

DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU



1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta

Nosilac projekta: MAB Group

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| <i>Ime i prezime odgovornog lica:</i> | Beqiri Mentor |
| <i>Kontakt osoba</i> | Beqiri Mentor |
| <i>Telefon</i> | 068101181 |

Glavni podaci o projektu

Pun naziv projekta: Kondo Hotel

| | |
|------------------|---|
| <i>Lokacija:</i> | KO Ulcinj 8387, 8388, 8385, 8384, 8483 i 8482 |
|------------------|---|

2. OPIS LOKACIJE

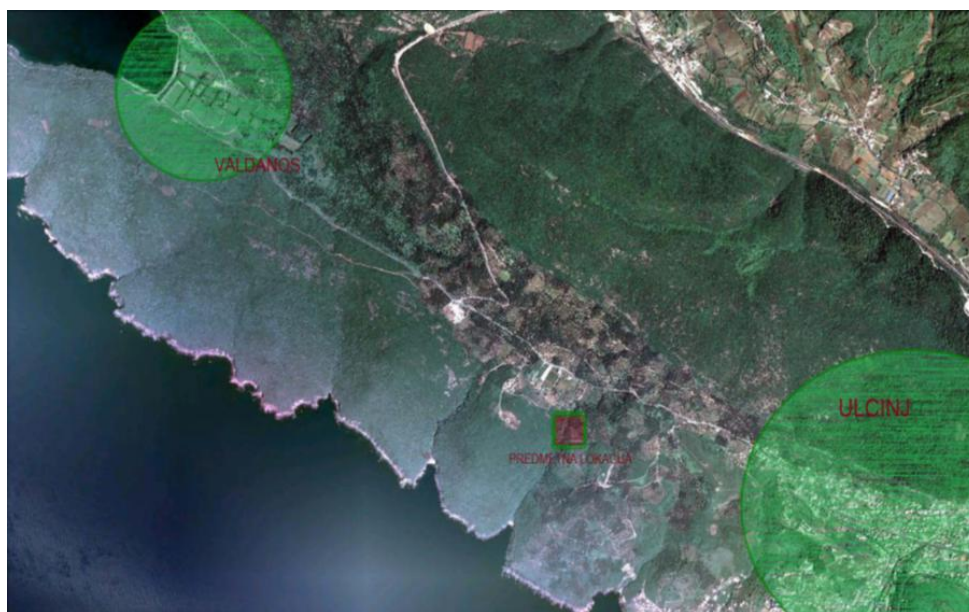
Područje Bašbuljuk je priobalna zona smještena u blizini glavnog puta Ulcinj–Valdanos, koja omogućava direktan pristup mreži naselja i okolnoj infrastrukturi.

Prema Prostornom planu Opštine Ulcinj, Bašbuljuk je klasifikovan kao turistička zona, što ga čini pogodnim za projekte koji podstiču ugostiteljstvo, rekreaciju i aktivnosti slobodnog vremena. Blizina obale i povezanost lokalnom cestovnom mrežom dodatno povećavaju stratešku vrijednost ovog područja za ulaganja u razvoj orijentisan na turizam.

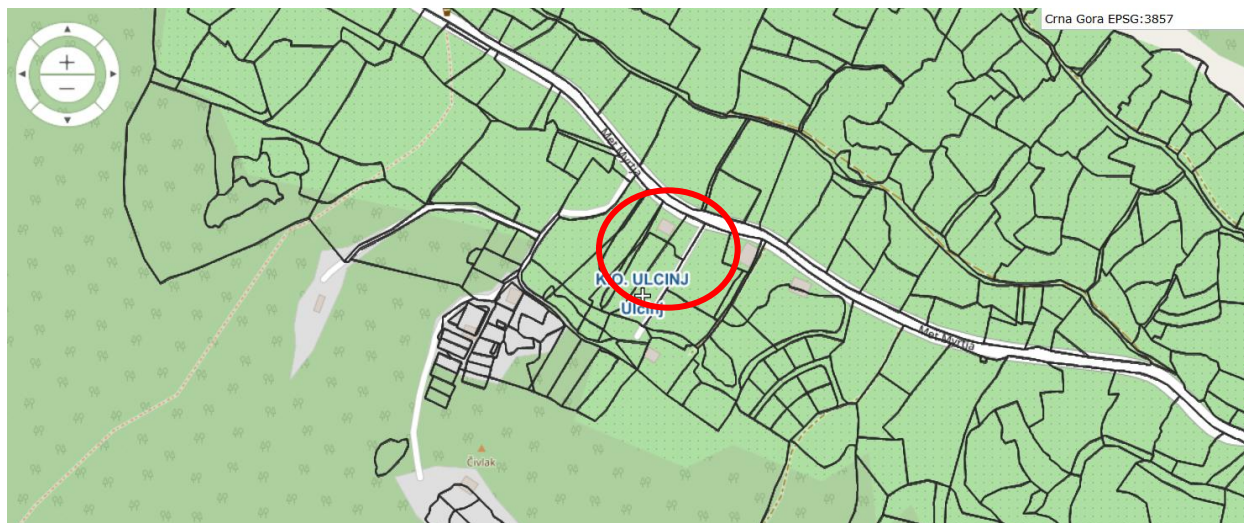
Zona Bašbuljuk predstavlja ključnu priliku za razvoj turizma i mješovite namjene, kombinujući prirodne priobalne karakteristike sa dostupnom infrastrukturom koja podržava visokokvalitetan i održiv rast.

Lokacija, definirana granicama projekta, obuhvata sljedeće katastarske parcele: dio parcele br. 8387, dio parcele br. 8388, dio parcele br. 8385, dio parcele br. 8384, parcela br. 8483 i parcela br. 8482.

- Označavanje urbane parcele: UP1
- Površina urbane parcele: 10.558,70 m²
- Koeficijent zauzetosti parcele (Coverage index): 0,27
- Koeficijent izgrađenosti (Development index): 0,76
- Broj spratova: Podrum + Prizemlje + 1 sprat + Potkrovlje (B+P+1+PK)



Karta 1: Položaj predmetne lokacije



Karta 2: Katastarske parcele predmetnog projekta



Slika 1: Trenutni izgled lokacije



Slika 2: Trenutni izgled lokacije

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Ovaj projekat predstavlja turistički kompleks smješten u Ulcinju, sa dizajnom koji naglašava pejzaž, a ne dominira njime, očuvajući prirodnu vegetaciju uz minimalno narušavanje topografije. Orijehtacija objekata maksimizira pogled na more i prirodno osvetljenje.

Konceptualni motiv proističe iz poštovanja tradicionalnih formi, uz mogućnost njihove savremene interpretacije.

Masterplan se sastoji od četiri zgrade koje nude smještaj u turističke svrhe, sa različitim rasporedima apartmana, te zgrade koja funkcioniše kao hotel sa svim neophodnim sadržajima, uključujući lobi, sobe za posjetioce, restoran i parking. Pored toga, projektovano je pet vila koje pružaju privatni, samostalni smještaj dizajniran za udobnost i privatnost. Svaka vila sadrži spavaće sobe, potpuno opremljenu kuhinju, dnevne i trpezarijske prostore, kao i privatne vanjske prostore poput terasa ili vrtova. Gostima su na raspolaganju svi osnovni sadržaji.

Sve zgrade imaju funkcionalnu zonaciju sa odvojenim prostorima za javne, polujavne i privatne aktivnosti, kako bi se poboljšala dostupnost i mogućnosti rekreacije.

Zgrade su kategorizovane kao srednje visoke, održavajući harmoniju sa okolnim ambijentom i koristeći lokalne i dugotrajne materijale, poput kamena i drveta, kako bi se uklopile u prirodni i urbani pejzaž, pri čemu se vodi računa o funkciji i karakteru objekata.



Proračunate površine objekata:

| | TIP | TOTAL | UNIT | TOTAL |
|-----------|-----------|---------|------|----------------|
| Objekat 1 | APARTMANI | 1655.91 | 3 | 4967.73 |
| Objekat 2 | APARTMANI | 1338.95 | 1 | 1338.95 |
| | HOTEL | 1338.95 | 1 | 1338.95 |
| VILLA | VILLA | 150.73 | 5 | 753.65 |
| | | | | |
| TOTAL | | | | 8399.28 |

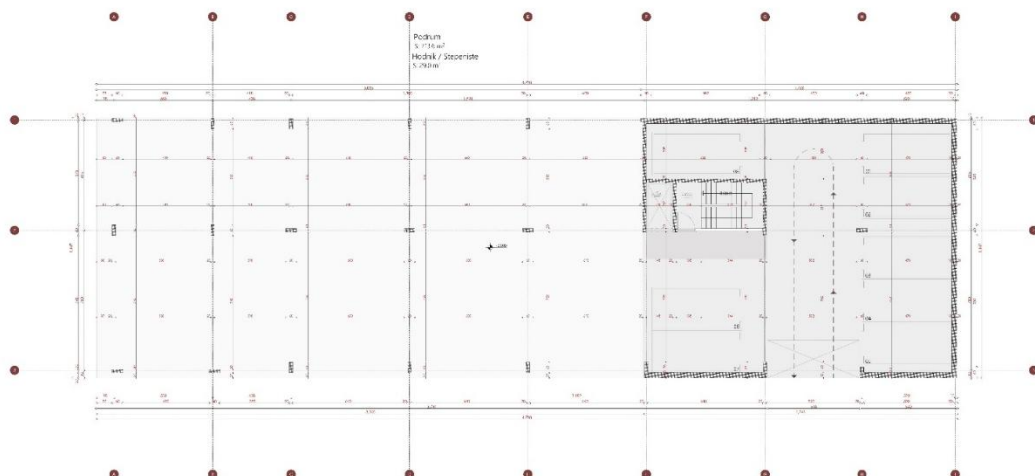
Tip 1 zgrade (Smještaj – apartmani):

U okviru prve tipologije predviđene su tri zgrade, smještene na zapadnoj strani parcele, od kojih se svaka uklapa u topografiju.

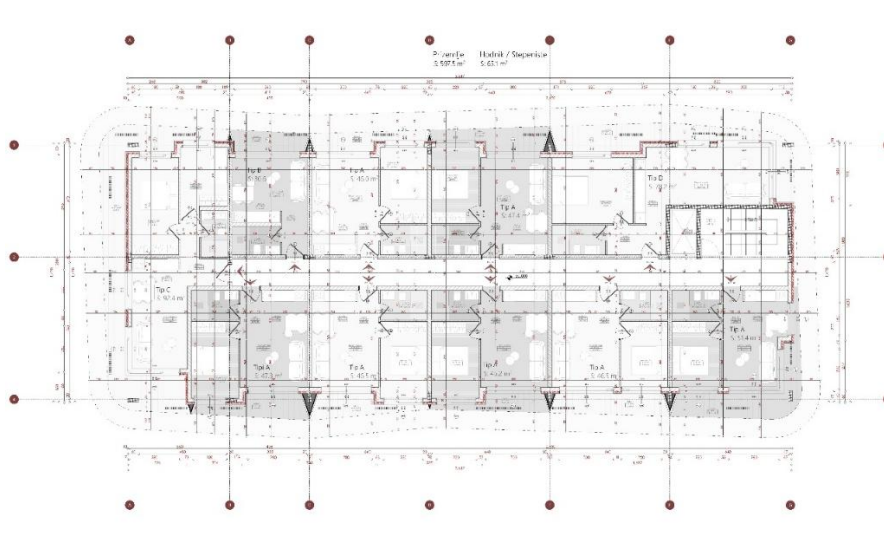
Ova tipologija ima sljedeće karakteristike:

- **Podrum:** Parking prostor i vertikalna komunikacija
- **Prizemlje:** 10 apartmana za smještaj sa 4 različita rasporeda, prilagođena različitim grupama korisnika i njihovoj udobnosti
- **Prvi sprat:** 10 apartmana za smještaj sa 4 različita rasporeda, prilagođena različitim grupama korisnika i njihovoj udobnosti
- **Potkrovlje:** Jedan apartman sa većim mogućnostima za privatni pristup i povećanu udobnost

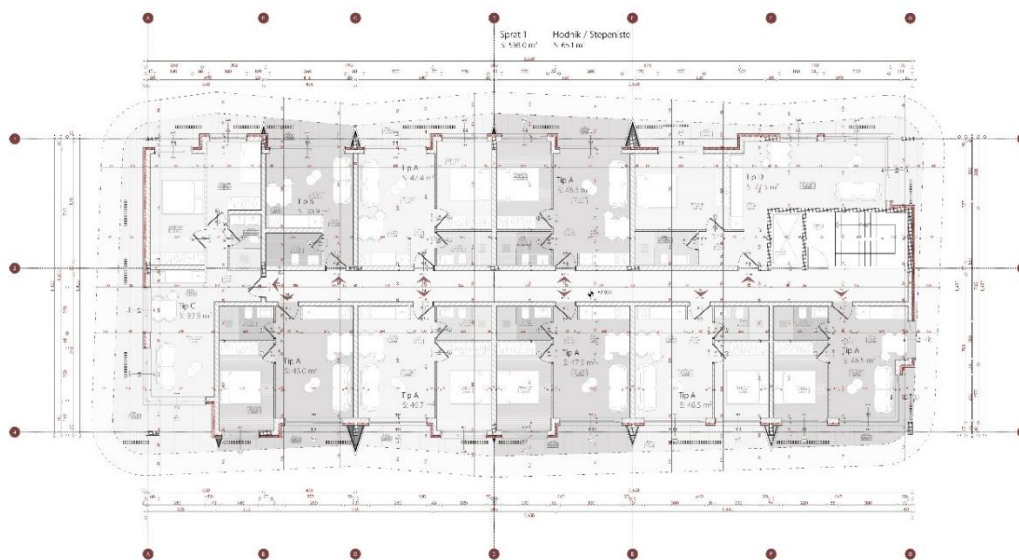
Tip 1 objekta – Smještaj (Apartmani)



