

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



1. OPŠTE INFORMACIJE

1.1. Podaci o nosiocu projekta

Nosilac projekta: "ELITE PREMIUM GROUP " d.o.o. -
Ulcinj

<i>Ime i prezime odgovornog lica:</i>	KENAN DERVIŠI
<i>Kontakt osoba</i>	MENTOR JASHARI
<i>Adresa</i>	DONJI ŠTOJ BB
<i>Kontakt telefon</i>	+38346246246
<i>e-mail</i>	mentorjashari@gmail.com

1.2. Glavni podaci o projektu

Pun naziv projekta: TURISTIČKO NASELJE T2 - ELITE
PREMIUM – FAZNA IZGRADNJA

<i>Lokacija:</i>	Dio UP 115, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 KO Donji Stoj, formirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A" , Opština Ulcinj.
------------------	--

Sadržaj

1.	OPŠTE INFORMACIJE.....	2
1.1.	Podaci o nosiocu projekta.....	2
1.2.	Glavni podaci o projektu.....	2
2.	OPIS LOKACIJE.....	5
2.1.	Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta.....	5
2.2.	Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa (uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet) tog područja i njegovog podzemnog dijela	12
	Geomorfološke karakteristike	12
	Geološke karakteristike	12
	Hidrogeološke karakteristike.....	14
	Seizmološke karakteristike.....	14
	Pedološke karakteristike i bonitet tla.....	14
	Hidrološke karakteristike	16
	Klimatske karakteristike	18
	Flora i fauna	19
2.3.	Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine.....	28
3.	KARAKTERISTIKE PROJEKTA	33
3.1.	Opis fizičkih karakteristika cijelog projekta.....	33
	<i>Konstrukcija i materijal</i>	<i>35</i>
	<i>Uređenje terena</i>	<i>39</i>
	<i>Instalacije.....</i>	<i>39</i>
3.2.	Opis glavnih karakteristika funkcionisanja projekta svih postupaka proizvodnje (energetska potražnja i korišćenje energije, priroda i količine korišćenih materijala, prirodni resursi, uključujući vodu, zemljište, tlo i biodiverzitet)	40
3.3.	Procjena vrste i količine očekivanih otpadnih materija i emisija koje mogu izazvati zagađivanje vode, vazduha, tla i podzemnog sloja zemljišta, buku i vibracije, svjetlost, toplotu, zračenje	43
3.4.	Procjena vrste i količine proizvedenog otpada tokom izgradnje i funkcionisanja projekta	45
4.	VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	47
5.	OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	50

5.1.	Očekivane zagađujuće materije i emisija i proizvodnja otpada	50
5.2.	Korišćenje prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta.....	51
6.	MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA	53
	Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokove za njihovo sprovođenje.....	53
	Mjere zaštite u fazi izgradnje objekta	54
	Mjere zaštite u fazi funkcionisanja objekta.....	55
7.	IZVORI PODATAKA	57

2. OPIS LOKACIJE

2.1. Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta

Planirani objekat – turističko naselje T2 „Elite Premium“ – nalazi se u naselju Donji Štoj, na teritoriji opštine Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža. Lokacija obuhvata dio urbanističke parcele UP br. 115, u zoni „A“, formirane od katastarske parcele br. 216/1 KO Donji Štoj. Ukupna površina predmetne urbanističke parcele iznosi 12.586,61 m².

Izrada tehničke dokumentacije pokrenuta je na zahtjev investitora „Elite Premium Group“ d.o.o. iz Ulcinja, u skladu sa tehničkim urbanističkim uslovima br. 05-457/6-20, koje je izdao Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj dana 23.10.2020. godine.

Prema kartografskim priložima koji čine sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova:

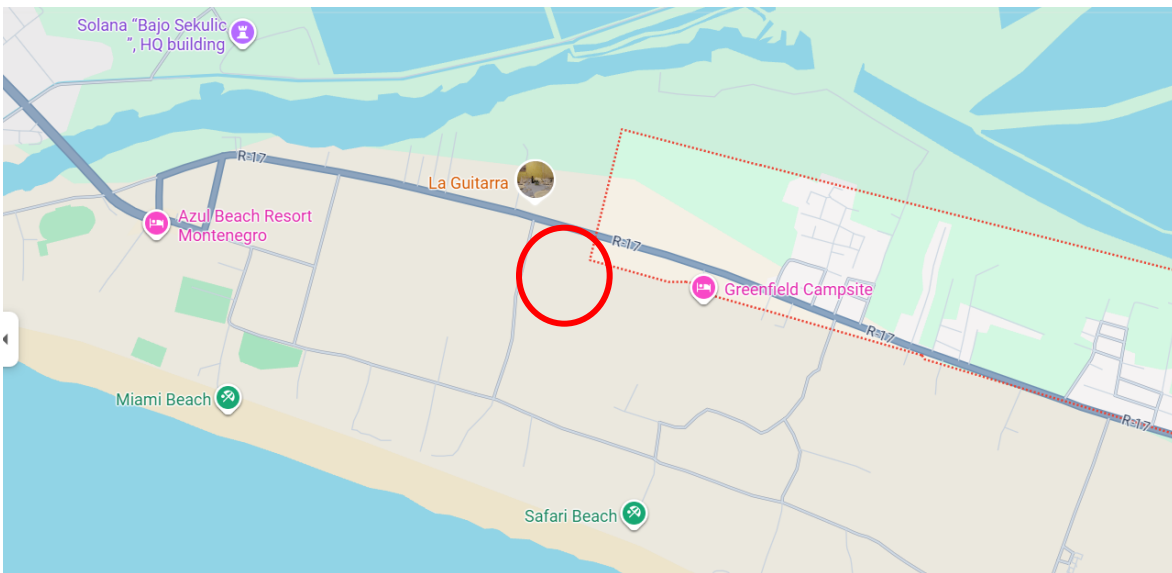
- **Karta br. 09 – „Tipologija predjela“:** katastarska parcela br. 216/1 KO Donji Štoj klasifikovana je kao agrikulturni predio, što ukazuje na pretežno prirodan i neizgrađen karakter prostora u postojećem stanju.
- **Karta br. 11 – „Modul i namjena – postojeća“:** parcela je označena kao površina za stanovanje male gustine, čime je definisan planski okvir za razvoj prostora sa ograničenim stepenom izgrađenosti i kontrolisanim urbanim razvojem.
- **Karta br. 12 – „Modul i OKP“:** na predmetnoj katastarskoj parceli trenutno nema evidentiranih izgrađenih objekata, te se lokacija može okarakterisati kao neizgrađeno građevinsko zemljište bez postojeće nadzemne strukture.

Na osnovu važeće planske dokumentacije i zatečenog stanja, može se zaključiti da je postojeće korišćenje zemljišta pretežno neizgrađeno, sa karakteristikama agrikulturnog prostora, dok je odobreno korišćenje definisano kroz planske dokumente kao razvoj turističko-ugostiteljskih i pratećih sadržaja u okviru zone Velike plaže.

Lokacija, shodno tome, predstavlja razvojni potencijal predviđen za turističku namjenu, uz obavezu poštovanja urbanističko-tehničkih uslova, propisanih indeksa izgrađenosti i zauzetosti, kao i mjera zaštite životne sredine.



Karta 1: Položaj predmetne lokacije



Karta 2: Prikaz lokacije na google maps



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-919-3766/2020

Datum: 06.10.2020.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-179/2020 OD 05 10 2020 GOD , ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4959 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
216	1		2 4,57		BRIJEG MORA	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		6221	250.71
216	1		2 4,57		BRIJEG MORA	Livada 5. klase PRAVNI PROPIS		16140	556.83
Ukupno								22361	807.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1603969223015	ŠKRELJA DJONA JOZEF DONJI ŠTOJ 48 DONJI ŠTOJ Donji Štoj	Korišćenje	1/1

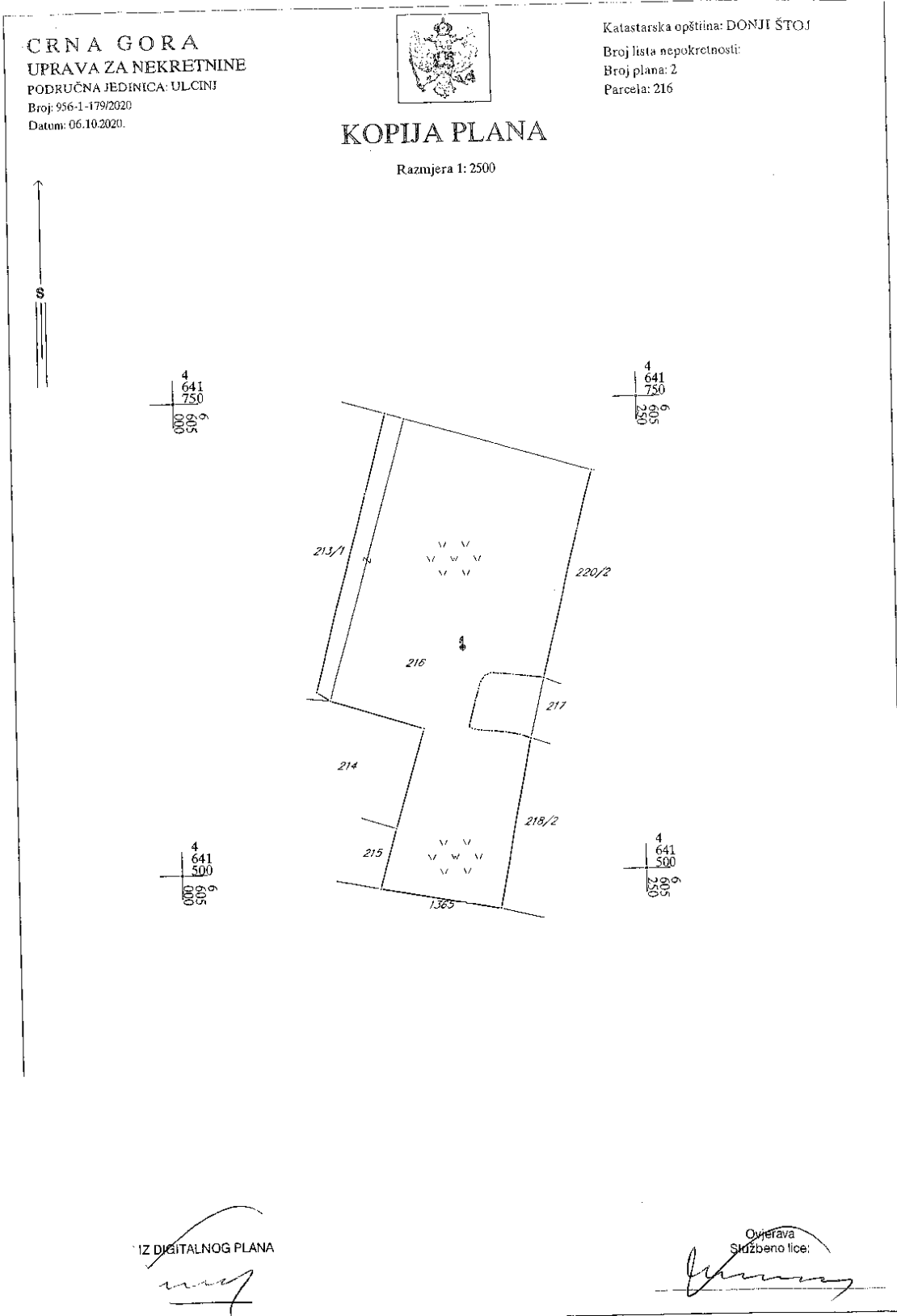
Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
216	1			1	Livada 4. klase	0:0	Morsko dobro
216	1			1	Livada 5. klase	0:0	Morsko dobro
216	1			2	Livada 4. klase	23/11/2017 9:16	Zahtjeva žalbe RJEŠENJE 954-423/17-SL OD 13.11.2017.G. - ŽALBA ŠKRELJA JOZEF AIZ ULCINJA KOJEG ZASTUPA ADV. HAMID GANIOLA IZ PODGORICE, IZJAVLJENA NA RJEŠENJE UPRAVE ZA NEKRETNINE - PODRUČNA JEDINICA ULCINJ BR.954-423/2017-SL. OD 25.10.2017. G.
216	1			2	Livada 5. klase	23/11/2017 9:16	Zahtjeva žalbe RJEŠENJE 954-423/17-SL OD 13.11.2017.G. - ŽALBA ŠKRELJA JOZEF AIZ ULCINJA KOJEG ZASTUPA ADV. HAMID GANIOLA IZ PODGORICE, IZJAVLJENA NA RJEŠENJE UPRAVE ZA NEKRETNINE - PODRUČNA JEDINICA ULCINJ BR.954-423/2017-SL. OD 25.10.2017. G.
216	1			3	Livada 4. klase	23/11/2017 9:53	Zahtjeva žalbe RJEŠENJE 954-423/2017-SL OD 13.11.2017.G. - ŽALBA HETA ASSET RESOLUTION DOO PODGORICA KOJE ZASTUPA ADV. DRAGOLJUB DJUKANOVIĆ IZ PODGORICE, IZJAVLJENE NA RJEŠENJE OVOG ORGANA BR.954-423/17-SL OD 11.10.2017.G. A ZAPRIMLJENE KOD OVOG ORGANA DANA 24.10.2017.G DO OKONČANJA UPRAVNOG POSTUPKA.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
216	1			3	Livada 5. klase	23/11/2017 9:53	Zabilješka žalbe RJEŠENJE 954-423/2017-SL OD 13.11.2017.G. - ŽALBA HETA ASSET RESOLUTION DOO PODGORICA KOJE ZASTUPA ADV. DRAGOLJUB DIJKANOVIĆ IZ PODGORICE, IZJAVLJENE NA RJEŠENJE OVOG ORGANA BR 954-423/17-SL OD 11.10.2017.G. A ZAPRIMLJENE KOD OVOG ORGANA DANA 24.10.2017.G DO OKONČANJA UPRAVNOG POSTUPKA.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

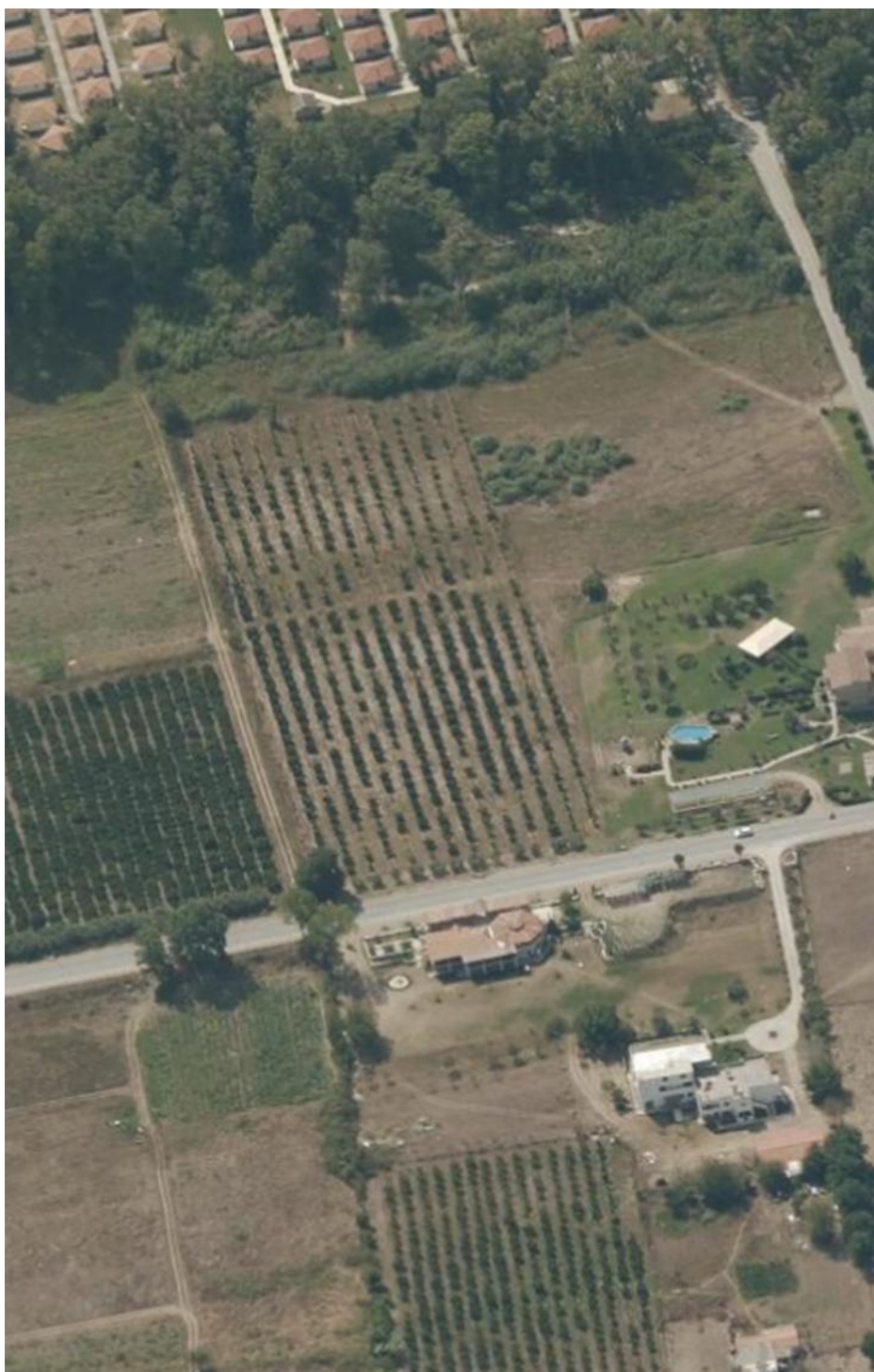
Načelnik:

Čaprići Dževdet





Slika 1: Trenutni izgled lokacije



Slika 2: Trenutni izgled lokacije

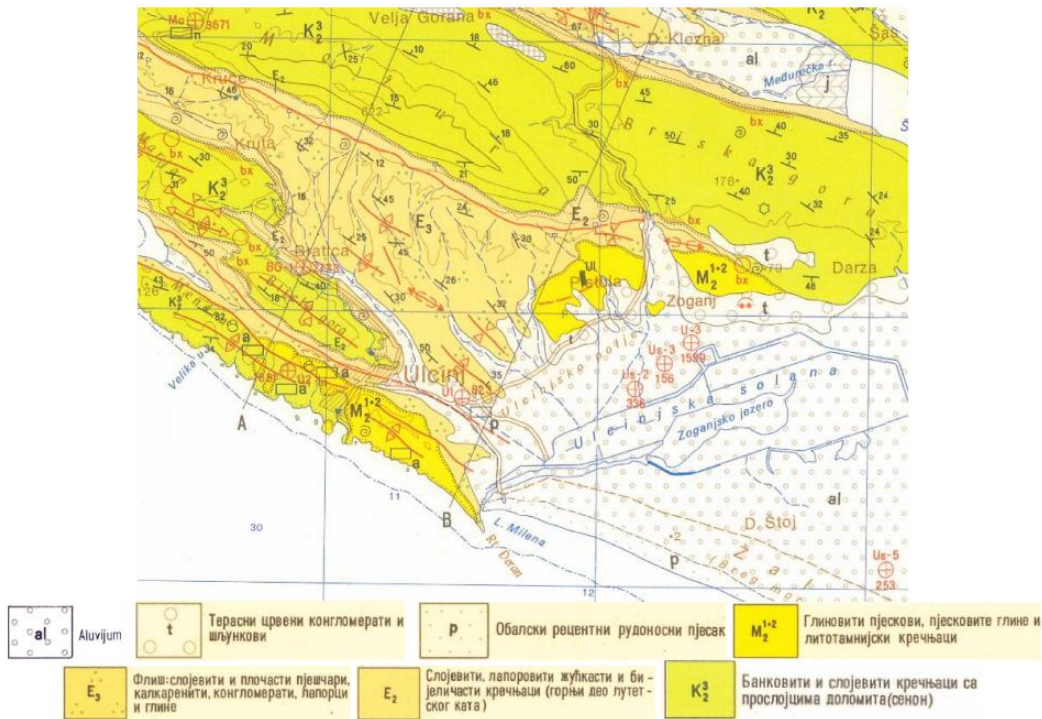
- 2.2. Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa (uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet) tog područja i njegovog podzemnog dijela

Geomorfološke karakteristike

Širi pojas oko lokacije svrstava se u prostor, koji ima izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvarnog ambijenta, kao što su osunčanost, široke vizure, kontakt sa morem sa jedne strane i zaleđe brda sa druge strane, kao i dobra saobraćajna povezanost. Dominantni morfološki oblici u okolini lokacije su svakako ravan teren, zatim sa južne strane morska obala sa plažama, a sa sjeverne padine okolnih brda, koje su izgrađene od karbonatnih stijena, a blaže nagnute padine od flišnih sedimenata. Ovakva konfiguracija terena utiče na miješanje kontinentalnih i maritivnih uticaja, a vremenaski prilike na pojedinim terenima zavise od nadmorske visine. Savremeni reljef je nastao kombinovanim djelovanjem aluvijalnog, proluvijalnog, deluvijalnog i marinskog procesa. Intenzivno je izraženo površinsko spiranje i jaružanje sa okolnih padina i deponovanje materijala prema morskoj obali. Naizmjenično djelovanje padinskih procesa i dejstvo stalnih i povremenih površinskih voda dovelo je do taloženja materijala heterogenog po sastavu sa čestim promjenama u vertikalnom i bočnom pravcu.

Geološke karakteristike

Litostratigrafski sastav šireg prostora ispitivane lokacije obuhvataju tvorevine od donjeg trijasa do kvartara. Osnovnu stijensku masu šireg istražnog područja čine kredni pjeskoviti krečnjaci, neogeni karbonati i rožnaci, laporoviti krečnjaci, glinci, laporci i krečnjački peščari, iznad kojeg su se formirali deluvijalnoeluvijalni materijali različite debljine koji su nastali raspadanjem osnovne stijenske mase i površinskim transportom sa viših kota terena.



Karta 3: Geološka karta šireg prostora lokacije (Segment Osnovne geološke karte Ulcinj, Savezni geološki zavod, Beograd, 1981.)

Izučavanjem geološke građe duž Crnogorskog primorja, a time i područja Ulcinj, utvrđene su i izdvojene tri velike geotektonske jedinice i to: Paraautohton, Budvansko – Barska zona i Zona Visokog krša. U prostoru Paraautohtonu zone paleogeni sedimenti zauzimaju najveći dio terena. Ulcinjsko-Barska zona predstavlja područje intenzivnog tektonskog suženja na koju je navučena velika geotektonska jedinica Visoki krš. Sklop Ulcinjsko – Barske zone je veoma složen s obzirom da je amplituda navlačenja veća od 1,5 km. Zbog znatnih pritisaka usled navlačenja zone Visokog krša sa sjeveroistoka flišni sedimenti su pretrpjeli mjestimično velike deformacije i došlo je do stvaranja lokalnih antiklinalnih i sinklinalnih struktura u kojima je prvobitan položaj slojeva znatno izmijenjen, jako je ubran i razlomljen. Usled toga i usled postojanja velikog broja longitudinalnih i transverzalnih ruptura obrazovala se mjestimično debela zona degradacije naročito u hipsometrijski nižim djelovima terena. Osnovna orijentacija geotektonskih struktura je JZ - SI. Područje Ulcinja sa širom okolinom se nalazi u okviru tektonske jedinice Paraautohton i Ulcinjsko-Barska zona.

Hidrogeološke karakteristike

Hidrogeološka svojstva terena su generalno u funkciji litološkog sastava i sklopa terena. Sa hidrogeološkog aspekta, prema hidrogeološkim svojstvima i funkcijama stijenskih masa, na širem području istraživane lokacije može se izdvojiti:

- kompleks nepropusnih, slabo propusnih i srednje propusnih stijena, intergranularne poroznosti predstavljen kvartarnim-aluvijalnim i marinskim sedimentima, što je uslovljeno promenljivim sadržajem prašinasto glinovite komponente i
- vodonepropusne stijene koje su predstavljene kompaktnim flišnim sedimentima (koje karakteriše mikroporoznost), zastupljene u podini kvartarnih sedimenata. To je praktično vodonepropusna sredina i predstavlja podinsku hidrogeološku barijeru, izuzev u površinskom degradiranom dijelu gdje su ispucali i gdje su lokalne pojave moguće duž pukotina.

Seizmološke karakteristike

Predmetna lokacija pripada **9. stepenu MCS skale**, što je jasno definisano seizmičkom regionalizacijom Crne Gore (B. Glavatović i dr., Titograd, 1982). Shodno tome, **izgradnja i eksploatacija objekta moraju biti izvedeni u skladu sa važećim propisima i principima antiseizmičkog projektovanja i građenja**, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i relevantnim tehničkim standardima.

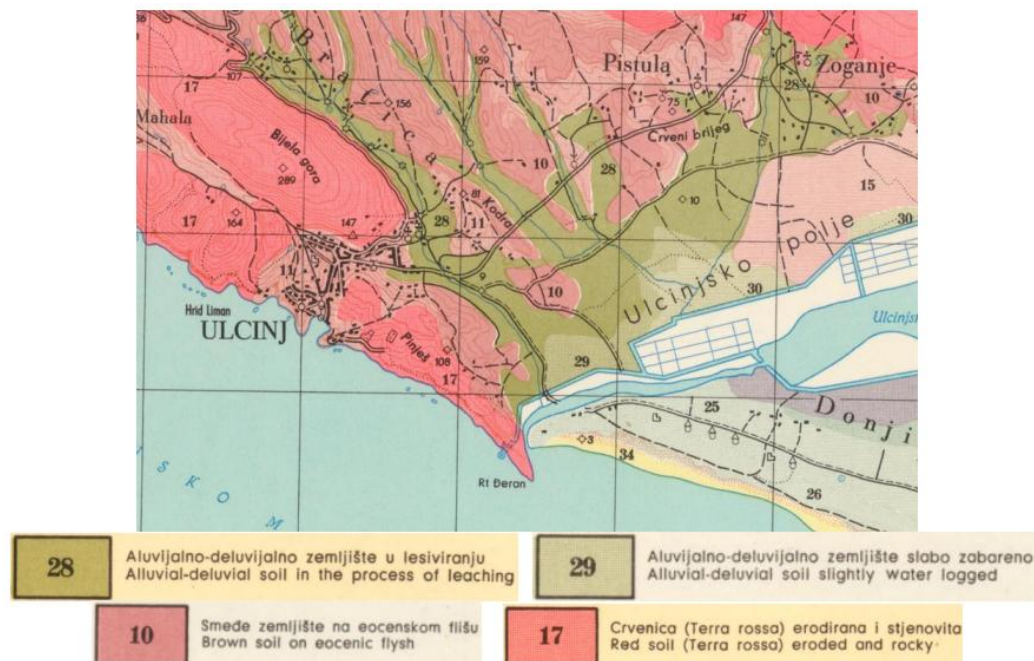
Takođe, u okviru pripreme projektne dokumentacije predviđena je primjena zahtjeva **EUROCODE 8** (Evropski standard za projektovanje objekata u seizmičkim područjima), kao i drugih važećih propisa i normi koji se odnose na seizmičku otpornost objekata. Predmetno područje, kao i cijelo područje opštine Ulcinj, nalazi se u zoni visokog seizmičkog rizika, te će se svi radovi izvoditi uz primjenu odgovarajućih tehničkih rješenja i zaštitnih mjera.

Pedološke karakteristike i bonitet tla

Kvalitet zemljišta u prvom redu zavise od geološke podloge, odnosno od vrste stijena na kojima su nastala. Kao glavne podloge za upoznavanje sa pedološkim karakteristikama posmatranog terena korišćena je *Pedološka karta Ulcinj-Lješ 1:50.000, Zavod za unapređenje poljoprivrede, Titograd, 1966. i Monografija: Fuštić B, Đuretić G.: „Zemljišta Crne Gore”, Univerzitet Crne Gore, Biotehnički institut, Podgorica, 2000., s. 1-490.*

Pedološki pokrivač ulcinjskog područja se odlikuje značajnom zastupljenošću potencijalno plodnih zemljišta u odnosu na ostala područja Crne Gore i posebno u odnosu na crnogorski Primorski region. Naročito su značajni zemljišni kapaciteti u ravnicama, jer Ulcinj, čija teritorija

čini 1,8 % teritorije Crne Gore ima oko 8.500 ha dubokih fluvijalnih zemljišta u ravnica (bez Solane i vodenih površina), a to je oko 14% svih ravnica Crne Gore i preko 60 % ravnica u primorskom rejonu. Na lokaciji i njenom užem okruženju prisutno je aluvijalno-deluvijalno zemljište, a u njenom širem okruženju prisutna su smeđa antropogena zemljišta na eoceanskom flišu i crvenica erodirana i stjenovita.



Karta 4: Pedološka karta Ulcinj-Lješ 1:50.000, Zavod za unapređenje poljoprivrede, Titograd, 1966.

Aluvijalno - deluvijalna zemljišta nastaje kao rezultat uzajamnog djelovanja fluvijalnih procesa i deluvijalnog spiranja na padinama. Ti procesi su po obodu podnožja padina ili u jarugama, a uslijed smjenjivanja akumulacije aluvijalnih nanosa za vrijeme povodnja i deluvijuma u toku obilnih atmosferskih oborina. Odlikuje se slabo izraženom sortiranošću i zaobljenišću odlomaka i čestim smjenjivanjem frakcija prema granulometrijskom sastavu u vidu proslojaka. U vertikalnom profilu dolazi do smjenjivanja aluvijalne akumulacije (šljunkovi) sa deluvijalnom (su gline, supijeskovi i sitan šljunak). Površinski sloj je uglavnom karbonatna glinuša sa ostacima skeleta, ispod kojeg se nalaze naslage krupnog šljunka i peska ili samo peskuše sa promenljivim sadržajem gline. Debljina ovih slojeva veoma varira, što je naročito karakteristično za sloj muljevite glinuše u debljini od 20- 70 cm dubine i više.

Smeđa zemljišta su razvijena na karbonatnim supstratima bogatim bazama – krečnjačkim i dolomitnim stijenama u zaleđu morske obale. Prisustvo kalcijum karbonata u podlozi utiče na fizička i hemijska svojstva zemljišta. Mineralni dio ovog zemljišta nastaje iz nerastvorenog ostatka

krečnjaka koji zaostaje nakon rastvaranja kalcita. Eutrično smeđe zemljišta je, i ako stvoreno na krečnjaku, beskarbonatno, jer je kalcit ispran, što je njegova glavna karakteristika. Zemljište je male dubine profila, dobre vodopropustljivosti, kao i velikog prisustva skeleta.

Crvenice su zemljišta koja se obrazuju na čvrstim krečnjacima i dolomitima mezozojske starosti na zaravnjenim terenima i vrtačama. Nastajanje ovog zemljišta vezano je za mediteransku klimu, sa suvim i žarkim ljetima i vlažnim i blagim zimama. Crvenice se obrazuju na nerastvorenom ostatku pošto se kalcijum rastvara iz krečnjaka, a zatim se ispira u obliku hidrokarbonata. Ova vrsta zemlje je siromašna u humusu i podložna je eroziji. Sadržaj humusa varira od 1-4 % pod prirodnom vegetacijom. Po mehaničkom sastavu crvenica pripada glinuši sa stabilnom poliedričnom strukturom. Dobro su propustljive za vodu i vazduh. Zemljište je beskarbonatno, a reakcija sredine slabo kisjela do neutralna (pH 6-7).

