



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 384

Broj: 08-9460/11-2022

Podgorica, 19.01.2023. godine

MIROVIĆ NIKOLA

ULCINJ
Ivana Milutinovića 63

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 08-9460/11-2022 od 19.01.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog naselja T2 na UP11, zona D u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža (Sl. List CG“, br. 074/18), u Ulcinju.



Ovlašćeno službeno lice
Olja Femić

Dostavljeno:


-Podnosiocu zahtjeva

-Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje

-U spise predmeta

-a/a

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-9460/11-2022 Podgorica, 19.01.2023. godine		Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnj i objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i podnijetog zahtjeva Mirović Nikole iz Ulcinja, izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za izgradnju objekata turističkog naselja T2 na UP11, zona D u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža (Sl. List CG“, br. 074/18), u Ulcinju.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	MIROVIĆ NIKOLA	
6.	POSTOJEĆE STANJE		
	<p>U ovom pojasu Modula I, na drugom kilometru ulcinjske Velike plaže, locirano je Turističko naselje Akcionarskog društva HTP "Velika plaža" Ulcinj sa tri vrste smještajnih jedinica (hotel, porodični apartmani i bungalovi) kapaciteta 450 kreveta sa svim pratećim sadržajima na prostoru od 30000 kvadratnih metara udaljeno od mora 250 metara. Bungalovi su jedinice povezane u grozdovima. Spratnost objekata ne prelazi dva sprata i bungalovi su pored hotela glavne smještajne jedinice.</p> <p>Postojeći objekti se, prilikom legalizacije, rekonstrukcije, adaptacije moraju uskladiti sa svim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Izuzetno, ukoliko se postojeći objekat nalazi van granica zone gradnje to jest van građevinske linije, a unutar granica urbanističke parcele, isti se može legalizovati ukoliko se uskladi sa svim ostalim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Ukoliko je nemoguće uskladiti postojeći objekat sa svim uslovima datim u ovom planu, postojeći objekat se ruši. Takođe, postojeći objekat se može srušiti ukoliko je to potreba investitora.</p>		
7.	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije		
	Shodno grafičkom prilogu br. 13 Namjena površina UP11 nalazi se u urbanističkoj zoni D sa planiranom namjenom turistička naselja T2 .		

Površine za turizam – Turistička naselja T2

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: turistička naselja (T2).
2. za pružanje usluga ishrane i pića.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Površine za turizam – Hoteli T1

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

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

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

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

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

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

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

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

	<p>Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (dépadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom.</p> <p>Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja; - smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja; - smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>UP 11 (zona D) sastoji se od katastarskih parcela broj 126/2, 132/1, 132/2 i 130 KO Donji Štoj i djelova katastarskih parcela broj 126/1, 67, 127, 16/3, 16/4, 128, 16/5, 132/4, 14/2, 137, 136, 133, 129, 10002 i 125/1 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža (Sl. List CG“, br. 074/18), u Ulcinju.</p> <p>U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Parcelacija.</p>
7.3.	<p>Gradevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.</p> <p>Gradevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.</p> <p>Gradevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.</p> <p>Gradevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama takođe koordinatnim tačkama.</p> <p>Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne gradevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.</p> <p>Gradevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa gradevinskom linijom na zemlji (GL 1).</p> <p>Podzemna gradevinska linija (GL 0) nije definisana, s obzirom da podzemne etaže nisu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.</p> <p>Visinska regulacija</p> <p>Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.</p> <p>Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:</p>

- za objekte u zoni D, u namjeni Površine za turizam – T2 – UP9, UP10, **UP11** i UP13 - (jedanaest nadzemnih etaža - P+10), UP11a i UP11b – (sedam nadzemnih etaža – P+6).

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 15 Nivelacija i Regulacija.

Etaže definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nisu dozvoljene, kao ni nadzemna etaža suteren.

Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suteren nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

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

Sprat je etaža iznad prizemlja.

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

- za objekte u zoni D, u namjeni Površine za turizam – T2 – UP9, UP10, UP11 i UP13 - (jedanaest nadzemnih etaža - P+10 – 52 m), UP11a i UP11b – (sedam nadzemnih etaža – P+6 – 34m).

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

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

Opšti uslovi uređenja prostora

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima, na način da se mora zadovoljiti svaki definisani urbanistički parametar.

S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji može biti montažnog karaktera.

Ukoliko se parking riješi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BRGP objekata.

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena.

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata potrebno je prije realizacije kapaciteta izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa ovim uslovima.

Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila:

Zona za gradnju

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Uređenje parcele

U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore), Zelene i otvorene površine (parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije).

Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbijediti odvodnjavanje istih od objekata.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Dozvoljavaju se isključivo drvene ili metalne ograde, koje se tačkasto učvršćuju u podlogu.

Zabranjena je izrada kontinualnih betonskih sokli. U kontaktu sa tlom, ograda mora biti uglavnom odignuta od tla, tako da je omogućen nesmetan prolaz za životinjski svijet. Preporučuje se da osnovna konstrukcija bude obogaćena zelenilom. Prema javnim površinama (ulici ili plaži) ograda mora biti prozirna. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,8m.

Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18);
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018);
- Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10).

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Preporuke za seizmičko projektovanje

- izbjegavati lociranje objekata na močvarnim i nestabilnim terenima.
- prilikom planiranja međusobnog rastojanja objekata treba isključiti mogućnost sudaranja objekata a time i njihovo razaranje pri dejstvu zemljotresa. Sama širina

rastojanja direktno zavisi od upotrijebljenih konstruktivnih sistema i od visine objekta.

- analize ponašanja objekata na dejstva zemljotresa ukazale su da su se zgrade sa kompaktnim i simetričnim osnovama ponašale bolje i predvidljivije od onih sa razuđenim i nepravilnim osnovama.

