



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: 08-332/23-7939/4-2023

Podgorica, 13.02.2024. godine

## FIRST REAL ESTATE MANAGMENT 1 DOO PODGORICA

**PODGORICA**  
**Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 141**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-7939/4-2023 od 13.02.2024. godine, za izgradnju objekata u okviru površina za turizam na urbanističkoj parceli UP 122, zona B, u zahvatu Detaljne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža („Službeni list Crne Gore, br. 074/18), u Ulcinju.




**MINISTAR**  
Janko Odović

Dostavljeno:

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

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>Broj: 08-332/23-7939/4-2023 Podgorica, 13.02.2024. godine</b>	 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 <b>FIRST REAL ESTATE MANAGMENT 1 DOO PODGORICA</b> , izdaje:	
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4.	za izgradnju objekata u okviru površina za turizam na urbanističkoj parceli <b>UP 122, zona B</b> , u zahvatu <b>Detaljne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“</b> , Velika plaža („Službeni list Crne Gore, br. 074/18), u Ulcinju.	
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>FIRST REAL ESTATE MANAGMENT 1 DOO PODGORICA</b>
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Shodno grafičkom prilogu br. 11 – <i>Analiza izgrađenih struktura i postojeće namjene površina</i> na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti i označeno je kao poljoprivredno zemljište.	
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b> Shodno grafičkom prilogu br. 13 – <i>Namjena površina</i> , urbanistička parcela <b>UP 122, zona B</b> , se nalazi u okviru površina za <b>turizam - turistička naselja (T2)</b> .  <b>Površine za turizam – Turistička naselja T2</b>  Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti: 1. za smještaj turista: turistička naselja (T2). 2. za pružanje usluga ishrane i pića. Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati: - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca). Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).	

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

Prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1). Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, a 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m<sup>2</sup> u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju.

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

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

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

#### **Površine za turizam – Hoteli T1**

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

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

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

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

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

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

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

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, a 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice. Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m<sup>2</sup> u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju.

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

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

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

7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p>Urbanistička parcela UP 122, zona B, se nalazi u zahvatu Detaljne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ („Službeni list Crne Gore br. 074/18), u Ulcinju i sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 138/6, 138/8, 138/12, 138/5, 138/7, 138/1, 29/1, 29/4 i 10009 KO Donji Štoj.</p> <p><b>Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju</b>  Osnov za izradu planskog dokumenta bila je geodetska podloga u digitalnom obliku koja je dostavljena od strane Uprave za nekretnine Crne Gore i koja je priložena u grafičkom prilogu 1 <i>Ovjerena topografsko-katastarska podloga</i>.  U okviru zahvata plana parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu 10 <i>Parcelacija</i>.  Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama.</p> <p>Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.</p> <p>Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela.</p> <p>U okviru predložene parcelacije, za parcele iste namjene, a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.</p> <p>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.</p>
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<p><b>Regulaciono i Nivelaciono rješenje</b> dato je u grafičkom prilogu 11 .  Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.</p> <p><b>Regulaciona linija</b>  Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.  Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namijenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.</p>

### **Građevinska linija**

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama takođe koordinatnim tačkama. Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).

Podzemna građevinska linija (GL 0) nije definisana, s obzirom da podzemne etaže nijesu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

### **Visinska regulacija**

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte u zoni B UP122 i UP123, namjene Površine za turizam – T2 - (pet nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+4 i tri nadzemne etaže za objekte depadansa i vila – P+2). Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 15 Nivelacija i Regulacija.

**Etaže** definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nijesu dozvoljene, kao ni nadzemna etaža suterena. Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suterena nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

**Prizemlje** je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

**Sprat** je etaža iznad prizemlja.

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

	<p>•za objekte u zoni B UP122 i UP123, namjene Površine za turizam – T2 - (pet nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+4 – 25 m i tri nadzemne etaže za objekte depadansa i vila – P+2 – 16 m).</p> <p><b>Najveća visina etaže</b> za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m</li> <li>•za poslovne etaže do 4.5 m. Prizemlje može biti 6 m visoko, zbog zahtjeva mogućih turističkih sadržaja.</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).</li> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).</li> <li>• Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18).</li> </ul>
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Klima</b></p> <p>Prema Kepenovoj klasifikaciji klime, klima je umjereno topla sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od -3°C a manja od 18°C. Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C.</p> <p>Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvažnije karakteristike vazдушnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izražavaju procenat čestine smjerova.</p> <p>Godišnji hod srednje temperature vazduha karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru od 7.6°C i najvišom u julu od 25.2°C , odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16°C.</p> <p>Srednja maksimalna temperatura za klimatski period od 1981 - 2010. god se kreće od 11.5°C u januaru do 29.7°C u avgustu.</p> <p>Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od 40.5°C je izmjerena 4.avgusta 1981. god.</p> <p>Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981 - 2010. god se kreće od 4.7°C u januaru do 21.1°C u julu i avgustu.</p> <p>Apsolutno minimalna temperatura od -8.4°C izmjerena je u 23. januara 1963. god.</p> <p>Relativna vlažnost vazduha označava stepen zasićenosti vazduha vodenom parom. Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosječnu vrijednost od 63% u julu do 71% u aprilu. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 68%.</p>

	<p>Režim padavina na području Ulcinja odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (novembar 162 lit/m<sup>2</sup>) i izrazitim minimumom u toku ljeta (jul 25 lit/m<sup>2</sup>).</p> <p>Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1184.5 lit/m<sup>2</sup>.</p> <p>Godišnja raspodjela padavina je neravnomjerna. U novembru prosječno padne 14% od godišnje količine padavina, a u julu mjesecu samo 2%.</p> <p>U Ulcinju prosječan godišnji broj sati sijanja sunca iznosi 2591. Iako je dan najduži u junu, jul i avgust imaju više sunčanih sati (336 odnosno 320). Najmanje sunčanih sati ima u decembru kada je i obdanica najkraća.</p> <p>Oblačnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosječna oblačnost na području Ulcinja je 4/10 pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru 6/10, a najmanja u julu i avgustu 2/10.</p> <p>Prosječna godišnja temperatura mora na području Ulcinja je 17.3°C. Najniža srednja temperatura mora je u februaru 11.3°C, a najviša u avgustu 23.3°C.</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti <b>mjere zaštite od požara</b> 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>Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine</b></p> <p>Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i spriječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje</p>

mjera zaštite životne sredine utičaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.

### **Zaštita zemljišta**

Radi zaštite i sprečavanja nepovoljnog uticaja na kvalitet zemljišta potrebno je preduzimati sljedeće mjere:

- zaštititi poljoprivredno i gradsko zemljište od poplava održavanjem postojeće mreže za odbranu od poplava i njenim pojačavanjem na mjestima gdje je potrebno povećati nivo zaštite;
- izgraditi kanalizacionu mrežu sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u okolinu;
- kontrolisati sječu autohtonih šumskih vrsta, naročito u ugroženim predjelima;

### **Zaštita vazduha**

Kvalitet vazduha na području prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primijeniti sljedeća pravila i mjere zaštite vazduha:

- kod postojećih izvora zagađivanja vazduha primijeniti ekološki povoljnije tehnologije u proizvodnji i sisteme za prečišćavanje vazduha u cilju zadovoljenja graničnih vrijednosti emisije;
- nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora;
- ograničiti emisije iz industrije primjenom najbolje dostupne tehnologije (BAT) i tehnika maksimalne zaštite za veoma toksične, kancerogene i mutagene materije;
- za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama; - u novim vozilima javnog gradskog i prigradskog saobraćaja i dostavnim vozilima koristiti gas kao gorivo;
- uspostaviti sistem monitoringa kvaliteta vazduha u skladu sa Evropskom direktivom o procjeni i upravljanju kvalitetom ambijentnog vazduha (96/62/ES);
- postaviti zaštitne pojaseva zelenila duž najfrekventnijih magistralnih i regionalnih putnih pravaca, kraj zona eksploatacije šljunka i pijeska i dr.;
- izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;

U cilju zaštite vazduha i sistematskog praćenja aerozagađenja opština Ulcinj mora uspostaviti monitoring sistem koji bi na adekvatan način sistematski pratio promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha. U tom smislu posebno se potencira uspostavljanje mjernih mjesta za automatske stanice, koje bi tokom dvadesetčetvoročasovnog perioda omogućile uvid u relevantno stanje u konkretnim vremenskim intervalima. Moguće lokacije za mjerna mjesta su zone u kojima glavne saobraćajnice prolaze pored stambenih i turističkih zona. Neophodna je izrada integralnog katastra zagađivača vazduha na teritoriji opštine Ulcinj kako bi se efikasno evidentirali svi stacionarni i mobilni izvori aerozagađenja na području opštine i minimizirali njihovi negativni uticaji.



### **Uklanjanje komunalnog otpada**

Prilikom planiranja upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima usvojenim Državnim planom upravljanja otpadom za period 2014 – 2020 godine i Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list CG 64/11 i 39/16).

U skladu sa članom 23 Zakona o upravljanju otpadom ("Sl.list Crne Gore", br.64/11 i 39/16) svaka jedinica lokalne samouprave dužna je da sačini lokalni plan upravljanja otpadom na period važenja državnog plana. Takođe, u skladu sa članom 26 i sva privredna društva koja na godišnjem nivou proizvedu više od 200 kg opasnog otpada ili više od 20 tona neopasnog otpada, dužni su da sačini plan upravljanja otpadom.

Upravljanje komunalnim otpadom podrazumijeva sljedeća planska rješenja:

- doslijedno i kontinuirano čišćenje prostora od kabastog i opasnog otpada;
- uspostavljanje sistema upravljanja otpadom na regionalnim osnovama;
- podsticanje primarne separacije komunalnog otpada;
- kontrolu i prevenciju neplanskog deponovanja;
- i podsticanje recikliranja, odnosno ponovnog korišćenja.

Sistem sakupljanja otpada u opštini, oslanjaće se na primjenu mjera za smanjivanje otpada na mjestu njegovog nastanka, uz poštovanje uslova propisanih u podzakonskim aktima, čija izrada je predviđena Zakonom o upravljanju otpadom, a koji treba da obuhvati primarno odvajanje i prikupljanje pojedinih kategorija otpada .S obzirom da je ovim planskim dokumentom planirana izgradnja objekata, prilikom pomenutih aktivnosti generisaće se određene količine otpada, koje će se prikupljati u kontejnerima u okviru urbanističke parcele na ulaznom dijelu, gdje projektom uređenja treba predvidjeti poseban prostor za postavljanje kontejnera za smeće. Potreban broj kontejnera odrediti prema površini objekta, imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada, u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Na mjestu sakupljanja obezbijediti primarnu selekciju otpada odvajanjem kontejnera za staklo, plastiku i metal. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima.

Lokacije za postavljanje kontera treba da su u vidu niša i u zavisnosti od potreba u njima predvidjeti 2 - 3 kontejnera . Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1 m<sup>3</sup>.

Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mjesta voditi računa da kontejneri budu smješteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima). Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbijediti direktan prilaz komunalnog vozila.

U toku izgradnje objekata na gradilištu obavezno odvojeno prikupljati:

- šut i drugi sličan građevinski otpad,
- opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža) .

Upravljanje ostalim vrstama otpada vršiće se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom koji opština donosi, u skladu sa Zakonom .

	<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.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu).</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-4295/2 od 22.01.2024. godine.</b></p>
10.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 22 – <i>Pejzažna arhitektura</i>, na predmetnoj urbanističkoj parceli <b>UP 122</b> planirane su površine za pejzažno uređenje ograničene namjene – <b>zelenilo turističkih naselja (ZTN).</b></p> <p><b>Zelenilo turističkih naselja T2, odmarališta i hostela</b>  Zelenilo u okviru turističkih naselja je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga.  Pored ekoloških funkcija ima ulogu obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.  Ekološka funkcija je primarna jer se radi o predjelima sa visokom ranjivošću, prema Planu predjela za Prostorni plan posebne namjene obalnog područja Crne Gore.  Predviđene turističke površine u okviru modula su razdvojene zelenim koridorima između modula, stavrajući zelene prodore do obale ka oi vizuelnu i prosotrnu barijeru između tursitičkih naselja.</p> <p>Zeleni prodori i zeleni koridori na ivicama urbanističkih parcela tursitičkih naselja-  Master plan turizma Ulcinj, 2003. god  Za razvoj turističkih naselja u okviru zahvata plana na neizgrađenim lokacijama potrebno je primjeniti principe ECO Lodge turizma, koji zadovoljava sljedeće kriterijume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Štiti prirodne i kulturne komponente svog okruženja</li> <li>• Tokom izgradnje vrši minimalan uticaj na životnu sredinu</li> <li>• Uklapa se u specifični kontekst okruženja</li> <li>• Koristi alternativna, održiva sredstva u potrošnji vode</li> <li>• Obezbjeđuje pažljivo postupanje sa smećem i otpadnim vodama</li> <li>• Odlično saraduje sa lokalnim stanovništvom</li> <li>• Primjenjuje programe ekološkog obrazovanja i vaspitanja i zaposlenih i turista</li> <li>• Daje doprinos održivom razvoju lokalne zajednice kroz istraživačke programe. ECO Lodge je smještajni objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan tako da bude ekološki i društveno prihvatljiv.</li> </ul> <p>Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova –  Turistička naselja T2 i odmarališta i hostela:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao iprije izradi idejno arhitektonskog rješenja potrebno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do</li> </ul>

narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Za UP 122 i UP 123, potrebno je uklopiti postojeću borovu šumu u buduće rješenje tursitičkog naselja.

- Na djelovima parcela na kojima se nalazi borova šuma nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata do izrade pejzažne taksacije postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila .

- Sve staze i ostale otvorene površine unutar turističkog kompleksa moguće je projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla, kao i od poroznih prirodnih materijala.

- S obzirom da se radi o površinama visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz uvažavanje smjernica iz prethodno urađenih detaljnih studija predjela kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg identiteta i karaktera predjela kao i biodiverziteta na lokaciji.

- Skadarski hrast (*Quercus robur* L. *Ssp scutariensis*) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada.

Halofitu vegetaciju je potrebno zaštititi od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta •  
Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume

- Minimum 70% površine parcele treba da bude pod zelenilom

- da bi se postigla estetska funkcija ove kategorije objekata pejzažne arhitekture, koristiti biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i forme koje opstaju uz intezivnu njegu.

- osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.

- za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100m2 zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo I rekreacija).

- neophodno je planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Efekat se može postići sadnjom biljaka ( aromaticnog bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili žardnjerama, kao i postavljanjem visećih žardinjera na ogradama velike terase na prvom spratu hotela i na ogradama polukružnih terasa na poslednjoj etaži.