Hidrološke karakteristike

Na teritoriji Opštine Ulcinj nalaze se sljedeće rijeke i jezera:

Rijeka Bojana je međunarodna rijeka i djelimično je plovna,. Duga je 43 km, a teče od Skadarskog jezera, 18 km kroz albansku teritoriju, a preostalih 25 km predstavljaju granicu između Crne Gore i Albanije. Na izlasku na more, Rijeka Bojana formira malu deltu sa dvije grane: lijevu (južnu) obilježavajući granicu sa Albanijom i desnu (sjevernu), između kojih se nalazi ostrvo Ada Bojana površine 6 km².

Rastiška rijeka je najuzvodniji tok koji se uliva u Bojanu na teritoriji Crne Gore. Nastaje odviše manjih povremenih tokova, koji se formiraju od izvora na krajnjim jugoistočnim padinama Rumije.. Dužina toka je oko 7 km.

Miđanska (Vladimirska) rijeka nastaje od većeg broja izvora na jugoistočnim padinama Rumije, i to na kontaktu karstnog akfifera i vodonepropustnih flišnih sedimenata. Od mjesta Vladimir teče koncentrisano prema jugoistoku do mjesta Lisna Bori, gdje se uliva u rijeku Bojanu. Dužina toka je oko 15,5 km, a površina sliva oko 31 km².

Međuriječka rijeka nastaje od većeg broja izvora na području Međureča (južne padine Rumije). Od Međureča do M. Kalimana, na dužini od oko 2 km, teče prema jugu, sve do ušća u Šasko jezero. Dužina toka je oko 19,5 km.

Šasko jezero se nalazi na sjeveru Opštine Ulcinj, na Anamalskom području. Locirano je između krečnjačkih uzvišenja Šaskog brda i Briske Gore. Površina i zapremina jezera se mijenja tokom godine u zavisnosti od hidroloških uslova. Najveća dubina jezera je oko 8 m, a prosječna oko 5-6 m. Pri srednjim vodama površina jezera iznosi oko 3 km².

Zoganjско jezero predstavlja relikv hidroloških istorijskih uslova. Mnoge su teorije o nastanku ove naplavine, ali je sigurno da je tokom velikih poplava u slivu Bojane i Drima, novembra 1886. godine, dobilo formu hidrografskog prirodnog objekta sa svojom otokom u Jadransko more – Port Milenom.

Kanal Port Milena

Pored lokacije sa jugoistočne nalazi se kanal Port Milena, koji je iskopan 1885 godine prema projektu inženjera sa Crnogorskom dvora, Rusa Vladimira Ivanoviča-Varmana. Svrha prokopavanja ovog kanala bilo je izlivanje vode Zoganjskog jezera u more. Port Milena, odnosno luka Milena, je decenijama bila sigurno utočište za brodove i najveće mrijestilište ribe na Mediteranu. Bila je poznata širom Evrope po svojim kalimerama, jedinstvenim kućicama sa mrežama za izlov ribe. Međutim, kanal je danas u velikoj mjeri zagađen otpadnim vodama i pretrpan otpadom.

More

U akvatorijumu koji gravitira obalama Opštine Ulcinj (na osnovu istraživanja Instituta za biologiju mora Kotor), jasno su razvijeni žal i šelf, odnosno litoralni prsten (do 200 m dubine) i početni dio batijalnog sistema. U fizičkoj strukturi morskog dna razlikuju se tri glavna i dobro razvijena tipa - hridinasto, pjeskovito i muljevito dno. Morska voda je raznovrsnog hemijskog sastava i sadrži natrijum, magnezijum, kalcijum, kalijum, stroncijum i druge elemente u manjim količinama. Salinitet morske vode varira. Na području pod uticajem Bojane registrovane vrijednosti su od 29,70 ‰ i niže. Istovremeno, ove vrijednosti na otvorenom moru penju se i do 39 ‰, u vrijeme jačih dotoka mediteranske vode. Boja mora duž obale Crnogorskog primorja je plava, plavo-zelena ili zeleno-plava, u zavisnosti od oblačnosti, prirode dna i vegetacije uz obalu. Ona je u preko 90 % slučajeva nepromijenjena, a mijenja se samo na dijelu obale koji je u području uticaja Bojane. Na samom ušću Bojane boja vode se kreće od žuto-zelene do prljavo žute i tamno žute. Izrazito modra do tamno plava boja karakteriše vode na pučini južnog Jadrana. Providnost vode na najvećem dijelu priobalja Crnogorskog primorja seže do dna, izuzev na dijelu izloženom uticaju Bojane. Smanjena a često i mala providnost vode na ušću Bojane prostire se sve do Male ulcinjske plaže. Prema pučini providnost se povećava, da bi u središnjem dijelu akvatorijuma dostigla najveće vrijednosti - do 60 m. Srednja godišnja temperatura mora za Ulcinj iznosi 17,1°C, a srednja mjesečna 17,6°C. Srednje mjesečne vrijednosti sa temperaturom višom od 20,1°C javljaju se u periodu jun-oktobar (max. 25,8°C u avgustu). Srednje dnevne temperature mora pokazuju veoma stabilne vrijednosti. Na čitavom Primorju 20 % dana godišnje ima temperaturu ispod 16,5°C, 50 % dana ispod 17,9°C, 90 % dana ispod 20,1°C, dok u svega 10 % dana temperatura prelazi 20,1°C (40 % dana imaju temperaturu između 17,9°C i 20,1°C). Sezona kupanja počinje

kada je temperatura morske vode viša od 20°C, a to je u prosjeku od 28. maja do 14. oktobra, odnosno 140 dana godišnje. Smjer kretanja talasa na Crnogorskom primorju definisan je na osnovu registrovane učestanosti na pojedinim stanicama, uz izdvajanje pojava kada je more bez talasa (tiho). Iz raspoloživih podataka, more bez talasa nije registrovano na stanici Ulcinj. Izraženu učestanost kretanja talasa na stanici Ulcinj ima istočni (41,5 %), južni (28,8 %), te jugozapadni i zapadni smjer (12,7 %, odnosno 12,5 %). Talasi su učestaliji u zimskom periodu i to: iz sjevernog pravca (januar, februar, mart) odnosno južnog pravca (novembar). Najučestaliji su talasi visine 0,5 do 1,5 (59-71%), dok je niže učešće velikih talasa preko 1,5 m (6-8%) i to uglavnom poslije dugotrajnih vjetrova i iz južnog pravca, a talasi preko 4,5 m su najrjeđi (0,1%). Stanje površine mora opisano je koristeći međunarodnu gradaciju od 0 do 9. Gradacija mirno glatko more (0) se u Ulcinju praktično ne javlja; mirni talasici (2) javljaju se u 66,9 % slučajeva, a malo talasasto (3) u 16,0 %. Učestanost ostalih stanja površine mora (4-7) je znatno manje izražena, dok su ekstremne situacije, kada je more vrlo jako uzburkano (8) i izvanredno jako uzburkano (9) veoma rijedak slučaj.

Klimatske karakteristike

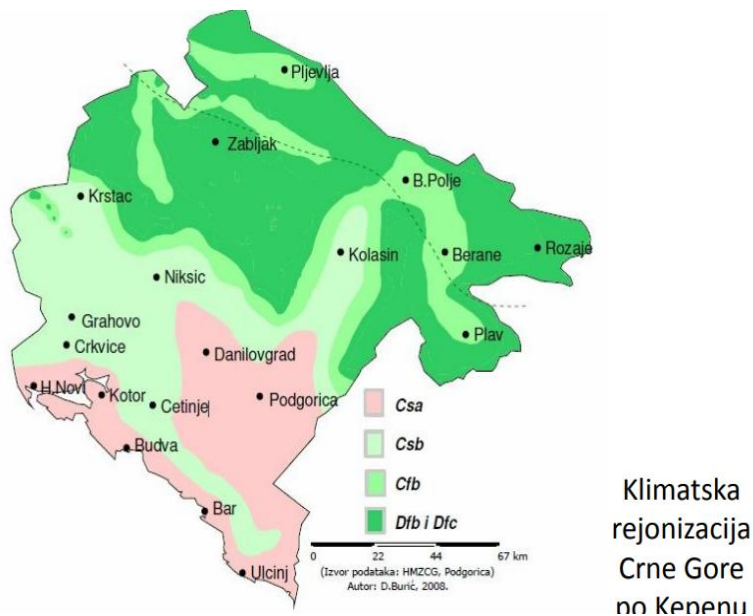
Klima područja Opštine Ulcinj definisana je geografskim položajem, konfiguracijom terena, nadmorskom visinom i uticajem Jadranskog mora. Ulcinj ima veoma povoljnu mediteransku klimu, sa žarkim i suvim ljetima, i blagim i toplim zimama. Ovo je grad koji sigurno spada u gradove sa najviše sunčanih dana na čitavom jadranskom primorju. Ulcinj osjeća i kontinentalni klimatski uticaj, uglavnom na sjevernim ekspozicijama. U odnosu na druge gradove u Crnoj Gori, Ulcinj je grad u kome su razlike između prosječnih mjesečnih temperatura najmanje izražene. Najtopliji mjesec je juli sa srednjom temperaturom od 24,3°C, a najhladniji januar sa 6,9°C. Srednja godišnja temperatura vazduha iznosi 15,5°C. Proljeća i jeseni su uglavnom topla, sa nešto više padavina, i umjerenim temperaturama vazduha i mora. Ulcinjsko područje prima godišnje prosječno do 1274 mm padavina, odnosno srednja godišnja količina padavina je 134 mm/m². Najveća količina padavina je u novembru sa 173 mm, a najmanja u julu sa 29,8 mm. Srednja godišnja vlažnost iznosi 67 %, najmanje je u julu i avgustu oko 63 %, dok je u maju i novembru 71 - 72% . Područje Ulcinja spada u područja male oblačnosti. Posebno je mala u julu sa 1,9 i avgustu sa 2,2 pokrivenošću neba. Najveća pokrivenost je u novembru i decembru i iznosi 5,7. Relativna vlažnost se poklapa sa oblačnošću područja i u granicama je od 60-70%. Godisnji prosjek osunčanosti je 214,2 sati, što je najviše od svih gradova u Crnoj Gori. Srednja vrijednost godišnjeg nivoa osunčanosti iznosi 2571 čas. Najveća osunčanost je u julu, sr. 349,4 čas., a najmanja u decembru sa 114,7 čas. trajanja sunca Raspored vazdušnih strujanja, pored opšte cirkulacije, modifikovan je lokalnim uslovima. Vazдушna strujanja su dominantna iz sjeveroistoka, istok-

sjeveroistoka i istoka. Ovim vjetrovima pripada 44,7% ukupnog vremena sa vjetrom sa prosječnom brzinom od 2,0 m/s 2,4 m/s. Od ukupnog vremena sa vjetrom, istočnim vjetrovima pripada 16,3 %, prosječne brzine 2,4 m/s, južnim 3,7 % sa 2,5 m/s, jugozapadnim 3,6% sa 2,5 m/s, zapadnim 8 % sa 2,5 m/s, sjverozapadnim 3,5% sa 2,2 m/s i sjevernim 6,9 % sa 1,5 m/s. U Ulcinju je samo 14,23 dana bez vjetra, odnosno 3,9 %.

Prema Kepenovoj klimatskoj klasifikaciji, područje opštine Ulcinjr pripada Csa klimatskom tipu:

Klima Csa, sredozemna klima sa suhim vrućim ljetom (klima masline) koja preovladava u u Sredozemnog mora, dijelovima Bliskog i Srednjeg istoka, Kaliforniji, J i JZ Australije.

Odlikuje se vrućim i suhim ljetima (pod utjecajem subtropskih anticiklona) i blagim zimama s povremenim hladnim valovima.



Karta 5: Klimatska rejonizacija Crne Gore po Kepenu (Agrometeorologija Klima Crne Gore po Kepenu Klimadijagrami po Valteru Dr Milić Čurović)

Flora i fauna

Flora i fauna Ulcinja je veoma karakteristična. Osim raznovrsnog i bujnog biljnog pokrivača, geografski položaj i sastav tla, omogućili su da u Ulcinju rastu i razvijaju se različite biljne i životinjske kulture, posebno subtropske.

Flora

Lokaciju na kojoj je planirana izgradnja je čini travnata površina. Na predmetnoj lokaciji tokom terenskog obilaska nisu registrovane endemične, rijetke, ugrožene ili zaštićene vrste biljaka

shodno Rješenju o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Sl. list RCG”, br. 76/06). U samoj okolini zabilježeno je prisustvo gustog šiblja (makije) i drveća - masline, rogač.

Na predmetnoj lokaciji prisutne su trave, puzavice, kao i ukrasne biljne vrste. Najčešće zastupljene puzavice su bršljan (*Hedera helix*), koji se koristi za pokrivanje zidova, zatim razne vrste klematisa (*Clematis* spp.), poznate po dekorativnim i šarenim cvjetovima, visterija – glicinija (*Wisteria sinensis*), karakteristična po mirisnim ljubičastim cvjetovima, kao i djevojačka lozica (*Parthenocissus* spp.) i orlovi nokti (*Lonicera* spp.). Od ukrasnih biljaka na lokaciji uspijevaju mediteranske i suptropske vrste, kao što su pitospora (*Pittosporum tobira*), sirijski hibiskus (*Hibiscus syriacus*), karan-drvo (*Melia azedarach*) i ljiljanasta magnolija (*Magnolia liliiflora*), kao i druge dekorativne vrste koje dobro podnose toplu klimu i doprinose estetskom uređenju urbanih i baštenskih prostora.

Literaturnim istraživanjima može se zaključiti, da se područje Opštine Ulcinj odlikuje se bogatim florističkim i vegetacijskim diverzitetom. Ovo se može objasniti raznovrsnim ekološkim faktorima, što se ogleda u različitom geološkom supstratu (krečnjak i fliš), različitim tipovima zemljišta, raznorodnom reljefu, te blagoj mediteranskoj klimi, uz intezivan maritiman uticaj na jednom dijelu područja. Flora i staništa u oblasti Delte Bojane i Ulcinja istražena su u pojedinim djelovima. Podatke o flori Ulcinja daje Baldacci (1910). Bubanja & Stevanović (2013) daju podatke o biljnim vrstama na teritoriji Ulcinja. Bubanja & sar (2016) daju podatke o biljnim vrstama u oblasti Ulcinja, podatke o invazivnim biljnim vrstama u Ulcinju daju Stešević & Caković (2013). Petrović & Vuksanović (2003) daju podatke o flori i staništima u oblasti Ulcinja. Bubanja & sar. (2019) publikuju podatke o flori Ade Bojane.

Okolina rijeke Bojane predstavlja jedno od najinteresantnijih područja sa aspekta biodiverziteta (prisutne mezofilne i higrofilne livade, kao i poljoprivredna zemljišta). Navedeni tipovi vegetacije imaju „pregrade“ od pojedinačnog drveća i žbunja, među kojima dominiraju vrste: *Quercus frainetto*, *Quercus cerris*, *Quercus robur* subsp. *scutariensis*, *Ulmus* sp., *Fraxinus angustifolia*, *Carpinus orientalis*, *Pistacia terebinthus*, *Paliurus spina-christi* i dr.

U zoni Fraskanjela neke od ovih livada plave tokom zimske sezone, te predstavljaju značajno područje za ptice selice. U pomenutom području javljaju se mozaično i vodene površine sa vegetacijom hidrofita: čiste sastojine trske (*Phragmites australis*), miješane sastojine trske i rogoza (*Phragmites australis* i *Typha* sp.), kao i čiste sastojine rogoza (*Typha* sp.). Lokalno se javljaju gotovo čiste sastojine tamariksa (*Tamarix* sp.).

Uz Bojanu su mjestimično prisutne i male sastojine (fragmenti) vlažnih šuma čiji su graditelji: topola (*Populus alba*), vrba (*Salix alba*), jova (*Alnus glutinosa*), skadarski hrast (*Quercus robur* subsp. *scutariensis*), kao i sastojine site (*Juncus* sp.).

Potpuno drugačiji tip vegetacije razvijen je na području Briske gore. Na njoj je prisutna termofilna vegetacija makije (dominantna), listopadne šikare i garige. U makiji dominiraju: hrast crnika (*Quercus ilex*), zelenika (*Phillyrea media*), mirta (*Myrtus communis*), smrdljika (*Pistacia terebinthus*), broć (*Rubia peregrina*) i druge vrste.

Listopadne zajednice predstavljene su termofilnom varijantom asocijacije *Rusco-Carpinetum orientalis*. Dominantne vrste su: *Carpinus orientalis*, *Paliurus spina-christi*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Ruscus aculeatus*, *Myrtus communis* i dr.

Ovi tipovi vegetacije su degradacioni stadijumi nekadašnjih mediteranskih šuma. Iako predstavljaju degradacione stadijume vegetacije, veoma su važni sa aspekta biodiverziteta (kako flore tako i faune) kao i zaštite ovog područja od erozije.

Takođe, jedan od degradacionih stadijuma nekadašnje vegetacije je asocijacija *Rhamno intermediae* – *Paliuretum*. Pruža se u klimazonalnom pojasu bjelograbića, u zoni od oko 100 do oko 500 mnv, ali se fragmenti mogu naći i na manjim nadmorskim visinama u zoni vječnozelenog vegetacijskog pojasa *Quercion ilicis* (u sastojinama pomenute zajednice nije zabilježeno čak ni pojedinačno drveće). Najbolje je razvijen sprat žbunja čija se pokrovnost na pojedinim lokalitetima kreće i do 90 %. U ovom spratu je dominantna žukva (*Spartium junceum*), a pored nje se javljaju: *Pistacia terebinthus*, *Paliurus spina-christi*, *Juniperus oxycedrus* i *Clematis flammula*

U sastojinama gdje je pokrovnost sprata žbunja veoma velika sprat zeljastih biljaka je slabo razvijen, dok u sastojinama gdje ne postoji velika pokrovnost sprata žbunja vlada veliko florističko bogatstvo u zeljastom spratu. Najčešći predstavnici sprata zeljastih biljaka su: *Micromeria juliana*, *Teucrium capitatum*, *Petrorhagia saxifraga*, *Trifolium campestre*, *Geranium columbinum*, *Salvia officinalis* i dr. Ova zajednica je adaptirana na uslove veoma degradiranog zemljišta i fragmentacije usljed urbanizacije. Na ovaj tip vegetacije nadovezuju se hrastove šume sladuna (*Quercus frainetto*) i cera (*Quercus cerris*) (male, ali veoma značajne). Ove šume su veoma interesantne zato što u ovoj zoni imaju ekstrapojasni karakter i razvijaju se u zoni bjelograbića i makedonskog hrasta. Razvijaju se pod direktnim maritimnim uticajem, što je jedinstven slučaj ne samo u Crnoj Gori već i u širem regionu. U skladu sa tim imaju specifičan floristički sastav i strukturu. Dominantne vrste u spratu drveća su sladun i cer, a pored njih se javljaju i bjelograbić (*Carpinus orientalis*), *Pistacia terebrinthus*, jasen (*Fraxinus ornus*). Važni konstituenti sprata žbunja su: podmladak sprata drveća, drijen (*Cornus sanguinea*), zelenika (*Phillyrea media*), glog (*Crataegus monogyna*), kostrika (*Ruscus aculeatus*) i dr. Ove šume su nekad na Možuri, Klezni, Kolozni, Zoganju zauzimale veće površine, o čemu svjedoče pojedinačna stabla „razbacana“ po livadama i dvorištima. Nekad su krčene da bi se dobijale obradive površine, često su uništavane požarom, a u posljednje vrijeme površine pod ovim šumama su redukovane usljed urbanizacije. Kao važan podatak treba navesti da ova zajednica predstavlja međunarodno značajno stanište (NATURA 2000), jer se nalazi na Habitat Direktivi (91M0 Panonsko-Balkanske šume cera i kitnjaka). Mediteranske četinarske šume, žbunje (makija) i vegetacija stijena preovladava u kraškim brdima i planinama ovoga područja, pogotovo na Pinješ i Mendri blizu obale, djelovima Briske gore i Šaskog brda. Pristupačniji djelovi ovoga područja su degradirani ispašom, dok su ostali relativno očuvani. U široj okolini i okolo Solane dominantan je zeljasti tip vegetacije u vidu livada i obrađivanog zemljišta između kojih se javljaju fragmenti već pomenutih šuma i šikara. U široj okolini predmetnog područja, nalazi se Velika plaža, najveća pješćana plaža na crnogorskom

primorju. U dužini od oko 12-13 kilometara, ona čini „jedinствeno stanište” sa posebnim ekološkim uslovima koji podržavaju veliku biološku raznovrsnost Crne Gore. Velika ulcinjska plaža je jedna od poslednjih oaza psamohalofitne vegetacije, ne samo u Crnoj Gori, već u cijelom istočnom dijelu Jadranske obale. To je jedna od posljednjih zona u Mediteranu sa očuvanom vegetacijom psamofita i ostalih tipova mediteranskih habitata koji se javljaju u zaleđu. Od nedavno sprovedena floristička i vegetacijska istraživanja područja Velike plaže i njenog zaleđa odnosno Velike plaže i ostrva Ada Bojana ukazala su na prisustvo 962 taksona (vrste i podvrste) grupisanih u 125 familija i 516 rodova. Familija sa najvećim brojem taksona je *Poaceae*, a za njom po brojnosti vrsta su familije *Asteraceae*, *Fabaceae*, *Brassicaceae* i drugi. Rodovi sa najvećim brojem taksona su *Euphorbia*, *Trifolium*, *Carex*, *Veronica*, *Medicago*, *Juncus*, *Bromus*.

Na području Velike plaže i ostrva Ada Bojana evidentirano je 37 biljaka koje su zaštićene nacionalnim zakonodavstvom, među kojima na pješčanim dinama rastu vrste poput: pješčanog ljljana (*Pancratium maritimum*), morguše (*Cakile maritima*), primorskog kotrljana (*Eryngium maritimum*), *Echinophora spinosa*, *Euphorbia paralias*, *Calystegia soldanella*, *Polygonum maritimum*, *Salsola kali*, *Salsola soda*. Značajno su vrijedna šumska staništa prisutna u zaleđu ulcinjskih plaža u kojima raste endemična vrsta hrasta *Quercus robur* ssp. *scutariensis*. Najbolje očuvane sastojine ovih šuma nalaze se u istočnom dijelu plaže. Na prostoru Velike plaže i ostrva Ada Bojana evidentirano je 16 endemičnih biljaka od čega su 11 balkanski endemi, a 5 su subendemi (njihov areal prelazi granice Balkanskog poluostrva). (Bubanja, N. (2016)). Prema Priručniku za identifikaciju tipova staništa Crne Gore od značaja za Evropsku uniju sa obrađenim glavnim indikatorskim vrstama (Milanović i sar., 2021), na prostoru Velike ulcinjske plaže (kopneni dio) prisutni su sljedeći tipovi NATURA 2000 staništa:

1210 Jednogodišnja vegetacija pokretnih morskih obala

1410 Mediteranske slane livade (*Juncetalia maritimi*)

2110 Začeci pokretnih obalnih dina

2120 Pokretne obalne dine sa *Ammophila arenaria* (bijeke dine)

2190 Vlažne depresije između dina

2220 Dine sa *Euphorbia terracina*

2230 Jednogodišnji dinski niski travnjaci reda *Malcolmietalia*

2240 Dinski travnjaci sa jednogodišnjim vrstama reda *Brachypodietalia*

*2270 Borove šume na obalnim dinama

3140 Tvrde oligo-mezotrofne vode sa dnom obraslim harama (*Chara* sp.)

*3170 Mediteranske povremene lokve (zaleđe Velike ulcinjske plaže, izvan dinskih depresija)

6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (*Molinio-Holoschoenion*) (zaleđe Velike ulcinjske plaže)

6540 Submediteranski travnjaci sveže *Molinio-Hordeion secalini* (zaleđe Velike ulcinjske plaže), kao i na ušću rijeke Bojane u more

92D0 Južne obalne galerije i šibljac (*Nerio-Tamaricetea*)

1130 Estuari

Fauna

Predmetna lokacija nalazi se uz saobraćajnicu, u zoni sa izraženom frekvencijom ljudi i vozila, naročito tokom ljetnje turističke sezone. Usljed dugotrajnog antropogenog pritiska i urbanog karaktera prostora, prisustvo životinjskih vrsta na lokaciji uglavnom je ograničeno na povremeni ili privremeni boravak, dok su stalna i osjetljiva prirodna staništa odsutna.

Na predmetnom području mogu se očekivati prvenstveno urbane i sinantropne vrste sitnih sisara, kao što su glodari (miš, pacov) i jež, koje su prilagođene životu u neposrednoj blizini ljudi. Od ptica su prisutne vrste karakteristične za urbana i poluurbana staništa, uključujući galeba (*Larus michahellis*), lastu (*Hirundo rustica*), kosa (*Turdus merula*), vrapca (*Passer domesticus*), vranu (*Corvus cornix*), kao i druge široko rasprostranjene vrste.

U širem okruženju, a naročito u periodima povećane vlažnosti, mogu se povremeno pojaviti i pojedine vrste vodozemaca (*Amphibia*), kao što su obična krastača (*Bufo bufo*), gatalinka (*Hyla arborea*) i zelena žaba (*Pelophylax ridibundus*). Od gmizavaca (*Reptilia*), usljed povoljnih klimatskih uslova šireg područja Ulcinja, moguće je sporadično prisustvo vrsta poput zidnog guštera (*Podarcis muralis*), blavora (*Pseudopus apodus*), bjelouške (*Natrix natrix*) i ribarice (*Natrix tessellata*), dok je prisustvo drugih vrsta, uključujući i zaštićene, malo vjerovatno i ograničeno na šire, manje urbanizovano područje.

Beskičmenjačka fauna (*Invertebrata*) na lokaciji očekivano je dominantno zastupljena kroz različite grupe insekata, naročito iz redova tvrdokrilaca (*Coleoptera*), pravih stenica (*Heteroptera*), dvokrilaca (*Diptera*) i leptira (*Lepidoptera*), koje su tipične za urbana i ruderalna staništa.

Prema literaturnim podacima (Dömpke, 2008.), istraživanja malih glodara su pokazala da je ušće Bojane sa svojim prirodnim pješčanim staništima jedinstveno "ostrvsko" stanište u Evropi (npr. miševi roda *Mus*). Ovdje žive slijepe krtice i slijepi miševi poput (*Miniopterus schreibersii*, *Myotis bechsteinii*, *Myotis blythii*, *Myotis capaccinii*, *Rhinolophus euryale*) (Čaković & Milošević, 2013). Istraživanjima sprovedenim kroz monitoring biodiverziteta Crne Gore 2011. godine dobijeni podaci čijim sumiranjem se dolazi do zaključka da na području Ade Bojane, Velike plaže i brda Možura živi 63 vrste sisara: 19 vrsta glodara (Rodentia), 1 predstavnik zečeva (Lagomorpha), 1 predstavnik ježeva (Erinaceomorpha), 7 predstavnika rovčica (Soricomorpha), 22 vrste slijepih miševa (Chiroptera), 10 vrsta zvijeri (Carnivora), 2 predstavnika preživara (Artiodactyla), 1 predstavnik kitova. Od navedenog broja vrsta 3 vrste (*Nannospalax leucodon*, *Lutra lutra* i *Tursiops truncatus*) kao i predstavnici Chiroptera (22 vrste) su zaštićene nacionalnom legislativom

i nalaze se na spisku Natura 2000 sa izuzetkom vrste *Nannospalax leucodon* (slijepo kuće) (Caković & Milošević, 2013.).

Na području Velike ulcinjske plaže i ostrva Ada Bojana prema literaturnim podacima (Polović, L. & Čađenović, N. (2014)), evidentirano je prisustvo 10 vrsta vodozemaca (*Lissotriton vulgaris*, *Bombina variegata*, *Bufo bufo*, *Bufo viridis*, *Hyla arborea*, *Pelophylax ridibundus*, *Pelophylax lessonae*, *Pelophylax shqipericus*, *Rana dalmatina*, *Rana temporaria*) i 20 vrsta gmizavaca (*Testudo hermanni*, *Emys orbicularis*, *Mauremys rivulata*, *Caretta caretta*, *Hemidactylus turcicus*, *Lacerta viridis*, *Lacerta trilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis melisellensis*, *Anguis fragilis*, *Pseudopus apodus*, *Natrix natrix*, *Natrix tessellata*, *Hierophis gemonensis*, *Dolichophis caspius*, *Zamenis longissimus*, *Elaphe quatuorlineata*, *Malpolon insignitus*, *Telescopus fallax*, *Vipera ammodytes*). *Mauremys rivulata* i *Telescopus fallax*. Područje Ulcinja sa Velikom plažom i Štojem, uključujući dolinu rijeke Bojane, Šasko jezero, ostrvo Ada Bojana i Ulcinjsku solanu, predstavlja međunarodno značajno područje za ptice (IBA). Velika plaža je naročito značajna tokom migracije: ona je "odskočna daska" za put preko Italije, Sicilije i Malte ka Africi i prihvatilište ptica poslije zimovanja.

Pored Solane, Ade i Paratuka, ona je jedno od ključnih primorskih mjesta na seobnom putu preko Jadrana. Plaža zadovoljava standarde za upis na Ramsar listu močvara od međunarodnog značaja jer se u njenom zaleđu, u močvari preko koje je izgrađen ilegalni put, gnijezdi gotovo 1% evropske populacije barske kokice (*Porzana pusilla*). Brijeg od mora je značajno gnijezdilište ševa, noćnih potrka, pčelarica i značajno hranilište za većinu vrsta u delti. Tu se u zadivljujućem broju registruje i planinska ševa (*Lullula arborea*) (Caković i Milošević, 2013.). Kompleksan ekosistem čine autentični habitati koji su danas malobrojni preostali centri biodiverziteta u Evropi. Dolina i delta Bojane sa plavnim šumama, obalskim močvarama i aluvijalnim i eolskim naslagama koje formiraju Veliku plažu i njeno zaleđe predstavljaju prirodno stanište za veliki broj ptica iz svih ekoloških grupa: vodene ptice, grabljivice, različite grupe pjevačica.

Nekoliko vrsta koje žive na ovom prostoru su predmet posebne zaštite na evropskom ili globalnom nivou. Veći broj konstatovanih vrsta se nalazi na spiskovima Ptičje direktive, kao i u Crnoj Gori ratifikovanih konvencija (Bonska konvencija o migratornim vrstama, AEW, CITES). U periodu od aprila 2003. godine do januara 2004. godine eksperti Euronatur organizacije su uspjeli da registruju 237 vrsta ptica na ušću Bojane (i na crnogorskoj, i na albanskoj strani). Ovo uključuje 114 vrsta ptica gnjezdarica (status: sigurno i moguće gniježđenje) i 16 vrsta koje se vjerovatno gnijezde na ovom području. Za vrijeme sezone gniježđenja, ulcinjsku obalu prelazi mnoštvo rijetkih vrsta ptica, kao što su velika čigra (*Sterna caspia*), morska čigra (*Sterna sandvicensis*) i debelokljuna čigra (*Gelochelidon nilotica*) (Dömpke, 2008). Otvorena staništa (dine i plaže) su karakteristična po prisustvu noćnog potrka (*Burhinus oediconemus*), koji se tamo razmnožava. Ovo je takođe značajno područje za odmor prugaste šljuke (*Numenius phaeopus*) i sklonište za gniježđenje obalnih ptica poput morskog blatarića (*Charadrius alexandrius*). Za neke posebne barske ptice, npr. tankokljunu šljuku (*Numenius tenuirostris*) ova vrsta staništa je takođe bitna (Dömpke, 2008). Prema podacima iz Studije zaštite za područje Ulcinjske solane na tom području

je registrovano je oko 250 vrsta ptica, što je više od polovine vrsta koje se redovno pojavljuju u EU, i oko 70% vrsta registrovanih na teritoriji Crne Gore. Od ovog broja, 60 vrsta su česte/brojne, 69 su rijetke, a 46 povremeno posjećuju ovu oblast. Posebnu vrijednost ima vodeća vrsta flamigo, plamenac (*Phoenicopterus roseus*), ali i kudravi pelikan (*Pelecanus crispus*). Tokom perioda funkcionisanja proizvodnje soli, u periodu 2003-2006, registrovano je 55 gnijezdećih vrsta, kao i 10 do 32 hiljade jedinki prilikom proljećenje i jesenje migracije.