Pokazalo se da su objekti velikih dužina, usljed različitog ponašanja tla na udaljenim krajevima objekta, značajno stradali.

- objekti koji imaju složenu osnovu i različite spratnosti pojedinih djelova treba dilatirati tako da pojedini djelovi imaju pravilne geometrijske oblike.

- zbog lokalne vrste tla, to jest od njegovih frekventnih karakteristika, potrebno je izabrati krući konstruktivni sistem sa manjom sopstvenom periodom oscilovanja, kako bi se izbjegla veoma nepoželjna pojava rezonance, to jest poklapanje predominantne periode oscilovanja tla i sopstvene periode oscilovanja objekta.

- Prilikom projektovanja predlaže se upotreba evropskih standarda EN 1991, EN 1992, EN1993 i EN1998, koji su usvojeni i kao crnogorski standardi. Koristiti tačnije metode seizmičkih analiza.

- S obzirom da se objekti rade u neposrednoj blizini mora, postoji opasnost od korozije konstruktivnog materijala izazvane hloridima iz morske vode (klase izloženosti XS1, XS2 i XS3 prema EN 1992-1-1).

Prilikom projektovanja o ovome se mora voditi računa.

- Zbog mogućih neravnomjernih slijeganja tla kod infrastrukturnih sistema treba koristiti fleksibilnije vodove i cijevi.

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.006/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta 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.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list

	CG", br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 3-D-3817/2 od 27.12.2022. godine.	
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>U zonama D i E, koje predstavljaju cjelinu postojeće hotelske grupacije, odnos između broja ležaja i površine zelenih i otvorenih površina u okviru turističkog naselja ili kompleksa hotela, preuzet je iz prethodnog plana i iznosi 80 m² zelene površine na svaki ležaj, što je u skladu sa Programskim zadatkom.</p> <p>Zelene i otvorene površine su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele to jest turističkog naselja, hotela ili parcele centralnih djelatnosti. Zelene i otvorene površine obuhvataju: parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije. U zelene i otvorene površine ne spadaju prilazne kolske saobraćajnice, kolske saobraćajnice koje opslužuju parkinge i slično. Zelene i otvorene površine (platoi, bazeni, sportski tereni, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije) ne ulaze u obračun BRGP objekata.</p> <p>U planskom dokumentu je definisana minimalna površina zelenih i otvorenih površina, koja predstavlja minimum koji je neophodan, međutim, konačna površina zelenih i otvorenih površina direktno zavisi i od broja ležaja. Obavezan uslov za buduća turistička naselja i hotele je da na svaki ležaj mora da se obezbijedi određen površina zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli, što je definisano u tabeli urbanističkih parametara.</p>
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</p> <p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</p>

	<p>Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.</p> <p>Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p>
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
	<p>Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), s tim da je obavezno prvo izgraditi osnovne objekte Hotela, a potom ostale objekte (depandanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa).</p> <p>Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).</p>
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <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

	Prema grafičkom prilogu br. 20 Elektroenergetska infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.18 Hidrotehničke instalacije i prema uslovima nadležnog organa.
17.4.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.16 Saobraćaj i prema uslovima nadležnog organa. Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljeno je projektovati pristupe na više mjesta, s obzirom na složene zahtjeve projektovanja turističkih kompleksa (ekonomski ulaz, ulaz za goste i slično). Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-12476/2 od 29.12.2022. godine.
17.5.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: <ul style="list-style-type: none"> • Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) • Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) • Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koje sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

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. 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19. **POTREBA IZRADE DETALJNIH STUDIJA**

Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata obavezno je izraditi Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila.
Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 11
Površina urbanističke parcele	154,236.34 m ²
Maksimalna bruto površina pod objektom	38,559.09 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,25
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,70
Maksimalna BRGP	107,965.44 m ²
Maksimalna dozvoljena spratnost	P+10
Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	92,541.80 m ²
Zelenih i otvorenih Površina / ležaju	80 m ²
Maksimalni broj ležaja	1320

Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila

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

u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10).

namjena	Optimalan broj PM
Stanovanje (1000m ²)	11
proizvodnja (1000m ²)	15
poslovanje (1000m ²)	22
trgovina(1000m ²)	44
hoteli(1000m ²)	5
restorani(1000m ²)	85
sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	18

Ovim planom je prihvaćen i razrađen princip da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe sa parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi. Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sljedeće elemente:

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

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

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

Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža, predstavljaju, u najvećem broju objekte namijenjene Turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Sljedeće uslove treba primjenjivati kod objekata turističkih naselja, hotela, objekata Centralnih djelatnosti, Kulture, Stanovanja, Sporta i rekreacije, kao i svih objekata koji se mogu naći u okviru urbanističkih parcela u skladu sa uslovima datim u Podglavljju 4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja.

Organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetski efikasnu cjelinu.

Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama ili razuđenim osnovama i volumenima, a izbjegavati predimenzionisane kompaktne objekte, koji mogu podsjećati na stambene ili poslovne zgrade. Malim smicanjima u ravnima fasada, primjenom različitih materijala i sličnim principima može se „razbiti“ kompaktna forma objekata.

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

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

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

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

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

- Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje.

Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni;

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

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

- Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;

- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

- Kamena obloga;

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

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

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

Dozvoljeno je projektovati kos ili ravan krov. Kos krov može imati maksimalni nagib od 22°.

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

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

- balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti;

- generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti;

- fasade koje su kompletno zastakljene, bez ikakvih ostalih oblikovnih elemenata u ravni fasade.

