



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 06-333/24-14630/5

Podgorica, 21.01.2025. godine

"Casa Valdanos" doo

BAR
Barskih logoraša bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-14630/5 od 21.01.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata turističkog kompleksa-vile visoke kategorije na urbanističkoj parceli UP 1, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Bašbuljuk“ („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi, br. 37/14), u Ulcinju.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

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

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-14630/5 Podgorica, 21.01.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva " Casa Valdanos " doo iz Bara izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekata turističkog kompleksa-vile visoke kategorije na urbanističkoj parceli UP 1, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Bašbuljuk“ („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi, br. 37/14), u Ulcinju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	"Casa Valdanos" doo iz Bara
6.	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkom prilogu br. 01 –<i>Geodetska podloga sa granicom zahvata</i>, na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine PJ Ulcinj od 25.12.2024.g. u Listu nepokretnosti 5629-izvod evidentirane su: -kat.parcela br.8482 kao voćnjak 3.klase pov.2934m² -kat.parcela br.8483 kao šume 4.klase pov.1487m² -kat.parcela br.8484 kao krš,kamenjar pov.6519m² -kat.parcela br.8485 kao voćnjak 3.klase pov.1906m² PRIRODNI USLOVI OKRUŽENJA Klimatske karakteristike Mediteranska klima, blago izmijenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 9 mjeseci. U ljetnjim mjesecima, strujanje iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčanih dana, mali broj oblačnih dana i dana sa jačim vjetrom čine prostor opštine turistički atraktivnim i van ljetnjih mjeseci. Opština Ulcinj pripada umjerenoj-sredozemnoj klimi sa dugim toplim ljetima, blegim kišnim zimskim mjesecima i sniježnim padavinama na visinama preko 1000mnv. Srednja godišnja temperatura je 16° C(srednja za januar 8.3 - 8.9° ; jul i avgust 23.4 °C). Najveće količine padavina su u novembru u februaru. Broj sunčanih sati je u proseku 14.4 za period maj-septembar, a najveći je u julu i avgustu oko 19h dnevno. Najčešći pravac vetrova je iz severoistoka i istok-severoistok (bura) a najintenzivniji je iz pravca jug i jugozapad (jugo)	

Inženjersko-geološke karakteristike - seizmika tla

Što se inženjersko-geoloških karakteristika lokacije tiče nisu primjećena nikakva posebna ograničenja za gradnju.

Morfološke karakteristike

Prednosti : Pojas zone Bašbuljuk bez obzira na velike padove terena od 15% do 40% i više, svrstava se u red najkvalitetnijih prostora koji imaju izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvorenog ambijenta : osunčanje, široke vizure, kontakt sa morem s jedne strane i zaleđe brda s druge strane, dobra saobraćajna povezanost, zeleni fondovi starih maslina, agruma i drugo. Osnovni nedostaci : veliki nagibi na relativno nestabilnom tlu, što se doduše u dobro izvedenoj gradnji pretvara u prednosti koje pruža ovako pokrenuta morfološka struktura

Morfološke karakteristike obalnog pojasa, gdje spada i zona Bašbuljuka, su prvenstveno atraktivne na poprečnom presjeku između brdsko planinskog i djelimično zaravnjenog tla sa naslijeđenim zelenim fondovima maslina sa neposrednim vizuelnim kontaktom sa obalom i morem.

Pejzažne karakteristike

Najvrednije površine su fondovi starih maslina, koji se nalaze na jugoistočnom kraju lokacije i koji su trenutno zapušteni, tako da treba predvidjeti adekvatnu zaštitu. Neke masline treba predvidjeti za presađivanje ukoliko se za tim javi potreba.

Građevinski fondovi i ostale površine

Na prostoru koji je zahvaćen Lokalnom studijom lokacije "Bašbuljuk" nije evidentiran ni jedan građevinski objekta od tvrdog materijala. Potok koji postoji na prostoru obuhvaćenom LSL-om treba kanalisati, urediti i planirati kao polujavni prostor za odmor i rekreaciju.

Infrastruktura mreža i saobraćaj

Osim lokalne saobraćajnice Ulcinj - Valdanos kao glavne okosnice saobraćaja u ukupnom priobalnom pojasu zajedno sa mrežom naselja, na koju se oslanja lokacija, u zahvatu Bašbuljuk nema izgrađenih infrastrukturnih objekata ni instalacija, ali sve komunalne instalacije prolaze u neposrednoj blizini lokacija, što će uz izgradnju priključaka i potrebne razvodne mreže instalacija omogućiti brzu realizaciju programa investitora na parcelama obuhvaćenim ovom LSL. Faza uređenja bi trebalo da u redosledu postupka realizacije i urbanizacije lokacija Bašbuljuk ima prednost, tako da se prvo pristupi uređenju i opremanju infrastrukturu zemljišta, a zatim izgradnji objekata.

OCJENA STANJA Potencijali - prednosti Sa aspekta prirodnih i stvorenih uslova lokacija Bašbuljuka i okruženja, ovaj prostor ima potencijalne prednosti kroz aspekte : - Klimatskih karakteristika - Morfoloških struktura - Nasleđa modelovanja nekada aktivnih obradivih površina i maslinjak

Ograničenja - problemi

Veliki nagibi uslovno rečeno, takođe iziskuju skuplju gradnju i veće intervencije u uređenju terena i izgradnji saobraćajnih površina, ali u finalnoj obradi imaju velike prednosti koje se ogledaju u atraktivnosti slike prostora : funkcije, vizura, osunčanja itd. Trenutno najveća ograničenja su u činjenici da na ovom prostoru nemamo adekvatnu infrastrukturu opremljenost, što će uticati na skuplju gradnju. Postojeći zasadi maslina na lokaciji predstavljaju prednost i ograničenje. Neke masline bi se morale presaditi, što se može riješiti odgovarajućim inženjersko-tehničkim postupcima prilikom izrade tehničke dokumentacije, obzirom da maslina dobro podnosi postupak presađivanja ukoliko se on pravilno izvede.

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Prema grafičkom prilogu br. 04 – *Namjena površina, urbanistička parcela UP 1 je planirana za turizam (T2)-turistički kompleks-vile visoke kategorije*

