



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Direkcije za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

Broj: 1063-1113/2

Podgorica, 20.03.2018. godine

DOO „KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO“

PODGORICA
Ul. Cetinjska br.11, V sprat

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1063-1113/2 od 20.03.2018. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za postavljanje montažnih objekta u nizu, na lokaciji **10.29**, na katastarskoj parceli broj 18/2, KO Donji Štoj, u zahvatu Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Ulcinj za period 2016. - 2018. godine.


Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje
- U spise predmeta
- a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Milica Ćurić



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI



1.	<p>CRNA GORA</p> <p>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</p> <p>Broj:1063-1113/2 Podgorica, 20.03.2018. godine</p>	 <p>CRNA GORA</p> <hr style="width: 20%; margin: auto;"/> <p>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</p>
2.	<p>Ministarstvo održivog razvoja i turizma na osnovu člana 222 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17) i člana 116 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. listu Crne Gore", br. 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i podnietog zahtjeva DOO „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“, izdaje:</p>	
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za postavljanje montažnih objekta u nizu, na lokaciji 10.29, na katastarskoj parceli broj 18/2, KO Donji Štoj, u zahvatu Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Ulcinj za period 2016. - 2018. godine.</p>	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>DOO „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“</p>
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>/</p>	
7.	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	<p>Na katastarskoj parceli broj 18/2, KO Donji Štoj, predviđeno je postavljanje više manjih montažnih, ugostiteljskih, objekata, modularnog tipa, (cca 20m²) u nizu, od drvenih greda i dasaka na daščanoj podlozi, pokrivenih tegola pločama ili tendom, preko daščane podkonstrukcije. Objekte pozicionirati na ulaznom dijelu plaže. Montažni objekti za ugostiteljsku namjenu koji se postavljaju na kupalištima u gradskim zonama, kao i na lokacijama koje su u neposrednoj blizini hotela kategorije 4* ili 5* u pravilu trebaju imati status plažnog bara.</p>	

	Na pješčanim prostorima plaža po pravilu ne treba postavljati privremene objekte. U slučajevima kada nema drugih raspoloživih prostora na plažnom dijelu i to na samom obodu plaže, mogu se postavljati samo objekti koji nakon svog uklanjanja ne ostavljaju trajne posljedice u prostoru. Za objekte predviđene ovim Planom koji se nalaze na pješčanim površinama treba donijeti dinamički plan uklanjanja u narednom periodu.
7.2.	Pravila parcelacije
	Prema grafičkom prilogu za lokaciju br. 10.29.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Objekti su ukupne površine P=250m ²
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG», br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG», br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10 i 48/15).
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Privremeni objekti se ne smiju postavljati na zelenim površinama. Poželjno ih je postavljati na neuređenim površinama koje bi na taj način bile oplemenjene. Privremeni objekti se ne smiju postavljati ako na bilo koji način ugrožavaju životnu sredinu (prekomjerna buka, štetna isparenja, opasni otpad i sl.). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16).
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	/
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	U posebno zaštićenim prirodnim i spomeničkim kulturnoistorijskim područjima kao i u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara, ne predviđati one djelatnosti i objekte koji mogu narušiti posebnost takvih područja/kulturnih dobara. Novi privremeni objekti se ne smiju postavljati u zaštićenim prirodnim i