	<p>U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom nadzemnih garaža, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog sistema urađenog u čeliku; - Objekti nadzemnih garaža mogu imati najviše dvije nadzemne etaže ili, ukoliko se garaža radi u sistemu polu nivoa - četiri polunivoa; - Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje, takođe; - Omotač objekta nadzemne garaže to jest fasada, mora biti izvedena tako da bude prozirna, na primjer, od drvenih ili metalnih elemenata postavljenih u određenom ritmu, zatim može biti izvedena od metalnih perforiranih omotača ili slično; - Prozračni omotač nadzemne garaže obavezno obogatiti vertikalnih zelenilom, isključivo sa vrstama datim u poglavlju 5.5 Pejzažno uređenje. <p>Što se tiče materijalizacije objekata nadzemnih garaža, neophodno je koristiti neki od sljedećih materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; <p>Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.</p> <p>Konstrukcija objekta</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada.</p> <p>Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta</p> <ul style="list-style-type: none"> - Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima - Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije - Pri proračunu koeficijenta prolaza topline objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu - Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće

	<p>- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote</p> <p>- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima</p> <p>- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</p> <p>Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata DSL, pri čemu se preporučuje da 30% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.</p>	
21.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta - a/a 	
22.	<p>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Olja Femić Nataša Đukić</p> <p><i>Olja Femić</i></p>
23.	<p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE</p> <p>M.P.</p>	<p>Olja Femić</p> <p>Potpis ovlašćenog službenog lica</p> <p><i>Olja Femić</i></p> <p><i>Olja Femić</i></p>
24.	<p>PRILOZI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Dokaz o uplati nakanade za utu-a - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 3-D-3817/2 od 27.12.2022. godine; - Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-12476/2 od 29.12.2022. godine. 	



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj:04-12476/2
Podgorica, 29.12.2022.godine

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

20.12.2022				
Priloga	Broj	Priloga	Prilog	Vrijednost
	08-9460/10			

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova

PREDMET: Mirović Nikola – katastarska parcela 67/4 KO Donji Štoj - UP11 , zona D u zahvatu
Državne studije lokacije „Dio sektora 66- postojeća hotelska grupacija i modul I“ –
Velika plaža - opština Ulcinj

Veza – Zahtjev br. 08-9460/5 od 19.12.2022.godine

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, zaveden u Upravi za saobraćaj br.04-12476/1 od 22.12.2022. godine., radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za katastarsku parcelu 67/4 KO Donji Štoj - UP11 , zona D u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66- postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža - opština Ulcinj, a shono članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20) izdaje sljedeće:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Opšti saobraćajno -tehnički uslovi za katastarsku parcelu 67/4 KO Donji Štoj - UP11 , zona D u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66- postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža - opština Ulcinj dati su predmetnim DSL-om.

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i definisana je DSL-om - grafički prilog br.11 „Nivelacija i regulacija“ koordinatama tačaka.
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista je prema javnoj površini definisana u odnosu regulacionu liniju i data je u grafičkom prilogu br.11 „Nivelacija i regulacija“.

2. Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

Predmetna urbanistička parcela – UP11 je uz regionalni put R-22 Ulcinj – Ada kao i uz lokalnu saobraćajnicu koja je u nadležnosti jedinice lokalne samouprave.

Saobraćajna povezanost sa regionalnim putem definisana je planskim dokumentom i projektnom dokumentacijom za izgradnju objekata na predmetnoj urbanističkoj parceli UP11 i po pitanju saobraćajne povezanosti mora biti u skladu sa planom.

Svi objekti koji se planiraju izgraditi na predmetnoj urbanističkoj parceli moraju preko internih/unutrašnjih saobraćajnica povezati se u jedinstveni prilaz/priključak predviđen planom.

Parkiranja se obezbjeđuju unutar urbanističkih parcela.

Neophodno je obratiti pažnju i na pješačku komunikaciju.

Na priključcima prilaznog puta sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.

Voditi računa o spoju postojećeg i novog asfalata i obavezno za ulivno/izlivne trake koristiti materijale koji odgovaraju materijalima predmetnog regionalnog puta.

Potrebna signalizacija na priključku prilaznog puta sa državnim putem mora biti upodobljena sa kategorijom državnog puta na koji se vrši priključenje.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat - faza saobraćaja, urađenu u skladu sa gore propisnim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

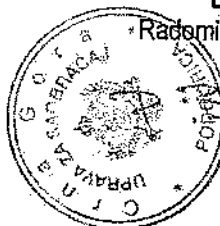
P. Janković
Mr. Aleksandar Janković, dipl.ing.saobr.

DOSTAVLJENO;

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi

DIREKTOR

Radomir Vuksanović



Radomir Vuksanović



Crna Gora

Agencija za zaštitu životne sredine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade br. 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 500

www.epa.org.me

Prilozi: 05 12 - VRTD				
Dag. red.	Zaht. broj	Područje	Prilog	Vrijednost
	08-9460/2			

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3817/2

Podgorica, 27.12.2022. god.

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direktorat za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica,
Ul. IV Proleterske br. 19

VEZA: Naš broj 03-D-3817/1 od 23.12.2022. god.