- otvorene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažnoarhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima;

- za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima;

- ograničiti broj spartova turističkih objekat (hotela) da bi se smanjilo djelovanje objekata na sliku predjela;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,</li> <li>• izbjegavati šarenilo i pretrpanost velikom količinom biljaka. Jednobojna masa cvjetova, dopunjena zelenim vertikalama puzavica je dobro rješenje. Pri tome je neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takođe o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka.</li> <li>• Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznost izrade Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).</li> </ul> <p>Uređenje parcele</p> <p>U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore), Zelene i otvorene površine (parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije).</p> <p>Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbijediti odvodnjavanje istih od objekata.</p> <p>Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.</p> <p>Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Dozvoljavaju se isključivo drvene ili metalne ograde, koje se tačkasto učvršćuju u podlogu.</p> <p>Zabranjena je izrada kontinualnih betonskih sokli. U kontaktu sa tlom, ograda mora biti uglavnom odignuta od tla, tako da je omogućen nesmetan prolaz za životinjski svijet. Preporučuje se da osnovna konstrukcija bude obogaćena zelenilom. Prema javnim površinama (ulici ili plaži) ograda mora biti prozirna. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,8m.</p>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p>U zahvatu plana nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara, što je konstatovano u dopisu br.UP/I 03-5/2018-1 Uprave za zaštitu kulturnih dobara Ministarstva Kulture, od 31.1.2018.godine.</p> <p>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).</p>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p>
	<p>Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o</p>

	bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. godine, Službeni list Crne Gore, br.48/13 i 44/15. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica. Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	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.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), s tim da je obavezno prvo izgraditi osnovne objekte hotela, a potom ostale objekte (depandanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa). Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>

17.2	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 18 – Hidrotehničke instalacije.
17.3	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu broj 16 – <i>Saobraćaj</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.4	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b>Telekomunikaciona mreža</b>  Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati:  -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.40/13)  -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14)  -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15)  -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15)  - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14)</p> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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.</li> </ul>
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
	<p><b>Geologija</b>  Na prostoru Velike plaže su posebno razvijene kvartarne tvorevine. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim tvorevinama i pjeskovima plaža. Aluvijalni sedimenti (al) razvijeni su u donjem toku Bojane i na većem dijelu Plaže, gdje je nanos izgrađen je od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji čine slivno područje. Nanosi plaža (p) su pjeskoviti (obalski recentni rudonosni pjesak) nastali su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada. Javljaju se čitavom dužinom Velike plaže.</p> <p><b>Hidrogeologija</b>  Podzemne vode  Izdan Ulcinjskog polja (intergranularna poroznost)</p>

	<p>Kvartarni sedimenti zastupljeni na ovom području predstavljeni su šljunkovima, pjeskovima i glinama, sa vertikalnim i horizontalnim smjenjivanjem ovih članova. To je kompleks stijena promjenljive vodopropusnosti, pretežno slabe. Zbog ograničene debljine propusnih stijena i transmisivnosti nema uslova za formiranje značajnijih akumulacija podzemnih voda. Transmisivnost se kreće najčešće od 15 - 20 m<sup>2</sup>/dan, specifična izdašnost 0,1 - 0,3 l/s/m.</p> <p>Za razliku od gore navedenog kompleksa, u zoni Anamalskog polja, na najuzvodnijem dijelu toka rijeke Bojane koji pripada Crnoj Gori, otkrivena je veoma uska partija šljunkovito - pjeskovitih sedimenata velike vodopropusnosti, uz sam tok Bojane. Eksploatacionim bunarima vode ovih sedimenata su zahvaćene za vodosnabdijevanje Ulcinja u količini od oko 150 - 200 l/s. Istraživanja na ovom izvoristu su pokazala direktnu vezu voda rijeke Bojane sa podzemnim vodama ovog vodonosnika</p> <p><b>Seizmički hazard</b></p> <p>Za razliku od definisanja seizmičkog hazarda u prošlosti preko raznih opisnih skala intenziteta (Merkalijeva skala ili evropska makroseizmička skala iz 1998) danas se upotrebljavaju kvantitativne mjere veličine zemljotresa preko određenih parametara oscilacije tla. Danas dominantna mjera intenziteta je maksimalno horizontalno ubrzanje tla, koje je usvojeno i u crnogorskom standardu MEST EN 1998-1/NA:2015. Na slikama 1 i 2 su date karte seizmičkog hazarda iz ovog dokumenta i to za maksimalno horizontalno ubrzanje tla na osnovnoj stijeni za dva povratna perioda 95 i 475 godina.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>																
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>																
	/																
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>																
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td><b>UP122</b></td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>97004.8 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalna dozvoljena spratnost</td> <td>P+4</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0.20</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna bruto površina pod objektom</td> <td>19400.96 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>0.70</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna bruto površina (BRGP)</td> <td>67903.36 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Zelenih i otvorenih površina / ležaju</td> <td>100</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	<b>UP122</b>	Površina urbanističke parcele	97004.8 m <sup>2</sup>	Maksimalna dozvoljena spratnost	P+4	Maksimalni indeks zauzetosti	0.20	Maksimalna bruto površina pod objektom	19400.96 m <sup>2</sup>	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.70	Maksimalna bruto površina (BRGP)	67903.36 m <sup>2</sup>	Zelenih i otvorenih površina / ležaju	100
Oznaka urbanističke parcele	<b>UP122</b>																
Površina urbanističke parcele	97004.8 m <sup>2</sup>																
Maksimalna dozvoljena spratnost	P+4																
Maksimalni indeks zauzetosti	0.20																
Maksimalna bruto površina pod objektom	19400.96 m <sup>2</sup>																
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.70																
Maksimalna bruto površina (BRGP)	67903.36 m <sup>2</sup>																
Zelenih i otvorenih površina / ležaju	100																

Maksimalni broj ležaja	700
------------------------	-----

**Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena pojedinačno. Teži se da svaki korisnik svoje potrebe sa parkiranjem rješava u okviru svoje građevinske parcele.

S obzirom na namjenu površina, plan je urađen tako da se broj automobila i operativnih saobraćajnih površina svede na mogući funkcionalni minimum.

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti:

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

Ovim planom je prihvaćen i razrađen princip da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe sa parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi.

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

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

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sljedeće elemente:

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

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

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

**Arhitektonsko oblikovanje objekta**

Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža, predstavljaju, u najvećem broju objekte namijenjene turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su



organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Sljedeće uslove treba primjenjivati kod objekata turističkih naselja, hotela, objekata centralnih djelatnosti, kulture, stanovanja, sporta i rekreacije, kao i svih objekata koji se mogu naći u okviru urbanističkih parcela u skladu sa uslovima datim u Podglavljju 4.3 *Namjena površina i organizacija sadržaja*.

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

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

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

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

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

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

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

- Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni;

- U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima. Što se tiče materijalizacije objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

- Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;

- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

- Kamena obloga;

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

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

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

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

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

- upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda;
- balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti;
- generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti;
- fasade koje su kompletno zastakljene, bez ikakvih ostalih oblikovnih elemenata u ravni fasade.

U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom nadzemnih garaža, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja:

- Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog sistema urađenog u čeliku;
- Objekti nadzemnih garaža mogu imati najviše dvije nadzemne etaže ili, ukoliko se garaža radi u sistemu polu nivoa - četiri polunivoa; - Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje, takođe;
- Omotač objekta nadzemne garaže to jest fasada, mora biti izvedena tako da bude prozirna, na primjer, od drvenih ili metalnih elemenata postavljenih u određenom ritmu, zatim može biti izvedena od metalnih perforiranih omotača ili slično;
- Prozračni omotač nadzemne garaže obavezno obogatiti vertikalnih zelenilom, isključivo sa vrstama datim u poglavlju 5.5 Pejzažno uređenje.

