



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Direkcije za izdavanje

urbanističko-tehničkih uslova

Broj:1063-1121/2

Podgorica, 20.03.2018. godine

DOO „KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO“

PODGORICA

Ul. Cetinjska br.11, V sprat

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1063-1121/2 od 20.03.2018. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za postavljanje privremenog objekta, na lokaciji **10.152**, na katastarskoj parceli broj 18/2, KO Donji Štoj, u zahvatu Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Ulcinj za period 2016. - 2018. godine.


Dostavljeno:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>CRNA GORA</p> <p>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</p> <p>Broj:1063-1121/2 Podgorica, 20.03.2018. godine</p>	 <p>CRNA GORA</p> <hr style="width: 20%; margin: auto;"/> <p>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</p>
2.	<p>Ministarstvo održivog razvoja i turizma na osnovu člana 222 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17) i člana 116 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. listu Crne Gore", br. 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i podnijetog zahtjeva DOO „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“, izdaje:</p>	
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za postavljanje privremenog objekta, na lokaciji 10.152, na katastarskoj parceli broj 18/2, KO Donji Štoj, u zahvatu Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Ulcinj za period 2016. - 2018. godine.</p>	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>DOO „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“</p>
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>/</p>	
7.	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	<p>Na katastarskoj parceli broj 18/2, KO Donji Štoj, predviđeno je postavljanje kioska sa terasom za pružanje ugostiteljskih usluga. Objekat od drvenih greda i dasaka na dasčanoj podlozi. Terasa: drvena konstrukcija natkrivena trskom. Na pješčanim prostorima plaža po pravilu ne treba postavljati privremene objekte. U slučajevima kada nema drugih raspoloživih prostora na plažnom dijelu i to na samom obodu plaže, mogu se postavljati samo objekti koji nakon svog uklanjanja ne ostavljaju trajne posljedice u prostoru. Za objekte predviđene ovim Planom koji se nalaze na pješčanim površinama treba donijeti dinamički plan uklanjanja u narednom periodu.</p>	

Montažni objekti za ugostiteljsku namjenu koji se postavljaju na kupalištima u gradskim zonama, kao i na lokacijama koje su u neposrednoj blizini hotela kategorije 4* ili 5* u pravilu trebaju imati status plažnog bara;

Kiosk predstavlja zatvoreni privremeni objekat koji je izgrađen od lakih kvalitetnih materijala, proizveden od ovlaštenog proizvođača, koji se montira na gotovu podlogu (asfalt, beton, kamene ploče, drvo i sl.), koji se može postaviti i ukloniti sa lokacije u cjelini ili u djelovima. Površina kioska ne može prelaziti 16 m². Kiosk služi za obavljanje poslovne djelatnosti.

- Kiosk svojim izgledom, oblikovanjem i bojom mora biti usklađen sa prostorom u kojem se postavlja. Kiosk treba da je u nivou zemljišta, a u slučaju kada se nalazi ispod ili iznad tog nivoa, mora imati bezbjedan pristup za kupce i obezbijeđene uslove za manipulaciju robom;
- Prostor ispred kioska mora biti popločan tvrdim materijalom (beton, asfalt, kamen, cigla i sl) najmanje u duži ni koja odgovara dužini kioska;
- Nije dozvoljeno postavljanje kioska na samu ivicu trotoara, već je potrebno ostaviti prostor od minimum 1,5 m za mušterije;
- Na kiosku mora biti istaknuta firma u skladu sa registracijom djelatnosti kod nadležnog suda;
- Na kiosk je dozvoljeno postaviti reklamni naziv i reklamni logo;
- Na prednjoj strani kioska, iznad prodajnog pulta može se postaviti sklopiva ili fiksna konzolna tenda, max. širine 1,5 m od ivice kioska i min. visine 2 m računajući od kote trotoara;
- Usluga u kiosku se, po pravilu, pruža preko pulta. Opremu kioska obavezno čini korpa za otpatke postavljena neposredno uz kiosk ili iza kioska;
- Kiosk mora biti osvijetljen dnevnom svjetlošću dovoljne vidljivosti.

Terasa se organizuje na postojeću gotovu podlogu, a u slučaju da postojeća podloga nije odgovarajuća, može se postaviti montažno demontažna podloga.