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-9460/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekata turističkog naselja T2 na UP11, zona D u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža (“Službeni list Crne”, br. 074/18), opština Ulcinj, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 20/07, 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

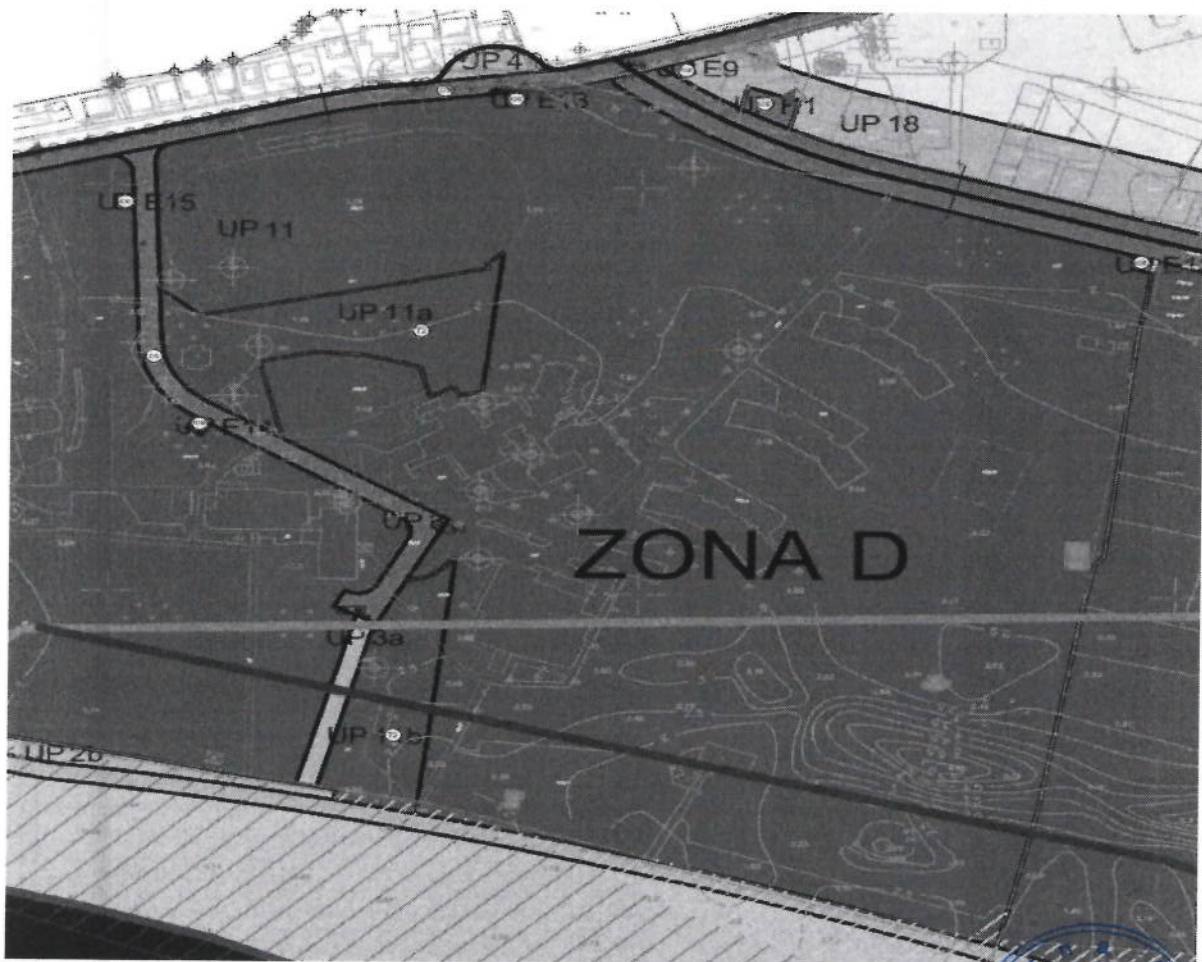
Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)”, i/ili „Površinski ili podzemni parking sa 200 ili više mjesta za parkiranje vozila”, redni broj 12. Infrastrukturni projekti, i/ili „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji”, redni broj 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Kako je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da se u konkretnom slučaju radi o planiranoj izgradnji turističkih naselja i/ili hotela na maksimalno bruto razvijenoj građevinskoj površini u iznosu od 107.965 m², smatramo da je **Investitora neophodno obavezati da sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list Crne Gore” br. 75/18), kod nadležnog organa.**

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR





LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

T2	POVRŠINE ZA TURIZAM TURISTIČKA NASELJA T2
T3	POVRŠINE ZA TURIZAM ODMARALIŠTA T3
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
DMG	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE DO 120 STAN/HA
SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE 250-500 STAN/HA
K	POVRŠINE ZA KULTURU
SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
PUR	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
PLJ	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
MU	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
OP	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
OS	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
OE	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
OH	OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 -
postojeća hotelska grupacija i modul 1"
Velika plaža

LEGENDA

○○○○○○○○	GRANICA ZAHVATA DSL
—	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
—	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
—	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
—	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
—	CENTRALNA PEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
—	DOĐČANA PROMENADA
—	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBIRA
—	LINJE OBRANE
—	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
—	MORSKA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
—	MORSKA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NAPLUSIŠTENJA PRAVA
—	REŽIMI - MORSKO DOBRRO
—	ORIENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: MORSKO DOBRRO
—	DONJA GRANICA DINA IZVOR: MORSKO DOBRRO



Odluka o donošenju DSL „Dio
sektora 66- Postojeća hotelska
grupacija i Modul 1“, Velika plaž