Što se tiče **materijalizacije** objekata nadzemnih garaža, neophodno je koristiti neki od sljedećih materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala: - Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

#### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

##### **Uslovi za racionalno korišćenje energije**

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;

- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema;
- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20 - 25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200 - 300 kWh/ m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

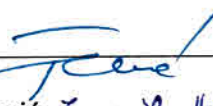
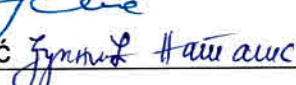

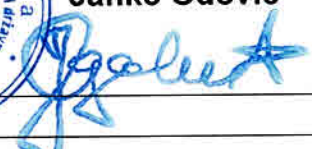
Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine.

Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata

	<p>koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima</li> <li>- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije</li> <li>- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20 - 25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu</li> <li>- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće</li> <li>- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote</li> <li>- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima</li> <li>- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</li> </ul> <p>Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata DSL, pri čemu se preporučuje da 30% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktorat za inspekcijske poslove</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
	<p>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Olja Femić   Nataša Đuknić </p>
		<p> <b>MINISTAR</b>  <b>Janko Odović</b>  </p>
	<p><b>PRILOZI</b></p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Kopija plana i List nepokretnosti</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-4295/2 od 22.01.2024. godine.</li> </ul>	



Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-4295/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine

Planirano	24.01.2024.			
08-332/23-7939/2				

Podgorica, 22.01.2024.godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme  
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-4295/1 od 29.12.2023.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-7939/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta u okviru površine za turizam (T2), na urbanističkoj parceli UP 122 (zona B), u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ Velika plaža („Službeni list Crne Gore“, br. 074/18), Opština Ulcinj, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „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“ redni broj 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

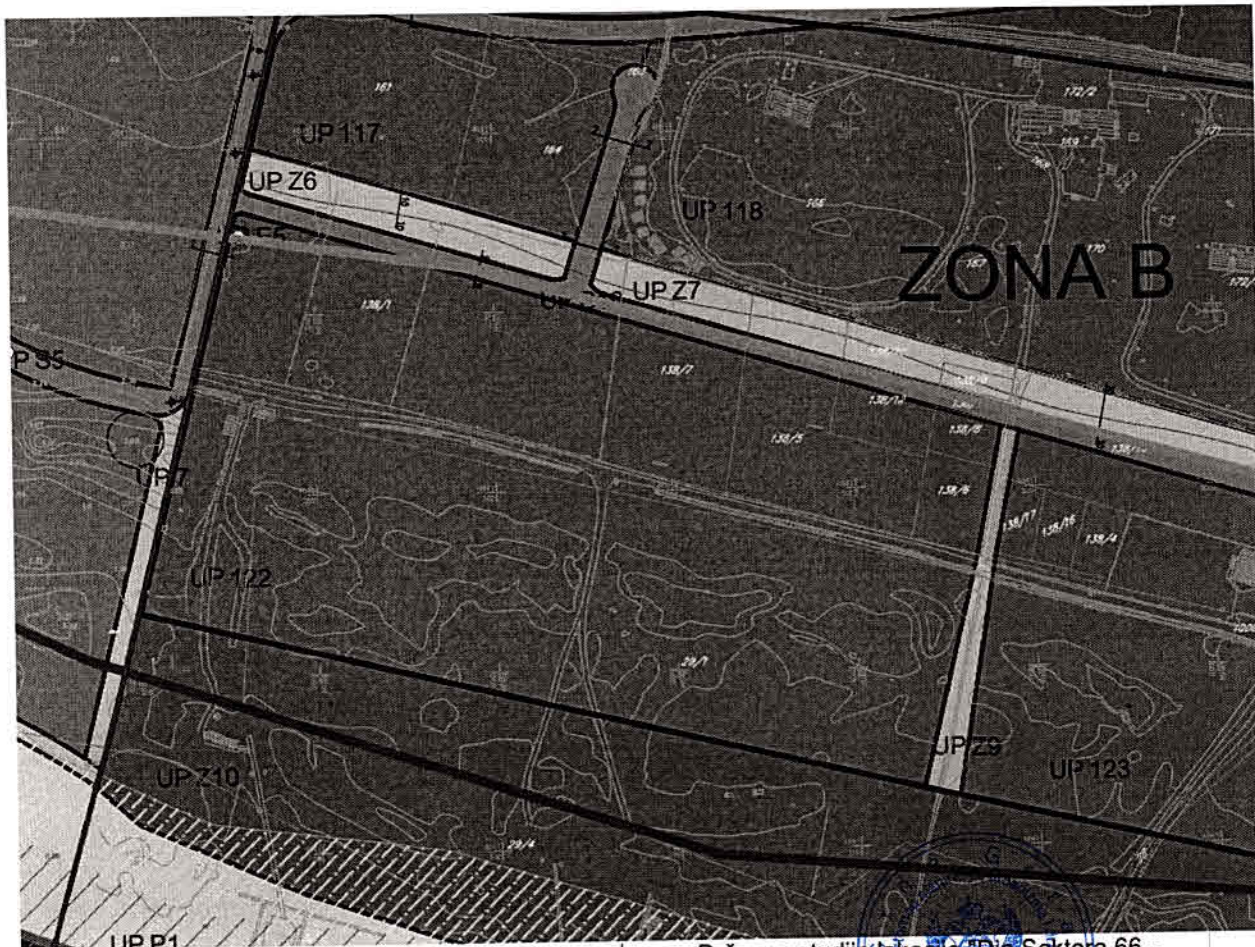
Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkih naselja, **to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

dr Milan Gazdić  
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crna Gora



### LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA TURIZAM TURISTIČKA NASELJA T2
	POVRŠINE ZA TURIZAM ODMARALIŠTA T3
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE DO 120 STAN/HA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE 250-500 STAN/HA
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

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

### LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P= 219.55 m
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINJA OBALE
	LINJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ ODDATNE MJERE MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDENIH PRAVA
	REŽIM - MORSKO DOBRU
	ORIENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: MORSKO DOBRU
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: MORSKO DOBRU