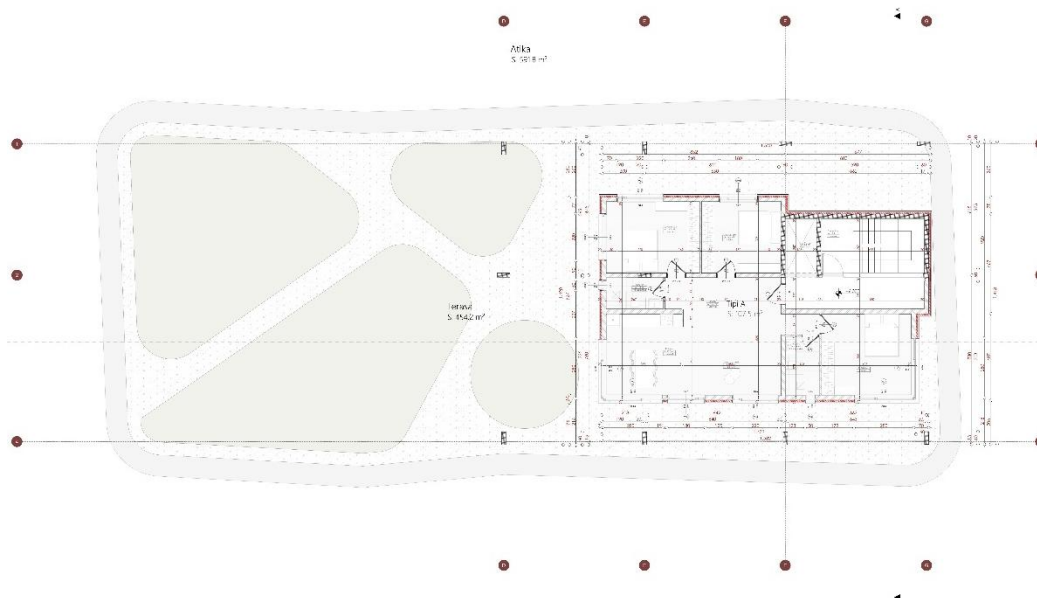
Slika 1: Podrumna etaža



Slika 2: Prizemna etaža



Slika 3: Prva etaža



Slika 4: Krovnna etaža

Tip 2 zgrade (Smještaj – apartmani i hotel):

U okviru ove tipologije predviđene su dvije zgrade, smještene na centralnoj strani parcele, pri čemu se svaka od njih uklapa u topografiju. Jedna zgrada je namijenjena smještaju u apartmanima, dok druga funkcioniše kao hotel.

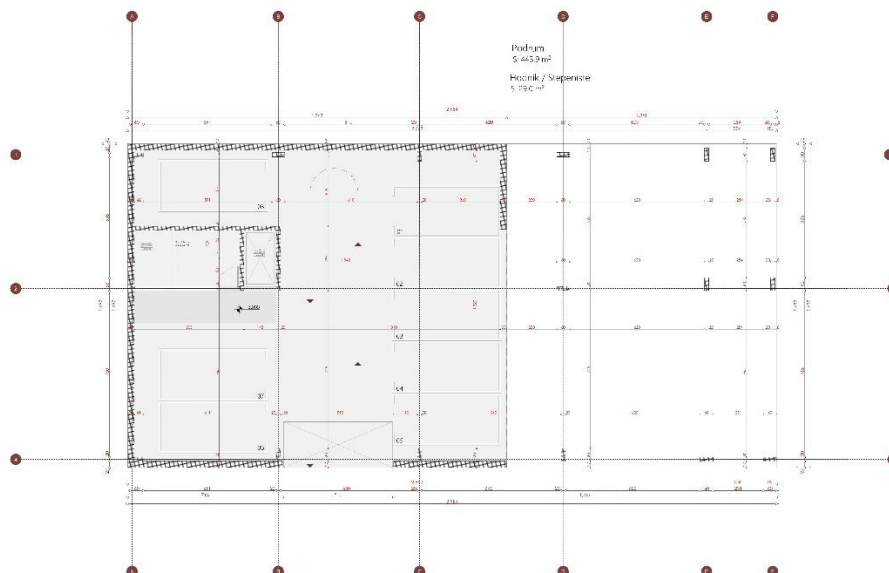
Tipologija sa apartmanima ima sljedeće karakteristike:

- **Podrum:** Parking prostor i vertikalna komunikacija
- **Prizemlje:** 7 apartmana za smještaj sa 3 različita rasporeda, prilagođena različitim grupama korisnika i njihovoj udobnosti
- **Prvi sprat:** 7 apartmana za smještaj sa 3 različita rasporeda, prilagođena različitim grupama korisnika i njihovoj udobnosti
- **Potkrovlje:** Jedan apartman sa većim mogućnostima za privatni pristup i povećanu udobnost

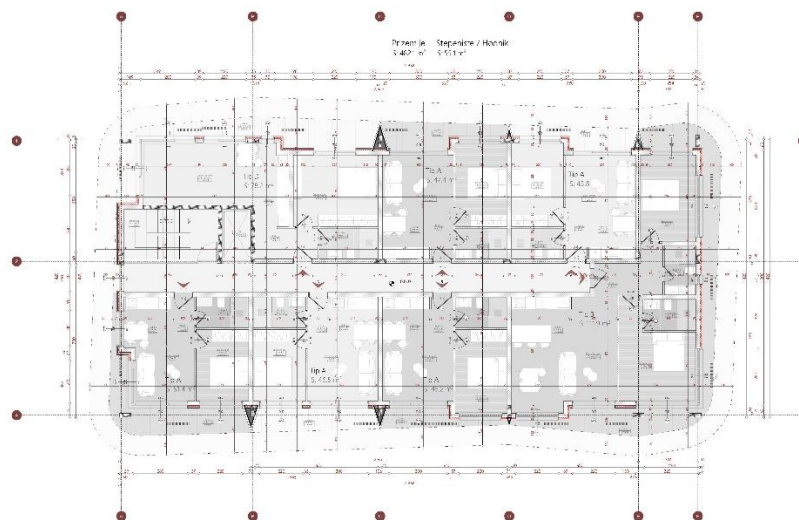
Tipologija hotela ima sljedeće karakteristike:

- **Podrum:** Parking prostor i vertikalna komunikacija
- **Prizemlje:** Lobi i recepcija, 11 hotelskih soba za smještaj sa 5 različitih rasporeda, prilagođenih različitim grupama korisnika i njihovoj udobnosti
- **Prvi sprat:** 11 apartmana za smještaj sa 5 različitih rasporeda, prilagođenih različitim grupama korisnika i njihovoj udobnosti
- **Potkrovlje:** Restoran sa svim potrebnim sadržajima, uključujući kuhinju, skladišne prostorije i sanitarne čvorove

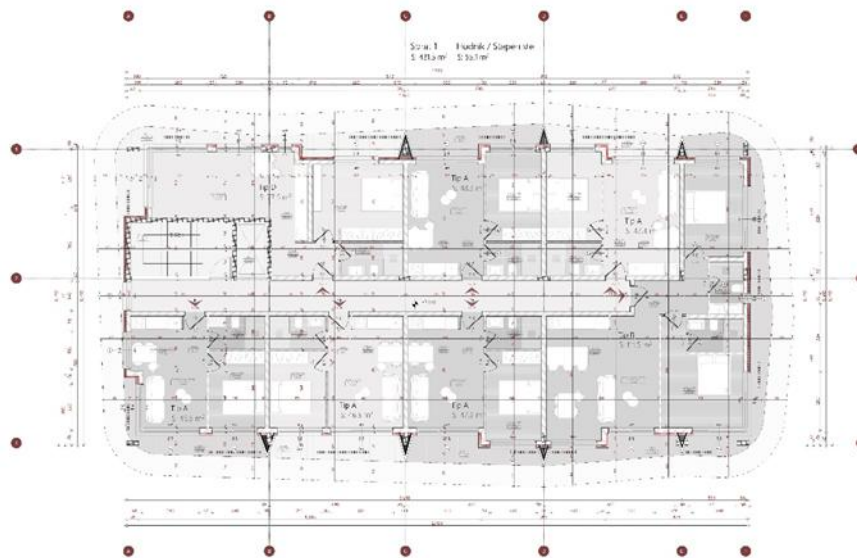
Tip 2 zgrade (Smještaj – apartmani)



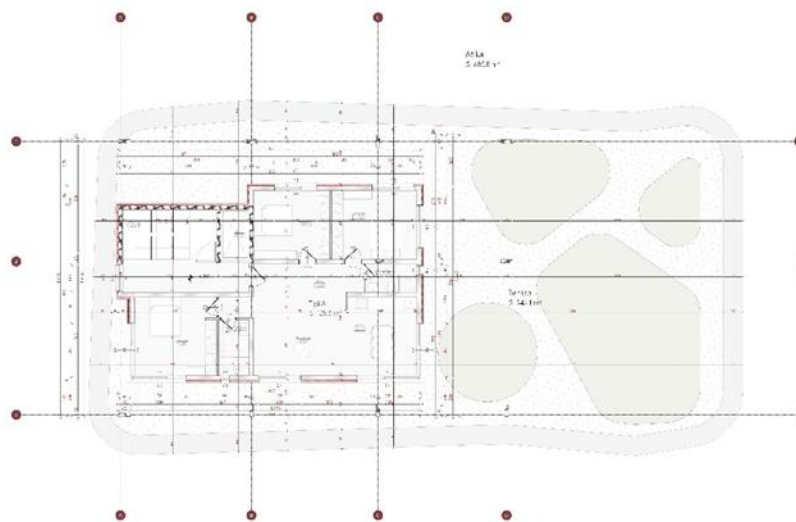
Slika 5: Podrumski etaža



Slika 6.: Prizemna etaža

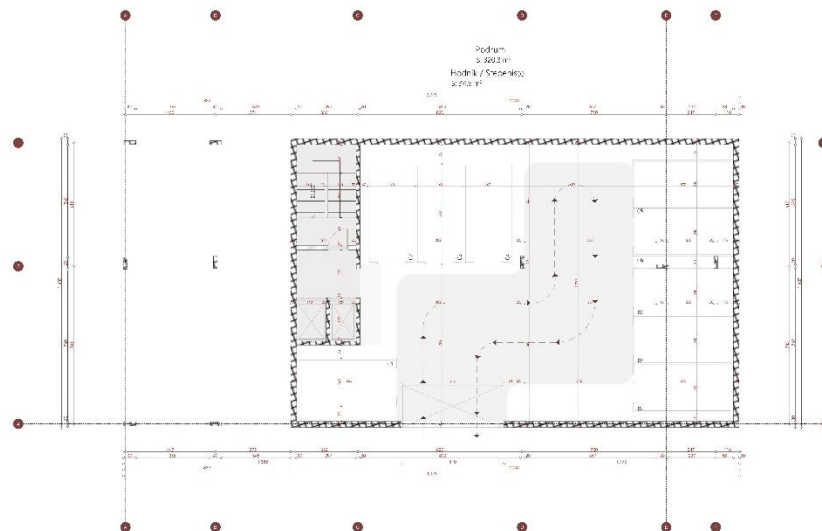


Slika 7: Prva etaža

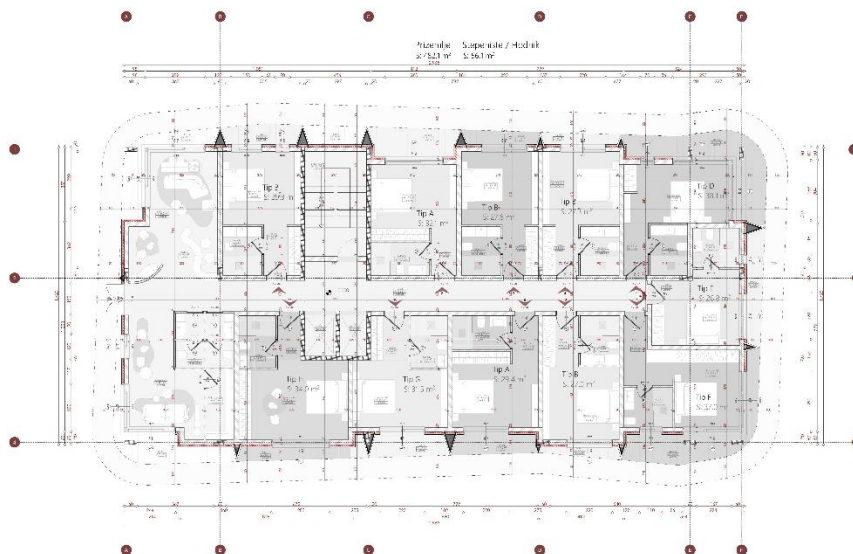


Slika 8: Krovna etaža

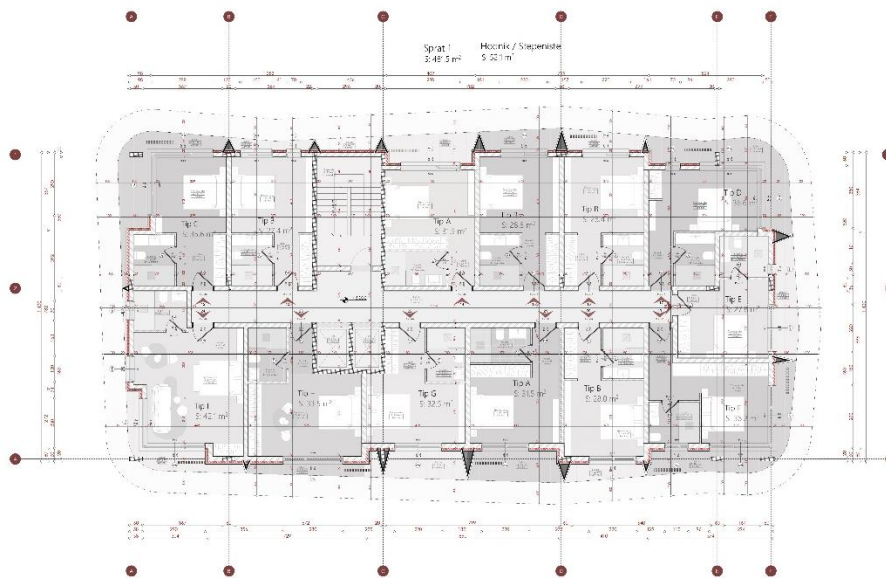
Tip 2 zgrade (hotel)