	Površine za turizam služe za izgradnju turističkih objekata visoke kategorije do 5 zvjezdica - vile, u zgusnutoj strukturi do mega volumena, sa reminiscencijom na tradiciju gradjenja ovog područja, kroz primjenu savremenog arhitektonskog manira i materijala, zatim manji pomoćni i slični objekti za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP 1, sastoji se od kat.parcela br.8483 i 8482 KO Ulcinj i dijelova katastarskih parcela br. 8484 i 8485, KO Ulcinj, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Bašbuljuk". Urbanistička parcela je definisana grafički i koordinatama. Planom se ne daju gabariti objekata, već dozvoljena zona gradnje koju formira građevinska linija. Specifičnost organizacije prostora se ogleda u tome što je gotovo čitav prostor zahvaćen LSL-om u sklopu jedne urbanističke parcele. Na urbanističkoj parceli broj UP 1 predviđena je terasasta izgradnja, sa maksimalnim poštovanjem i očuvanjem postojeće morfologije terena. Planira se „popunjavanje“ jaruge, kako bi se taj centralni prostor između dvije terasaste izgradnje opredijelio za formiranje vrtova, prostora za odmor i relaksaciju, sa pozidama i šetnicom koja vodi do mora. Tom trasom je predviđen i "put maslina". - Istočni dio urbanističke parcele UP1 obuhvata prostor starog maslinjaka, a u skladu sa Zakonom o Maslinarstvu gradnja na ovom prostoru podrazumijeva interpoliranu rastresitu strukturu objekata i integrisane vizuelno i fizički u ambijent. Planiraju se objekti malog koeficijenta izgrađenosti do 0,20. Parcela je primarno planirana za pejzažno uređenje, revitalizaciju maslina, planiranje pješačkih staza uz dozvoljenu rastresitu gradnju koja ni na koji način ne ugrožava postojeći zeleni fond maslina i izgrađenih podzida. Bitno je da se na ovoj urbanističkoj parceli zadrže sva postojeća stabla maslina i adekvatno revitalizuju. Karakter funkcionalne strukture vila -paviljona treba da je takav pojedini korisnici mogu postati etažni vlasnici ili zavisno od interesa investitora vlasnici cijelog objekta sa zemljištem koje pokriva objekat i pripadajućim dijelom koji je u funkciji partera objekta (zelenilo, parkinzi, kolsko i pješački prilazi). Važno je napomenuti da objekti treba da budu rađeni u prepoznatljivom arhitektonskom modelu što se tiče volumena, obrade fasade i unutrašnjih prostora sa karakterističnim funkcionisanjem pješačkog i kolskog saobraćaja i obezbjeđenjem kvalitetnih vizura. Primijenjeni model je interpretacija moderne arhitektonike sa strukturon objekata koji su izborom materijala i detalja u skladu sa okruženjem. Bitan preduslov je čuvanje nasljeđa zelenih fondova maslina. Kroz urbanističke pokazatelje iskazani su osnovni elementi fizičkog oblikovanja objekata koji se tiču zauzetosti, spratnosti, ukupne izgrađenosti, a u skladu sa programskim zadatkom Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore", 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulacija i nivelacija Regulaciona linija u ovom dokumentu je definisana odstojanjem od osovine saobraćajnica kao linija koja dijeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. Regulacija plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren. Građevinska linija definisana je grafički na i iznad zemlje. Urbanistička parcela je definisana grafički i koordinatama.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena planiranih saobraćajnica prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Teren na kome je locirana LSL je u padu prema jugu – moru, pa je neophodno izvesti remodelaciju terena sa podzidama, zasijecanjima terena i nenivelacijama za formiranje surerenskih ili garažnih prostora.

Predloženim nivelacionim planom saobraćaja omogućeni su poprečni i podužni nagibi za odvodjenje površinskih atmosferskih voda prema moru, a kanalizacija će morati da se prepumpava na glavne buduće kolektore, kojih za sada nema u planovima, a u prvoj fazi da se uliva u privremene recipijente. Kote prizemlja objekata su određene na osnovu nivelacije saobraćajne mreže. Kote date u nivelacionom planu nijesu do kraja uslovne, već će se projektom uređenja terena dati definitivne kote svih relevantnih površina. Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.

Planirani indeks zauzetosti za nove objekte je 0,26

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, igrališta (dječija, sportska), otvorene terase i druge popločane površine.

Planirani maksimalni indeks izgrađenosti za pojedinačne urbanističke parcele iznosi 0,76, što je u okvirima dozvoljenog maksimalnog indexa. Plan ne definiše gabarite objekata, već daje "zone gradnje", koje formiraju granice građevinske linije i u kojima je moguće postavljati /pozicionirati objekte, ali uz poštovanje maksimalnih indeksa zauzetosti (0,26) i indeksa izgrađenosti (0,73). Na taj način je ostavljena sloboda projektantu u formiranju sklopova i slobodnih površina , ali uz ograničenja data ovim planom.

Vertikalna regulacija

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Prizemlje je nadzemna etaža čija je visina- za stambene prostore do 3.5 m. Sprat je svaka etaža iznad prizemlja, a ispod potkrovlja ili krova. Što se vertikalne regulacije objekata tiče, u skladu sa programom koji predviđa male gustine, objekti na urbanističkoj parceli UP 1 su maksimalne spratnosti $P_0 + P + 1 + P_k$.

Prilikom postavljanja objekta na parceli, obavezno je zadovoljavanje sljedećih osnovnih parametara:

- poštovanje datih građevinskih linija , odnosno zona gradnje u okviru kojih je dozvoljeno pozicioniranje objekata
- građevinska linija ka ulici definisana ovim elaboratom
- vertikalna regulacija maksimalno $P + 1 + P_k$ za terasastu gradnju, eventualne podrumске etaže i njihov broj diktiraće konfiguracija terena, a maksimalna spratnost u zoni maslina je $P + P_k$
- indeks izgrađenosti 0,76 za urbanističke parcele
- indeks zauzetosti 0,27
- principi prema GUP-u Ulcinj
- min. jedno parking mjesto po jednoj turističkoj jedinici

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).

	•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18). •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 36/18).
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Zaštita od zemljotresa Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikroseizmičke reonizacije predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa. Uvažavajući postavke prostornog plana Republike i usvojeni stepen seizmickog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovi uslovi zaštite od eventualnih razaranja i žrtava. Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata Zaštita od požara i drugih prirodnih nepogoda Fizička struktura ima jasno određene cjeline sa slobodnim međuprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, što obezbjeđuje osnovni nivo zaštite od prenošenju požara u kompleksu. Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, kao i prilaz svakom pojedinačnom objektu što obezbjeđuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivopžarne zaštite. U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa zakonskom regulativom. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/1993). 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, 146/21 i 3/23) Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa: - Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG”, br. 25/10, 40/11, 43/15); - Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18); -Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG”, br. 64/11, 39/16); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ”, br. 30/91); Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ”, br. 8/95); 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. Mjere zaštite na radu

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 („Službeni list CG“, br.34/14 i 044/18).

9. **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Uslovi zaštite

Osnovne mjere zaštite obezbijedjene su kroz urbanističko planiranje, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite bili su: vrednovanje i izbor zemljišta, organizacija i razmještanje funkcija, kao i koncepcija razvoja i postavljanja infrastrukturnih zahvata. Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Osnovni cilj planskog razvoja ovog područja treba uskladiti sa ciljevima stvaranja zdrave životne sredine. Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla, aerorozagađjenje. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti :

- Zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za pročišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.).
- Zaštita tla od zagađivanja (planirati nepropusne septičke jame zbog nepostojanja infrastrukture za otpadne vode, treba regulisati odnošenje smeća),
- Zaštitu vazduha od zagađivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Planirano zelenilo uz adekvatnu zaštitu postojećeg omogućava :

- Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).
- Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoređi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste za ovo podneblje).
- Očuvanje i unapređenje postojećeg fonda zelenila.

- Stvaranje povoljnog ambijenta u skladu sa ekološkim principima očuvanja životne sredine. Obavezno je sprovođenje postupka procjena uticaja na životnu sredinu projekata i zahvata na osnovu Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 od 28.12.2005) i pravilnika koji ga prate.

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).

Suspenzija smeća i otpada

Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Evakuacija otpada vršiti će se na punktovima gdje će se on preradjivati i reciklirati. Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na parcelama objekata turističke namjene. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila. Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području Plana. Tokom izgradnje objekata izvođač je obavezan da na gradilištu postavi odvojene kontejnere za: a) šut i drugi sličan građevinski otpad, b) opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža) c) komunalni otpad O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-4817/2 od 27.12.2024.god.

10.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Predmetni zahvat je predviđen za turistički kompleks visoke kategorije – vile, u duhu mediteranskih vrtova – „italijanski vrt“, uz prateće i komplementarne sadržaje.

Cilj planskog pristupa je:

- ♣ Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);

- ♣ Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila, šumske vegetacije;

- ♣ Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrednosti prostora-Zakon o Maslinarstvu;

- ♣ Mjere sanacije i biološke rekultivacije degradiranih šumskih površina-kontakt zone;

- ♣ Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;

- ♣ Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;

- ♣ Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenila;

- ♣ Usklađivanje ukupne količine zelenih i slobodnih površina sa brojem korisnika-za turističke objekte 60-100m² zelenila i slobodnih površina po ležaju, za objekte od 3*-5*;

- ♣ Uvođenje u jedinstven sistem zelenila, veza sa kontakt zonama;

- ♣ Korišćenje vrsta otporenih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima; Jedan od osnovnih potencijala razvoja turizma na ovom dijelu Ulcinjske rivijere je prirodni resurs, a cilj je očuvanje i uvođenje prirodnih vrijednosti u turističku ponudu sa prepoznatljivostima pejzaža. U okviru očuvanja i unapređenja prostora, a u cilju planiranja turističkog naselja, po načinu intervencija u prostoru, korišćenja i uređenja determinisane su sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina:

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO - Zelenilo turističkog naselja

U zahvatu LSL "Bašbuljuk" predviđa se da površina od oko 6.074m² bude pejzažno uređena. Nivo ozelenjenosti zahvata Plana iznosi 54%. Planirani stepen ozelenjenosti zahvata LSL je 101 m² /korisniku, za planiranih 60 korisnika.

