

Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Broj:07-4793
Podgorica, 22. oktobar 2020. godine

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma				
Primljeno: 23. 10. 2020.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01-	1633	/21		

Gospodin DUŠKO MARKOVIĆ, predsjednik Vlade Crne Gore i
rukovodilac radom Ministarstva održivog razvoja i turizma

PODGORICA

Na osnovu člana 10 Uredbe o Vladi Crne Gore („Službeni list CG“, br. 80/08, 14/17 i 28/18), Vlada Crne Gore je, 22. oktobra 2020. godine, bez održavanja sjednice, na osnovu pribavljenih saglasnosti većine članova Vlade odlučila o Predlogu urbanističko-tehničkih uslova za lokaciju koju čine katastarske parcele br. 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, po zahtjevu d. o. o. „Normal Company“, koji je dostavilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

S tim u vezi, Vlada je donijela sljedeće

ZAKLJUČKE

1. Vlada je, na osnovu člana 218 a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), izdala urbanističko-tehničke uslove za lokaciju koju čine katastarske parcele br. 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, po zahtjevu d. o. o. „Normal Company“.

2. Urbanističko-tehnički uslovi iz tačke 1. dati su u Prilogu, koji čini sastavni dio ovog zaključka.

3. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da urbanističko-tehničke uslove iz tačke 1. ovih zaključaka objavi na svojoj internet stranici.

ZAMJENIK
GENERALNOG SEKRETARA
Nikola Dedeić



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI	
	za izradu tehničke dokumentacije	
2	za građenje hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, u zahvatu Prostornim planom posebne namjene za obalno područje (PPNOP) („Sl.list CG“,br.56/18), Opština Ulcinj.	
3	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Normal Company d.o.o
4	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Uvidom u priloženu dokumentaciju, list nepokretnosti 3998 - Prepis KO Donji Štoj, i važeću plansku dokumentaciju, konstatovano je da je katastarska parcela broj 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5, svojina „HoldCO EAST“ d.o.o. koga zastupa Normal Company D.O.O., te da se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (PPNOP) („Sl.list CG“,br.56/18), Opština Ulcinj.</p> <p>Prema grafičkom prilogu 8a - Postojeća namjena prostora opšte kategorije, predmetna lokacija ima namjenu poljoprivredne površine (oranice, bašte, voćnjaci, vinogradi, maslinjaci, pašnjaci, livade, trstici, bare, močvare i dr. u skladu sa čl. 53 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima), i zaštićeno područje.</p> <p>Katastarska evidencija Prema listu nepokretnosti 3998 - prepis KO Donji Štoj, na katastarskim parcelama 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 evidentirano je sljedeće:</p> <p>KP 1275/2 - Livada 5. klase, površine 2703m²</p> <p>KP 1275/4 - Livada 5. klase, površine 1841m²;</p> <p>KP 1276/1 - Livada 6. klase, površine 4750m²</p> <p>KP 1276/2 - Livada 6. klase, površine 4058m²</p> <p>KP 1277/1 - Pašnjak 3. klase, površine 3686m²</p> <p>KP 1277/2 - Pašnjak 3. klase, površine 326m²</p>	

	KP 1278/1 - Šume 3. klase, površine 12040m ² KP 1278/2 - Šume 3. klase, površine 115m ² KP 1278/3 - Šume 3. klase, površine 13190m ² KP 1279 - Šume 3. klase, površine 6073m ² KP 1280/2 - Pašnjak 4. klase, površine 18813m ² KP 1280/3 - Pašnjak 4. klase, površine 3017m ² KP 1280/4 - Pašnjak 4. klase, površine 1093m ² KP 1280/5 - Pašnjak 4. klase, površine 116m ²
5	PLANIRANO STANJE
5.1.	Namjena lokacije
	<p>U poglavlju 3 Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (PPNOP) su definisani režimi korišćenja prostora obalnog prostora Crne Gore, odnosno zona Morskog dobra je obrađena u tački C i ova zona predstavlja dobro od opšteg interesa, koje služi opštoj upotrebi i obuhvata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - morsku obalu; - Obale rijeke Bojane na teritoriji Crne Gore i - dio kopna koji po svojoj prirodi ili namjeni obezbjeđuje pristup obali i moru i služi neposrednom odnosno uobičajenom korišćenju moru i rijeke Bojane. <p>Sastavni dio PPPNOP-a je i razrada zone Morskog dobra u razmjeri 1:10000 Ovim grafičkim prilogom su jasno označene namjene prostora Morskog dobra u skladu sa Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.</p> <p>Prema grafičkom prilogu „Katalog Morskog dobra – list 43“, predmetna lokacija je definisana namjenom – površine za turizam.</p> <p>U okviru PPPNOPCG definisani su tipovi turističkih zona prema indikatorima na osnovu režima zaštite i korišćenja prostora. Predmetna lokacija pripada D2 – turističkoj zoni, zoni unutar područja od posebnog prirodnog značaja.</p> <p>U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%), • Turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10%, • Turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) iskorišćene površine zahvata do 10% (eksploatacije).

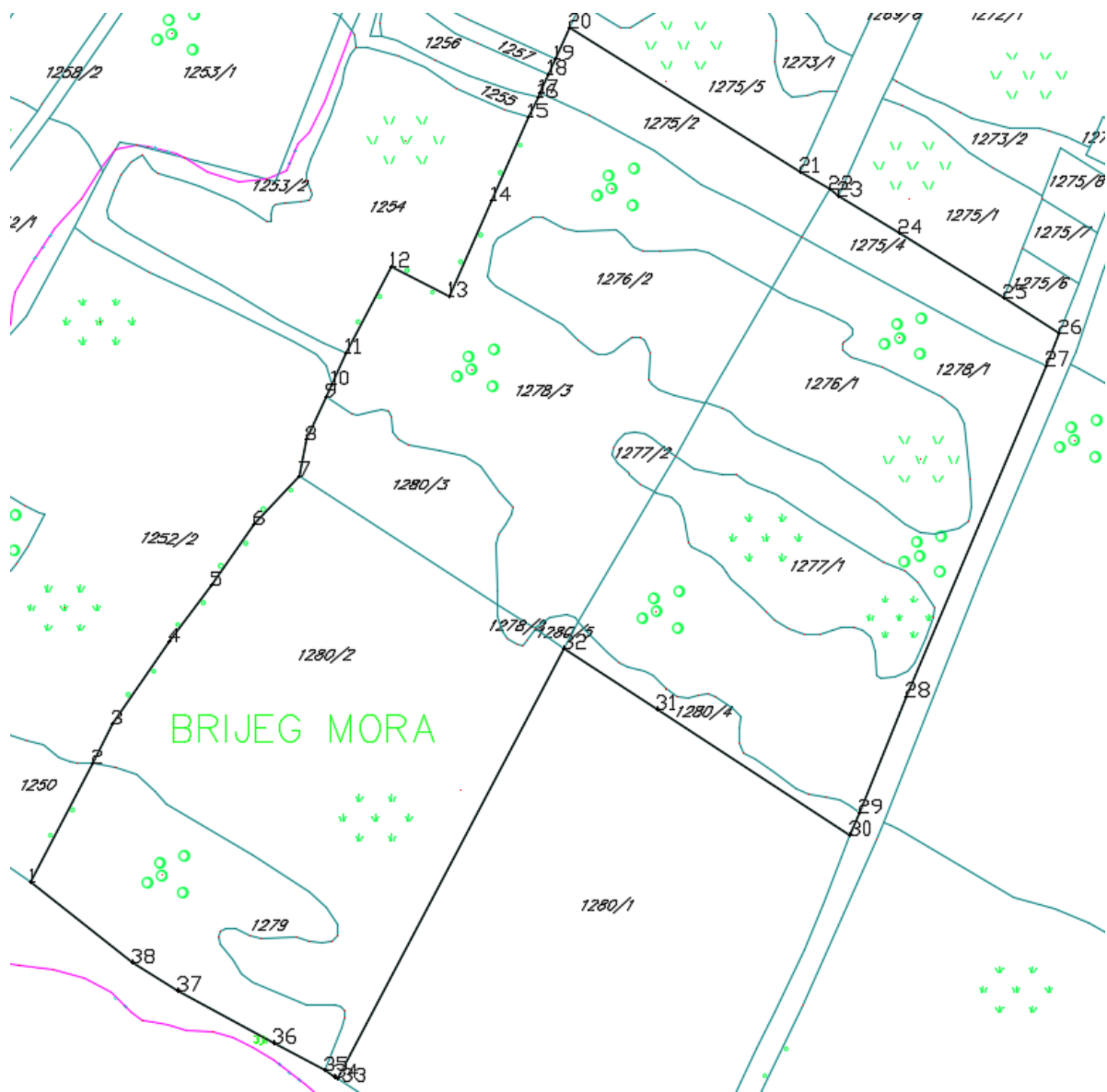
	<p>U zavisnosti od vrste smještajnih objekata ili kompleksa, predmetnu lokaciju čini T1 ili T2 vrsta turističke zone.</p> <p>Zona T1 U turističkim zonama T1 od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte. U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl. Turističku zonu (T1) nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2.</p> <p>Zona T2 U turističkim zonama T2 od ukupne površine zone, planirana površina terena za objekte koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli najmanje je 50%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani najviše je 50%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 30% u objektima koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 70% za ostale dozvoljene objekte. U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl. Turističku zonu T2 je moguće prenamijeniti u turističku zonu T1, čime se svi indikatori i ostali uslovi mijenjaju prema uslovima i indikatorima za T1.</p> <p>U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, br. 24/10, 33/14), površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma i na njima se ne mogu planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.). Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije; - luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta (NT), objekti i mreže infrastrukture; - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca);
5.2.	Pravila parcelacije
	<p>U slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom, b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama, c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta, d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;

e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Predmetna lokacija se sastoji od sledećih katastarskih parcela: 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj.