Na području Solane, registrovano je 17 globalno ugroženih vrsta ptica: *Numenius tenuirostris*, *Anser erythropus*, *Aquila clanga*, *Aythya ferina*, *Numenius arquata*, *Limosa limosa*, *Streptopelia turtur*, *Vanellus vanellus*, *Calidris canutus*, *Aythya nyroca*, *Podiceps auritus*, *Pelecanus crispus*, *Circus macrourus*, *Falco vespertinus*, *Haematopus ostralegus*, *Calidris ferruginea* i *Limosa lapponica*. Takođe, značaj područja za ptice je i u alkalnoj sredini koja ne dozvoljava smrzavanje mulja i vode što omogućava nesmetanu ishranu, tokom hladnih zimskih dana, dok nasipi predstavljaju zaštitu od vjetra. Istraživanja ornitologa potvrdila su da mnoge vodene ptice napuštaju Skadarsko jezero i dolaze na Solanu da se odmaraju, hrane i štite od zime (npr. velika bijela čaplja). Ovo važi i za suva ljeta u delti, kada Solanu koriste čaplje i ibisi. Predmetna lokacija predstavlja degradiranu površinu sa koje je uklonjena vegetacija, samim tim ne spada u lokaciju na kojoj se može očekivati prisustvo bogate faune. S obzirom da je u ovom području velika frekvencija ljudi i automobila, tokom ljetnje sezone (ponekad i ranije), za očekivati je da se prisustvo životinjskih vrsta svodi na privremeni boravak za većinu vrsta, kao što su urbane vrste sitnih sisara (npr. glodari, jež, pacov, miš), ptica (kao što su galeb - *Larus michahellis*, lasta - *Hirundo rustica*, kos - *Turdus merula*, vrabac - *Passer domesticus*, vrana - *Corvus cornix*, i druge), vodozemaca (krastača - *Bufo bufo*, gatalinka - *Hyla arborea*, zelena žaba - *Pelophylax ridibundus*, gmizavca (zidni gušter - *Podarcis muralis*, blavor - *Pseudopus apodus*; zmije kao poskok - *Vipera ammodytes*, ali i bjelouška - *Natrix natrix*, ribarica - *Natrix tessellata*; kornjača - *Testudo hermanni*), od beskičmenjaka je za očekivati da dominiraju insekti (*Coleoptera*, *Heteroptera*, *Diptera*, *Lepidoptera*). Na predmetnoj lokaciji terenskim obilaskom nisu registrovane endemične, rijetke, ugrožene ili zaštićene vrste životinja shodno Rješenju o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Sl. list RCG”, br. 76/06).

Za područje Ulcinja, a posebno u zaleđu Velike plaže i okolini, evidentirani su značajni predstavnici beskičmenjaka (Gastropoda), uključujući i endemične i zaštićene vrste. Tokom realizacije projekta **GERF 6 „Promovisanje upravljanja zaštićenim područjima kroz integrisanu zaštitu morskih i priobalnih ekosistema u obalnom području Crne Gore“ (2019.)** prikupljeni su podaci o prisustvu sljedećih značajnih vrsta puževa:

- *Deroceras turcicum* (endemična vrsta, prisutna na spisku zaštićenih vrsta)
- *Tandonia reuleaxi* (endemična vrsta, prisutna na spisku zaštićenih vrsta)
- *Helix vladika* (endemična vrsta, prisutna na spisku zaštićenih vrsta)
- *Helicigona albanica* (Gastropoda)

Ove vrste su značajne zbog svoje endemičnosti i ograničene rasprostranjenosti, te predstavljaju vrijedne elemente biodiverziteta ovog područja. Prisustvo ovih vrsta ukazuje na ekološki značaj staništa i potrebu za očuvanjem prirodne vegetacije i zemljišta u zoni Velike plaže i okolnog zaleđa.

Zaštićena prirodna dobra

Na osnovu Zakona o zaštiti prirode, a u skladu sa IUCN kategorizacijom zaštićenih prirodnih dobara, uspostavljeni su sljedeći režimi zaštite na području opštine Ulcinj:

Plaža Valdanos (3 ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/V

Plaža Valdanos (3 ha), zaštićena na 1968. godine kao spomenik prirode, osnovu Zakona o zaštiti prirode. Zaliv Valdanos nalazi se 4 km sjeverno od Ulcinja i predstavlja ekskluzivnu turističku lokaciju. On je uvučen između brda Mendra i Mavrijan. Zaliv je potpuno zaštićen od dejstva talasa iz južnog i jugoistočnog pravca, ali je direktno izložen dejstvu talasa iz zapadnog i sjeverozapadnog pravca. Duž istočne obale zaliva pruža se šljunkovita plaža dužine oko 400 m i širine 20 m. Plaža je izložena direktnom dejstvu talasa iz sjeverozapadnog pravca. Formirana je od šljunka i krupnozrnog pijeska. Prečnik zrna šljunkovitog materijala na plaži varira od 1 do 20 cm.

Velika plaža (600 ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/V

Velika plaža je udaljena od grada Ulcinja oko 4 km. Ova oblast je ograničena kanalom Port Milena na zapadu i rijekom Bojanom na istoku. Od postojećeg regionalnog puta (R 15) na sjeveru ona se proteže do mora. Ima prosječnu širinu od oko 50 m kao i dužinu od oko 13km. Izgrađena je od sitnozrnog pijeska koji potiče iz ofiolitskog pojasa u slivu pritoka Skadarskog jezera. Ovaj materijal, donijet rijekom Bojanom u litoralni dio mora, energija morske vode je retransportovala i akumulirala na nisku obalu kao plažu. Ovdje je zastupljeno najveće prostranstvo, veoma sitnog, skoro praškastog pijeska u Crnoj Gori. Istočni dio Velike plaže (oko ušća rijeke Bojana) karakteriše velika biološka raznovrsnost. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu Velike plaže, primjetni su jasni antropogeni uticaji.

Mala Ulcinjska plaža (1,5 ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/V

Mala ulcinjska plaža je usječena je u brdo Pinješ, čiji su strmi odsjeci obrasli gustom mediteranskom vegetacijom tipa makije, dok su vrh i jugoistočne strane pod sastojinom alepskog bora (*Pinus halepensis*). Sa zapadne strane plaže je Stari grad Ulcinj, koji predstavlja posebnu ambijentalnu vrijednost i daje specifičan identitet pejzažu. Naselje je podignuto obodom plaže i tako je dosta suzilo. Vidan je nizak nivo ozelenjenosti naselja, kako u kvantitativnom tako i u kvalitativnom pogledu. U zelenom fondu naselja dominiraju: drvored i pojedinačna stabla kanarske palme (*Phoenix canariensis*), stara stabla i pojedinačni primjerci pitosporuma (*Pittosporum tobira*), pojedinačna stabla i grupe čempresa (*Cupressus sempervirens*), primjerci glicinije na terasama i pergolama (*Wistaria sinensis*), i dr. Pokrivena je veoma sitnim pijeskom.

Ulcinjska solana, Park prirode, IUCN kategorija V/IV

Ulcinjnska solana „Bajo Sekulić” jedna od najvećih na Mediteranu, dio je nekadašnje lagune Zoganjsko blato, koja je isušena i pretvorena u bazene sa slanom vodom. Solanski bazen, ukupne površine od oko 620 ha, nalazi se na mjestu nekadašnjeg Zoganjskog blata i graniči se sa Ulcinjskim i Zoganjskim poljem i štojskim knetama, koje dijele solanski bazen od rijeke Bojane. Kanal Port Milena omogućava cirkulaciju morske vode. Solana je najznačajnije gnjezdilište, odmaralište pri seobi, hranilište i zimovališta ptica u regionu, s obje strane granice. Na solani je do danas registrovano 241 vrsta ptica. Mnoge vrste koje zimuju na solani predstavljaju više od 1 % evropskih populacija, odnosno u zimskim mjesecima registruje se više od 20.000 ptica, uglavnom iz roda šljukarica. Na solani, zimuju i pelikani, čaplje, patke, kormorani, ptice grabljivice i pjevačice. Takođe, na tom podneblju žive i najrjeđe ptice crnogorske ornitoflore, kao što je npr. dugonogi prudnik, a u okolini solane svoje mlade ptice odgaja i šarena utva, inače veoma rijetka ptica koja dolijeće iz sjevernih krajeva.

Solana je prva u regionu dobila kompletnu infrastrukturu za posmatranje ptica. Na nacionalnom nivou je nezaštićeno područje upisano na listu IBA (Important Bird Area) - područje od međunarodnog značaja za boravak ptica. Intenzivnim istraživanjima posljednjih godina dolazi se do podataka na osnovu kojih solana ispunjava i strožije, Ramsarske kriterijume, pošto je to jedno od najznačajnijih staništa za ptice na sjevernom Mediteranu.

Ostrvo Stari Ulcinj, predio izuzetnih odlika (2,5 ha), IUCN kategorija III

Ostrvo Stari Ulcinj se nalazi u priobalnoj zoni između opština Ulcinj i Bar. Nastalo je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu abrazioni oblici, po broju i raznovrsnosti, preovlađuju u odnosu na akumulacione. Abrazioni oblici, karakteristični za kamenite obale na otvorenom moru, izgrađene od klastičnih stijena tercijarnog fliša i karbonatnih sedimenata trijasko, jurske i kredne starosti, na izvesnim odsjecima stvaraju klifove.

Ovi prirodni procesi čine karakterističan stjenovit pejzaž. Ma da pod antropogenim uticajem tokom istorije, prirodni pejzaž je uglavnom očuvan. Na to je uticala, prije svega, nepristupačnost strmih kamenitih obala i nepogodnost za izgradnju i turističku eksploataciju.

Zaštićena pojedinačna stabla i skupine, kao spomenici prirode zbog atraktivnog i markantnog izgleda, značajnih dimenzija i starosti, su sljedeći:

- Zajednice bora munike (*Pinus heldreichii*) na Rumiji (100 ha), IUCN kategorija III/V,
- Stablo hrasta medunca (*Quercus pubescens*), po jedan primjerak u Krutima i Zoganju,
- Stablo hrasta crnike (*Quercus ilex*) ispod sela Komina, pored mora sjeverno od ostrva Stari Ulcinj, i
- Hrast prnar (*Quercus coccifera*), jedan primjerak ispod nekadašnjeg hotela "Jadran", kod Male plaže i skupina u Meterizima.
- „Maslinada Valdanos”

Na osnovu Zakona o maslinarstvu, maslinjaci, kao dobro od opšteg interesa, uživaju posebnu zaštitu. Posebno, maslinjak "Maslinada Valdanos" uživa zaštitu u skladu sa programom posebne zaštite maslina koji donosi Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja (*Zakon o maslinarstvu, čl. 17*).

Emerald područja

Za zemlje u procesu pridruživanja Evropskoj Uniji uspostavljen je prilagođen program - Emerald mreža zaštićenih područja. Emerald je ekološka mreža sastavljena od Područja od posebne važnosti za zaštitu prirode (Areas of Special Conservation Interest - ASCI). Ona obuhvata područja od velike ekološke važnosti za ugrožene vrste i tipove staništa koji su zaštićeni prema Bernskoj konvenciji o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa. Na teritoriji opštine Ulcinj sljedeće oblasti su prepoznate za EMERALD mrežu zaštićenih područja: - *Rijeka Bojana, Ada Bojana, Šasko jezero i Knete (7397 ha)*.

- *Velika plaža sa Solanom (2835 ha)*

- *Rumija*

- *Primorski grebeni i stjenovita obala*

- *Mendra i Pinješ*

2.3. Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

Apsorpcione karakteristike lokacije su djelimično dobre. Potrebno je da se na racionalan i održiv način koriste.

Najbliža vodena površina se nalazi oko 700 m udaljenosti od lokacije (Ulcinjaska solana), vodenih tokova u blizini lokacije ima u pravcu sjeverozapada, kanalisani dio Port Milena na udaljenosti od 700 m.

Šumske površine koje su najbliže predmetnoj lokaciji se nalaze u pravcu sjeverozapada i sjevera na udaljenosti od 5 km vazdušne linije.

U blizini lokacije nisu registrovane zaštićene biljne i životinjske vrste.

Također, nije registrovano nepokretno kulturno dobro.

Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta.

U širem okruženju lokacije planiranog projekta nalaze se više zaštićenih prirodnih dobara od nacionalnog i međunarodnog značaja. S obzirom na položaj predmetne lokacije u okviru urbanog područja Ulcinja (Ulcinjско polje), u nastavku je dat pregled najznačajnijih zaštićenih područja, njihov prostorni odnos u odnosu na lokaciju projekta, kao i orijentacione udaljenosti.

Udaljenosti i pravci dati su orijentaciono, na osnovu prostornog položaja projekta u odnosu na zaštićena područja Opštine Ulcinj i šireg okruženja, te su uobičajeni za potrebe elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Tabela 1. Zaštićena područja u odnosu na položaj predmetnog projekta

Naziv zaštićenog područja	Kategorija zaštite	Površina	Pravac u odnosu na lokaciju	Udaljenost (km)
Ulcinjaska Solana	Ramsar područje / Park prirode	~1.500 ha	sjever	700-800m
Plaža Valdanos	Spomenik prirode	3 ha	Sjeverozapad	9,5 km
Velika plaža	Spomenik prirode	600 ha	Jug / jugoistok	900 m
Mala plaža	Spomenik prirode	1,5 ha	Zapad	5 km
Zajednice bora munike (Rumija)	Spomenik prirode	100 ha	Sjeverozapad (planinsko područje)	15 km
Stari Ulcinj	Park prirode	929 ha	Zapad (obalno područje)	5 km

U nastavku je data analiza apsorpcionog kapaciteta prostora na predmetnoj lokaciji, kroz sagledavanje pojedinačnih segmenata životne sredine, prilagođena karakteristikama planiranog projekta – izgradnje turističkog naselja T2 „Elite Premium“ u zoni Velike plaže, na teritoriji opštine Ulcinj.

1. Zdravlje stanovništva i kvalitet života

Predmetna lokacija nalazi se u turističko-urbanom području Donjeg Štoja, sa planiranom hotelsko-apartmanskim namjenom. Izgradnja i korišćenje turističkog naselja umjerenog kapaciteta (hotel i vile–depondanse spratnosti P+2) neće imati značajan negativan uticaj na zdravlje lokalnog stanovništva.

Visok procenat zelenih i slobodnih površina (oko 74% parcele), uključujući parterno zelenilo i zelene krovove, doprinijeće unapređenju mikroklimatskih uslova, smanjenju efekta pregrijavanja prostora i poboljšanju kvaliteta boravka korisnika i šireg okruženja. Projekat će imati i pozitivan socio-ekonomski efekat kroz razvoj turističke ponude i zapošljavanje.

2. Zagađivači vazduha

Potencijalni izvori zagađenja vazduha u fazi izgradnje odnose se na rad građevinske mehanizacije, transport materijala i emisiju prašine. Ovi uticaji su privremenog i lokalnog karaktera.

U fazi eksploatacije emisije zagađujućih materija biće minimalne i vezane pretežno za drumski saobraćaj korisnika i servisnih vozila. Na lokaciji ne postoje industrijski izvori emisija, niti se planiraju aktivnosti koje bi generisale značajne količine zagađujućih materija.

Planirano ozelenjavanje i hortikulturno uređenje parcele dodatno doprinosi apsorpciji prašine i gasovitih polutanata, čime se potvrđuje zadovoljavajući apsorpcioni kapacitet prostora u odnosu na kvalitet vazduha.

3. Hidrološke i hidrogeološke osobine

Lokacija projekta ne nalazi se u zoni površinskih vodotokova niti u neposrednoj blizini registrovanih izvorišta podzemnih voda.

Sanitarne otpadne vode biće priključene na javnu kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferske vode kontrolisano odvoditi sa krovnih i parternih površina. Time se eliminiše mogućnost direktnog zagađenja prirodnih recipijenata.

Zadržavanje značajnog procenta neizgrađenih i zelenih površina omogućava infiltraciju atmosferskih voda i očuvanje prirodnog vodnog režima, što potvrđuje da hidrološki i hidrogeološki sistem šireg područja ima dovoljan kapacitet da prihvati planirani zahvat bez značajnih poremećaja.

4. Biodiverzitet

Predmetna parcela je u postojećem stanju neizgrađena, ali se nalazi u zoni planiranoj za turistički razvoj i ne predstavlja registrovano stanište zaštićenih biljnih ili životinjskih vrsta.

Izgradnjom objekta neće doći do fragmentacije značajnih prirodnih staništa niti do ugrožavanja rijetkih vrsta.

Planirano pejzažno uređenje, sadnja autohtonih i klimatski prilagođenih biljnih vrsta, kao i formiranje zelenih terasa i krovova, može imati pozitivan lokalni efekat na biodiverzitet, kroz povećanje vegetacijskog pokrivača i stvaranje povoljnijih mikro-stanišnih uslova.

5. Pejzaž

Prostor obuhvata projekta ima karakter turističko-urbanog pejzaža u zoni Velike plaže. Planirani objekti spratnosti P+2, uz indeks zauzetosti 0,25, dimenzionisani su u skladu sa važećom planskom dokumentacijom i prilagođeni okolnom ambijentu.

Veliki udio zelenih i slobodnih površina doprinosi vizuelnom ublažavanju izgrađenih struktura i integraciji kompleksa u postojeći pejzaž.

Apsorpcioni kapacitet pejzaža ocjenjuje se kao zadovoljavajući, jer se projekat uklapa u planski definisanu turističku zonu bez narušavanja vizuelnog identiteta prostora.

6. Buka i vibracije

Najznačajniji izvori buke u zoni projekta su postojeće i planirane saobraćajnice, kao i građevinske aktivnosti tokom faze izgradnje.

U fazi eksploatacije, nivo buke biće karakterističan za turističke objekte slične namjene (kretanje vozila, boravak gostiju, rad tehničkih sistema) i neće prelaziti dozvoljene granične vrijednosti za ovu vrstu zone.

Zelene površine i hortikulturno uređenje djelimično će doprinijeti apsorpciji i ublažavanju buke iz okruženja.

7. Svjetlosno zagađenje

Svjetlosno zagađenje biće ograničeno na funkcionalno osvjetljenje objekata, parking prostora i pješačkih komunikacija.

Planirana rasvjeta biće usmjerena, energetska efikasna i prilagođena turističkoj namjeni, bez prekomjernog rasipanja svjetlosti ka susjednim parcelama i noćnom nebu.

S obzirom na lokalni karakter osvjetljenja i umjerene gabarite objekta, apsorpcioni kapacitet prostora u odnosu na svjetlosno opterećenje smatra se zadovoljavajućim.

8. Tlo

Tokom izgradnje može doći do privremenog narušavanja površinskog sloja tla usljed zemljanih radova. Ovi uticaji su lokalnog karaktera i ograničeni na granice parcele.

Primjenom mjera zaštite (kontrola rukovanja gorivom i mazivima, pravilno upravljanje otpadom, organizacija gradilišta) sprječava se trajna degradacija zemljišta.

U fazi eksploatacije ne očekuju se značajni negativni uticaji na tlo, naročito imajući u vidu visok procenat zelenih površina koji doprinosi očuvanju njegove ekološke funkcije.

9. Kulturna dobra

Na predmetnoj lokaciji i u njenoj neposrednoj okolini nema evidentiranih kulturnih dobara niti registrovanih objekata kulturno-istorijske baštine.

Shodno tome, realizacija projekta neće imati negativan uticaj na kulturna dobra, niti će uticati na očuvanje kulturnog identiteta prostora.

Na osnovu izvršene analize može se zaključiti da prirodna sredina na predmetnoj lokaciji posjeduje dovoljan apsorpcioni kapacitet da prihvati planirani zahvat, uz primjenu propisanih mjera zaštite, bez značajnog i trajnog narušavanja ekološke ravnoteže prostora.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Predmetni projekat odnosi se na izgradnju turističkog naselja T2 „Elite Premium“ na urbanističkoj parceli UP 115, formiranoj od katastarske parcele br. 216/1 KO Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža, Opština Ulcinj. Ukupna površina urbanističke parcele iznosi 12.586,61 m², odnosno prema elaboratu i projektnoj razradi 11.933 m² obračunske površine.

U širem okruženju predmetne lokacije evidentirano je nekoliko postojećih izgrađenih objekata, dok se planirani kompleks uklapa u koncept buduće hotelsko-turističke zone, u skladu sa smjernicama planske dokumentacije.

3.1. Opis fizičkih karakteristika cijelog projekta

Turističko naselje je koncipirano kao kompleks mješovite funkcije, sa jasno definisanim i međusobno povezanim sadržajima, sa ciljem obezbjeđenja visokog standarda boravka i poslovanja. Kompleks je podijeljen u dvije osnovne funkcionalne cjeline:

- **Hotel**
- **Vile – dependanse**

U prostornom smislu, hotel i vile A i B su u prizemlju povezani u jedinstvenu funkcionalnu cjelinu, pri čemu objekat u osnovi formira oblik slova „L“. Dimenzije jednog kraka iznose 55,60 × 24,45 m, dok drugi krak ima dimenzije 85,45 × 11,70 m. Na spratnim etažama vile A i B imaju nepravilnu formu, približnih dimenzija 23 × 20 m.

Spratnost objekata je P+2, dok su pojedini dijelovi projektovani samo kao prizemni.

Površine i urbanistički parametri

Hotelski objekat zauzima:

- u prizemlju bruto površinu od 1.051,60 m²,
- na prvom spratu 777,44 m²,
- na drugom spratu 530,03 m².

Bruto površina izgradnje (BRGP) hotelskog dijela iznosi 4.176,18 m².

Vile–dependanse, nepravilne forme, smještene su u sjeveroistočnom dijelu kompleksa. Zauzimaju površinu od 948,75 m², dok njihova ukupna bruto površina iznosi 4.176,88 m².

Ukupna bruto površina izgradnje (BRGP) cijelog turističkog kompleksa iznosi 8.353,06 m², čime su ostvareni sljedeći urbanistički indikatori na nivou parcele:

- Indeks zauzetosti (Iz) = 0,25
- Indeks izgrađenosti (Ii) = 0,70

Maksimalna bruto površina pod objektom iznosi 2.983,25 m². Objekti su pozicionirani unutar prostora predviđenog za gradnju, uz poštovanje građevinskih linija, tipologije gradnje i propisanih koeficijenata iz planske dokumentacije.

Zona D - Planirani urbanistički parametri - PLANIRANO STANJE											
UP	Površina Parcele (m ²)	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih otvorenih	Zelenih otvorenih Površina / Leesaju	maksimalni broj lezaja	Broj zaposlenih
115	11933	T2	P+2	0.25	2983.25	0.7	8353.10	7000	80	88	26

Zona D - Projektovani urbanistički parametri											
UP	Površina Parcele (m ²)	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih otvorenih	Zelenih otvorenih Površina / Leesaju	maksimalni broj lezaja	Broj zaposlenih
115	11933	T2	P+2	0.25	2983.23	0.7	8353.06	8860.61	100	88	26

Funkcionalni sadržaji

Sve smještajne jedinice planirane su za turističko-ugostiteljsku namjenu.

Hotelske sobe predstavljaju osnovni smještajni kapacitet i sastoje se od:

- spavaće sobe,
- dnevnog boravka,
- sanitarnog čvora,
- radnog prostora.

Smještajne jedinice u vilama (apartmanski tip) opremljene su kuhinjama i trpezarijama, uz obezbijeđene otvorene prostore (terase).

Glavni ulaz u hotel i vile planiran je sa zapadne strane, sa planirane saobraćajnice povezane na magistralni put. Ulaz je na koti ±0,00 (+3,70 m apsolutne kote), odakle se pristupa centralnom holu hotela. Ista kota primijenjena je i kod vila-depandansi, sa vertikalnom komunikacijom (stepeništa) koja omogućava distribuciju ka svim etažama.

Kolski pristup parking prostoru omogućen je sa zapadne i istočne strane kompleksa preko interne pješačko-kolske saobraćajnice. Predviđeno je ukupno 54 parking mjesta dimenzija 2,5 × 5,0 m.

Uređenje slobodnih i zelenih površina

Projekat predviđa visok procenat slobodnih i zelenih površina. Ukupno 8.860,61 m² (74% parcele) čine slobodne otvorene i rekreativne površine.

Od toga:

- 5.097,30 m² (57,52%) su zelene površine na parteru,
- 3.763,31 m² (42,47%) čine staze, interne saobraćajnice i trгови,
- 1.916,82 m² odnosi se na zelene terase raspoređene po etažama.

Planirano je obezbjeđenje oko 100 m² otvorenog prostora po korisniku, čime se postiže visok nivo komfora i kvaliteta boravka.

Povrsina staza	8860.61	100%
1.Asfalt	1285.18	14.50
2.Kaldrma sa zelenilom	366.33	0.41
3.Betonske kocke	2011.8	22.70
4.Zelena površina	5097.3	57.52
TOTAL	8860.61	100.00

Površina staza + zelena površina	8860.61	100%
Zelena površina	5097.3	57.52
Površina staza	3763.31	42.47

Visinski gabariti

Građevinska visina prizemlja hotela iznosi 5,00 m, dok je spratna visina 3,30 m (mjereno između gornjih kota međuspratnih konstrukcija).

Kod vila–depandansi spratna visina iznosi 3,00 m.

Relativna visina ravnog zelenog krova hotela iznosi +11,60 m, dok kod vila iznosi +9,00 m.

Planirani turistički kompleks T2 „Elite Premium“ predstavlja savremeno koncipirano naselje hotelsko-apartmanskog tipa, sa jasno definisanim funkcionalnim zonama, značajnim učešćem zelenih i slobodnih površina i usklađenošću sa važećom planskom dokumentacijom i propisanim urbanističkim parametrima.

Konstrukcija i materijal

Predmetni objekat planiran je u području koje prema važećim seizmološkim kartama pripada IX seizmičkoj zoni, što podrazumijeva povećane zahtjeve u pogledu otpornosti i stabilnosti konstrukcije na dejstvo zemljotresa. Iz tog razloga, konstruktivni sistem projektovan je u skladu sa savremenim tehničkim propisima i standardima za projektovanje armiranobetonskih

konstrukcija u seizmički aktivnim područjima, uz primjenu odgovarajućih proračunskih metoda i sigurnosnih koeficijenata.

Konstruktivni sistem objekta je monolitni armirano-betonski skeletni sistem, ukrućen zidnim AB platnima i ramovima. Ovakav tip konstrukcije obezbjeđuje prostornu stabilnost, ravnomjernu raspodjelu opterećenja i povoljno ponašanje objekta pri horizontalnim dejstvima (seizmičke sile i vjetar). Svi konstruktivni elementi dimenzionisani su na osnovu detaljnog statičkog i seizmičkog proračuna.

Osnovni konstruktivni elementi

1. Temelji

Fundiranje objekta predviđeno je putem armirano-betonske temeljne ploče, dimenzionisane u skladu sa rezultatima geotehničkih istraživanja i statičkog proračuna. Temeljna ploča omogućava ravnomjernu raspodjelu opterećenja na tlo i smanjuje diferencijalna slijeganja, što je naročito značajno u seizmički aktivnim zonama.

2. Stubovi i zidna platna

Vertikalni noseći elementi su armirano-betonski stubovi i zidna platna različitih pravougaonih presjeka, raspoređeni u skladu sa funkcionalnom organizacijom prostora. Stubovi primaju vertikalna opterećenja od međuspratnih konstrukcija i prenose ih na temelje, dok AB platna imaju dodatnu ulogu u obezbjeđenju horizontalne stabilnosti i seizmičkog ukrućenja objekta.

3. Grede

Horizontalni noseći elementi su armirano-betonske grede pravougaonog presjeka, koje povezuju stubove u prostorni ram. Grede prenose opterećenja sa međuspratnih ploča na stubove i zidna platna, čime se obezbjeđuje integralno djelovanje cijelog konstruktivnog sistema.

4. Međuspratna konstrukcija

Međuspratne konstrukcije izvedene su kao pune armirano-betonske ploče, dimenzionisane prema statičkom proračunu, u skladu sa rasponima i predviđenim korisnim opterećenjima. Ovakvo rješenje omogućava dobru krutost horizontalnih dijafragmi, što je od posebnog značaja za pravilno ponašanje objekta pri seizmičkom dejstvu.

5. Krovna konstrukcija

Krov je projektovan kao neprohodan ravni zeleni krov, sa slojevima hidroizolacije, termoizolacije i supstrata za ozelenjavanje. Osim estetske i ekološke funkcije, zeleni krov doprinosi poboljšanju termoizolacionih karakteristika objekta i smanjenju uticaja atmosferskih faktora na konstrukciju.

6. Seizmičko ukrućenje

Seizmička stabilnost objekta obezbijeđena je sistemom armirano-betonskih zidnih platana i ramova, pravilno raspoređenih u oba ortogonalna pravca. Ovi elementi preuzimaju horizontalne sile nastale usljed zemljotresa i obezbjeđuju kontrolu deformacija, čime se postiže zadovoljavajući nivo sigurnosti, stabilnosti i trajnosti objekta.

Projektovani konstruktivni sistem, uz pravilno dimenzionisanje i izvođenje, obezbjeđuje mehaničku otpornost, stabilnost i dugotrajnost objekta, u skladu sa važećim tehničkim normativima i zahtjevima za gradnju u seizmički aktivnim područjima.

Materijal

Spoljna obrada

Fasadni zidovi su projektovani kao sendvič zidovi koji se sastoje od konstruktivnog (giter blok ili ab zid) i termoizolujućeg sloja od stiropora debljine $d=6$ cm završno obradjenog dekorativnim malterom tipa bavalit u bijelom tonu (demit fasada).

Dio fasade oblaže se poluobrađenim lokalnim kamenom u horizontalnim redovima i kompozitnim laminantnim fasadnim oblogama u strukturi drveta – Zlatni hrast.

Krov je projektovan kao neprohodan zeleni krov.

Podovi balkona su obloženi keramičkim pločicama u sloju građevinskog lijepka, dok su podovi prilaznih stepenica i trijema obloženi pločama od paljenog granita $d=3$ cm za stepenice odnosno $d=2$ cm za podove .

Fasadnu stolariju na objektu čine prozori i vrata (sistem otvaranja krilo na krilo) i balkonska vrata (klizni sistem otvaranja) od standardnih aluminijumskih profila sa termoprekidom u boji i strukturi antracit boje, snabdjeveno roletnama u istoj boji.

Ulazna vrata u stambeni dio objekta su zastakljena aluminijumska snabdjevena sa električnom bravom.

Spoljne ograde na terasama su projektovane kao:

1. kombinacija pune betonske ograde, malterisane i završno obrađene tankoslojnim malterom – bavalitom i
2. staklene ograde od dvostrukog kaljenog stakla debljine 2×10 mm po sistemu Balardo ili aluminijumske ograde od nehrđajućeg aluminijuma.

Unutrašnja obrada

Pregradni zidovi objekta su planirani od pregradne opeke debljine $d=12\text{cm}$ malterisani, gletovani i završno obrađenih posnom bojom, dok su konstruktivni zidovi od armirano betona $d=20\text{ cm}$, malterisani, gletovani i završno obrađeni jupolom.

