



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Direkcija za izdavanje
urbanističko - tehničkih uslova

Broj: 1063- 1114/2

Podgorica, 15.03. 2018.godine

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

PODGORICA

Cetinjska br. 11, V sprat

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj: 1063-1114/2 od 15.03.2018.godine, za izradu tehničke dokumentacije za postavljanje montažnog objekta sa terasom, na lokaciji 10.21, na katastarskoj parceli broj 18/2 KO Donji Štoj u zahvatu Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Ulcinj za period 2016. - 2018. godine.

Dostavljeno:


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



Ovlašćeno službeno lice

Milica Ćurić



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p style="text-align: center;">CRNA GORA</p> <p style="text-align: center;">MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</p> <p>Broj:1063-1114/2 Podgorica, 15.03.2018.godine</p>	 <p style="text-align: center;">CRNA GORA</p> <hr/> <p style="text-align: center;">MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</p>
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 podnietog zahtjeva DOO „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za postavljanje montažnog objekta sa terasom – ugostiteljska djelatnost, na lokaciji 10.21, 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 katastarskoj parceli broj 18/2 KO Donji Štoj predviđeno je postavljanje montažnog objekta sa terasom – namjene ugostiteljska djelatnost. Objekat od drvenih greda i dasaka na daščanoj podlozi, pokriven tegola pločama ili tendom, preko daščane podkonstrukcije. Terasa pokrivena kružnim suncobranima od trske.	

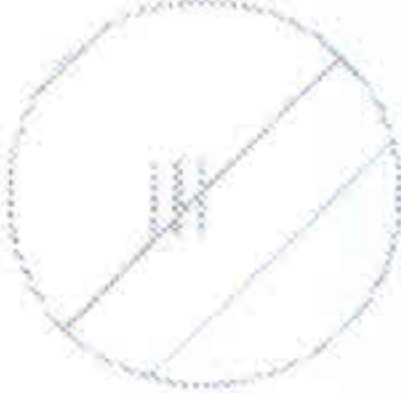









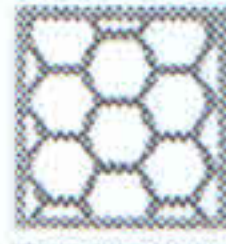



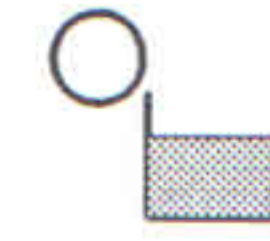



	<p>Montažni objekti za ugostiteljsku namjenu koji se postavljaju na kupalištima u gradskim zonama, kao i na lokacijama koje su u neposrednoj blizini hotela kategorije 4* ili 5* u pravilu trebaju imati status plažnog bara;</p> <p>Ugostiteljske terase postavljaju se isključivo radi pružanja ugostiteljskih usluga na otvorenom prostoru postavljanjem stolova i stolica, te suncobrana i/ili tendi (oprema ugostiteljske terase). Ugostiteljske terase se postavljaju na javnoj površini, odnosno privatnom zemljištu ispred ugostiteljskih objekata ili samostalno uz otvoreni šank. Zauzimanje javne površine u svrhu organizovanja ugostiteljskih terasa mora osigurati nesmetano korišćenje zgrada, drugih objekata i urbane opreme, te se ne smiju ugroziti sigurnost i redovan protok učesnika saobraćaja i onemogućiti prolaz vozilima javnih službi i interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasno vozilo, policija...).</p> <p>Ukoliko je dozvoljeno postavljanje pergole u sklopu ugostiteljske terase, ona se može postaviti iznad ulaza u poslovne prostore ili može biti samostojeća, izrađuje se od drvene konstrukcije i prekrivena je puzavicama ili vinovom lozom, izuzetno bijelim platnom, ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sađenje vegetacije.</p>
7.2.	Pravila parcelacije
	Prema grafičkom prilogu za lokaciju br. 10.21.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Objekat P=70m ² Terasa P=330m 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
	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG», br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG», br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10 i 48/15).</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti rekonstruisan prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p>
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