Koordinate lokacije date su u tabeli:

tačke/ koordinate	x	y
1	6609948.92	4639346.23
2	6609972.60	4639391.42
3	6609979.94	4639406.34
4	6610001.87	4639437.44
5	6610017.94	4639459.04
6	6610034.12	4639482.28
7	6610051.32	4639500.62
8	6610053.94	4639514.26
9	6610061.28	4639530.55
10	6610063.54	4639535.31
11	6610068.98	4639547.38
12	6610085.92	4639580.25
13	6610107.84	4639568.95
14	6610124.30	4639605.16
15	6610138.25	4639636.75
16	6610142.00	4639644.45
17	6610142.48	4639646.17
18	6610145.73	4639653.34
19	6610148.12	4639658.93
20	6610153.74	4639671.06
21	6610241.38	4639616.22
22	6610252.39	4639609.33
23	6610255.92	4639607.12
24	6610278.90	4639592.74
25	6610318.43	4639568.01
26	6610339.62	4639554.75
27	6610334.76	4639542.57
28	6610281.71	4639416.89
29	6610263.79	4639372.70
30	6610260.35	4639364.15
31	6610186.87	4639412.12
32	6610151.49	4639435.22
33	6610065.70	4639271.55
34	6610064.78	4639272.15
35	6610060.79	4639274.69
36	6610041.33	4639285.32
37	6610005.08	4639305.11
38	6609987.49	4639315.67



5.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Osnovni elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom lokacije su:

- Regulaciona linija;
- Građevinska linija;
- Vertikalni gabarit (visinska regulacija);
- Nivelacija.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

Prema planiranim javnim površinama, granice urbanističkih parcela se poklapaju sa regulacionom linijom. Prostor između ivice kolovoza i regulacione linije može se predvidjeti

za izgradnju trotoara, nivelisanje usjeka i nasipa oko saobraćajnica i njihovo obezbjeđenje, izgradnju zaštitnih potpornih zidova, postavljanje instalacija, mogućnost izgradnje rigola i sl.

Pri izgradnji javnih saobraćajnica moguće je širenje pojasa regulacije radi projektovanja usjeka i nasipa, odnosno korekcija regulacione linije do 5m unutar lokacije, a na osnovu Zakona o eksproprijaciji. Svaki vlasnik je dužan da ustupi dio koji je namjenjen za izgradnju saobraćajnice, što je u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji („Sl.list RCG“, br. 55/00,28/06, „Sl.list CG“, br.21/08,30/17) Regulaciona linija će biti korigovana, u skladu sa definisanim koridorom saobraćajnice. Mijenjanje granice za potrebe izgradnje javne saobraćajnice i putnog pojasa ne mijenjaju se uslovi koji se tiču BRGP-a na lokaciji, a koji su definisani Planom.

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinske linije prema javnoj površini, kao i propisana minimalna udaljenja od granica susjednih parcela, određuju površinu, tj. zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi na urbanističkim parcelama, a u skladu sa planiranom namjenom parcele, odnosno vrstom objekta i svim propisanim urbanističkim parametrima i uslovima.

Vrste građevinskih linija su:

- Građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.
- Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.
- Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji (GL 1) i građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

Podrazumjeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama određuju se na način da se ispoštuju važeći tehnički propisi, standardi i normativi, kao i sledeći uslovi:

- za objekte čija je visina (H) $\leq 10,0$ m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih).Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske I regulacione linije od 7,0 m;

– za objekte čija je visina (H) > 10,0 m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka je 1/2 H («H» je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orjentisana prema javnoj površini).

Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih parcela kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sledeći uslovi:

– za objekte čija je visina (h)* ≤ 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);

– za objekte čija je visina (h)* > 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje 1/4 ukupne visine objekta («h»* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

Ako susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi jednostrano ili obostrano ugrađen objekat.

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti - mjerodavna je manja vrijednost.

Planirani objekti i instalacije infrastrukture mogu se graditi i postavljati na udaljenostima manjim od navedenih.

Vertikalni gabarit (visinska regulacija)

Maksimalna spratnost objekta je zbir dozvoljenih podzemnih i nadzemnih etaža objekta. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Etaže objekta su:

a) podrum koji se skraćeno označava sa «Po»;

b) suteran koji se skraćeno označava sa «Su»;

c) prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»;

d) sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra dio objekta između dva poda iznad prizemlja (P);

e) potkrovlje može biti: nestambno (tavan) koje se ne označava i stambeno koje se označava «Pk».

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne (podrum) i nadzemne (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje (GL0) i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta). Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije-ostave i sl. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 3,0m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti od njega odvojen potpornim zidom.

Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planovima detaljne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.

Sprat (1, 2, ...n) je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).

Potkrovlje (Pk) je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.50 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Visina nazitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja.

Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

Tavan je prostor ispod kosog krova, nadzotka max 0,4m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.

Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

- za (P) 4,00m
- za (P+Pk) 5,50m
- za (P+1) 8,00m
- za (P+1+Pk) 9,50m
- za (P+2) 12,00m
- za (P+2+Pk) 14,50m

Za objekte veće spratnosti, najveća dozvoljena visina pročelja se obračunava slijedeći prethodno definisanu logiku matematičkog niza. Međutim, navedene visine pročelja objekta ne mogu se posmatrati zasebno bez uzimanja u obzir svih ostalih pravila i uslova građenja (npr. adekvatan odnos prema susjedima itd.)

	<p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m ; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 4.5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. <p>Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa. Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.</p> <p>Objekte je poželjno orijentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postaviti paralelno sa izohipsama).</p>
6	<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>U sadržajnom smislu, preporuke za inženjerske i druge mjere za smanjenje seizmičkog rizika, obuhvataju mjere koje se odnose na seizmičke i geotehničke uslove, konstruktivni sistem objekta, kao i vrste građevinskog materijala.</p> <p>Saglasno višegodišnjem domaćem i svjetskom iskustvu u projektovanju seizmički otpornih konstrukcija, generano su izdiferencirane sljedeće načelne preporuke za obezbjeđenje sigurnosti objekata u uslovima dejstva snažnih zemljotresa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod seizmički sigurnog projektovanja, - Zaštita od djelimičnog ili totalnog oštećenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i - Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva. <p>Glavni smjernice odnose na različite apekte seizmičke sigurnosti i mogu sažeto rekapitulirati i naznačiti kako slijedi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formulisanje i razvoj opšte politike smanjenja seizmičkog rizika, zasnovane na integralnom pristupu, • Uspostavljanje i razvijanje multidisciplinarnog pristupa i sveobuhvatnog koncepta upravljanja seizmičkim rizikom, • Revizija postojećih i izrada novih planova, u skladu sa pravilima upravljanja rizikom. • Identifikacija elemenata seizmičkog rizika, istraživanje i utvrđivanje vulnerabiliteta ovih elemenata, • Identifikacija ekonomskih dobiti od mjera i akcija ublažavanja posljedica seizmičkog hazarda, • Uspostavljanje sistema sveobuhvatne pripremljenosti na zemljotres, • Razvijanje kolektivne svijesti u društvu, u odnosu na seizmički rizik. <p>Ovim propisima trebalo bi obuhvatiti sve potrebne mjere za kontrolu hazarda i vulnerabiliteta, pri čemu će se definisati najadekvatniji standardi i pravila kako za</p>

građevinsko projektovanje tako i za urbanističko planiranje i projektovanje. U ovom pogledu naročito aktuelno nameće se potreba harmonizacije svih odgovarajućih propisa sa programom EUROCODES. Za očekivati je, međutim, i drugu korespondentnu regulativu / direktive Evropske Unije. Preporučuje se projektovanje konstrukcija prema standardu Instituta za standardizaciju Crne Gore (ISME) MEST EN 1998-1:2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija - Dio 1: Opšta pravila, seizmička dejstva i pravila za zgrade i u skladu sa Nacionalno determinisanim parametrima dati Nacionalnim aneksom MEST EN 1998-1:2015/NA:2015.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Mjere za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

U cilju civilne zaštite i zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja, pri izradi projektne dokumentacije i izgradnji objekata, neophodno je postupati u skladu sa odredbama važeće zakonske regulative i to sa:

- Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 57/1992),
- Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 13/07 od 18.12.2007, 5/08 od 23.01.2008, 86/09 od 25.12.2009, 32/11 od 01.07.2011, 54/16 od 5.08.2016)
- Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/1993) i
- „Nacionalnom strategijom za vanredne situacije“, koja predstavlja osnovni strateški dokument iz ove oblasti.

Zaštita prostora na predmetnom području je bazirana na minimizaciji rizika po ljudsko zdravlje i živote, prirodne i stvorene vrijednosti. Naglašeno je da je neophodno preduzeti sve mjere i radnje koje se preduzimaju u cilju otkrivanja i sprečavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, tehničkotehnoloških nesreća i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara. U tom smislu je neophodno je dosljedno primjenjivati planove I programe koji su donijeti za ove oblasti I u skladu sa potrebama I propisima ažurirati ih. U pogledu građevinskih mjera, svi objekti supra i infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Mjere zaštite od požara

Mjerama zaštite predviđa se:

- Adekvatna namjena površina
- Plansko uređenje zelenih površina
- Manja gustina stanovanja
- 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 uz obavezno učešće stručnog lica iz oblasti zaštite od požara pri izradi planske dokumentacije i pri projektovanju naselja, stambenih blokova, višespratnica i sl.

Planovima prostornog uređenja u pogledu mjera zaštite od požara utvrđuju se:

- izvorišta snabdijevanja vodom i vodovodni objekti (crpne stanice, rezervoari, hidranti, zasuni itd.) koji osiguravaju stambene i industrijske zone dovoljnom količinom vode za gašenje požara
- udaljenost između zona predviđenih za stambene i javne objekte i zona predviđenih za industrijske objekte
- udaljenost između objekata različite namjene unutar pojedine zone
- prostor za izgradnju objekata za potrebe vatrogasnih jedinica
- putevi koji omogućavaju pristup vatrogasnoj tehnici do objekata radi gašenja požara i spašavanja ljudi i imovine
- Oko seoskih naselja, pogotovo oko grupisanih domaćinstava napraviti protivpozarne zaštitne koridore širine minimalno 10m, tzv. "protivpozarne prosjeke" koji služe za prekid požara koji se širi
- Rekonstruisati i dopuniti mrežu lokalnih puteva putevima koji služe za dostupnost u slučaju požara
- Postojeće puteve održavati na način da se koridor svakog puta održava na način što se u širini puta sa svake strane redovno kosi pojas širine 2 – 10 m - isto u cilju da se naprave „praznine“ koje požar ne bi mogao da preskoči

- Pri projektovanju i izgradnji objekata obavezno je primjenjivati mjere i normative zaštite od požara propisane zakonom i važećim propisima donesenim na temelju zakona kao mjere usvojene pravilima tehničke prakse.