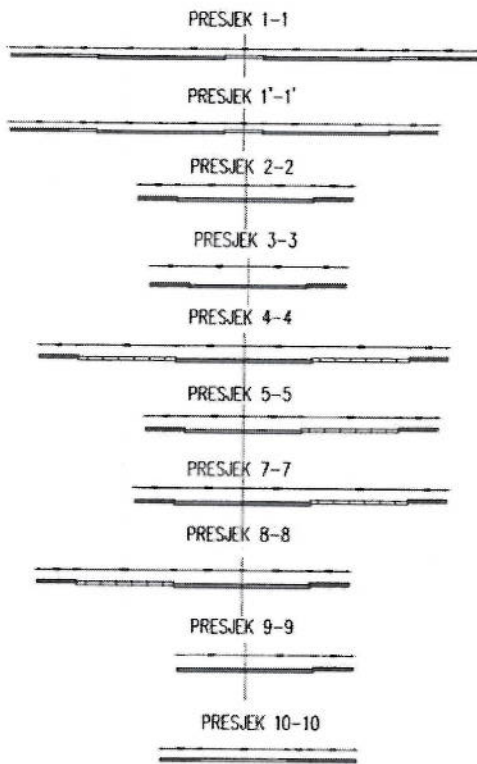
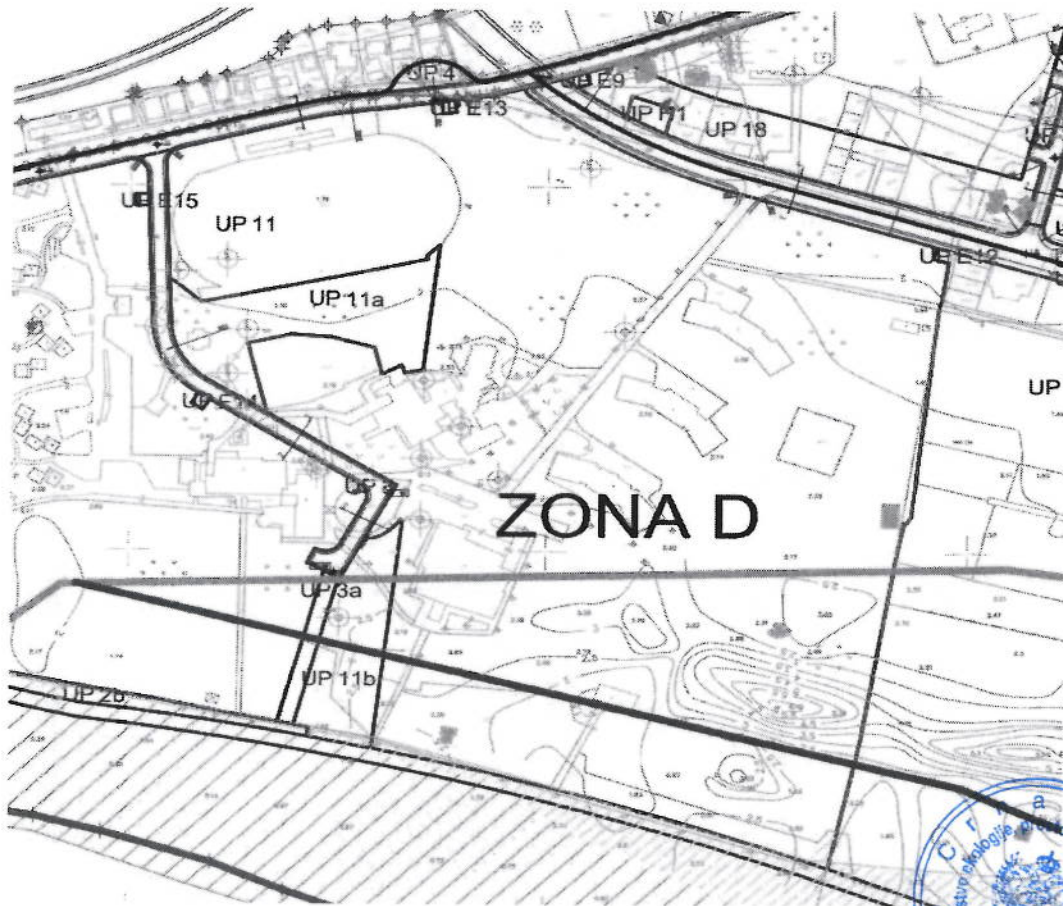
br.07-5307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

NAMJENA POVRŠINA

R 1: 2500 - plan - list broj 13

ROBILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA		
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA		
FAZA	URBANIZAM		
HAZIV FIRME	ARHIENT DOO - PODGORICA		
ODGOVORNI PLANER	dpl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ		MP
PLANER FAZE	dpl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ		
DIREKTOR	dpl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ		
DATUM novembar, 2018	PLANIRANO STANJE	RAZMERA 1 : 2500	BROJ LISTA 13



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66
postojeća hotelska grupacija i modul
Velika plaža

LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL Pn-210.55 Iu
GRANICA URBANISTIČKE ZONE
OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
DAŠČANA PROMENADA
GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
LINIJA OSJALE
LINIJE ODMAKA
USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDENIH PRILJAZA
REŽIM - MORSKO DOBRRO

ORIENTACIONA ZONA PREDJELA DNEA
IZVOR: MORSKO DOBRRO

DONJA GRANICA DNEA
IZVOR: MORSKO DOBRRO



Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija i Modul 1“, Velika plaža