Konstruktivni zidovi enterijera između stambenih jedinica kao i stambenih jedinica i stepenistnog prostora su od opečnih šupljih blokova širine 20cm sa malterom debljine $2,5\text{cm}$ i završno gletovani glet masom u dva premaza i bojani jupolom.

Zidovi kuhinje su obloženi keramičkim pločicama u visini od 60 cm odnosno od relativne kote poda $+0.80$ do $+1.60$.

Zidovi sanitarnih čvorova su obloženi keramičkim pločicama, a precizan plan postavljanja će se definisati projektom enterijera .

Podovi su predviđeni po sistemu plivajućih podova a zvučna zaštita podova između dva stana izvedena je plivajućim podom u sloju xps stirodura od 2 cm . U sanitarnim čvorovima predviđena je i izrada hidroizolacija istog uz izradu holkela u visini od 30 cm .

Svi podovi sanitarnih čvorova i kuhinja su obloženi keramičkim pločicama , a precizan plan postavljanja će se definisati projektom enterijera .

Podovi hodnika stambenih jedinica oblažu se keramičkim pločicama u sloju građevinskog lijepka.

Stepeništa su obrađena pločama paljenog granita $d=3\text{ cm}$, odnosno pločama paljenog granita $d=2\text{ cm}$ podesti kao i centralni hol objekta.

Stepeništna ograda se izvodi od standardnih inoks profila, kvaliteta AISI 304L, visine 90 cm .

Plafoni se malterišu i završno obrađuju posnom bojom, dok se plafoni u kupatilima nakon postavljanja hidroinstalacija izvode kao spuštene plafoni od gips kartonskih ploča u konstrukciji od standardnih aluminijskih profila bandažiraju, gletuju i završno obrađuju posnom bojom.

Unutrašnju stolariju čine duplošperovana vrata standardne širine i visine.

Dovratnik u zidovima će se raditi u širini zidova sa pokrivnim lajsnama, dok su ulazna u svim stambenim jedinicama predviđena kao sigurnosna vrata dekorativno završena drvenim furnirom.

Zaštita objekta od vlage i vode – zaštita podova na tlu planirana je da se radi od dvokomponentne polimerne hidroizolacije na bazi cementa Hidromal fleks, "Ading" Skoplje u tri sloja, uz zaštitu iste slojem XPS stiropora. Od dvokomponentne polimerne hidroizolacije na bazi cementa Hidromal fleks, "Ading" Skoplje u tri sloja takođe je predviđena da se radi i hidroizolacija ravnih prohodnih otvorenih površina kao i sanitarnih čvorova u objektu.

Uređenje terena

Urbanistička parcela je uređena u duhu tradicionalnog korišćenja prostora, te su predviđeni radovi na uređenju trotoara oko objekta i popločavanju istih, izrada površinskog parkinga u dvorištu objekta, izrada rampe za ulazak u garažu, izrada prilaznih stepenica na tlu, ozelenjavanje slobodnih površina i nabavka urbanog mobilijara.

U obradi partera težilo se da materijalizacija istih odgovara namjeni istih i da se obezbjedi jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih parcela.

Kako se radi o terenu sa izrazitim padom projektom je planirana reambulacija terena izgradnjom potpornih zidova obloženi kamenom kao i izgradnjom zidova od kamena.

Trotoari i prilazna stepeništa na tlu izvode se od lako armiranog betona na sloju tampona između objekta i slobodnih površina i završno obrađuju pločama od stokovanog kamena 45/45/3 u cementnom malteru.

Novoplanirana pješačko kolska staza izvodi se od asfaltnog zastora u dva sloja - veznoga i habajućega, dok je veza istog sa zelenim površinama i trotoarom ostvarena betonskim ivičnjakom.

Pejzažno uređenje dvorišta objekta uslovalo je arhitektonsko situaciono rješenje dvorišta.

Prilikom projektovanja vodilo se računa da zelenilo ispuni sve predviđene funkcije za ovu kategoriju zelenila – sanitarno –higijensku, zaštitnu i dekorativnu.

Izborom biljnih vrsta, formiran je zaštitni zid radi stvaranja povoljne mikroklimе i neophodna zasjena.

Instalacije

U okviru planiranog turističkog kompleksa predviđene su sve neophodne instalacije u skladu sa namjenom objekta, važećim tehničkim propisima i standardima za hotelsko-apartmanske objekte. Sve instalacije razrađene su kroz posebne faze tehničke dokumentacije i predstavljaju predmet zasebnih projektnih elaborata.

Objekat je opremljen instalacijama vodovoda i kanalizacije, projektovanim tako da obezbijede uredno snabdijevanje sanitarnom vodom, kao i efikasno i bezbjedno odvođenje fekalnih i atmosferskih otpadnih voda. Sistem je usklađen sa kapacitetom smještajnih jedinica i pratećih sadržaja, uz poštovanje higijensko–tehničkih uslova.

Predviđene su instalacije jake struje (elektroenergetske instalacije), koje obuhvataju napajanje svih potrošača, rasvjetu, utičnice i tehničke sisteme, kao i instalacije slabe struje, uključujući

telekomunikacione instalacije, internet mrežu, kablovsku infrastrukturu, sistem dojave požara i druge komunikacione i signalne sisteme.

Instalacije protivpožarne zaštite projektovane su u skladu sa važećim propisima i obuhvataju sistem detekcije i dojave požara, hidrantsku mrežu, kao i druge elemente aktivne i pasivne zaštite, u cilju obezbjeđenja visokog nivoa sigurnosti korisnika i imovine.

Klimatizacija i termički komfor unutrašnjih prostora predviđeni su putem individualnih klima-uređaja po tzv. „split“ sistemu, čime se omogućava nezavisna regulacija temperature po pojedinim funkcionalnim cjelinama i smještajnim jedinicama. Ovakvo rješenje obezbjeđuje energetska efikasnost, fleksibilnost u korišćenju i optimalne mikroklimatske uslove tokom cijele godine.

3.2. Opis glavnih karakteristika funkcionisanja projekta svih postupaka proizvodnje (energetska potražnja i korišćenje energije, priroda i količine korišćenih materijala, prirodni resursi, uključujući vodu, zemljište, tlo i biodiverzitet)

Planirani projekat odnosi se na izgradnju i korišćenje turističkog naselja T2 „Elite Premium“, koje obuhvata hotelski objekat i vile–depandanse, spratnosti P+2, ukupne bruto razvijene građevinske površine 8.353,06 m².

Funkcionisanje kompleksa zasniva se na pružanju turističko-ugostiteljskih usluga smještaja, bez industrijskih ili proizvodnih procesa. Aktivnosti u objektu obuhvataju boravak gostiju, pružanje hotelskih i pratećih usluga, održavanje objekta i uređenje otvorenih površina.

Energetska potražnja i korišćenje energije

Tokom faze eksploatacije energija će se koristiti za:

- grijanje i hlađenje smještajnih i zajedničkih prostora,
- pripremu sanitarne tople vode,
- osvjetljenje unutrašnjih i spoljašnjih površina,
- napajanje kuhinjske, administrativne i tehničke opreme,
- rad liftova (ukoliko su predviđeni), pumpi i drugih tehničkih sistema.

Objekat će biti priključen na elektroenergetsku mrežu. Energetska potrošnja imaće karakter tipičan za turističke objekte srednje veličine i biće u skladu sa planiranim kapacitetima infrastrukture u zoni zahvata.

Projektovana rješenja (savremeni termoizolacioni sistemi, kvalitetna fasadna stolarija, ravni zeleni krovovi, energetska efikasni HVAC sistemi) doprinose racionalnoj potrošnji energije i

smanjenju toplotnih gubitaka. Zeleni krovovi i značajan procenat ozelenjenih površina dodatno doprinose poboljšanju mikroklimе i smanjenju efekta urbanog zagrijavanja.

U fazi izgradnje energija će se koristiti privremeno, za rad građevinske mehanizacije, alata i privremenog gradilišnog napajanja.

Priroda i količine korišćenih materijala

U fazi izgradnje koristiće se standardni građevinski materijali, i to:

- armirani beton (temeljne ploče, stubovi, grede, međuspratne konstrukcije),
- armatura i čelični elementi,
- zidni blokovi i pregradni sistemi,
- termoizolacioni materijali,
- aluminijumska ili PVC stolarija sa termoizolacionim staklom,
- hidroizolacioni i termoizolacioni slojevi ravnih krovova,
- završni fasadni i podni materijali,
- materijali za uređenje partera, staza i parking površina.

Količine materijala definisane su glavnim projektom i predmjerom radova. Svi materijali biće u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, bez upotrebe materijala koji predstavljaju opasnost po zdravlje ljudi ili životnu sredinu.

Tokom faze korišćenja kompleksa ne predviđa se upotreba sirovina niti tehnoloških materijala, osim uobičajenih potrošnih sredstava karakterističnih za hotelsku djelatnost (sredstva za čišćenje, potrošni materijal i sl.).

Korišćenje prirodnih resursa

Zemljište i tlo

Projekat se realizuje na urbanističkoj parceli površine 12.586,61 m². Ostvareni indeks zauzetosti (Iz = 0,25) pokazuje da značajan dio parcele ostaje slobodan i ozelenjen (oko 74% ukupne površine), čime se zadržava dio prirodnog infiltracionog kapaciteta tla.

Realizacijom projekta dolazi do trajne prenamjene zemljišta u građevinsko, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom. Površine pod objektima i saobraćajnicama su jasno definisane, dok je veći dio prostora predviđen za zelene i rekreativne površine.

Tokom izgradnje doći će do uklanjanja površinskog sloja tla na dijelu predviđenom za gradnju, uz obavezu pravilnog zbrinjavanja i uređenja terena nakon završetka radova.

Voda

Voda će se koristiti za:

- sanitarne potrebe gostiju i zaposlenih,
- održavanje higijene objekta,
- eventualno navodnjavanje zelenih površina.

Snabdijevanje će biti obezbijeđeno priključenjem na javnu vodovodnu mrežu. Otpadne vode će se odvoditi putem kanalizacionog sistema u skladu sa tehničkim uslovima nadležnih institucija.

Potrošnja vode imaće karakter tipičan za turistički kompleks planiranog kapaciteta i neće predstavljati značajan pritisak na lokalne vodne resurse.

Tokom faze izgradnje voda će se koristiti u ograničenim količinama za građevinske radove i održavanje gradilišta.

Biodiverzitet

Predmetna lokacija nalazi se u zoni predviđenoj za turistički razvoj i nema karakter prirodnog ili zaštićenog staništa. Biodiverzitet je ograničen na vrste karakteristične za antropogeno izmijenjena staništa.

Planirano je značajno ozelenjavanje parcele (preko 5.000 m² zelenih površina na parteru i dodatne zelene terase), čime će se doprinijeti unapređenju lokalnih mikroekoloških uslova i formiranju ambijentalno kvalitetnog prostora.

Ne očekuje se negativan uticaj na zaštićene vrste niti na širi ekosistem.

Turističko naselje T2 „Elite Premium“ nema karakter proizvodnog ili tehnološkog postrojenja i ne uključuje procese koji bi generisali značajne emisije ili povećanu potrošnju prirodnih resursa.

Energetske potrebe, potrošnja vode i korišćenje materijala su u okvirima tipičnim za turističke objekte planirane veličine. Uz primjenu savremenih tehničkih rješenja i mjera energetske efikasnosti, funkcionisanje projekta neće predstavljati značajno opterećenje za prirodne resurse niti za životnu sredinu.

3.3. Procjena vrste i količine očekivanih otpadnih materija i emisija koje mogu izazvati zagađivanje vode, vazduha, tla i podzemnog sloja zemljišta, buku i vibracije, svjetlost, toplotu, zračenje

Planirani projekat odnosi se na izgradnju i korišćenje turističkog naselja T2 „Elite Premium“, koje obuhvata hotelski objekat i vile–depondanse spratnosti P+2. Kompleks je namijenjen turističko-ugostiteljskoj djelatnosti i ne podrazumijeva industrijsku proizvodnju niti tehnološke procese koji generišu opasne emisije.

Procjena emisija i otpada izvršena je za fazu izgradnje i fazu eksploatacije objekta.

Emisije i otpad u fazi izgradnje

Tokom izvođenja građevinskih radova mogu se očekivati:

- privremene emisije prašine usljed zemljanih radova, transporta i manipulacije materijalom,
- izduvni gasovi građevinske mehanizacije,
- građevinski otpad (višak iskopa, ostaci betona i armature, ambalaža, drvena oplata i sl.),
- buka usljed rada mehanizacije i alata.

Navedeni uticaji su privremenog karaktera i ograničeni na period izvođenja radova. Organizacijom gradilišta, kvašenjem površina, pravilnim skladištenjem materijala i redovnim odvozom otpada spriječiće se značajnije zagađenje tla, vazduha i podzemnih voda.

Ne očekuju se emisije svjetlosti, toplote niti zračenja koje bi imale uticaj na šire okruženje.

Emisije i otpad u fazi eksploatacije

Komunalni otpad

Tokom korišćenja turističkog kompleksa generisaće se komunalni otpad iz:

- smještajnih jedinica (hotel i vile),
- recepcije i administracije,
- eventualnih pratećih sadržaja (restoranski ili servisni prostori),
- održavanja zelenih površina.

Vrste otpada obuhvataju:

- miješani komunalni otpad,

- papir i karton,
- plastiku i ambalažu,
- staklo,
- manju količinu biorazgradivog otpada.

Otpad će se selektivno sakupljati i predavati nadležnom komunalnom preduzeću ili ovlašćenim operaterima.

Ne predviđa se skladištenje opasnih materija niti nastanak industrijskog otpada.

Emisije u vode i tlo

Objekat neće generisati tehnološke otpadne vode.

Otpadne vode imaju isključivo karakter sanitarno-fekalnih voda, koje će se odvoditi putem javne kanalizacione mreže (u skladu sa tehničkim uslovima nadležnih institucija). Atmosferske vode sa krovnih i parternih površina biće regulisane sistemom odvodnje.

Ne postoji mogućnost direktnog ispuštanja zagađujućih materija u tlo ili podzemne slojeve, uz uslov pravilnog održavanja instalacija i sistema odvodnje.

Emisije u vazduh

Tokom eksploatacije objekta ne predviđaju se tehnološke emisije u vazduh.

Mogući izvori emisija su:

- saobraćaj korisnika i servisnih vozila,
- rad sistema za klimatizaciju i ventilaciju.

Riječ je o emisijama tipičnim za turističke objekte ove veličine i lokalnog karaktera. Ne očekuje se značajno pogoršanje kvaliteta vazduha u zoni zahvata.

Buka i vibracije

U fazi eksploatacije izvori buke biće:

- kretanje vozila unutar kompleksa,
- rad tehničkih sistema (HVAC),
- boravak gostiju u okviru turističkog naselja.

Nivo buke biće karakterističan za turističke zone i neće prelaziti dozvoljene granične vrijednosti, uz pravilno pozicioniranje tehničke opreme i poštovanje propisa.

Ne predviđaju se vibracije koje bi mogle imati uticaj na okolne objekte.

Svjetlost, toplota i zračenje

Spoljna rasvjeta biće funkcionalna i usmjerena, bez rasipanja svjetlosti van granica parcele. Ne očekuje se značajno svjetlosno zagađenje.

Ne predviđaju se procesi koji proizvode značajne količine toplote niti izvori jonizujućeg ili nejonizujućeg zračenja van uobičajenih vrijednosti za standardne elektroinstalacije.

Zaključna ocjena

Turističko naselje T2 „Elite Premium“ neće generisati značajne količine otpada niti emisije koje bi mogle izazvati zagađenje vode, vazduha, tla ili podzemnog sloja zemljišta.

Uticaji su ograničenog intenziteta, lokalnog karaktera i dominantno privremeni u fazi izgradnje. Tokom eksploatacije emisije su tipične za turističke objekte ove veličine i u skladu sa planskom namjenom prostora.

3.4. Procjena vrste i količine proizvedenog otpada tokom izgradnje i funkcionisanja projekta

Otpad tokom izgradnje

Tokom faze izgradnje turističkog kompleksa (BRGP 8.353,06 m²) nastajaće građevinski i ambalažni otpad.

Vrste otpada:

- višak iskopa (zemlja i pijesak),
- ostaci betona i armature,
- drvena oplata,
- ambalaža od građevinskog materijala (plastika, papir, karton),
- metalni i PVC ostaci,
- manja količina komunalnog otpada od radnika.

Procijenjene količine:

- zemljani iskop – orijentaciono nekoliko stotina m³ (u zavisnosti od dubine temeljne ploče),
- građevinski otpad – procijenjeno 5–10% ukupno ugrađenog materijala,
- komunalni otpad radnika – cca 0,5–1,0 kg/dan po radniku.

Sav otpad biće privremeno skladišten unutar gradilišta i predat ovlašćenim operaterima. Ne predviđa se nastanak opasnog otpada u značajnim količinama.

Otpad tokom eksploatacije objekta

A) Komunalni čvrsti otpad

Otpad će nastajati iz smještajnih jedinica i pratećih sadržaja.

S obzirom na kapacitet kompleksa (hotel + vile–depondanse), procjenjuje se da će količina komunalnog otpada biti u rasponu tipičnom za turističke objekte srednjeg kapaciteta.

Orijentaciona procjena:

- 1,0–1,5 kg/dan po gostu,
- dodatno 0,3–0,5 kg/dan po zaposlenom.

Na godišnjem nivou količine će zavistiti od stepena popunjenosti kapaciteta, ali se procjenjuje da neće predstavljati opterećenje za lokalni sistem upravljanja otpadom.

Otpad će se sakupljati selektivno (papir, plastika, staklo, miješani otpad) i redovno odvoziti.

B) Otpadne vode

Otpadne vode imaće karakter sanitarno-fekalnih voda.

Količina otpadne vode procjenjuje se na osnovu prosječne potrošnje vode od 150–200 l po osobi dnevno. U skladu sa kapacitetom objekta, dnevna količina otpadne vode može iznositi više desetina m³/dan u periodima pune popunjenosti.

Otpadne vode će se odvoditi putem javne kanalizacione mreže, u skladu sa tehničkim uslovima, čime se sprječava zagađenje tla i podzemnih voda.

C) Opasni otpad

Ne predviđa se generisanje značajnih količina opasnog otpada.

Manje količine otpada iz tehničkog održavanja (npr. istrošeni filteri, ambalaža hemijskih sredstava za čišćenje) biće skladištene u skladu sa propisima i predate ovlašćenim operaterima

Zaključna procjena

Tokom izgradnje i eksploatacije turističkog naselja nastajće građevinski i komunalni otpad u količinama karakterističnim za objekte ove veličine i namjene.

Uz pravilno upravljanje otpadom, selektivno sakupljanje i redovno održavanje sistema odvodnje, projekat neće imati značajan negativan uticaj na životnu sredinu niti na kvalitet tla, voda i vazduha u zoni zahvata.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Veličina i prostor na koji projekat ima uticaj

Projekat turističkog naselja T2 „Elite Premium“ realizuje se na jasno definisanoj urbanističkoj parceli UP 115, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža, na teritoriji opštine Ulcinj.

Uticaj projekta je lokalnog karaktera i prostorno ograničen na predmetnu parcelu i njeno neposredno okruženje u zoni Velike plaže.

Uticaji se odnose na izgradnju hotelskog objekta i vila–depandansi, unutrašnjih saobraćajnica, parking prostora, pješačkih komunikacija, zelenih i rekreativnih površina, kao i prateće komunalne infrastrukture.

Broj ljudi na koje projekat može imati uticaj obuhvata zaposlene, goste turističkog kompleksa, korisnike susjednih objekata i stanovnike šireg područja Donjeg Štoja.

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, transporta materijala i zemljanih radova.

U fazi eksploatacije emisije su minimalne i odnose se na saobraćaj korisnika i servisnih vozila, kao i na redovne aktivnosti u okviru turističkog kompleksa.

S obzirom na namjenu objekta i odsustvo industrijskih procesa, ne očekuju se značajni negativni uticaji na kvalitet vazduha.

Vode

Lokacija se nalazi u zoni Velike plaže, bez direktnog zahvata u morski pojas i bez neposrednog ispuštanja otpadnih voda u prirodne recipijente.

Predviđeno je priključenje objekta na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, u skladu sa uslovima nadležnih komunalnih preduzeća.

Tokom izgradnje postoji ograničen rizik od akcidentnih zagađenja (curenje goriva, maziva i sl.), koji će biti minimiziran pravilnom organizacijom gradilišta, tehničkom ispravnošću mehanizacije i primjenom mjera zaštite.

U fazi korišćenja objekta ne očekuju se negativni uticaji na površinske i podzemne vode, uz poštovanje propisanog sistema odvođenja i tretmana otpadnih voda.

Zemljište

Izgradnjom objekata dolazi do trajne prenamjene dijela zemljišta u građevinsko, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Tokom izvođenja radova biće zahvaćen površinski sloj tla, ali bez značajnog narušavanja šireg prostora.

Projekat predviđa visok procenat slobodnih i zelenih površina (oko 74% parcele), čime se ublažava efekat izgrađenosti i obezbjeđuje očuvanje mikroklimatskih karakteristika prostora.

Nakon završetka radova planirano je hortikulturno uređenje, ozelenjavanje partera i formiranje zelenih terasa, čime se dodatno unapređuje kvalitet prostora.

Biološka raznolikost

Lokacija se ne nalazi u okviru zaštićenih prirodnih područja niti su evidentirana staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta na samoj parceli.

Prostor je planski predviđen za turističku izgradnju, te se ne očekuje značajan negativan uticaj na biodiverzitet.

Projekat predviđa sadnju autohtonih i prilagođenih biljnih vrsta, kao i očuvanje i unapređenje zelenih površina, čime se doprinosi očuvanju lokalnog pejzažnog identiteta.

Jačina i složenost uticaja

Uticaji projekta su malog do srednjeg intenziteta i dominantno su prisutni u fazi izgradnje.

Negativni efekti, kao što su buka, prašina, privremeno zauzimanje prostora i generisanje građevinskog otpada, imaju privremen i reverzibilan karakter.

U fazi eksploatacije očekuju se pretežno neutralni do pozitivni uticaji, naročito u ekonomskom i društvenom smislu (otvaranje radnih mjesta, unapređenje turističke ponude i uređenje prostora).

Vjerovatnoća uticaja

U fazi izgradnje vjerovatnoća pojave uticaja je srednja, ali se njihov obim i trajanje značajno smanjuju primjenom propisanih mjera zaštite životne sredine i dobrom organizacijom gradilišta.

Tokom korišćenja objekta uticaji su niskog intenziteta i svedeni na redovno funkcionisanje turističkog kompleksa.

Kumulativni uticaji sa postojećim projektima

Projekat se realizuje u okviru planski definisane turističke zone, u kojoj je predviđena izgradnja sličnih sadržaja.

Infrastrukturni kapaciteti planirani su za opterećenja karakteristična za turističku namjenu, te se ne očekuju značajni kumulativni negativni uticaji u kombinaciji sa postojećim ili planiranim objektima u zoni.

S obzirom na procenat zelenih površina i kontrolisanu izgrađenost, doprinos kumulativnom opterećenju prostora smatra se prihvatljivim.

Prekogranična priroda uticaja

S obzirom na lokalni karakter projekta i njegovu prostornu ograničenost na teritoriju opštine Ulcinj, ne postoji mogućnost prekograničnih uticaja na životnu sredinu.

Mogućnost smanjivanja uticaja

Projektom su predviđene tehničke i organizacione mjere za sprečavanje i ublažavanje mogućih negativnih uticaja, uključujući:

- priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu (vodovod, kanalizacija, elektro mreža),
- pravilno upravljanje građevinskim i komunalnim otpadom u skladu sa važećim propisima,
- kontrolu emisije prašine i buke tokom izvođenja radova,
- uređenje i ozelenjavanje slobodnih površina, uključujući zelene krovove i terase,
- planiranje prostora za selektivno sakupljanje otpada sa obezbijeđenim pristupom komunalnim vozilima,
- primjenu energetski efikasnih sistema (split sistemi klimatizacije, termoizolacija, racionalna potrošnja vode i energije),
- upotrebu savremenih i ekološki prihvatljivih građevinskih materijala.

Na osnovu navedenog može se zaključiti da planirani turistički kompleks, uz primjenu predviđenih mjera zaštite, neće imati značajan negativan uticaj na životnu sredinu, te da su uticaji prostorno i vremenski ograničeni i prihvatljivog intenziteta.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Uzimajući u obzir karakter, kapacitet i lokaciju planiranog turističkog naselja T2 „Elite Premium“, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža, na teritoriji opštine Ulcinj, procjena mogućih uticaja izvršena je za fazu izgradnje i fazu eksploatacije objekata.

S obzirom na plansku namjenu prostora, urbanističke parametre, ograničenu površinu zahvata i visok procenat zelenih i slobodnih površina, ne očekuju se uticaji koji bi se mogli okarakterisati kao trajno značajni, nepovratni ili prekogranični.

5.1. Očekivane zagađujuće materije i emisija i proizvodnja otpada

Faza izgradnje

Emisije u vazduh

Tokom izvođenja građevinskih radova može doći do privremenog povećanja koncentracije prašine usljed zemljanih radova, manipulacije rastresitim materijalima i transporta. Takođe, emisije izduvnih gasova nastaju radom građevinske mehanizacije i teretnih vozila. Ovi uticaji su lokalnog karaktera i vremenski ograničeni na period izvođenja radova.

Buka i vibracije

Rad građevinske mehanizacije, upotreba alata i transport materijala uzrokuju povećan nivo buke u zoni gradilišta. Intenzitet buke zavisi od dinamike radova, ali je ograničenog trajanja i reverzibilan nakon završetka izgradnje.

Otpad

U fazi izgradnje nastaje građevinski i ambalažni otpad (iskopani materijal, ostaci betona, armature, ambalaža od građevinskih proizvoda). Otpad je pretežno inertnog karaktera i biće selektivno prikupljan, privremeno skladišten i predat ovlašćenim operaterima u skladu sa važećim propisima.

Rizik od akcidentnih situacija

Postoji ograničen rizik od eventualnog curenja goriva i maziva iz mehanizacije, što može uzrokovati lokalno zagađenje tla. Primjenom preventivnih i organizacionih mjera taj rizik se svodi na minimum.

Faza eksploatacije

Emisije u vazduh

Tokom korišćenja turističkog kompleksa ne postoje industrijski izvori zagađenja vazduha. Emisije su ograničene na saobraćaj korisnika i servisnih vozila, kao i rad tehničkih sistema (HVAC). Intenzitet ovih emisija je nizak i karakterističan za turističke objekte ove kategorije.

Otpadne vode

Sanitarne otpadne vode iz smještajnih i pratećih sadržaja biće priključene na javnu kanalizacionu mrežu. Uz pravilno funkcionisanje sistema ne očekuje se negativan uticaj na kvalitet podzemnih i površinskih voda.

Atmosferske vode sa krovova i uređenih površina biće kontrolisano odvedene, čime se sprječava erozija i nekontrolisano zadržavanje vode.

Komunalni otpad

Tokom eksploatacije nastajće komunalni otpad karakterističan za turističke objekte (ambalaža, organski otpad, papir, plastika i sl.). Predviđeno je selektivno prikupljanje i redovan odvoz u skladu sa lokalnim sistemom upravljanja otpadom.

Buka

Izvori buke tokom eksploatacije uključuju boravak gostiju, saobraćaj unutar kompleksa i rad tehničkih sistema. Očekivani nivoi buke su u granicama dozvoljenim za turističke zone i nemaju značajan uticaj na šire okruženje.

5.2. Korišćenje prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta

Zemljište i tlo

Realizacijom projekta dolazi do trajne promjene namjene zemljišta u skladu sa važećom planskom dokumentacijom. Izgradnja objekata zauzima dio parcele, dok je značajan procenat površine predviđen kao slobodna i zelena zona (parterno zelenilo, pješačke komunikacije, zelene površine i zeleni krovovi).

Ovakav koncept planiranja doprinosi očuvanju infiltracionog kapaciteta tla i ublažavanju efekta urbanizacije.

Voda

Voda će se koristiti za sanitarne potrebe, održavanje higijene, navodnjavanje zelenih površina i funkcionisanje pratećih turističkih sadržaja. Snabdijevanje će biti obezbijeđeno priključenjem na javni vodovodni sistem.

Potrošnja vode ima karakter tipičan za turistički kompleks planiranog kapaciteta i ne predstavlja značajan pritisak na lokalne vodne resurse, uz racionalno upravljanje potrošnjom.

Biodiverzitet

Lokacija zahvata nalazi se u zoni predviđenoj za turističku izgradnju i nije dio zaštićenog prirodnog područja niti su evidentirana staništa rijetkih ili zaštićenih vrsta.

Planirano hortikulturno uređenje, upotreba autohtonih biljnih vrsta i formiranje zelenih površina doprinose očuvanju lokalnog ekološkog balansa i mogu imati pozitivan mikroklimatski efekat.

Zaključna ocjena uticaja

Na osnovu sprovedene analize može se zaključiti:

- Uticaji u fazi izgradnje su srednjeg intenziteta, ali su privremeni i prostorno ograničeni.
- Uticaji u fazi eksploatacije su niskog intenziteta i dugoročno kontrolisani kroz tehnička rješenja i sistem upravljanja.
- Ne očekuju se trajni, nepovratni niti prekogranični negativni uticaji na životnu sredinu.

Primjenom propisanih mjera zaštite, tehničkih standarda i principa održivog razvoja, projekat turističkog naselja može se realizovati bez značajnog narušavanja kvaliteta životne sredine.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

U cilju zaštite životne sredine i svođenja potencijalnih negativnih uticaja na minimum, za projekat turističkog naselja T2 „Elite Premium“, planiranog na teritoriji opštine Ulcinj, predviđa se primjena tehničkih, organizacionih i operativnih mjera u fazi izgradnje i u fazi eksploatacije objekta.

Mjere su definisane u skladu sa važećim zakonskim propisima, planskom dokumentacijom i principima održivog razvoja.

Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokove za njihovo sprovođenje

Zaštita životne sredine u okviru predmetnog stambeno-poslovnog objekta podrazumijeva trajno očuvanje prirodnih i stvorenih vrijednosti prostora, uz primjenu principa održivog razvoja, prevencije zagađenja i racionalnog korišćenja resursa.

U skladu sa odredbama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu propisana je obaveza da se u okviru Elaborata detaljno definišu mjere za sprječavanje, smanjenje ili ublažavanje negativnih uticaja projekta na životnu sredinu.

Takođe, članom 10 Pravilnik o bližem sadržaju elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu precizirano je da mjere moraju biti definisane za:

- fazu izvođenja radova,
- fazu korišćenja objekta,
- postupanje u slučaju akcidenta ili prirodnih nepogoda.

Realizacija projekta mora biti usklađena sa važećim zakonodavstvom Crne Gore, naročito sa sljedećim propisima:

- Zakon o upravljanju otpadom
- Zakon o uređenju prostora
- Zakon o životnoj sredini
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu
- Zakon o zaštiti vazduha
- Zakon o vodama

Navedeni zakoni i podzakonski akti obavezuju investitora i izvođača radova da u svim fazama realizacije projekta primjenjuju mjere zaštite ljudi, imovine i životne sredine.