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

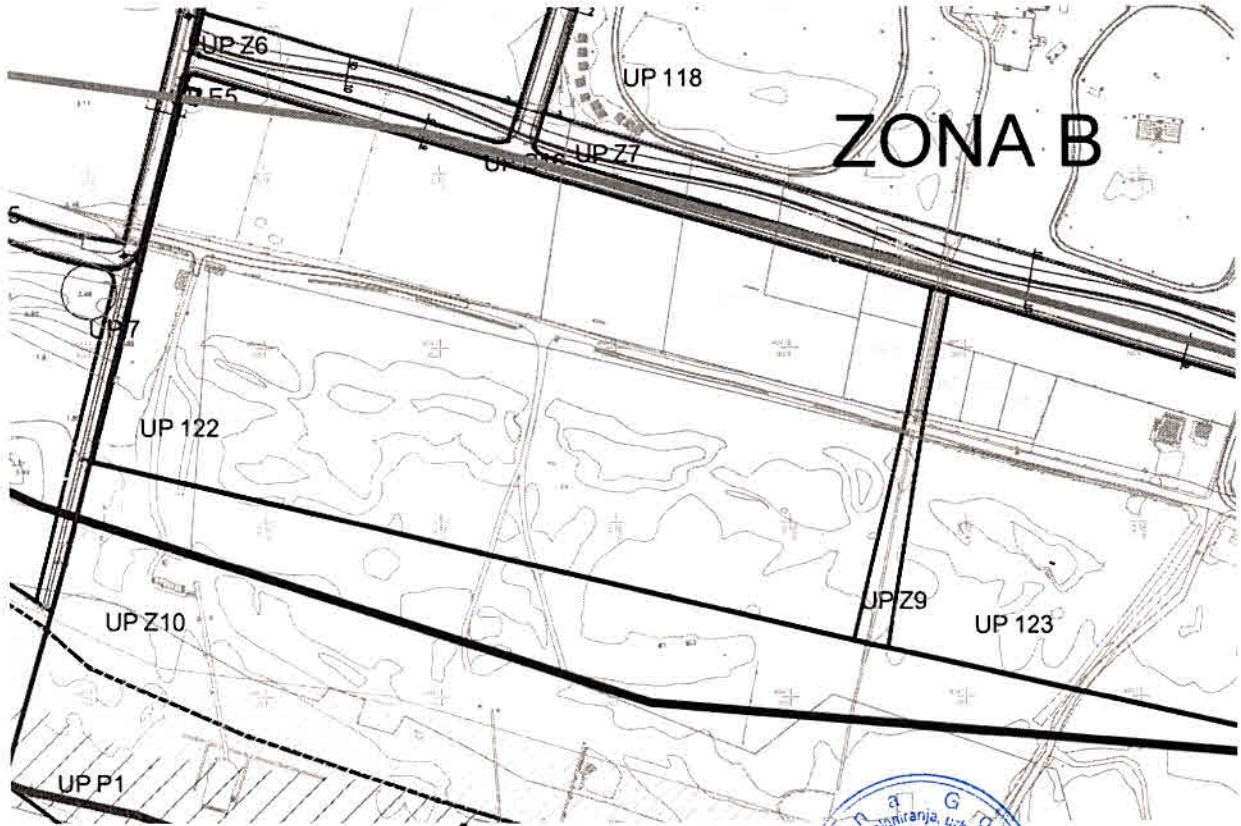
br.07-5307,  
Podgorica, 08.11.2018.godine

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

### NAMJENA POVRŠINA

R 1: 2500 - plan - list broj 13

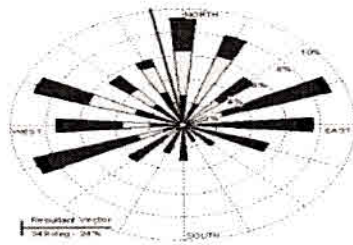
NOŠILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	<b>ARHIENT</b> DOO PODGORICA	
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	URBANIZAM	
NAZIV FIRME	ARHIENT DOO - PODGORICA	
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP
PLANER FAZE	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	
DIREKTOR	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	
DATUM novembar, 2018	PLANIRANO STANJE	HAZIJENA 1: 5500
		BROJ LISTA 13



- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- PRELOMNE TAČKE GRANICA UP
- CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
- DAŠČANA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINJE ODMAKA
- USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
- MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDENIH PRAVA
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORIENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
- IZVOR: MORSKO DOBRO
- DONJA GRANICA DINA
- IZVOR: MORSKO DOBRO



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

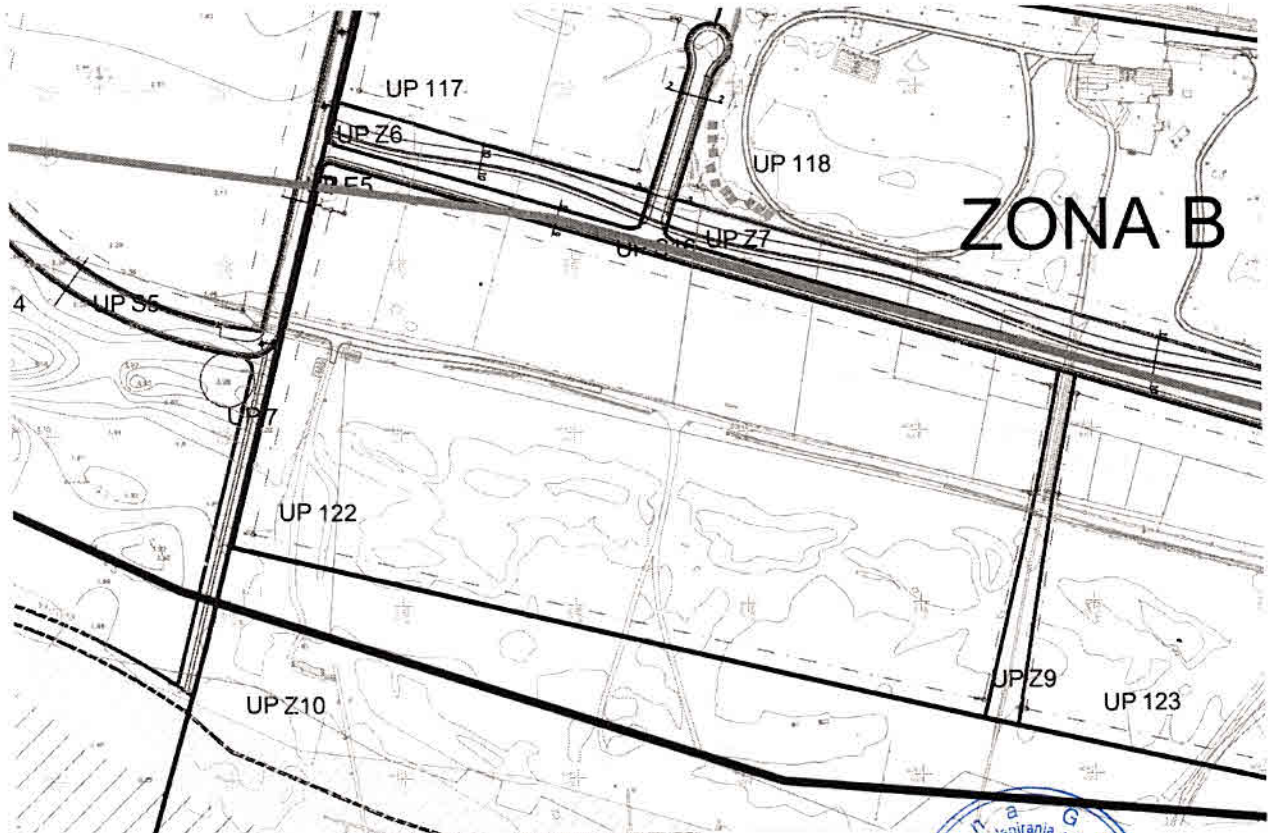


Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 66 - Postojeća hotelska grupacija i Modul I“, Velika plaža

br.07-5307,  
Podgorica, 08.11.2016.godine

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

PARCELACIJA



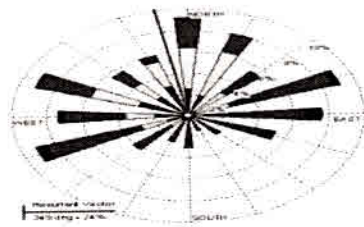
**ZONA B**



- GRANICA ZAHVATA DSL
- P= 219.55 m GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- PRELOMNE TAČKE GRANICA RL
- PRELOMNE TAČKE GRANICA GL
- GRADEVINSKA LINIJA - GL 1
- REGULACIONA LINIJA
- CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
- DASCANA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINIJE ODMAKA
- USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
- MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDENIH PRAVA
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
- IZVOR: MORSKO DOBRO
- DONJA GRANICA DINA
- IZVOR: MORSKO DOBRO