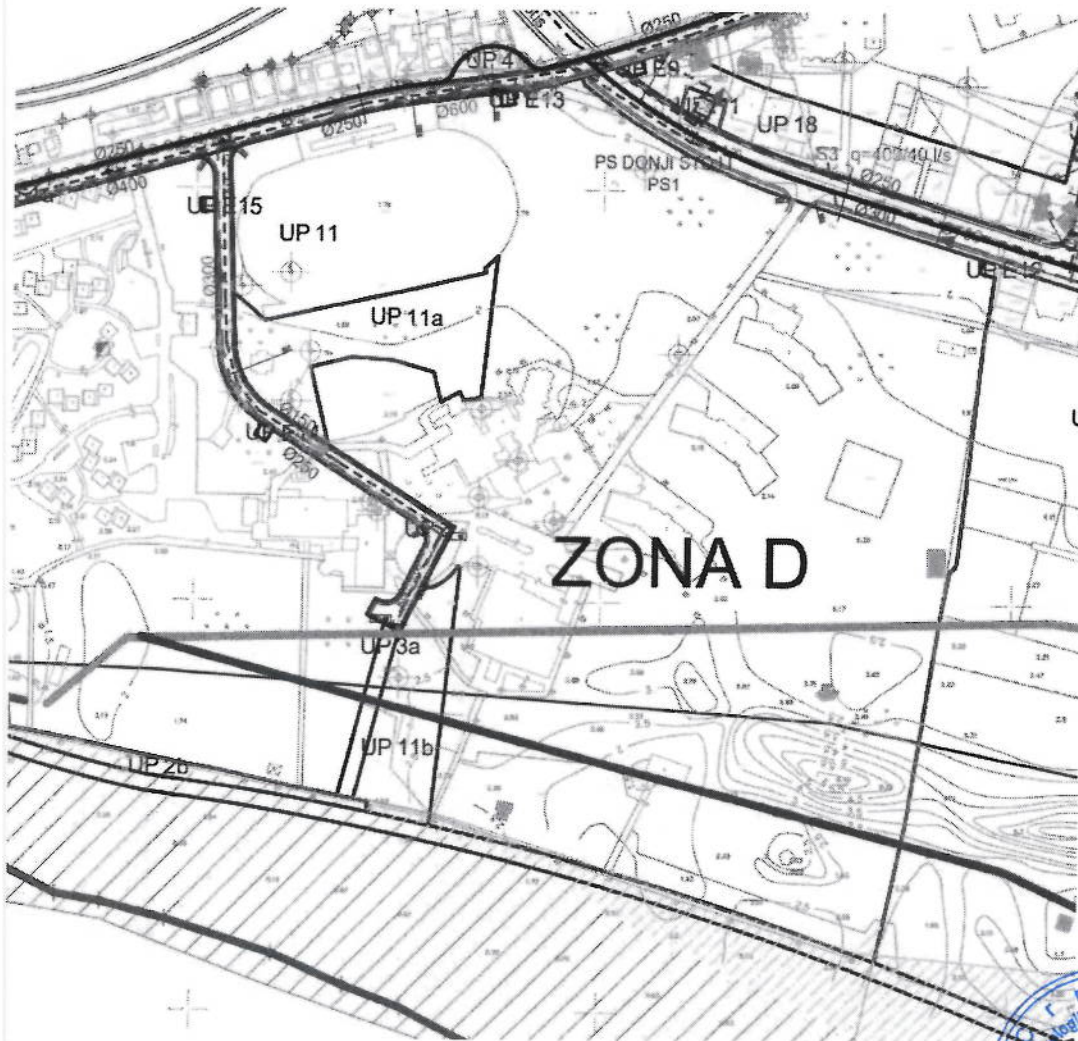
br.07-5307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

SAOBRAĆAJ

R 1: 2500 - plan - list broj 16

NOSILAG GRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT OOO PODGORICA	
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	URBANIZAM	
NAZIV FIRME	VIA PROJECT OOO - PODGORICA	
ODGOVORNI PLANER	dpl. Ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP
PLANER FAZE	Dr. BILJANA IVANOVIĆ, d.g.	
DIREKTOR	Dr. BILJANA IVANOVIĆ, d.g.	
DATUM novembar, 2018	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1 : 2500
		BRJ. LISTA 16



ZONA D

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
P= 219.55 ha
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- A** OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- UP 1** GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
- DAŠČANA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINIJE ODMAKA
- USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
- MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDENIH PRAVA
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORIENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO
- DONJA GRANICA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO

Državna studija lokacije "Dio Sektora 86
postojeća hotelska grupacija i modul I"
Velika plaža



LEGENDA:

- planirane vodovod
- postojeće vodovod
- postojeći vodovodni građevinski objekti
- planirani objekti kanalizacije
- PS** planirana površinska skloništa za vanjsnu kanalizaciju
- S** planirana skloništa za vanjsku kanalizaciju

Odluka o donošenju DSL "Dio sektora 86- Postojeća hotelska grupacija i Modul I", Velika plaža

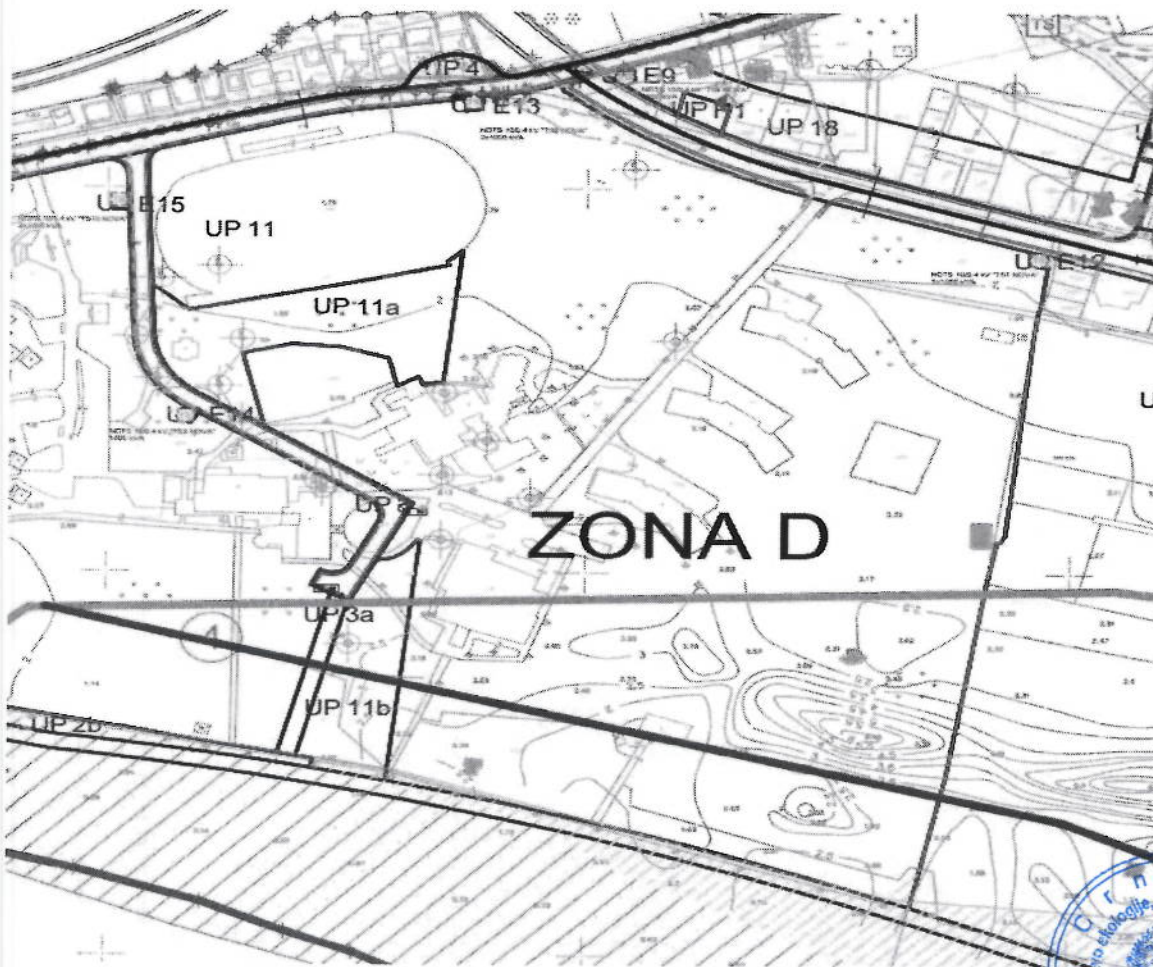
br.07-5307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

