti nadzemnih garaža mogu imati najviše dvije nadzemne etaže ili, ukoliko se garaža radi u sistemu polu nivoa - četiri polunivoa;
- Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje, takođe;
- Omotač objekta nadzemne garaže to jest fasada, mora biti izvedena tako da bude prozirna, na primjer, od drvenih ili metalnih elemenata postavljenih u određenom ritmu, zatim može biti izvedena od metalnih perforiranih omotača ili slično;
- Prozračni omotač nadzemne garaže obavezno obogatiti vertikalnih zelenilom, isključivo sa vrstama datim u poglavlju 5.5 Pejzažno uređenje.

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

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

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjetle upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta).

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

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

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

U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prijehu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

	Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije. Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.		
	DOSTAVLJENO:		
	- Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Milica Ćurić <i>Milica Ćurić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i> </td> </tr> </table>	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Ćurić <i>Milica Ćurić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Ćurić <i>Milica Ćurić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">DRŽAVNA SEKRETARKA</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Marina Izgarević Pavićević  </td> </tr> </table>	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 		
	PRILOZI		
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-1091/2 od 14.04.2024.godine; - Rješenje o saobraćajnim uslovima br. 06-082/25-295/2 od 07.05.2025.godine, izdato od Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj; - Tehničko mišljenje o mogućnosti priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu br. 3-47 od 16.04.2025.godine, D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ - Ulcinj .		



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika plaža

Odlika o donošenju
DŠL "Dio sektora 66 - Modul IV i V" -
Velika plaža
br. 07-4502
Podgorica,
27.09.2016. god.

Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, z.f.

ANALIZA IZGRADENIH STRUKTURA I
POSTOJEĆE NAMJENE POVRŠINA

R 1: 2500 list broj 08

NOSILAC GRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE		ARHIENT DOO PODGORICA	
NARUČILAC		MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	URBANIZAM	M	
NAPIS FINE	MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA		
ODGOVORNI PLANER	ipl. ing. arh. MIRKA ĐURĐEVIĆ		
PLANER FAZE	ipl. ing. arh. MIRKA ĐURĐEVIĆ		
DIREKTOR	ipl. ing. arh. MIRKA ĐURĐEVIĆ		
DATUM 24. 2016	POSTOJEĆE STANJE	SKUPNO 1: 800	OPIS LISTA 8





Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 -
moduli IV i V", Velika plaža

LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

- | | |
|----|---|
| 12 | POVRŠINE ZA TURIZAM
TURISTIČKA NASELJA IZ |
| 13 | POVRŠINE ZA
CENTRALNE CILJANOSTI |
| 14 | POVRŠINE ZA PEVAŽNO UREĐENJE
JAVNE NAMENE |
| 15 | POVRŠINE MORA - POVRŠINE
UNUTRAŠNJI MORSKI VODA |
| 16 | OSTALE PLOŠTINE
POVRŠINE |
| 17 | POVRŠINE SAGRAĐAJNE
INFRASTRUKTURE |
| 18 | DRUGI SAGRAĐAJ
OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE |
| 19 | OBJEKTI HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE |
| 20 | POVRŠINE ZA PEVAŽNO UREĐENJE
SPECIJALNE NAMENE |



Odluka o donošenju
DGL "Dio sektora 66
- Modul IV i V -
Velika plaža
br. 07-4562
Podgorica,
27.09.2018.god.

Predsjednik Vlade
Crna Gora
Duško Marković, s. r.

NAMJENA POVRŠINA

R 1: 2500

list broj 10

REKONSTRUKCIJA PLANIRANJE ODRŽIVOSTI		ARHENT DOO PODGORICA	
NARUČILAC:		MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
Faza:	UVRŠTAVANJE		
Naziv firme:	ARHENT DOO PODGORICA		
ODRŽIVOSTI PLANIRANJE	dr. sc. ing. mr. MIRA ĐURĐEVIĆ	MF	
PLANIRANJE Faza:	dr. sc. ing. mr. MIRA ĐURĐEVIĆ		
ODRŽIVOST:	dr. sc. ing. mr. MIRA ĐURĐEVIĆ		
Datum: 1. 1. 2018	Planirani izdaci:	1. 1. 2018	1. 1. 2018





Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika plaža

LEGENDA

A
UP 1

GRANICA ZAHVATA DRL
P+ 348 31 m
GRANICA URBANISTIČKE ZONE
GRANICA URBANISTIČKE ZONE
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
PRELOMNE TAČKE GRANICA RL
PRELOMNE TAČKE GRANICA GL
GRADUVINSKA LINIJA - GL 1
REGULACIONA LINIJA

Odluka o donošenju
DRL "Dio sektora 66
- Moduli IV i V"
Velika plaža
br. 07-4582
Podgorica,
27.09.2016.god.