- Obavezna je izrada 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 radi, stanuje ili boravi veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.);

Mjere zaštite od jakih vjetrova

- Jaki vetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. U cilju zaštite od štetnog uticaja jakih vjetrova potrebno je pri planiranju i projektovanju voditi računa o pravilnom lociranju objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja.

Opšta ranjivosti na olujne vjetrove u uslovima postojeće klime pokazuje da se ranjivosti kreće u opsegu od niske (ocjena 1) do vrlo visoke (ocjena 5). Visoka do vrlo visoka ranjivost je u zapadnoj zoni opštine Herceg Novi i dijelu poluostrva Luštica. Sjeveroistočne padine Rumije su visoko ranjive, a oblast od Sutomora do Ulcinja i prema Vladimiru je uglavnom srednje ranjiva na olujne vjetrove. Njihov uticaj je umjeren u zoni opštine Budva, pa je ranjivost mala. Niska ranjivost je u zoni ušća rijeke Bojane.

Postojeće stanje ranjivosti na klimatske promjene prikazano je sa područjima najveće ranjivosti. To znači, da su iz modela ranjivosti na sušu, šumske požare, jake kiše i olujne vjetrove izvučena samo područja sa ocjenom 5 - veoma visoka ranjivost. U uslovima

	<p>postojeće klime, čije su razlike u odnosu na klimatološku normalu 1961-1990, ukupni uticaj suše, šumskih požara, jakih kiša i olujnih vjetrova se u prosjeku kreće u granicama od 3-5. To znači da je ranjivost regiona Primorja na ove meteorološke hazarde u domenu srednje do veoma visoke vrijednosti. Smanjivanje ranjivosti zahtjevalo bi smanjivanje izloženosti ili osjetljivosti primjenom posebnih mjera ili povećanjem adaptivnog kapaciteta. Najveća ranjivost na olujne vjetrove je u opštini Herceg Novi i duž sjeveroistočnih padina Rumije. Ranjivost na šumske požare je vrlo visoka u zoni Prevlake i dijelu Luštice, a i na većem području južnog primorja (od prisojnih strana Rumije prema obalnom području i dolini rijeke Bojane). Prostor vrlo visoke ranjivosti na suše je najveći na južnom dijelu primorja, obuhvatajući oblast od Sutomora prema Baru, Vladimiru, gornjem toku rijeke Bojane (prema Skadarskom jezeru) i zaleđu Ulcinja.</p> <p><u>Mjere zaštite od tehničko-tehnoloških nesreća</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća treba da se zasniva na izradi planova zaštite od udesa u privrednim objektima povećanog nivoa rizika, kontroli saobraćajnih pravaca kojima se prevoze opasne materije i primjeni pojačanog nadzora zona sa povećanim stepenom vulnerabiliteta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (benzinske pumpe, saobraćajnice...). • Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno pribaviti mišljenje na lokaciji od Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za vanredne situacije, što je utvrđeno posebnim propisima kako ovi objekti i instalacije svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte. <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.6/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).</p> <p>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 .</p>
7	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p><u>Smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – maksimalno očuvanje higrofilnih šuma i šibljaka; – očuvanje šumaraka hrasta lužnjaka (<i>Quercus robur</i> ssp. <i>scutariensis</i>), a u slučaju gradnje svako oboreno stablo nadoknaditi sa tri nova; – kroz izgrađenu strukturu formirati zelene prodore (pojaseve) koji će se koristiti kao javne zelene površine a na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture; za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima.

Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namjena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procene uticaja za objekte, djelatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine.

Opšte smjernice i mjere za zaštitu životne sredine

Zaštita vazduha

- Zaštitu vazduha od zagađivanja potrebno je sprovesti nizom koordiniranih aktivnosti – regulacijom saobraćaja, premještanjem zagađivača van naseljenih zona, te ugradnjom potrebnih uređaja u proizvodnji. Za preciznije mjere zaštite nužno je izraditi katastar zagađivača.
- Za saobraćajna rješenja predvidjeti ograničenja u vremenskim intervalima i vrstama vozila u gradskom jezgru, kao i uvođenje javnog saobraćaja - kombi prevoza na električni pogon, promovisanje korištenja električnog bicikla i slično.
- Gde god je moguće, planirati i uređivati zelene zone oko stambenih zona i duž saobraćajnica kako bi se smanjio efekat zagađenja.

Zaštita zemljišta

- Utvrditi mehanizme i odgovornost za praćenje i kontrolu korišćenja pesticida u poljoprivredi u cilju kontinuirane zaštite životne sredine.
- Preduzeti mjere i planirati rekultivaciju koncesionih područja i područja eksploatacije mineralnih sirovina nakon isteka perioda eksploatacije, prvenstveno ozelenjavanjem ovih prostora. Na ovim lokacijama moguće je planirati gradnju objekata turističkih i rekreativnih sadržaja, uz prethodno preduzeta istraživanja kojima će se utvrditi pogodnost za takve namene, kao i uspostavljanje tehničko-tehnoloških mera koje će omogućiti izgradnju.
- Planirati namene u skladu sa standardima i merama zaštite vazduha, podzemnih voda, vodotoka i mora.

Zaštita od buke

- Pri planiranju i projektovanju novih objekata obavezno planirati zelene koridore za prigušenje emitovane buke kod postojećih hotelskih kapaciteta i objekata, tako i kod novo planiranih.
- U planiranju i projektovanju primeniti standarde o bezbjednom zaštitnom rastojanju od izvora buke: 800m od područja za odmor i rekreaciju, i lečilišta, 350m za manja turistička naselja, kampove i školske zone, 250m za čisto stambena naselja bez saobraćaja (stara gradska jezgra) i 100m od gradskog trgovačkog centra i od magistralnih saobraćajnica.
- Pri planiranju i projektovanju i industrijskih zona, pretovarnih terminala, i dr. pogona, obavezno primeniti standard o bezbjednom rastojanju od 350m uz obavezu podizanja zvučne barijere.
- Pri planiranju, projektovanju, uređenju i izgradnji magistralnog puta u dijelu prolaska kroz gradsko naselje predvideti izgradnju zvučnih barijera (prirodnih ili vještačkih). Pristupiti pitanju na integralan način s obzirom na potencijalni negativan uticaj na socijalnu bezbednost.
- U cilju pravilnog planiranja razvoja gradskih područja, neophodno je uraditi katastar buke i izraditi kartu buke za cjelokupnu teritoriju opštine, što je preduslov za buduće novo planirane hotelske komplekse ili turistička naselja.

Poštovati odredbe Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.list CG“, br. 28/11, 1/14 i 2/18)

Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mjere zaštite sprovodiće se, prije svega:

- Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;
- Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18)

Zaštita od bujica

- Kod većih bujičnih tokova primenivati mjere uređenja vodotoka i odbrane od poplava
- Kod manjih bujičnih tokova primenjivati mjere antierozionog uređenja sliva
- Priminiti zaštitne radove: pregrade, ustave, pošumljavanje, zatravljanje, terasiranje, čišćenje korita isl.
- Protiverozione radove planirati i izvoditi istovremeno sa izgradnjom saobraćajnica i većih objekata (industrijskih, skladišta is l.)
- Na erozivnom tlu zabranjeno je krčenje šuma, ogoljavanje površina, zatrpavanje izvora is l., odnosno, sve ono što može da podstakne jačanje procesa erozije i pustošenje tla

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa sljedećim odredbama:

Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list CG“, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16, 18/19), na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Kao i Aktom Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije:

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;

	<ul style="list-style-type: none"> – Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa; – Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18) sa Planom mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta. <p><u>Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti</u> U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću. Planom su predviđene mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrjednost.</p> <p><u>Upravljanje otpadom</u> Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom); – Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada; – Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mjestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila); – Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada; – Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmještaj istih vršice se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora; – Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.
8	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.</p> <p>Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika,</p>

ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Zelenilo u okviru turističkih objekata je takođe veoma značajan element turističke ponude koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Planirati njihovu rekonstrukciju i revitalizaciju uz poštovanje svih pravila uređenja prostora koji će posjetiocima omogućiti najbolji odmor i relaksaciju. Izbor biljnog materijala bazirati na autohtonih i alohtonim biljnim vrstama. Prije početka izrade projektne dokumentacije izraditi pejzažnu taksaciju u cilju utvrđivanja kvaliteta i kvantiteta biljnog materijala i njegovog zdravstvenog stanja.

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

- Turistički objekti – hoteli, turistička naselja, odmarališta, hosteli i kampovi

Slobodne površine ovih objekata treba oblikovati u skladu sa zahtjevima određene kategorije turističkog objekta. Naglasak treba da bude na dekorativnoj funkciji zelenila, ali i rekreativnoj i sanitarno-higijenskoj.

Izrada projektne dokumentacije treba da se fokusira na usklađivanje novih projektnih rješenja sa postojećim, prirodnim pejzažom, na očuvanje kvalitetnog postojećeg zelenog fonda izradom Studija procjene kvaliteta biljnog fonda kao i izboru odgovarajućih biljnih vrsta.

Za ozelenjavanje je potrebno koristiti visokodekorativne biljne vrste uz poštovanje klimatskih i pedoloških karakteristika. Planirati grupacije, masive, travnjake. Posebnu pažnju obratiti na uređenje pristupa objektima, parkinzima, stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata.

Smjernice:

- Slobodne, rekreativne i zelene površine adekvatno urediti i povezati
- Prije početka izrade projekta neophodna je pejzažna taksacija -valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat uređenja terena, posebno stabala maslina i hrastova, koju finansira investitor.
- Planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.
- Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoji, kante za otpatke, osvjetljenje).
- Takođe je moguće planirati krovno ozelenjavanje i u tom slučaju posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
- Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne površine trebale bi biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije.