R 1: 2500 - plan - list broj 18

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE		ARHIENT DOO PODGORICA	
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA		
FAZA	URBANIZAM		
NAZIV FIRME	HYDROSIS SYSTEM DOO - PODGORICA		
ODGOVORNI PLANER	Dpl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ		MP
PLANER FAZE	Dpl. ing. građ. ALEKSANDRA STANKOVIĆ		
DIREKTOR	Dpl. ing. DRAGO BAČIĆ		
DATUM	novembar, 2018	PLANIRANO STANJE	RAZMERA 1:2500
			SKLOP LISTA 18



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
F= 219 55 ha
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
- DAŠČANA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINIJE ODMAKA
- USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
- MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DATATNE MJERE
- MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDENIH PRAVA
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO
- DONJA GRANICA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul 17 Velika plaža"

LEGENDA:

- TS 35/10 kV i TS 10/0,4
- ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI
- ELEKTROVOD 35 kV UKIDANJE
- ELEKTROVOD 10 kV
- ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
- ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE
- Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju naponskih elektroenergetskih vodova npr. napona od 1 kV do 400 kV
- GRANICE TRAFORA REONA



Odluka o donošenju DSL "Dio sektora 66 - Postojeća hotelska grupacija i Modul 17, Velika plaža"

br.07-5307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

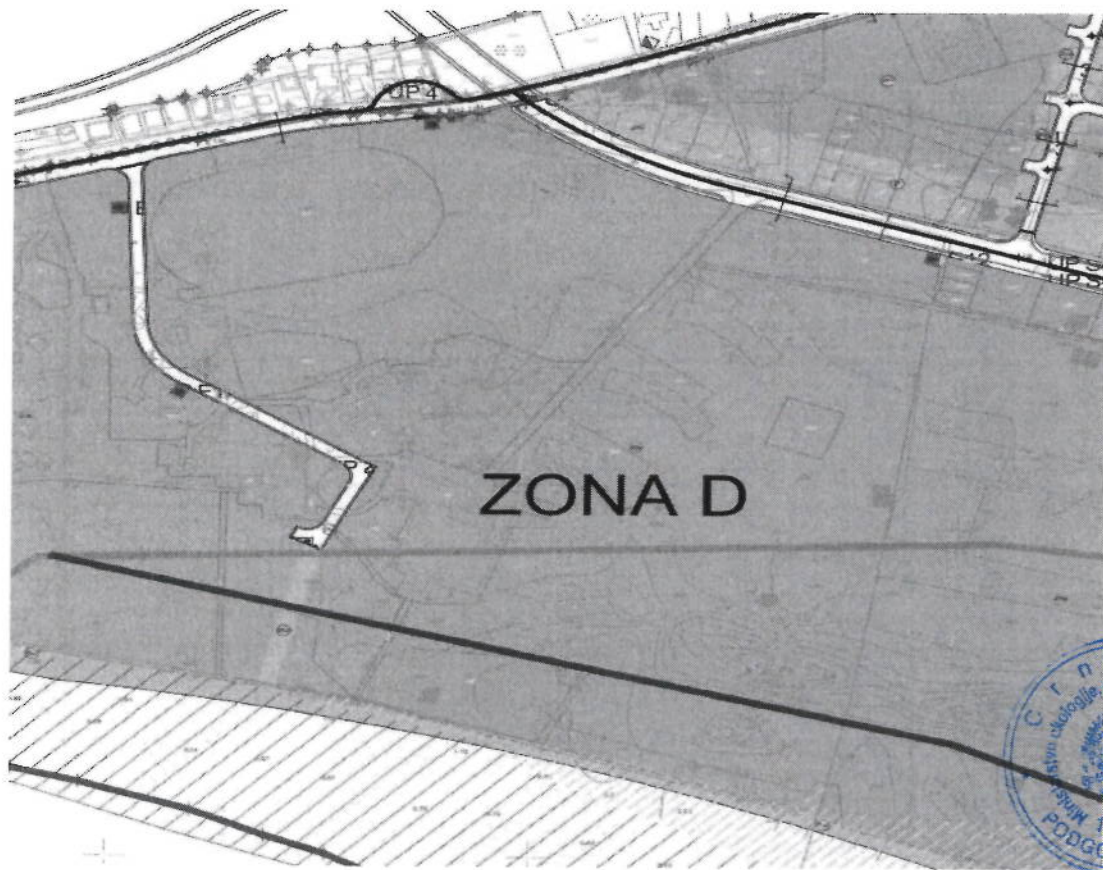
Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