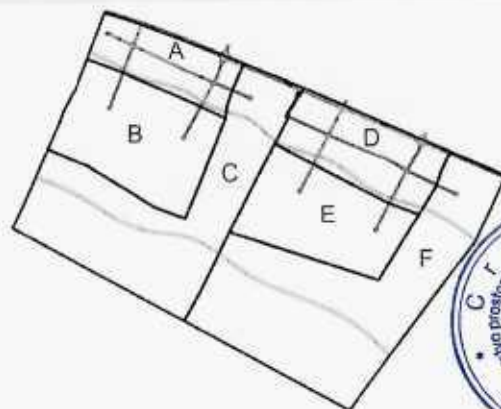
Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

REGULACIJA I NIVELACIJA

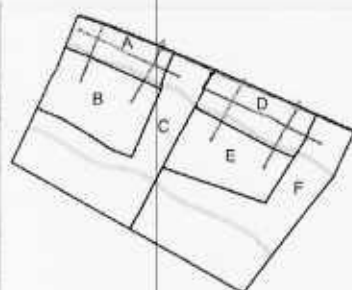
R 1: 2500

list broj 12

NOBILAT IZDAJE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHENT DOO, PODGORICA
INICIJALAC	MINISTARSTVO DOKUŽNOG RAZVOJA I TURIZMA
FAZA	URBANIZAM
NAZIV FIRME	ARHENT DOO - PODGORICA
ODGOVORNI PLANER	dr. ing. arh. MIRA BUKOVIĆ
PLANIR. FAZA	dr. ing. arh. MIRA BUKOVIĆ
DIREKTOR	dr. ing. arh. MIRA BUKOVIĆ
DATA 04.10.16	PLANIRANJE STANJE
	NAČINIK 1.10.16
	PROJEKTOVA 12



- CENTRALNA PULSAČKA I BIKULISTIČKA PROMENADA
- DAŠČANA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRO
- LINIJA OBALA
- LINIJA ODMAKA IZVOR CAMP
- REŽANJE MORSKO DOBRO
- ORIJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
- IZVOR JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
- DOKUJA GRANICA DINA
- IZVOR JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE



1. **Identifikasi Masalah**
 2. **Pengumpulan Data**
 3. **Penyusunan Laporan**
 4. **Pengujian**
 5. **Pengulangan**
 6. **Pengulangan**
 7. **Pengulangan**
 8. **Pengulangan**
 9. **Pengulangan**
 10. **Pengulangan**
 11. **Pengulangan**
 12. **Pengulangan**
 13. **Pengulangan**
 14. **Pengulangan**
 15. **Pengulangan**
 16. **Pengulangan**
 17. **Pengulangan**
 18. **Pengulangan**
 19. **Pengulangan**
 20. **Pengulangan**
 21. **Pengulangan**
 22. **Pengulangan**
 23. **Pengulangan**
 24. **Pengulangan**
 25. **Pengulangan**
 26. **Pengulangan**
 27. **Pengulangan**
 28. **Pengulangan**
 29. **Pengulangan**
 30. **Pengulangan**
 31. **Pengulangan**
 32. **Pengulangan**
 33. **Pengulangan**
 34. **Pengulangan**
 35. **Pengulangan**
 36. **Pengulangan**
 37. **Pengulangan**
 38. **Pengulangan**
 39. **Pengulangan**
 40. **Pengulangan**
 41. **Pengulangan**
 42. **Pengulangan**
 43. **Pengulangan**
 44. **Pengulangan**
 45. **Pengulangan**
 46. **Pengulangan**
 47. **Pengulangan**
 48. **Pengulangan**
 49. **Pengulangan**
 50. **Pengulangan**
 51. **Pengulangan**
 52. **Pengulangan**
 53. **Pengulangan**
 54. **Pengulangan**
 55. **Pengulangan**
 56. **Pengulangan**
 57. **Pengulangan**
 58. **Pengulangan**
 59. **Pengulangan**
 60. **Pengulangan**
 61. **Pengulangan**
 62. **Pengulangan**
 63. **Pengulangan**
 64. **Pengulangan**
 65. **Pengulangan**
 66. **Pengulangan**
 67. **Pengulangan**
 68. **Pengulangan**
 69. **Pengulangan**
 70. **Pengulangan**
 71. **Pengulangan**
 72. **Pengulangan**
 73. **Pengulangan**
 74. **Pengulangan**
 75. **Pengulangan**
 76. **Pengulangan**
 77. **Pengulangan**
 78. **Pengulangan**
 79. **Pengulangan**
 80. **Pengulangan**
 81. **Pengulangan**
 82. **Pengulangan**
 83. **Pengulangan**
 84. **Pengulangan**
 85. **Pengulangan**
 86. **Pengulangan**
 87. **Pengulangan**
 88. **Pengulangan**
 89. **Pengulangan**
 90. **Pengulangan**
 91. **Pengulangan**
 92. **Pengulangan**
 93. **Pengulangan**
 94. **Pengulangan**
 95. **Pengulangan**
 96. **Pengulangan**
 97. **Pengulangan**
 98. **Pengulangan**
 99. **Pengulangan**
 100. **Pengulangan**