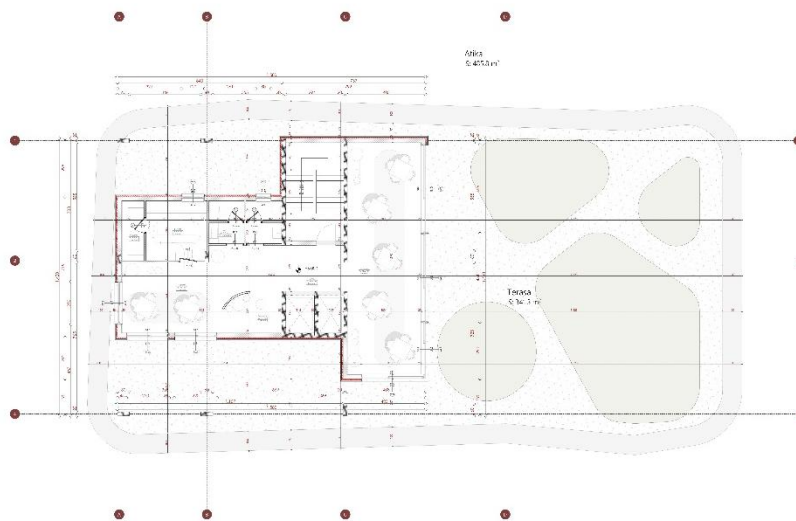
Slika 9: Podrumna etaža



Slika 10: Prizemna etaža



Slika 11: Prva etaža



Slika 12: Krovna etaža

Vila – (Smještaj)

U okviru ove tipologije predviđeno je pet zgrada, smještenih na istočnoj strani parcele, pri čemu se svaka od njih uklapa u topografiju.

Vile imaju sljedeće karakteristike:

- Prizemlje: Dnevni boravak sa kuhinjom, toalet i terasa
- Prvi sprat: 3 spavaće sobe, ostava, toalet i terasa

Konstrukcija

Prilikom određivanja konstrukcijskog sistema, kao i koncepta strukture objekta, uzeti su u obzir seizmičnost građevinske lokacije, funkcija zgrade i arhitektonski aspekt. Na osnovu dimenzija zgrade i geometrije osnove, kao i kriterijuma za regularnost u planu i visini prema savremenim projektantskim konceptima, prikazanim u Eurokodu 8, izvršeno je pozicioniranje vertikalnih elemenata – stubova i zidova.

Statistički sklop zgrade predstavlja kombinovani sistem (stubovi, zidovi, grede, monolitne ploče i temeljna ploča u kombinaciji sa pilotima). Svi navedeni elementi nose konstrukcije izrađeni su od armiranog betona. Struktura formirana na ovaj način ima značajnu krutost koja omogućava otpornost na opterećenja. Oblik poprečnog presjeka stubova i zidova rezultat je konstruktivnog rješenja u skladu sa arhitektonskim dijelom, kako bi se mogli prihvatiti i vertikalni i horizontalni tereti. Dimenzije ovih elemenata su određene nakon statičkih i dinamičkih analiza (linearnih i nelinearnih), kako bi se ispunili kriterijumi krutosti zgrade.

Vertikalni elementi (stubovi i zidovi) su od betona klase C 40/50; ostali elementi, poput temelja, greda, ploča i stepeništa, su od betona klase C 35/45, dok su piloti od betona C 30/37. Armatura za sve strukturne elemente je klase S 500H.

Konstrukcija međusprata za sve nivoe je monolitna ploča od armiranog betona, sa statičkom visinom u skladu sa napomenama u grafičkom dijelu. Temelj strukture formira se kao ploča čija je debljina određena statičkim proračunom prema podacima iz grafičkog dijela.

U projektovanju ove konstrukcije poštovani su sljedeći standardi i propisi:

- **Evropski standardi (EN) za projektovanje:**
 - EC1: Osnove projektovanja i djelovanja na konstrukcije
 - EC2: Projektovanje betonskih konstrukcija
 - EC7: Geotehničko projektovanje
 - EC8: Projektne odredbe za seizmičku otpornost konstrukcija

Temelj zgrade baziran je na geomehaničkom izvještaju. Tokom izvođenja, ispod temeljne ploče predviđen je tampon sloj debljine 150 cm (prvi sloj 50 cm od materijala klase A 0 150 mm, drugi sloj 100 mm od materijala klase A 0, i treći sloj 50 cm zbijen u dva podsloja od materijala 0–63 mm). Prije postavljanja tampona, postojeća baza mora biti zbijena. Koeficijent zbijanja za prvi sloj mora dostići najmanje 40 MPa, za drugi sloj 60 MPa, a za treći sloj 80 MPa.

Konstruktivni detalji i potrebni detalji za izvođenje konstrukcijskih elemenata prikazani su u glavnom projektu. Sve građevinske radove potrebno je izvoditi u potpunosti u skladu sa važećim pravilima i standardima.

Zbog mogućeg uticaja podzemnih voda, predviđeno je odvodnjavanje ispod temelja, gdje će tijelo drenaže biti ispunjeno srednje zrnatim šljunkom. Zidovi podruma betoniraju se betonom sa kvarcnim pijeskom, koji se nanosi u osnovi takvih temelja.

Za svaki sanitarni čvor predviđeni su ventilacioni kanali, uz vertikalne kanale za prolaz vodovodnih, kanalizacionih i eventualno instalacija grijanja.

U podrumu je predviđena horizontalna i vertikalna hidroizolacija, sa materijalima otpornim na vlagu i skupljanje. Nakon zbijanja tla prema statičkim studijama, postavlja se tanki sloj armiranobetonske podloge od 10 cm za postavljanje hidroizolacije. Nakon betoniranja postavlja se geotekstil, zatim horizontalna izolacija, preko koje se postavlja još jedan sloj geotekstila. Obavezno je da hidroizolacija izlazi izvan ploče za najmanje 120 cm kako bi vertikalne veze bile kontinuirane. Zatim se postavlja zaštitni sloj tankog betona, primjenjuje se ista procedura i za vertikalnu hidroizolaciju, uz postavljanje riječnog šljunka za drenažu u vrećama uz zidove podruma.

Malterisanje / glađenje

- Podrumi: Zidovi podruma se prvo premazuju temeljnim premazom proizvođača KNAUF ili ekvivalent, a zatim se boje prema projektu. Horizontalna traka na visini 1,5 m u fluorescentnoj boji služi kao orijentacija i sigurnosni element za parking zone. Detalji parkinga prikazani su u projektnim crtežima.
- Poslovni prostori: Malterisanje i izravnavanje zidova se vrši KNAUF proizvodima. Bojenje se uglavnom izvodi disperzivnom bijelom bojom ili prema odabiru iz projekta unutrašnjeg uređenja.
- Sanitarni prostori: Zidovi se malterišu gotovim malterima, pripremajući ih za postavljanje keramičkih pločica, uz obaveznu hidroizolaciju.
- Stambeni prostori: Malterisanje zidova u stanovima se izvodi prema specifikacijama proizvođača za primjenu MP75 L. Boje su uglavnom disperzivne. Sanitarni prostori se pripremaju za postavljanje keramičkih pločica sa svim potrebnim slojevima hidroizolacije.

Krov

Rješenje krova prilagođeno je funkciji i obliku objekta; krov je ravan i pokriven šljunkom. Ravan krov sadrži sljedeće slojeve:

- Konstrukcija međusprata
- Ventilaciona membrana
- Prvi sloj termoizolacije (termopol)
- Drugi sloj termoizolacije (termopol)
- Geotekstil
- Membrana
- Druga membrana
- Nivelacija sa sintetičkim vlaknima (5 cm)
- Ploča

Svi detalji spojeva i završetaka uglova dati su u projektnim detaljima i uputstvima proizvođača. Obavezno je konsultovati proizvođača za sve detalje spajanja.

Podovi

- Stambeni prostori (sobe i unutrašnji hodnici): laminat debljine 1,6 cm. Ispod laminata koristi se plutajući pod sa stiroporom 2×2 cm kao izolacioni sloj.
- Kupatila, WC, ostave, tehničke prostorije i kuhinje: keramičke pločice.
- Centralni hodnik i stepeništa: granitni podovi, otpornosti na klizanje.

Stolarija / drvenarski radovi

- Prozori: PVC sa Roto mehanizmima, pocinkovani profili, niskoemisiono staklo sa koeficijentom toplinske provodljivosti U_w do 0,72 W/(m²K). Boja prema projektu.
- Aluminijski profili za izloge u poslovnim prostorima u podrumu. Sve pozicije date u osnovnim dimenzijama i presjecima otvora.

Fasade

Fasada je u funkciji rješenja objekta. Primarne linije su čiste i ravne, čime se ublažava vizuelna visina zgrade. Fasada je čista i trajna, izrađena od ventilisane fasade. Projekat teži kreiranju

urbane sekvence i reflektuje transparentnost i jedinstvo prostora, prilagodljiv objektima u okruženju. Terasе različitih dimenzija stvaraju igru svjetla i sjene i otvoreni ritam u fasadi.

Uređenje terena

Priprema terena u zoni Bašbuljuk obuhvata sve aktivnosti neophodne za kvalitetnu i održivu urbanizaciju. Gradilište se organizuje u skladu sa standardima zaštite zdravlja i sigurnosti, uključujući ograđivanje i signalizaciju, te obezbjeđivanje pristupa za sve neophodne radne i servisne aktivnosti. Posebna pažnja posvećuje se podzemnoj infrastrukturi – u slučaju njenog pronalaska, vrši se premještanje i nastavak temeljenja bez narušavanja kvaliteta projekta.

Tlo se priprema slojevima tampon materijala sa odgovarajućom kompakcijom kako bi se osigurala stabilnost temelja i optimalna nosivost za buduće građevinske objekte. Unutrašnje saobraćajnice i pješačke staze oblikuju se tako da povezuju sve planirane parcele, uz kontrolisano odvođenje površinskih voda u kanalizacioni sistem. Ovaj pristup osigurava ne samo funkcionalnost, već i dugoročnu otpornost terena na atmosferske uticaje.

Instalacije

Planirana infrastruktura zone Bašbuljuk omogućava potpunu funkcionalnost i sigurnost svih objekata. Novi vodovodni sistem povezuje se na postojeći opštinski vodovod, garantujući dovoljne količine pitke vode za stambene i turističke objekte. Kanalizaciona mreža, uključujući odvodnjavanje atmosferskih voda, projektovana je da spriječi poplavljanja i održi sanitarne standarde, sa priključcima na najbliže opštinske priključke.

Električne i telekomunikacione mreže dopunjene su do lokacije kako bi se osigurala stabilna opskrba energijom i digitalna povezanost za sve korisnike. Uz to, planirane su namjenske površine za prikupljanje i privremeno skladištenje otpada, sa direktnom vezom na opštinske servise za odvoz i zbrinjavanje, čime se postiže potpuna funkcionalnost zone u skladu sa važećim standardima i planovima urbanog razvo

Odlaganje otpada

Za potrebe zbrinjavanja komunalnog otpada biće postavljeni kontejneri na lokacijama koje omogućavaju nesmetan pristup vozilima JP „Čistoća“. Predviđa se i uvođenje sistema za selektivno odvajanje otpada (karton, plastika, ambalaža), čime se doprinosi održivom upravljanju otpadom i smanjenju opterećenja na deponijski prostor. Posebne mjere biće primijenjene u vezi sa privremenim skladištenjem i odlaganjem eventualnog opasnog otpada, u skladu sa zakonskim propisima i najboljim praksama.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), analizirane su vrste i karakteristike mogućih uticaja planiranog projekta – izgradnja turističkog kompleksa u zoni Bašbuljuk, opština Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP1 ukupne površine 10.558,70 m².