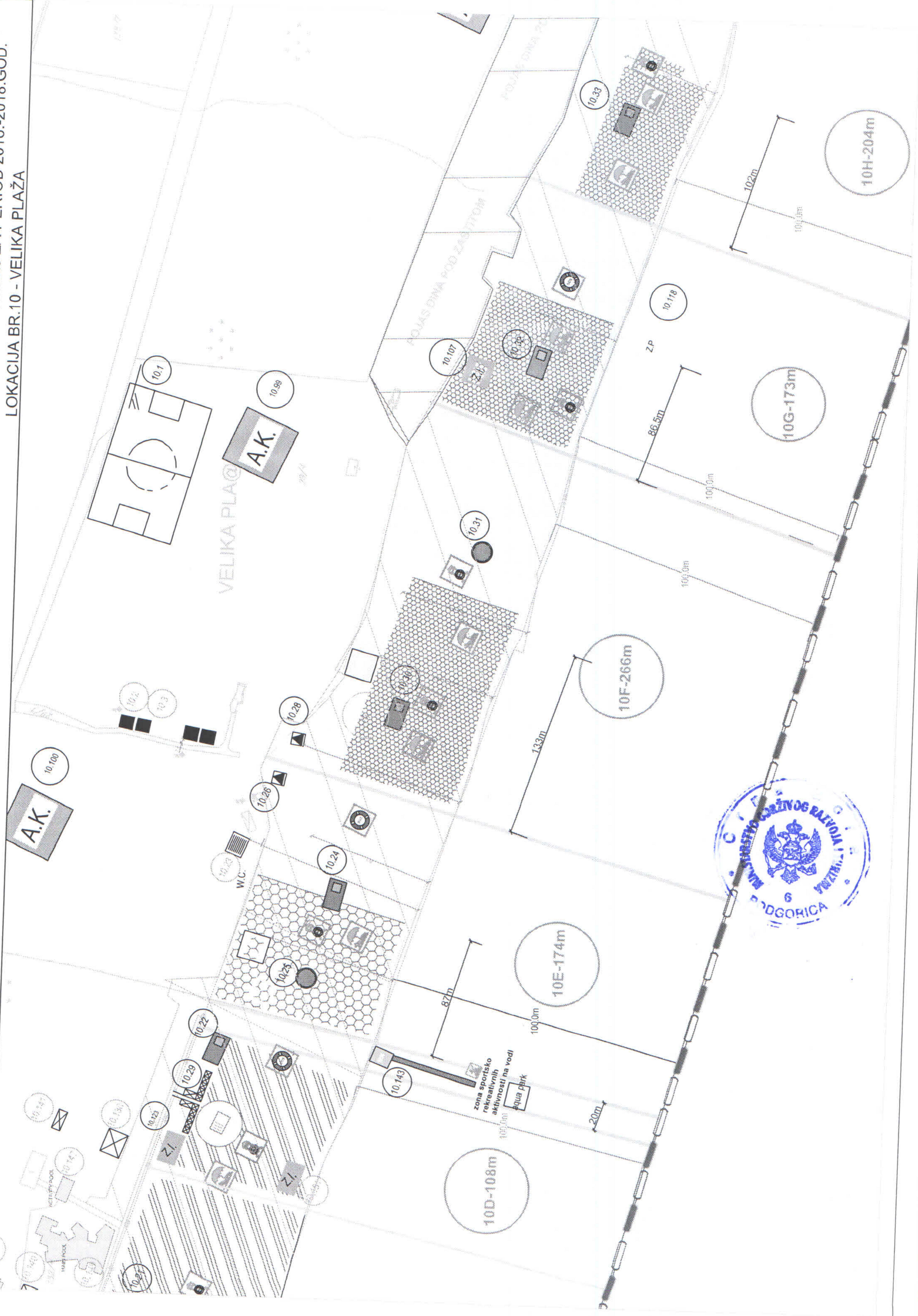
	kulturno istorijskim područjima i u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara, bez prethodne saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti 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).
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
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kv
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Uz predviđeni ugostiteljski objekat, uz uređeno kupalište i u njegovom zaleđu, gdje za to postoje infrastrukturni priključci može se odobriti postavljanje montažno demontažnih sanitarnih objekata u površinama srazmjerno veličini ugostiteljskog objekta, odnosno kupališta i zakonskim

	propisima bez potrebe predviđanja istih u grafičkom dijelu plana objekata privremenog karaktera. Na kupalištima i u njihovom zaleđu sanitarni objekti mogu biti i kontejnerskog tipa;	
	Prema uslovima JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj.	
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Prema uslovima nadležnog organa.	
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi	
	/	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15). Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (“ Sl. List CG”, br. 47/13).	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Katastrska parcela br. 18/2, KO Donji Štoj, PJ Ulcinj
	Površina urbanističke parcele	
	Maksimalni indeks zauzetosti	
	Maksimalni indeks izgrađenosti	
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Po objektu, cca, P=20m ² Ukupna površina objekata P=250m ²
	Maksimalna spratnost objekata	Prizemlje
	Maksimalna visinska kota objekta	








