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

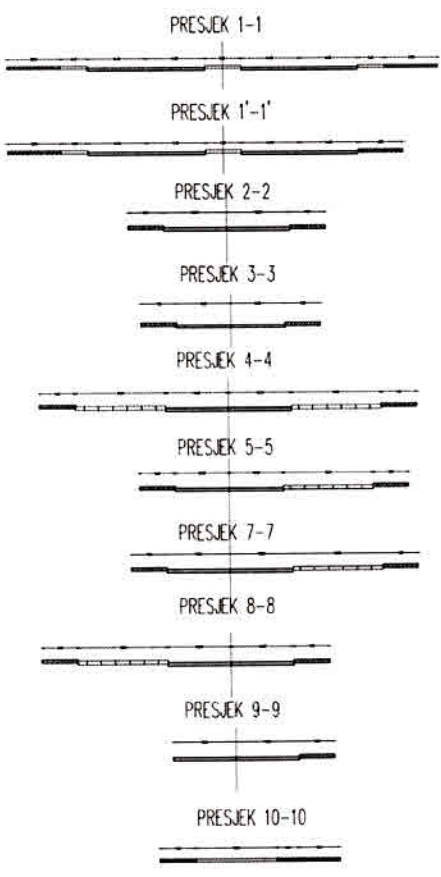
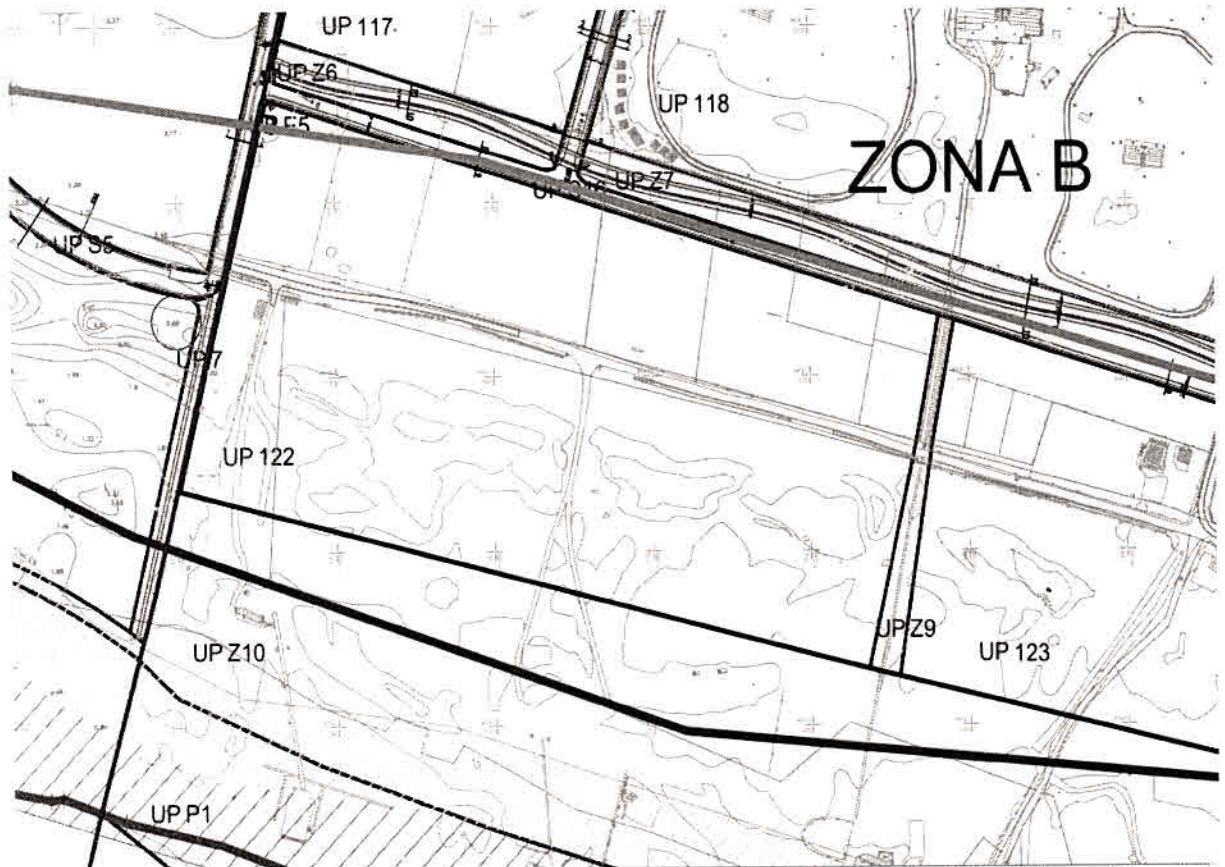


Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija i Modul I“, Velika plaža  
br. 07-5307,  
Podgorica, 08.11.2016.godine

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

**REGULACIJA I NIVELACIJA**





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



**LEGENDA**

00000000

**A**

**UP 1**

- GRANICA ZAHVATA OBALNE PROMENADA
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- CENTRALNA PJEŠAKOVA PROMENADA
- DAŠČANA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINJA OBALE
- LINJE ODMAKA
- USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
- MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEĐENIH PRAVA
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORIJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
- IZVOR - MORSKO DOBRO
- DONJA GRANICA DINA
- IZVOR - MORSKO DOBRO

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

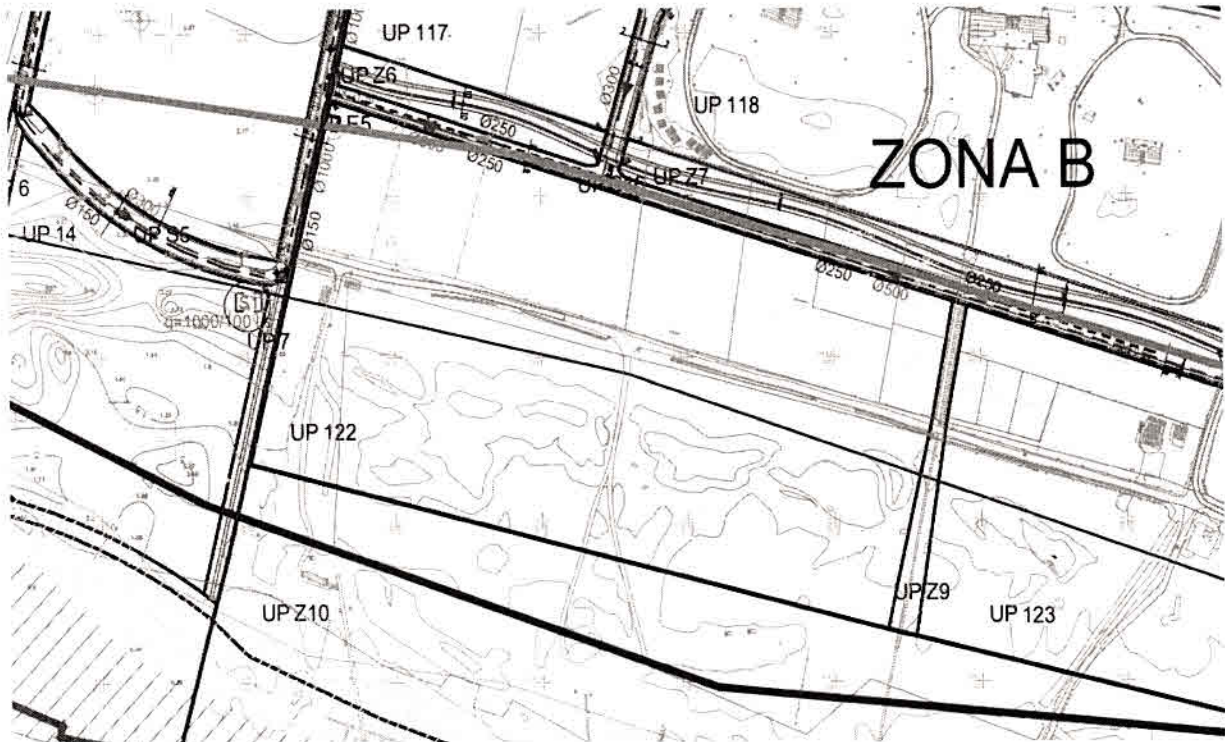
br. 07-5307,  
Podgorica, 08.11.2018. godine

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

SAOBRAČAJ

R 1: 2500 - plan - list broj 16

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	<b>ARHIENT DOO PODGORICA</b>		
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA		
FAZA	URBANIZAM		
NAZIV FIRME	VIA PROJECT DOO - PODGORICA		
ODGOVORNI PLANER	dip. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ		MP
PLANER FAZE	Dr. BILJANA IVANOVIĆ, d.i.g.		
DIREKTOR	Dr. BILJANA IVANOVIĆ, d.i.g.		
DATUM novembar, 2018	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1 : 2500	BROJ LETA 18



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

**LEGENDA**

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



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

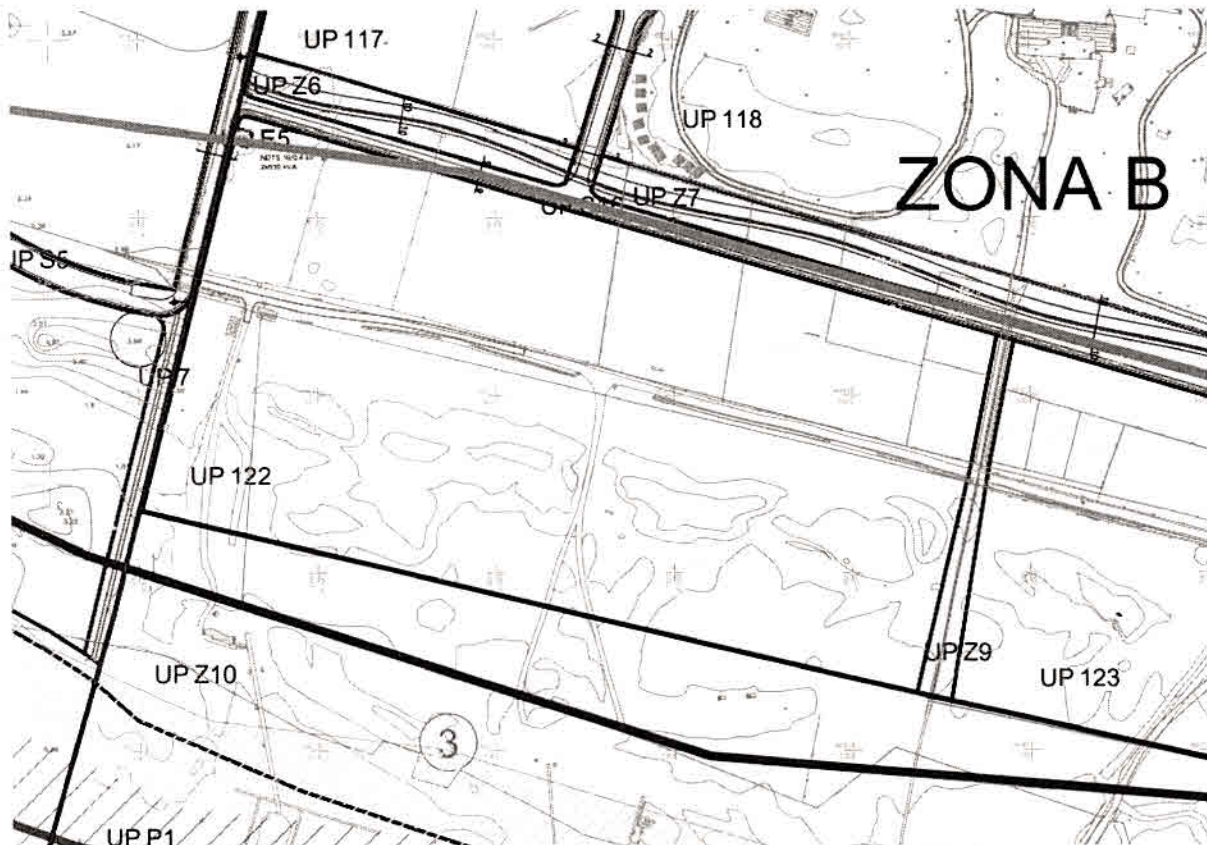
br.07-5307,  
Podgorica, 08.11.2018.godine

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

**HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE**

R 1: 2500 - plan - list broj 18

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	<b>ARHIENT</b> DOO PODGORICA		
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA		
FAZA	URBANIZAM		
NAZIV FIRME	HYDROGIS SYSTEM DOO - PODGORICA		
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA ĐURĐIĆ		MP
PLANER FAZE	dipl.ing.grad. ALEXSANDRA STANKOVIĆ		
DIREKTOR	dipl. ing. DRAGO ĐAČIĆ		
DATUM novembar, 2018	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1: 2500	BROJ LISTA 11



**LEGENDA**



GRANICA ZAHVATA DSL



P= 219.55 ha

GRANICA URBANISTIČKE ZONE



OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE



CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA



PROMENADA



DAŠČANA



PROMENADA



GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRO



LINJA OBALE



LINJE ODMAKA



USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG



ODMAKA



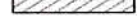
MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE



JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE



MODIČKA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG



NASLJEJENIH PRAVA



REŽIMI - MORSKO DOBRO



ORIENTACIONA ZONA PREDJELA DINA



IZVOR - MORSKO DOBRO



DONJA GRANICA DINA



IZVOR - MORSKO DOBRO



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

**LEGENDA:**



TS 35/10 kV i TS 10/0.4



ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI



ELEKTROVOD 35 kV UKIDANJE



ELEKTROVOD 10 kV



ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI



ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE



Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova inaz. napona od 1 kV do 400 kV GRANICE TRAFORAČNA



Tratorem DSL "Dio sektora 66 - Modul 1"



Tratorem DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija"



**ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

R 1: 2500

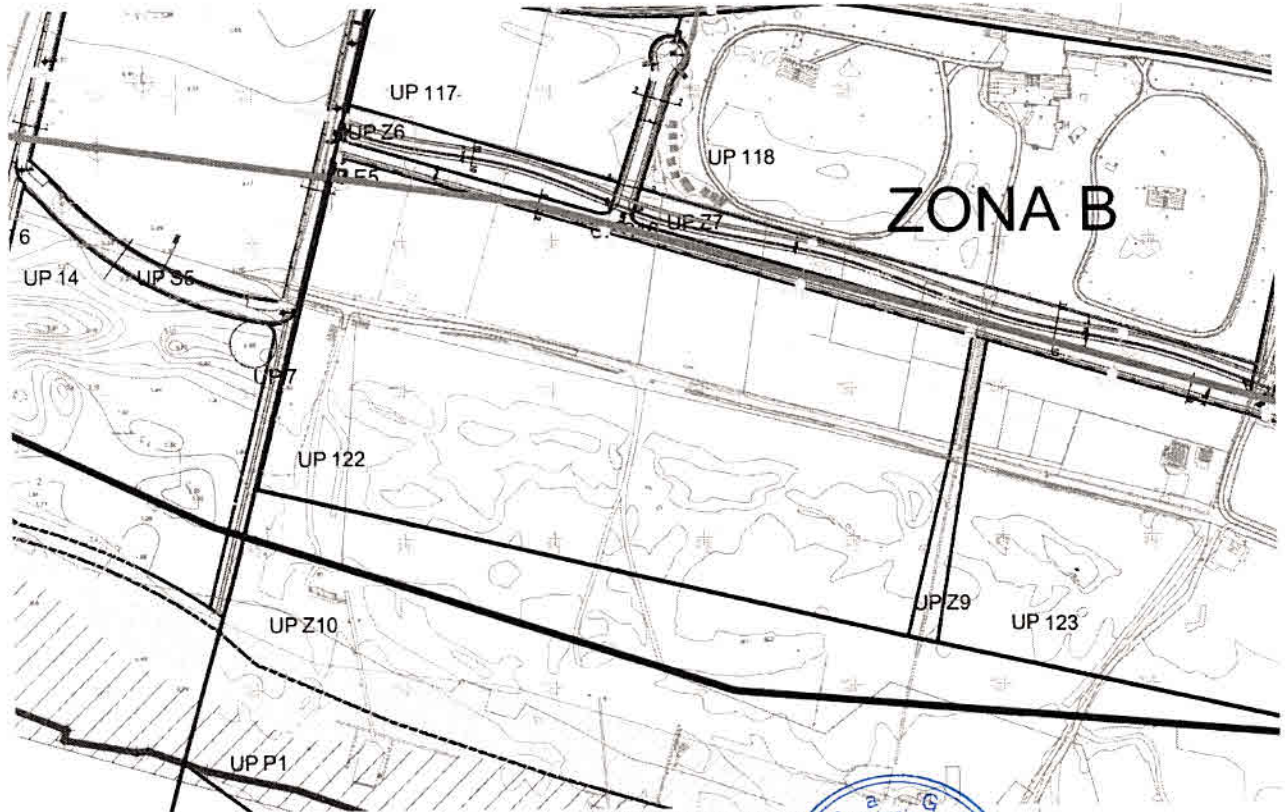
- plan -

list broj 20

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

br. 07-5307, Podgorica, 08.11.2018.godine

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



**UP 1**



- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
- DAŠČANA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINJE ODMAKA
- USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
- MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDENIH PRAVA
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
- IZVOR: MORSKO DOBRO
- DONJA GRANICA DINA
- IZVOR: MORSKO DOBRO

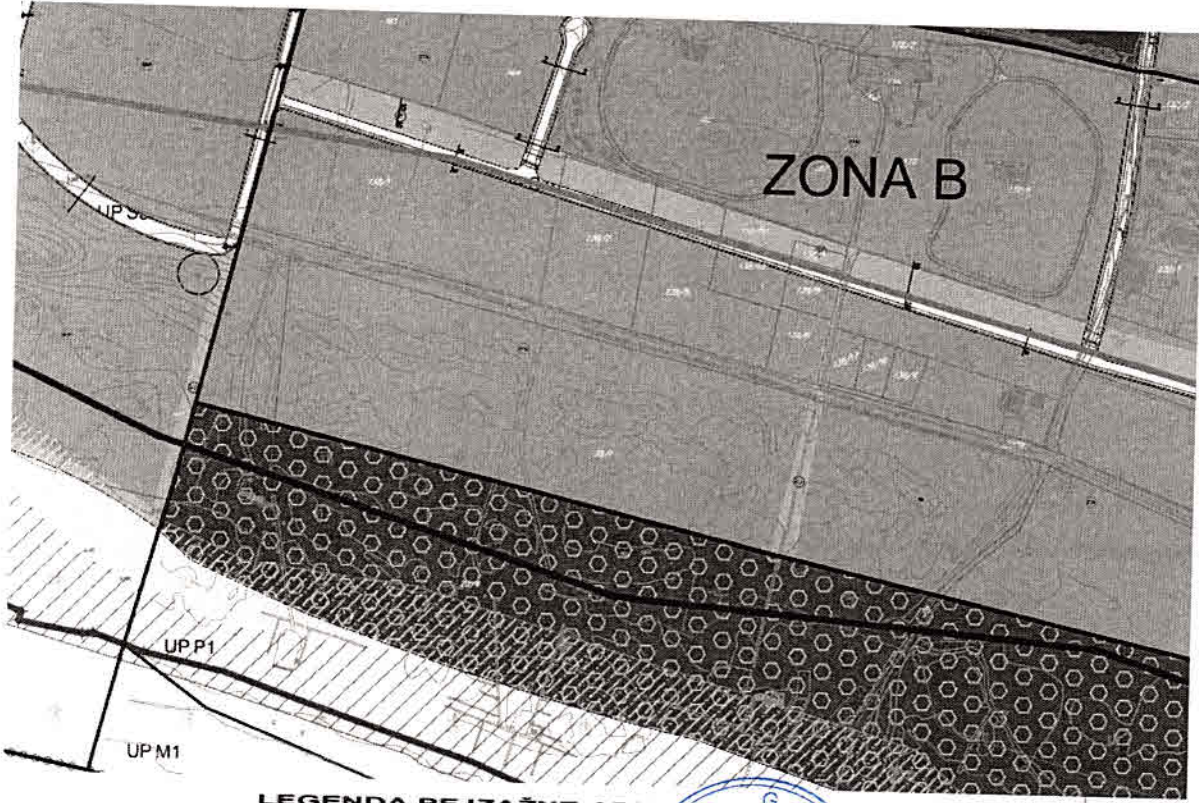


**Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža**



- POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR RSS VELIKA PLAŽA
- POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO
- POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
- POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
- TELEKOMUNIKACIONO OKNO PLANIRANO NO01...NO134
- PLANIRANA TK KANALIZACIJA SA 3/4/6 PVC CIJEVI Ø 110 MM

Odluka o donošenju DSL "Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija i Modul I", Velika plaža  
br.07-5307,  
Podgorica, 08.11.2018.godine  
  
Vlada Crne Gore  
Predsjednik,  
Duško Marković, s.r.



**LEGENDA PEJZAŽNE ARHITEKTURE**

- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE**
- PARK
  - PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERIL ZAŠTITE I OZELENJAVANJE
  - PJEŠAČKA ULICA
  - ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE
  - LINEARNO ZELENILO
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE**
- ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA
  - ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA
  - ZELENILU ODMARALIŠTA I HOSTELA
  - ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
  - ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
  - SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
  - ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA
  - ZELENILU ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE**
- ZELENILU INFRASTRUKTURE
  - ZAŠTITNI POJASEVI
- OSTALE POVRŠINE**
- OSTALE POVRŠINE
  - DRŽAVNI ZNAČAJ
  - POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
  - VRIJEDNI DJELOVI NASELJA
- TACKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PREDJELA



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

**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA DSL  
P= 219,65 ha
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija i Modul I“, Velika plaža  
br.07-6307,  
Podgorica, 08.11.2018.godine  
Vlada Crne Gore  
Predsjednik,  
Duško Marković, s.r.

**PEJZAŽNA ARHITEKTURA**