Veličina i prostor na koji projekat ima uticaj

- Projekat je lokalnog karaktera i realizuje se na jasno definisanoj urbanističkoj parceli u priobalnom području Bašbuljuk.
- Uticaj je ograničen na neposredno okruženje same lokacije i obuhvata izgradnju objekata (apartmanske zgrade, hotel i vile), unutrašnjih saobraćajnica i pripadajuće infrastrukture.
- Objekti su namijenjeni turizmu (smještaj, ugostiteljstvo i rekreacija), pa broj ljudi na koje bi eventualni uticaji mogli djelovati obuhvata zaposlene, korisnike kompleksa i stanovnike okolnih zona.

Priroda uticaja (vazduh, voda, zemljište, biološka raznolikost)

Zagađenje vazduha:

- Tokom faze izgradnje očekuje se privremeno povećanje emisije prašine i izduvnih gasova usljed rada građevinske mehanizacije i transporta materijala.
- Tokom funkcionisanja kompleksa, emisije su minimalne i odnose se prvenstveno na saobraćaj korisnika i servisnih vozila, kao i na standardne ugostiteljske aktivnosti.

Vode:

- Lokacija se nalazi u priobalnom području, ali bez direktnog kontakta sa morem. S obzirom na planirane tehničke mjere (kanalizacioni sistem, kontrola otpadnih voda), ne očekuje se negativan uticaj na obalni pojas i morske ekosisteme.
- Predviđen je priključak na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, u skladu sa uslovima nadležnog javnog preduzeća.
- Tokom gradnje postoji minimalan rizik od kontaminacije (npr. curenje goriva i ulja), koji će se spriječiti primjenom standardnih mjera zaštite.

Zemljište:

- Tokom radova biće obuhvaćen površinski sloj zemljišta na dijelu građevinskih parcela, ali bez trajnog gubitka zemljišnog potencijala.
- Nakon završetka radova predviđeno je hortikulturno i pejzažno uređenje prostora, uz očuvanje dijela prirodne vegetacije.

Biološka raznolikost:

- Na samoj lokaciji nema evidentiranih staništa strogo zaštićenih biljnih ili životinjskih vrsta.
- Lokacija se ne nalazi unutar zaštićenih prirodnih dobara niti u ekološki osjetljivim zonama, ali se, imajući u vidu priobalni karakter, predviđa primjena mjera očuvanja postojeće vegetacije i sprječavanja erozije tla.

Jačina i složenost uticaja

- Uticaji su malog do srednjeg intenziteta, a većina negativnih efekata odnosi se na fazu gradnje.
- Uticaji se mogu kontrolisati standardnim tehničkim i organizacionim mjerama, dok se u fazi eksploatacije očekuju uglavnom pozitivni efekti u vidu razvoja turizma i lokalne ekonomije.

Vjerovatnoća uticaja

- U fazi gradnje vjerovatnoća uticaja je srednja, ali privremena i kontrolisana (buka, prašina, građevinski otpad).
- Tokom eksploatacije, uticaji su minimalni i vezani za redovno funkcionisanje turističkog kompleksa i komunalni otpad.

Kumulativni uticaji sa postojećim projektima

- Ne očekuju se značajni kumulativni uticaji.
- Kompleks se uklapa u prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj i ne prelazi infrastrukturne kapacitete zone.

Prekogranična priroda uticaja

- Zbog lokalnog karaktera projekta i planirane namjene (turizam), isključena je mogućnost prekograničnih uticaja.

Mogućnost smanjivanja uticaja

- Projektom su predviđene tehničke i organizacione mjere zaštite životne sredine:
 - priključak na planirani sistem kanalizacije,
 - pravilno upravljanje građevinskim i komunalnim otpadom,
 - uređenje i stabilizacija terena sa očuvanjem dijela postojeće vegetacije,
 - obezbjeđivanje prostora za odlaganje otpada sa nesmetanim pristupom specijalnim vozilima,
 - upotreba lokalnih i ekološki prihvatljivih materijala (kamen, drvo),
 - primjena energetske efikasne sistema (termoizolacija, rasvjeta, stolarija).

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Analizom planiranih aktivnosti u fazi izgradnje i eksploatacije turističkog kompleksa u zoni Bašbuljuk, opština Ulcinj (UP1, površine 10.558,70 m²), identifikovani su mogući značajni uticaji na životnu sredinu.

Iako se radi o kompleksu srednje gustine i visine (B+P+1+Pk), sa ugrađenim instalacijama (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, sistemi za upravljanje otpadom), određeni uticaji mogu biti prisutni, naročito u fazi izgradnje i početne eksploatacije. Njih je potrebno kontrolisati primjenom predviđenih mjera zaštite.

Mogući značajni uticaji u fazi izgradnje kompleksa

Zagađenje vazduha:

- Tokom izvođenja radova očekuje se privremeno povećanje koncentracije prašine i izduvnih gasova usljed rada građevinske mehanizacije i transporta građevinskog materijala.
- Uticaj je vremenski ograničen i može se značajno smanjiti organizacijom gradilišta, orošavanjem prašnjavih površina i redovnim održavanjem mehanizacije.

Zagađenje zemljišta i voda:

- Postoji umjeren rizik od prosipanja goriva, ulja i hemikalija prilikom rada mašina, kao i tokom ugradnje vodovodnih i kanalizacionih priključaka.
- Preventivne mjere uključuju obezbjeđivanje privremenih skladišta sa zaštitnim podlogama, kontrolu curenja i pažljivu manipulaciju materijalima.
- Pravilno izvođenje priključaka na kanalizacioni sistem eliminiše rizik od privremenog zagađenja podzemnih voda. S obzirom na priobalni karakter lokacije, posebna pažnja se posvećuje sprječavanju odlivanja otpadnih materija u obalni pojas.

Buka i vibracije:

- Građevinska mehanizacija i radovi na trasama instalacija mogu privremeno povećati nivo buke i vibracija.
- Uticaj je kratkotrajan i ograničen na neposredno okruženje lokacije.

Otpad:

- Tokom gradnje generisaće se građevinski otpad (šut, drvena oplata, ambalaža, ostaci instalacionog materijala).
- Neophodno je selektivno prikupljanje i odvoz otpada putem ovlašćenih operatera.
- Poseban nadzor potreban je pri rukovanju otpadom od PVC cijevi, elektroinstalacionih kablova i ambalažom od hemikalija.

Mogući značajni uticaji u fazi funkcionisanja kompleksa

Upravljanje otpadnim vodama:

- Kompleks će biti prikljućen na gradsku kanalizacionu mrežu u skladu sa uslovima nadležnog javnog preduzeća.
- Pravilno izvedene instalacije i redovno održavanje eliminišu rizik od izliva i kontaminacije zemljišta i podzemnih voda.

Vodovodna mreža:

- Objekti će biti priključeni na javni vodovodni sistem, sa dovoljnim kapacitetom i pritiskom za potrebe smještajnih i ugostiteljskih kapaciteta.
- Redovno održavanje instalacija smanjuje gubitke vode i opterećenje sistema.

Elektroenergetska mreža:

- Objekti će biti priključeni na distributivnu mrežu prema tehničkim uslovima EPCG.
- Potrošnja električne energije biće u skladu sa standardima za turističke komplekse, uz primjenu energetski efikasnih uređaja, rasvjete i sistema klimatizacije.

Upravljanje komunalnim otpadom:

- Predviđene su lokacije za kontejnere i posebne prostore za odlaganje otpada, sa obezbijeđenim pristupom specijalnim vozilima JP „Čistoća“.
- Redovno odvoženje otpada i selektivno prikupljanje smanjuju rizike po zemljište, vodu i vazduh.

Saobraćaj i buka:

- Tokom eksploatacije očekuje se umjeren intenzitet saobraćaja (gosti kompleksa, snabdijevanje, servisna vozila).

- Uticaj na buku i emisije je u granicama dozvoljenih vrijednosti i može se dodatno smanjiti planiranjem saobraćajnih tokova unutar kompleksa.

Uticaj na pejzaž i prostor:

- Kompleks je projektovan sa objektima srednje spratnosti, uklopljenim u topografiju i pejzaž.
- Korišćenje prirodnih materijala (kamen, drvo) i pejzažno uređenje doprinose harmoniji sa okruženjem i očuvanju vizuelnog identiteta obale.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

S obzirom na prirodu planiranih objekata – turističkog smještaja (apartmanski kompleksi i vile) na lokaciji u Ulcinju, kao i činjenicu da se grade u neposrednom kontaktu sa prirodnim ambijentom, predložene su sljedeće mjere za očuvanje kvaliteta životne sredine tokom svih faza realizacije projekta:

1. Mjere zaštite u toku izgradnje objekata

Ograničenje zone izvođenja radova

Svi radovi biće izvođeni unutar granica urbanističke parcele, bez zauzimanja javnih površina i obalnog pojasa.

Zaštita zemljišta i mora

Formiraće se privremene deponije građevinskog materijala sa vodonepropusnim podlogama. Zabranjeno je ispuštanje betonskog mulja, ulja i goriva u tlo ili u priobalni dio.

Uklanjanje i čuvanje plodnog sloja tla

Humus će se pažljivo ukloniti i koristiti prilikom kasnijeg ozelenjavanja površina oko objekata.

Smanjenje emisije prašine i gasova

Predviđa se orošavanje površina u sušnim danima, prekrivanje rasutih materijala i tehnički ispravna mehanizacija sa minimalnim emisijama.

Ublažavanje buke

Radovi će se izvoditi u dnevnim terminima, uz ograničenje rada najbučnije mehanizacije.

Zbrinjavanje građevinskog otpada

Građevinski šut i ambalažni otpad biće selektivno prikupljeni i odvoženi na ovlašćene deponije. Zabranjeno je odlaganje otpada u more, na plaže ili obližnje prirodne površine.

Zaštita instalacija tokom radova

Privremene elektro i sanitarne instalacije biće izvedene u skladu sa standardima. Fekalne vode iz privremenih sanitarnih čvorova biće sakupljane u zatvorenim rezervoarima i odvožene na preradu.

2. Mjere zaštite u fazi funkcionisanja objekata

Upravljanje otpadnim vodama

Svi objekti će biti priključeni na planirani kanalizacioni sistem, sa kontrolom ispravnog funkcionisanja. Redovno održavanje spriječiće rizik od izlivanja i zagađenja podzemnih i priobalnih voda.

Vodovodne instalacije

Predviđena je racionalna potrošnja vode putem štedljivih armatura i sistema za kontrolu curenja.

Upravljanje komunalnim otpadom

Na lokaciji će biti postavljeni kontejneri za selektivno prikupljanje otpada (plastika, papir, staklo, metal), sa redovnim odvozom od strane nadležnog komunalnog preduzeća.

Elektroenergetski sistem i potrošnja energije

Predviđa se energetska efikasna rasvjeta (LED), upotreba senzora i optimizacija potrošnje. U razmatranju je i ugradnja solarnih panela za grijanje vode i dopunu potrošnje električne energije.

Zaštita kvaliteta vazduha

Klimatizacioni i ventilacioni sistemi biće redovno održavani, a sredstva za čišćenje biraće se sa niskim sadržajem VOC jedinjenja.

Kontrola buke

Tehnička oprema biće smještena u akustički izolovane prostorije, sa ograničenjem emisije buke na zakonom dozvoljeni nivo.

Održavanje zelenih površina

Planira se ozelenjavanje sa autohtonim biljnim vrstama, koje zahtijevaju minimalno navodnjavanje. Primjena sistema racionalnog navodnjavanja dodatno smanjuje opterećenje na vodne resurse.

Evidencija i kontrola

Biće vođena evidencija o potrošnji vode i energije, količinama otpada i incidentnim situacijama, uz saradnju sa nadležnim organima.

3. Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Plan hitne intervencije

Biće izrađen plan postupanja u slučaju akcidenta (požar, curenje instalacija, prosipanje goriva i hemikalija), sa jasno definisanim kontaktima nadležnih službi.

Opremljenost objekata

Smještajni objekti biće opremljeni PP aparatima, hidrantskom mrežom, sredstvima za apsorpciju prosutih tečnosti i zaštitnom opremom.

U slučaju havarije na instalacijama

Obezbijediće se brza intervencija, prekid rada sistema i hitna sanacija.

U slučaju požara

Aktiviraće se sistem za dojavu, sprovedeće evakuacija i primijeniti propisana sredstva za gašenje.