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 -
moduli IV i V", Velika plaža

Državna studija lokacije "Dio Sektora 86 -
moduli IV i V", Velika plaža

LEGENDA

BRANCO ZERVENTA SRL
P. 385 31 04
CUNEA URBANISTICO ZONE
CUNEA URBANISTICO ZONE
CUNEA URBANISTICO PARCELS
CUNEA URBANISTICO PARCELS
NAU/INTEGRACIÓE
CUNEA
CUNEA/INTEGRACIÓE

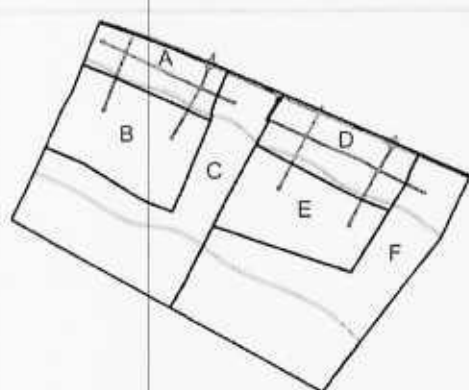
Glasnik o dostrojenju
DŠL "Desetkoma fil
- Modul IV i V"
Velika plaža
br: 07-4582
Podgorica:
27.09.2018 (gal

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

R 1 2500 list price 13

WORLD LEADER IN
FLUOROPOLYMER TECHNOLOGY

[illegible]



- CENTRALNA PUNJAČNA I BIKLISTIČKA PROMENADA
- PARNIČANA PROMENADA
- GRANIČNA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBLASTI
- LINIJA OBLASTI, IZVOR ČAMP
- REZID. - MORSKO DOBRO
- ORIJENTACIONA ZONA, PROJEKTA DIO IZVOR - JP ZA UPRAVLJANJE MORSKOM DOBRAM CRNE GORE
- DONJA GRANIČNA DRA
- IZVOR - JP ZA UPRAVLJANJE MORSKOM DOBRAM CRNE GORE

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika plaža

LEGENDA:

- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA
- ELEKTROVOD 25 kV PLANIRANI
- ELEKTROVOD 10 kV
- ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
- ELEKTROVOD 10 kV UKLOPLJE
- GRANICE TRAFOSTANICA

Odluka o donošenju
DSL "Dio sektora 66
- Modul IV i V"
Velika plaža
br: 07-4582
Podgorica,
27.09.2018. god
Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

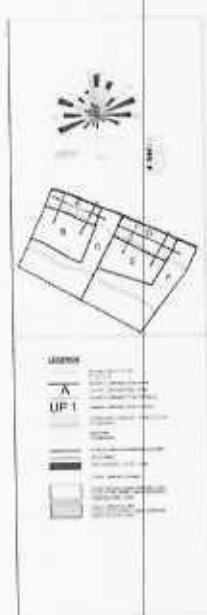


ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

R 1: 2500

list broj 16

MOBILAC GRADE PLANSKE ORIJENTACIJE	ARHIENT DOO, PODGORICA
NAČELNIK	MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
FAZA	ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA
NAZIV FIRME	ARHIENT DOO, PODGORICA
ODGOVORNI PLANER	Ing. Ing. Ing. MIRA ĐUKIĆ
PLANER FASE	Ing. Ing. Ing. MIRA ĐUKIĆ
PROJEKTOR	Ing. Ing. Ing. MIRA ĐUKIĆ
datum 27.09.2018.	PLANIRANO STANJE
	PROJEKTOVANJE 1:2000