Zelenilo za turizam (hoteli) i zelenilo turističkih naselja

	<p>Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža. 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.</p> <p>U zoni turističkih naselja planiran je visok stepen ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 100m² po ležaju za objekte sa 5* odnosno 80m² po ležaju za objekte sa 4*. Zelenilo oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo.</p> <p><i>Sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno – tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture. Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.</i></p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Sve aktivnosti, na koje se odnose odredbe Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10, 040/11, 044/17 i 018/19), sprovoditi dosljedno.</p> <p>Novim intervencijama poštovati prirodnu topografiju terena, a objekte projektovati i graditi u skladu sa prirodnim karakteristikama prostora i uslovima terena.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.</p> <p>Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; – Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru; – Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2; – Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima.
10	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</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).
11	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Opšti uslovi za izgradnju pomoćnih objekata na parceli: Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa: - tip 1 su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera; - tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl. ; - tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu biti i privremenog karaktera. Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.
12	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
13	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
14	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
15	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 21 „Plan elektroenergetske infrastrukture“ 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 ograničivača strujnog opterećenja

	<p>- Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/04kV</p> <p>Preporuke su dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me</p>
15.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 20 „Plan hidrotehničke infrastrukture“ i Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku infrastrukturu prema uslovima nadležnog organa.</p>
15.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 19 „Plan saobraćajne infrastrukture“ i Prema uslovima nadležnog organa.</p>
15.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zakon o elektronskim komunikacijama (“Sl list CG”, br.40/13, 56/13, 2/17) – Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“Sl list CG”, br.33/14) – Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“Sl list CG”, br.41/15) – Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.59/15, 39/16) – Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.52/14) <p>Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima nadležnog organa, a koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP)</p> <p>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/</p> <p>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</p> <p>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.</p>
16	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl.list RCG”, br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG”, br. 28/11) izraditi Projekat</p>

	geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
17	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
18	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka lokacije	/
	Površina lokacije	71821m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. max. iz=0.3 (T1) max. iz=0.25 (T2)
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. max. ii=0.8 (T1) max. ii=0.7 (T2)
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Kapacitet hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta	min 150 ležajeva
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Potrebe za parking mjestima procjenjuju se u zavisnosti od namjene planiranih površina i stanja sistema javnog gradskog saobraćaja, uz sagledavanje mogućnosti prostora. - hoteli (na 1000 m ²) ----- 10 pm (5-20 pm); - restorani (na 1000 m ²) ----- 120 pm (40-200 pm); - za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) - 25 pm.

<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata: Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Bliži uslovi za primjenu savremenog oblikovanja i materijalizacije objekata, moraju se propisati detaljnijim razradama, u zavisnosti od planirane koncepcije uređenja prostora. Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja: - krov objekta: ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 18-30 stepeni. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji</p>
--	--

		<p>se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;</p> <p>Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m², propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija slemena ide po dužoj strani objekta.</p> <p>Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogući stvaranje korisne etaže.</p> <ul style="list-style-type: none"> - spoljni zidovi: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama. - Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine; - Oprezna primjena lukova-pogotovo ravnih luk, plitki segmentni luk; - spoljni otvori: u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,0(1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja; - spoljna stolarija: drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije; - balkonska ograda: od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd. minimalne visine 110 cm; - krovni pokrivač : <ul style="list-style-type: none"> - za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače ;
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima); - istak vijenca objekta –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta); - krovni prepust na zabatu: max. 0,20 m; - oluci - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima;
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Očekivani energetska razvoj treba da se osloni na iste one stubove koji su prepoznati u politici razvoja energetike Crne Gore i EU zemalja a to su: <ul style="list-style-type: none"> (1) energetska efikasnost, i (2) obnovljivi izvori energije. Na taj način kompletan process razvoja čini orživim. • Mjere energetske efikasnost neophodno je sprovoditi u svim sektorima, domaćinstvima, sektoru usluga (turizam, zdravstveni turizam itd.) i sobračaju. • Dva krovna zakona (Zakon o Energetici i Zakon o efikasnom korišćenju energije) propisuju uspostavljanje energetske menadžmenta na nivou lokalne samouprave i izradu dva strateška dokumenta: (1) Trogodišnjeg programa poboljšanja energetske efikasnosti, i (2) Lokalnog energetske plana. Ovim dokumentima lokalna samouprava će definisati prioritete podsticajne mjere energetske efikasnosti i podsticaje za povećanje udjela obnovljivih izvora energije. • Izgradnja i rekonstrukcija objekata se mora vršiti u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada Sl. list Crne Gore, broj 23/2013 od 27.5.2013. god. • Najveću energetska efikasnost objekta je moguće ostvariti: <ul style="list-style-type: none"> -Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da “diše”). - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva.

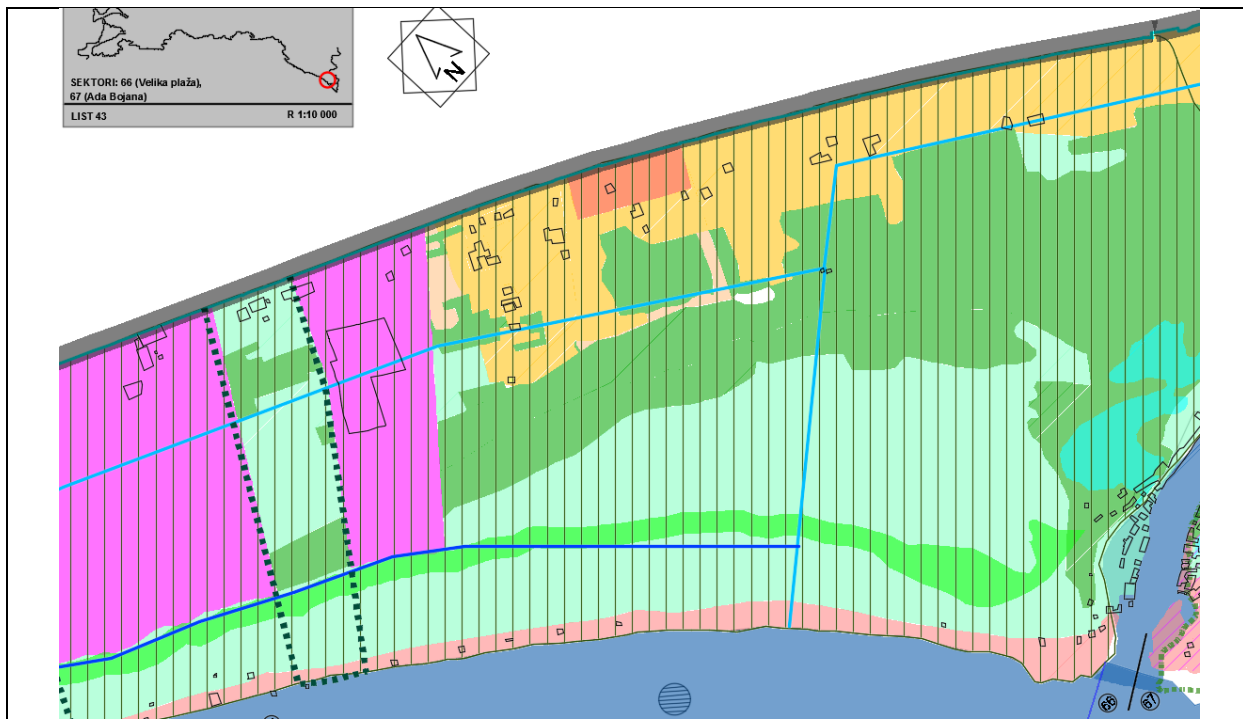
		<p>-Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije.</p> <p>-Upotrebom LED svjetiljki (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike).</p> <p>-Upotrebom energetski efikasnih električnih uređaja (razred A).</p> <p>-Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvjetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja).</p> <p>-Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora.</p> <p>-Automatsko upravljanje osvjetljenjem i električnim roletnama – Daylight harvesting</p> <p>-Primjenom BMS (Building Management System) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbeđivanja energetski efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta.</p> <p>Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetsku efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planirane objekte u prostoru je poželjno raspoređivati tako da jedni drugima ne zaklanjaju sunčeve zrake u toku zimskih mjeseci. Ukoliko zasjenčenost postoji, ona mora biti svedena na minimum. Nedopustivo je planiranje objekata tako da oni dovode do totalnog zasjenčenja susjednih objekata u toku zimskih mjeseci. • Oblik objekta bi trebalo da bude takav da on za istu površinu osnove ima minimalnu
--	--	--