Preventivne kontrole

Redovno će se vršiti kontrole tehničke ispravnosti svih instalacija i sistema, kao i skladišta hemikalija i energenata.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu izgradnje kondo hotela, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjeva za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sljedeća:

Zakonska regulativa:

- **Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata** – objavljen u “Sl. list CG” br. 19/2025
- **Zakon o životnoj sredini** – “Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19
- **Zakon o zaštiti prirode** – “Sl. list CG” br. 54/16, uz izmjene iz 18/19 i 84/24
- **Zakon o vodama** – “Sl. list CG” br. 27/07, i dopune br. 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17
- **Zakon o zaštiti vazduha** – “Sl. list CG” br. 25/10, 40/11, 43/15, 73/19 i 84/24
- **Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini** – “Sl. list CG” br. 28/11, 01/14 i 02/18
- **Zakon o upravljanju otpadom** – “Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24
- **Zakon o komunalnim djelatnostima** – “Sl. list CG” br. 55/16, 74/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24

Pravilnici i uredbе

- **Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije za elaborat procjene** – “Sl. list CG” br. 19/19
- **Pravilnik o graničnim vrijednostima buke...** – “Sl. list CG” br. 60/11
- **Pravilnik o načinu praćenja kvaliteta vazduha** – “Sl. list CG” br. 21/11 i 32/16
- **Uredba o graničnim vrijednostima emisija iz stacionarnih izvora** – “Sl. list CG” br. 10/11
- **Pravilnik o dozvoljenim količinama štetnih materija u zemljištu** – “Sl. list RCG” br. 18/97
- **Pravilnik o utvrđivanju statusa površinskih voda** – “Sl. list CG” br. 25/19
- **Pravilnik o utvrđivanju statusa podzemnih voda** – “Sl. list CG” br. 52/19
- **Pravilnik o klasifikaciji i katalogu otpada** – “Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16

- **Uredba o skladištenju otpada – “Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15**

Planska dokumentacija i drugi izvori podataka:

- STRATEŠKI PLAN RAZVOJA OPŠTINE ULCINJ 2022 – 2028; Opština Ulcinj
- Prostorno urbanistički plan opštine Ulcinj NACRT, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju: <http://www.seismo.co.me/questions/12.htm>
- www.googleearth.com



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 06-333/24-14630/5

Podgorica, 21.01.2025. godine

“Casa Valdanos” doo

BAR
Barskih logoraša bb

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

**MINISTAR
Slaven Radunović**



Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka


ODOBRIO:

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

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

Inženjersko-geološke karakteristike - seizmika tla

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

Morfološke karakteristike

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

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

Pejzažne karakteristike

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

Građevinski fondovi i ostale površine

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

Infrastrukturna mreža i saobraćaj

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

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

Ograničenja - problemi

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

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

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

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

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

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

Planirani indeks zauzetosti za nove objekte je 0,26

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

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

Vertikalna regulacija

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

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

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

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

| | |
|----|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18). •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18). |
| 8. | <p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Zaštita od zemljotresa Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikrosezmičke reonizacije predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa. Uvažavajući postavke prostornog plana Republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja i žrtava. Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata</p> <p>Zaštita od požara i drugih prirodnih nepogoda Fizička struktura ima jasno određene cjeline sa slobodnim međuprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, što obezbjeđuje osnovni nivo zaštite od prenošenju požara u kompleksu. Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, kao i prilaz svakom pojedinačnom objektu što obezbjeđuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivopžarne zaštite. U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa zakonskom regulativom.</p> <p>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/1993). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG”, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16, 146/21 i 3/23) Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa: - Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG”, br. 25/10, 40/11, 43/15); - Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18); -Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG”, br. 64/11, 39/16); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ”, br. 30/91); Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ”, br. 8/95); Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Mjere zaštite na radu</p> |

| | |
|----|--|
| | Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 044/18). |
| 9. | USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE |
| | <p>Uslovi zaštite</p> <p>Osnovne mjere zaštite obezbijedjene su kroz urbanističko planiranje, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite bili su: vrednovanje i izbor zemljišta, organizacija i razmještanje funkcija, kao i koncepcija razvoja i postavljanja infrastrukturnih zahvata. Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Osnovni cilj planskog razvoja ovog područja treba uskladiti sa ciljevima stvaranja zdrave životne sredine. Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla, aerozagađivanje. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za pročišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.). - Zaštita tla od zagađivanja (planirati nepropusne septičke jame zbog nepostojanja infrastrukture za otpadne vode, treba regulisati odnošenje smeća), - Zaštitu vazduha od zagađivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh). <p>Planirano zelenilo uz adekvatnu zaštitu postojećeg omogućava :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha). - Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju odredjenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste za ovo podneblje). - Očuvanje i unapređenje postojećeg fonda zelenila. - Stvaranje povoljnog ambijenta u skladu sa ekološkim principima očuvanja životne sredine. Obavezno je sprovođenje postupka procjena uticaja na životnu sredinu projekata i zahvata na osnovu Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 od 28.12.2005) i pravilnika koji ga prate. <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>Suspenzija smeća i otpada</p> <p>Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Evakuacija otpada vršiti će se na punktovima gdje će se on preradjivati i reciklirati. Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na parcelama objekata turističke namjene. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila. Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području Plana. Tokom izgradnje objekata izvođač je obavezan da na gradilištu postavi odvojene kontejnere za: a) šut i drugi sličan građevinski otpad, b) opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža) c) komunalni otpad O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-4817/2 od 27.12.2024.god.</p> |

| | |
|-----|---|
| 10. | USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE |
| | <p>Predmetni zahvat je predviđen za turistički kompleks visoke kategorije – vile, u duhu mediteranskih vrtova – „italijanski vrt“ , uz prateće i komplementarne sadržaje.</p> <p>Cilj planskog pristupa je:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♣ Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i td.); ♣ Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila, šumske vegetacije; ♣ Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrednosti prostora-Zakon o Maslinarstvu; ♣ Mjere sanacije i biološke rekultivacije degradiranih šumskih površina-kontakt zone; ♣ Funkcionalno zoniranje slobodnih površina; ♣ Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; ♣ Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenila; ♣ Usklađivanje ukupne količine zelenih i slobodnih površina sa brojem korisnika-za turističke objekte 60-100m² zelenila i slobodnih površina po ležaju, za objekte od 3*-5*; ♣ Uvođenje u jedinstven sistem zelenila, veza sa kontakt zonama; ♣ Korišćenje vrsta otporenih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima; Jedan od osnovnih potencijala razvoja turizma na ovom dijelu Ulcinjske rivijere je prirodni resurs, a cilj je očuvanje I uvođenje prirodnih vrijednosti u turističku ponudu sa prepoznatljivostima pejzaža. U okviru očuvanja i unapređenja prostora, a u cilju planiranja turističkog naselja, po načinu intervencija u prostoru, korišćenja I uređenja determinisane su sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina: <p>Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO - Zelenilo turističkog naselja</p> <p>U zahvatu LSL “Bašbuljuk” predvidja se da površina od oko 6.074m² bude pejzažno uredjena. Nivo ozelenjenosti zahvata Plana iznosi 54%. Planirani Stepen ozelenjenosti zahvata LSL je 101 m² /korisniku, za planiranih 60 korisnika.</p> <p>Smjernice za pejzažno uređenje</p> <p>Zelenilo turističkog naselja- Zelenilo u okviru turističkog naselja važan je element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Planirana izgradnja turističkog naselja visoke kategorije – vile, u duhu mediteranskih vrtova – „italijanski vrt“ , uz prateće i komplementarne sadržaje, podrazumjeva mali procenat zauzetosti, mala gustinu i mala visinu objekata, smještenih između maslina, pri čemu je cilj da se u najvećoj mogućoj mjeri sačuva prirodni ambijent. Za ove površine neophodno je: ♣ u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; ♣ izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, ♣ sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, ♣ svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;</p> <p>Uređenje urb. parcela podrazumjeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obezbjediti min. 40% zelenih površina, u odnosu na urb. parcelu, ostali dio parcele može biti parterno izgrađeno (pešačke i prilazne staze I putevi, bazeni , parkinzi, platoi i td.), - za turističke objekte od 3*- min. 60m² zelenih I slobodnih površina, za objekte sa 4*-min. 80m² zelenih I slobodnih površina i za objekte sa 5* mora biti min. 100m² |

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

- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja, o forsirati linearnu sadnju duž saobraćajnice bilo u vidu drvoreda ili živica, kako bi se stvorio tampon između saobraćajnica i vila,
- glavno obilježje pejzaža Primorja su terase-podzide, prirodne i antropogene, koje je neophodno sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, suvomeđama-suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena, o suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja). Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle)-Zakon o Maslinarstvu,
- dispozicija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu,
- planirati pješačke staze, platoe, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- staze,platoi- trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i transparentnog materijala. Visina parapeta od 40 – 60 cm, visina transparentnog dijela- metala ili ograde od punog zelenila-živice, ali i njihove kombinacije v = 90 – 110 cm. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona,
- ograde prema bočnim susjedima mogu biti kamene ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m, o voditi računa o vizurama prema moru,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se i krovno i vertikalno ozelenjavanje.
- krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td.,
- vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta, o posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka ,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30- 50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili tzv.paviljoni,
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

Predlog biljnih vrsta

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

| | |
|------|---|
| | phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Punica granatum, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td. b/Alohtona vegetacija Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis i td. |
| 11. | USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE |
| | Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010). |
| 12. | USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM |
| | Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invalidetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15). |
| 13. | USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA |
| | - |
| 14. | USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA |
| | / |
| 15. | USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU |
| | Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). |
| 16. | MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA |
| | - Ponuđeni model intervencija obuhvata cjelokupno područje, a istovremeno obavezuje na disciplinovano i realno ponašanje u prostoru kroz fazu realizacije. Dvije urbanističke parcele čine pojedinačne faze u realizaciji uz to da se i pojedinačna urbanistička parcela može realizovati i u više faza u skladu sa programom investitora ali tako da se u svakoj fazi obezbedi potreban broj parking mjesta i ostalih komplementarnih sadržaja i da se izgradnja na pojedinačnoj urbanističkoj parceli definiše u skladu sa programskim odrednicama i koeficijentima datim ovim planom |
| 17. | USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU |
| 17.1 | Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu |
| | U okviru šire zone zahvata predmetne lokalne studije lokacije „Bašbuljuk“ ocijena je da su naponske prilike vrlo loše i da se raspoláže niskonaponskom mrežom koja je prilično opterećena i kao takva nije adekvatna u smislu daljeg razvoja. Prema navedenim činjenicama kao i na osnovu uvida stanja na terenu, zaključuje se da je dio postojeće elektroenergetske mreže nedovoljnog kapaciteta i dotrajali te da ne mogu zadovoljiti buduće kvalitetno snabdijevanje električnom energijom zahvata |

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

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

| vršno opterećenje (W) | ukupno Σ |
|---|-------------|
| vršno opterećenje turističko-stambenog prostora (Pvp) | 905850 |
| Σ | 905850 |

Tabela 4. Ukupno vršno opterećenje

| Zona zahvata | Pvp (W) | rezerva + gubici (10%) (W) | Puk (W) | faktor snage | Pv (VA) |
|-----------------------|---------|----------------------------------|------------|-----------------|------------|
| LSL Bašbuljuk, Ulcinj | 905850 | 90585 | 996435 | 0,95 | 1048249,62 |

Tabela 5. Vršno opterećenje kompleksa

Prijedlog plana

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

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

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

17.2

Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

Postojeće stanje - Vodosnabdevanje

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

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

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

Planirano stanje

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

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

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

| | |
|------|---|
| 17.3 | Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu |
| | <p>Prostor u granicama lokalne studije lokacije nije opremljen saobraćajnom infrastrukturom. Sjevernom granicom zahvata proteže se lokalna saobraćajnica Ulcinj – Vladanos.</p> <p>Planirano stanje</p> <p>Saobraćajnim rješenjem se planira izgradnja saobraćajnice koja se u određenoj tački vezuje za lokalnu saobraćajnicu Ulcinj-Valdanos. Internom saobraćajnicom servisiraju se svi objekti kao i prilaz garažama u suterenskim etažama novoplaniranih objekata. Koordinate presjeka osovina saobraćajnica, koordinate tjemena definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu. Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu su prilagođene terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa primjerenim padovima. Orientaciono su date visinske kote raskrsnica i karakterističnih tačka, kao i podužni nagibi nivelete saobraćajnica. Na grafičkom prilogu br. 7 „Saobraćaj” dati su analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su koordinate ukrasnih tačaka osovina raskrsnica, koordinate tjemena, elementi za iskolčavanje krivina, radijusi na raskrsnicama i karakteristični poprečni profili. Saobraćajnice treba da bude opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni elaborati, a rade se na osnovu uslova nadležnih institucija i ovog plana. Na ulicama se predviđa fleksibilna kolovozna konstrukcija od asfalt betona. Kolovoznu konstrukciju za sve ulice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina, strukturi vozila koja će se po njoj kretati i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena, a prema metodi JUS.U.C.012. Na djelovima saobraćajnica sa većim nagibom gornji habajući sloj treba raditi od mikroasfalta ili od agregata eruptivnih svojstava kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini. Ovičenje kolovoza se mogu raditi od betonskih ivičnjaka, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama oborene ivičnjake. Kote nivelete saobraćajnica su u planu date orijentaciono. Prilikom izrade glavnih projekata potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1:500 radi dobijanja preciznih podataka za izradu nivelacionog plana. Nivelaciju novih kolskih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 07 – <i>Saobraćajna infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Pješačke komunikacije</p> <p>Za bezbjedno kretanje pješaka u okviru zahvata je planirana izgradnja sistema pješačkih komunikacija koju čine pješačke staze, šetalište i trotoari. Pješačke staze unutar zona kompleksa su date orijentaciono, pa će na parcelama na kojima je dozvoljena gradnja biti obrađene Glavnim projektom u fazi uređenje terena, a omogućiće prilaz objektima i sadržajima u kompleksu. Trotoari uz saobraćajnice omogućavaju pješačku vezu sa širim okruženjem. Položaj trotoara, dimenzije i prateća oprema treba da omogući punu fizičku zaštitu pješaka od mehanizovanog saobraćaja. Trotoari i staze se mogu raditi od montažnih betonskih elemenata (behaton ploča), od kamena ili od betona liveni na licu mjesta.</p> <p>Planira se uređenje postojeće "jaruge" kao okosnice pješačkog saobraćaja turističkog naselja i komunikacije sa obalom . To je "žila kucavica" čitavog kompleksa, visoko kvalitetni ambijent sa kaskadiranim zelenim površinama ("zeleni vrtovi"), koje su prepoznate kao karakteristične strukture ovog lokaliteta.. Visinske razlike se savlađuju centralnim stepeništem i rampom koja se prepoznata i kao "put maslina". Pješačke komunikacije u ovom dijelu planiraju projektovanje manjih</p> |