Smjernice za pejzažno uređenje

Zelenilo turističkog naselja- Zelenilo u okviru turističkog naselja važan je element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Planirana izgradnja turističkog naselja visoke kategorije – vile, u duhu mediteranskih vrtova – „italijanski vrt“, uz prateće i komplementarne sadržaje, podrazumjeva mali procenat zauzetosti, mala gustinu i mala visinu objekata, smještenih između maslina, pri čemu je cilj da se u najvećoj mogućoj mjeri sačuva prirodni ambijent. Za ove površine neophodno je: ♣ u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; ♣ izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, ♣ sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, ♣ svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje urb. parcela podrazumjeva:

- obezbjediti min. 40% zelenih površina, u odnosu na urb. parcelu, ostali dio parcele može biti parterno izgrađeno (pešačke i prilazne staze i putevi, bazeni, parkinzi, platoi i td.),

- za turističke objekte od 3*- min. 60m² zelenih i slobodnih površina, za objekte sa 4*-min. 80m² zelenih i slobodnih površina i za objekte sa 5* mora biti min. 100m²

zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima, o neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),

- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja, o forsirati linearnu sadnju duž saobraćajnice bilo u vidu drvoreda ili živica, kako bi se stvorio tampon izmedju saobraćajnica i vila,
- glavno obilježje pejzaža Primorja su terase-podzide, prirodne i antropogene, koje je neophodno sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije,

- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, suvomeđama-suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena, o suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja). Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle)-Zakon o Maslinarstvu,

- dispozija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu,

- planirati pješačke staze, platoe, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,

- staze,platoi- trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,

- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,

- ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i transparentnog materijala. Visina parapeta od 40 – 60 cm, visina transparentnog dijela- metala ili ograde od punog zelenila-živice, ali i njihove kombinacije v = 90 – 110 cm. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona,

- ograde prema bočnim susjedima mogu biti kamene ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m, o voditi računa o vizurama prema moru,

- za ozelenjavanje objekata preporučuje se i krovno i vertikalno ozelenjavanje.

- krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td.,

- vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta, o posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka ,

- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,

- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,

- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30- 50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.

- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili tzv.paviljoni,

- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

Predlog biljnih vrsta

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste,koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. a/Autohtona vegetacija Quercus ilex, Fraxinus ornus,Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crategus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus

	phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Punica granatum, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td. b/Alohtona vegetacija Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, , Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis i td.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invalidetom („Službeni list Crne Gore“ br. 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
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	- Ponuđeni model intervencija obuhvata cjelokupno područje, a istovremeno obavezuje na disciplinovano i realno ponašanje u prostoru kroz fazu realizacije. Dvije urbanističke parcele čine pojedinačne faze u realizaciji uz to da se i pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	U okviru šire zone zahvata predmetne lokalne studije lokacije „Bašbuljuk“ ocijena je da su naponske prilike vrlo loše i da se raspolaže niskonaponskom mrežom koja je prilično opterećena i kao takva nije adekvatna u smislu daljeg razvoja. Prema navedenim činjenicama kao i na osnovu uvida stanja na terenu, zaključuje se da je dio postojeće elektroenergetske mreže nedovoljnog kapaciteta i dotrajali te da ne mogu zadovoljiti buduće kvalitetno snabdijevanje električnom energijom zahvata

LSL-a „Bašbuljuk”. Na osnovu navedenoga može se zaključiti da je neophodno, obzirom na planirane turističke objekte visoke kategorije, predvidjeti izgradnju trafostanice odgovarajućeg kapaciteta kao i priključni dalekovod za istu.

Vršno opterećenje zahvata Područje zahvata LSL-a Bašbuljuk, namijenjeno je za razvoj turističke djelatnosti sa dopunskim sadržajima. Na osnovu rezultata proračuna, određuje se vršno opterećenje zone zahvata.

vršno opterećenje (W)	ukupno Σ
vršno opterećenje turističko-stambenog prostora (P _{vp})	905850
Σ	905850

Tabela 4. Ukupno vršno opterećenje

Zona zahvata	P _{vp} (W)	rezerva + gubici (10%) (W)	P _{uk} (W)	faktor snage	P _v (VA)
LSL Bašbuljuk, Ulcinj	905850	90585	996435	0.95	1048249.62

Tabela 5. Vršno opterećenje kompleksa

Prijedlog plana

Na osnovu podataka iz Tabele 5 određena je TS 10/0,4 kV, snage 1x1000kVA Položaj planirane TS 10/0,4kV 1x1000kVA kao i VN mreža 10kV dati su na grafičkom prilogu 10.Elektroenergetika.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja

Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

17.2 Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

Postojeće stanje - Vodosnabdevanje

Na širem rejonu zahvata Lokalne studije lokacije turističkog kompleksa „Bašbuljuk,, Ulcinj postoji dijelimično izgrađena vodovodna mreža (tranzitni cijevovod AC 150 mm) koja služi za vodosnabdevanje turističkog kompleksa Valdanos kao i lokalnog stanovništva tog dijela urbanog naselja Ulcinj. Lokalna studija lokacije za turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu „Bašbuljuk,, u Ulcinju se nalazi u visokoj zoni posmatrano u hidrotehničkom sistemu vodosnabdevanja opštine Ulcinj. Visoku zonu karakterišu velike oscilacije u potrošnji vode naročito u ljetnjem periodu kao i veliki koeficijent časovne neravnomjernosti, koji bitno utiče na stabilnost kontinuiranog snabdevanja vodom kao i na kvalitet u vodosnabdevanju visoke zone

- **Kanalizacija za otpadne vode** Na teritoriji zahvata Lokalne studije lokacije „Bašbuljuk,, ne postoji izgrađena fekalna kanalizacija kao i kanizacioni kolektori. Na tom dijelu urbanog naselja Ulcinj gde nema izgrađene javne kanizacione mreže, fekalne vode se odvođe u upojne bunare i septičke tankove (jame) koji su izgrađeni na tlu glinovito - krečnjačke strukture sa visokim koeficijentom filtracije podzemnih voda na pojedinim dijelovi rejona.

-**Atmosferska kanalizacija** Na teritoriji Lokalne studije lokacije turističko kompleksa visoke kategorije „Bašbuljuk,, u Ulcinju ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija kao i na širem području. Postojeće površinske vode, koje se pojavljuju u zimskom periodu se kroz vododelnice na širem rejonu odvođe u najbliži recipijent (more)

Planirano stanje

- VODOVOD Lokalna studija lokacije Bašbuljuk se nalazi na nadmorskoj visini u rasponu od $H_{min} = 65$ mnm do $H_{max} = 92$ mnm u takozvanoj visokoj zoni vodovodnog sistema Ulcinj. Predloženim riješenjem je predviđeno da se izgradi vodovodna mreža prečnika $\varnothing 63$ mm uz trasu novoprojektovane saobraćajnice. Planirani vodovod se vezuje na postojeću vodovodnu mrežu, tranzitni cijevovod od AC 150mm. Zbog tehničkih uslova u vodosnabdevanju na dijelu razmatrane lokacije „Bašbuljuk,, projektovan je prečnik dovodnog cijevovoda od $\varnothing 63$ mm jer postojeći tranzitni cijevovod od AC 150mm na širem području ne dozvoljava veći hidraulički prečnik dovodnog cijevovoda za razmatranu lokaciju. Zbog dnevne neravnomjernosti u vodosnabdevanju sa postojećeg tranzitnog cijevovoda neophodna je izgradnja rezervarskog prostora sa ciljem poboljšanja kvaliteta snabdevanja turističke lokacije „Bašbuljuk,,. Na osnovu kapaciteta izgrađenosti, ekvivalenta stanovnika, postojećih tehničkih mogućnosti u vodosnabdevanje isprojektovan je rezervoar zapremine 100 m³. Konceptijom vodosnabdevanja Lokalne Studije lokacije „Bašbuljuk,, predviđeno je prikupljanje vode u sabirni rezervoar odakle se potiskuje vertikalnim centrifugalnim pumpama prema projektovanom budućom hidrotehničkom infrastrukturu razmatrane lokacije. Novoprojektovana vodovodna mreža obezbeđuje snabdevanje vodom rezervoarskog prostora. Na grafičkom prilogu br.10 " Hidrotehnika" data je pozicija rezervoara kao i definisane trase vodovodne kanalizacije.