		<p>površinu spoljnjih zidova preko kojih se gubi toplota tj energija.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objekte orijentisati ka južnoj strani sa tolerancijom od $\pm 30^\circ$. Otvori planiranog objekta bi trebalo dominantno da budu sa južne strane objekta, tako pozicionirani da sunce u toku zimskih mjeseci može da prodiru u prostorije. Otvori sa južne strane treba da su natkriveni nadstrešnicama, balkonima, pergolama i sl., u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada, tako projektovanim da štite prodor sunčevih zraka kroz otvore u toku ljetnjih mjeseci a dopuštaju prodor sunčevih zraka u toku zimskih mjeseci. • Preporučuje se unutrašnji raspored stambenih objekata takav da je kuhinja locirana na istočnom, sjevernom ili centralnom dijelu objekta, dnevni boravak na južnom dijelu, spavaće sobe na sjevernom djelu objekta, zapadnu strana objekta opredjeliti za prostorije koji se koriste u večernjim satima zbog produžene osvjetljenosti. Preporučljivo je uz objekat planirati odgovarajuće zasade drveća i zelenila. • Posebno važno mjesto u energetske efikasnosti predstavlja spoljni omotač objekta u smislu njegovih termičkih svojstava. S tim u vezi neophodno je da se izgradnja i rekonstrukcija objekata izvodi u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada Sl. list Crne Gore, broj 23/2013 od 27.5.2013. god. koji je donijelo Ministarstvo Ekonomije. <p>Energetska politika u Prostornom planu Crne Gore, koja se odnosi na Primorski region, uzimajući u obzir njegovu prioritarnu namjenu za bavljenje turističkom djelatnošću u budućem periodu treba da bude oslonjena na:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Korišćenje potencijala vjetra za dobijanje električne energije na lokalitetima duž Crnogorskog primorja u oblasti Možura na Rumiji;
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> – Korišćenje prirodnog gasa za potrebe sektora turizma i usluga i to prije svega za toplotne potrebe, što se odnosi na pripremu sanitarne tople vode i za kogeneraciona postrojenja. – Supstitucijom električne energije sa ovim resursom otvara se mogućnost za bolju valorizaciju električne energije kroz neku buduću industriju ili kao direktni izvoznik energije; – Korišćenje sunčeve energije za potrebe dobijanja prije svega toplote za zagrijavanje sanitarne tople vode i grijanje objekata. – Korišćenje sunčeve energije za dobijanje električne energije putem novih fotonaponskih tehnologija, čije će se cijene u budućnosti sigurno smanjivati pa će dobijanje električne energije korišćenjem ovog obnovljivog izvora energije biti značajan potencijal u budućnosti; – Korišćenje naprednih LED tehnologija za javnu rasvjetu na saobraćajnim koridorima i putnim pravcima koji su pokriveni sistemom javne rasvjete; – Korišćenje toplotnih pumpi koje će toplotu za pogon crpiti iz morske vode, što predstavlja ogroman doprinos energetske efikasnosti kod dobijanja toplote kao finalne energije. Ovo se posebno odnosi na hotelske komplekse na obali koji su veliki potrošači toplotne energije kao finalne. – Korišćenje prirodnog gasa sa Jadransko Jonske trase gasovoda za kogeneraciona postrojenja koja bi služila za napajanje energijom velikih turističkih kompleksa koji će u budućnosti težiti za boljom pouzdanošću napajanja električnom energijom; – Preporučuje se da se trasa budućeg Jadransko – Jonskog gasovoda iskoristi za obezbjeđivanje napajanja gasom velikih turističkih kompleksa u
--	--	--

		Primorskom regionu koristeći trasu buduće brze saobraćajnice, a za potrebe velikih industrijskih potrošača iskoristiti trasu budućeg auto puta Bar Boljare.
19	<p>Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su i mišljenja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mišljenje br. 08-1633/11 od 09.10.2020.godine, izdato od strane Direktorata za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu, Ministarstva održivog razvoja i turizma; – Mišljenje o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu br. 02-D-2636/2 od 12.10.2020.godine, izdato od strane Agencije za zaštitu prirode i životne sredine; – Saobraćajno tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije za građenje novog objekta br. 04-8395/2 od 15.10.2020.godine, izdato od strane Uprave za saobraćaj; – List nepokretnosti i kopija plana br. 956-1-190/2020 od 12.10.2020.godine, izdato od strane PJ Ulcinj, Uprave za nekretnine; – Mišljenje br. UP/I-03-289/2020-2 od 15.10.2020.godine, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara; 	
20	<p>Napomena: Predmetni urbanističko tehnički uslovi važe u periodu do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore</p>	

Grafički prilog „Katalog MD – list 43“
--



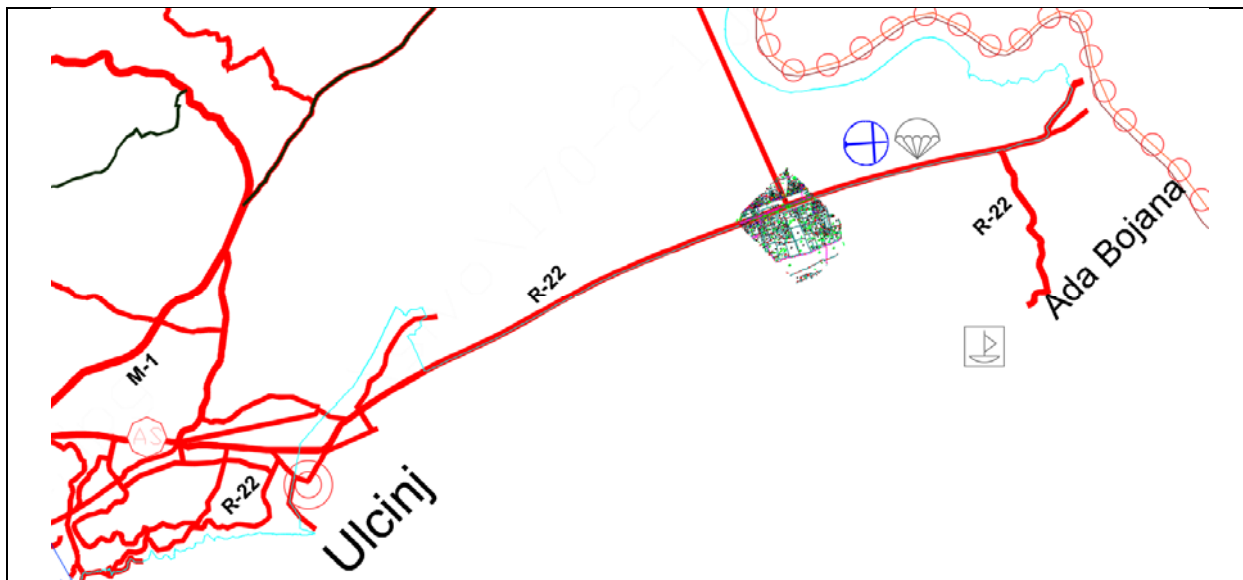
- GRANICE**
- Granica države
 - Granica opština
 - Granica morskog dobra
 - Sektor
 - Granica obalnog pojasa od 1000 m

- ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**
- "Brza saobraćajnica"
 - Denivelisana raskrsnica
 - Magistralni put
 - Regionalni put
 - Željeznička pruga
 - Stalni drumski granični prelaz
 - Stalni granični pomorski prelaz
 - Sezonski granični pomorski prelaz
 - Stalni granični vazdušni prelaz
 - Aerodrom
 - Međunarodna luka
 - Lokalna luka
 - Marina
 - Privezište
 - Kruger terminal
 - Terminal integralnog transporta
 - Trajektno pristanište
 - Pristanište
 - Privez tehničkih i radnih plovila
 - Ribarska luka
 - Sidrište

- NAMJENA POVRŠINA**
- Obala**
- Kupalište
 - Funkcionalno zaleđe kupališta
 - Izgrađena obala (mula, mandrač, privezišta, kupališta)
 - Stjenovita obala / krš
 - Lučki kompleks
 - Brodograđilište-remont brodova
- Građevinske zone**
- Naseljska struktura
 - Površine za turizam
 - Posebne površine za turizam /ostrvo Sv. Marko, ostrvo Sv. Nikola i Ada Bojana/
 - Mješovita namjena (nautički, turistički, komercijalni i stambeni sadržaji)
 - Komunalno-servisna zona
 - Postojeća izgrađenost
- Površine za sport i rekreaciju**
- Zone sporta i rekreacije
 - Internacionalni ronilački centar
 - Jedniličarski klub
 - Otvoreni bazen
 - Površine za poljoprivredu i ribarstvo
 - Poljoprivredne površine
 - Posebna područja poljoprivrede (Maslinađa)
 - Zona marikulture
 - Eksploatacija peloida
- Prirodne površine**
- Travnate površine
 - Šuma
 - Park-šuma
 - Makija, šibljaci, garig
 - Vegetacija dina
 - Močvara
 - Solila

- REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA**
- Zaštićena područja međunarodnog značaja**
- Zaštićeno područje svjetske baštine UNESCO - a
- Ostala zaštićena područja**
- Postojeća zaštićena prirodna područja
 - Potencijalna zaštićena prirodna područja
 - Vrijedni morski habitati
 - Predione cezure - zeleni prodori (strogi režim)
 - Predione cezure - zeleni prodori (fleksibilni režim)
- Obalni odmak - 100m od obalne linije**
- 1 Izgrađena obala odmak - se ne može primijeniti
 - 2 Moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava
 - 3 Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma
 - 4 Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma i dodatne mjere
 - 5 Moguća adaptacija za projekte javnog interesa
 - 6 Moguća adaptacija za projekte javnog interesa uz dodatne mjere
 - 7 Moguća adaptacija uz prioritet legalizacije i sanacije
 - 8 Moguća adaptacija uz prioritet legalizacije i sanacije te uz dodatne mjere
 - 9 Bez adaptacije
 - 10 Uslovi za proširenje zone odmaka