Opremu ugostiteljskih terasa čine stolovi, stolice, suncobrani te eventualno ograde. Za zaštitu od sunca na otvorenim terasama na javnim površinama dozvoljeno je samo postavljanje suncobrana (izuzetno pergola i lakih konstrukcija ako je u skladu sa ambijentalnim vrijednostima prostora).

Što se tiče suncobrana značajno je da oni ne budu agresivni oblikom, veličinom i bojom i da budu uniformni. Prihvatljivi su suncobrani prekriveni isključivo akrilnim impregniranim platnom i sklopivim mehanizmom. Nisu prihvatljivi zastori od PVC materijala za suncobrane ili za druge vrste natkrivanja. Boja platna (zastora) treba da bude diskretna. Poželjna je bijela i bež boja dok se u izuzetnim slučajevima kada se to potvrđuje analizom okolnog ambijenta mogu koristiti i neke druge boje (teget, bordo, tamnija zelena..) ali nikako jarke i agresivne boje.



Nije dozvoljeno isticanje reklamnih sadržaja na suncobranima i tendama. Natpisi naziva lokala mogu se naći na obodima tendi i moraju biti u skladu sa osnovnim tonom pokrivača.

Oprema ugostiteljskih terasa (mobilijar) treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn

	je veoma preporučljiv.
7.2.	Pravila parcelacije
	Prema grafičkom prilogu za lokaciju br. 10.152.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Objekat P = 20 m ² Terasa P = 40 m ²
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Privremeni objekti se ne smiju postavljati na zelenim površinama. Poželjno ih je postavljati na neuređenim površinama koje bi na taj način bile oplemenjene. Privremeni objekti se ne smiju postavljati ako na bilo koji način ugrožavaju životnu sredinu (prekomjerna buka, štetna isparenja, opasni otpad i sl.). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16).
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	/
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	U posebno zaštićenim prirodnim i spomeničkim kulturnoistorijskim područjima kao i u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara, ne predviđati one djelatnosti i objekte koji mogu narušiti posebnost takvih područja/kulturnih dobara.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

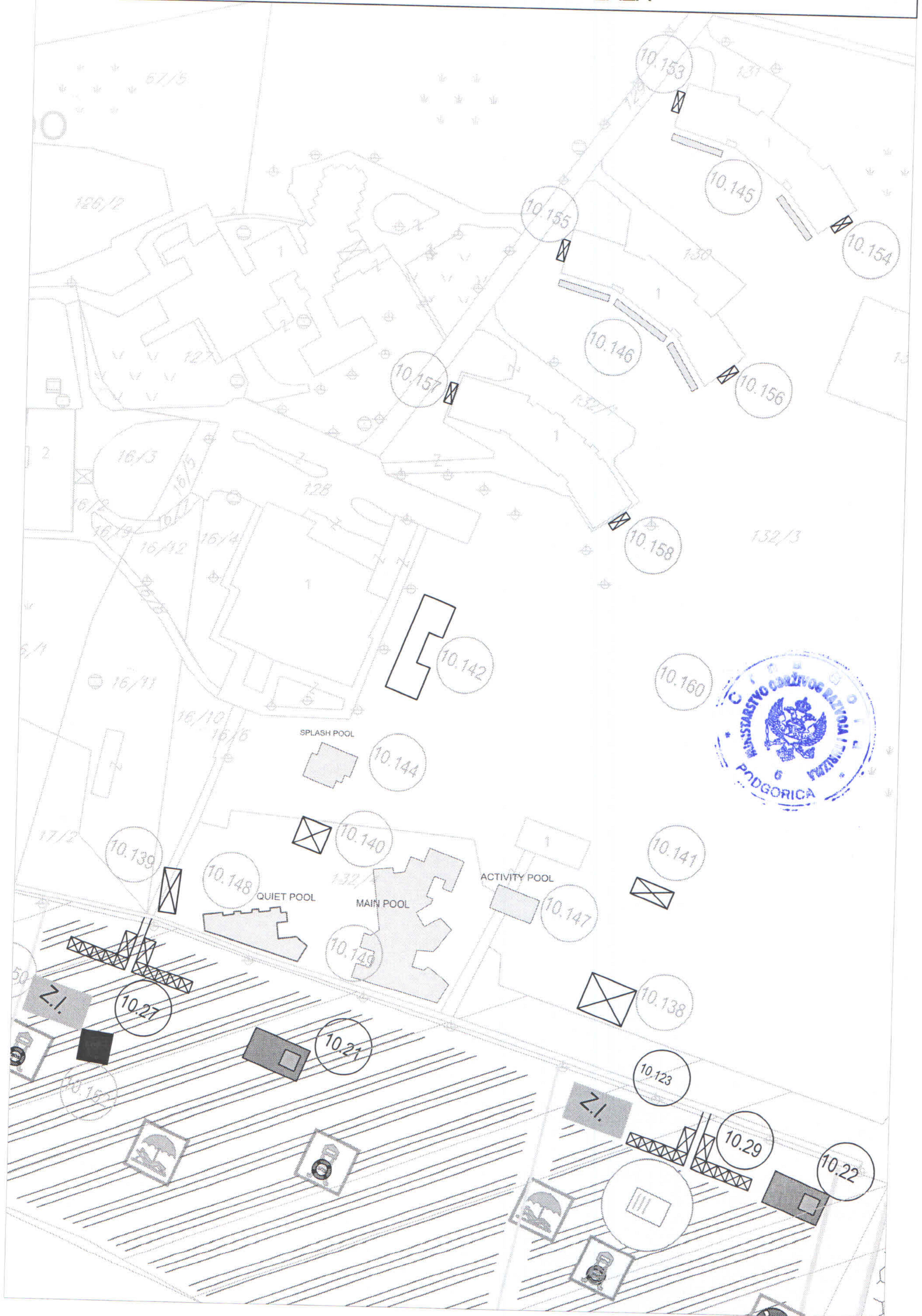
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kv
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	/