- FEKALNE I ATMOSFERSKE VODE U zoni zahvata Lokalne Studije lokacije turističkog kompleksa visoke kategorije „Bašbuljuk,, predviđa se studijom prikupljanje svih fekalnih voda i njihovo odvođenje separatnim sistemom kanalizacije. Fekalna kolektorska mreža je projektovana trasom koja koristi postojeću liniju terena. Gravitaciona kanalizacion mreža se koristi za odvodnju fekalne kanalizacije do postrojenja za tretman otpadnih voda koje je projektovana na najnižoj zoni razmatrane lokacije „Bašbuljuk,,. Zbog gabarita postrojenja kao i uslova na terenu predloženo postrojenje za tretman otpadnih voda, za obradu otpadnih voda koja prilikom završetka ciklusa tretmana dobije vodu II kategorije koje se može koristiti za topljenje zelenih površina na lokaciji "Bašbuljuk" kao i za ispuštanje u najbliži recipijent. Mjesto za prečišćavanje otpadnih voda odabrano je na najnižoj tački zahvata - u južnom dijelu i definisano grafičkim prilogom br. 10 "Hidrotehnika". Lokacija je pristupačna od puta. Objekat za prečišćavanje voda potrebno je redovno održavati. Planirana mreža fekalne kanalizacije je od PVC ili sličnog materijala otpornog na agresivne vode, dimenzija $\varnothing 200$ mm kanalizacionog kolektora je projektovana na osnovu prosječnog oticanja prema Master planu razvoja kanalizacionog sistema crnogorskog primorja (200 l/dan po stanovniku). Atmosferska kanalizacija služi za odvodnju površinskih voda sa projektovanih saobraćajnica i stambenih površina –vila. Zbog hidrogeoloških osobina terena u razmtranoj zoni „Bašbuljuk,, i radi zaštite i održavanja prostora projektovana je atmosferska kanalizacija duž svih saobraćajnica. Projektovano riješenje trase atmosferske kanalizacije omogućuje gravitacionu odvodnju atmosferskih voda do sabirnog bazena na najnižoj zoni lokacije „Bašbuljuk,,. Kolektor za atmosferske vode je projektovan dimenzije $\varnothing 250$ mm na osnovu mjernih jediničnih dijagrama padavana za prostor opštine Ulcinj. Atmosferske vode predviđene su u daljoj fazi obrade projekta da se koriste za navodnjavanje zelenih površina na lokaciji „Bašbuljuk,, kao i za napajanje protivpožarnog sistema. Prema grafičkom prilogu br. 9 – *Hidrotehničke instalacije* i prema uslovima nadležnog organa.

Akt-Tehničko mišljenje br.3-97 od 31.12.2024.god. izdat od DOO Vodovod i kanalizacija – Ulcinj

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prostor u granicama lokalne studije lokacije nije opremljen saobraćajnom infrastrukturom. Sjevernom granicom zahvata proteže se lokalna saobraćajnica Ulcinj – Vladanos.

Planirano stanje

Saobraćajnim rješenjem se planira izgradnja saobraćajnice koja se u određenoj tački vezuje za lokalnu saobraćajnicu Ulcinj-Valdanos. Internom saobraćajnicom servisiraju se svi objekti kao i prilaz garažama u suterenskim etažama novoplaniranih objekata. Koordinate presjeka osovina saobraćajnica, koordinate tjemena definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu. Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu su prilagođene terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa primjerenim padovima. Orientaciono su date visinske kote raskrsnica i karakterističnih tačka, kao i podužni nagibi nivelete saobraćajnica. Na grafičkom prilogu br. 7 „Saobraćaj“ dati su analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su koordinate ukrasnih tačaka osovina raskrsnica, koordinate tjemena, elementi za iskolčavanje krivina, radijusi na raskrsnicama i karakteristični poprečni profili. Saobraćajnice treba da bude opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni elaborati, a rade se na osnovu uslova nadležnih institucija i ovog plana. Na ulicama se predviđa fleksibilna kolovozna konstrukcija od asfalt betona. Kolovoznu konstrukciju za sve ulice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina, strukturi vozila koja će se po njoj kretati i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena, a prema metodi JUS.U.C.012. Na djelovima saobraćajnica sa većim nagibom gornji habajući sloj treba raditi od mikroasfalta ili od agregata eruptivnih svojstava kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini. Ovičenje kolovoza se mogu raditi od betonskih ivičnjaka, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama oborene ivičnjake. Kote nivelete saobraćajnica su u planu date orijentaciono. Prilikom izrade glavnih projekata potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1:500 radi dobijanja preciznih podataka za izradu nivelacionog plana. Nivelaciju novih kolskih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda.

Prema grafičkom prilogu br. 07 – *Saobraćajna infrastruktura* i prema uslovima nadležnog organa.

Pješačke komunikacije

Za bezbjedno kretanje pješaka u okviru zahvata je planirana izgradnja sistema pješačkih komunikacija koju čine pješačke staze, šetalište i trotoari. Pješačke staze unutar zona kompleksa su date orijentaciono, pa će na parcelama na kojima je dozvoljena gradnja biti obrađene Glavnim projektom u fazi uređenje terena, a omogućitiće prilaz objektima i sadržajima u kompleksu. Trotoari uz saobraćajnice omogućavaju pješačku vezu sa širim okruženjem. Položaj trotoara, dimenzije i prateća oprema treba da omogući punu fizičku zaštitu pješaka od mehanizovanog saobraćaja. Trotoari i staze se mogu raditi od montažnih betonskih elemenata (behton ploča), od kamena ili od betona liveni na licu mjesta.

Planira se uređenje postojeće "jaruge" kao okosnice pješačkog saobraćaja turističkog naselja i komunikacije sa obalom. To je "žila kucavica" čitavog kompleksa, visoko kvalitetni ambijent sa kaskadiranim zelenim površinama ("zeleni vrtovi"), koje su prepoznate kao karakteristične strukture ovog lokaliteta. Visinske razlike se savlađuju centralnim stepeništem i rampom koja se prepoznata i kao "put maslina". Pješačke komunikacije u ovom dijelu planiraju projektovanje manjih

	pjaceta, mjesta za okupljanje, odmor i rekreaciju.uz formiranje karakterističnih sisteme podzida i platoa . Rješenje kojim se izdaju saobraćajni uslovi broj 06-335/24-1141/2 od 26.12.2024.god. izdati od Sekretarijata za komunalne i stambene ddjelatnosti Opštine Ulcinj	
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -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 pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP1
	Površina urbanističke parcele	10558,70m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,27
	Maksimalni index izgrađenosti	0,76
	Maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP)	8024,61m2