Grafički prilog br. 19 „Plan saobraćajne infrastrukture“



LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

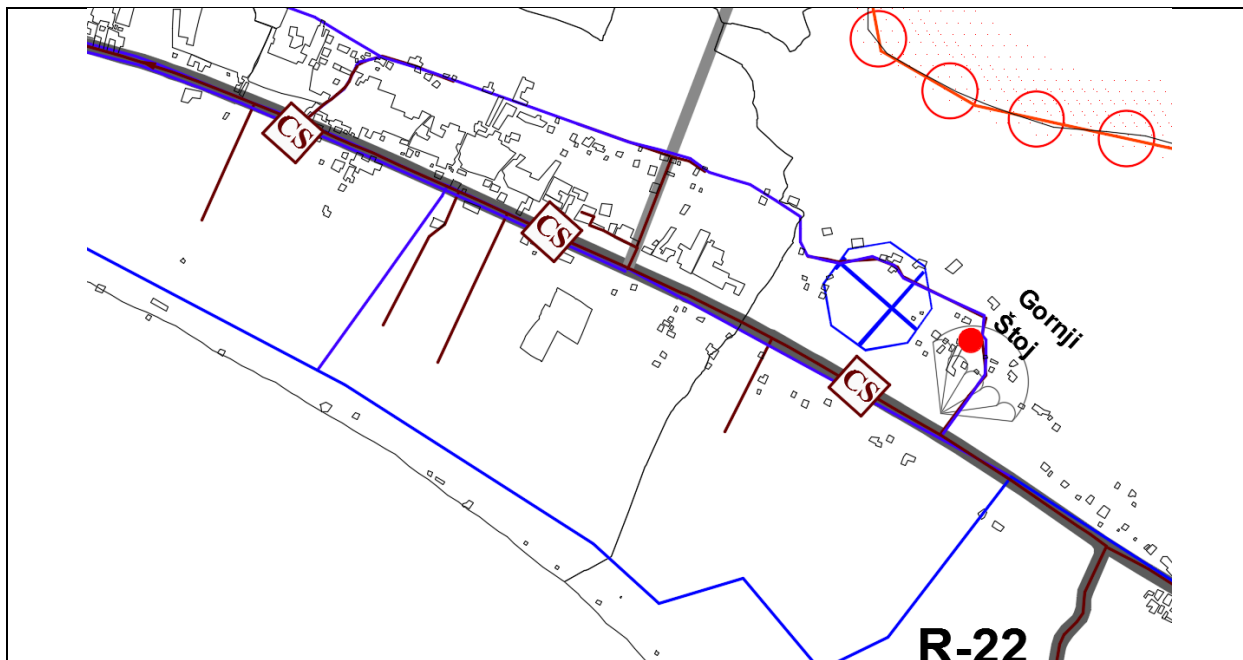
- autoput
- autoput - alternativna trasa
- "brza saobraćajnica"
- "brza saobraćajnica" - alternativna trasa
- magistralni put
- regionalni put
- opštinski put
- staze
- eurovelo 8
- željeznička pruga
- denivelisana raskrsnica
- aerodrom
- letjelište
- drop zona
- stalni granični prelaz
- granični pomorski prelaz
- autobuska stanica
- željeznička stanica
- željezničko stajalište
- međunarodna luka
- lokalna luka
- marina
- sidrište
- kruzer terminal
- terminal integralnog transporta
- trajekt
- pristan

CENTRI NASELJA

- centar posebnog značaja
- centar regionalnog značaja
- značajan lokalni centar
- lokalni centar

PPP za Obalno područje Crne Gore do 2030.	
Naziv gr. priloga: PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	
Naručilac:	Oznaka sjevera:
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
Obradivač:	Razmjera:
 	R 1:50000
Podgorica Zagreb Kotor	Br. priloga: 19

Grafički prilog br. 20 „Plan hidrotehničke infrastrukture“



- | | |
|---|---|
| <p>Granice</p> <ul style="list-style-type: none"> Državna granica Granica opština Granica zahvata PPPH OP Granica zahvata Morskog dobra Unutrašnje morske vode | <p>Mreža naselja</p> <ul style="list-style-type: none"> Centar posebnog značaja /Cetinje/ Centar regionalnog značaja /Hercega Novak, Tivat, Budva i Bar-Ulcinj/ Značajni lokalni centar /Bijela, Igalo, Risan, Perast, Radanovići, Petnovac, Sutomore i Vrpazar/ Lokalni centar /Šušarica, Krševica, Dragalj, Crkvice, Radovići, Ostro i Vladimir/ Primarno seosko naselje /Podi, Najčežići, Đuraševići, Podostrog, Zupci, Zeganji, .../ |
|---|---|

Hidrotehnička infrastruktura

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Regionalni vodovod Regionalni vodovod - planirani Postojeći lokalni vodovod Planirani lokalni vodovod Postojeća kanalizaciona cijev Planirani kanalizaciona cijev Postojeći podzemski ispust Planirani podzemski ispust Podzemski ispust koji se uliča Rezervoar regionalnog vodovoda Planirana platforma za tankovanje regionalnog vodovoda Postojeći optički kabal uz regionalni vodovod | <ul style="list-style-type: none"> Postojeći rezervoar Planirani rezervoar Postojeća crpna stanica Postojeća prekidna komora Postojeće izvoršte Priključak lokalnog vodovoda na RVS Postojeće PPOV Planirano PPOV Postojeća crpna za otpadne vode stanica Planirana crpna stanica za otpadne vode |
|---|---|

PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

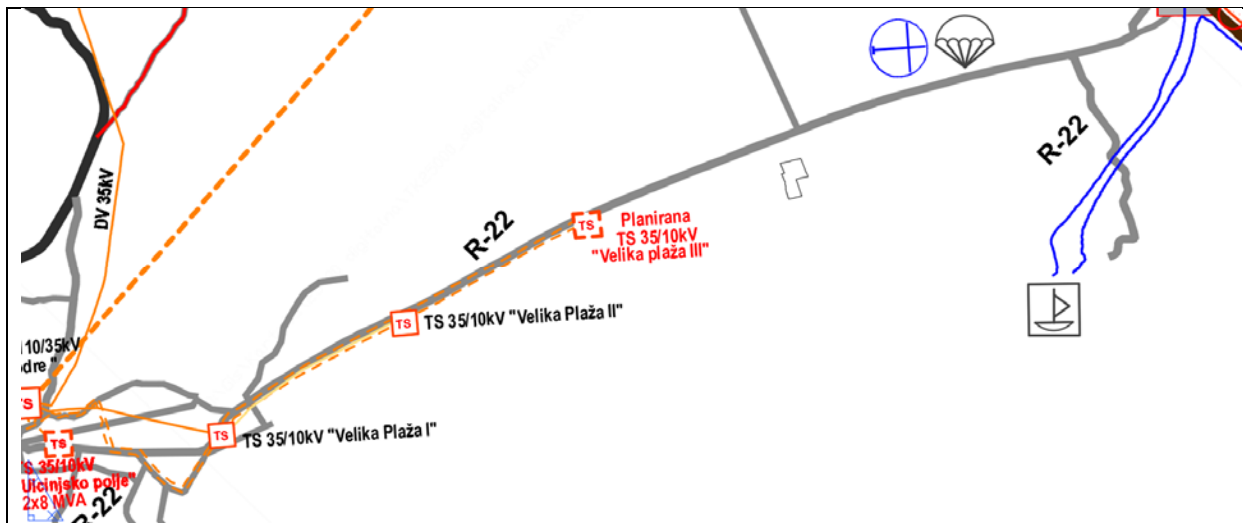
Naziv gr. priloga:
PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Naručilac:
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Oznaka sjevera:

Obradivač:

Razmjera:
R 1:50000
Br. priloga:
20



LEGENDA

- Granica Cme Gore
- Granica PPPN OP
- Granica opštine
- Obalna linija
- Centar posebnog značaja
- Centar regionalnog značaja
- Značajan lokalni centar
- Lokalni centar

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- Postojeća trafostanica TS
- Planirana trafostanica TS
- Postojeći elektrovod 400kV
- Planirani elektrovod 400kV i koridor
- Postojeći elektrovod 110kV
- Planirani elektrovod 110kV
- Postojeći elektrovod 110kV koji se ukida
- Postojeći elektrovod 35kV
- Planirani elektrovod 35kV
- Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida
- Podzemni podvodni kabal/optički kabal (DC kabal Cma Gora - Italija plan)

Napomena: Prikazane trase predstavljaju koridore elektrovodova.

- Potencijalne lokacije za solarne elektrane
- Planirane vjetroelektrane

PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga:
PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

Naručilac: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**

Oznaka sjevera:

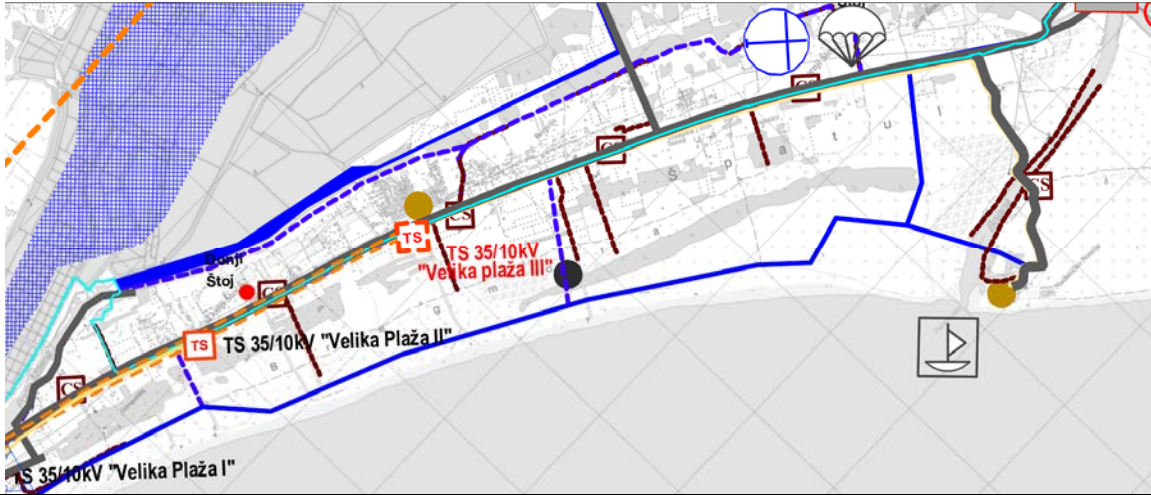
Obrađivač:

Razmjera: **R 1:50000**

Br. priloga: **21**

Podgorica Zagreb Kotor

Grafički prilog br. 23 „SINTEZNI PRIKAZ INFRASTRUKTURE - saobraćajne, hidrotehničke, elektrotehničke i elektronske komunikacione sa gasovodom“



PPP za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga:
SINTEZNI PRIKAZ INFRASTRUKTURE -
 saobraćajne, hidrotehničke, elektrotehničke i elektronske komunikacione sa gasovodom

Naručilac:	Oznaka sjevera:
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
Obradivač: 	Razmjera: R 1:50000 Br. priloga: 23

Elektronska komunikaciona infrastruktura

- Postojeća bazna stanica mobilne telefonije
- Planirana bazna stanica operatera mobilne telefonije
- Trasa optičkog kablja Crnogorskog Telekomu
- Trasa optičkog kablja u vlasništvu JP Željeznice

Elektrotehnička infrastruktura

- Postojeća trafostanica TS
- Planirana trafostanica TS
- Postojeći elektrovod 400kV
- Planirani elektrovod 400kV i koridor
- Postojeći elektrovod 110kV
- Planirani elektrovod 110kV
- Postojeći elektrovod 110kV koji se ukida
- Postojeći elektrovod 35kV
- Planirani elektrovod 110kV
- Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida
- Podzemni podvodni kabal/optički kabal (DC kabal Cima Gora - Italija plan)
- Potencijalne lokacije za solarne elektrane
- Planirane vjetroelektrane
- Potencijalne lokacije za vjetroelektrane

Napomena: Prikazane trase predstavljaju koridore elektrovodova.



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za razvoj konkurentnosti
i investicije u turizmu

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

+382 20 446 339

fax: +382 20 446 215

www.mrt.gov.me

Broj: 08-1633/11

Podgorica, 09.10.2020. godine

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA

Marina Izgarević, generalna direktorica

PREDMET: Mišljenje na Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta, shodno zahtjevu kompanije "Normal Company" d.o.o. Podgorica.

Shodno odredbama člana 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20), Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu nakon prethodnog razmatranja Nacrta **urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta, shodno zahtjevu kompanije "Normal Company" d.o.o. Podgorica**, dostavlja sledeće

MIŠLJENJE

Kompanija „Normal Company“ d.o.o. iz Podgorice dostavila je Ministarstvu održivog razvoja i turizma zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele 1275/2,1275/4,1276/2,1277/1,1277/2,1278/1,1278/2,1278/3,1279,1280/2,1280/3,1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (PPNOP) („Sl.List CG“, br.56/18). Kako se navodi u Nacrtu UTU uslova, prema grafičkom prilogu „Katalog Morskog dobra – list 43“, predmetna lokacija je definisana sa namjenom – površine za turizam. Prema PPPNOPCG, predmetna lokacija pripada D2 turističkoj zoni, tj. zoni unutar područja od posebnog prirodnog značaja. Naime, kako se dalje navodi, u ovu grupu spadaju turističke zone u područjima posebnog prirodnog značaja a koje se nalaze na istaknutim položajima u terenu i to: malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%), turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10% i turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina iskorišćene površine zahvata do 10%. S tim u vezi, a s obzirom da je analizom UT parametara konstatovano da je planirani dozvoljeni maksimalni index zauzetosti 0,3 (T1) i 0,25 (T2), smatramo da je neophodno pojasniti da li u ovom slučaju dolazi do znatnog uvećanja indeksa dozvoljene zauzetosti u odnosu na zauzetost koja je data PPPNOPCG?

Dalje, imajući u vidu da se Urbanističko tehnički uslovi izdaju sa ciljem izgradnje hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta, mišljenja smo da je neophodno posvetiti posebnu pažnju prilikom planiranja i uklapanja budućih turističkih sadržaja u predmetnom prostoru. Naime, za područje Velike plaže još 2001. godine usvojen je Prostorni koncept razvoja Velike plaže, odnosno Master plan. Na osnovu ovog dokumenta, dat je predlog da se južna trećina cjelokupne oblasti, sprudovi u primorskoj zoni i neki manji biotopovi, stave pod zaštitu kako bi ostali netaknuti, dok je između zaštitne zone i razvojnog područja planirana izgradnja terena za golf koji bi predstavljao tampon zonu. Oblast koja u turističkom smislu treba da bude iskorišćena, podijeljena je na 6 modula, koji će se dijeliti pojasevima sa zelenilom, kako bi gostima u smještajima pružali prilaz moru, kao i privatnost. Unutar modula bi bio zabranjen saobraćaj, uz korišćenje električnog prevoznog sistema. Navedenim Master planom, predviđena je izgradnja smještajnih kapaciteta isključivo više i visoke kategorije, sa predviđenih 100 m zelene površine po smještajnom ležaju.

Takođe, ovim Master planom je istaknut značaj razvoja predmetnog područja, uz pojačani doživljaj prirode i očuvanja ekoloških vrijednosti predmetnog područja, sa posebnim akcentom na rijeku Bojanu.

Shodno navedenom, ukazujemo da je Velika plaža izabrana kao model-projekat, kako bi se izbjegla prezauletost prostora, neplanska gradnja i istovremeno definisao ciljni okvir za ekonomski interesantnu i ekološki prihvatljivu rekonstrukciju. S tim u vezi, princip održivosti uslovljava da se oni moraju uzimati u obzir u svim budućim razvojnim fazama ovog izuzenog područja, a isto će se prema preporukama Master plana postići razvojem odvojenih turističkih modula uz formiranje obaveznih zelenih i zaštićenih zona.

Takođe, podržavamo konstataciju datu u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, a koja se odnosi na to da su površine za turizam površine koje su namijenjene prvenstveno za razvoj turizma i na njima se ne mogu planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.). Dakle, pravac razvoja predmetnog prostora treba da ide u smjeru izgradnje hotela visoke kategorije, koji posluju tokom cijele godine, sa kvalitetnom turističkom ponudom, kako bi na reprezentativan način upotpunila turistička ponuda Ulcinja i Velike plaže. S tim u vezi, neophodno je primjenjivati standarde koji su definisani Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim-uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.list CG“ br. 36/18) (opšti, obavezni i kvalitativni) za ugostiteljske objekte sa 4 i 5 zvjezdica.

S poštovanjem,

Obradila, sam.savjetnik I

Jelena Mugosa
Jelena Mugosa





Crna Gora
Agencija za zaštitu prirode i životne sredine

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Primljeno: 15. 10. 2020				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-1633/15				

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

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 02-D-2636/2

Podgorica, 12.10.2020.godine

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO**

Podgorica
Ul. IV Proleterske 19

VEZA: Naš broj 02-D-2636/1 od 08.10.2020.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 04-1633/2 od 07.10.2020.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju hotela, turističkog naselja na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije preduzeću „Normal Company“ d.o.o. iz Podgorice, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07, „Službeni list CG“, broj 47/13, „Službeni list CG“, broj 53/14 i „Službeni list CG“, broj 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 „turistička naselja i hotelske kompleksa 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.

Imajući u vidu navedeno, a obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog kompleksa, to je neophodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), **sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine.**

S poštovanjem,

Nikola Medenica
DIREKTOR



Kontakt osoba.

Emir Redžepagić, Samostalni savjetnik I
Tel: +382 20 446 517; +382 68833660
mail: emir.redžepagic@epa.org.me

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Primljeno:				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost



CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Primijeno: 15. 10. 2020				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Rečni broj	Prilog	Vrijednost
04-1633/13				

Broj: 04-8395/2
Podgorica, 15.10.2020.godine.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
Direktorat za Planiranje prostora

PREDMET: Saobraćajno – tehnički uslovi za izradu pojektne dokumentacije za građenje hotela – turističkog naselja u Donjem Štoju opština Ulcinj

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma – Direktorata za planiranje prostora br. 04-1633/7 od 07.10.2020.godine, zaveden u Upravi za saobraćaj br.04-8395/1 od 08.10.2020.godine za potrebe Investitora Normal Company d.o.o. Podgorica radi propisivanja **Saobraćajno – tehničkih uslova za izradu pojektne dokumentacije za građenje hotela – turističkog naselja u Donjem Štoju opština Ulcinj**, a shodno članu 82 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG., br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i članu 17 Zakona o putevima („Sl. List CG., br.82/20) izdaje sljedeće:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

1. Opšti saobraćajno - tehnički uslovi

Opšti saobraćajno tehnički uslovi za **građenje hotela – turističkog naselja odnosno turističkog** rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1,1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj definisani su Prostornim planom posebne namjene za obalno područje (PPNOP) opština Ulcinj.

Nadležnost Uprave za saobraćaj je R-23 Ulcinj – Ada.

Regulaciona linija (prema državnom putu) predstavlja liniju koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene i u konkretnom slučaju regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističkih parcela.

Građevinska linija (prema državnom putu) predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta i u konkretnom slučaju potrebno je sačuvati koridor za budue proširenje regionalnog puta.

Saobraćajnice (pristupne, servisne, interne i slično) unutar kompleksa treba objediniti u jedan priključak na regionalni put.

2. Posebni saobraćajno - tehnički uslovi

Posebni saobraćajno – tehnički uslovi definišu se na osnovu parametara državnog puta, ranga državnog puta, potrebama prilaznog puta, očekivanom opterećenju na prilaznom putu, situacije i konfiguracije terena.

- Na priključcima prilaznih puteva sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Računska brzina za proračun priključaka na državni put je dozvoljena brzina na državnim putu a to je $V_r = 60\text{Km/h}$.
- Radijuse isključnih i ulivnih traka sa i na državni put projektovati po važećim propisima i standardima za računsku brzinu $V_r = 60\text{Km/h}$.
- Neophodno je razmotriti potrebu izgradnje trake za lijeva skretanja, autobusnog stajališta kao i rešavanje pješačke komunikacije u zoni priključka.
- **Obavezno je sagledavanje šireg prostora (postojeći prilaz) neophodno je objedinjavanje u jedan jedinstveni prilaz – priključak.**

- Voditi računa o pješačkoj komunikaciji - kontinuitetu pješaka. Kod pješačkih prelaza za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama predvidjeti izgradnju rampi (nagiba do 8% i širine najmanje 0,90m).
- Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.
- Odvod atmosferske vode sa platoa, prilaznog puta i planiranih objekata predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču na državni put.

Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u R = 1000/500 (250), te uzdužne profile saobraćajnica prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba, potrebnih za odvođenje atmosferskih voda.

Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja – uređenje priključka urađenu u skladu sa gore datim preporukama i uslovima, uslovima propisanim od strane ministarstva održivog razvoja i turizma, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj (dva primjerka) za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,

Radojica Poleksic, dipl.ing.građ.