	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p> <p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Svojim oblikom i materijalizacijom privremeni objekti treba da su u što većoj mjeri usklađeni sa ambijentom, da su jednostavni i nenametljivi, da su izvedeni profesionalno i od kvalitetnih materijala;</p> <p>Pravila za konzerviranje privremenih objekata u zimskom periodu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tipske objekte (kioske, montažne eloksirane zatvorene objekte) nije potrebno dodatno maskirati već ih držati u urednom stanju i komunalnom redu – očišćene od svih plakata, naljepnica, grafita i sl. a staklene površine sa unutrašnje strane uredno maskirati u bijeloj boji (papirom ili slično) bez ikakvih natpisa i reklama - objekte tipa šankova, plažnih barova i sl. potrebno je konzervirati – maskirati klasificiranom fasadnom oblogom (mrežicom) koja se može postavljati u fabričkoj sivomaslinastoj boji. Prilikom postavljanja voditi računa da se obezbijedi tehnološki da platno uvijek bude zategnuto, u ravnoj površini i kvalitetno postavljeno kako bi moglo izdržati udare vjetra - u konzerviranju objekata ni jedna lokacija nema prioritet, već objekti na svim lokacijama moraju, bez izuzetka, biti tretirani prema navedenim smjernicama - radove na konzervaciji objekata izvoditi u saradnji sa službama Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom.
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>/</p>
<p>21.</p>	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta - a/a 	

22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Ljubica Božović
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Milica Ćurić
24.	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
25.	PRILOZI - grafički prilog iz planskog dokumenta	

IZMJENE I DOPUNE PLANA OBJEKATA PRIVREMENOG KARAKTERA U ZONI
MORSKOG DOBRA U OPŠTINI ULČINJ ZA PERIOD 2016.-2018. GOD.
LOKACIJA BR.10 - VELIKA PLAŽA



Legenda

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | — KIOSK |  | KATEGORIJA ZAŠTIĆENOG
PODRUČJA PRIRODE |
|  | — PRODAJNI PUNKT |  | PRISTAJANJE PLOVILA |
|  | — PANO I PRODAJNI PULT |  | KOMERCIJALNI VEZ |
|  | — TEZGA-BIŽUTERIJA |  | KOMUNALNI VEZ |
|  | — TEZGA-VOĆE I POVRĆE | | |
|  | — SLADOLED | | |
|  | — SOKOVI (VITRINA) | | |
|  | — KOKICE | | |
|  | — PRODAJNO USLUŽNI PUNKT | | |
|  | — TELEFONI | | |
|  | — CARINSKE PRODAVNICE | | |
|  | — KIOSK-JEDNOSTAVNE UG.USLUGE | | |
|  | — UGOSTITELJSKI OBJEKAT SA TERASOM | | |
|  | — UGOSTITELJSKI OBJEKAT SA TERASOM
(VEĆINOM ILI U POTPUNOSTI ZIDAN) | | |
|  | — UGOSTITELJSKI OBJEKAT BEZ TERASE | | |
|  | — TERASA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA | | |
|  | — PRIVREMENI OBJEKAT VEĆINOM
ILI U POTPUNOSTI ZIDAN | | |
|  | — MONTAŽNI OBJEKAT | | |
|  | — ZABAVNE IGRE |  | plaža |
|  | — BANGIE JUMPING |  | prostor za
suncobrane i ležaljke |
|  | — RIBARSKA POSTA |  | granica kupališta |
|  | — AUTO KAMP |  | suncobrani, ležaljke |
|  | — PARKING |  | kula za spasioca |
|  | — TOBOGAN |  | spasilački punkt |
|  | — SEZONSKA PRISTANIŠTA |  | hotelsko kupalište |
| | — MOBILNI PLUTAJUĆI PONTON |  | bove |
|  | — OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU PO DINAMICI
KOJA SE UTVRDI U PROGRAMU UREĐENJA | | |
|  | — OBJEKTI NA DINAMA PREDVIDJENI ZA UKLANJANJE
ILI IZMJEŠTANJE | | |