- Traforaon DSL "Dio sektora 66 - Modul 1"
- Traforaon DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija"

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

R 1: 2500 - plan - list broj 20

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE		ARHIENT DOO PODGORICA	
NARUČILAC		MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA		
NAZIV FIRME	JAWEL CRNA GORA DOO - DANILOVORAD		
ODGOVORNI PLANER	dpl. ing. arh. MIRKA BUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE	dpl. ing. el. BUDIMIR VOROTOVIĆ		
DIREKTOR	dpl. ing. el. BUDIMIR VOROTOVIĆ		
DATUM novembar, 2018	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1: 2500	BRIGU LISTA 20



LEGENDA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE

- PARK
- PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERA I ZAŠTITE-OZELENJAVANJE
- PJEŠAČKA ULICA
- ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE

LINEARNO ZELENILO

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE

- ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA
- ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA
- ZELENILU ODMARALIŠTA I HOSTELA
- ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
- ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA
- ZELENILU ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE

- ZELENILU INFRASTRUKTURE
- ZAŠTITNI POJASEVI

OSTALE POVRŠINE

- OSTALE POVRŠINE DRŽAVNI ZNAČAJ
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- VRJEDNI DJELOVI NASELJA
- TAČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PREDJELA

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
P= 219,55 ha
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

Odhuk o donošenju DSL „Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija i Modul I“, Velika plaža

br.07-5307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

UP 1

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

R 1: 2500 - plan - list broj 22

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE		ARHIENT DOO PODGORICA	
NARUČILAC		MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	PEJZAŽNA ARHITEKTURA		
NAZIV FIRME	PLANPLUS DOO - PODGORICA		
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE	dip. ing. p.a. SANJA LI. MITROVIĆ		
DIREKTOR	Dejan Mitrović		
DATUM	novembar, 2018	PLANIŠNO STANJE	RAZMERA 1:2500
			BROJ LISTA 22



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat za planirane prostore i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 384

Broj: 08-9460/12-2022

Podgorica, 01.02.2023. godine

MIROVIĆ NIKOLA

ULCINJ
Ivana Milutinovića 63

U prilogu vam dostavljamo Akt d.o.o. Vodovod i kanalizacija Ulcinj broj 3-7 od 20.01.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog naselja T2 na UP11, zona D u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža (Sl. List CG“, br. 074/18), u Ulcinju.

Predmetni akti su dostavljeni ovom ministarstvu nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj 08-9460/11-2022 od 19.01.2023. godine.


Ovlašćeno službeno lice
Olja Femić


Dostavljeno:
-Podnosiocu zahtjeva
-Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
-U spise predmeta
-a/a

D.O.O Vodovod i Kanalizacija - Ulcinj
SHPK Ujësjetllës dhe Kanalizim - Ulqin
Ulcinj 20.01.2023 godine

3-7	
Direktoratë ekologjije, prostornog planiranja i urbanizma	
Datum: 20.01.2023.	
Broj:	08-9460/12-2022

TEHNIČKO MIŠLJENJE

Na zahtjev Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova Ministarstva ekologije Crne Gore, prostornog planiranja i urbanizma za urbanističku parcelu UP 11, zona D u zahvatu Državne studije lokacije Sektor 66, stručna služba ViK Ulcinj izlaskom na teren smatra sljedeće:

1. Fekalna kanalizacija

- a) Kanalizaciona kolektorska mreža nije izgrađena na tom dijelu opštine Ulcinj te rješavanje odvodnje kanalizacije se mora riješiti individualno izgradnjom septičkih jama ili drugih tehničkih rješenja.
- b) Prilikom izrade tehničke dokumentacije izvršiti sva neophodna geodetska mjerenja uzdužnih profila sa mogućnostima vezivanja na buduću kolektorsku mrežu.
- c) Reviziona kanalizaciona okna predvideti u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

2. Atmosferska kanalizacija

- a) Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele i odabrati adekvatan profil priključka.
- b) Reviziona okna i kišne prelive projektovati u skladu sa tehničkim propisima i uslovima za atmosferske vode sa odvodnjom u najbliži recipijent.

c) Shodno urbanističkom projektu, atmosferske vode sa uređenih površina predvidjeti na planirani atmosferski kolektor.

3. Vodovod

a) Izgrađen je tranzitni cijevovod ACC Ø250mm koji služi za vodosnabdevanje rejona V Plaže, prosečne dubine $H=1,5$ m.

b) Neposredno na urbanističkoj parceli ispred planiranog objekta, predvideti vodomjerno okno sa mjernim uređajem u skladu sa tehničkim propisima (van gabarita objekta).

c) Profil priključka odabrati u skladu sa hidrauličkim proračunima opterećenja objekta.

Napomena : Dodatne detaljniji tehnički uslovi i saglasnosti na osnovu Zakona o uređenju prosora i izgradnji objekta („Sl. list CG 64/17,44/18,63/18 82/20 i 86/22) razmotriće se nakom izrade tehničke dokumentacije, kao i izlaskom na teren od strane stručne službe JP ViK Ulcinj. **Na osnovu dostavljene dokumentacije nije se moglo detaljnije utvrditi granice katastarske parcele i trasa tranzitnog cijevovoda te tačka 3.a je uslovna.**

- Tehnički mišljenje važi 12 mjeseci od dana izdavanja.

Obradivač
Diar Hadžibeti dipl.ing

Direktor
Ajet Zaga



file 1:2500

file 1:2500