| | | |
|------|---|------------------------|
| | <p>pjaceta, mjesta za okupljanje, odmor i rekreaciju.uz formiranje karakterističnih sisteme podzida i platoa .</p> <p>Rješenje kojim se izdaju saobraćajni uslovi broj 06-335/24-1141/2 od 26.12.2024.god. izdati od Sekretarijata za komunalne I stambene ddjelatnosti Opštine Ulcinj</p> | |
| 17.4 | Ostali infrastrukturni uslovi | |
| | <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure 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 infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastructure http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastructure. | |
| 18. | <p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> | |
| | <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "SI.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("SI.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. | |
| 19. | POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA | |
| | / | |
| 20. | ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE | |
| | Oznaka urbanističke parcele | UP1 |
| | Površina urbanističke parcele | 10558,70m ² |
| | Maksimalni indeks zauzetosti | 0,27 |
| | Maksimalni index izgrađenosti | 0,76 |
| | Maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP) | 8024,61m ² |

| | |
|---|-----------|
| Spratnost | Po+P+1+Pk |
| Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila | |
| <p>Parkiranje za planiranu namjenu površina - turističko naselje, vile visoke kategorije planirati na parcelama u podzemnim etažama objekta.</p> <p>Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Poštujući normative za ovu oblast. Uzimajući u obzir visoku kategoriju turističkog kompleksa i potrebe savremenog društva, u garaži je obezbijeđen tri puta veći broj parkinga od minimalnog traženog broja prema Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacij jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG, 24/10). Shodno tome, data je mogućnost investitoru da smanji broj parking mjesta u garaži, uz preporuku da se obezbijedi optimalan broj parking mjesta Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u druge namjene.</p> | |
| Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja | |
| <p>Oblikovanje prostora</p> <p>Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa preporukama iz programa o prostornim oblicima. Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta u kontekstu naslijeđenog prostora.</p> <p>Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata i odražavaju karakter planiranih sadržaja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeduju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.</p> <p>Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije. Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je posvetiti posebnu pažnju :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obradi zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture), - obradi kolovoznih površina i trotoara, - posebna obrada pješačkih koridora (bojeni beton, ferd-beton, keramičke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom, - urbanom dizajnu, opremi uz mogućnost inkorporiranja djela primjenjene umjetnosti. <p>Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent terasasteste izgradnje, a uz nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviraće se i stvoriti novi identiteta djelova kompleksa.</p> <p>Umjetnički oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledećih grupa : Predmeti urbane opreme u prostoru kao sto su :</p> | |

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

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

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Zaštita korišćenjem alternativnih izvora energije

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

Štednja energije

- 1) Osnovna mjera je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu, pa stoga treba pojačati toplotnu izolaciju objekata iznad standarda Toplotna tehnika u građevinarstvu – Tehnički uslovi za projektovanje i građenje zgrada (JUS U.J5.600.2002).
- 2) Koristiti energetske efikasne potrošače električne energije klase A+ ili A.
- 3) Koristiti solarne kolektore za zagrijavanje tople vode.
- 4) Pasivni dobici toplote u vidu pretjeranog zagrijavanja moraju se regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu sredstvima za zaštitu od sunca: pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprječavaju prodor UV zračenja koje podiže temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.
- 5) Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o: • orijentaciji i dispoziciji objekata, • obliku objekata, • međusobnom odnosu objekata i okoline u smislu zasjenčenja, • toplotnoj akumulaciji objekata, • bojama i materijalima fasade objekata,

Poboljšanje energetske efikasnosti

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je:

- 1) Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na projektovanje i izgradnju niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, štedne sijalice ili HPS za spoljašnje osvjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).
- 2) Pri projektovanju i izgradnji objekata primjenjivati, uz prethodnu stručnu i zakonodavnu pripremu, Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 godina.

Korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije

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

| | | |
|--|--|---|
| | <p>dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova. Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora LSL-a omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).</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"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a | |
| | <p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> | <p>Branka Nikić Nataša Đuknić</p>  |
| | | |
| | <p>DRŽAVNA SEKRETARKA</p> | <p>Marina Izgarević Pavićević</p>  |
| | <p>PRILOZI</p> | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana | <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-4817/2 od 27.12.2024.god. Akt-Tehničko mišljenje br.3-97 od 31.12.2024.god. izdat od DOO Vodovod I kanalizacija – Ulcinj Rješenje kojim se izdaju saobraćajni uslovi broj 06-335/24-1141/2 od 26.12.2024.god. izdati od Sekretarijata za komunalne I stambene ddjelatnosti Opštine Ulcinj</p> |



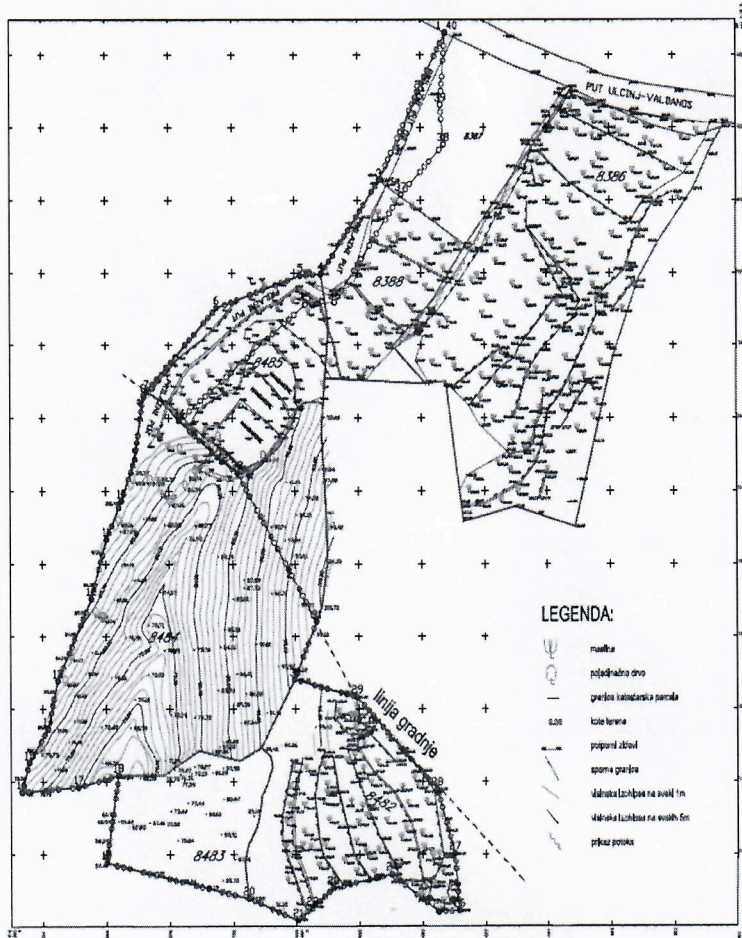
R 1:1000

1

PLAN
Geodetska podloga sa
granicom zahvata

Koordinate granice zahvata

| | | | | | |
|----|------------|------------|----|------------|------------|
| 1 | 6599847.83 | 4644466.38 | 21 | 6599808.41 | 4644286.78 |
| 2 | 6599829.23 | 4644429.89 | 22 | 6599804.96 | 4644264.98 |
| 3 | 6599826.76 | 4644435.57 | 23 | 6599812.55 | 4644284.44 |
| 4 | 6599808.29 | 4644379.68 | 24 | 6599835.16 | 4644214.40 |
| 5 | 6599803.73 | 4644379.25 | 25 | 6599845.14 | 4644224.86 |
| 6 | 6599817.17 | 4644370.29 | 26 | 6599852.64 | 4644204.43 |
| 7 | 6599805.90 | 4644347.29 | 27 | 6599850.27 | 4644205.18 |
| 8 | 6599832.32 | 4644346.23 | 28 | 6599844.72 | 4644237.80 |
| 9 | 6599849.27 | 4644328.69 | 29 | 6599839.23 | 4644263.29 |
| 10 | 6599844.93 | 4644317.25 | 30 | 6599899.67 | 4644268.38 |
| 11 | 6599842.13 | 4644306.69 | 31 | 6599906.57 | 4644284.89 |
| 12 | 6599835.79 | 4644296.48 | 32 | 6599908.59 | 4644305.08 |
| 13 | 6599824.66 | 4644287.25 | 33 | 6599876.77 | 4644308.26 |
| 14 | 6599821.61 | 4644285.54 | 34 | 6599863.26 | 4644329.29 |
| 15 | 6599816.85 | 4644249.25 | 35 | 6599853.89 | 4644371.33 |
| 16 | 6599813.25 | 4644237.87 | 36 | 6599828.61 | 4644373.95 |
| 17 | 6599812.23 | 4644238.44 | 37 | 6599833.73 | 4644404.64 |
| 18 | 6599843.83 | 4644241.73 | 38 | 6599847.32 | 4644415.26 |
| 19 | 6599839.94 | 4644217.06 | 39 | 6599846.31 | 4644436.25 |
| 20 | 6599848.84 | 4644207.76 | 40 | 6599847.83 | 4644446.38 |



Lokalna studija lokacije
za turistički kompleks visoke kategorije
"Bašbulluk" u Ulcinj



R 1:1000

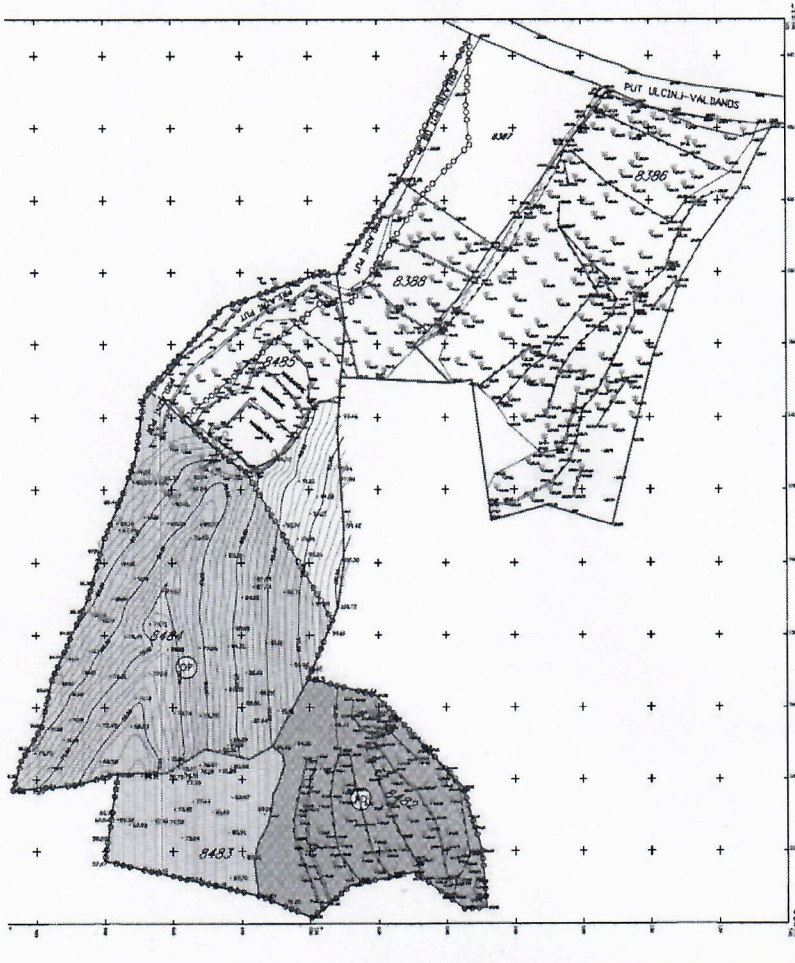
2


POSTOJEĆE STANJE

NAMJENA POVRŠINA

LEGENDA:

-  grupa pojedinačne zgrade - masivni
-  ostale površine - mošije
-  granice zahvata LSL-a



| | | |
|---|--|--|
|  INKOPLAN 444, 10 Brijunskih konjanih partizana | Projekat | |
| | Opština ULCINJ | |
| Izradio: INKOPLAN Nacrtni: INKOPLAN Projektant: INKOPLAN Datum: INKOPLAN | Datum: INKOPLAN Skala: INKOPLAN Datum: INKOPLAN | Datum: INKOPLAN Skala: INKOPLAN Datum: INKOPLAN |
| 2 | | |