	<p>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.).</p> <p>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).</p>
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	/
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>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;</p> <p>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.</p>
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</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
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kv
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	/
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15). Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (“ Sl. List CG”, br. 47/13).
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

	Oznaka urbanističke parcele	Katastrska parcela br. 18/2KO Donji Štoj
	Površina urbanističke parcele	
	Maksimalni indeks zauzetosti	
	Maksimalni indeks izgrađenosti	
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Objekat P=70m ² Terasa P=330m ²
	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: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRADIVAČI 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	

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 ZONI
MORSKOG DOBRA U OPŠTINI ULCINJ ZA PERIOD 2016.-2018. GOD.

LOKACIJA BR.10 - VELIKA PLAŽA



				P=20m ² Spratnost-visina: P+2	oslanjaju na stubove od metalnih kutijastih profila kao i na AB ploče međuspratnih konstrukcija.
10.160	Montažni objekat	k.p. 132/3 K.O. Donji Štoj	Avanturistički park	Površina zahvata avanturističkog parka: 1300m ²	Montažno – demontažna konstrukcija. Na impregniranim drvenim stubovima su pričvršćene stepenice koje vode do drvenih platformi. Drvene platforme su povezane posebnim sajlamani. Prepreke raznih modela (mostovi, vertikalne i horizontalne mreže, ljuljaške, cik cak mostovi, tuneli, rade se isključivo od impregniranog drveta, sajli, užadi i mreža). Prilikom montiranja parka koristiti zvanične EU standarde.

DJELOVI MORSKOG DOBRA

br. lok.	tip objekata	katstarska parcela	Namjena	dimenzije (dužina i površina)	opis privremenog objekta
10A	KUPALIŠTE	18/2 K.O. Donji Štoj	HOTELSKO UREĐENO	cca 360+135m - 23800m²	
10.8	konzervator za sladoled	18/2 K.O. Donji Štoj	prodaja sladoleda	1,20 m x 0,6 m	tipski, fabrički proizvedeni aparat natkriven suncobranom
10.9	montažni objekat – plažni bar	18/2 K.O. Donji Štoj	ugostiteljska djelatnost	P= 15 m ² terasa: P=60m ²	montažno-demontažna drvena konstrukcija
10.10	privremeni objekat sa terasom "Grill"	11/2 K.O. Donji Štoj	ugostiteljska djelatnost	objekat: P = 200m ² terasa: P = 60 m ²	postojeći zidani objekat, izgrađen u usklupu bivšeg hotelskog kompleksa, i pokriven crijepom
10B	KUPALIŠTE	18/2 K.O. Donji Štoj	JAVNO UREĐENO KUPALIŠTE	cca 200m - 20400m²	
10.12	zabavni park	47/2 K.O. Donji Štoj	zabavni park	P = 300 m ²	tipski, namjenski objekti na postojećoj, parterno uređenoj i opremljenoj podlozi
10.16	montažni objekat sa terasom	18/2 K.O. Donji Štoj	ugostiteljska djelatnost	objekat: P = 26 m ² Šank P = 11 m ² magacin P = 11 m ² terasa: P = 200 m ²	montažno demontažni šank, drvena konstrukcija, pokrivač-trska. Konstrukcija se postavlja na drvenim šipovima i daščanoj podlozi
10.17	park za sport i rekreaciju	18/2 K.O. Donji Štoj	sport i rekreacija	P = 100 m ²	tipski objekti za sport i rekreaciju
10C	KUPALIŠTE	18/2 K.O. Donji Štoj	HOTELSKO UREĐENO	cca 192m - 20200m²	
10.21	montažni objekat sa terasom	18/2 K.O. Donji Štoj	ugostiteljska djelatnost	P objekta= 70 m ² P terase = 330 m ²	objekat od drvenih greda i dasaka na daščanoj podlozi, pokriven tegola pločama ili tendom, preko daščane podkonstrukcije Terasa pokrivena kružnim drvenim suncobranima od trske
10.27	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 daščanoj podlozi, pokriveni tegola pločama ili tendom, preko daščane podkonstrukcije. Objekte pozicionirati na ulaznom