br. lok.	tip objekata	katastarska parcela	Namjena	dimenzije (dužina i površina)	opis privremenog objekta
					dijelu plaže.
10.150	sportsko-rekreativne aktivnosti-zabavni park	18/2 K.O. Donji Štoj	igraliste za djecu	P = 400 m ²	tipski, namjenski objekti na postojećoj, parterno uređenoj o opremljenoj podlozi
10.152	kiosk sa terasom	18/2 K.O. Donji Štoj	ugostiteljske usluge	objekat P = 20 m ² terasa P = 40 m ²	Objekat od drvenih greda i dasaka na dasčanoj podlozi. terasa: drvena konstrukcija natkrivena trskom
10D	KUPALIŠTE	18/2 K.O. Donji Štoj	HOTELSKO	cca 108m – 12700m²	
10.22	montažni objekat – plažni bar sa terasom	18/3 K.O. Donji Štoj	ugostiteljska djelatnost	šank P = 8 m ² terasa P = 52 m ²	montažno-demontažna drvena konstrukcija terase i šanka natkrivena tegola pločama
10.123	zabavni park	18/3 K.O. Donji Štoj	zabavni park	P = 500 m ²	tipski, namjenski objekti na postojećoj, parterno uređenoj o opremljenoj podlozi
10.29	Montažni objekat	18/2 K.O. Donji Štoj	Ugostiteljska djelatnost	Ukupna površina P= 250m ²	Niz manjih modularnih objekata (cca 20m ²) u nizu od drvenih greda i dasaka na daščanoj podlozi, pokriveni tegola pločama ili tendom, preko daščane podkonstrukcije. Objekte pozicionirati na ulaznom dijelu plaže.
10.151	sportsko-rekreativne aktivnosti-zabavni park	18/2 K.O. Donji Štoj	igraliste za djecu	P = 400 m ²	tipski, namjenski objekti na postojećoj, parterno uređenoj o opremljenoj podlozi
10E	KUPALIŠTE	18/2 K.O. Donji Štoj	JAVNO UREĐENO	cca 174m – 7650m²	
10.23	sanitarni objekat	29/4 K.O. Donji Štoj	sanitarni objekat	P = 9 m x 6.2 m	postojeći zidani sanitarni objekat
10.24	montažni objekat sa terasom	18/3 K.O. Donji Štoj	ugostiteljska djelatnost	objekat P = 51 m ² od toga: kuhinja 34 m ² i šank 17 m ² terasa P = 253 m ²	objekat od drvenih greda i dasaka na daščanoj podlozi, pokriven tegola pločama i suncobranima. Konstrukcija se postavlja na drvenim šipovima i daščanoj podlozi.
10.25	montažni objekat – plažni bar	18/3 K.O. Donji Štoj	ugostiteljska djelatnost	P = 8 m ²	montažno-demontažna drvena konstrukcija
10.26	prodajni punkt	18/3 K.O. Donji Štoj	trgovinska djelatnost	P = 18 m ²	kvadratni kiosk od drveta, pokriven trskom, postavljen na daščanoj podlozi
10F	KUPALIŠTE	18/2 K.O. Donji Štoj	JAVNO UREĐENO	cca 266 m- 10800m²	
10.121	Sanitarni objekat	18/3 K.O. Donji Štoj	sanitarni objekat	P = 9 m x 6.2 m	
10.28	prodajni punkt	18/3 K.O. Donji Štoj	trgovinska djelatnost	P = 15 m ²	montažno-demontažna drvena konstrukcija, na daščanoj poslozi, pokrivač trska
10.30	montažni objekat sa terasom "Majami"	18/3 K.O. Donji Štoj	ugostiteljska djelatnost	objekat: P = 59 m ² od toga: šank: 16.50 m ² , kuhinja: 31.70 m ² , magacin+hodnik: 10.90 m ² terasa: P = 280.40 m ²	montažno demontažni drveni šank, drveni stubovi sa drvenom krovnom konstrukcijom i pokrivačem limom. Konstrukcija se postavlja na drvenim šipovima i daščanoj podlozi
10.31	montažni objekat – plažni bar	18/3 K.O. Donji Štoj	ugostiteljska djelatnost	P = 11 m ² + 21 m ²	montažno-demontažna drvena konstrukcija