R. Poleksic
Marko Spahić, građ. tehničar

M. Spahic

Dostavljeno

- naslovu x2
- u spise predmeta
- arhivi

DIREKTOR,

Savo Parača



Savo Parača

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Ulcinj
Broj: 956-1-190/2020
Ulcinj, 12.10.2020.godine

Klasifikaciona tablica Ministarstva održivog razvoja i turizma				
Primljen	16.10.2020			
Org. j.	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
04	1633	1/14		

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
PODGORICA

Predmet: Dostava lista nepokretnosti i kop. plana

Veza vaš broj: 04-1633/11 od 07.10.2020.godine

Postupajući po vašem zahtjevu broj gornji, u prilogu vam dostavljamo LN broj 3998 KO Donji Stoj i kopiju plana za kat parc 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5

S poštovanjem,

NAČELNIK:
Dževdet Čaprići, dipl. pravnik
Dževdet Čaprići





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-3846/2020

Datum: 13.10.2020.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA 956-1-190/2020 OD 12 10 2020 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3998 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1275	2		6 32/68		BRIJEG MORA	Livada 5. klase KUPOVINA		2703	93.25
1275	4		6 32/68		BRIJEG MORA	Livada 5. klase KUPOVINA		1841	63.51
1276	1		7 32/68		BRIJEG MORA	Livada 6. klase KUPOVINA		4750	123.02
1276	2		7 32/68		BRIJEG MORA	Livada 6. klase KUPOVINA		4058	105.10
1277	1		10 32/68		BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		3686	33.54
1277	2		10 32/68		BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		326	2.97
1278	1		7 32/68		BRIJEG MORA	Sume 3. klase KUPOVINA		12040	86.69
1278	2		7 32/68		BRIJEG MORA	Sume 3. klase KUPOVINA		115	0.83
1278	3		7 32/68		BRIJEG MORA	Sume 3. klase KUPOVINA		13190	94.97
1279			10 32/68		BRIJEG MORA	Sume 3. klase KUPOVINA		6073	43.73
1280	2		10 32/68		BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		18813	163.67
1280	3		10 32/68		BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		3017	26.25
1280	4		10 32/68		BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		1093	9.51
1280	5		10 32/68		BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		116	1.01
Ukupno								71821	848.05

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0000003189414 0	D.O.O. - „HOLDCO EAST,, PODGORICA CETINJSKA ULICA BR.11 PODGORICA 0		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1275	2			13	Livada 5. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1275	4			21	Livada 5. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1276	1			8	Livada 6. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1276	2			24	Livada 6. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1277	1			9	Pašnjak 3. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1277	2			26	Pašnjak 3. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1278	1			10	Šume 3. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1278	3			28	Šume 3. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1279				11	Šume 3. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1280	2			30	Pašnjak 4. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1280	3			32	Pašnjak 4. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1280	4			34	Pašnjak 4. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1280	5			36	Pašnjak 4. klase		Morsko dobro Morsko dobro

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

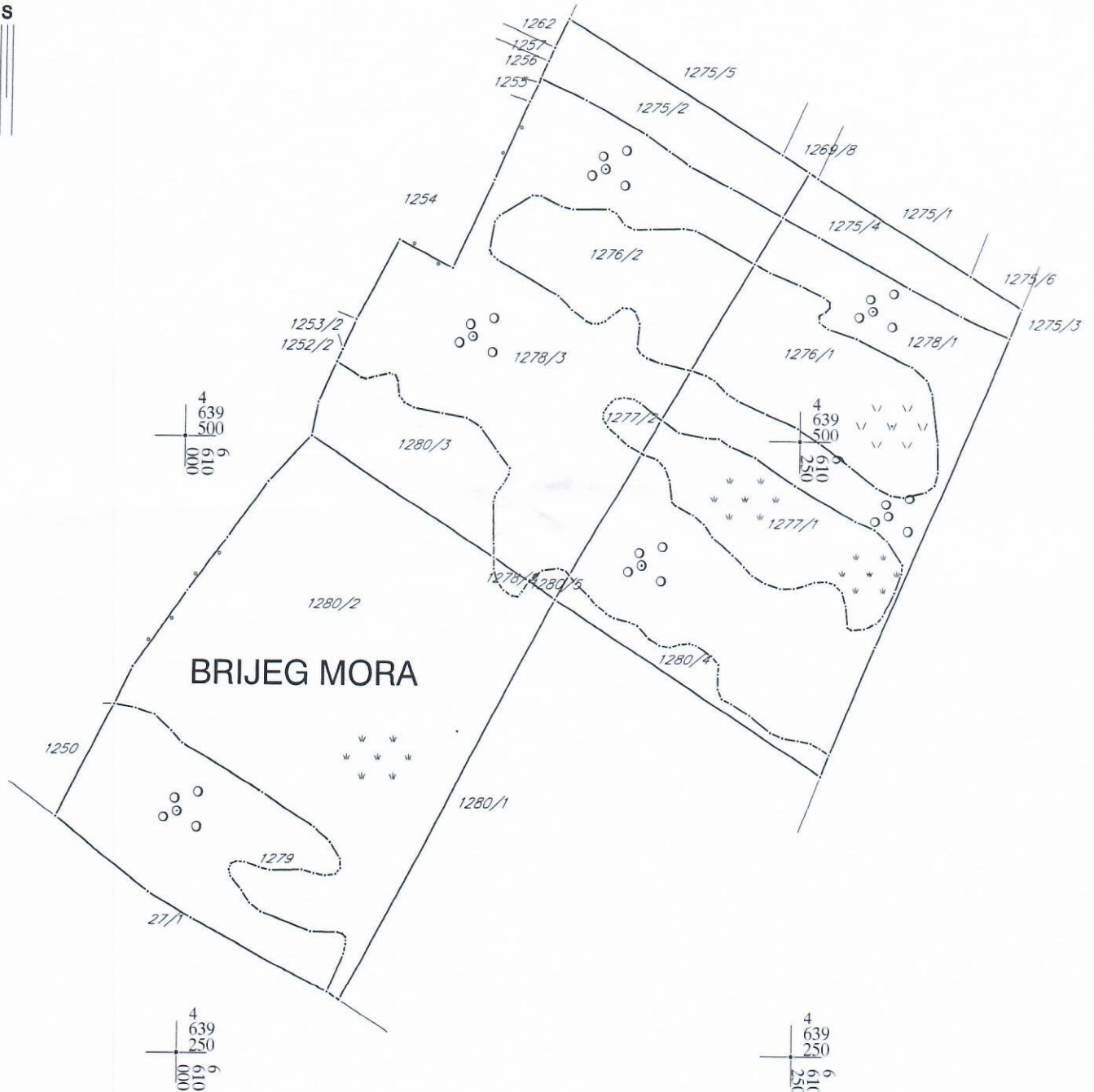
Načelnik: 
Čaprići Dževdet





KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



Broj: UP/I-03-289/2020-2

Cetinje, 15.10.2020.godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Državna sekretarka, Dragana Čenić

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Primijeno: 16.10.2020				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04	1633	15		

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu, zaveden pod brojem UP/I-03-289/2020 od 09.10.2020. godine, za davanje mišljenja na Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, odnosno turističkog rizorta na katastarskim parcelama 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5, KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (PPNOP), Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu čl. 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Uvidom u dokumentaciju Uprave, utvrđeno je da na predmetnom obuhvatu nijesu locirana kulturna dobra, odnosno kulturno historijski objekti i cjeline, kao ni lokaliteti ili područja za koje se pouzdano vjeruje da posjeduju izražene kulturne i ambijentalne vrijednosti.

Napominjemo na potrebu poštovanja člana 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara (slučajna otkrića), koji propisuje obaveze pronalazača, ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti nađe na nalaze od arheološkog značaja.

Shodno utvrđenom, sa aspekta nadležnosti ovog organa, mišljenja smo da nema smetnji za izdavanje predmetnih urbanističko-tehničkih uslova, uz obavezu poštovanja navedenih zakonskih odredbi.

S poštovanjem,

Obradili:

Snježana Simović, arhitekta-konzervator
Miloš Jovanović, arhitekta
Miloš Dragutinović, dipl. pravnik

DIREKTOR

Božidar Božović

Dostaviti:

- naslovu;
- u spise predmeta.



Crna Gora / Mali i Zi
Opština Ulcinj
Komuna e Ulqinit
Kabinet Predsjednika
Kabineti i Kryetarit

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Datum: 19. 10. 2020	
04-1633/16	

Adresa: Bul. Skenderbega/Skenderbeu
85360 Ulcinj/Ulqin, Crna Gora/Mali i Zi
tel: +382 30 412 050
e-mail: kabinet@ul-gov.me

Br./Nr. 01- 1257/20-1

Ulcinj/Ulqin, 16.10.2020. god.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Gospođa DRAGANA ČENIĆ, DRŽAVNA SEKRETARKA

Poštovana gospođo Čenić,

Dana 07.10.2020.godine, aktom br. 04-1633/9 Opštini Ulcinj ste na mišljenje dostavili Nacrt urbanističko- tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog kompleksa, na katastarskim parcelama broj 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1,1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4, 1280/5, KO Donji Štoj, a u skladu sa odredbom člana 218a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20).

Dominantna namjena izgrađenih i planiranih struktura u okruženju su turizam i turistički sadržaji. Preporuke je da se pri izradi uslova uzmu u obzir karakteristike susjednih i lokacija u neposrednom okruženju , s obzirom na to da se radi o sličnim kategorijama namjena površina (Hoteli i hotelski sadržaji).

U opisu postojećeg stanja navodi se da je namjena katastarskih parcela broj 1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4, 1280/5, KO Donji Štoj, u zahvatu Prostornim planom posebne namjene za obalno područje (PPPNOP) („ Sl. list CG”, 56/18), Opština Ulcinj.

Nacrt urbanističko-tehničkih uslova se odnosi na izgradnju objekta čija je namjena (turizam i turistički sadržaji) kompatibilna sa namjenom izgrađenih objekata u neposrednom okruženju.

Uzimajući u obzir namjenu objekta (turizam i turistički sadržaji) konstatujemo da dostavljeni Nacrt urbanističko- tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije nije u suprotnosti sa razvojnim planovima Opštine Ulcinj za konkretnu lokaciju.Takođe, od posebnog značaja je za dalji razvoj Opštine Ulcinj privođenje namjeni plana za obalno područje.

S poštovanjem,



PREDSJEDNIK

Loro Nrekić