18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15). Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Katastrska parcela br. 18/2, KO Donji Štoj, PJ Ulcinj
	Površina urbanističke parcele	
	Maksimalni indeks zauzetosti	
	Maksimalni indeks izgrađenosti	
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Objekat P = 20 m ² Terasa P = 40 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	Prizemlje
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Svojim oblikom i materijalizacijom privremeni objekti treba da su u što većoj mjeri usklađeni sa ambijentom , da su jednostavni i nenametljivi, da su izvedeni profesionalno i od kvalitetnih materijala; Pravila za konzerviranje privremenih objekata u zimskom periodu : -terase ugostiteljskih objekata (natkrivene i nenatkrivene) osloboditi od svih vrsta mobilijara i opreme (terase ne mogu služiti kao magacinski prostori za mobilijar) i držati ih čisto u uredno - tipske objekte (kioske, montažne















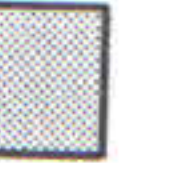
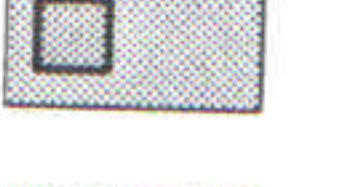






















		<p>eloksirane zatvorene objekte) nije potrebno dodatno maskirati već ih držati u urednom stanju i komunalnom redu – očišćene od svih plakata, naljepnica, grafita i sl. a staklene površine sa unutrašnje strane uredno maskirati u bijeloj boji (papirom ili slično) bez ikakvih natpisa i reklama</p> <p>-objekte tipa šankova, plažnih barova i sl. potrebno je konzervirati – maskirati klasificiranom fasadnom oblogom (mrežicom) koja se može postavljati u fabričkoj sivomaslinastoj boji.</p> <p>Prilikom postavljanja voditi računa da se obezbijedi tehnološki da platno uvijek bude zategnuto, u ravnoj površini i kvalitetno postavljeno kako bi moglo izdržati udare vjetra</p> <p>- u konzerviranju objekata ni jedna lokacija nema prioritet, već objekti na svim lokacijama moraju, bez izuzetka, biti tretirani prema navedenim smjernicama</p> <p>- radove na konzervaciji objekata izvoditi u saradnji sa službama Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom.</p>
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/
21.	DOSTAVLJENO: <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta - a/a 	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Ljubica Božović
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Milica Ćurić
24.	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 

25.	PRILOZI	
	- grafički prilog iz planskog dokumenta	

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



Legenda

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



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