Spratnost	Po+P+1+Pk	
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		
Parkiranje za planiranu namjenu površina - turističko naselje, vile visoke kategorije planirati na parcelama u podzemnim etažama objekta. Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Poštujući normative za ovu oblast. Uzimajući u obzir visoku kategoriju turističkog kompleksa i potrebe savremenog društva, u garaži je obezbijeđen tri puta veći broj parkinga od minimalnog traženog broja prema Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacij jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG, 24/10). Shodno tome, data je mogućnost investitoru da smanji broj parking mjesta u garaži, uz preporuku da se obezbijedi optimalan broj parking mjesta Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u druge namjene.		
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja		
Oblikovanje prostora Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa preporukama iz programa o prostornim oblicima. Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta u kontekstu naslijeđenog prostora. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata i odražavaju karakter planiranih sadržaja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije. Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je posvetiti posebnu pažnju : - obradi zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture), - obradi kolovoznih površina i trotoara, - posebna obrada pješačkih koridora (bojeni beton, ferd-beton, keramičke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom, - urbanom dizajnu, opremi uz mogućnost inkorporiranja djela primjenjene umjetnosti. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent terasasteste izgradnje, a uz nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviraće se i stvoriti novi identiteta djelova kompleksa. Umjetnički oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledećih grupa : Predmeti urbane opreme u prostoru kao sto su :		

- klupe za sjedenje,
- česme i fontane,
- kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjjetljenja,
- korpe za otpatke,
- nadštresnice za i drugi detalji posebnih prostora za odmor,
- oprema parkovskih terena itd.

Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, a ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Zaštita korišćenjem alternativnih izvora energije

Kao mjere racionalizacije potrošnje energije predlažu se tri osnovne mjere: štednja, poboljšanje energetske efikasnosti i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Štednja energije

1) Osnovna mjera je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu, pa stoga treba pojačati toplotnu izolaciju objekata iznad standarda Toplotna tehnika u građevinarstvu – Tehnički uslovi za projektovanje i građenje zgrada (JUS U.J5.600.2002).

2) Koristiti energetske efikasne potrošače električne energije klase A+ ili A.

3) Koristiti solarne kolektore za zagrijavanje tople vode.

4) Pasivni dobici toplote u vidu pretjeranog zagrijavanja moraju se regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu sredstvima za zaštitu od sunca: pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprječavaju prodor UV zračenja koje podiže temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

5) Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o: • orijentaciji i dispoziciji objekata, • obliku objekata, • međusobnom odnosu objekata i okoline u smislu zasjenčenja, • toplotnoj akumulaciji objekata, • bojama i materijalima fasade objekata,

Poboljšanje energetske efikasnosti

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je:

1) Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na projektovanje i izgradnju niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, štedne sijalice ili HPS za spoljašnje osvjjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

2) Pri projektovanju i izgradnji objekata primjenjivati, uz prethodnu stručnu i zakonodavnu pripremu, Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 godina.

Korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – Sunca, morske vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Ulcinja o prosječno 270 sunčanih dana godišnje. Izraženo u u jedinicama trajanja sijanja sunca u satima, godišnje u prosjeku ima 2256 sunčanih sati godišnje. Tokom čitave godine ima prosječno 6,4 sati osunčanja dnevno, s

dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova. Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora LSL-a omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).		
DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a		
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:		Branka Nikić Nataša Đuknić 
DRŽAVNA SEKRETARKA		Marina Izgarević Pavićević 
PRILOZI		
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana		Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-4817/2 od 27.12.2024.god. Akt-Tehničko mišljenje br.3-97 od 31.12.2024.god. izdat od DOO Vodovod I kanalizacija – Ulcinj Rješenje kojim se izdaju saobraćajni uslovi broj 06-335/24-1141/2 od 26.12.2024.god. izdati od Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj

Lokalna studija lokacije
za turistički kompleks visoke kategorije
"Bašbuljak" u Učinjju



R 1:1000

1

PLAN
Geodetska podloga sa
granicom zahvata

Koordinate graničnog zahvata

1	4599817.83	4644446.28	31	4599800.41	4644284.35
2	4599820.23	4644455.89	32	4599804.94	4644354.94
3	4599826.76	4644482.57	33	4599810.75	4644392.84
4	4599836.79	4644579.66	34	4599820.19	4644411.46
5	4599851.73	4644579.85	35	4599835.14	4644294.86
6	4599875.17	4644576.39	36	4599852.64	4644255.43
7	4599890.86	4644547.39	37	4599870.27	4644203.18
8	4599902.87	4644546.73	38	4599884.70	4644227.88
9	4599914.27	4644526.63	39	4599895.23	4644253.39
10	4599944.19	4644517.85	40	4599916.67	4644286.12
11	4599964.13	4644506.89	41	4599936.47	4644284.89
12	4599985.78	4644494.18	42	4599956.59	4644285.36
13	4599984.16	4644487.75	43	4599976.77	4644280.54
14	4599982.41	4644484.54	44	4599992.26	4644359.39
15	4599982.65	4644483.85	45	4599992.58	4644371.13
16	4599982.05	4644572.87	46	4599982.62	4644271.95
17	4599982.75	4644528.64	47	4599982.75	4644080.64
18	4599983.82	4644481.73	48	4599984.12	4644452.26
19	4599983.94	4644482.73	49	4599984.36	4644456.25
20	4599984.04	4644481.76	50	4599984.70	4644446.28

--- B-iz-prije
--- G-iz-prije

LEGENDA:

- putnik
- željezničar
- graničnik katastarske parcele
- katastarska parcela
- parcelna linija
- parcelna linija
- parcelna linija
- parcelna linija
- parcelna linija
- parcelna linija

INNOPLAN		Datum: 15.12.2010.		Lokacija: Bašbuljak	
Projekat: Geodetska podloga sa granicom zahvata		Mjerilo: 1:1000		Lokacija: Bašbuljak	
Autor: [Ime i Prezime]		Mesto: [Mesto]		Lokacija: Bašbuljak	
Datum: [Datum]		Mesto: [Mesto]		Lokacija: Bašbuljak	
Datum: [Datum]		Mesto: [Mesto]		Lokacija: Bašbuljak	
Datum: [Datum]		Mesto: [Mesto]		Lokacija: Bašbuljak	
Datum: [Datum]		Mesto: [Mesto]		Lokacija: Bašbuljak	
Datum: [Datum]		Mesto: [Mesto]		Lokacija: Bašbuljak	
Datum: [Datum]		Mesto: [Mesto]		Lokacija: Bašbuljak	
Datum: [Datum]		Mesto: [Mesto]		Lokacija: Bašbuljak	



Lokaina studija lokacije
za turistički kompleks visoke kategorije
"Bašbuljuk" u Ulcinju