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

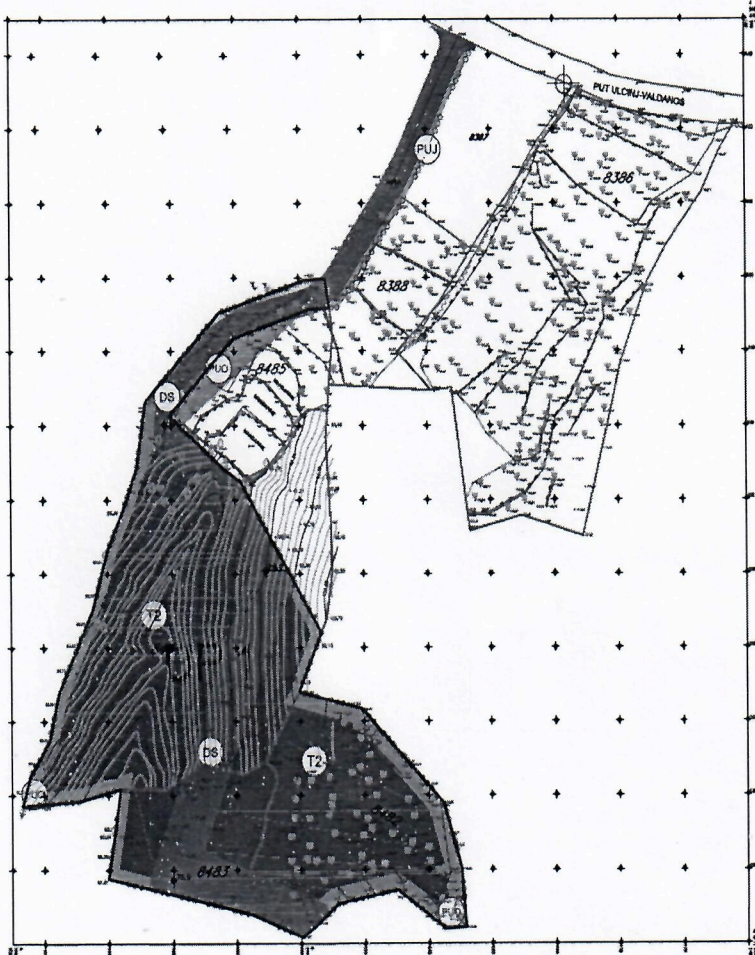


R 1:1000 **5**

PLAN NAMJENA PARTERA

LEGENDA:

- granica LSL
- T2** turistički kompleks - vile visoke kategorije
- DS** površine saobraćajne infrastrukture - drumski saobraćaj
- PUO** površine ograničene namjene
- PUJ** površine javne namjene
- granica urbanističke parcele
- UP 1 oznaka urbanističke parcele
- put maslina



| | | | |
|---|--|-----------------------|-------|
| | INKOPLAN | Ime i prezime autora: | |
| | IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I URBANIZAMA | Ime i prezime autora: | |
| Datum izdavanja: 2018 Broj projekta: 1018/18 Broj lista: 1 od 1 | Naziv objekta: | Datum: | Broj: |
| Mesto: | Vrsta objekta: | Datum: | Broj: |
| Mesto: | Vrsta objekta: | Datum: | Broj: |
| Mesto: | Vrsta objekta: | Datum: | Broj: |



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



R 1:1000 **6**

PLAN PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA

LEGENDA:

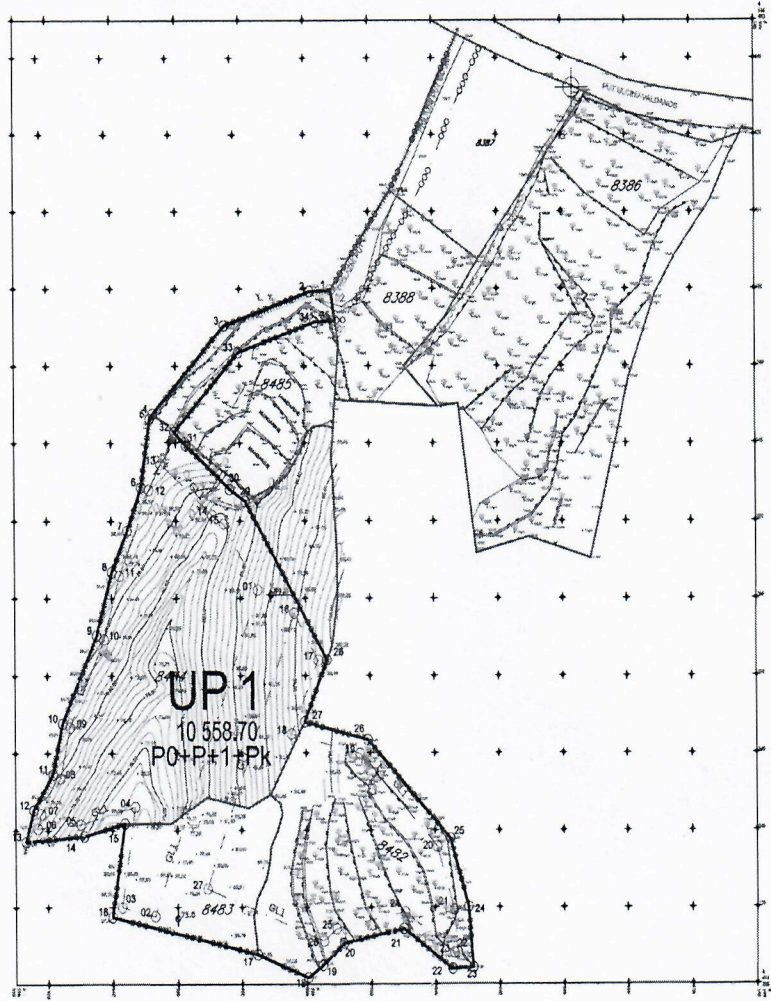
- granica zahvata LSL-a
- Regulaciona linija
- GL1 gradevinska linija GL1
- ↑ 25.8 orijentaciona vlnska kota
- P+1 planirana spratnost
- 1 2 granica urbanističke parcele
- UP 1 oznaka urbanističke parcele
- putevi maslina

koordinatne UP 1

- 1 859008.29 464379.68
- 2 859001.73 464373.25
- 3 858975.17 464371.36
- 4 858962.80 464347.26
- 5 858952.02 464346.23
- 6 858948.27 464328.89
- 7 858944.93 464317.25
- 8 858940.13 464308.89
- 9 858935.39 464281.40
- 10 858934.06 464281.75
- 11 858931.81 464254.54
- 12 858915.85 464245.25
- 13 858881.25 464237.07
- 14 858801.23 464238.84
- 15 858743.33 464241.73
- 16 858691.34 464217.56
- 17 858684.84 464207.78
- 18 858600.41 464201.72
- 19 858594.36 464204.98
- 20 858581.15 464140.84
- 21 858500.16 464214.40
- 22 858454.14 464204.86
- 23 858405.84 464154.43
- 24 858350.27 464220.10
- 25 858304.72 464227.80
- 26 858261.33 464263.89
- 27 858200.67 464259.10
- 28 858100.67 464234.89
- 29 858061.59 464225.98
- 30 858017.77 464218.18
- 31 857963.28 464138.20
- 32 857919.62 464142.83
- 33 857875.58 464163.42
- 34 857830.82 464171.75

koordinatne GL (gradevinska linija)

- 01 858965.32 464392.97
- 02 858965.32 464317.70
- 03 858963.83 464320.78
- 04 858963.27 464326.06
- 05 858930.22 464321.49
- 06 858916.85 464320.46
- 07 858897.33 464324.19
- 08 858852.38 464325.57
- 09 858827.22 464326.74
- 10 858827.71 464339.42
- 11 858842.43 464335.72
- 12 858867.89 464338.80
- 13 858925.33 464334.81
- 14 858961.22 464321.50
- 15 858971.92 464318.18
- 16 858988.01 464328.68
- 17 859003.92 464334.82
- 18 859015.67 464329.54
- 19 859018.75 464329.82
- 20 859040.84 464326.80
- 21 859045.92 464319.41
- 22 859046.71 464308.27
- 23 859046.73 464308.22
- 24 859050.54 464318.74
- 25 859052.31 464314.45
- 26 859052.31 464311.25
- 27 859058.32 464324.81



| ozn. parcela | P. površ. (m ²) | BRP (m ²) | završ. površina | debelj. zidova | visina iznad tla | opremljenost |
|---------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|------------------|--------------|
| UP1 | 10 558.70 | 8 024.81 | 3034.20 | 0.78 | 0.27 | P0+P+1+Pk |
| ostale par. | 652.17 | / | / | / | / | / |
| UKUPNO | 11 210.87 | 8 024.81 | 3034.20 | 0.73 | 0.26 | / |

* Podrazumeva se da se izdaci za BRP.

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>INKOPLAN d.o.o. za inženjering, izvođenje projekata</p> | Projekat: | OPREMA IZDANJE | Skica: |
| | Datum izdavanja: 2018. Mesto izdavanja: ul. Bašbuljuk, 11800, Ulcinj. Mesto izdavanja: ul. Bašbuljuk, 11800, Ulcinj. | Mesto: Lokalni studij lokacije za turistički kompleks visoke kategorije "Bašbuljuk" u Ulcinju. | Datum: 11.09.2018. |
| Mesto izdavanja: ul. Bašbuljuk, 11800, Ulcinj. | Mesto izdavanja: ul. Bašbuljuk, 11800, Ulcinj. | Mesto izdavanja: ul. Bašbuljuk, 11800, Ulcinj. | Mesto izdavanja: ul. Bašbuljuk, 11800, Ulcinj. |



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



R 1:1000

7a

PLAN

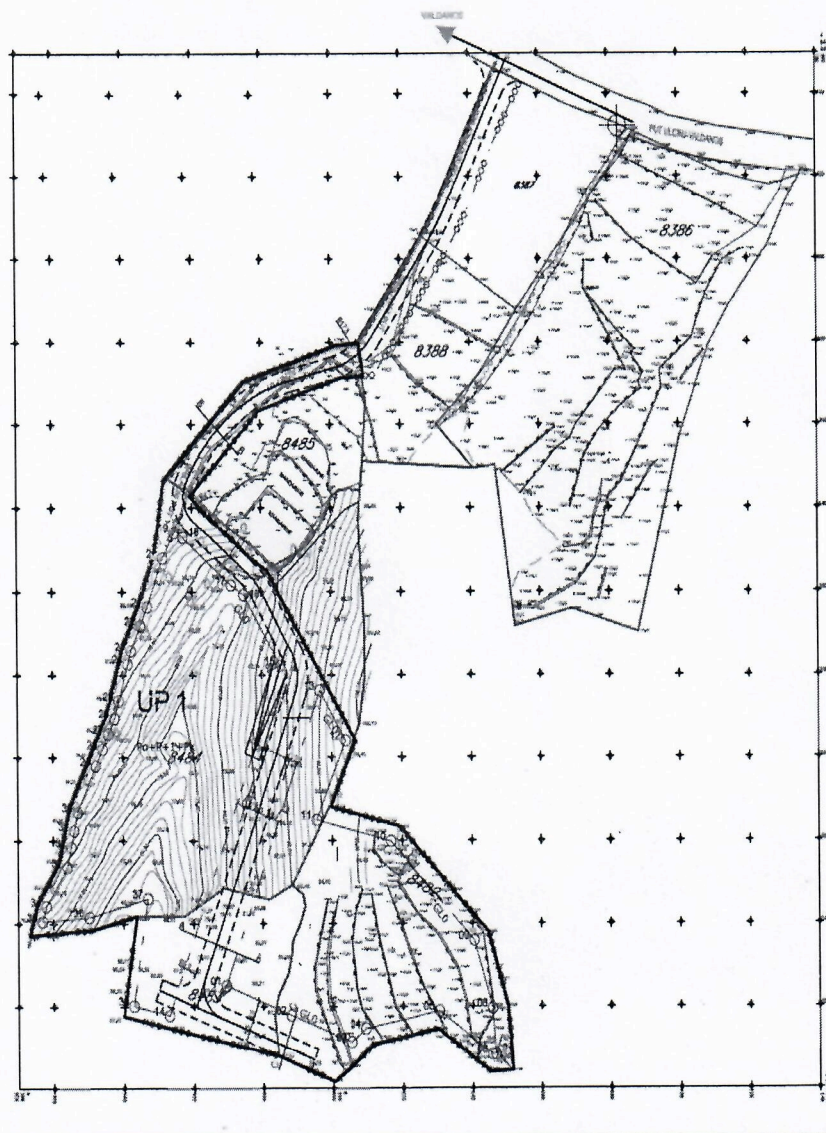
SAOBRAĆAJ
podzemne garaze

LEGENDA:

- granica zahvata LSL-a
- 1---○2 građevinska linija GL0
- ← vis. orijentaciona vislnska kota
- P+1 planirana spratnost
- 1---2 granica urbanističke parcele
- UP 1 oznaka urbanističke parcele
- putevi maslna
- kolske saobracajnice iznad podzemnih garaze

Koordinate GL 0
(građevinskih linija)

| | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 01 859045,32 4644302,07 | 13 859055,23 4644304,91 | 25 859065,31 4644314,26 |
| 02 859055,23 4644317,78 | 14 859067,23 4644321,20 | 26 859075,31 4644321,20 |
| 03 859067,23 4644329,08 | 15 859081,31 4644331,16 | 27 859091,37 4644334,91 |
| 04 859081,31 4644341,02 | 16 859091,37 4644339,08 | |
| 05 859091,37 4644345,49 | 17 859101,37 4644345,49 | |
| 06 859101,37 4644345,49 | 18 859111,37 4644345,49 | |
| 07 859111,37 4644345,49 | 19 859121,37 4644345,49 | |
| 08 859121,37 4644345,49 | 20 859131,37 4644345,49 | |
| 09 859131,37 4644345,49 | 21 859141,37 4644345,49 | |
| 10 859141,37 4644345,49 | 22 859151,37 4644345,49 | |
| 11 859151,37 4644345,49 | 23 859161,37 4644345,49 | |
| 12 859161,37 4644345,49 | 24 859171,37 4644345,49 | |