Prijeto:	16. 04. 2025
Org. pri:	06-333/25-2520/2
Podgorica, 14.04.2025. godine	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1091/1 od 02.04.2025. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-2520/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog naselja na katastarskim parcelama: 1178/1 i 1179/6 KO Ulcinj, opština Ulcinj, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Ivanović Đovani iz Ulcinj, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list 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 za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističko naselja na katastarskim parcelama: 1178/1 i 1179/6 KO Ulcinj, 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



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

Prijeto	17.04.2025			
Org. po	UO	UO	UO	UO
06	333/25	2520/4	3	

D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj
SH.P.K „Ujësjellës dhe Kanalizim“ - Ulqin
BR/Nr 3-47
Ulcinj 16.04.2025 godine/viti

Na osnovu člana 74 stav 5 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. 642 dana 02.04.2025. od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine aktom br. 06-333/25-2520/4 kome se obratio *Ivanović Đovana za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta* izdaje se:

Tehničko mišljenje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavio je zahtjev br. 642 sa aktom br: 06-333/25-2520/4, za izgradnju objekta na urbanističku parcelu br. 38 (zona D), u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“ Velika plaža, opština Ulcinj. Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanalizacione mreže utvrđuje se sljedeće:

1. Na tom dijelu Opštine Ulcinj je u toku izgradnja vodovodne mreže od strane MPP „JEDINSTVO“ A.D. „SEVOJNO prema projektu „Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Crnogorskom primorju V“. S obzirom na to da je izgradnja novoplaniranog cjevovoda u toku i da još nije izrađen Projekat izvedenog stanja planirane vodovodne mreže, konačni uslovi koji se odnose na prečnika postojeće vodovodne mreže, materijal cijevi, pozicija priključka i pritisak na mjestu priključka biće dostupni nakon završetka ovog projekta za naselje Donji Štoj.
2. Kanalizaciona kolektorska mreža na tom dijelu opštine Ulcinj nije izgrađena te rješavanje odvodnje kanalizacije riješiti individualno izgradnjom postojenja za tretman otpadnih voda (PPOV).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije izvršiti sva neophodna geodetska mjerenja uzdužnih profila sa mogućnostima vezivanja na buduću kolektorsku mrežu.

Reviziona okna predvidjeti u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

3. Atmosferske vode predvideti transportovati do najbližeg recipijenta koji se nalazi na tom rejonu ili slivno područje uz korišćenje postojeće kote terena sa ciljem da ne dođe do mješanja atmosferskih i fekalnih voda.

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.

Obradio,
Diar Hadžibeti, dipl.ing.



Direktor,
Ajet Zaga



CRNA GORA
MALI IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banësore
Br./ Nr. 06 – 082/25-295/2

Adresa: Bul. "D.K.Skenderbeg" b.b

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
85360 Ulcinj, Crna Gora
tel: +382 30 412 - 050

12.05.2025
06-333/25-2520/5
Ulcinj, 07.05.2025g./v.

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **Ivanović Đovana**, Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. 4/18,63/18,11/2019 i 82/2020), donosi:

RJEŠENJE-AKT V E N D I M

Izdaju se **saobraćajni uslovi** podnosiocu zahtjeva- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, za investitora- **Ivanović Đovana** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za turizam (T2), na urbanističkoj parceli UP38, zona D, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66- moduli IV i V” Velika Plaža, u Ulcinju (sl list CG broj 68/18) na katastarskim parcelama br. 1178/1 i 1179/6 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj.

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

Priključenje objekta na postojeću saobraćajnicu izvršiti shodno planskoj dokumentaciji.

Obrazloženje

Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti opštine Ulcinj obratilo se Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine sa zahtjevom br. 06-333/25-2520/3, zaveden u naš sekretarijat br. 06-082/25-295/1, za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora- **Ivanović Đovana** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za turizam (T2), na urbanističkoj parceli UP38, zona D, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66- moduli IV i V” Velika Plaža, u Ulcinju (sl list CG broj 68/18) na katastarskim parcelama br. 1178/1 i 1179/6 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid **Nacrt urbanističkih uslova br.06-333/25-2520/3**.

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim planom - Lokalne studije lokacije "Donji Štoj", Opština Ulcinj (sl list CG broj 91/2024 od 23.09.2024god)

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

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 4,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi" br. 37/23). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 540-82567770-12.

Obradio,
Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

Mustafa Gorana

SEKRETAR,

Leart Taipi, dipl. pravnik

Dostavljeno:

1x sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
1x U spise,
1x arhivi