R 1:1000

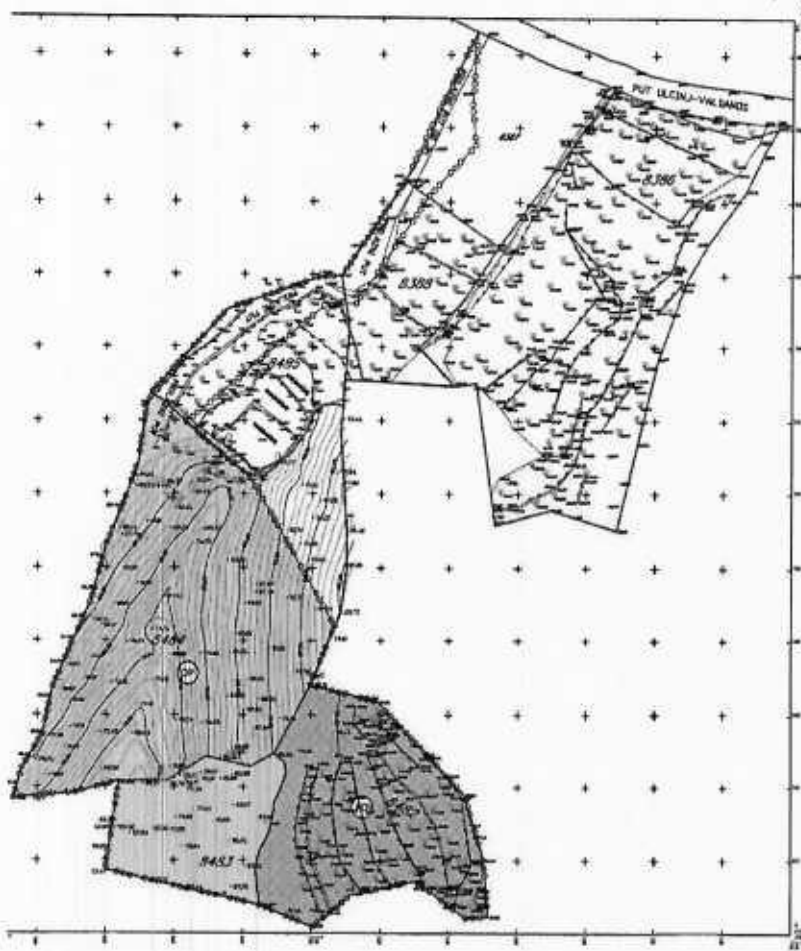
2

POSTOJEĆE STANJE

NAMJENA POVRŠINA

LEGENDA:

-  postojeća zgrada - maza
-  postojeća zgrada - maza
-  postojeća zgrada - maza



INKEOPLAN Inženjersko-projektovna firma	Datum: 15.12.2017 Broj: 15.12.2017 Stranica: 2 od 2 Projekt: Lokaina studija lokacije za turistički kompleks visoke kategorije "Bašbuljuk" u Ulcinju Autor: [ime] Proje: [ime] Ček: [ime] Datum: 15.12.2017 Broj: 15.12.2017 Stranica: 2 od 2
--	--



Lokaina studija lokacije za turistički
kompleks visoke kategorije
"Bašbuljuk" u Ulicinju



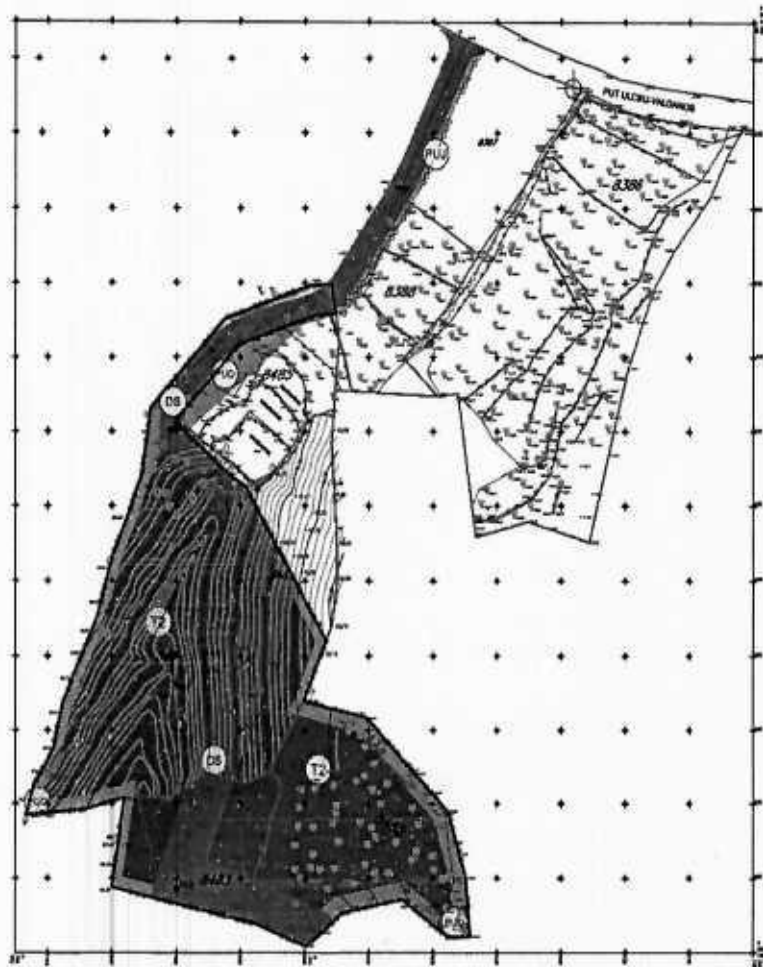
R 1:1000

5

PLAN NAMJENA PARTERA

LEGENDA:

- granica LSL
- T2** turistički kompleks - vile visoke kategorije
- D6** površine saobraćajne (intra, - dramski saobraćaj)
- PJC** površine ograničene namjene
- PLU** površine javne namjene
- granice urbanističke parcele
- UP 1** oznaka urbanističke parcele
- put maslina



	INKOPLAN Institut za prostorno planiranje i urbanizam		Datum: 15.12.2014. Stranica: 5	
	Izradio: M. Stokich Projezio: M. Stokich Datum: 15.12.2014.		Naziv: Lokaina studija lokacije za turistički kompleks visoke kategorije "Bašbuljuk" u Ulicinju Skala: 1:1000 Datum: 15.12.2014.	



Lokalna studija lokacije
za turistički kompleks visoke kategorije
"Bašbuljuk" u Ulcinju



R. 1:1000

7a

PLAN

SAOBRAĆAJ
podzemne garaze

LEGENDA:

- granica zahvata LSL-a
- građevinska linija GL0
- ↖ orijentaciona vjetrovska kota
- P+1 planirana spratnost
- granica urbanističke parcele
- UP 1 oznaka urbanističke parcele
- putevi maslina
- kolске saobraćajnice iznad podzemnih garaza

Koordinate GL 0
(građevinske linije)

01 844302.00 444302.00	10 850000.00 444304.00	20 850000.00 444304.00
02 850000.00 444302.00	11 850000.00 444302.00	21 850000.00 444302.00
03 850000.00 444302.00	12 850000.00 444302.00	22 850000.00 444302.00
04 850000.00 444302.00	13 850000.00 444302.00	23 850000.00 444302.00
05 850000.00 444302.00	14 850000.00 444302.00	24 850000.00 444302.00
06 850000.00 444302.00	15 850000.00 444302.00	25 850000.00 444302.00
07 850000.00 444302.00	16 850000.00 444302.00	26 850000.00 444302.00
08 850000.00 444302.00	17 850000.00 444302.00	27 850000.00 444302.00
09 850000.00 444302.00	18 850000.00 444302.00	28 850000.00 444302.00
10 850000.00 444302.00	19 850000.00 444302.00	29 850000.00 444302.00
11 850000.00 444302.00	20 850000.00 444302.00	30 850000.00 444302.00
12 850000.00 444302.00	21 850000.00 444302.00	31 850000.00 444302.00
13 850000.00 444302.00	22 850000.00 444302.00	32 850000.00 444302.00
14 850000.00 444302.00	23 850000.00 444302.00	33 850000.00 444302.00
15 850000.00 444302.00	24 850000.00 444302.00	34 850000.00 444302.00

INKOPLAN Inženjersko-projektovna firma		Datum: 15.10.2014. Stranica: 2/2	
Ime i prezime autora:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime glavnog inženjera:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime glavnog inženjera:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime stručnog saradnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime stručnog saradnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime tehničkog saradnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime tehničkog saradnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime drugog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime drugog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime trećeg pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime trećeg pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime četvrtog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime četvrtog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime petog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime petog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime šestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime šestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime sedmog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime sedmog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime osmog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime osmog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime devetog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime devetog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime desetog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime desetog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime jedanaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime jedanaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime dvanaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime dvanaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime trinaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime trinaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime četrnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime četrnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime petnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime petnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime šestnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime šestnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime sedamnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime sedamnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime osamnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime osamnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime devetnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime devetnaestog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime dvadesetog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.
Ime i prezime dvadesetog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.	Ime i prezime dvadesetog pomoćnika:	Prof. dr. sc. Dr. sc.



Lokalna studija lokacije za turistički kompleks visoke kategorije "Bašbuljuk" u Ulcinju



R 1:1000

8

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

LEGENDA:

----- granica zahvata LSL-a

2% zelenilo turističkih naselja

ZUS zelenilo uz saobraćajnice

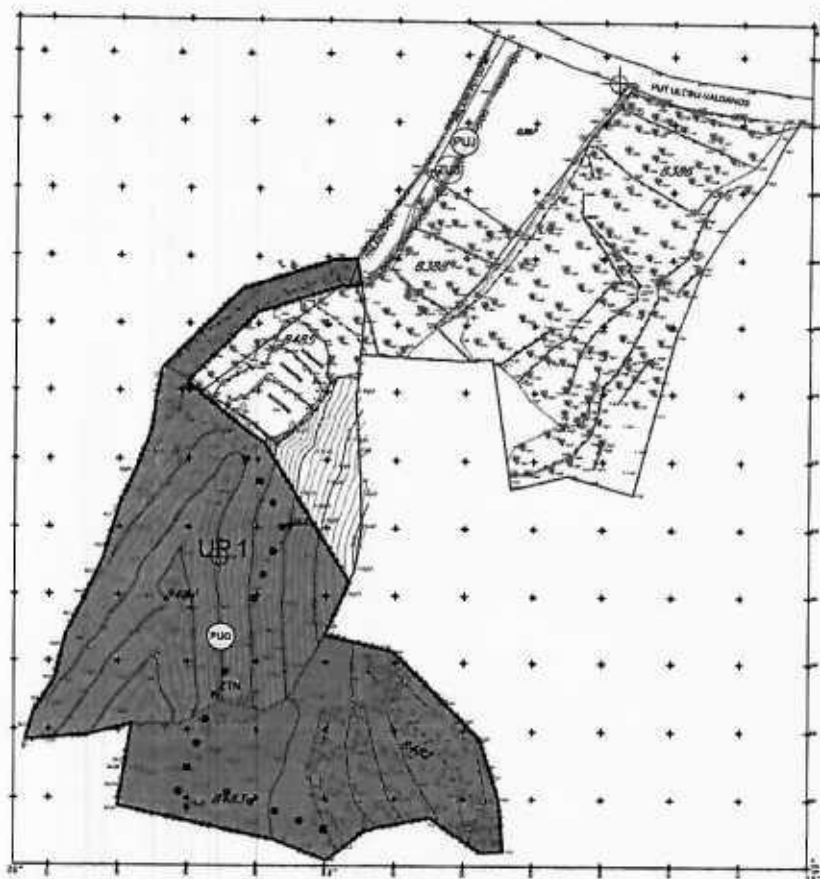
----- granica urbanističke parcele

UP 1 oznaka urbanističke parcele

• • • • • linearno zelenilo

----- put maslina

~ ~ ~ ~ ~ maslinjad



PROJEKTOVANJE Projekat: Lokalna studija lokacije za turistički kompleks visoke kategorije "Bašbuljuk" u Ulcinju Autor: [Ime i Prezime] Datum: [Datum] Mesto: [Mesto]	PROJEKTOVANJE Projekat: Lokalna studija lokacije za turistički kompleks visoke kategorije "Bašbuljuk" u Ulcinju Autor: [Ime i Prezime] Datum: [Datum] Mesto: [Mesto]
---	---

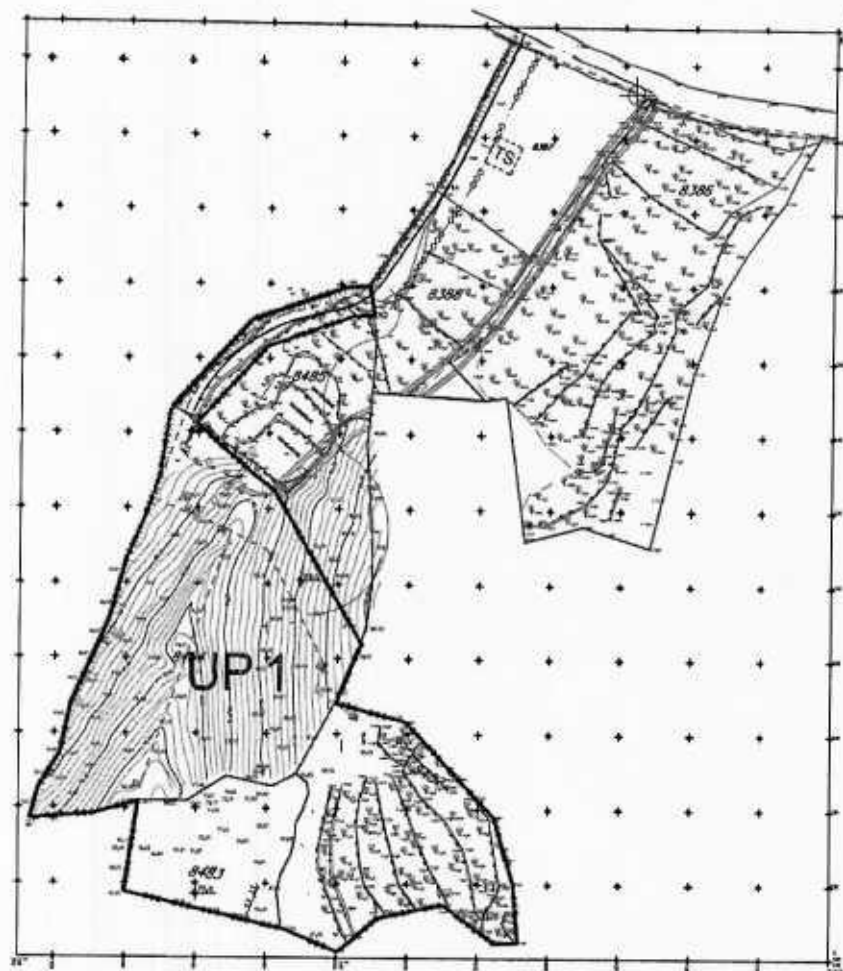


PLAN

ELEKTROENERGETIKA

LEGENDA:

- GRANIČNA L. L.
- ELEKTROVOD 10KV - PLANIRANI
- ELEKTROVOD 0,4KV - PLANIRANI
- TS TS 10KV KV - PLANIRANA
- GRANIČNA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1 ODNOVA URBANISTIČKE PARCELE
- PUT MAŠINA