U skladu sa navedenim propisima, obavezno je:

- poštovanje svih važećih urbanističko-tehničkih uslova u fazi projektovanja i izgradnje;
- primjena propisanih graničnih vrijednosti emisija u vazduh, vode i dozvoljenih nivoa buke;
- obezbjeđivanje stručnog nadzora tokom izvođenja radova;
- korišćenje tehnički ispravne mehanizacije;
- upravljanje otpadom u skladu sa hijerarhijom upravljanja otpadom (smanjenje, ponovna upotreba, reciklaža, zbrinjavanje);
- ugradnja i redovno održavanje bio-prečistača otpadnih voda;
- sprovođenje mjera zaštite na radu i zaštite od požara.

Tehnologija izvođenja radova mora biti usklađena sa komunalnim i tehničkim propisima, kako bi se obezbijedilo očuvanje kvaliteta vazduha, vode i tla, kao i poštovanje sanitarno-higijenskih uslova.

Mjere zaštite u fazi izgradnje objekta

Mjere zaštite vazduha

- Redovno kvašenje gradilišta i manipulativnih površina u cilju smanjenja emisije prašine.
- Prekrivanje rasutog materijala prilikom transporta.
- Korišćenje tehnički ispravne mehanizacije sa minimalnim emisijama izduvnih gasova.
- Ograničavanje brzine kretanja vozila unutar gradilišta.

Mjere zaštite od buke

- Organizovanje radova u dnevnim terminima, u skladu sa propisanim radnim vremenom.
- Korišćenje atestirane i tehnički ispravne opreme.
- Po potrebi, privremeno postavljanje zaštitnih barijera prema susjednim parcelama.

Mjere zaštite zemljišta i voda

- Organizovanje posebnog prostora za smještaj goriva i maziva uz obezbijeđenu zaštitu od curenja.
- Zabranjeno odlaganje građevinskog otpada van predviđenih lokacija.
- Postavljanje mobilnih sanitarnih čvorova za radnike i njihovo redovno održavanje.
- Kontrolisano odvođenje atmosferskih voda sa gradilišta.

Upravljanje otpadom

- Selektivno prikupljanje građevinskog otpada prema vrsti materijala.

- Privremeno skladištenje otpada na uređenom i označenom prostoru unutar gradilišta.
- Predaja otpada ovlaštenim operaterima za transport i zbrinjavanje.

Organizacija gradilišta

- Ograđivanje i jasno obilježavanje gradilišta.
- Obezbeđenje nesmetanog i bezbjednog pristupa okolnim parcelama.
- Redovno održavanje čistoće pristupnih saobraćajnica.

Mjere zaštite u fazi funkcionisanja objekta

Zaštita vazduha i energetska efikasnost

- Primjena energetske efikasne sistema klimatizacije (split sistem) i rasvjete.
- Korišćenje termoizolacionih materijala u cilju smanjenja potrošnje energije.
- Redovno održavanje tehničkih sistema radi optimalnog rada i smanjenja emisija.

Zaštita voda

- Priklučenje objekta na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
- Redovno održavanje instalacija kako bi se spriječila eventualna curenja.
- Ugradnja sanitarne opreme sa smanjenom potrošnjom vode.
- Kontrolisano odvođenje atmosferskih voda sa krovnih i parternih površina.

Zaštita zemljišta i pejzaža

- Očuvanje i redovno održavanje zelenih površina (parterno zelenilo i zelene terase).
- Sadnja autohtonih i klimatski prilagođenih biljnih vrsta.
- Sprječavanje nekontrolisanog odlaganja otpada unutar kompleksa.

Upravljanje komunalnim otpadom

- Organizovanje prostora za selektivno prikupljanje otpada (papir, plastika, staklo, miješani otpad).
- Obezbeđenje redovnog odvoza otpada putem nadležnog komunalnog preduzeća.
- Edukacija zaposlenih o pravilnom postupanju sa otpadom i racionalnom korišćenju resursa.

Mjere zaštite od buke

- Smještanje tehničkih uređaja (klima jedinice i dr.) na način koji minimizira uticaj na okolinu.
- Redovno servisiranje opreme kako bi se spriječilo povećanje nivoa buke.

Opšte mjere i monitoring

- Poštovanje svih uslova nadležnih organa i komunalnih preduzeća.
- Primjena važećih standarda iz oblasti zaštite životne sredine i bezbjednosti na radu.
- Uspostavljanje interne kontrole i nadzora nad sprovođenjem mjera zaštite.
- Vođenje evidencije o nastalom otpadu i njegovom zbrinjavanju.
- Primjenom navedenih mjera obezbjeđuje se da potencijalni negativni uticaji planiranog turističkog naselja budu svedeni na najmanju moguću mjeru, uz očuvanje kvaliteta životne sredine i usklađenost sa principima održivog i odgovornog razvoja prostora.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu izgradnje turističkog naselja, 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 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

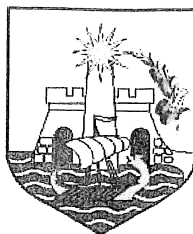
Pravilnici i uredbе

- **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;*
- *Podaci Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore, dostupno na: <http://www.seismo.co.me/questions/12.htm>*
- *Google Earth, satelitski prikaz lokacije (www.google.com/earth).*



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./ Nr.:05-457/6-20
Ulcinj / Ulqin, 23.10.2020.godine

Škrelja Đ. Jozef

Ulcinj
Donji Štoj, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-457/6-20 od 23.10.2020. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni A na urbanističkoj parceli broj 115, u skladu sa smjernicama Državne Studije lokacije "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža, Opština Ulcinj

Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Dostravljeno:

- 1x Imenovanom
- 1x Urbanističko - građevinskoj inspekciji
- 1x Arhivi i
- 1x U spise predmeta



2 V.Đ. SEKRETAR-a,
Mermed Mila, spec.sci.arh.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</p> <p>Br./ Nr.:05-457/6-20 Ulcinj / Ulqin, 23.10.2020.godine</p>	<p>Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT</p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.75/2019 od 30.12.2019. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Državne Studije lokacije Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža („Sl.list CG“ br.74/18 od 21.11.2018.godine), na zahtjev Škrelja Đ. Jozef broj 05-457/20 od 01.10.2020.godini, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni A urbanistička parcela broj 115, na katastarskim parcelama odnosno dijelovima katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Štoj u zahvatu Državne Studije lokacije Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža, Opština Ulcinj</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p>	<p>Škrelja Đ. Jozef</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Po karti br.09 "Tipologija predjela"; katastarska parcela broj 216/1 KO Donji Štoj, prikazana kao „Agrikulturni predio“.</p> <p>Po karti br.11 "Modul I namjena postojeća"; katastarska parcela broj 216/1 KO Donji Štoj, prikazana kao „Površine za stanovanje malje gustine“.</p> <p>Po karti br.12 "Modul I OKP" na katastarsku parcelu broj 216/1 KO Donji Štoj, nema izgrađenih objekata.</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
	<p>Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata obavezno je izraditi Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila.</p> <p>Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	<p>Uslovi u pogledu planirane namjene:</p> <p><u>POVRŠINE ZA TURIZAM – TURISTIČKA NASELJA T2</u> Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:</p>	

1. za smještaj turista: turistička naselja (T2).

2. za pružanje usluga ishrane i pića.

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

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

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

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

Prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1).

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 60 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju.

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

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

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

POVRŠINE ZA TURIZAM – HOTELI T1

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

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: hoteli (T1).

2. za pružanje usluga ishrane i pića.

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

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

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

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

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju.

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

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

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

Tretman postojećih objekata

Postojeći objekti se, prilikom legalizacije, rekonstrukcije, adaptacije moraju uskladiti sa svim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Izuzetno, ukoliko se postojeći objekat nalazi van granica zone gradnje to jest van građevinske linije, a unutar granica urbanističke parcele, isti se može legalizovati ukoliko se uskladi sa svim ostalim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Ukoliko je nemoguće uskladiti postojeći objekat sa svim uslovima datim u ovom planu, postojeći objekat se ruši. Takođe, postojeći objekat se može srušiti ukoliko je to potreba investitora.

7.2.

Pravila parcelacije

Uslovi za formiranje urbanističke parcele

U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Parcelacija.

Urbanistička parcela ima direktan pristup sa javne komunikacije.

U okviru predložene parcelacije, za parcele iste namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Urbanistička parcela br. 115 u zoni „A“:

Državnom Studijom lokacije "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Štoj, formirana je urbanistička parcela br. 115 u zoni „A“, površine od **12.586,61m²**.

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.115 zona A:

647	6605220.87	4641719.75
648	6605114.53	4641747.68
773	6605079.74	4641618.61
774	6605101.97	4641700.48
775	6605113.30	4641743.06
776	6605197.33	4641628.49

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističku parcelu 115 u zoni „A“**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

PLANIRANI URBANISTIČKI PARAMETRI

Budući objekti moraju zadovoljiti sve navedene urbanističke parametre na nivou urbanističke parcele to jest na nivou cjelovitog kompleksa kao skupa svih objekata na urbanističkoj parceli, i to:

- Namjenu;
- Parcelaciju;
- Regulaciju i nivelaciju;
- Koeficijente zauzetosti i izgrađenosti;
- Maksimalnu bruto površinu u osnovi;
- Maksimalnu bruto površinu objekta;

- Minimalnu površinu zelenih i otvorenih površina;
- Maksimalan broj ležaja, usklađen sa površinom zelenih i otvorenih površina na Urbanističkoj parceli, tako da se obezbijedi površina zelenih i otvorenih površina po ležaju, istaknuta u tabeli Urbanističkih parametara;
- Maksimalnu spratnost i visinu objekata.

Prema Državnom Studijom lokacijom "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža, u okviru **urbanističke parce br. 115 u zoni „A“**, planirana je izgradnja **turističkog naselja T2 (ili Hotela T1)**, sa sledećim planskim pokazateljima:

Zona A

Planski parametri;

Urbanistička parcela (broj) / zona	UP 115 / Zona A
Površina urbanističkih parcela (m2)	12.586,61
Površina urbanističkih parcela (ha)	1,26
Namjena	T2 - turističkog naselja
Max spratnost objekta	P+2
Max indeks zauzetosti	0,25
Max bruto površina pod objektom (m2)	3.146,65
Max indeks izgradjenosti	0,70
Max bruto građevinska površina BRGP (m2)	8.810,63
Max površina zelenih i otvorenih površina na UP (m2)	8.810,63
Zelenih i otvorenih površina / ležaju (m2)	100,00
Max broj ležaja	88
Max broj stanovnika	/
Broj zaposlenih	26

Opšti uslovi uređenja prostora

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima, na način da se mora zadovoljiti svaki definisani urbanistički parametar.

S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji može biti montažnog karaktera.

Ukoliko se parking riješi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BRGP objekata.

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena.

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata potrebno je prije realizacije kapaciteta izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa ovim uslovima.

Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila:

Zona za gradnju

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu 15. "Regulacija i nivelaciji".

Uređenje parcele

U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju,

manipulativne i sl. prostore), Zelene i otvorene površine (parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije).

Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbijediti odvodnjavanje istih od objekata.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Dozvoljavaju se isključivo drvene ili metalne ograde, koje se tačkasto učvršćuju u podlogu.

Zabranjena je izrada kontinualnih betonskih sokli. U kontaktu sa tlom, ograda mora biti uglavnom odignuta od tla, tako da je omogućen nesmetan prolaz za životinjski svijet. Preporučuje se da osnovna konstrukcija bude obogaćena zelenilom. Prema javnim površinama (ulici ili plaži) ograda mora biti prozirna. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,8m.

Posebni uslovi

Zelene i otvorene površine su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele to jest turističkog naselja, hotela ili parcele centralnih djelatnosti. Zelene i otvorene površine obuhvataju: parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije. U zelene i otvorene površine ne spadaju prilazne kolske saobraćajnice, kolske saobraćajnice koje opslužuju parkinge ili slično. Zelene i otvorene površine (platoi, bazeni, sportski tereni, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije) ne ulaze u obračun BRGP objekata.

U planskom dokumentu je definisana **minimalna površina zelenih i otvorenih površina**, koja predstavlja minimum koji je neophodan, međutim, konačna površina zelenih i otvorenih površina direktno zavisi i od broja ležaja. **Obavezan uslov za buduća turistička naselja i hotele je da na svaki ležaj mora da se obezbijedi određen površina zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli, što je definisano u tabeli urbanističkih parametara.**

Maksimalan broj ležaja koji se može planirati u okviru određene parcele je dat u Tabeli osnovnih urbanističkih parametara.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 15. "Regulacija i nivelacija".

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.

Regulaciona linija razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

Kordinatne tačke regulacione linije:

237 6605220.87 4641719.75

238 6605114.53 4641747.68

301 6605079.74 4641618.61

302 6605197.33 4641628.49

Građevinska linija

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

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 15 Nivelacija i Regulacija.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama takođe koordinatnim tačkama.

Kordinatne tačke građevinske linije:

239 6605093.14 4641629.77

240 6605121.63 4641735.48

241 6605208.70 4641712.61

242 6605189.42 4641637.86

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

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

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

Visinska regulacija

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

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte u zoni A, namjene Površine za turizam – T2 - **UP115** (tri nadzemne etaže – P+2).

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 15 "Nivelacija i Regulacija".

Etaže definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nisu dozvoljene, kao ni nadzemna etaža suterena.

Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suterena nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

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

Sprat je etaža iznad prizemlja.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

8

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.

Preporuke za seizmičko projektovanje

Neki osnovni principi seizmičkog planiranja i projektovanja

- izbjegavati lociranje objekata na močvarnim i nestabilnim terenima.
- prilikom planiranja međusobnog rastojanja objekata treba isključiti mogućnost sudaranja objekata a time i njihovo razaranje pri dejstvu zemljotresa. Sama širina rastojanja direktno zavisi od upotrijebljenih konstruktivnih sistema i od visine objekta.

- analize ponašanja objekata na dejstva zemljotresa ukazale su da su se zgrade sa kompaktnim i simetričnim osnovama ponašale bolje i predvidljivije od onih sa razuđenim i nepravilnim osnovama. Pokazalo se da su objekti velikih dužina, usljed različitog ponašanja tla na udaljenim krajevima objekta, značajno stradali.

- objekti koji imaju složenu osnovu i različite spratnosti pojedinih djelova treba dilatirati tako da pojedini djelovi imaju pravilne geometrijske oblike.

- zbog lokalne vrste tla, to jest od njegovih frekventnih karakteristika, potrebno je izabrati krući konstruktivni sistem sa manjom sopstvenom periodom oscilovanja, kako bi se izbjegla veoma nepoželjna pojava rezonance, to jest poklapanje predominantne periode oscilovanja tla i sopstvene periode oscilovanja objekta.

- Prilikom projektovanja predlaže se upotreba evropskih standarda EN 1991, EN 1992, EN1993 i EN1998, koji su usvojeni i kao crnogorski standardi. Koristiti tačnije metode seizmičkih analiza.

- S obzirom da se objekti rade u neposrednoj blizini mora, postoji opasnost od korozije konstruktivnog materijala izazvane hloridima iz morske vode (klase izloženosti XS1, XS2 i XS3 prema EN 1992-1-1). Prilikom projektovanja o ovome se mora voditi računa.

- Zbog mogućih neravnomjernih slijeganja tla kod infrastrukturnih sistema treba koristiti fleksibilnije vodove i cijevi.

Zaključci preporuka za seizmičko projektovanje

- Područje Velike plaže predstavlja dio Crne Gore koji ima najizraženiji seizmički hazard, i to zbog dvije činjenice:

a. Mjera seizmičkog intenziteta izražena preko maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla na osnovnoj stijeni iznosi 0.38g za povratni period od 475 godina i najveća je u Crnoj Gori

b. Lokalni teren se sastoji od rastresitih i srednje zbijenih pjeskova sa visokim nivoom podzemnih voda (od 50-80cm mnm) kod kojih ne samo da dolazi do značajnih aplikacija dejstava zemljotresa u odnosu na osnovnu stijenu, već je moguća i pojava likvefakcije.

- Prije izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekata neophodno je obezbjediti karte seizmičkog mikrozoniranja koje već postoje za ovo područje.

- Potrebno je uraditi reviziju ovog dokumenta s obzirom da je on rađen u godinama neposredno nakon zemljotresa 1979., kako bi se eventualno on korigovao u smislu ugrađivanja novijih saznanja do kojih je struka i nauka došla u međuvremenu.

- U skladu sa prethodnim dokumentima i dobijenih karata izbjegavati izgradnju objekata na terenima kod kojih postoji vjerovatnoća pojave likvefakcije kao i na močvarnim i nestabilnim terenima. Ovaj problem se može inženjerski riješiti zamjenom, ojačanjima ili odvodnjavanjem tla, upotrebom dubokog fundiranja –

	<p>šipova i slično ali po vrlo visokoj cijeni. Ovdje treba voditi računa da bi recimo upotrebom šipova obezbjedili sigurnost samom objektu ali se to ne može reći i za okolni teren. Tako se relativno efikasno rješenje za objekat kompromituje jer će sve instalacije kao i prilazni putevi izvedeni na tlu koje može likvefirati, najvjerovatnije doživjeti velika oštećenja i samim tim učiniti objekat neupotrebljivim. Obezbjeđenje otpornosti na likfevakciju i okolnog tla, ipak čitavo rješenje pravi izuzetno skupim.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Osim objekata, i sva infrastruktura je podložna seizmičkom riziku o čemu se mora voditi računa. - Na terenima kod kojih je moguća izgradnja izbjegavati veće spratnosti objekata. Kao što je prije objašnjeno, kod ovakvih objekata se mogu očekivati višestruko veće seizmičke sile. - Zbog visokog nivoa podzemnih voda predlaže se da se ne izvode podzemne etaže, kako zbog problema prilikom izvođenja tako i zbog otežanog održavanja. <p>Prilikom planiranja i projektovanja objekata kao i infrastrukture na ovom području neophodno je primijeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja.</p>
9	<p align="center">USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine</p> <p>Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprječavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine uticaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.</p> <p>Zaštita vazduha</p> <p>Kvalitet vazduha na području prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primijeniti sljedeća pravila i mjere zaštite vazduha:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kod postojećih izvora zagađivanja vazduha primijeniti ekološki povoljnije tehnologije u proizvodnji i sisteme za prečišćavanje vazduha u cilju zadovoljenja graničnih vrijednosti emisije; - nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora; - ograničiti emisije iz industrije primjenom najbolje dostupne tehnologije (BAT) i tehnika maksimalne zaštite za veoma toksične, kancerogene i mutagene materije; - za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama; - izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu; <p>Zaštita zemljišta</p> <p>Radi zaštite i sprječavanja nepovoljnog uticaja na kvalitet zemljišta potrebno je preduzimati sljedeće mjere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaštititi poljoprivredno i gradsko zemljište od poplava održavanjem postojeće mreže za odbranu od poplava i njenim pojačavanjem na mjestima gdje je potrebno povećati nivo zaštite; - izgraditi kanalizacionu mrežu sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda; - predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u okolinu;

- kontrolisati sječu autohtonih šumskih vrsta, naročito u ugroženim predjelima;

Mjere zaštite od buke

Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sljedećih pravila i mjera zaštite:

- poštovanjem graničnih vrijednosti dozvoljenih vrijednosti nivoa buke u životnoj sredini, shodno Pravilniku o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br.75/06);

- za građevinska područja na području plana određuju se najviši dopušteni nivoi buke u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom;

- posebne mjere zaštite od buke određuju se za objekte koji se grade izvan građevinskog područja i objekte društvenih delatnosti;

Mjere zaštite biodiverziteta

Sljedeće mjere moraju biti jasno definisane i sagledane:

- Prioritetno očuvanje najvažnijih i najugroženijih ekosistema kao što su pješčani lilijan *Pancratium maritum* - najugroženija biljna vrsta u Crnoj Gori koja se može pronaći samo na Velikoj plaži ili registrovane tri vrste ptica od globalnog značaja za zaštitu: Kudravi pelikan *Pelecanus crispus*, droplja *Otis tarda* i veliki orao klokotoš *Aljuila clanga*;

- Jasno definisanje i strogo sprovođenje najstrože kaznene politike prema svim oblicima uništavanja i eksploatacije zaštićenih vrsta flore i faune;

- Primjena odnosno produženje primjene mjera konzervacije očuvanih prirodnih vrijednosti;

- Restauracija narušenih prirodnih vrijednosti sa obnovom ekoloških vrijednosti i staništa vrsta ugroženih degradacijom;

- Primjena postojećih domaćih i međunarodnih, odnosno utvrđivanje specifičnih lokalnih standarda za ocjenu ugroženosti, veličine, promjena i trendova populacija te veličine, promjena i trendova rasprostranjenosti biljnih i životinjskih vrsta (IUCN, „Crvena lista”);

- Definisanje objekata, parametara i lokaliteta za uspostavljanje dugoročnog monitoring Sistema ugroženih i značajnih biljnih i životinjskih vrsta;

- Na mjestima gde postoji šansa da planirana izgradnja ugrozi zaštićene vrste, investitor je u obavezi da uradi Studiju uticaja na životnu sredinu;

Mere zaštite uspostavljenih EMERALD područja

Velika plaža

- Zaštita velikog prirodnog, netaknutog obalnog ekosistema uključujući i prisustvo globalno važnih staništa, flore i faune, kao i važnih obalnih uticaja.

Mjere zaštite prirodne baštine

Ciljevi zaštite prirodne baštine generišu se po više osnova, i to kao:

1. Ciljevi zaštite posebnih prirodnih vrijednosti koji obuhvataju zaštitu:

- prostora (mjest) izuzetnih i jedinstvenih djelova prirode od značaja za naučne, kulturnoobrazovne, rekreativne i druge svrhe;

- karakterističnih predstavnika pojedinih ekosistema i izrazitih biogeografskih područja, odnosno predstavnika pojedinih tipova predjela, od izvornih do antropogenih;

- prirodnih predela, ambijenata i pejzaža oko kulturno-istorijskih spomenika, u okviru kompleksne zaštite ovih cjelina;

- zaštitnih zona (zona uticaja) oko zaštićenih prirodnih dobara.

2. Ciljevi zaštite biodiverziteta koji zahtijevaju:

- očuvanje genetskog, specijskog i ekosistemskog biodiverziteta, na osnovu preduzetih proučavanja genofonda, formiranja baza podataka, inventarizacije i kategorizacije elemenata komponenti biodiverziteta;

- preduzimanje dugoročnih ekosistemskih istraživanja interdisciplinarnog obuhvata;

- praćenje stanja biodiverziteta, kao i ugrožavajućih faktora, sa procjenom tendencija promjena i spontanih sukcesija;

- održavanje biodiverziteta i bioloških resursa, u skladu sa politikom održivog razvoja i metodama i postupcima rada na konzervaciji/obnovi i revitalizaciji u konkretnim slučajevima.

3. Posebni ciljevi koji podrazumijevaju:

- očuvanje ambijentalnih, estetskih i rekreativnih potencijala područja od javnog interesa;

- razvoj informacionog sistema zaštite prirode (u okviru informacionog sistema životne sredine i prostora);

- zasnivanje zaštite na sistemskom prostornom, urbanističkom i ekološkom planiranju; održavanje i širenje međunarodne saradnje od zajedničkog interesa.

Zaštićena prirodna dobra – domaća dezignacija

Na području plana nalaze se sljedeći zaštićeni objekti (zaštićeni po osnovu matičnog Zakona o zaštiti prirode – Sl.List SRCG br. 36/77, 39/77,2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92,27/07):

- Velika ulcinjska plaža - Spomenik prirode (približno IUCN kategorija III).

Zaštićena prirodna dobra – međunarodna dezignacija

- IPA (Important Plant Area) područje od značaja za zaštitu biljaka: Velika ulcinjska plaža, Rumija;

- EMERALD područja - U skladu sa integracijom sa Evropskom Unijom i na osnovu principa Direktive o pticama i EU Direktive o staništima na teritoriji opštine Ulcinj formirana su sljedeća EMERALD zaštićena područja:

- Velika plaža sa Ulcinjskom Solanom (2835ha).

Mjere zaštite prirode

Integralna zaštita prirodnih dobara na području opštine Ulcinj realizovaće se integrisanjem mjera zaštite prirode i životne sredine u sve namjene korišćenja prostora predviđene ovim planskim dokumentom; sva buduća zaštićena područja na planskom području moraju imati Planove upravljanja, pri čemu će se njihova klasifikacija i organizacija subjekata upravljanja uskladiti sa važećim IUCN smjernicama zaštite prirode, a sve u skladu sa osnovnim postavkama Nacionalne strategije održivog razvoja Crne Gore.

- prilikom projektovanja na lokalitetima koja imaju status zaštićenih prirodnih dobara obavezno je primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti prirode (posebno članove 9 i 12);

- za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da izradi procjenu uticaja na životnu sredinu i u okviru nje, ocjenu prihvatljivosti projekta;

- definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode (primjena zoniranja u svim slučajevima za koje je to neophodno) ;

- uz sve kolovoze potrebno je ne samo predvidjeti i izgraditi, već takođe održavati u funkciji objekte za odvođenje i tretman zagađenih voda;

- efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima.

Mjere ublažavanja uticaja na biodiverzitet i ekološki osjetljive lokalitete

- Izvršiti kartiranje staništa i bitopova i Studiju mapiranja dina i Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila, za svaku urbanističku parcelu

- Ukoliko navedene Studije i istraživanja dokažu da plansko rješenje ne pravi smetnju zaštićenom prirodnom dobru neophodno je:

1. U zaštitnom pojasu , u pojasu dina, moguće je podići vjetrozaštitni pojas ukoliko ne ometa habitate, kao nastavak već postojećeg pojasa u drugim Modulima. Preporuka je da se vjetrozaštitni pojas formira od autohtonih biljnih vrsta uz izbjegavanje monokulture alepskog bora.

	<p>2. Za skadarski hrast (<i>Quercus robur</i> L. <i>Ssp scutariensis</i> Cernj) predvidjeti obavezno očuvanje i sve aktivnosti (izgradnju) podrediti njegovom očuvanju. Presađivanje je moguće ukoliko vitalnost stabala to omogućuje.</p> <p>3. Maksimalno izbjegavati nasipanje terena na slobodnim površinama u okviru urbanističkih parcela predviđenih za izgradnju i uređenje radi očuvanja postojeće vegetacije i staništa.</p> <p>4. Predvidjeti zabranu korišćenja invazivnih biljnih vrsta.</p> <p>5. Kontrolisati parametre morske vode u cilju očuvanja morskih habitata.</p> <p>6. Predvidjeti ograđivanje zaštićenih područja, staništa i jedinki tokom građevinskih radova.</p>
10 .	<p align="center">USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Pejzažna arhitektura</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao iprije izradi idejno arhitektonskog rješenja potrebno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. - Na djelovima parcela na kojima se nalazi borova šuma nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata do izrade pejzažne taksacije postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila . - Na djelovima parcela na kojima se nalaze dine nijesu dozvoljene intervencije do finalizacije Detaljne studije predjela dina. Za pojas dina postoji potreba da se djelovi područja dodatno istraže, mapiraju i da im se posveti posebna pažnja zbog njihove vrijednosti i značaja. Preduslov za implementaciju planskog dokumenta na prostoru pojasa dina je izrada Detaljne studije sa mapiranjem predjela dina. Detaljnija studija/analiza predjela, područja ili lokacije obuhvata: identifikaciju i mapiranje predionih elementa; prepoznavanje značajnih predionih elemenata dina; vrednovanje predionih elemenata; procjenu ranjivosti; procjenu pogodnosti. Nakon izrade studije na mjestima najmanje ranjivosti je moguće graditi pomoćne objekte u funkciji rekreacije u turizmu kao i objekte tipa EcoLodge koji će biti od prirodnih materijala i odignuti od zemlje kako ne bi sprečavali razvoj halofitne vegetacije. Studiju raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. - Sve staze i ostale otvorene površine unutar turističkog kompleksa moguće je projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla, kao i od poroznih prirodnih materijala. - S obzirom da se radi o površinama visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz uvažavanje smjernica iz prethodno urađenih detaljnih studija predjela kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg identiteta i karaktera predjela kao i biodiverziteta na lokaciji. - Skadarski hrast (<i>Quercus robur</i> L. <i>Ssp scutariensis</i>) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada. - Halofitu vegetaciju je potrebno zaštititi od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta - Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume - Minimum 70% površine parcele treba da bude pod zelenilom

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

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

- za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija). U zonama D i E, odnosno za dio postojeće hotelske grupacije odnos između broja ležaja i površine zelenih površina u okviru turističkog naselja ili kompleksa hotela, definisan sa 80 m² zelene površine na svaki ležaj.

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

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

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

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

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

- izbjegavati šarenilo i pretrpanost velikom količinom biljaka. Jednobojna masa cvjetova, dopunjena zelenim vertikalama puzavica je dobro rješenje. Pri tome je neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takođe o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka.

- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznost izrade Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).

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, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, itd.

NATURA 2000 habitata na Velikoj ulcinjskoj plaži uključujući Adu Bojanu

1310 Jednogodišnja vegetacija caklenjača (salicornia) na mulju i pijesku

1410 Mediteranske slane močvarne livade (juncetalia maritimi)

2110 Začeci pokretnih obalnih dina

2120 Pokretne obalne dine sa ammophila arenaria (bijeke dine)

2130 *Učvršćene obalne dine sa zeljastom vegetacijom (sive dine)

2190 Vlažne pokretne dine –

2220 Dine sa vrstom euphorbia terracina

	<p>2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama (brachypodietalia) 2270 * Borove šume na obalnim dinama 3170 * Mediteranske povremene lokve 6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (molinio-holoschoenion) b) Alohtona vegetacija Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis itd.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Pravila za očuvanje u slučaju slučajnih otkrića U svim fazama izrade planske, projektne i tehničke dokumentacije, kao i u svim fazama izvođenja objekata, kao i bilo kojim dugima aktivnostima na kopnu i vodi, ukoliko se naiđe na nalaze od arheološkog značaja, slučajni pronalazač dužan je da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru; 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava; 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni. <p>Pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.</p> <p>Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima; 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza; 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi; 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik; 5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje. <p>Privremena obustava radova može trajati najduže 30 dana.</p> <p>U roku iz prethodnog stava Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.</p> <p>Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu, nalazište se smatra slobodnim prostorom.</p> <p>Žalba na rješenje o prethodnoj zaštiti ne odlaže izvršenje rješenja.</p> <p>Troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.</p>
12	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u</p>

	<p>kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. Godine, Službeni list Crne Gore, br.48/13 i 44/15.</p> <p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</p> <p>Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.</p> <p>Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p>
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	<p>Uslovi u pogledu faznosti gradnje</p> <p>Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), s tim da je obavezno prvo izgraditi osnovne objekte Hotela, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa).</p> <p>Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).</p>
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	<p>Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu</p> <p>Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.</p> <p>Dozvoljeno je projektovati pristupe na više mjesta, s obzirom na složene zahtjeve projektovanja turističkih kompleksa (ekonomski ulaz, ulaz za goste i slično).</p> <p>Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.</p> <p>Planira se parkiranje u okviru svake urbanističke parcele, na parteru ili u okviru objekata ili u okviru nezavisnog slobodnostojećeg objekta – nadzemne garaže, koja može biti montažnog ili tvrdog karaktera, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10).</p> <p>Na urbanističku parcelu moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na</p>

kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.

Usalovi za uklanjanje komunalnog otpada

S obzirom da je ovim planskim dokumentom planirana izgradnja objekata, prilikom pomenutih aktivnosti generisaće se određene količine otpada, koje će se prikupljati u kontejnerima u okviru urbanističke parcele na ulaznom dijelu, gdje projektom uređenja treba predvidjeti poseban prostor za postavljanje kontejnera za smeće. Potreban broj kontejnera odrediti prema površini objekta, imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada, u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Na mjestu sakupljanja obezbijediti primarnu selekciju otpada odvajanjem kontejnera za staklo, plastiku i metal. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije.

Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima.

Lokacije za postavljanje kontera treba da su u vidu niša i u zavisnosti od potreba u njima predvidjeti 2-3 kontejnera . Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1m³.

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

U toku izgradnje objekata na gradilištu obavezno odvojeno prikupljati:

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

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

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Izgradnja 10 kV kablovske mreže

Izvode i nove dionice između TS 10/0,4 kV izvesti sa 3 x XHE 49 A, 240 mm², 20 kV (prenosne moći 7,96 MVA).

Preporučuje se polaganje jednožilnih kablova u trouglastom snopu.

Na kraćim dionicama dozvoljeno je i polaganje u horizontalnoj ravni na međusobnom razmaku 70 mm.

Snop se formira provlačenjem kablova kroz odgovarajuću matricu pri odmotavanju sa tri kalema. Formirani snop se na svakih 1 do 2 m omotava bujmicom, samoljepljivom trakom itd.

Međusobni razmak više energetskih kablova (višežilnih, odnosno kablovskih snopova tri jednožilna kabla) u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne smije da bude manji od 70 mm pri paralelnom vođenju odnosno 2 m pri ukrštanju.

Da se obezbijedi da se u rovu sa više energetskih kablova (višežilni, odnosno kablovski snopovi tri jednožilna kabla) kablovi međusobno ne dodiruju, između kablova može da se cijelom dužinom trase postavi niz opeka, koje se polažu nasatice na međusobnom razmaku od 1m.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu dubine 0,8 m, a na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi) kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Dozvoljeno je pojedinačno provlačenje jednožilnog kabla kroz cijev od neferomagnetnog materijala, pod uslovom da cijev nije duža od 20 m.

Kroz čeličnu cijev dozvoljeno je provlačenje snopa koga čine jednožilni kablovi sve tri faze.

Nakon polaganja, a prije zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbijediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla, u skladu sa zakonskim odredbama. Na grafičkom prikazu trase kabla treba označiti tip i presjek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mjesta njegovog ukrštanja, približavanja ili paralelnog vođenja sa drugim podzemnim instalacijama, mjesta ugrađenih kablovskih spojnica, mjesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cijevi (otvora) itd.

Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe-Zn 25 x 4 mm.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, opromjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl.

Prije izvođenja radova pribaviti katastre podzemnih instalacija i u tim slučajevima otkopavanje kabla vršiti ručno.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganja kablova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Investitori su dužni da obezbijede projektnu dokumentaciju za izvođenje dionica kablovskih 10 kV vodova, kao i da obezbijede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbijede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00 zavisno od mjesta i nacina polaganja), ukoliko stručna služba Elektrodistribucije ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Zbog potrebe vršenja preraspodjele potrošača po traforeonima, ne rješavati pojedine slučajeve odvojeno od cjeline, već sagledati uticaj svake izmjene na širi prostor.

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

Zaštitu od preopterećenja i kratkog spoja obezbijediti pravilnim izborom osigurača na početku voda u skladu sa važećim tehničkim propisima. Primjeniti sistem zaštite od opasnog napona dodira TN-C do mjesta priključka NN kablova na objektima *(u GRT).

Investitori su dužni da obezbijede projektnu dokumentaciju za izvođenje instalacije osvjetljenja, kao i da obezbijede tehničku kontrolu tih projekata.

Izgradnja spoljnog osvjetljenja

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbijediti fotometrijske parametre date evropskim standardom EN 13201.

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 000 4 x 25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4) x 16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja treba da bude cjelonoćni. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji, odnosno, a u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25 x 4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica.

Obezbijediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbijediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključanjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbijediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

Investitori su dužni da obezbijede projektnu dokumentaciju za izvođenje instalacije osvjetljenja, kao i da obezbijede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbijede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: 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), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

Uzimajući u obzir da energija koju sunce tokom godine emituje na 1 m² krova u Crnoj Gori je jednaka energiji koja se dobije sagorijevanjem 143 litara lož ulja - a pri tome se može neograničeno koristiti ovdje je posebno naglašena primjena energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao gradjevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) 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 energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Termotehničke instalacije

Kao energetske izvor za objekte, zbog racionalnog korišćenja energije, i u zimskom i u ljetnjem periodu predviđene su toplotne pumpe. Zavisno od zahtjeva investitora i tehničkih mogućnosti moguća je ugradnja sistema sa toplotnim pumpama vazduh – voda ili voda – voda (ukoliko ima dovoljno izdašnosti podzemnih voda ili je moguć zahvat morske vode).

Za manje hotele povoljna je ugradnja toplotnih pumpi sa mogućnošću iskorišćenja otpadne energije 30-50%.

Alternativno je za manje hotele moguća i ugradnja VRV sistema, dvocijevnog ili trocijevnog koji ima mogućnost nezavisnog grijanja ili hlađenja svake prostorije i iskorišćenja otpadne energije.

Pored ovoga za manje hotele je za grijanje santilarne vode povoljna ugradnja solarnih panela, što doprinosi značajnoj uštedi električne energije.

Za veće hotelske komplekse u principu je neophodno dati mogućnost nezavisnog grijanja ili hlađenja prostora u hotelu u svakom trenutku. Takođe je sistem ventilacije prostora značajno veći nego kod manjih hotela. Za ovakve sisteme najpovoljnija je ugradnja toplotnih pumpi koje imaju mogućnost jednovremene proizvodnje tople i hladne vode (polifunkcionalne toplotne pumpe). Kod ovakvih sistema moguće je iskorišćenje otpadne energije i do 100%, što doprinosi značajnoj uštedi.

Veliki hoteli imaju, zbog specifičnih sadržaja (otvoreni i zatvoreni bazeni, SPA centri i slično) velike zahtjeve za sanitarnom potrošnom vodom.

Zbog ovoga je predviđena i ugradnja solarnog kolektorskog polja koje pored toplotne energije sa polifunkcionalne mašine služi za grijanje vode.

Toplotne pumpe su veoma ekonomičan sistem za proizvodnju toplotne (rashladne) energije. U principu za 1kW električne energije moguće je dobiti u prosjeku 3kW toplone (rashladne) energije.

17.1.

Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektroprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje),
- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta,
- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja,
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodovod

Da bi se obezbijedili higijenski uslovi stanovništva, turista i osoblja kao i funkcionisanje pratećih sadržaja potrebno je izgraditi osnovnu hidrotehničku infrastrukturu za obezbjeđenje potreba za vodom i distributivnih vodova do svih objekata.

Vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom duž planiranih saobraćajnica, cjevovode hidraulički dimenzionisati prema časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata.

Fekalna kanalizacija

Za sistem kanalizacije prihvaćen je razdjelni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosferske kanalizacije.

Sistem mreže fekalne kanalizacije takođe je neophodno voditi duž svih saobraćajnica i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih planiranih objekata na najnižim tačkama na kojima je obezbijeđen dovoljan prostor.

U novoplaniranim turističkim zonama se podrazumeva prikupljanje kompletnih količina otpadnih voda, i njihovo prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent. (Kuhinje restorana trebaju imati instaliran predtretman otpadnih voda u separatorima masti. Perionice trebaju imati predviđen predtretman u separatoru sapunice. Oba tipa separatora su neophodna da rasterete uređaj za prečišćavanje otpadnih voda.)

U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja fekalnih i atmosferskih voda koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Atmosferska kanalizacija

Budući da su planirane ulice sa ivičnjacima i trotoarima, potrebna je atmosferska kanalizacija sa slivničkim rešetkama za odvodnju kišnih voda. Sve prihvaćene vode sa saobraćajnica i trotoara moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijent. Dalje se prihvaćene i prečišćene atmosferske vode odvede u upojne bunare.

Opšti zajednički uslovi

Neki od uslova koje treba ispuniti u izradi projektne dokumentacije su već prethodno navedeni, ali se zbog sistematičnosti navode još neki opšti uslovi i smjernice:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, strukturno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;

- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju (PP) polipropilenske punozidne cijevi ili (PVC) polivinilhloridskih punozidnih cijevi, u atmosfersku mrežu (PEHD R) polietilen rebrasti i u vodovodnu mrežu (PEHD) polietilenske cijevi prečnika Ø100 i Ø150, a za prečnike Ø200, Ø250 i Ø300 od nodularnog liva (DUCTIL), a sav materijal i oprema da budu namijenjeni za odgovarajući radni pritisak.

- Minimalni, odnosno maksimalni pad fekalne kanalizacione mreže iznosi 4‰ i 40‰ a atmosferske kanalizacione mreže iznosi 2‰ i 30‰ retrospektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;

- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih i atmosferskih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove, takođe na svim vertikalnim lomovima vodvodne mreže predvidjeti vazdušne ventile i ispuste;

- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50 m;

- Na atmosferskoj kanalizaciji razmak između slivnika predvidjeti na raspojanju od 25.0 m;

	<ul style="list-style-type: none"> - Prečnik cijevi na kanalizacionoj mreži predvidjeti minimalno 250 mm, na atmosferskoj mreži prečnika 300 mm, dok je kod vodovodne mreže potrebno predvidjeti mrežu prema odgovarajućoj propusnoj moći ili minimalno 100 mm zbog protivpožarne zaštite; - prilikom dimenzionisanja vodovodne mreže, pored potrebne količine vode za sanitarne potrebe, potrebno je obezbijediti i potrebnu količinu vode za gašenje požara u trajanju od 2h, proticaj 10 l/s. - Procenat punjenja cijevi fekalne kanalizacione mreže u okruglim profilima maksimalnog stepena ispunjenosti 60%, a kod atmosferske mreže 80%; - kod odvođenja fekalnih voda do izgradnje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda Ulcinja, kao prelazno rješenje, moguća je izgradnja bioloških urađaja za prečišćavanje za svaku urbanističku parcelu, sa stepenom prečišćavanje u skladu sa gore navedenom zakonskom regulativom; - atmosferske vode sa saobraćajnih površina i trotoara površina biće zauvljene i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijente - upojne bunare <ul style="list-style-type: none"> - Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5 m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi; - Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 2,0 m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5 m; - U slučaju potrebe izgradnje pumpnih stanica za otpadnu vodu uraditi ih tako da se minimalizuje širenje neprijatnih mirisa, poželjno sa zelenim rastinjem oko njih. Agregati mogu biti u suvom ili mokrom izvođenju u zavisnosti da li je pumpna stanica nadzemna ili podzemna. Potrebno je predvidjeti havarijske ispuste kao i agregate u slučaju prekida napajanja električnom energijom; - Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju; - Zabraniti izgradnju propusnih septičkih jama odnosno upojnih bunara za fekalnu kanalizaciju, ukoliko dođe do izgradnje u jednom dijelu lokacija. - Projektu dokumentaciju uraditi u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, kao i u skladu sa drugim propisima kojima se regulišu pitanja iz ove oblasti; - Na osnovu ovih urbanističko tehničkih uslova investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG« br.23/14) i drugim propisima, standardima, tehničkim normativima, a tehnička dokumentacija podliježe reviziji u skladu Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekat. <p>Napomena: Za sve što nije definisano u uslovima primjenjivaće se uslovi i smjernice koji su dati PUP-om opštine Ulcinj.</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p>
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p>
	<p>SAOBRAĆAJ Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su na prilogu "SAOBRAĆAJ".</p>

Sve ulice unutar kompleksa su pod režimom dvosmjernog kretanja vozila, sa zabranom parkiranja na kolovoznoj traci. Parkiranje je dozvoljeno samo na za to posebno urađenim i obilježenim površinama.

Sve saobraćajnice moraju biti označene, regulisane saobraćajnom signalizacijom.

Ukrštanje unutrašnjih saobraćajnica regulisati odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom saobraćajnom signalizacijom uz određivanje prava prvenstva. Brzinu kretanja vozilima ograničiti na 40 km/h unutar cijelog zahvata na ulaznim krakovima.

Parkiranje

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

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

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti:

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

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

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

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sljedeće elemente:

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

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

Pješački saobraćaj

Prelaze preko ulica unutar kompleksa obezbijediti odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom (vertikalnom i horizontalnom).

17.4.

Ostali infrastrukturni uslovi

/

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

U skladu sa preporukama iz prethodno urađenih planova, kao i preporukama nadležne Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, porebno je voditi računa o sljedećem:

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture,
- da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,

- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Takođe, potrebno je voditi računa o sljedećem:

- da se elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapređenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora,

- da shodno Strategiji razvoja informacionog društva do 2020. godine, u narednom periodu prioritet treba dati razvoju širokopojsasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih),

- da se planirani kapaciteti (objekti, kanalizacija i antenski stubovi) predvide za mogućnost korišćenja od strane više operatora.

Ukupna dužina planirane elektronske komunikacione kanalizacije sa 6 PVC cijevi 110 m, unutar zone ovog DSL-a iznosi 280 m, sa 4 PVC cijevi 110 mm iznosi oko 4555 metara, a sa 3 PVC cijevi 110 mm iznosi oko 5135 metara. Za realizaciju predložene telekomunikacione infrastrukture planirana je i izgradnja 134 novih kablovskih okana.

Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa elektronskim komunikacionim operatorima.

Imajući u vidu namjenu objekata unutar posmatrane zone i samu lokaciju, kroz novoplaniranu kanalizaciju treba graditi savremene elektronske komunikacione pristupne optičke mreže u tehnologiji FTTx (Fiber To The Home, Fiber to The Building,...), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.

Ovo rješenje je u skladu sa dugoročnim rješenjima u oblasti elektronskih komunikacija sa optičkim pristupnim mrežama, a sa čijom implementacijom je započeo dominantni elektronski komunikacioni operator, Crnogorski Telekom.

U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronskih komunikacija poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U odnosu na obuhvaćeno područje, mobilni operatori su u momentu izrade ovog DSL-a nijesu iskazali potrebu za montiranjem novih baznih stanica na ovom području, tako nijesu definisane nove lokacije za postavljanje stubova za mobilnu telefoniju. U odnosu na savremene trendove u oblasti mobilne telefonije, projektant naglašava da ovo ne znači da neki od postojećih ili eventualno novih operatora mobilne telefonije neće imati potrebu da u nekom momentu postavi novu baznu stanicu na posmatranom području.

Trase planirane kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se kablovska okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje kablovskih okana, što bi bilo neekonomično.

Kanalizaciju koja je planirana u okviru predmetnog DSL-a, kao i kablovska okna, izvoditi u svemu prema planovima višeg reda, važećim propisima u Crnoj Gori i preporukama bivše ZJ PTT iz ove oblasti.

Na taj način biće stvoreni optimalni uslovi, koji sa tehničkog stanovišta, omogućavaju provlačenje novih kablovskih kapaciteta, gdje god se za tim ukaže potreba.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni ovog DSL-a jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni operator elektronskih komunikacija ili organ lokalne uprave, od novoplaniranih kablovskih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

	<p>Elektronsku komunikacionu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.</p> <p><u>Telekomunikaciona mreža:</u> Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13), Akta i propisi koji su donijeti na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama i kojih se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jesu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o graničnim vrijednostima parametra elektromagnetnog polja u cilju ograničavanja izlaganja populacije elektromagnetnom zračenju („Službeni list Crne Gore“ broj 15/10), - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi; <p><i>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/,</i> - <i>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me, kao i</i> - <i>Adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</i>
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>U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske,</p>

	sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Urbanistička parcela (broj) / zona	UP 115 / Zona A
	Površina urbanističkih parcela (m2)	12.586,61
	Površina urbanističkih parcela (ha)	0,70
	Namjena	T2 - turističkog naselja
	Max spratnost objekta	P+2
	Max indeks zauzetosti	0,25
	Max bruto površina pod objektom (m2)	3.146,65
	Max indeks izgradjenosti	0,70
	Max bruto građevinska površina (m2)	8.810,63
	Max površina zelenih i otvorenih površina na UP (m2)	8.810,63
	Zelenih i otvorenih površina / ležaju (m2)	100,00
	Max broj ležaja	88
	Max broj stanovnika	/
	Broj zaposlenih	26
	Maksimalna visinska kota objekta	<p>Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.</p> <p>Planom predviđena je maksimalna visina za:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za objekte u zoni A, namjene Površine za turizam – T2 - UP115 (tri nadzemne etaže – P+2 – 16 m). <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za garaže i tehničke prostorije do 3.0m - za poslovne etaže do 4.5 m. Prizemlje može biti 6m visoko, zbog zahtjeva mogućih turističkih sadržaja.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Garažiranje i parkiranje</p> <p>S'obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta hotela, depadansa ili vila, ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji mora biti montažnog - demontažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u</p>

<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BRGP objekata</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekta</p> <p>Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža, predstavljaju, u najvećem broju objekte namijenjene Turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Sljedeće uslove treba primjenjivati kod objekata turističkih naselja, hotela, objekata Centralnih djelatnosti, Kulture, Stanovanja, Sporta i rekreacije, kao i svih objekata koji se mogu naći u okviru urbanističkih parcela u skladu sa uslovima datim u “Namjena površina i organizacija sadržaja”.</p> <p>Prilikom projektovanja mora se primjeniti hronološki definisan postupak koji uključuje sljedeće faze:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Izrada svih Studija i Elaborata definisanim planskim dokumentom; 2. Analiza svih uslova i urbanističkih pravila datih planskim dokumentom; 3. Analiza Projektnog zadatka investitora; 4. Pažljivo definisanje zona povoljnih za gradnju u odnosu na dobijene rezultate Studija i Elaborata iz tačke 1, a u okviru granice Zone gradnje definisane Građevinskom linijom; 5. Pažljivo definisanje zona određenih funkcionalnih sadržaja traženih Projektnim zadatkom, u odnosu na prethodno analizirane prirodne uslove; 6. Arhitektonsko i inženjersko oblikovanje objekta, tako da objekat bude oblikovno, funkcionalno i u materijalizaciji usklađen sa terenom i prirodom koja ga okružuje; 7. Finalna provjera svih urbanističkih parametara i uslova gradnje koji su definisani planskim dokumentom. <p>Organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetski efikasnu cjelinu.</p> <p>Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama ili razuđenim osnovama i volumenima, a izbjegavati predimenzionisane kompaktne objekte, koji mogu podsjećati na stambene ili poslovne zgrade. Malim smicanjima u ravnima fasada, primjenom različitih materijala i sličnim principima može se „razbiti“ kompaktna forma objekata.</p> <p>Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja arhitekturu današnjice. Podražavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno.</p> <p>Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom.</p> <p>U oblikovanju objekata u okviru Hotelskih i Turističkih kompleksa, kao i stambenih objekata, najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni</p>
--	---

ili terase turističkih jedinica. Velike fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo **oblikovati i materijalizovati**, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima treba pridržavati sljedećih pravila:

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

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

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

- U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima.

Što se tiče **materijalizacije** objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

- Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;

- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

- Kamena obloga;

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

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

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

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

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

- upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda;

- balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti;

- generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti;

		<ul style="list-style-type: none"> - fasade koje su kompletno zastakljene, bez ikakvih ostalih oblikovnih elemenata u ravni fasade. U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom nadzemnih garaža, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja: <ul style="list-style-type: none"> - Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog Sistema urađenog u čeliku; - Objekti nadzemnih garaža mogu imati najviše dvije nadzemne etaže ili, ukoliko se garaža radi u sistemu polu nivoa - četiri polunivoa; - Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje, takođe; - Omotač objekta nadzemne garaže to jest fasada, mora biti izvedena tako da bude prozirna, na primjer, od drvenih ili metalnih elemenata postavljenih u određenom ritmu, zatim može biti izvedena od metalnih perforiranih omotača ili slično; - Prozračni omotač nadzemne garaže obavezno obogatiti vertikalnih zelenilom, isključivo sa vrstama datim u " Pejzažno uređenje". Što se tiče materijalizacije objekata nadzemnih garaža, neophodno je koristiti neki od sljedećih materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala: <ul style="list-style-type: none"> - Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; - Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.
		<p style="text-align: center;">Uslovi za racionalno korišćenje energije</p> <p>Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; - Energetsku efikasnost zgrada; - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. <p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd); - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema; - U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.

- Pri proračunu koeficijenta prolaza topline objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.

- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka topline za prosječno 40 do 80%.

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta

- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije

- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima

- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr.

	<p>brisojeja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu - Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće - Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote - Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila. <p>Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata DSL, pri čemu se preporučuje da 30% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.</p>
--	--

OSTALI USLOVI

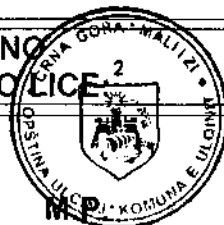
Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

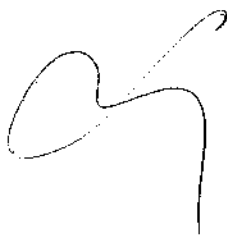
Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17 od 06.10.2017.god.).

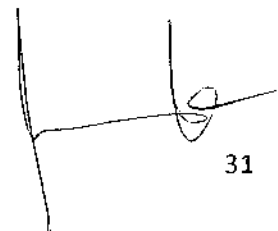
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

21.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - Urbanističko - građevinskoj inspekciji - Arhivi - U spise predmeta
22.	<p>OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> <p>Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i> potpis</p>
23.	<p>OVLASČENO SLUŽBENO LICE</p> <p>V.D. SEKREĆAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.</p>
24.	<p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i> potpis ovlašćenog službenog lica</p>



25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti sa kopijom katastarskog plana 	<p>1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Državne Studije lokacije Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža u R=1/1500.</p> <p>2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rješenje saobraćajnih uslova (akt br.06-558/20 od 16.10.2020.godine) i Mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu (akt br.06-675/20-2 od 15.10.2020. godine) za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i - Obavještenje (akt br.06-619/20 od 19.10.2020.godine) za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za privredu i ekonomski razvoj. <p>2.1. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni A urbanistička parcela broj 114 u zahvatu Državne Studije lokacije Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-455/7-20 od 12.10.2020. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju).





DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 08. Modul I Prethodni plan

R=1:1500

Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.graf.









V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec.sci.arh.














LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
- 1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

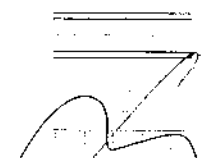
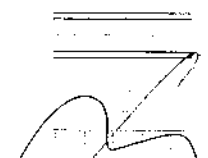
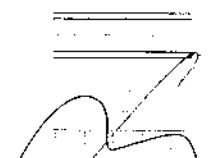
IZGRAĐENE POVRŠINE

-  HOTELI
-  TURISTIČKA DJELATNOST
-  STANOVANJE SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA
-  STANOVANJE
-  KULTURNE AKTIVNOSTI
-  SPORT I REKREACIJA SA PRATEĆIM DJELATNOSTIMA

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

-  POSTOJEĆA ŠUMA
-  ZONA POSTOJEĆIH ŠUMA
(PEJZAŽNA TAKSACIJA)
- ZONA PEJZAŽNE TAKSACIJE
-  ZELENE I JAVNE POVRŠINE
-  ZELENILU U SKLOPU URBANISTIČIH PARCELA
-  ZELENI POJAS UZ SAOBRAĆAJNICU
-  ZELENI POJAS UZ PLAŽU
-  PARK ŠUMA
-  DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
-  SPORT I REKREACIJA
-  JEZERO
-  OBALNO ŠETALIŠTE
-  PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
- OZNAKA ZONE KONKURSA
-  BROJ ZONE KONKURSA

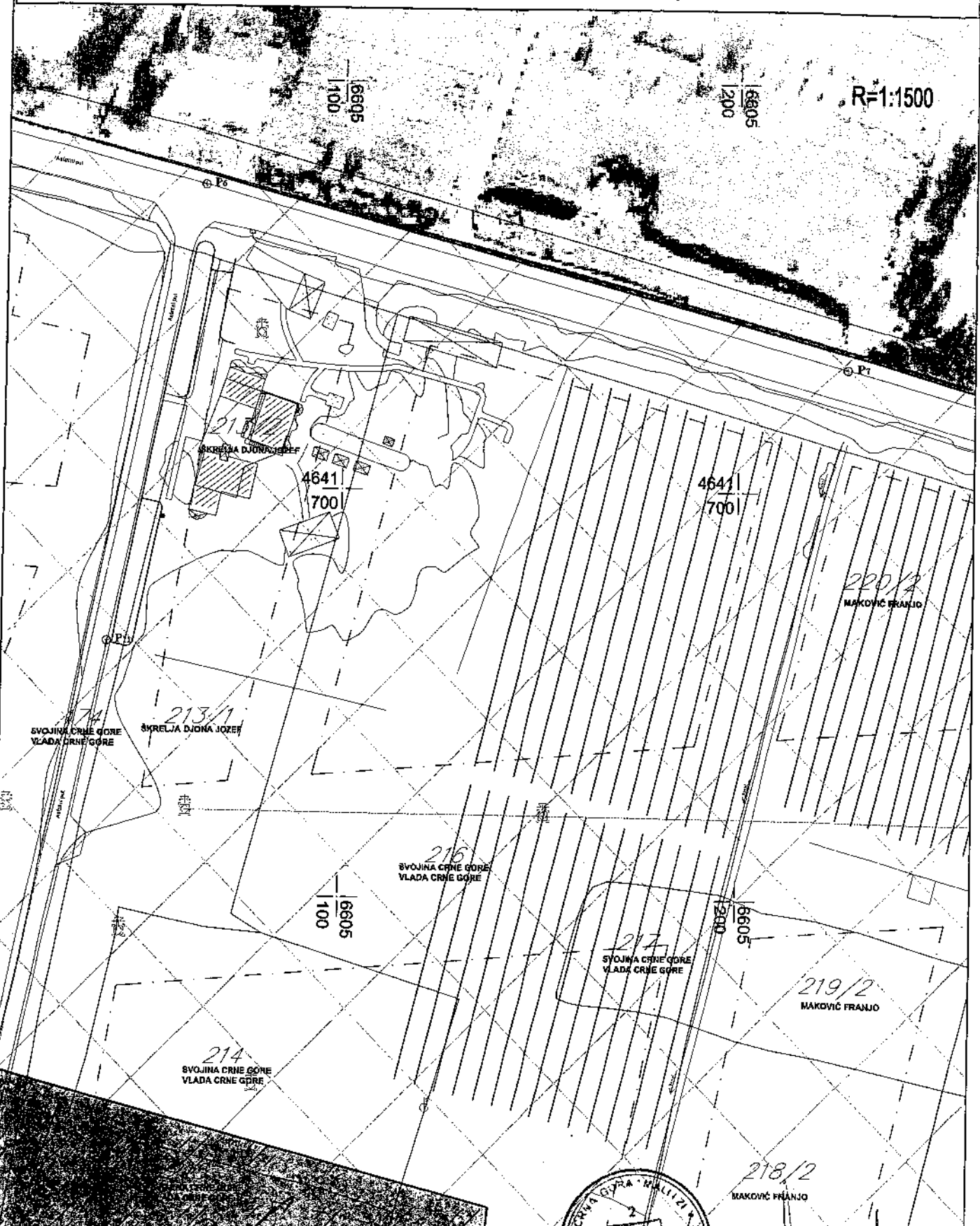
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

-  KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
-  PJEŠAČKO-KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
-  ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

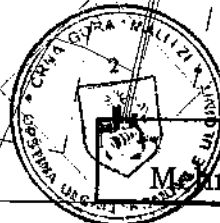


DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 09. TIPOLOGIJA predjela



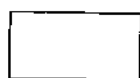
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

TIPOVI PREDJELA



Pojas pejskovitih obala - plaža



Oblast ulcinjskih dina sa
halofitnom vegetacijom



Pojas borove šume



Agrikulturni predio



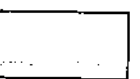
Akvatorijum Morskog dobra



Poljane i livade



Izgrađeno zemljište -Stanovanje



Izgrađeno zemljište-
Postojeća hotelska gupacija



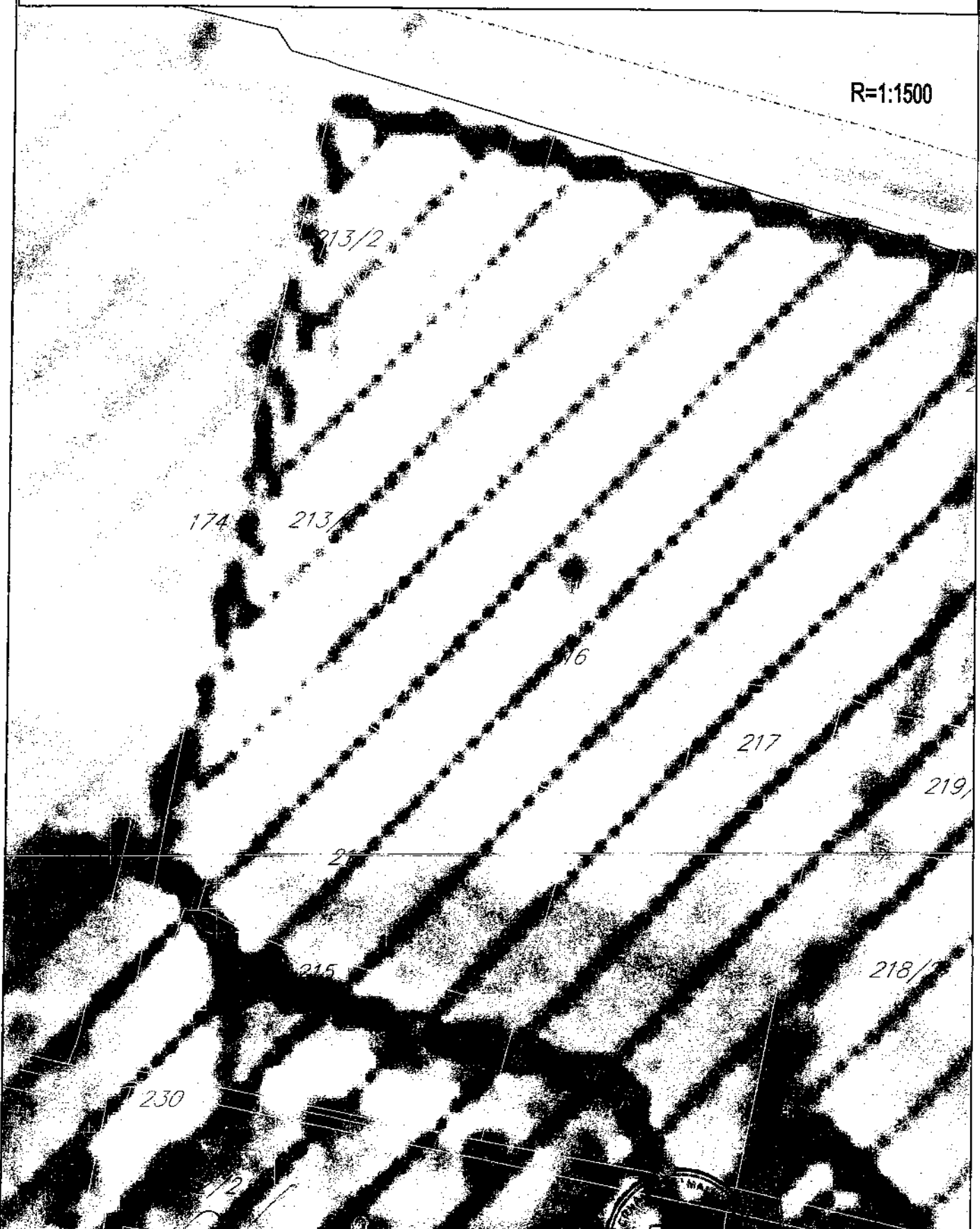
Sportsko rekreativne površine



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 10. Modul I Staniste Habitata

R=1:1500



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.E. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec. sci. arh.

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
P= 219,55 ha
- █ GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- █ LINIJA OBALE
- █ LINIJE ODMAKA
- █ USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
- █ MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- █ MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
- █ REŽIMI - MORSKO DOBRO

Legenda:

Uzorci

Mezo-higrofilne livade



Antropogenizovana površina



Tršćak (*Plragmitetum australis*)



Razbacane jedinke vegetacije pjescanih dina

2190 Vlažne pokretne dine (Humide dune slack)



Podrucje smjenjivanja tipova habitata 2190 i 1410



2110 Zaceci pokretnih obalnih dina (Embryonic shifting dune)



Sadjene borove sume koje imaju veoma malo elemenata prirodne flore



92A0 Galerija bijele vrbe i bijele topole (92A0 *Salix alba* and *Populus alba* galleries)



2270 Borove sume na obalnim dinama/Wooded dunes with *pinus pinea* and/or *Pinus pinaster*



2120 Pokretne obalne dine sa *Ammophila arenaria*-bijele dine (Shifting dunes along the shoreline with *Ammophila arenaria*-white dunes)



6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (Molino-Holoschpenion) Mediterranean tall humid herb grasslands of the Molinio-Holoschpenion)



1410 Mediteranske slane mocvarne livade (Mediterranean salt weadows/*Juncus maritimi*)



2130 Ucvrsene obalne dine sa zeljastom vegetacijom-sive dine (Fixed coastal dunes with herbaceous vegetation-grey dunes)



2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama (*Brachypodium pinnatifidum* dune grasslands with annuals)



92D0 Južne obalske galerije i sibljaci (Southern riparian galleries and thicketes (*Neris tinctoria* and *Securinegion tinctoriae*))

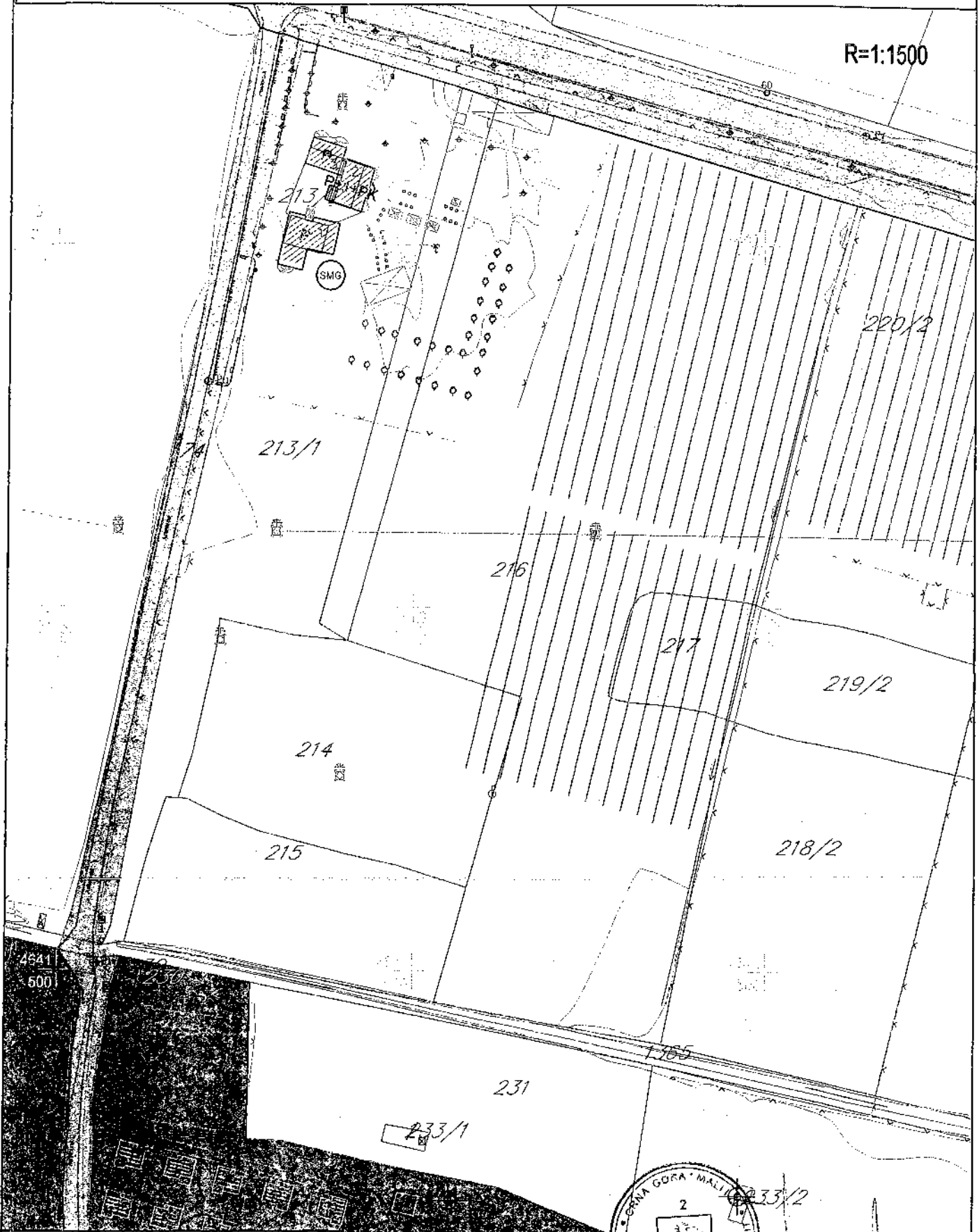
Podloga: Google Satellite



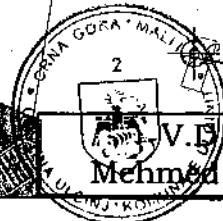
DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 11. Modul I namjena postojeća

R=1:1500




Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.











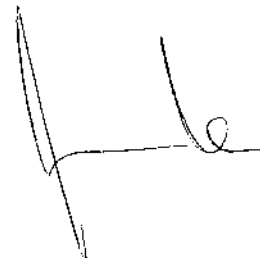
V.Š. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.scđ.arh.

LEGENDA

-----	GRANICA ZAHVATA DSL P≈ 219.55 ha
P+2	SPRATNOST POSTOJEĆIH OBJEKATA
—————	POSTOJEĆI OBJEKTI - DOBAR BONITET
—————	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
—————	LINIJA OBALE
—————	LINIJE ODMAKA
—————	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
—————	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
—————	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO

LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA TURIZAM - T3 VIKENDICE
	POVRŠINE ZA TURIZAM - T3 VIKENDICE
	POVRŠINE ZA TURIZAM - T3 VIKENDICE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

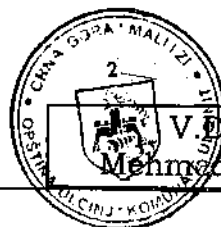


DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 12. Modul I OKP



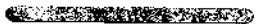






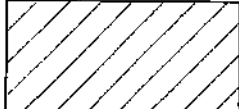
R=1:1500

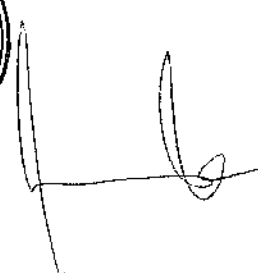
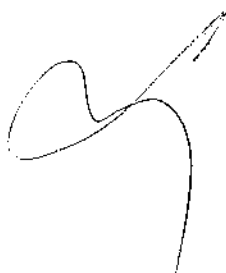
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar, za
Mehmed Mita spec.sci.arh.

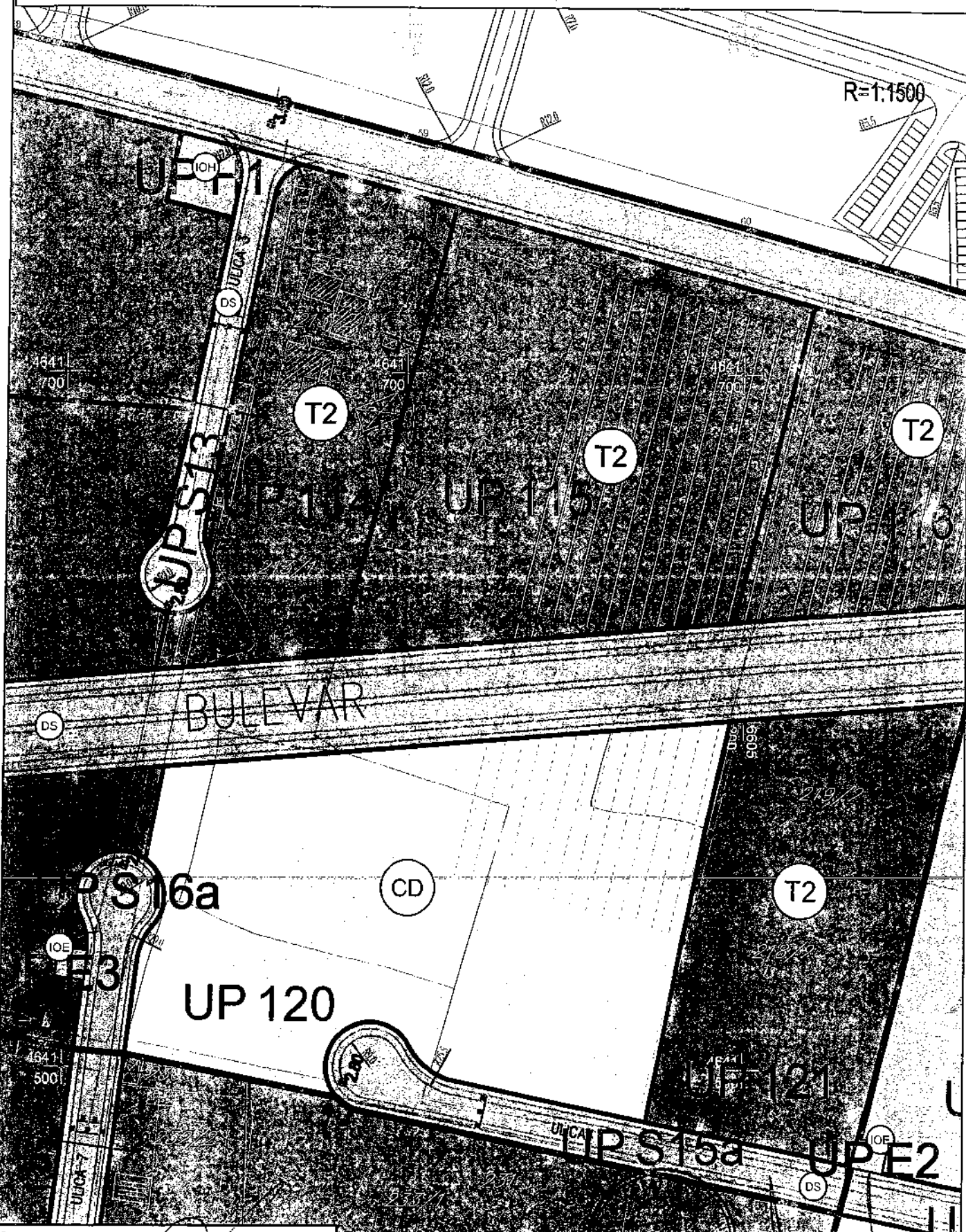
LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA DSL
P≈ 219.55 ha
-  GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
-  LINIJA OBALE
-  LINIJE ODMAKA
-  USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
-  MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
-  MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
-  REŽIMI - MORSKO DOBRO
-  ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO
-  DONJA GRANICA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO



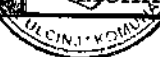
DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 13. Namjena površina

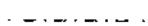





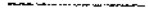










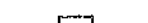
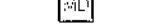





Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.





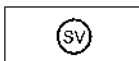





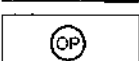
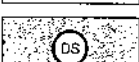


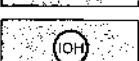
Voj. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec. sci. arh.



LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P= 219,55 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO
	
	
	
	
	
	ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO
	
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO

LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

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



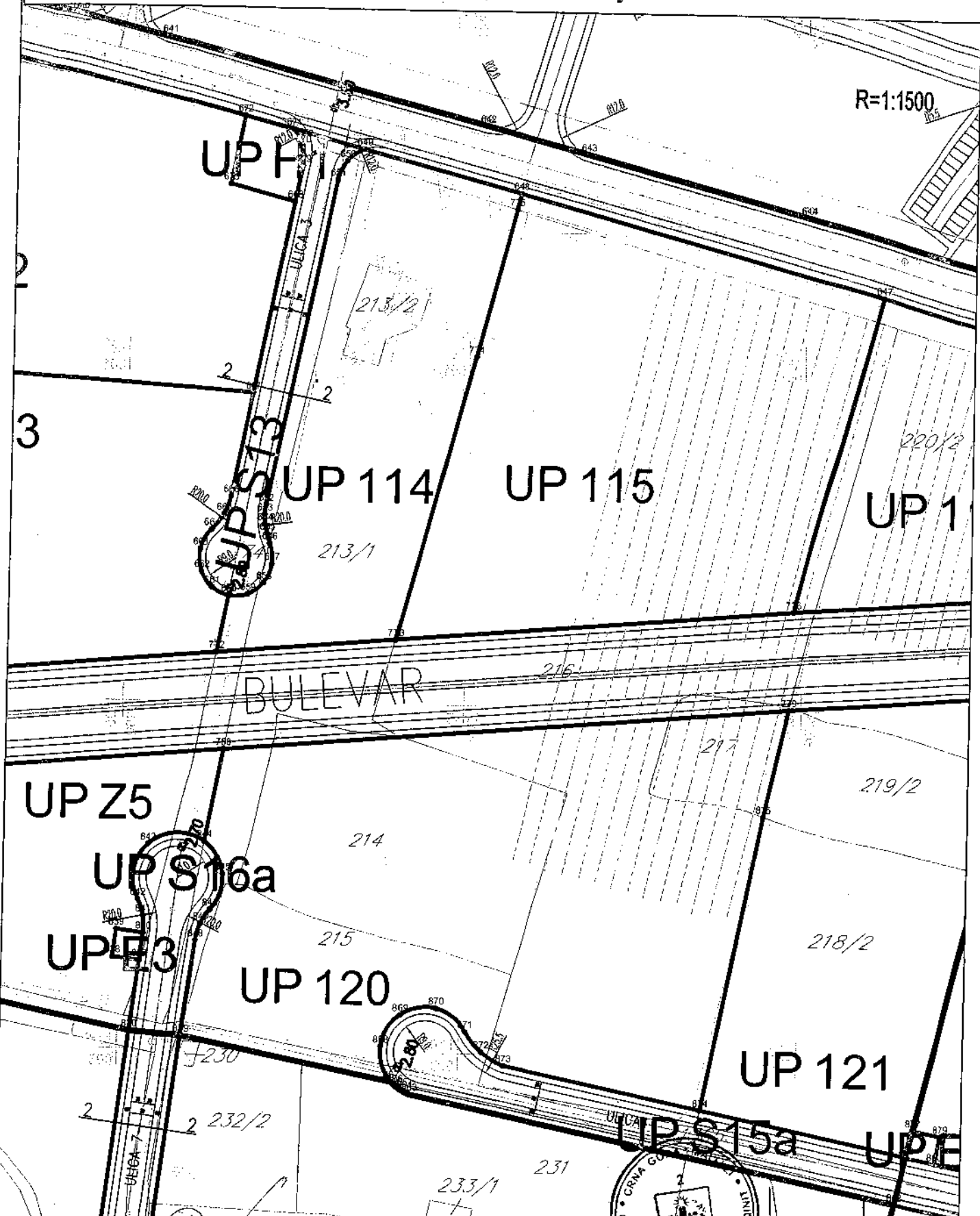
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

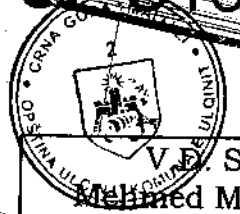
DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 14. Plan parcelacije

R=1:1500





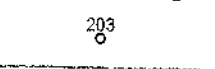

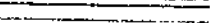






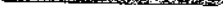

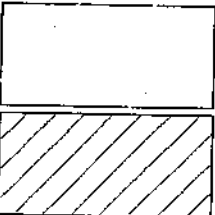


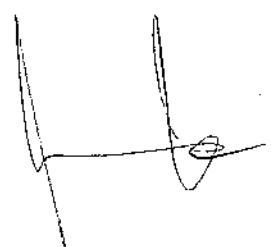
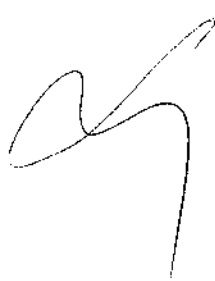
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

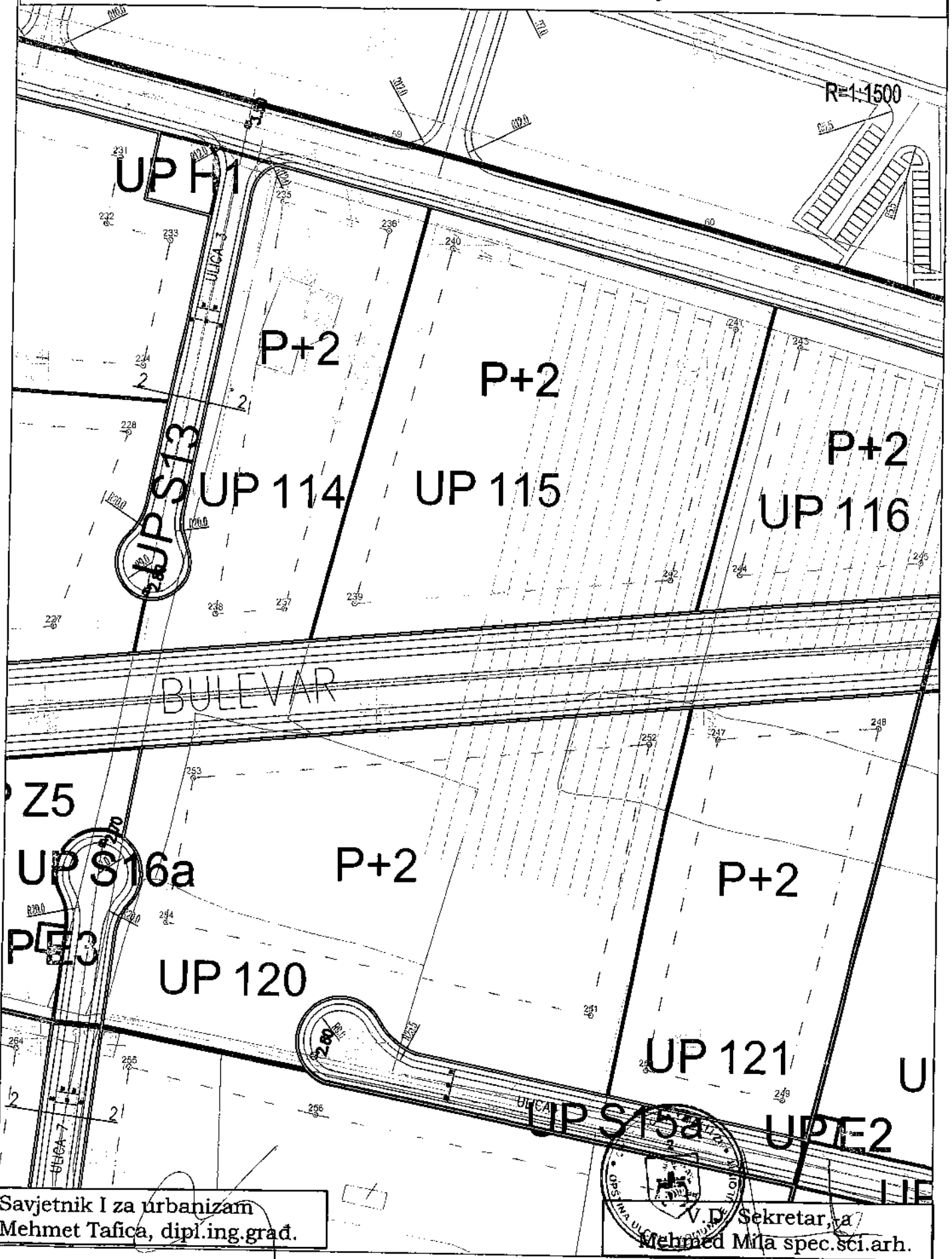
LEGENDA

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



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG






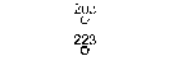
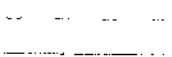












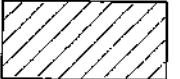
Karta 15. Regulacija i nivelacija

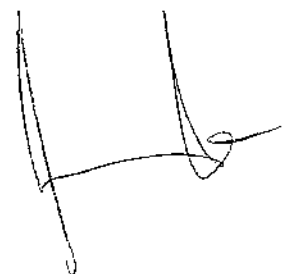


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

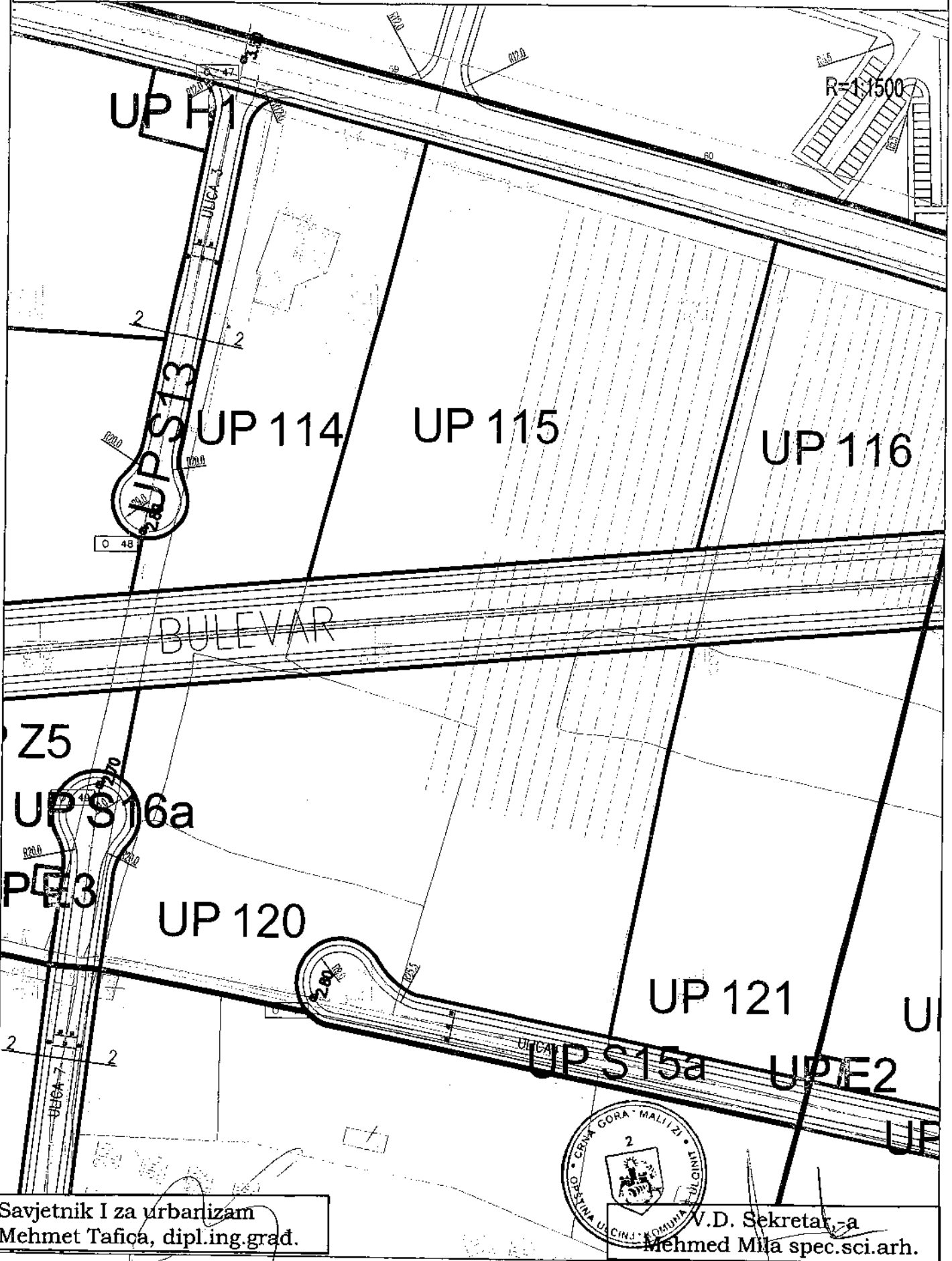
LEGENDA

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



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 16. Saobraćaj







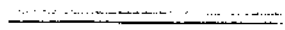




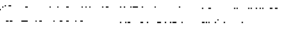




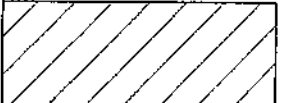


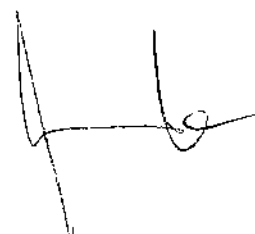
Savjetnik I za urbanizam
Mehtmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a
Mehtmed Mita spec.sci.arh.

LEGENDA

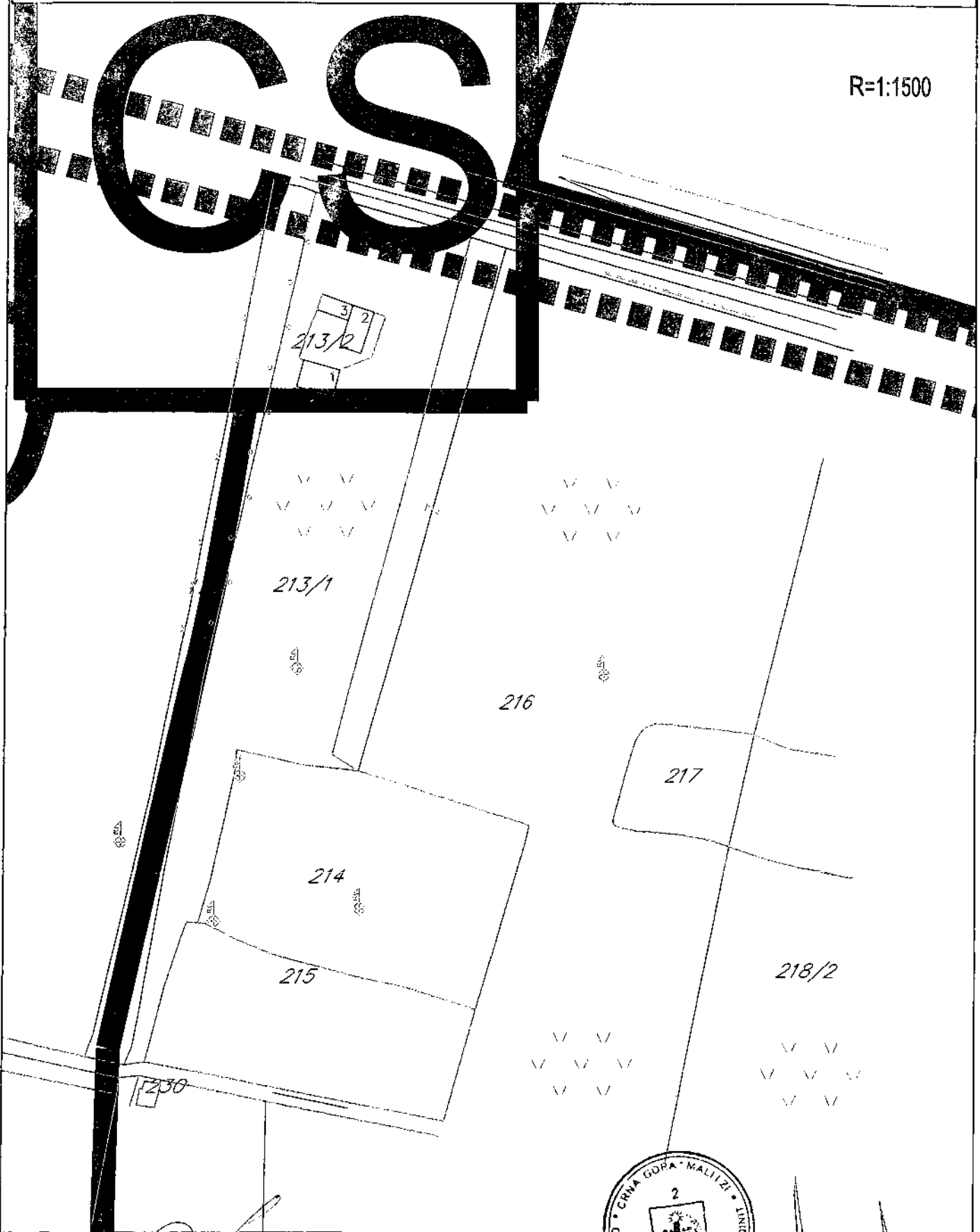
	GRANICA ZAHVATA DSL P≈ 219.55 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
	
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG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



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 17. PUP Plan V i K infrastrukture

R=1:1500





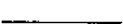


















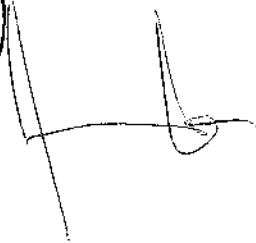
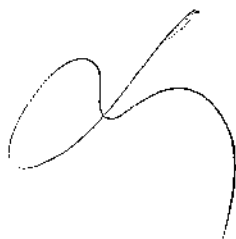
Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

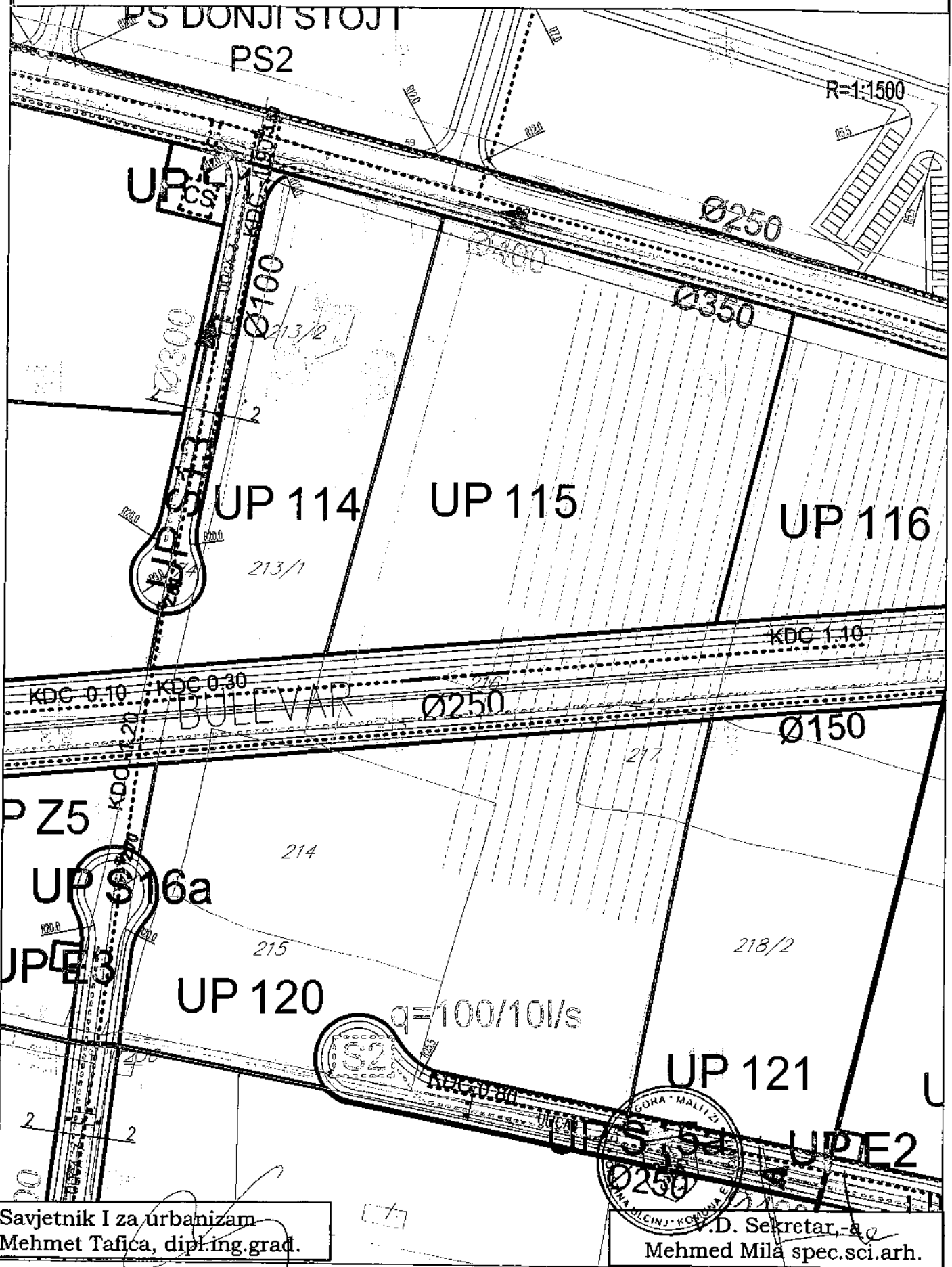
LEGENDA:

	DRŽAVNA GRANICA
	GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
	GRANICA PUP-a ULCINJ
	LINIJA OBALE
	POSTOJEĆI VODOVOD
	POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
	PLANIRANI VODOVOD
	ZA UKIDANJE
	POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
	ZA UKIDANJE
	POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	ZA UKIDANJE
	VJEŠTAČKI KANALI
	REGULACIJA
	VODOTOCI
	KANALIZACIONA PUMPNA STANICA
	VODOVODNA PUMPNA STANICA
	REZERVOAR
	POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE FEKALNE OTPADNE VODE



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG





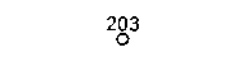











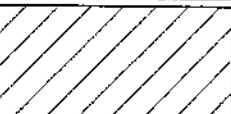
Karta 18. Hidrotehnicke instalacije



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

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



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 19. Energetika postojeca

R=1:1500

TS

STS 10/0.4 kv.
"Hidrogradnja"
50 kVA



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

STS 10/0.4 kv

Općinski sekretar, -a
Mehmed Mila spec.scj.arh.

LEGENDA



GRANICA ZAHVATA DSL

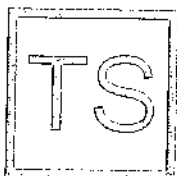
$P \approx 219.55$ ha



GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA



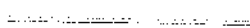
REŽIMI - MORSKO DOBRO



TS 35/10 kV NOVA



TS 10/0.4 kV



ELEKTROVOD 35 kV



ELEKTROVOD 10 kV



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

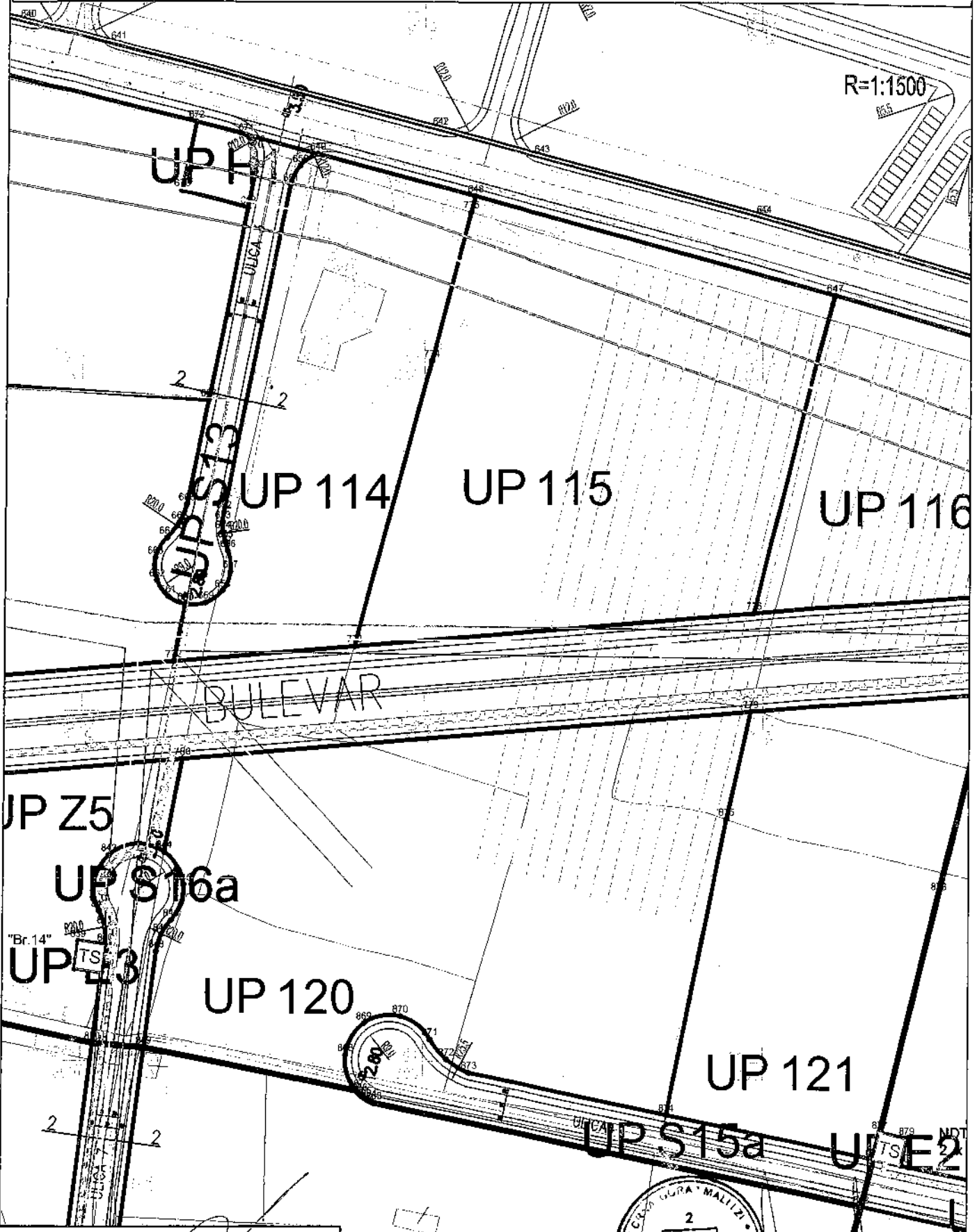


GRANICE TRAFORAONA



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 20. Elektroenergetika

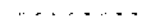



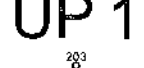
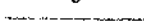

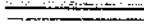







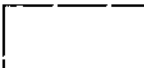
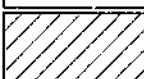


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.




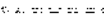

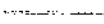
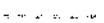

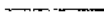






V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

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

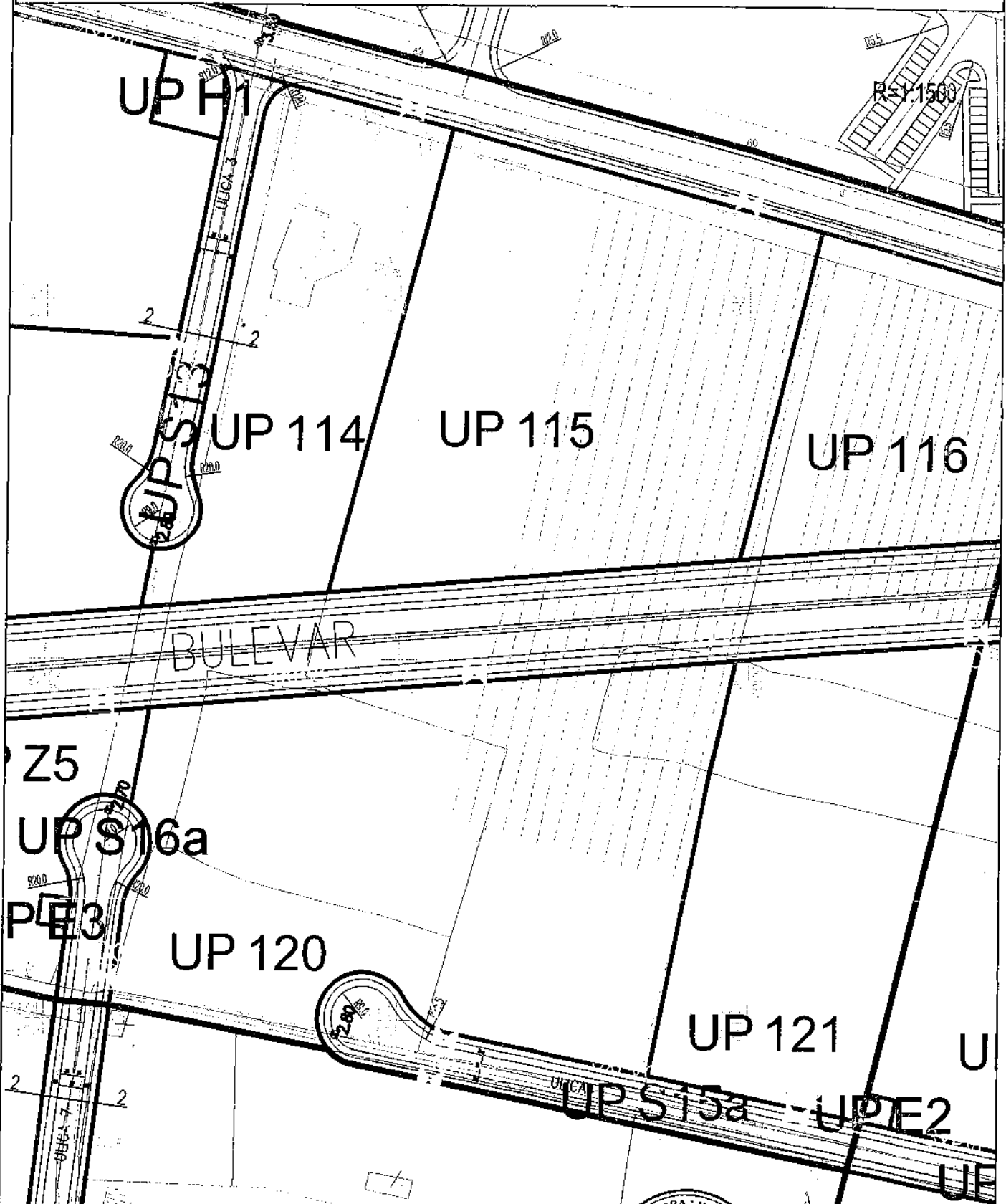
LEGENDA:

	TS 35/10 kV
	TS 10/0.4 kV
	TS 10/0.4 kV NOVA
	ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI
	ELEKTROVOD 35 kV UKIDANJE
	ELEKTROVOD 10 kV
	ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
	ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE
	Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova inaz. napona od 1 kV do 400 kV"
	GRANICE TRAFORJEONA
	Traforeon DSL "Dio sektora 66 - Modul 1
	
	Traforeon DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 21. Telekomunikaciona infrastruktura

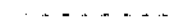



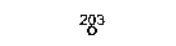


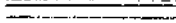







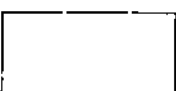



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.








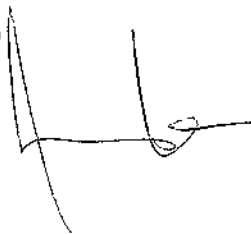
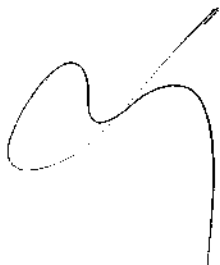
V.D. Sekretar, -a
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

LEGENDA

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

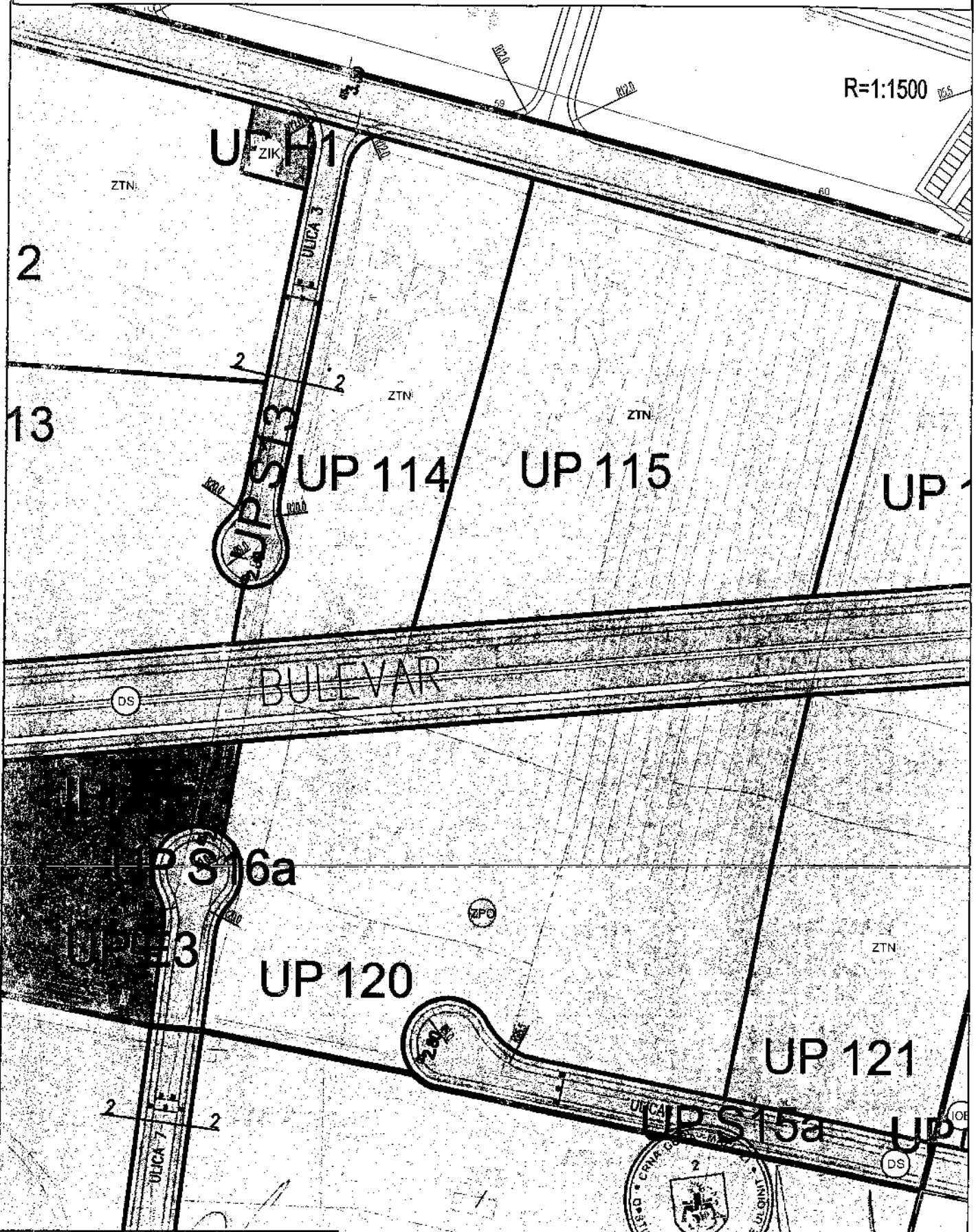
LEGENDA

	POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR RSS VELIKA PLAŽA
	POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO
	POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
	POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
	POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD
	TELEKOMUNIKACIONO OKNO PLANIRANO NO01,.....,NO134
	PLANIRANA TK KANALIZACIJA SA 3/4/6 PVC CIJEVI Ø110 MM



DSL Dio sektora 66-Modul i PHG

Karta 22. Pejsazna arhitektura



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



Ministarstvo urbanizma i
građevinarstva
Vodj. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

-----	GRANICA ZAHVATA DSL P= 219,55 ha
—————	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
A	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
—————	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 1	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

LEGENDA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE

	PARK
	PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERA I ZAŠTITE-OZELENJAVANJE
	PJEŠAČKA ULICA
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
	LINEARNO ZELENILO

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE

	ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
	ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA
	ZELENILO ODMARALIŠTA I HOSTELA
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
	ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
	ZELENILO ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE

	ZELENILO INFRASTRUKTURE
	ZAŠTITNI POJASEVI

OSTALE POVRŠINE

	OSTALE POVRŠINE
	POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA

VRIJEDNI DJELOVI NASELJA

TAČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PREDJELA

LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

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



CRNA GORA
MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta
Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit
Br/N: 06 – 558/20
Ulcinj – Ulqin 16.10.2020.g.-v.



Crna Gora · Mali i Zi
Opština Ulcinj · Komuna e Ulqinit

Primijeno - Primal:	16	10-2020	
God. jed. - Njes. Uqj.	Broj - Numer	Pilog - Bashk. Vrijed. - Vlera	
	05-457/20-5		

cupi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj – **Opština Ulcinj**, za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **Škrelja Đ. Jozef**. Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. i 44/18, donosi;

RJEŠENJE

Izdaju se saobraćajni uslovi **Škrelja Đ. Jozef**, za izgradnju **turističkog naselja T2 (ili Hotela T1)**, u Zoni A, urbanistička parcela br. 115 u zahvatu Državne Studije lokacije Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I – Velika plaža u Ulcinju.

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i date karte saobraćaja potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na saobraćajnicu u okviru lokacije.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj 06-558/20 od 12.10.2020 godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju **turističkog naselja T2 (ili Hotela T1)**, u Zoni A, urbanistička parcela br. 115 na djelovima kat. Parc. br: 216/1 i 3538/1 KO Donji Štoj u zahvatu Državne Studije lokacije Dio sektora 66 postojeća hotelska grupacija i modul I – Velika plaža u Ulcinju, („Sl. list CG – opštinski propisi” br. 33/18), od 25.09.2018.godine).

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1).

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa propisanim urbanističkim uslovima.

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 djelatnosti i zaštitu životne sredine i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama („Sl. list RCG- opštinski propisi» br. 22/07). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 535-82567770-43.

Obradio,

Đorđe Dabović, Savjetnik I za opštinske puteve,
gradsko zelenilo i gradska groblja

SEKRETAR,
Mustafa Goran, dipl.ing.maš.



Dostavljeno:

- 1x Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
- 1x U spise,
- 1x arhivi

Crna Gora

Mali i Zi

OPŠTINA ULCINJ

KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta

Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit

Br./ Nr.06-675/20

Ulcinj / Ulqin, 15.10.2020.god./vj.



Crna Gora - Mali i Zi
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Primljeno - Përdorur	15.10.2020.		
Org. ead - Njes. Dig	Broj. Numeri	Pikëz. Bashkon	Vijç. e - Vlera
05 -	457/20-4		

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVDJE

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list Crne Gore" br.075/18) i Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu("Sl list RCG"; br.20/07, "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14 i 37/18), Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta postupajući po aktu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj broj: 05-457/4-20, zaveden kod ovog Sekretarijata pod broj 06-675/20 dana 12.10.2020 god., daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Potrebno je sprovesti postupak procjene uticaja za projekat izgradnje turističkog naselja T2 (ili Hotela T1), investitora **Škrelja Đ. Jozef**, u Zoni "A" urbanistička parcela br. 115, u zahvatu Državne Studije lokacije, Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I - Velika Plaža, Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br.05-457/4-20, za davanje mišljenja o potrebi procjene uticaja za projekat izgradnje **turističkog naselja T2 ili Hotela T1, u Zoni "A"**, urb. parc. br. 115, koje formiraju katastarske parcele odnosno dijelovi kat. par. br. 216/1 i 3538/1KO Donji Štoj, u zahvatu Državne Studije lokacije, dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I - Velika Plaža, u Ulcinju, investitora Škrelja Đ. Jozef.

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list RCG"br.20/07 i "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14, 52/16 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II).

Uvidom u spisak projekata, konstatuje se da projekat izgradnje turističkog naselja ili hotela na gore pomenutoj lokaciji spada na **Listi II ; broj 12 - Infrastrukturni projekti, slovo (b)-Projekti urbanog razvoja.**

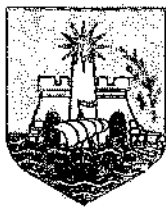
Na osnovu naprijed iznijetog, daje se mišljenje, da za pomenuti projekat **potrebno je** sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Pripremio,
Tahir Tahiri,
Samostalni savjetnik
zaštite ambijenta

SEKRETAR,

Muhamet Brauu, dipl.maš.ing.





Crna Gora / Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
-Sekretarijat za privredu i
ekonomski razvoj
- Sekretariati per ekonomi
dhe zhvillim ekonomik

Br./Nr.08-619/20

Ulcinj/Ulqin,19.10.2020.god/vit



Crna Gora Mali i Zi
Opština Ulcinj Komuna e Ulqinit

Prilazna - Prilaz	Opština - Prilaz	Opština - Prilaz	Opština - Prilaz	Opština - Prilaz
05	457	20	6	

SEKRETARIJATU ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

Ovdje

Poštovani,

Predmet: Obavještenje o dostavljanju zahtjeva nadležnom organu

Povodom vašeg zahtjeva br. 05-457/5-20 od 12.10.2020 godine kojim ste tražili da vam izdamo vodne uslove, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni A urbanistička parcela broj 115, koje formiraju katastarske parcele odnosno dijelovi katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Štoj u zahvatu Državne Studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija modul I“ – Velika plaža, Opština Ulcinj za investitora Škrelja Đ.Jozef iz Ulcinja, obavještavamo Vas da Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj Opštine Ulcinj nije nadležan za postupanje po istom, shodno čl.117 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18“).

Naime odredbom člana 62 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku (“Sl.list CG”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je, između ostalog, da kad javnopravni organ primi podnesak za koji nije nadležan, dostaviće taj podnesak bez odlaganja, nadležnom javnopravnom organu i o tome obavijestiti stranku.

S tim u vezi, obavještavamo Vas da je Vaš zahtjev dana 19.10.2020. godine, proslijeđen Upravi za vode Crne Gore, na razmatranje jer je isti u njihovoj nadležnosti.

S poštovanjem,



SAMOSTALNA SAVJETNICA I
POSLOVE VODOPRIVREDE
Arta Malohodžić

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
 ULCINJ

Broj: 108-919-3766/2020

Datum: 06.10.2020.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ BR 956-1-179/2020 OD 05 10 2020 GOD , ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4959 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sličenja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
216	1		2 4,57		BRIJEG MORA	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		6221	250.71
216	1		2 4,57		BRIJEG MORA	Livada 5. klase PRAVNI PROPIS		16140	556.83
Ukupno								22361	807.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1603969223015	ŠKRELJA DJONA JOZEF DONJI ŠTOJ 48 DONJI ŠTOJ Donji Štoj	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
216	1			1	Livada 4. klase	0:0	Morsko dobro
216	1			1	Livada 5. klase	0:0	Morsko dobro
216	1			2	Livada 4. klase	23/11/2017 9:16	Zabilješka žalbe RJEŠENJE 954-423/17-SL OD 13.11.2017.G. - ŽALBA ŠKRELJA JOZEFA IZ ULCINJA KOJEG ZASTUPA ADV. HAMID GANJOLA IZ PODGORICE, IZJAVLJENA NA RJEŠENJE UPRAVE ZA NEKRETNINE - PODRUČNA JEDINICA ULCINJ BR.954-423/2017-SL. OD 25.10.2017. G.
216	1			2	Livada 5. klase	23/11/2017 9:16	Zabilješka žalbe RJEŠENJE 954-423/17-SL OD 13.11.2017.G. - ŽALBA ŠKRELJA JOZEFA IZ ULCINJA KOJEG ZASTUPA ADV. HAMID GANJOLA IZ PODGORICE, IZJAVLJENA NA RJEŠENJE UPRAVE ZA NEKRETNINE - PODRUČNA JEDINICA ULCINJ BR.954-423/2017-SL. OD 25.10.2017. G.
216	1			3	Livada 4. klase	23/11/2017 9:53	Zabilješka žalbe RJEŠENJE 954-423/2017-SL OD 13.11.2017.G. - ŽALBA HETA ASSET RESOLUTION DOO PODGORICA KOJE ZASTUPA ADV. DRAGOLJUB DJUKANOVIĆ IZ PODGORICE, IZJAVLJENA NA RJEŠENJE OVOG ORGANA BR.954-423/17-SL OD 11.10.2017.G. A ZAPRIMLJENE KOD OVOG ORGANA DANA 24.10.2017.G DO OKONČANJA UPRAVNOG POSTUPKA.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
216	1			3	Livada 5. klase	23/11/2017 9:53	Zabilješka žalbe RJEŠENJE 954-423/2017-SL OD 13.11.2017.G. - ŽALBA HETA ASSET RESOLUTION DOO PODGORICA KOJE ZASTUPA ADV. DRAGOLJUB DJUKANOVIĆ IZ PODGORICE, IZJAVLJENE NA RJEŠENJE OVOG ORGANA BR.954-423/17-SL OD 11.10.2017.G. A ZAPRIMLJENE KOD OVOG ORGANA DANA 24.10.2017.G DO OKONČANJA UPRAVNOG POSTUPKA.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Načelnik:

Čaprići Dževdet



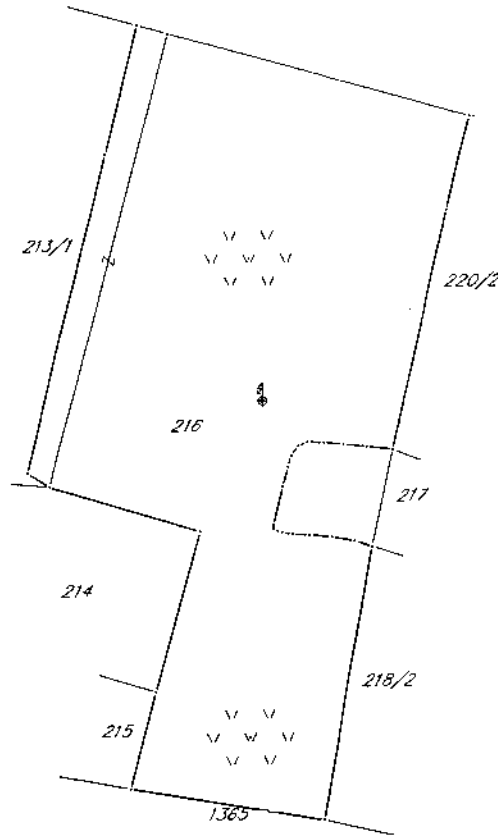
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
641
750
6
505
000

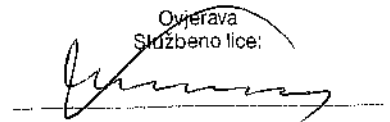
4
641
750
6
505
250

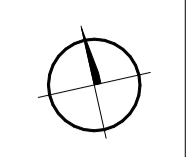


4
641
500
6
505
000

4
641
500
6
505
250

IZ DIGITALNOG PLANA


Ovjerava
Službeno lice:




BROJ	Position X	Position Y
Kordinatne tacke urbanisticke parcele br.115 zona A:		
647	6605220.87	4641719.75
648	6605114.53	4641747.68
773	6605079.74	4641618.61
774	6605101.97	4641700.48
775	6603007.71	4641743.06
776	6605197.33	4641628.49
Kordinatne tacke regulacione linije:		
237	6605093.87	4641719.75
238	6605114.53	4641747.68
301	6605079.74	4641618.61
302	6605197.33	4641628.49
Kordinatne tacke gradevinske linije:		
239	6605093.14	4641629.77
240	6605121.63	4641735.48
241	6605208.70	4641712.61
242	6605189.42	4641637.86

Azurnost podataka

K.O. DONJI ŠTOJ
Ulicinj

PROJEKTANT
Arch & Construction d.o.o Ulicinj
Studio za projektovanje, inženjering i konsalting
Crna Gora, 85360 Ulicinj, Nova Mahala b.b.
e-mail: studio-4d@hotmail.com

INVESTITOR:
Elite Premium Group D.O.O.

Objekat:
Stambeni objekat
Autor projekta:
MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.
Vodeci projektant:
MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.
Odgovorni projektant:
MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.
Saradnici:
LSN + Partners
MA Lušim Naza, dipl.arh
Florian Shala, dipl.arh

Lokacija:
UP 115, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3338/1 KO Donji Štoj formirana je urbanisticke parcele br.115 u zoni "A", površine od 12,586.61 m²


Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE
Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA OBJEKTA
Prilog:
Orfoto - Sira situacija

Brzina:
I:1000
Br.priloga:
1
Br.strane:
03
Datum izrade i M.P.:
Februar, 2026
Datum revizije i M.P.:

Legenda


	Gradjevinska linija		Put		Bazen		Zelenilo
	Gradjevinska Parcela		Trotoar		Staza		Parking
	Ulaz		Biciklisticka staza		Prostor za igre		Vegetacija




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A" , površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh. Vodeći projektant MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	Razmjera:
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	

Br.Rev.	Napomena o reviziji	Datum	Potpis	Provjera
---------	---------------------	-------	--------	----------




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, formirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A", površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	
		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
		Br.strane	




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A" , površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hoteška grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A", površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeca hotesilka grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A", površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hotesilka grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A" , površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A" , površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	

Br.Rev.	Napomena o reviziji	Datum	Potpis	Provjera
---------	---------------------	-------	--------	----------




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh. Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh. Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh. Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeca hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, formirana je urbanistička parcela br.I 15 u zoni "A" , površine od 12,586.61 m2	
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Razmjera:		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	



PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeca hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, formirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A" , površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, formirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A", površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	
		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
		Br.strane	



PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A" , površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh. Vodeći projektant		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	Razmjera:
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanistička parcela br. I 15 u zoni "A", površine od 12.586,61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP 115, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A" , površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh. Vodeći projektant MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	Razmjera:
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	




PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hotesilka grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A" , površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	



PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeca hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanisticka parcela br.115 u zoni "A" , površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	



PROJEKTANT :  Arch & Construction d.o.o Ulcinj Studio za projektovanje, inženjering i konsalting Crna Gora, 85360 Ulcinj, Nova Mahala b.b. e-mail: studio-4d@hotmail.com		INVESTITOR: Elite Premium Group D.O.O.	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP I 15, Zona A, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hoteslika grupacija i modul I" - Velika plaza, od katastarskih parcela odnosno dijelova katastarskih parcela broj 216/1 i 3538/1 KO Donji Stoj, fomirana je urbanistička parcela br.115 u zoni "A" , površine od 12,586.61 m2	
Autor projekta: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh. Vodeći projektant MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: MSc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA OBJEKTA	Razmjera:
Saradnici: LSN + Partners MA Lulzim Nuza, dipl.arh Florian Shala, dipl.arh		Prilog: 3D	Br.priloga : 5
Datum izrade i M.P.: Februar, 2026		Datum revizije i M.P.:	