



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Direkcija za izdavanje
urbanističko - tehničkih uslova

Broj: 1063- 1115/2

Podgorica, 19.03. 2018.godine

“Karisma Hotels Adriatic Montenegro” d.o.o.

PODGORICA

Cetinjska br. 11, V sprat

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj: 1063-1115/2 od 18.03.2018.godine, za izradu tehničke dokumentacije za postavljanje montažnog objekta – plažnog bara sa terasom, na lokaciji 10.22, na dijelu katastarske parcele broj 18/2 KO Donji Štoj, u zahvatu Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Ulcinj za period 2016. - 2018. godine.


Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U spise predmeta
- Arhivi

Ovlašćeno službeno lice
Milica Čurić



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	CRNA GORA MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA Broj:1063-1115/2 Podgorica, 18.03.2018.godine	 CRNA GORA <hr style="width: 20%; margin: auto;"/> MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
2.	Ministarstvo održivog razvoja i turizma na osnovu člana 222. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17) i člana 116 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. listu Crne Gore", br. 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i podnijetog zahtjeva DOO „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za postavljanje montažnog objekta - plažni bar sa terasom, na lokaciji 10.22, na katastarskoj parceli broj 18/2 KO Donji Štoj, u zahvatu Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Ulcinj za period 2016. - 2018. godine.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	DOO „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“
6.	POSTOJEĆE STANJE /	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Na dijelu katastarske parcele broj 18/2 KO Donji Štoj predviđeno je postavljanje montažnog objekta- plažni bar sa terasom, namjene ugostiteljska djelatnost. Objekat je montažno-demontažna drvena konstrukcija terase i šanka, natkrivena tegola pločama. Montažni objekti za ugostiteljsku namjenu koji se postavljaju na kupalištima u	

	gradskim zonama, kao i na lokacijama koje su u neposrednoj blizini hotela kategorije 4* ili 5* u pravilu trebaju imati status plažnog bara;
7.2.	Pravila parcelacije
	Prema grafičkom prilogu za lokaciju br. 10.22.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Objekat P=8m ² Terasa P=52m ²
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Privremeni objekti se ne smiju postavljati na zelenim površinama. Poželjno ih je postavljati na neuređenim površinama koje bi na taj način bile oplemenjene. Privremeni objekti se ne smiju postavljati ako na bilo koji način ugrožavaju životnu sredinu (prekomjerna buka, štetna isparenja, opasni otpad i sl.). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16).
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	/
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	U posebno zaštićenim prirodnim i spomeničkim kulturnoistorijskim područjima kao i u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara, ne predviđati one djelatnosti i objekte koji mogu narušiti posebnost takvih područja/kulturnih dobara; Novi privremeni objekti se ne smiju postavljati u zaštićenim prirodnim i kulturno


	istorijskim područjima i u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara, bez prethodne saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kv
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

	Prema uslovima JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj	
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Prema uslovima nadležnog organa.	
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi	
	/	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15). Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (“ Sl. List CG”, br. 47/13).	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Dio katastrske parcele br. 18/2 KO Donji Štoj
	Površina urbanističke parcele	
	Maksimalni indeks zauzetosti	
	Maksimalni indeks izgrađenosti	
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Objekat P=8m2 Terasa P=52m2
	Maksimalna spratnost objekata	
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Svojim oblikom i materijalizacijom privremeni objekti treba da su u što većoj mjeri usklađeni sa ambijentom ,

		da su jednostavni i nenametljivi, da su izvedeni profesionalno i od kvalitetnih materijala;
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
21.	DOSTAVLJENO: <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta - a/a 	
22.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Ćurić Ljubica Božović
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Milica Ćurić
24.	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
25.	PRILOZI	
	- Grafički prilog iz planskog dokumenta	

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

Legenda

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



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