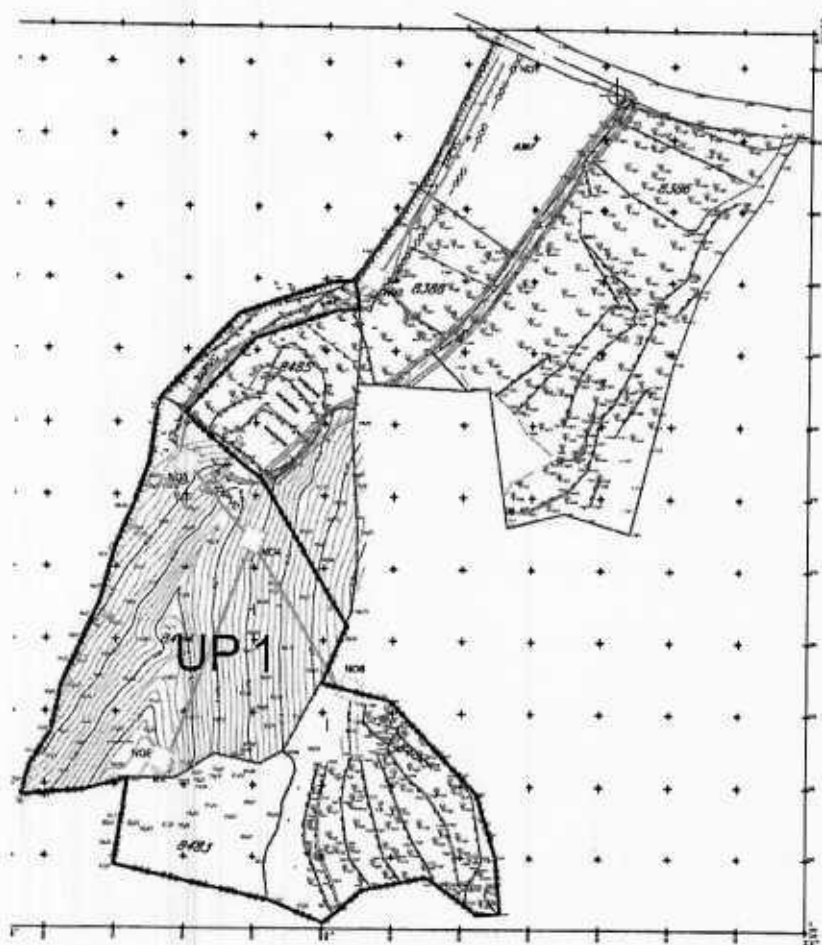
	INKOPLAN Instituti za projektovanje i planiranje	Naziv objekta: Bašbuljuk
Mesto izrade: Podgorica	Datum: 2008	Mesto izrade: Podgorica
Mesto izrade: Podgorica	Datum: 2008	Mesto izrade: Podgorica
Mesto izrade: Podgorica	Datum: 2008	Mesto izrade: Podgorica
Mesto izrade: Podgorica	Datum: 2008	Mesto izrade: Podgorica
Mesto izrade: Podgorica	Datum: 2008	Mesto izrade: Podgorica



PLAN
TELEKOMUNIKACIJA

LEGENDA:

- GRANIČNA LK
----- PLANSKI POSEJMA VOJ
SA 2 PG (JEVI 100 m)
----- PLANSKI DOK
NOT, ... NOB PLANSKI DOK
----- GRANIČNA URBANISTIČKE PARCELE
UP 1 ODVAJA URBANISTIČKE PARCELE
+++++ PUTNE MREŽNA



	INHOPLAN Institut za prostorno planiranje i razvoj	
	Adresa: Beograd, Bulevar Oslobođenja 111 Telefon: 011 261 11 11 Fax: 011 261 11 12 E-mail: info@inoplan.rs Web: www.inoplan.rs	Datum: 15.05.2014. Stranica: 11





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 13.1.2025				
Org. jed.	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
06-333/24-14630/2			Podgorica, 27.12.2024. godine	

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-4817/ 2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-4817/1 od 20.12.2024.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-14630/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta turističkog kompleksa – vile visoke kategorije na urbanističkoj parceli UP 1, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Bašbuljuk“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 37/14) opština Ulcinj, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „Casa Valdano“ d.o.o. iz Bara, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14.Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja, to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

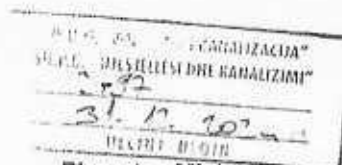
AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



AGENCIJA ZA
ZAŠTITU ŽIVOTNE
SREDINE
CRNE GORE

D.O.O Vodovod i Kanalizacija - Ulcinj
SHPK Ujësjiellës dhe Kanalizim - Ulqin
Ulcinj 31.12.2024 godine



Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	17.01.2025			
Org. jed.		Posrednik	Prilog	Vrijednost
06-333/24-14630/4				

TEHNIČKO MIŠLJENJE

Na zahtjev Ministarstva prostornog planiranja i urbanizma Crne Gore za investitora d.o.o „Caza Valdanos „ iz Bara za UP1 u zahvat Lokalna studija lokacije „ Bašbuljuk,, u Ulcinj , ViK Ulcinj izlaskom na teren smatra za urbanističku parcel (UP 1) u zahvat LSL „Bašbuljuk,,) sljedeće:

1.Fekalna kanalizacija

- Kanalizaciona kolektorska mreža nije izgrađena na tom dijelu opštine Ulcinj te rješavanje odvodnje kanalizacije se mora riješiti individualno izgradnjom postrojenja za tretman otpadnih voda (PTOP) .
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije izvršiti sva neophodna geodetska mjerenja uzdužnih profila sa mogućnostima vezivanja na buduću kolektorsku mrežu .
- Reviziona kanalizaciona okna predvideti u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

1.Atmosferska kanalizacija

- Atmosferska kolektorska mreža na tom dijelu opštine Ulcinj nije izgrađena.
- Reviziona okna i kišne prelive projektovati u skladu sa tehničkim propisima i uslovima za atmosferske vode sa odvodnjom u najbliži recipijent.

3. Vodovod

a) Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanalizacione mreže Ulcinj-grad i situacije na terenu za UP1, nema izgrađene vodovodne primarne mreže.

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 i postojećeg stanja na terenu.

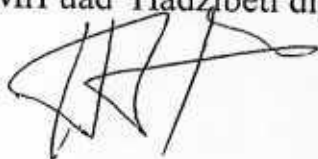
d) Azbest cementna vodovodna cijev je izgrađena od 150 mm koja služi za vodosnabdevanje turističkog kompleksa Valdanos. Prilikom izrade planske dokumentacije mora se uzeti u obzir postojeća mikro lokacija planiranog objekta I cijevovoda.

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, jer nijesu date kat parcele koje je u obuhvatu UP1.

- Tehnički mišljenje važi 12 mjeseci od dana izdavanja.

Obradivač

MrFuad Hadžibeti dip ing



Direktor

Ajet Zaga



MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore
Br./ Nr: 06 – 335/24-1141/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	13-01-2025				
Org. ed.	100	100	100	100	100
Redni broj	06-332/24-14630/3				

85360 Ulcinj, Crna Gora
tel: +382 30 412 - 050

Ulcinj, 26.12.2024 g./v.

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, za izdavanje saobraćajnih uslova / za investitora **doo "Casa Valdanos"** iz Bara / za izradu tehničke dokumentacije, Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl. list CG br. 64/17 od 20.10.2017. god. 44/18, 63/18, 11/2019, 82/2020, 86/2022 I 4/2023), donosi:

RJEŠENJE – AKTVENDIM

Izdaju se **saobraćajni uslovi** podnosiocu zahtjeva Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za investitora **doo "Casa Valdanos"** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog kompleksa-vile visoke kategorije na Urbanističkoj Parceli UP 1, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Bašbuljuk“ (sl. list CG – opštinski propisi br. 37/14), u Ulcinju, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 8483 i 8482 KO Ulcinj I dijela katastarskih parcela br. 8484 i 8485, KO Ulcinj.

Na osnovu Zakona o putevima i datim rješenjima u planskoj dokumentaciji Lokalne Studije lokacije „Bašbuljuk“ potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje planiranog objekta na postojeću saobraćajnicu preko prilaznog puta širine od od 3m sve do izgradnje planirane saobraćajnice shodno planskoj dokumentaciji.

Priključenje objekta na postojeće saobraćajnice planirati shodno usvojenoj planskoj dokumentaciji- Lokalne studije lokacije „Bašbuljuk“.

Obrazloženje – Arsyetim

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratio se Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti dopisom broj. 06-333/24-14630/3 od 19.12.2024 godine. Zahtjevom se traži izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **doo "Casa Valdanos"** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog kompleksa-vile visoke kategorije na Urbanističkoj Parceli UP 1, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Bašbuljuk“ (sl. list CG – opštinski propisi br. 37/14), u Ulcinju, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 8483 i 8482 KO Ulcinj I dijela katastarskih parcela br. 8484 i 8485, KO Ulcinj.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova br. 06-333/24-14630/3

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

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

Obradio,

Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:

1x Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – IV proleterske brigade br. 19

1x U spise,
1x arhivi

SEKRETAR,

Leart Taipi dipl. pravnik