R 1:1000

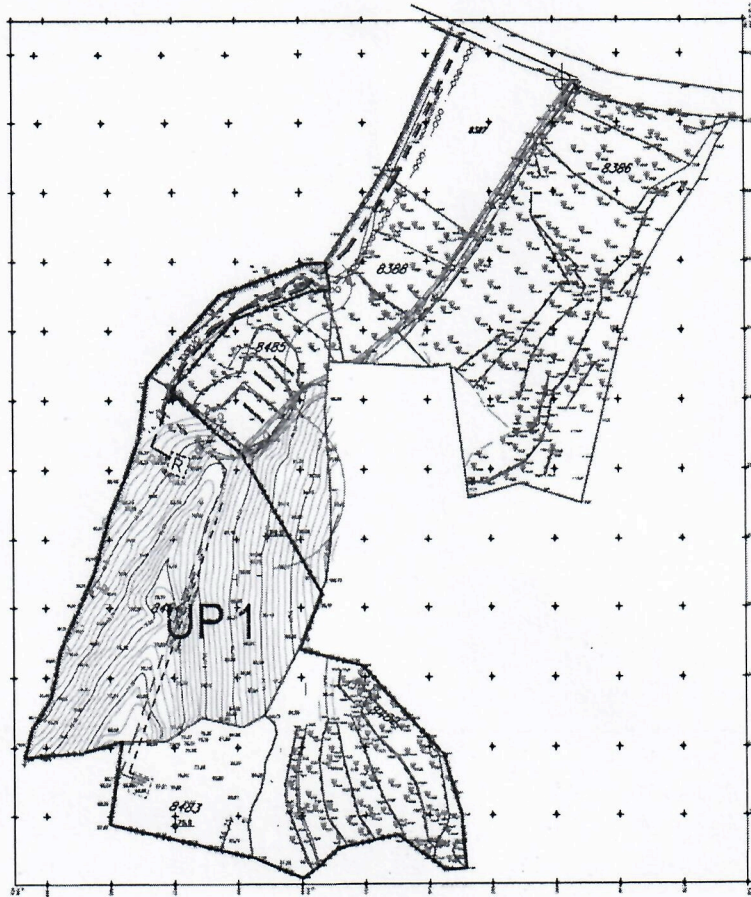
9

PLAN

HIDROTEHNIČKE
INSTALACIJE

LEGENDA:

- granica LK
- linija kanalizacije PVC 200mm
- oznaka linije kanalizacije PVC 200mm
- vodovodna cijev PE 63mm
- [R] javni WC
- [R] javna vodoopskrba
- granica urbanističke parcele
- UP 1 oznaka urbanističke parcele
- put



| | | | |
|----------|--|-----------|--------|
| | INKOPLAN d.o.o. za inženjering, arhitekturu i projektovanje | Projekat: | Datum: |
| | Izvršio: | Oprema: | Datum: |
| Čekovao: | Oprema: | Datum: | Datum: |
| Oprema: | Oprema: | Datum: | Datum: |
| Datum: | Datum: | Datum: | Datum: |



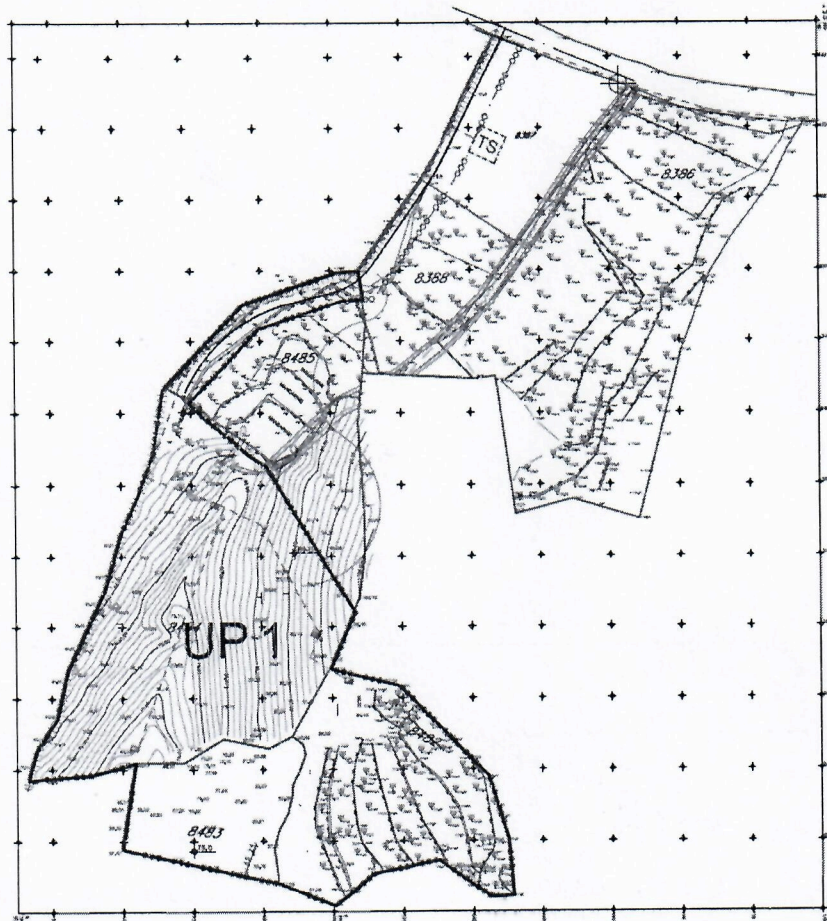
Lokalna studija lokacije
za turistički kompleks visoke kategorije
"Bašbuljuk" u Ulcinju

R 1:1000 **10**

PLAN
ELEKTROENERGETIKA

LEGENDA:

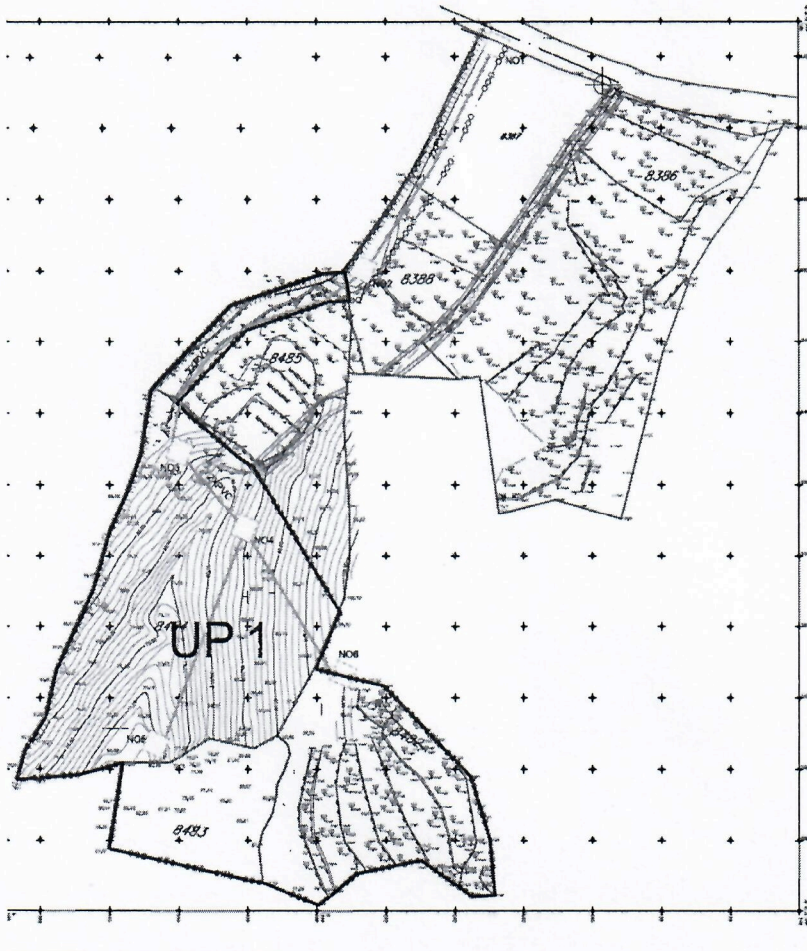
- GRANIČA LBL
- - - - - ELEKTROVOD 10KV - PLANIRANI
- - - - - ELEKTROVOD 0,4KV - PLANIRANI
- TS TS 10KV KV - PLANIRANA
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- PUT MASLINA




PLAN
TELEKOMUNIKACIJA

LEGENDA:

- GRANIČA LUK
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
SA 2 PVC ČLJEVI 150 mm
- PLANIRANO OKNO
- NO1, „, NO8 PLANIRANO OKNO
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- +++++ PUTEVI MASLINA



| | | | | |
|--|--|--|--|--|
|  INKOPLAN Institut za prostorno planiranje, urbanizam i inženjering | Projekat: | Projekat "Bašbuljuk" | Skica: | 1:1000 |
| | Šifra: | 11 | Šifra: | 11 |
| Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. | Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. | Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. | Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. | Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. Datum izdavanja: 2018. |





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

| | | | | |
|------------------------|----------------|------------|--------|------------|
| Primijeno: 13. 1. 2025 | | | | |
| Org. jed. | Jed. ras. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 06-333 | /24- | 146 | 30/3 | |

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-48171 Z

Podgorica, 27.12.2024.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-48171/1 od 20.12.2024.godine

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

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

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

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

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



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

[Handwritten signature]

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



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

D.O.O. "SHPK VODOVOD I KANALIZACIJA"
SHPK UJËSJETLLËS DHE KANALIZIMI
31.12.2024
ULCINJ, ULQIN

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

| Primljeno | Org. ed. | Redn. broj | Prilog | Vrijednost |
|-------------------|----------|------------|--------|------------|
| 17.01.2025 | | | | |
| 06-333/24-14630/4 | | | | |

TEHNIČKO MIŠLJENJE

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

1.Fekalna kanalizacija

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

1.Atmosferska kanalizacija

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

3. Vodovod

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

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

c) Profil priključka odabrati u skladu sa hidrauličkim proračunima opterećenja objekta i postojećeg stanja na terenu.

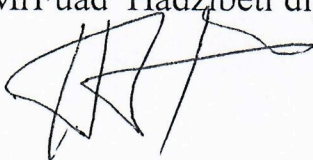
d) Azbest cementna vodovodna cijev je izgrađena od 150 mm koja služi za vodosnabdevanje turističkog kompleksa Valdanos. Prilikom izrade planske dokumentacije mora se uzeti u obzir postojeća mikro lokacija planiranog objekta I cijevovoda.

Napomena : Dodatne detaljniji tehnički uslovi i saglasnosti na osnovu Zakona o uređenju prosora i izgradnji objekta („Sl . list CG 64/17,44/18,63/18 82/20 i 86/22) razmotriće se nakom izrade tehničke dokumentacije, kao i izlaskom na teren od strane stručne službe JP ViK Ulcinj, jer nijesu date kat parcele koje je u obuhvatu UP1.

- Tehnički mišljenje važi 12 mjeseci od dana izdavanja.

Obradivač

MrFuad Hadžibeti dip ing



Direktor

Ajet Zaga



Ulcinj, 26.12.2024 g./v.

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

RJEŠENJE – AKTVENDIM

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

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

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

Obrazloženje – Arsyetim

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

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

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

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

Obradio,

Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:

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

SEKRETAR,
Leart Taipi dipl.pravnik





Siperfaqet :

Legjenda :

Shteti/Country: Montenegro

Qyteti/City: Ulqin

Lokacioni/Location:

Investitori/ : Investor :

Projekti/Design project:

Faza/Phase: Projekti IDEOR

Emërtimi i faqes: **Perspektiva**

Page title:

Përpjesa/Scale:

1:6

Nr. i fletës / Page no.:

01.36

Data/Date: 15/2025

Studio Projektuese
Land studio

Msc arch. Klodian Ponosheci
arch. Elez Podrimja
arch. Alban Pajaziti

Shënim / Note:



Siperfaqet :

Legjenda :

Shteti/Country: Montenegro

Qyteti/City: Ulqin

Lokacioni/Location:

Investitori/: Investor :

Projekti/Design project:

Faza/Phase: Projekti IDEOR

Emërtimi i faqes: **Perspektiva**

Page title:

Përpjesa/Scale:

1:6

Nr. i fletës / Page no.:

01.37

Data/Date: 15/2025

Studio Projektuese
Land studio

Msc arch. Klodian Ponosheci
arch. Elez Podrimja
arch. Alban Pajaziti

Shënim / Note:



Siperfaqet :

Legjenda :

Shteti/Country: Montenegro

Qyteti/City: Ulqin

Lokacioni/Location:

Investitori/Investor :

Projekti/Design project:

Faza/Phase: Projekti IDEOR

Emërtimi i faqes: **Perspektiva**

Page title:

Përpjesa/Scale:

1:6

Nr. i fletës / Page no.:

01.38

Data/Date: 15/2025

Studio Projektuese
Land studio

Msc arch. Klodian Ponosheci
arch. Elez Podrimja
arch. Alban Pajaziti

Shënim / Note:



Siperfaqet :

Legjenda :

Shteti/Country: Montenegro

Qyteti/City: Ulqin

Lokacioni/Location:

Investitori/ Investor :

Projekti/Design project:

Faza/Phase: Projekti IDEOR

Emërtimi i faqes: **Perspektiva**

Page title:

Përpjesa/Scale:

1:6

Nr. i fletës / Page no.:

01.39

Data/Date: 15/2025

Studio Projektuese
Land studio

Msc arch. Klodian Ponosheci
arch. Elez Podrimja
arch. Alban Pajaziti

Shënim / Note: