



VLADA CRNE GORE

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

# Izmjene i dopune DSL-a „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj

---

KORIGOVAN NACRT PLANA

Podgorica

MAJ, 2020

**RADNI TIM ZA IZRADU DSL-a „RT ĐERAN - PORT MILENA“, OPŠTINA ULCINJ:**

**Rukovodilac izrade Izmjena i dopuna DSL-a „RT ĐERAN - PORT MILENA“, OPŠTINA ULCINJ:**

**Mirka Đurović, dipl. inž. arh.**

**Stručni tim za izradu Izmjena i dopuna DSL-a „RT ĐERAN - PORT MILENA“, OPŠTINA ULCINJ:**

**Urbanizam:** Mirka Đurović, dipl. inž. arh.

**Saradnici :** Nevenka Rajković Batinić, spec.sci.

Milislav Vukadinović, spec.sci.

Jovana Nikolić, spec.sci.

**Saobraćaj:** Dr Biljana Ivanović, dipl.inž.građ.

**Hidrotehničke instalacije:** Aleksandra Stanković, dipl. ing. građ.

**Elektroenergetske instalacije:** Budimir Vorotović, dipl. ing. el.

**Telekomunikacione instalacije:** Edin Čatović, dipl. ing. el.

**Pejzažna arhitektura:** Sanja Lješević Mitrović, dipl.pejz.arh.

**Ekonomija :** Marina Šaranović, dipl.ekon.

**Konsultant za pomorsko inženjerstvo:** Prof.dr. Sava Petković, dipl.inž.građ.

**Predstavnik Opštine Ulcinj:** Aleksandar Dabović, dipl.inž.arh.

**Podgorica**

**maj, 2020**

## Sadržaj

<b>1. Opšti dio</b> .....	1
<b>1.1 Pravni osnov</b> .....	1
<b>1.2 Planski osnov</b> .....	1
<b>1.3 Povod i cilj izrade Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj</b> ....	2
<b>1.4 Obuhvat i granice Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj</b> .....	3
<b>1.5 Uslovi i smjernice planskog dokumenta višeg reda i razvojnih strategija</b> .....	3
<b>2. Dokumentaciona osnova</b> .....	4
<b>2.1 Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, Sl.list CG, 56/18, Obradivač: RZUP – Horwath I Horwath Consulting – MonteCEP</b> .....	4
<b>2.2 Izvod iz prostorno - urbanističkog plana Opštine Ulcinj, (Sl. list CG, br. 16/17), Obradivač: Konzorcijum ARUP &amp; Savills (L&amp;P) Ltd &amp; Savills Montenegro &amp; CAU Centar za arhitekturu i urbanizam</b> .....	10
<b>2.3 Izvod iz važeće DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj,“Službeni list RCG - opštinski propisi”, broj 17/10, Obradivač: CAU Centar za arhitekturu i urbanizam</b> .....	13
<b>2.4 Konceptualni okvir planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja sa strukturom osnovnih namjena površina i korišćenja zemljišta</b> .....	15
<b>3. Analiza postojećeg stanja</b> .....	15
<b>3.1 Prirodni uslovi</b> .....	15
<b>3.1.1 Položaj u prostoru</b> .....	15
<b>3.1.2 Reljef</b> .....	16
<b>3.1.3 Geomorfološke i geološke karakteristike</b> .....	17
<b>3.1.4 Hidrogeologija</b> .....	18
<b>3.1.5 Pedološke karakteristike</b> .....	18
<b>3.1.6 Seizmička aktivnost regiona</b> .....	19
<b>3.1.7 Hidrografske karakteristike</b> .....	23

<b>3.1.8</b>	<b>Klima</b> .....	24
<b>3.1.9</b>	<b>Karakteristike flore i faune</b> .....	25
<b>3.1.10</b>	<b>Karakteristike životne sredine</b> .....	26
<b>3.1.11</b>	<b>Prirodne pejzažne karakteristike</b> .....	33
<b>3.1.12</b>	<b>Istorijat kanala Port Milena i opis problema koji su bili prisutni od njegovog nastanka do danas</b> .....	34
<b>3.2</b>	<b>Stvoreni uslovi</b> .....	41
<b>3.2.1</b>	<b>Fotografije postojećeg stanja</b> .....	41
<b>3.2.2</b>	<b>Izgrađenost i opremljenost prostora</b> .....	42
<b>3.2.3</b>	<b>Analiza kontaktnih zona</b> .....	44
<b>3.2.4</b>	<b>Prirodna baština</b> .....	45
<b>3.2.5</b>	<b>Kulturna baština</b> .....	47
<b>3.2.6</b>	<b>Anketa korisnika prostora</b> .....	48
<b>3.3</b>	<b>Ocjena stanja</b> .....	48
<b>3.4</b>	<b>Linija obalnog odmaka</b> .....	51
<b>3.5</b>	<b>Numerički podaci postojećeg stanja</b> .....	51
<b>3.6</b>	<b>Opšti i posebni ciljevi</b> .....	66
<b>4.</b>	<b>Plan</b> .....	66
<b>4.1</b>	<b>Prostorna organizacija</b> .....	66
<b>4.2</b>	<b>Izgradnja nove Ribarske luke u prema projektu MIDAS 2</b> .....	77
<b>4.2.1</b>	<b>MIDAS 2 - Projekat institucionalnog razvoja i jačanja poljoprivrede u Crnoj Gori</b> 77	
<b>4.2.2</b>	<b>Opis projekta</b> .....	78
<b>4.2.3</b>	<b>Cilj projektnog zadatka za usluge izrade procjene uticaja na životnu sredinu i socijalnog uticaja za novu Ribarsku luku</b> .....	79
<b>4.3</b>	<b>Namjena površina i organizacija sadržaja</b> .....	81
<b>4.4</b>	<b>Pregled ostvarenih kapaciteta</b> .....	87

<b>4.5</b>	<b>Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata</b> .....	98
4.5.1	Uslovi u pogledu planiranih namjena .....	98
4.5.2	Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju .....	98
4.5.3	Uslovi za regulaciju i nivelaciju .....	99
4.5.4	Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica.....	101
4.5.5	Opšti uslovi uređenja prostora.....	101
<b>4.6</b>	<b>Mjere za uklanjanje komunalnog otpada</b> .....	118
<b>4.7</b>	<b>Koncept karakterističnih uslova gradnje</b> .....	121
<b>4.8</b>	<b>Uslovi za izgradnju novih objekata</b> .....	121
<b>4.9</b>	<b>Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata i smjernice za tretman nelegalnih objekata</b> .....	141
4.9.1	Uslovi za intervencije na postojećim objektima: .....	141
4.9.2	Uslovi za zamjenu objekta novim: .....	142
4.9.3	Uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata:.....	142
4.9.4	Uslovi za postojeće pomoćne objekte .....	142
4.9.5	Uslovi za postavljanje kalimera .....	142
<b>4.10</b>	<b>Uslovi za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata</b> .....	143
<b>5.</b>	<b>Planirana infrastruktura</b> .....	144
5.1	Saobraćaj .....	144
5.2	Elektroenergetika .....	147
5.2.1	Postojeća infrastruktura .....	147
5.2.2.1	Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 35 kV .....	147
5.2.2.2	Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV .....	148
5.2.2.3	Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 0,4kV .....	148
5.2.2	<b>PROGRAM RAZVOJA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE</b> .....	150
5.2.2.1	Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 35 kV .....	150

<b>5.2.2.2</b>	<b>Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10 kV .....</b>	<b>150</b>
<b>5.2.2.3</b>	<b>PRIKAZ PLANIRANE ELEKTRODISTRIBUTIVNE MREŽE.....</b>	<b>156</b>
<b>5.2.2.4</b>	<b>URBANISTICKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU PLANIRANE ELEKTRODISTRIBUTIVNE MREŽE I JAVNOG OSVJETLJENJA .....</b>	<b>159</b>
<b>5.2.2.5</b>	<b>ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE U DOMENU ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA .....</b>	<b>162</b>
<b>5.3</b>	<b>Telekomunikacijske instalacije.....</b>	<b>163</b>
<b>5.4</b>	<b>Hidrotehnička infrastruktura .....</b>	<b>168</b>
<b>5.5</b>	<b>Pejzažna arhitektura .....</b>	<b>195</b>
<b>6.</b>	<b>Plan realizacije .....</b>	<b>224</b>

## 1. Opšti dio

### 1.1 Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (u daljem tekstu: PPPNOP) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati, odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Državne planske dokumente donosi Skupština, a lokalne planske dokumente donosi Vlada.

Dokumentacija Detaljnog urbanističkog plana je rađena na osnovu:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj, broj 07-751 od 28. 2. 2019. godine, koju je donio Predsjednik Vlade Crne Gore;
- Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj,;
- Ugovora br.104-300/28 od 12. 4. 2019. god. o izradi Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj, zaključenog između:
  - Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, koju zastupa ministar Pavle Radulović, kao Naručioca, i
  - Mirke Đurović, dipl.inž.arh., rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj, kao Izvršioca.

A u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18),
- Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list CG“, br. 56/18),
- Prostorno - urbanistički plan Opštine Ulcinj, (Sl. list CG, br. 16/17), Obradivač: Konzorcijum ARUP & Savills (L&P) Ltd & Savills Montenegro & CAU Centar za arhitekturu i urbanizam,
- Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list Crne Gore, br. 24/10 i 33/14).

### 1.2 Planski osnov

Osnovne smjernice za izradu Plana sadržane su u - Prostorno urbanističkom planu Opštine Ulcinj, (Sl. list CG, br. 16/17), kojim su planirane namjene za ovaj prostor: „**površine naselja - izdvojeni djelovi GP naselja – poluurbana**

naselja“, „poljoprivredne površine: livade i zaštitne šume“ i „vodene površine na kopnu: kanal“, „površine saobraćajne infrastrukture: regionalna saobraćajnica, lokalni put, privezište Port Milena“.

### **1.3 Povod i cilj izrade Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj**

Za potrebe implementacije Drugog projekta institucionalnog razvoja i jačanja poljoprivrede Crne Gore (MIDAS 2) i u cilju poboljšanja uslova ribarstva u Crnoj Gori, **Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, podnijelo je Ministarstvu održivog razvoja i turizma inicijativu broj 351-11/19-1 od 20. februara 2019. godine, za ucrtavanje ribarske luke na lokaciji Port Milena - Rt Đeran.**

Cilj izrade Izmjena i dopuna DSL je **da se preispitaju urbanistička rješenja** u okviru važeće Državne studije lokacije "Rt Đeran - Port Milena" i shodno razvojnim potrebama stvore planski preduslovi za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Vizija razvoja prostora u obuhvatu Izmjena i dopuna DSL treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

**Osnovni cilj koji treba da se postigne je:** obezbjeđivanje planskih preduslova za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Kroz izradu Izmjena i dopuna DSL potrebno je preispitati urbanistička rješenja u okviru važećeg planskog dokumenta i planirati sljedeće sadržaje:

- U okviru naseljske strukture planirati površine za stambene, turističke, centralne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila.
- Nova gradnja objekata moguća je u vidu ograničenog poguščavanja uz obezbjeđivanje slobodnih i zelenih površina. Gradnju, osim na zatečenim lokacijama koje ispunjavaju uslove za normalno funkcionisanje objekata i ne narušavaju javne površine i infrastrukturne sisteme, maksimalno povući od vode, uz adekvatno pejzažno uređenje uz minimum intervencija.
- Neohodno je obezbijediti vez za plovila privrednog ribolova i mjesto za iskrcaj ribe na kopnu.
- Potrebno je preispitati položaj i broj vezova za barke duž kanala, koji su planirani prethodnim planskim dokumentom.
- Predvidjeti očuvanje autentičnog pejzaža rta i kanala sa tradicionalnim kalimerama.



U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date kroz PPPN OP i PUP Opštine Ulcinj, kao i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18).

#### **1.4 Obuhvat i granice Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj**



Prema Odluci o izradi, Izmjene i dopune se rade za sektor 65, koji obuhvata izgrađenu obalu, naseljsku strukturu, neizgrađenu obalu duž kanala Port Milena i zelenilo.

Orijentacioni obuhvat Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj, je dat u Odluci.

Koordinate plana biće definisane u narednim fazama izrade, u skladu sa usvojenim rješenjima Ribarske luke.

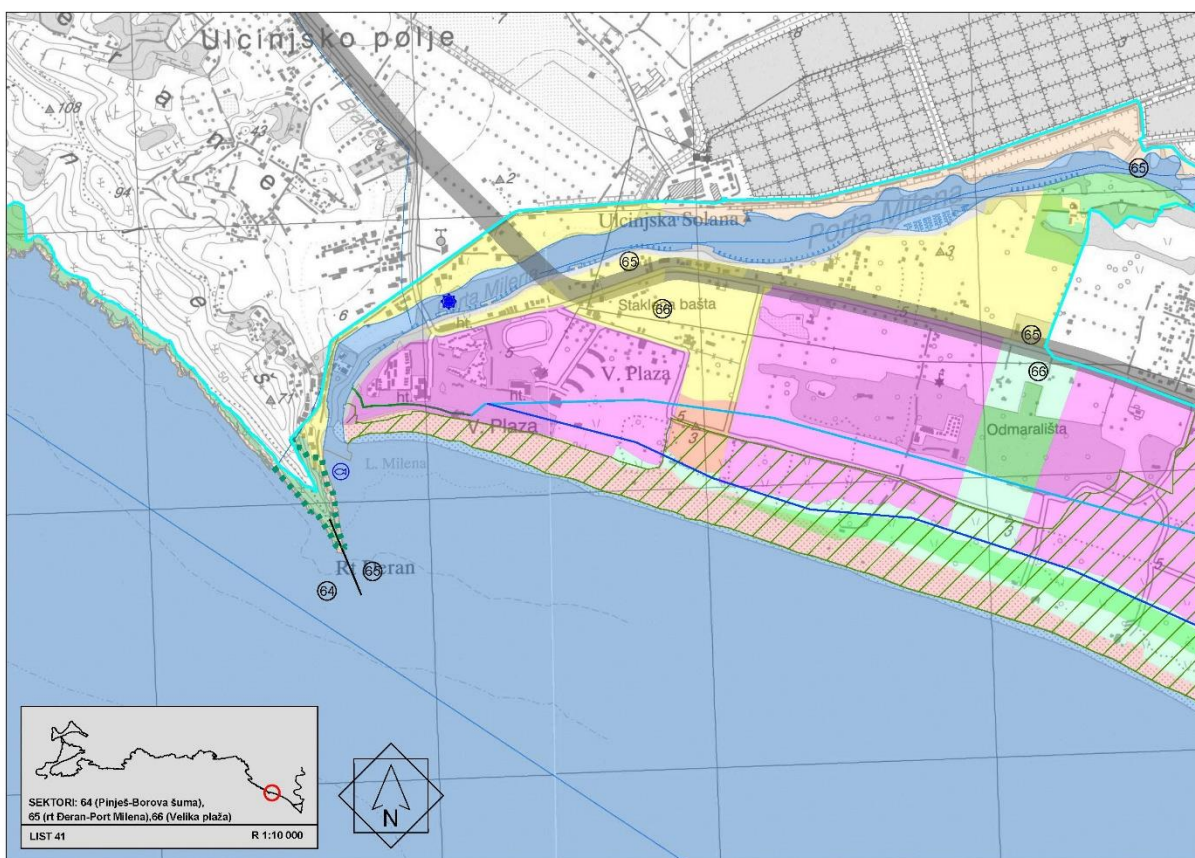
#### **1.5 Uslovi i smjernice planskog dokumenta višeg reda i razvojnih strategija**

U postupku izrade Izmjena i dopuna DSL treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:
















- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP, Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

## 2. Dokumentaciona osnova

### 2.1 Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, Sl.list CG, 56/18, Obrađivač: RZUP – Horwath I Horwath Consulting – MonteCEP



LEGENDA

GRANICE	
	Granica države
	Granica opština
	Granica morskog dobra
	Sektor
	Granica obalnog pojasa od 1000 m
ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA	
	Privezište
	Ribarska luka
NAMJENA POVRŠINA	
Obala	
	Izgrađena obala (mula, mandrač, privezišta, kupališta)
	Stjenovita obala / krš
Građevinske zone	
	Naseljska struktura
	Postojeća izgrađenost
Prirodne površine	
	Šuma
	Makija, šibljaci, garig
REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA	
Ostala zaštićena područja	
	Predione cezure - zeleni prodori (fleksibilni režim)
Obalni odmak - 100m od obalne linije	
	Moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava

*Izvod iz PPPNOP CG – Zona morskog dobra – detaljni prikaz namjene površina*

Prostor zahvata plana pripada **Razvojnoj zoni Barsko - Ulcinjsko primorje, podzoni Ulcinj**. U **podzoni Ulcinj** ističe se turistička tradicija i reputacija Ulcinja kao međunarodnog turističkog centra, velika dužina pjeskovitih plaža sa ljekovitim svojstvima, mineralnim vodama i istorijsko urbano jezgro Ulcinja. Posebne potencijale predstavljaju kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta, kompleksi maslinjaka i specifičnosti turističke ponude Velike plaže i Ade Bojane, Šaskog jezera i Solane kao specifičnog razvojnog i ekološkog potencijala. Saobraćajno pogodan položaj, otvorenost ka Albaniji i i Skadarskom jezeru su prednosti koje ovaj dio regiona treba da iskoristi u planskom periodu. Za cio region se naglašava potreba kontrole seizmičkog rizika kao opšteg rizika, smatrajući ga prioritarno važnim i cijeneći njegove posljedice.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, kroz Pravilnik o vrstama objekata nautičkog turizma, minimalno tehničkim uslovima i njihovoj kategorizaciji ("Službeni list RCG", br. 9/2003 od 18.2.2003. godine.), izvršilo je razvrstavanje prihvatnih objekata nautičkog turizma kako slijedi:

1. Marine,
2. Luke i lučice,
3. Pristaništa,
4. Privezišta (mandrači), i
5. Sidrišta.

Marina je objekat nautičkog turizma uz prirodno ili vještački zaštićene vodene površine (more, jezera i rijeke) specijalizovana za pružanje usluga veza, snabdijevanja, čuvanja, održavanja i servisiranja plovnih objekata,

pružanje ugostiteljskih usluga, usluga iznajmljivanja plovnih objekata, kao i drugih usluga u skladu sa zahtjevima i specifičnim potrebama nautičkih turista.

Luka, lučice i pristanište su objekti nautičkog turizma koji su u cjelosti ili djelimično namijenjeni i prilagođeni zadovoljavanju primarnih plovbenih potreba plovnih objekata nautičkog turizma (prihvat, vez i snabdijevanje), kao i ostalih osnovnih boravišnih i uslužnih potreba nautičkih turista (pregled i manje popravke plovnih objekata).

Privežišta (mandraći) su posebno izgrađeni obalni ili sa obalom povezani prostori za uređeni prihvat i privez plovnih objekata nautičkog turizma, sa direktnim pješačkim pristupom do plovila.

U tekstualnom dijelu PPPNOP u poglavlju 10. PROJEKCIJA RAZVOJA RIBARSTVA I MARIKULTURE, 10.2. MARIKULTURA navodi se „Određivanje, izgradnja i opremanje ribarske luke u Ulcinju (Rt Đeran)“. U poglavlju PLAN RAZVOJA MARIKULTURE, Luke prema značaju stoji: „U sklopu lučke reforme, koja je započeta u Crnoj Gori institucionalnim okvirom – donošenjem Zakona o lukama, izvršena je i podjela luka prema značaju (Odlukom o određivanju luka prema značaju). Tako definisan značaj luka od nacionalnog interesa zadržava se i ovim Planom i to:

- trgovačka luka **Bar**;
- luka nautičkog turizma – **marina Bar**;
- trgovačka luka **Kotor**;
- brodogradilišna luka **Bijela**;
- planom se definišu ribarske luke: **Ulcinj (Rt Đeran do 40 vezova za plovila dužine do 10 m)**, **Bar (20 vezova za plovila dužine od 10 do 40 m, kao i 50 vezova za plovila dužine do 10 m)** i **Herceg Novi** (Škver, Meljine-Lazaret, Njivice, Zmijice, čiji bi kapacitet iznosio do 20 plovila dužine od 10 do 40 m, kao i 50 vezova za plovila dužine do 10 m) sa pratećom infrastrukturom za čuvanje, skladištenje, pakovanje i rukovanje ribom i drugim morskim organizmima, na kopnu u neposrednoj blizini gata na kojem plovila pristaju.

**PPPNOP CG je Rt Đeran prema značaju, definisao kao luku od nacionalnog interesa – ribarska luka, do 40 vezova za plovila dužine do 10 m,** sa pratećom infrastrukturom za čuvanje, skladištenje, pakovanje i rukovanje ribom i drugim morskim organizmima, na kopnu u neposrednoj blizini gata na kojem plovila pristaju.

**Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore planirana je izgradnja privežišta (do 50 vezova)** na potezu Rt Đerane – Port Milena, kao i u blizini planiranih turističkih kompleksa kao njihovog funkcionalnog dijela.

Bitan element za sprečavanje linearne izgradnje u obalnom pojasu je uvođenje **linije odmaka od 100 m**, radi očuvanja prirodnih vrijednosti obale, izbjegavanje rizika usljed erozije, prirodnih katastrofa i klimatskih promjena i radi obezbjeđivanja slobodnog pristupa moru. Formiranje zelenih prodora u obalnom pojasu treba da obezbijedi kvalitetne uslove boravka, očuvanje prirodnog ambijenta, integraciju obale i zaleđa, što doprinosi višem nivou turističke ponude.

Tip odmaka u zahvatu plana je **2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA**. Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori, odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. **Adaptacija odmaka se omogućava jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade, čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora.** Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka.

**Pojas od 100 m do 1000 m od obale** u područjima van postojećih naselja je **rezervisan isključivo za razvoj turizma**, uz poštovanje režima zaštite prostora (očuvanje vrijednih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina).

**U pojasu između 100 i 1000 m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja**, prostor se rezerviše za turistički razvoj, a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirodne, kulturne istorijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.

U obalnom pojasu:

- **U građevinskim područjima naselja moguća je izgradnja objekata za stalno stanovanje. Područja naselja prikazana su na odgovarajućem grafičkom prilogu.**

**Prostornim planom posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (PPPN OP)** su date opšte kategorije namjene površina, od kojih su za prostor DSL predviđene slijedeće:

Površine naselja, predstavljaju **urbana i ruralna naselja**. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je planirana ili već započeta izgradnja. Obuhvataju građevinsko područje (izgrađeni i neizgrađeni dio). Pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela planiranja koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata...", a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

**Površine naselja** su definisane kroz izdvajanje tipova građevinskih područja. (urbana, ruralna, izdvojeni djelovi GP naselja).

Šumske površine, Šumske površine obuhvataju sve površine obrasle šumskim drvećem, na kojim je, zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova, najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće, kao i površine koje su u neposrednoj prostornoj i ekonomskoj vezi sa šumom i čijem korišćenju služe. Na ovim površinama dopušteni su objekti koji su u funkciji gazdovanja šumama, tj. djelatnosti čijom se realizacijom obezbjeđuje održavanje i unapređivanje postojećeg šumskog fonda (uzgoj, zaštita, uređivanje i korišćenje šuma, izgradnja i održavanje šumskih saobraćajnica) i unapređivanje svih ostalih funkcija šuma. Moguće je graditi i planinarske i lovačke domove – kuće. Na vrijednom šumskom zemljištu daljom planskom razradom ne može se proširivati građevinsko područje niti određivati druga namjena.

Šume u Obalnom području spadaju u kategoriju zaštitnih šuma. Principi i smjernice gazdovanja šumama Obalnog područja su date u posebnom dijelu plana.

Vodne površine, **Vodne površine čine površine mora i kopnenih voda.**

**Površine mora čine:** površine unutrašnjih morskih voda, površine teritorijalnog mora, površine isključive ekonomske zone i površine epikontinentalnog pojasa. Na ovim površinama mogu se planirati objekti koji se koriste u svrhu istraživanja, iskorišćavanja i zaštite očuvanja, unapređenja prirodnih morskih živih i neživih bogatstava, uključujući i bogatstva na morskom dnu i u morskom podmorju i radi obavljanja drugih privrednih djelatnosti u skladu sa posebnim zakonom.

**U unutrašnje morske vode** se ubrajaju akvatorijumi luka, zalivi, ostrva i djelovi mora između obale i osnovne linije teritorijalnog mora.

**Pod teritorijalnim morem** se podrazumijeva morski pojas širok 12 nautičkih milja, računajući od osnovne linije u smjeru mora.

**Vodne površine na kopnu** obuhvataju površine površinskih tokova (rijeke, potoci, jezera - prirodna i vještačka, kanali, bare i močvare, izvori, vrela, pištevine, estavele, bočatni izvori), podmorskih (vrulje), i podzemnih voda, zaslanjene vode ušća rijeka koje se ulivaju u more, mineralne, termo-mineralne i termalne vode, površine vodnog dobra (koja obuhvata prirodna i vještačka vodna tijela i vodno zemljište), nalazišta voda za piće u teritorijalnom moru, vode priobalnog mora, solila i solane.

Ostale prirodne površine, Ostale prirodne površine predstavljaju šikare, makija, garig, površine stjenovitih planinskih padina, sipara-osulina, stjenovitih obala, pješćanih i šljunkovitih plaža i druge slične neplodne površine.

U skladu sa čl. 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17 i 44/18) van građevinskog područja u okviru ove namjene može se planirati izgradnja:

1. infrastrukture;
2. objekata od posebnog značaja za odbranu, zaštitu i spašavanje;
3. objekata namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji;
4. proizvodnih energetskih objekata za sopstvene potrebe-OIE;
5. kampova i sportsko-rekreativnih igrališta na otvorenom;
6. objekata namijenjenih za stanovanje i pomoćnih objekata za vlastite potrebe na poljoprivrednim gazdinstvima i za potrebe seoskog turizma.

Površine tehničke infrastrukture, Površine tehničke infrastrukture obuhvataju površine i koridore saobraćajne i ostale infrastrukture,.

**Površine i koridori saobraćajne infrastrukture** su namijenjene za objekte i koridore infrastrukture drumskog, željezničkog, vazdušnog i vodnog saobraćaja.

Na ovim površinama mogu se dalje planirati i graditi prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture, koji se odnose na: funkcionalne sadržaje saobraćaja, luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta sadržaji za potrebe korisnika koji obuhvataju: stanice za snabdijevanje gorivom (pumpne stanice), motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise i dr. Planom su definisane sljedeće površine saobraćajne infrastrukture za:

- **Drumski saobraćaj:** koridori autoputeva, Jadranska magistrala za brzi motorni saobraćaj, obilaznice oko opštinskih centara, magistralni putevi, regionalni putevi, opštinski putevi, postojeće panoramske staze i izletničke tj. rekreativne, biciklističke, pješačke i planinarske staze za kretanje pješaka i planinskih biciklista koje su u funkciji prezentacije kulturnih i prirodnih vrijednosti i rekreacije, parkirališta i autokampovi, žičara i turističko-saobraćajni punktovi.
- **Vodni saobraćaj:** luke (trgovačke, luke nautičkog turizma – marine, brodogradilišne luke, ribarske luke), sidrišta, pristaništa, lučko-operativna obala, privezišta i smještaj tehničkih plovni objekata, jezerski saobraćaj.

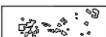




**Površine ostale infrastrukture** u Planu čine: hidrotehnička, elektroenergetska i elektronska infrastruktura (date u posebnim segmentima Plana).

**Pri definisanju infrastrukturnih koridora analizirani su mogući konflikti u odnosu na ranjivost prostora, koji su u najvećoj mogućoj mjeri izbjegnuti.**





Prostor zahvata plana po PPPNOP CG većim dijelom nalazi se u pojasu od 100 do 1000 m od obale koji je rezervisan isključivo za razvoj turizma.





**NAMJENA POVRŠINA**

-  Postojeća izgrađenost
-  **1.** Površine naselja
-  **2.** Površine za turizam
-  **3.** Mješovita namjena
-  **4.** Posebne površine za turizam  
/Ostrvo Sveti Marko i Ostrvo Sveti Nikola/








### 7. Poljoprivredne površine

	Intenzivne poljoprivredne površine (obrađivo zemljište)
	Posebna područja poljoprivrede (očuvanje kulturnog naslieda i karaktera predjela)
	Ostale poljoprivredne površine (drugo poljoprivredno zemljište sa izvojenim ograničenjima)
	Lokacija za marikulturu

### 8. Šumske površine




	Šumske površine		Park šume
---	-----------------	---	-----------

### 9. Vodne površine

	Površina unutrašnjeg mora		Jezera
	Površina teritorijalnog mora		Rijeka
	Površina epikontinentalnog pojasa		
	Solila i solane		
	Zaslanjene vode ušća za rijeke koje se ulivaju u more		

*Izvod iz PPPN za Obalno područje Crne Gore  
– PLAN NAMJENE POVRŠINA*

### 10. Ostale prirodne površine

	Ostale prirodne površine
	Stijenovite obale (grebeni, stijene, gangi)
	Plaže

## 2.2 Izvod iz prostorno - urbanističkog plana Opštine Ulcinj, (Sl. list CG, br. 16/17), Obradivač: Konzorcijum ARUP & Savills (L&P) Ltd & Savills Montenegro & CAU Centar za arhitekturu i urbanizam

**Planska zona 1 – grad Ulcinj**, površine 868 ha, obuhvata dio centralnog gradskog područja, podzone Liman, Pristan, Mala plaža, Ulcinj grad, Meterizi, Pinješ, Meraja, Totoši, Nova Mahala i Bijela gora, Kodre, Ulcinjsko polje i Đerane. Granicom zone Morskog dobra je podijeljena na 2 dijela, prvi dio - područje GUR (generalno urbanističko rješenje), površine 833.56 ha i drugi dio - dio zone Morskog dobra.

Ukupan prostor centralnog gradskog područja ova planska zona čini zajedno sa prostorom **Port Milene** i zapadnim dijelom Velike plaže, u kome je **planirana izgradnja novog, turističkog i trgovačkog centra grada, uz regulaciju kanala i izgradnju privezišta sa 100 vezova.**

Zahtjevi okruženja ogledaju se kroz potrebu za zaštitom prirodnog pejzaža obale mora, brda Pinješ, zelenih površina i koridora oko grada i duž prilaznih saobraćajnica, kao i kroz kontrolu svih faktora koji mogu prouzrokovati zagađenje životne sredine.

U dijelu kontrole i zaštite od prirodnih rizika obavezno je preduzimanje mjera zaštite povredljivosti urbanog sistema od zemljotresa.



Prijetnje se javljaju od visokog seizmičkog hazarda, količine i sporadične prirode nelegalne izgradnje, izgradnje koja uništava prirodne i ambijentalne kvalitete prostora, izostajanja izgradnje strateške i lokalne saobraćajne i tehničke infrastrukture i stvaranja ambijenta koji ne pruža pogodne uslove za boravak za lokalno stanovništvo i posjetioce.

### **Razvoj gradskog područja**

Razvoj će se, najvećim dijelom, odvijati na gradskom području Ulcinja, koje je u velikoj mjeri degradirano nekontrolisanom, nelegalnom izgradnjom u najatraktivnijim zonama - Kodre, Pinješ, Đerane i Port Milena i na području Vladimira i Vladimirskih Kruta.

Scenario razvoja grada Ulcinja predviđa organizaciju prostora uz postojeću longitudinalnu saobraćajnicu od Male plaže do Port Milene. U gradu je planirana urbana rekonstrukcija uže gradske zone i usmjeravanje razvoja prema novim centrima, prvenstveno u zoni **novog administrativno poslovnog dijela grada i Port Milene**.

Privredni razvoj grada najvećim dijelom će se odvijati u oblasti trgovine, turizma i pomorske privrede preko nove marine Liman i **privezišta Port Milena**, dok će se u njegovom neposrednom okruženju razvijati poljoprivreda i poljoprivredna proizvodnja, laka industrija i proizvodnja soli.

### **Iz PUP Ulcinj predviđena je izgradnja Marine na Port Mileni I izgradnja Privezišta na Port Mileni sa 100 vezova.**

Prostor zahvata plana je po PUP-u Opštine Ulcinj namijenjen: **površinama izdvojenih djelova GP naselja – Poluurbana naselja, poljoprivrednim površinama (livade i zaštitne šume) i vodenim površinama na kopnu (kanal).**

**Površine naselja** obuhvataju građevinsko područje teritorije opštine - izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište i negrađevinsko zemljište, koje nije opredijeljeno za izgradnju, ali je u funkciji građevinskog područja.

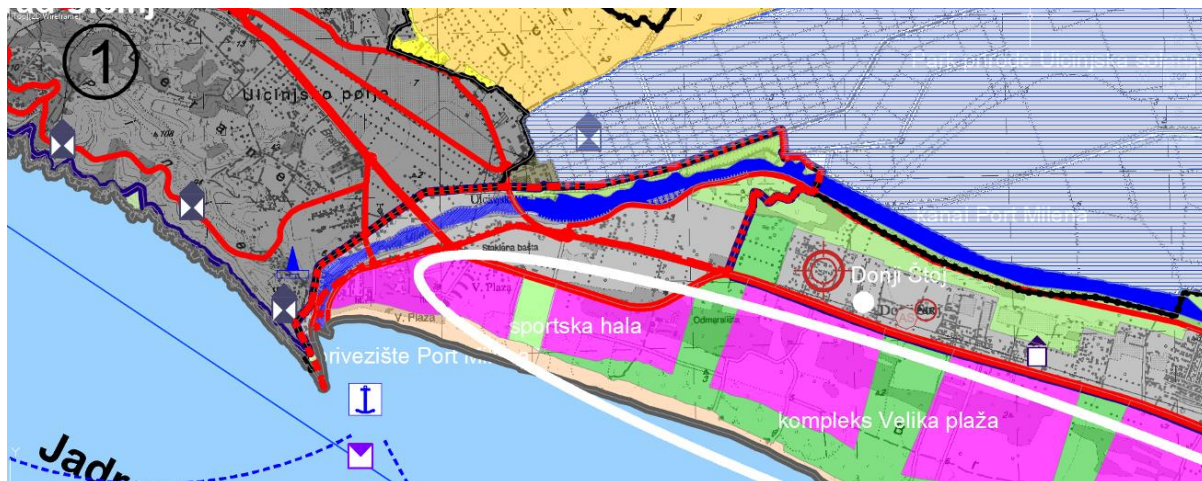
**Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja** su odvojeni dijelovi postojećeg građevinskog područja grada Ulcinja, izgrađeni prema ranijim Planovima uređenja manjih naselja. Izdvojene djelove građevinskog područja naselja predstavlja područje Kruča, Gornjeg Štoja i Vladimira. Ova naselja je potrebno dodatno urbano opremiti, prvenstveno u dijelu saobraćajne i tehničke infrastrukture, i dodatno opremiti sadržajima društvenih djelatnosti.

**Poljoprivredne površine** obuhvataju obradivo zemljište, drugo poljoprivredno zemljište, rasadnike i maslinjake. Na ovim površinama mogu se planirati objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem. Intenzivne poljoprivredne površine (obradivo zemljište) najvećim dijelom se nalaze na Ulcinjskom, Zoganjskom i Anamalskom polju. Ostale poljoprivredne površine (drugo poljoprivredno zemljište) su područja sa manjim potencijalom za razvoj poljoprivrede ili izvjesnim prirodnim ograničenjima. Ribarstvo i marikultura predstavlja zahvat u moru gdje se obavlja vještački uzgoj školjki i riba.

**Vodne površine** čine površine mora i kopnenih voda. Površine mora čine: površine unutrašnjih morskih voda, površine teritorijalnog mora, površine isključive ekonomske zone i površine epikontinentalnog pojasa. Na ovim površinama mogu se planirati objekti koji se koriste u svrhu istraživanja, iskorišćavanja i zaštite očuvanja, unapređenja prirodnih morskih živih i neživih bogatstava, uključujući i bogatstva na morskom dnu i u morskom podmorju i radi obavljanja drugih privrednih djelatnosti u skladu sa posebnim zakonom. U unutrašnje vode se ubrajaju luke, sidrišta, unutrašnje more, ušće rijeke i one su pod jednakim suverenitetom kopneno područje. Vodne površine na kopnu obuhvataju površine površinskih tokova (rijeke, potoci, jezera - prirodna i vještačka, kanali, bare i močvare, izvori, vrela, pišteline, estavele, bočatni izvori), podmorskih (vrulje) i podzemnih voda, zaslanjene vode ušća rijeka koje se ulivaju u more,

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

mineralne, termo-mineralne i termalne vode, površine vodnog dobra (koja obuhvata prirodna i vještačka vodna tijela i vodno zemljište), nalazišta voda za piće u teritorijalnom moru, vode priobalnog mora, solila i solane.



### NAMJENA POVRŠINA

#### POVRŠINE NASELJA

- GP URBANA NASELJA
- IZDOVOJENI DJELOVI GP NASELJA - POLIURBANA NASELJA
- GP RURALNA NASELJA

#### IZDOVOJENO GRADJEVINSKO PODRUČJE I ZVAN NASELJA

- TURIZAM
- SPORT I REKREACIJA
- INDUSTRIJA, SKLADIŠTA I SERVISI

#### POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

- INTENZIVNA POLJOPRIVREDA
- OSTALE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- MASLINJACI
- LIVADE
- ŠUMSKE POVRŠINE
- ZAŠTITNE ŠUME

- MORSKA POVRŠINA

#### VODENE POVRŠINE NA KOPNJU

- RIJEKA
- SOLANA
- JEZERO
- MOČVARA
- KANAL
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE



RAZVOJNA ZONA Velika plaža - mogućnost izrade jedinstvenog koncepta razvoja

## 2.3 Izvod iz važeće DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj, „Službeni list RCG - opštinski propisi“, broj 17/10, Obradivač: CAU Centar za arhitekturu i urbanizam

Kompletan zahvat planskog dokumenta podijeljen je u 4 (četiri) urbanističke zone, čije su namjene i kapaciteti pažljivo izdimenzionirani usvojenim urbanističkim parametrima. Imajući u vidu postojeće stanje u samom zahvatu DSL-e (Sektor 65), neplanski sagrađen veliki broj objekata, njihovu namjenu i površinu, kao i teško u potpunosti prilagođavanje postojećih građevinskih struktura novoj namjeni, nametnulo se kao najracionalnije i najobjektivnije planiranje tih zona za Konkursne razrade. Za sve zone koje su predmet razrade (njih 5) ovom studijom definisani su opšti uslovi za konkursnu razradu, kao i urbanistički parametri.

Na zapadnoj strani svake zgrade postavljaju se pošumljena zelena mjesta koja tokom ljetnjeg perioda daju hladovinu i osvježenje, zahvaljujući pravcu vjetrova, smanjuju se temperature lokacije u podnožju zgrada. Planskim dokumentom je posebno je akcentirana potreba za zelenim površinama, tako da su planirani i definisani zeleni pojasi uz saobraćajnicu i plažu, kao zelenilo u sklopu urbanističkih parcela. Posebna pažnja je posvećena očuvanju postojećih zona šuma i precizno definisane zone taksacije u području postojećih šuma.

Predviđeno je realizovanje: **uslužnih djelatnosti, stanovanja sa uslužnim djelatnostima, turističkih kompleksa, rezidencija, zelenih površina duž nasipa kanala, gradskih parkova, turističkih servisa, rekreativnih zona, usluga prve pomoći, posebno na Rtu Đeran, vršenje poboljšanja nasipa kanala i vezova za barke, očuvanje kalimera, vršenje intervencija na glavnoj infrastrukturi.** Ovi radovi valorizuju pejzaž, očuvanje kulturne i prirodne zaostavštine, stvaraju mogućnosti za upotrebu, poboljšavaju ekonomske uslove, bilo javne bilo privatne, i na kraju približavaju stanovništvu svijest o sopstvenoj okolini.

Perspektiva realizovanih mogućnosti sastoji se u povećanju stalnog i privremenog stanovništva, poboljšanja ekonomskih i turističkih uslova, kao i davanja novog identiteta lokacije. Ravnoteža između površina i urbanističkih pokazatelja je definitivno utvrđena od trenutka prihvatanja koncepta.

Urb. Zona	PLAN										POSTOJEĆE STANJE	
	Površina urbanističkih parcela /m <sup>2</sup> /	Dužina operative obale /m'/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m <sup>2</sup> /	minimalno slobodne površine u okviru parcele /m <sup>2</sup> /	maksimalno dozvoljena BGP /m <sup>2</sup> /	broj smještajnih jedinica	broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ukupan broj turista, posjetilaca i zaposlenih	ostvarena površina prizemlja /m <sup>2</sup> /	ostvarena BGP /m <sup>2</sup> /
1	116,119.50	1,291.60	36,939.85	61,130.36	159,824.17	124	371	4,173	4476	9020	7,132.14	19,721.99
2	101,909.02	1,938.64	13,691.60	59,401.36	24,836.26	-	-	743	820	1563	9,884.94	19,273.04
3	127,791.08	-	19,040.88	108,257.22	44,255.24	-	-	1938	623	2561	4,881.88	14,655.94
4	181,576.25	-	26,830.07	154,440.93	39,188.30	-	-	1710	513	2223	2,852.74	6,146.56
<b>UKUPNO:</b>	<b>527,395.85</b>	<b>3,230.24</b>	<b>96,502.40</b>	<b>383,229.87</b>	<b>268,103.96</b>	<b>124</b>	<b>371</b>	<b>8,564</b>	<b>6,432</b>	<b>15,367</b>	<b>24,751.70</b>	<b>59,797.53</b>

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

		broj smještajnih jedinica	broj kreveta (stanovnika)	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	UKUPNO TURISTA, POSJETIOCA I ZAPOSLENIH
Stanovanje	S		1,208			1,208
	S'		1,304			1,304
	SK		6,052		6,052	12,104
Turizam	H1	124		371	111	482
Uslužne djelatnosti	US				179	179
	SZ				90	90
<b>UKUPNO</b>		<b>124</b>	<b>8,564</b>	<b>371</b>	<b>6,432</b>	<b>15,367</b>

NAPOMENA: 1 smještajna jedinica = 3 kreveta  
1 krevet = 1 turista



**IZGRAĐENE POVRŠINE**

-  HOTEL
-  STANOVANJE
-  STAMBENO-KOMERCIJALNE DJELATNOSTI
-  USLUŽNE DJELATNOSTI
-  SERVISNA ZONA

**NE IZGRAĐENE POVRŠINE**

-  VODENE POVRŠINE - JEZERO
-  PARK
-  ZELENE JAVNE POVRŠINE
-  ZELENI POJAS UZ SAOBRAĆAJNICU
-  ZELENILO U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA
-  ŠUMA I MAKUJA
-  Sport i rekreacija
-  OZNAKA ZONE KONKURSA
-  BROJ ZONE KONKURSA
-  OBALNO ŠETALIŠTE
-  PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA

## 2.4 Konceptualni okvir planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja sa strukturom osnovnih namjena površina i korišćenja zemljišta

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

### Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Kroz izradu Izmjena i dopuna DSL potrebno je preispitati urbanistička rješenja u okviru važećeg planskog dokumenta i planirati sljedeće sadržaje:

- U okviru naseljske strukture planirati površine za stambene, turističke, centralne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila.
- Nova gradnja objekata moguća je u vidu ograničenog poguščavanja uz obezbjeđivanje slobodnih i zelenih površina. Gradnju, osim na zatečenim lokacijama koje ispunjavaju uslove za normalno funkcionisanje objekata i ne narušavaju javne površine i infrastrukturne sisteme, maksimalno povući od vode, uz adekvatno pejzažno uređenje uz minimum intervencija.
- Neohodno je obezbijediti vez za plovila privrednog ribolova i mjesto za iskrcaj ribe na kopnu.
- Potrebno je preispitati položaj i broj vezova za barke duž kanala, koji su planirani prethodnim planskim dokumentom.
- Predvidjeti očuvanje autentičnog pejzaža rta i kanala sa tradicionalnim kalimerama.

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date kroz PPPN OP i PUP Opštine Ulcinj, kao i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18).

## 3. Analiza postojećeg stanja

### 3.1 Prirodni uslovi

#### 3.1.1 Položaj u prostoru

Područje plana zahvata dio tri Katastarske Opštine: KO Ulcinj, KO Ulcinjsko polje i KO Donji Štoj.

Takođe, u teritorijalnoj podjeli, područje plana zahvata površine tri mjesne zajednice:

- MZ1 Ulcinj koja obuhvata područje od Rta Đeran, južnu padinu brda Pinješ, priobalni južni dio grada Ulcinja sve do Uvale Bašbuljuk.
- MZ2 obuhvata uvalu Valdanos, brdo Mendru, naselje Bijelu Goru, sjeverni dio grada Ulcinja, naselje Kodre i Ulcinjsku solanu (Ulcinjско polje).
- MZ4 obuhvata naselja Donji Štoj, Gornji Štoj i Reč.

Prema Topografskoj, prostornoj, funkcionalnoj, demografskoj podjeli naselja, područje zahvata plana pripada dvijema grupama: **Ravničarska naselja (do 20 mnv)** i **Naselja niskog pobrđa (od 20 – 200 mnv)**.

### 3.1.2 Reljef

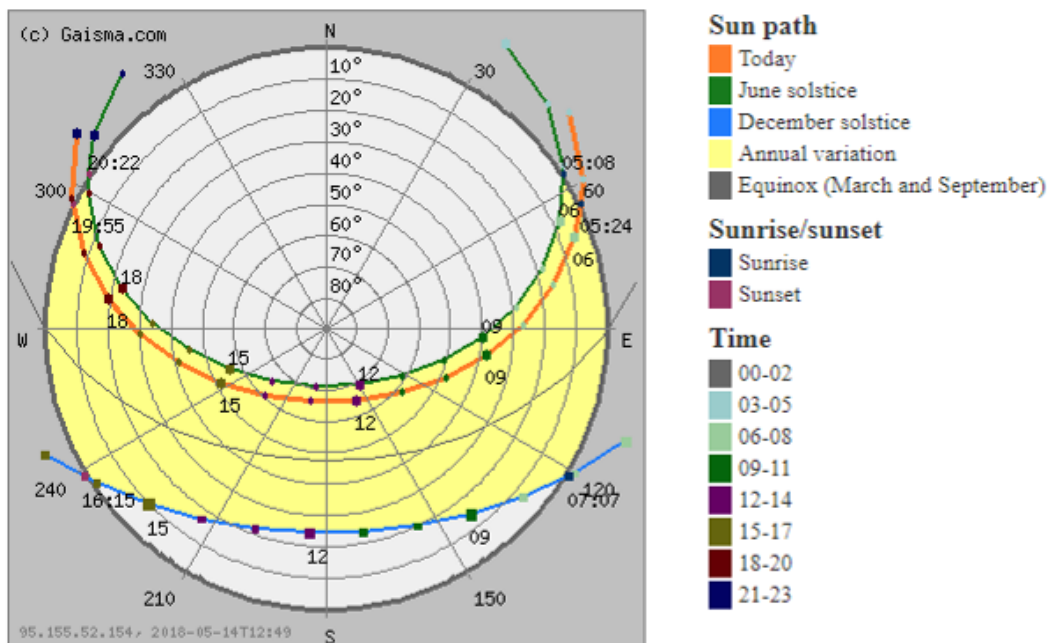
Prostor Primorja od Bara do Bojane karakteriše niz od četiri grebena, koji se po pravcu SZ – JI, u obliku sitnih kraljušti ređaju od mora prema Rumiji. To su grebeni koje formiraju Mendra i Pinješ, Mavrijan i Bijela gora, i Možura i Briska gora, u području Ulcinja, te Volujica, u području Bara. Između ovih uzvišenja, građenih od krečnjaka gornje krede, nastali su zaravnjeni djelovi prostora, izgrađeni od paleogenog fliša. Duž obale su strmi rtovi, između kojih su Barsko polje sa Lukom Bar, Volujicom dobro zaštićenom od jačih talasa izazvanih južnim vjetrom, zalivi Kručë i Valdanos, te pristanište i gradska plaža Ulcinja, koji se završavaju pjeskovito-šljunkovitim plažama. Na krajnjem jugoistočnom dijelu ovog segmenta obale je prostrana ravan Ulcinjskog polja, uključujući i Adu, trouglasto ostrvo između Bojane, njenog rukavca i mora. Jedan dio Ulcinjskog polja zahvata Luka (Port) Milena i Ulcinjska solana, dok je kontakt polja i mora predstavljen pješčanom Velikom plažom, koja je zajedno sa plažom Ade duga 12 km.

U prostoru zahvata plana, teren je uglavnom ravan, izuzev u dijelu zahvata Rta Đeran, male površine. Za najnižu tačku zahvata plana se može uzeti 0.5 mnv na sjeveroistočnom dijelu zahvata. Površine uz kanal u zahvata plana dostižu i do 3 mnv. Za najvišu tačku plana, može se smatrati dio Rta Đeran na jugozapadnom dijelu zahvata, gdje se javlja denivelacija od 10 mnv do 56 mnv.

Najveća čestina vjetra je iz pravca sjevera 9,2%. Kada posmatramo brzine, najčešća brzina vjetra je u intervalu 1-3 m/s 45,6%.

Prosječan godišnji broj sati sijanja iznosi 2591. Iako je najduži dan u junu, jul i avgust imaju više sunčanih sati (336 odnosno 320). Najmanje sunčanih sati je u decembru kada je i obdanica najkraća.

### Ulcinj, Montenegro - Sun path diagram



Slika: Šema osunčanja, Izvor: <https://www.gaisma.com/en/location/ulcinj.html>

### 3.1.3 Geomorfološke i geološke karakteristike

Geomorfološku građu posmatranog prostora čine elementi fluvioakumulacionog i morskog reljefa. Najkarakterističniji dijelovi fluvioakumulacionog reljefa su na području Špatule. Ulcinjsko polje predstavlja aluvijalnu ravnicu u kojoj je smješteno Zoganjsko jezero, najvećim dijelom pod Solanom. Uz rijeku Bojanu, u cilju sprečavanja povremenog plavljenja polja, izgrađen je zaštitni nasip. U donjem dijelu toka, Bojana je presjekla Veliku plažu, meandriranjem stvorila adu, a u moru relativno široku deltu. Marinski reljef nastao je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu na Velikoj plaži prevlađuju akumulacioni oblici, predstavljeni pjeskovitim plažama. Velika plaža, sa fluvijalnom ravnicom u zaleđu, 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. Na premještanje pijeska ima uticaj i vjetar. Neki od ovih procesa mogu se svakodnevno osmatrati. Rt Đeran je kraški reljef, formiran na lako rastvorljivim karbonatnim stijenama trijasko, jurske i naročito kredne starosti, koje su korozionim procesima u dužem periodu karstifikovane. Osnovna karakteristika ovog reljefa je pojava brojnih vrtača, škrapa, skaršenih depresija, kao i dobro razvijenih dolina između kojih su zaostali najčešće uski i oštri grebeni.

Tipična flišna serija gornjeg eocena, izgrađena od pješčara, grauvaka, kalkarenita, glinaca, laporaca i konglomeratima otkrivena na istim lokalitetima kao i krečnjaci srednjeg eocena, a i u području Bara i Ulcinja, od fosila sadrže numulite, ostatke ježeva (*Conoclypeus* sp.) i rijetke školjke (*Phalodomya*), zatim *Globigerina*

triloculinolides, *Gl. eocaena*, *Turborotalia centralis* i dr. Sedimenti srednjeg miocena zahvataju prostor oko Ulcinja, brdo Pinješ i Mendru, a konstatovani su i na ostrvcetu Rt Đeran. Donji dio miocena čine pijesak i pješčari sive i mrke boje, koji su transgresivni i diskordantni preko krednih i eocenskih krečnjaka ili flišnih sedimenata eocena. Preko pomenutih sedimenata nalaze se sitnozrni pijesak i pjeskovite gline sa sočivima pješčara. Gornji dio serije predstavljen je grudvastim krečnjacima (litotmnijski krečnjaci), bogatim fosilima, među kojima su, između ostalih, determinisane vrste: *Lithotamnium adriaticum*, *Cytherea multi,amella*, *Ostrea crassisima*, *O. digitalina* i dr. Na prostoru Velike plaže su posebno razvijene kvartarne tvorevine. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim tvorevinama i pjeskovima plaža. Aluvijalni sedimenti (al) razvijeni su u donjem toku Bojane i na većem dijelu Plaže, gdje je nanos izgrađen od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji čine slivno područje. Nanosi plaža (p) su pjeskoviti, nastali su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada i javljaju se čitavom dužinom Velike plaže.

### 3.1.4 Hidrogeologija

#### Podzemne vode

Izdan Ulcinjskog polja (intergranularna poroznost)

Kvartarni sedimenti zastupljeni na ovom području predstavljeni su šljunkovima, pjeskovima i glinama, sa vertikalnim i horizontalnim smjenjivanjem ovih članova. To je kompleks stijena promjenljive vodopropusnosti, pretežno slabe. Zbog ograničene debljine propusnih stijena i transmisivnosti nema uslova za formiranje značajnijih akumulacija podzemnih voda. Transmisivnost se kreće najčešće od 15 - 20 m<sup>2</sup>/dan, specifična izdašnost 0,1 - 0,3 l/s/m.

Za razliku od gore navedenog kompleksa, u zoni Anamalskog polja, na najuzvodnijem dijelu toka rijeke Bojane koji pripada Crnoj Gori, otkrivena je veoma uska partija šljunkovito - pjeskovitih sedimenata velike vodopropusnosti, uz sam tok Bojane. Eksploatacionim bunarima vode ovih sedimenata su zahvaćene za vodosnabdijevanje Ulcinja u količini od oko 150 - 200 l/s. Istraživanja na ovom izvoristu su pokazala direktnu vezu voda rijeke Bojane sa podzemnim vodama ovog vodonosnika.

### 3.1.5 Pedološke karakteristike

**Marinski pijesak i šljunak**, stvoren radom morskih talasa, koji su ga oblikovali i nataložili duž niske obale, pojavljuje se na području Velike ulcinjske plaže i Ade. Ovdje je zastupljeno najveće prostranstvo, veoma sitnog, skoro praškastog pijeska u Crnoj Gori. Namjena marinskog pijeska i šljunka plaža je prirodno predodređena za kupanje i sunčanje, zbog čega su plaže manje ili više uređene. Veličina plaža je bez vegetacije, a pojedina stabla i rijetki zasadi drugog rastinja ili trava, uglavnom u perifernim djelovima, od interesa su za izučavanje flore i faune.

**Aluvijalno zemljište** se pojavljuje u Donjem i Gornjem Štoju, na ostrvu Adi i pored Bojane. Ova zemljišta, pretežno pjeskovito-ilovastog sastava, zauzimaju najniže terene i stoga su pod uticajem bliskih podzemnih voda, koje utiču na njihovo oglejavanje i zabarivanja, praćeno procesom zaslanjivanja pod uticajem morske

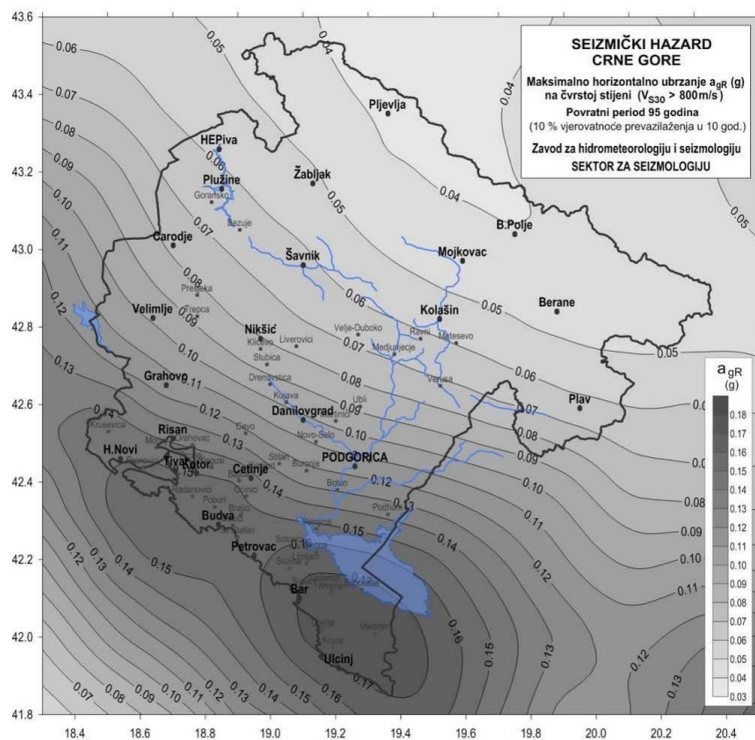


vode. Zemljište pored Bojane se zaslanjuje i njenom vodom. U probalnoj zoni ovog vodotoka, zemljište je izloženo i plavljenju, na dionicama gdje nijesu podignuti odbrambeni nasipi. Pomenuti procesi su, u najvećem stepenu, izraženi u mikrodepresijama na području Ulcinja (poznate i pod narodnim nazivom "knete"). Zemljište u mikrodepresijama ulcinjskog područja, IV do VI klase boniteta, obraslo je močvarnom i barskom vegetacijom, te predstavlja izvanredno stanište divljači, osobito ptica. Uzdignutiji tereni Donjeg i Gornjeg Štoja tj. Brijeg mora i Špatula (2,2-2,9 mnv), boljeg su boniteta (III-IV klase). Ovo zemljište, dijelom obrađeno, dominantno se koristi za poljoprivrednu proizvodnju povrća i voća – osobito citrusa, a potom žitarica i cvijeća; jedan dio je pod livadama i pašnjacima; dok je najveći dio površina obrastao šumom i rastinjem. Sadašnji bonitet zemljišta Štoja i Ade (III i IV, rjede i V bonitatna klasa), melioracijama se može poboljšati za jednu do dvije klase. Močvarno-glejno zemljište se pojavljuje na neznatnoj površini u Špatuli (iza Velike plaže) i na Adi. Bonitet ovog zemljišta je loš (spada u VI klasu), ali se melioracijom može privesti kulturi i pretvoriti u produktivno zemljište.

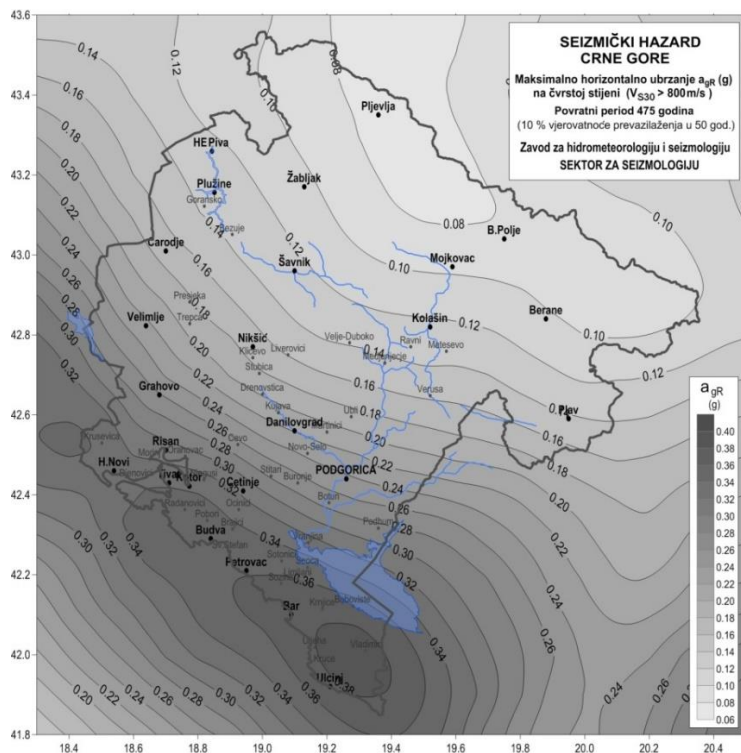
### 3.1.6 Seizmička aktivnost regiona

#### Seizmički hazard

Za razliku od definisanja seizmičkog hazarda u prošlosti preko raznih opisnih skala intenziteta (Merkalijeva skala ili evropska makroseizmička skala iz 1998) danas se upotrebljavaju kvantitativne mjere veličine zemljotresa preko određenih parametara oscilacije tla. Danas dominantna mjera intenziteta je maksimalno horizontalno ubrzanje tla, koje je usvojeno i u crnogorskom standardu MEST EN 1998-1/NA:2015. Na slikama 1 i 2 su date karte seizmičkog hazarda iz ovog dokumenta i to za maksimalno horizontalno ubrzanje tla na osnovnoj stijeni za dva povratna perioda, 95 i 475 godina.



Slika - Izolinije referentnog horizontalnog ubrzanja tla  $a_{gR}$  u djelovima gravitacionog ubrzanja Zemlje  $g$  ( $g = 9,81 \text{ m/s}^2$ ) za povratni period od 95 godina (vjerovatnoća prevazilaženja događaja 10% u 10 godina)



Slika - Izolinije referentnog horizontalnog ubrzanja tla  $a_{gR}$  u djelovima gravitacionog ubrzanja Zemlje  $g$  ( $g = 9,81 \text{ m/s}^2$ ) za povratni period od 475 godina (vjerovatnoća prevazilaženja događaja 10% u 50 godina).

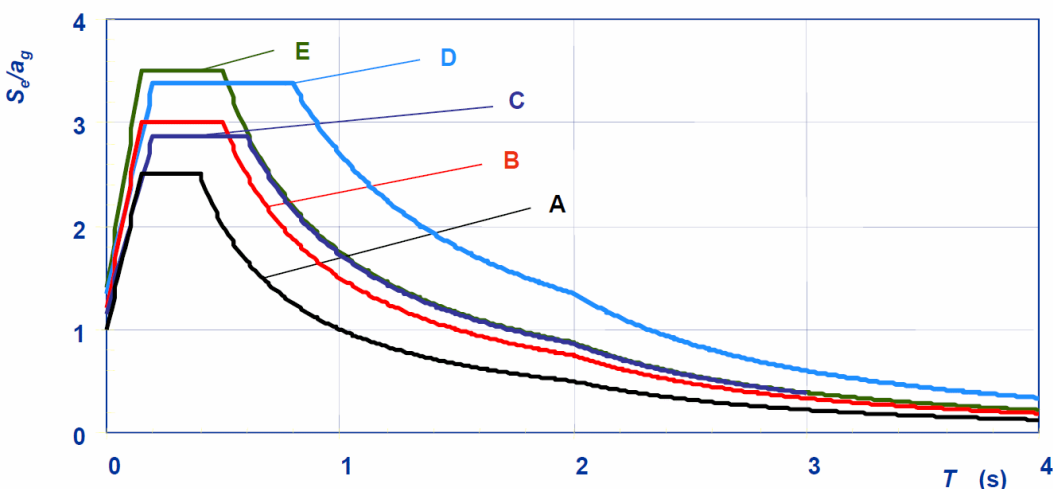
Sa ovih karata se može uočiti da područje Ulcinja i Velike plaže spadaju u područja koja imaju najveću seizmičku aktivnost u Crnoj Gori. Maksimalno ubrzanje tla za 95-to godišnji zemljotres iznosi 0.17 g, dok za 475-to godišnji zemljotres (ovo je ujedno i projektni zemljotres) maksimalno ubrzanje tla iznosi 0.38 g.

U sljedećoj tabeli data je prema MEST EN 1998-1/NA:2015 klasifikacija tla uz detaljniji opis geološkog profila.

Tip tla	Opis geološkog profila	parametri		
		$v_{s,30}$ (m/s)	$N_{SPT}$ (udarci/30c m)	$C_u$ (kPa)
A	Stijena ili slična geološka formacija, uključujući i najviše 5 metara slabijeg materijala na površini kao što su: krečnjaci i dolomiti slojevito masivne i bankovite teksture, velike otpornosti na mehanička i erozivna dejstva, rožnaci, pješčari, škriljci, kvarciti i slične stijene	> 800	-	-
B	Depoziti veoma zbijenog pijeska, šljunka ili veoma čvrste gline, najmanje nekoliko desetina metara debljine, koje karakteriše postepeno povećanje mehaničkih karakteristika sa dubinom: glacijalni, glacio-fluvijalni, jezerski šljunkovi, pjeskovi i gline, aluvijalno-proluvijalni materijali šljunkovito-glinovito i glinovito-drobinskog sastava i slični	360-800	> 50	> 250

	sedimenti			
C	Debeli depoziti zbijenog ili srednje zbijenog pijeska, šljunka ili tvrde gline sa debljinom od nekoliko desetina metara do više stotina metara: aluvijalni i aluvijalno-proluvijalni šljunkovi, pjeskovi i gline i slično tlo	180 - 360	15 - 50	70 – 250
D	Depoziti slabo do srednje zbijenih nekohezionih tla (sa ili bez mekih kohezionih proslojaka) ili dominantno mekih do čvstih kohezionih tla kao što su: pjeskovi sitnozrnog sastava, neravnomjerno konsolidovani, nepostojane stabilnosti i slično tlo	< 180	< 15	< 70
E	Profil tla koji se sastoji od površinskog aluvijalnog sloja sa vrijednostima $v_{s,30}$ tipa C ili D i debljine između 5 i 20 metara, ispod kojeg se nalazi čvršći materijal sa $v_{s,30} > 800$ m/s			
S1	Depoziti koji se sastoje ili sadrže najmanje 10 metara debeo sloj mekih glina/ mulja sa visokim vrijednostima indeksa plastičnosti (PI > 40) i visokim sadržajem vode	< 100 (približno)	-	10 – 20
S2	Depoziti tečnih tla mekih glina, ili bilo koji drugi profil tla			

Za očekivati je da bi se za datu lokaciju Velike plaže tlo prema MEST EN 1998-1/NA:2015 moglo klasifikovati kao C. Što to znači kod izračunavanja seizmičkih sila može se vidjeti na slici 3, gdje su prikazani projektni spektri ubrzanja za sve tipove tla prema EN1998-1.



Slika – Spektri odgovora ubrzanja za 5 kategorija tla prema EN 1998-1

Sa slike 3 se vidi da se na tlu tipa C javlja amplifikacija ubrzanja konstrukcije (samim tim dolazi i do proporcionalnog povećanja seizmičkih sila) u odnosu na osnovnu stijenu, to jest tlo tipa A. Povećanje seizmičkih sila je značajnije kod fleksibilnijih objekata koji imaju veću sopstvenu periodu oscilovanja.

### Uslovi tla na lokaciji

Na predmetnoj lokaciji su tereni na osnovu inženjersko-geoloških i seizmičkih karakteristika podijeljeni na:

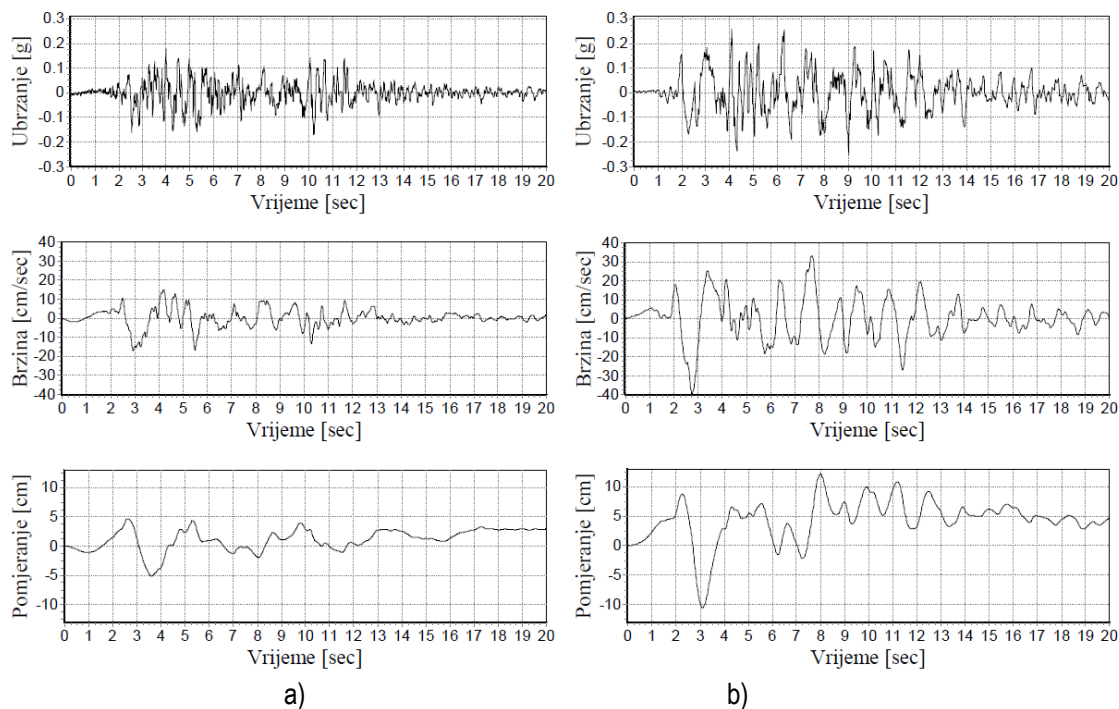
- terene sa srednjim uslovima tla;
- uslovno stabilne terene;
- uslovno stabilne padine terena sa mogućim pojavama lokalnih nestabilnosti;
- terene pored mora, od pjeskovitih frakcija, sa visokim nivoom podzemnih voda i mogućim lokalnim pojavama likvifakcije;
- terene sa visokim nivoom podzemnih voda, povremeno ili stalno močvarni seizmički nestabilni tereni.

Iako postoje karte seizmičkog mikrozoniranja za predmetno područje urađene od strane Zavoda za geološka istraživanja, gdje bi se moglo preciznije razmotriti vrsta terena, iste nijesu dostavljene autoru ovog mišljenja tako da se u ovom izvještaju ne može dati preciznija procjena seizmičkog rizika, već samo neke generalne smjernice za planiranje i izgradnju na ovom području.

Posebna pažnju treba posvetiti pojavi likvefakcije. Naime, pošto se radi o pjeskovitim strukturama sa visokim nivoom podzemnih voda, neophodno je detaljnije razmotriti ovu pojavu. Sama činjenica da se 1979. godine na ovom području nije manifestovala značajnija likvefakcija ne znači da neće ni pri nekom budućem zemljotresu. Ovo su potvrdili i neki jači zemljotresi u svijetu koji su prouzrokovali pojavu likvefakcije i na terenima gdje se prethodno nijesu javljali i pored dešavanja jačih zemljotresa. Prilikom proučavanja likvefakcije treba uzeti u razmatranje noviju literaturu i novije pravilnike (recimo EN 1998-5).

#### **Analiza karakteristika zapisa zemljotresa od 15. 4. 1979. god. na području Ulcinja**

Na slici 4 su prikazani vremenski zapisi prvih dvadeset sekundi ubrzanja, brzine i pomjeranja za sjever-jug komponentu: a) zapisa Hotel Albatros, Ulcinj (na stijeni) i b) zapisa Hotel Olympic, Velika plaža, Ulcinj (na lošijem tlu).



Slika - Vremenski zapisi prvih dvadeset sekundi ubrzanja, brzine i pomjeranja za sjever-jug komponentu: a) zapisa Hotel Albatros, Ulcinj (na stijeni) i b) zapisa Hotel Olympic, Velika plaža, Ulcinj (na lošijem tlu) snimljeni 15. 4. 1979. god.

Vremenski zapisi ubrzanja su snimljeni tokom dejstva crnogorskog zemljotresa 15. 4. 1979. godine i dati su u zavisnosti od ubrzanja zemljine teže  $g$ , dok su zapisi brzine i pomjeranja dobijeni jednostrukim i dvostukim integraljenjem zapisa ubrzanja. Treba primjetiti da, iako su snimljeni na relativno istoj udaljenosti od epicentra usljed istog zemljotresa, amplitude oscilovanja kod lošijeg tla su značajno veće.

U sljedećoj tabeli su dati tri parametra oscilacija tla za ova dva zapisa: maksimalno ubrzanje tla, maksimalna brzina i maksimalno pomjeranje tla.

Parametar	H. Albatros, Ulcinj	H. Olympic, Ulcinj
Maksimalno ubrzanje tla, $PGA$	0.181g	0.265g
Maksimalna brzina tla, $PGV$ (cm/sec)	16,9	40.9
Maksimalno pomjeranje tla, $PGD$ (cm)	5,1	12.5

Može se vidjeti da se ubrzanje na lošijem tlu Velika plaže povećalo 1.46, brzina 2.42 i pomjeranje 2.45 puta. Imajući u vidu da su zgrade manje spratnosti (krute zgrade) osjetljive na ubrzanja tla, objekti srednje visine (srednje fleksibilne) na brzinu tla, a zgrade većih spratnosti (fleksibilne zgrade) na pomjeranja, može se zaključiti da su na ovakvoj lokaciji zgrade većih spratnosti znatno više izložene seizmičkim dejstvima. Ovoj konstataciji ide u prilog i izračunate predominantne periode za ova dva zapisa: 0.41 sec i 0.68 sec, što znači da će se prije javiti vrlo neprijatna rezonanca kod fleksibilnije, to jest veće zgrade.

Prethodna zapažanja su potvrdile i analize zapisa nastalih pri dejstvu dva jača afteršoka (15. 4. 1979. 11:25:25 i 14. 5. 1979. 10:53:07) snimljenih na istim lokacijama - Hotel Albatros i Hotel Olympic.

### 3.1.7 Hidrografske karakteristike

Kopno

Kanal Port Milena, odvodi vode Ulcinjske solane u more, teče neregulisanim koritom na cijeloj dužini.

More

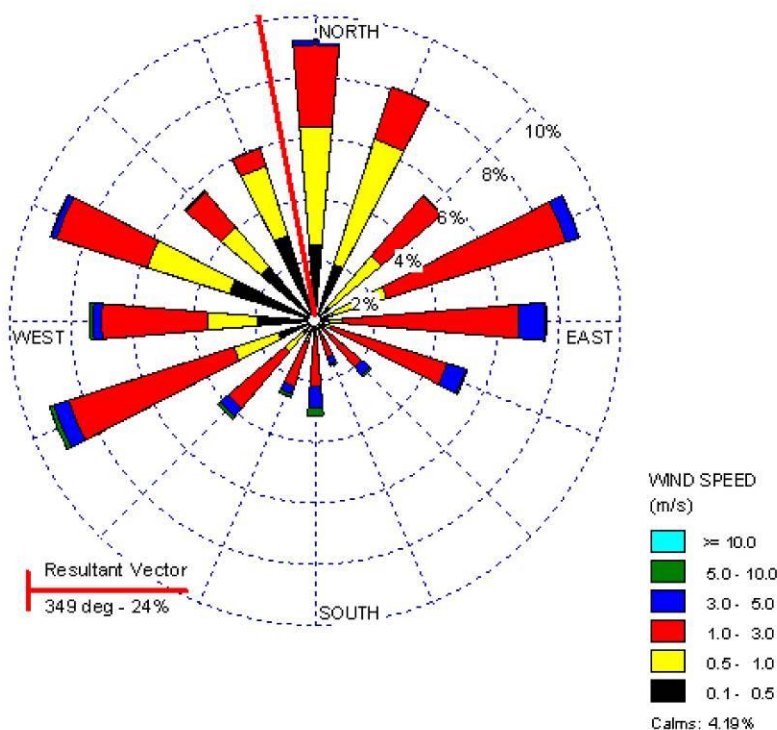
Prema istraživanju Instituta za biologiju mora u Kotoru, u ulcinjskom akvatorijumu postoje dobro formiran žal i šelf. Žal je uski pojas morskog dna koji leži između visoke i niske vode i tako ima mafibijski karakter, jer je za vrijeme plime pokriveno morem, a za vrijeme osjeke ostaje iznad morskog nivoa. Šelf je dio morskog dna koji se nastavlja na žal, obično laganim padom i prostire se u akvatorijumu ispred Ulcinja do oko 200 m dubine. S obzirom na fizičku strukturu, razlikuju se tri glavna tipa morskog dna i sva su dobro razvijena na ovom području – hridasto, pjeskovito i muljevito. Morske struje u južnom Jadranu su i do 6 puta jače nego u drugim djelovima Jadranskog mora. Najveće brzine morskih struja u ovom dijelu mora dostižu vrijednosti od 42 do 88 cm/s (izlazna struja duž italijanske obale). Jadransko more spada u red najslanijih mora na Zemlji. Najveći salinitet ima područje južnog Jadrana, u kome prosječan salinitet iznosi 38,48 – 38,60‰. Najveći salinitet izmjeren je na pučini naspram Boke Kotorske (38,70‰). Salinitet se smanjuje od pučine prema obali. Intenzitet boje raste sa dubinom mora i salinitetom. Boja mora u barskom priobalnom području varira od zelenkaste (gdje su jači kontakti sa slatkom vodom), do indigo plave boje na pučini. Boja mora zavisi od oblačnosti, boje morskog dna, sadržaja planktona, ugla pod kojim padaju sunčevi zraci. Svi ovi faktori

neposredno utiču i na providnost morske vode koja se u Jadranskom moru kreće od 33 – 40 m. Providnost mora opada prema obali i u obalnom pojasu iznosi oko 5 metara. Priobalno more južnog Jadrana spada u najtoplije djelove Jadranskog mora (južniji položaj, blizina Jonskog mora koje je toplo, manje pritanje slatke vode, veće dubine). Temperatura dubokih vodenih slojeva kreće se oko 11°C, a površinski do 25°C u toku ljetnjeg perioda. U zimskom periodu temperatura vode se kreće od 12–14°C. Više od 6 mjeseci temperatura vode se kreće iznad 18°C, a preko 4 mjeseca iznad 20°C (od 6. maja do 4. novembra, dakle 182 dana). 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. Taj period treba smatrati za turističku sezonu na teritoriji Ulcinjskog primorja. Morska voda je raznovrsnog hemijskog sastava. Sadrži natrijum, magnezijum, kalcijum, kalijum, stroncijum i druge elemente u malim količinama (fluor, rubidijum, aluminijum, barijum, litijum, bakar, cink, uran i dr.). Za živi svijet, posebno je značajan sadržaj hranljivih soli, a naročito fosfora i azota.

### 3.1.8 Klima

Prema Kepenovoj klasifikaciji klime, klima je umjereno topla sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od -3°C, a manja od 18°C. Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C.

Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvažnije karakteristike vazdušnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izražavaju procenat čestine smjerova.



Slika: Ruža vjetra za Ulcinj, izvor: Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju

Na osnovu ruže vjetrova može se zaključiti da je najveća čestina vjetra iz pravca sjevera 9.2%. Kada posmatramo brzine, najčešća brzina vjetra je u intervalu od 1 - 3 m/s 45.6%.

Godišnji hod srednje temperature vazduha karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru od 7.6°C i najvišom u julu od 25.2°C, odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16°C.

Srednja maksimalna temperatura za klimatski period od 1981 - 2010. god. se kreće od 11.5°C u januaru do 29.7°C u avgustu.

Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od 40.5°C je izmjerena 4. avgusta 1981. god.

Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981 - 2010. god. se kreće od 4.7°C u januaru do 21.1°C u julu i avgustu.

Apsolutno minimalna temperatura od -8.4°C izmjerena je u 23. januara 1963. god.

Relativna vlažnost vazduha označava stepen zasićenosti vazduha vodenom parom. Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosječnu vrijednost od 63% u julu do 71% u aprilu. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 68%.

Režim padavina na području Ulcinja odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (novembar 162 lit/m<sup>2</sup>) i izrazitim minimumom u toku ljeta (jul 25 lit/m<sup>2</sup>).

Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1184.5 lit/m<sup>2</sup>.

Godišnja raspodjela padavina je neravnomjerna. U novembru prosječno padne 14% od godišnje količine padavina, a u julu mjesecu samo 2%.

U Ulcinju prosječan godišnji broj sati sijanja sunca iznosi 2591. Iako je dan najduži u junu, jul i avgust imaju više sunčanih sati (336 odnosno 320). Najmanje sunčanih sati ima u decembru kada je i obdanica najkraća.

Oblačnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosječna oblačnost na području Ulcinja je 4/10 pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru 6/10, a najmanja u julu i avgustu 2/10.

Prosječna godišnja temperatura mora na području Ulcinja je 17.3°C. Najniža srednja temperatura mora je u februaru 11.3°C, a najviša u avgustu 23.3°C.

### **3.1.9 Karakteristike flore i faune**

Stara stabla na Crnogorskom primorju sačuvana su u nevelikom broju. Najzanimljiviji je stari hrast, stari primjerci hrasta prnara (*Quercus coccifera*), kod Ulcinja i dr. Zajednica hrasta sladuna (*Quercus conferta*) naseljava znatan prostor sa flišnom podlogom, u okolini Ulcinja. Ove šume su u potpunosti neistražene, te ih treba prvo izučiti i sa tog stanovišta doći do zaključaka o njihovom karakteru i fitocenološkom statusu, a zatim preduzeti mjere zaštite. Duž kanala Port Milena prisutna je morska sita (*Juncus Maritimus*), višegodišnja

žbunasta biljka koja se nalazi duž priobalnog pojasa ili riječnih nasipa, u vlažnom i slanom ambijentu i na pjeskovitim površinama.

Na području Solane, koja se graniči sa projektnim područjem, prisutne su sljedeće vrste ptica definisane kao ugrožene vrste: Dalmatian Pelican (*Pelecanus crispus*), Bittern (*Botaurus stellaris*), Common shelduck (*Tadorna tadorna*) i Common Gull (*Larus canus*).

Diverzitet riba je znatno smanjen mnogim antropogenim intervencijama, kao što su: izgradnja brane na Drimu u Albaniji (što je izazvalo smanjenje otoka u Bojanu i gubitak uzvodnih mrijestilišta), izgradnja Ulcinjske solane (gubitak velikih mrijestilišta u nekadašnjem zalivu), zagađenje i neprimjereno održavanje preostalih močvarnih područja i zalivskih relikata povezanih sa Port Milenom (gubitak staništa).

Uprkos ovim intervencijama, vodeni sistem delta Bojane - Skadarsko jezero je i dalje veoma važno stanište riba. Eksperti iz Albanije i Crne Gore su registrovali 143 vrste i podvrste riba, a 107 vrsta riba je zabilježeno na crnogorskoj strani (u Šaskom jezeru, Bojani i moru).

### 3.1.10 Karakteristike životne sredine

Dosadašnja saznanja i raspoloživi podaci o stanju životne sredine u Opštini Ulcinj ukazuju da su osnovni elementi prirodnih potencijala (vazduh, zemljište, biodiverzitet i predjeli/pejsaži) u značajnoj mjeri i dalje očuvani, iako su tokom vremena pretrpjeli značajne pritiske.

Prikazani podaci preuzeti su iz studije Informacija o stanju životne sredine u Crnoj Gori za 2017.godinu, koju sprovodi Agencija za zaštitu prirode i životne sredine. U nedostatku podataka koji se odnose na konkretnu lokaciju, korišćene su informacije koje se odnose na šire okruženje obuhvata.

#### A. Kvalitet vazduha

U skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10) Vlada Crne Gore u februaru 2013. godine donijela je Nacionalnu strategiju upravljanja kvalitetom vazduha sa Akcionim planom za period 2013-2016. godine. Cilj donošenja Strategije je očuvanje i poboljšanje kvaliteta vazduha i izbjegavanje, sprječavanje ili smanjenje štetnih posljedica po zdravlje ljudi i/ili životnu sredinu, što se očekuje realizacijom definisanih mjera iz Akcionog plana.

Na osnovu analize informacija o stepenu implementacije mjera iz Akcionog plana, Vlada je početkom 2014. godine usvojila Izvještaj o sprovođenju Nacionalne strategije upravljanja kvalitetom vazduha za 2013. godinu. Od 20. februara 2014. godine, Agencija za zaštitu životne sredine je uspostavila sistem za izvještavanje o kvalitetu vazduha u realnom vremenu. Podaci sa automatskih stacionarnih stanica dostupni su javnosti i drugim zainteresovanim stranama na sajtu Agencije ([www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)). Na ovaj način ispunjeni su zahtjevi kako nacionalnog tako i EU zakonodavstva o pravovremenom informisanju o kvalitetu vazduha.

Realizacija Programa monitoringa kvaliteta vazduha izvršena je u skladu sa Pravilnikom o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha ("Sl. list CG", br. 21/11), kojim je propisan način praćenja kvaliteta vazduha i prikupljanja podataka, kao i referentne metode mjerenja, kriterijumi za postizanje kvaliteteta podataka, obezbjeđivanje kvaliteta podataka i njihova validacija.

Na osnovu člana 7 Zakona o zaštiti vazduha ("Sl. list CG", br. 025/10, 043/15), Program monitoringa kvaliteta vazduha je realizovao D.O.O. „Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore“. Kontrola i praćenje kvaliteta vazduha u Crnoj Gori vrši se radi ocjenjivanja, planiranja i upravljanja kvalitetom vazduha. Analiza dobijenih rezultata služi kao osnov za predlog mjera za poboljšanje i unapređenje kvaliteta vazduha.



Na automatskim stacionarnim stanicama praćen je kvalitet vazduha u Podgorici, Nikšiću, Pljevljima, Baru, Tivtu, Golubovcima i Gradini (Pljevlja). Mjerena je koncentracija sljedećih parametara: sumpor-dioksida (SO<sub>2</sub>), azot-monoksida (NO), azot-dioksida (NO<sub>2</sub>), ukupnih azotnih oksida (NO<sub>x</sub>), ugljen-monoksida (CO), metana (CH<sub>4</sub>), nemetanskih ugljovodonika (NMHC), ukupnih ugljovodonika (THC), PM<sub>10</sub> čestica, prizemnog ozona (O<sub>3</sub>), benzena, toluena, etilbenzena, o-m-p xilena (BTX).

Ocjena kvaliteta vazduha vršena je u skladu sa Uredbom o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha ("Sl. List CG", br. 45/08, 25/12). U skladu sa Uredbom o uspostavljanju mreže mjernih mjesta za praćenje kvaliteta vazduha ("Sl. list CG", br. 44/10 i 13/11), teritorija Crne Gore podijeljena je na tri zone (Tabela), koje su određene preliminarnom procjenom kvaliteta vazduha u odnosu na granice ocjenjivanja zagađujućih materija, na osnovu dostupnih podataka o koncentracijama zagađujućih materija i modeliranjem postojećih podataka. Granice zona kvaliteta vazduha podudaraju se sa spoljnim administrativnim granicama opština koje se nalaze u sastavu tih zona.

Zona kvaliteta vazduha	Opštine u sastavu zone
<b>Zona održavanja kvaliteta vazduha</b>	Andrijevica, Budva, Danilovgrad, Herceg Novi, Kolašin, Kotor, Mojkovac, Plav, Plužine, Rožaje, Šavnik, Tivat, Ulcinj i Žabljak
<b>Sjeverna zona u kojoj je neophodno unaprijeđenje kvaliteta vazduha</b>	Berane, Bijelo Polje i Pljevlja
<b>Južna zona u kojoj je neophodno unaprijeđenje kvaliteta vazduha</b>	Bar, Cetinje, Nikšić i Podgorica

Državnu mrežu za kontinuirano praćenje kvaliteta vazduha čini 7 stacionarnih stanica, raspoređenih u naseljenom i ruralnom području Crne Gore i to:

Red. broj	Ime stanice	Zona	Vrsta mjernog mjesta	Zagađujuće materije koje se mjere
1	Podgorica Nova Varoš	Južna zona	UT	NO, NO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , CO, PM <sub>10</sub> i Pb, BaP u PM <sub>10</sub>
2	Bar 2	Južna zona	UB	NO, NO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , CO, SO <sub>2</sub> , O <sub>3</sub> , PM <sub>2.5</sub> , PM <sub>10</sub> i Pb, As, Cd, Ni i BaP u PM <sub>10</sub>
3	Nikšić 2	Južna zona	UB	NO, NO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , CO, SO <sub>2</sub> , O <sub>3</sub> , PM <sub>2.5</sub> , PM <sub>10</sub> i Pb, As, Cd, Ni i BaP u PM <sub>10</sub>
4	Pljevlja2	Sjeverna zona	UB	NO, NO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , SO <sub>2</sub> , PM <sub>2.5</sub> , PM <sub>10</sub> i Pb, As, Cd, Ni i BaP u PM <sub>10</sub>
5	Tivat	Zona održavanja	UB	PM <sub>2.5</sub>
6	Gradina	Sjeverna zona	SB	NO, NO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , SO <sub>2</sub> , O <sub>3</sub>
7	Golubovci	Južna zona	SB	NO, NO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , SO <sub>2</sub> , O <sub>3</sub>

Kako Tivat pripada zoni održavanja kvaliteta vazduha, kojoj pripada i Ulcinj u sljedećoj tabeli biće prikazani rezultati mjerenja samo PM<sub>2,6</sub>, jer je došlo do kvara na mjernoj opremi.

Validnih mjerenja PM<sub>2.5</sub> čestica bilo je 272 dana. Srednja godišnja koncentracija iznosila je 14,63µg/m<sup>3</sup>, što je ispod granične godišnje vrijednosti od 25µg/m<sup>3</sup>. U narednoj tabeli prikazana je statistička obrada rezultata mjerenja suspendovanih čestica PM<sub>2.5</sub>.

Broj 24-časovnih mjerenja	272	
Procenat validnih 24-časovnih mjerenja (OP)	74,52	
Minimalna 24-časovna vrijednost ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	3,87	
Maksimalna 24-časovna vrijednost ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	59,27	
Srednja vrijednost 24-časovnih vremena usrednjavanja ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	14,63	
Madiana 24-časovnih vremena usrednjavanja ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	11,63	
C98 24-časovnih vremena usrednjavanja	43,01	
Granične vrijednosti		
Period usrednjavanja	Granična vrijednost	Granica tolerancije
Godišnja srednja vrijednost	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Nema
Ciljna vrijednost (zastita zdravlja)		
Godišnja srednja vrijednost	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	

#### *Fizičko-hemijski parametri kvaliteta padavina*

Program sistematskog ispitivanja kvaliteta padavina je realizovan na 14 mjernih mjesta u mreži za opšti hemizam i na 5 stanica za ukupne taložne čestice.

Srednja godišnja pH vrijednost je bila u opsegu 6,35 (Kolašin) – 7,41 (Tivat). Na stanicama Pljevlja, Bijelo Polje, Nikšić, Tivat i Ulcinj, srednje godišnje pH vrijednosti su bile iznad 7.

#### *Ocjena kvaliteta vazduha*

U Zoni održavanja kvaliteta vazduha kojoj pripadaju: Andrijevića, Budva, Danilovgrad, Herceg Novi, Kolašin, Kotor, Mojkovac, Plav, Plužine, Rožaje, Šavnik, Tivat, Ulcinj i Žabljak, kvalitet vazduha se prati na EMEP stanici na Žabljaku sa opremom za tzv. poluautomatski monitoring i u Tivtu, u kojem je zbog kvara mjernih instrumenata mjerena samo koncentracija PM<sub>2,5</sub> čestica. Na osnovu izmjerenih koncentracija praćenih parametara, kvalitet vazduha u ovoj zoni je zadovoljavajući.

Glavni izvori zagađivanja vazduha su individualna ložišta (kao tačkasti izvori) i izduvni gasovi automobila u naseljima duž magistralnog puta. Duga sezona grijanja (oko 8 meseci), položaj naselja u dolinskim proširenjima, mikroklimatske karakteristike (inverzije temperature, magle itd.), uslovljavaju relativno veliku zagađenost vazduha u naseljima tokom hladnijeg dijela godine. Za ogrev se u opštini Kolašin koristi uglavnom drvo. Produkti sagorijevanja su čađ, pepeo, sumpor-dioksid, ugljen-monoksid, dim itd.

### **B. Kvalitet zemljišta**

Negativan uticaj antropogenih faktora u degradaciji zemljišta opštine Ulcinj dinamičnog je intenziteta i ogleda se *trajnim ili privremenim izuzimanjem zemljišta iz domena primarne proizvodnje* (usljed deponovanja raznih materijala - smeća; izgradnje stambenih i objekata komunalne infrastrukture; izgradnjom saobraćajnica i vodnih akumulacija, itd.), kao i promjenama pejzažnih karakteristika (antropogenizovani predio).

U 2017. godini, na području opštine Ulcinj uzorkovanje je izvršeno na sljedeće 3 lokacije:

- Ulcinjsko polje (poljoprivredno zemljište pored saobraćajnice),
- Trafostanica Donji Štoj i
- Trafostanica Velika plaža.

**Rezultati ispitivanja** zagađenosti zemljišta pokazuju sljedeće:

- Analizom uzorka zemljišta uzorkovanog na lokaciji **Ulcinjско polje** evidentirano je odstupanje od norme propisane Pravilnikom u pogledu sadržaja neorganskih polutanata nikla i hroma, dok je sadržaj ostalih neorganskih i svih organskih parametara u okviru vrijednosti normiranih Pravilnikom.

**Ukupni rezultati dodatnih analiza** za navedena prekoračenja parametara na sljedećim lokacijama:

- Zemljište sa lokacije **Ulcinjско polje**

- U zemljištu ove lokacije skoro 100% sadržaja nikla je prisutno u obliku silikatnih jedinjenja, što potvrđuje njegovu zanemarljivu biodostupnost, kao i njegovo značajno geohemijsko porijeklo.
- Povećan sadržaj fluora pripisuje se karakteristikama sastava zemljišta u Crnoj Gori, koje je prirodno bogato fluorom.

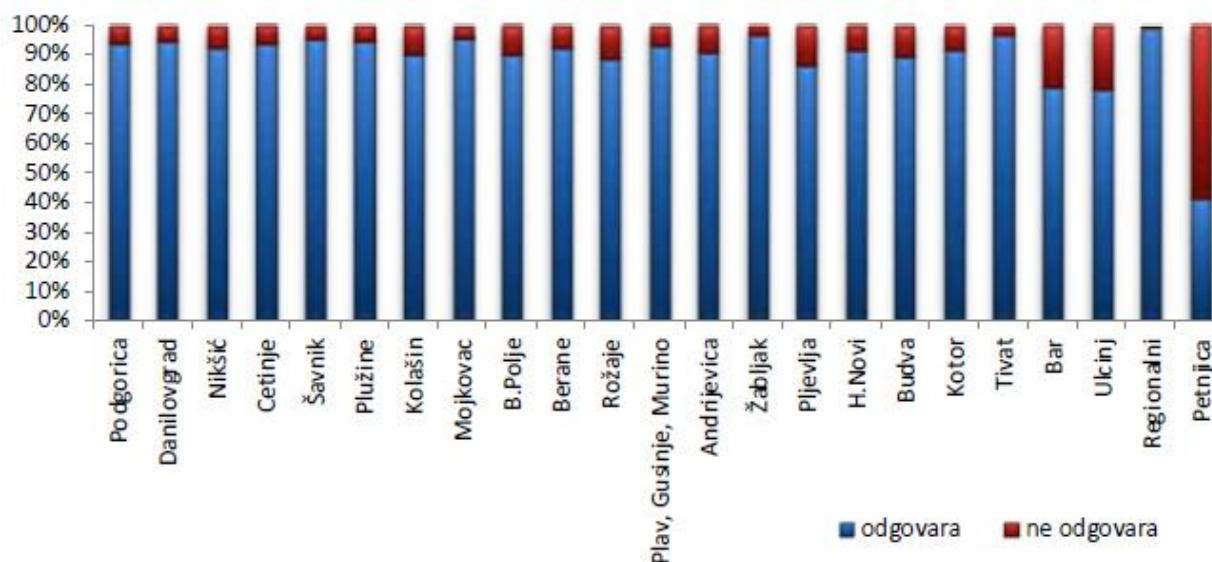
### C. Kvalitet površinskih voda

Hidrometeorološki zavod Crne Gore vrši sistemska mjerenja kvaliteta površinskih voda. Prema Izvještaju o stanju životne sredine 2017.godine Agencije za zaštitu životne sredine Crne Gore, rijeka **Bojana**, čijem slivu pripada potok Bratica koji manjim dijelom protiče predmetnom lokacijom i uliva se u kanal Port Milena, se uzorkuje na 1 mjestu (Fraskanjel) i njene vode treba da pripadaju A2CK2. Njena voda je 2017. god.pokazala dobar kvalitet i 78,1% određenih klasa pripadalo je zahtijevanoj klasi. Sadržaji nitrita i TOC-a bio je van klasa VK, odnosno doveo je da su njene vode sa 9,4% u ovom nivou. Mikrobiološki pokazatelji bili su u zahtijevanoj klasi, čak je kvalitet po broju koli bakterija bio u boljem stanju A1SK1 klasa, gdje je:

- Klasa A1 – vode koje se poslije jednostavnog fizičkog postupka prerade i dezinfekcije mogu koristiti za piće;
- Klasa S – vode koje se mogu koristiti za uzgoj plemenitih vrsta ribe (salmonida);
- Klasa K1 – odlične vode za kupanje,

Indikator se zasniva na metodi Water Quality Index prema kojoj se deset parametara fizičko-hemijskog i mikrobiološkog kvaliteta (zasićenost kiseonikom, BPK5, amonijum jon, pH vrijednost, ukupni oksidi azota, ortofosfati, suspendovane materije, temperatura, elektroprovodljivost i koliformne bakterije) agregiraju u kompozitni indikator kvaliteta površinskih voda.

Prema Izvještaju Agencije za 2017.godinu WQI (Water Quality Index) u slivu Bojane je bio veoma dobar odnosno spadao je u "vode koje se u prirodnom stanju mogu upotrebljavati za kupanje i rekreaciju građana, za sportove na vodi, za gajenje drugih vrsta riba (ciprinide), ili koje se uz savremene metode prečišćavanja mogu upotrebljavati za snabdijevanje naselja vodom za piće i u prehrambenoj industriji" Kako je kvalitet vode za piće jedan od dvanaest osnovnih pokazatelja zdravstvenog stanja stanovništva jedne zemlje potrebno je redovno vršiti praćenje mikrobioloških, bioloških, fizičkih, fizičko-hemijskih i hemijskih pokazatelja njene ispravnosti. Ovo je jako bitno jer voda igra značajnu ulogu u zaštiti i unapređenju zdravlja. Prema rezultatima fizičko-hemijskih i mikrobioloških ispitivanja hlorisanih i nehlorisanih voda za piće iz 2017. god. Ulcinj djelimično zadovoljava propisane norme higijenske ispravnosti.



### *Rezultati ispitivanja vode za piće u 2017. godini*

JP “Morsko dobro” duži niz godina prati stanje sanitarnog kvaliteta morske vode na javnim kupalištima tokom ljetnje turističke sezone. Klasifikacija i kategorizacija kvaliteta morske vode za kupanje radi se na osnovu Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda (“Sl. list CG”, br. 027/07).

Stanje kvaliteta morske vode na javnim kupalištima u 2017. godini praćen je na ukupno 100 lokacija duž crnogorskog primorja i to: Ulcinj 16, Bar 12, Budva 27, Tivat 9, Kotor 15 i Herceg Novi 21. U toku sezone 2017. godine, kvalitet morske vode za kupanje na crnogorskom primorju je uglavnom bio odličnog (K1) kvaliteta (94% uzoraka), dok je 5,9% uzoraka bilo zadovoljavajućeg (K2) kvaliteta, a 0,1% uzoraka je bilo van propisanog kvaliteta.

Kvalitet morske vode u Ulcinju u avgustu mjesecu u odnosu na domaću i EU direktivu 2006/7/EEC o kvalitetu vode za kupanje, pripada klasi K1. Broj fekalnih bakterija u ostalim mjesecima nije veliki, a bakteriološka situacija se posebno pogoršava za vrijeme kiša. U junu i julu Sunčevo zračenje doprinosi dobroj bakteriološkoj slici. Kako bi se ovaj trend zaustavio potrebno je sanirati stare kanalizacione odvođe.

### **D. Radionuklidi**

Sistematsko ispitivanje radioaktivnosti u životnoj sredini (u daljem tekstu: monitoring radioaktivnosti) se, prema Zakonu o zaštiti od jonizujućeg zračenja i radijacionoj sigurnosti („Sl. list CG“, br. 056/09, 058/09, 040/11, 055/16), vrši radi utvrđivanja prisustva radionuklida (prirodnog i vještačkog porijekla) u životnoj sredini i procjene nivoa izlaganja stanovništva jonizujućem zračenju i to u normalnim uslovima, u slučaju sumnje na radijacioni udes i u toku radijacionog udesa.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je, shodno članu 9 Zakona o zaštiti od jonizujućeg zračenja i radijacionoj sigurnosti („Sl. list CG“, br. 056/09, 058/09, 040/11, 055/16), na predlog Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, izradilo Predlog programa sistematskog ispitivanja radioaktivnosti u životnoj sredini za 2017. godinu, koji je shodno članu 9 pomenutog Zakona usvojila Vlada Crne Gore. Programom su utvrđena mjesta, vremenski intervali, vrste i načini sistematskog ispitivanja radioaktivnosti u životnoj sredini. Monitoring radioaktivnosti u životnoj sredini se vrši u toku čitave godine u redovnim situacijama kada se prati sadržaj radionuklida u svim segmentima životne sredine.

Glavni putevi unosa radionuklida u organizam su inhalacija i ingestija. Program monitoringa radioaktivnosti u životnoj sredini za 2017. godinu je koncipiran na način da uvaži ovu činjenicu i obuhvatao je:

- Ispitivanje nivoa spoljašnjeg zračenja;
- Ispitivanje sadržaja radionuklida u vazduhu;
- Ispitivanje sadržaja radionuklida u padavinama;
- Ispitivanje sadržaja radionuklida u vodi:
  - Sadržaj radionuklida u vodi Skadarskog jezera,
  - Sadržaj radionuklida u morskoj vodi.
  - Sadržaj radionuklida u vodi rijeka;
- Ispitivanje sadržaja radionuklida u zemljištu;
- Ispitivanje sadržaja radionuklida u vodi za piće;
- Ispitivanje sadržaja radionuklida u hrani;
- Ispitivanje sadržaja radionuklida u hrani za životinje;
- Ispitivanje nivoa izlaganja jonizujućem zračenju u boravišnim prostorima;
- Ispitivanje sadržaja radionuklida u građevinskom materijalu.

Prema programu mjerenja radionuklida u Ulcinju je izvršeno ispitivanje sadržaja u hrani i to:

Uzorak	Lokacija	Metoda	Radionuklidi	Učestalost mjerenja
(hleb, meso, mlijeko, sir, voće, povrće, jaja, hrana iz vrtića i studentske menze, sipe, dagnje, lignje, pečurke...)	Podgorica, Nikšić, Herceg Novi, Berane, Pljevlja, Bar, Bijelo Polje, Ulcinj	γ-spektrometrija i radiohemijska metoda separacije tečnim scintilacionim brojačem za <sup>90</sup> Sr	<sup>137</sup> Cs, <sup>40</sup> K, <sup>226</sup> Ra, <sup>232</sup> Th <sup>90</sup> Sr u uzorcima gotovih obroka uzorkovanih iz vrtića i studentskih menzi, pri čemu se biraju obroci sa što više namirnica (meso, voće, povrće) i u mlijeku uzorkovanom od lokalnih proizvođača.	godišnje uzorkovanje i analiza (prema dozrijevanju vegetacije i uzgoju mesa), izuzev jela iz vrtića i menzi koja se uzorkuju 4 puta godišnje

U svim namirnicama, koje su bile obuhvaćene Programom monitoringa radioaktivnosti u životnoj sredini za 2017. godinu, specifične aktivnosti analiziranih radionuklida su bile na nivou ranijih godina.

Granice radioaktivne kontaminacije hrane određene su granicama godišnjeg unosa (GGU) i izvedenim koncentracijama (IK) čiji je način proračuna dat u Pravilniku o granicama radioaktivne kontaminacije životne sredine i o načinu sprovođenja dekontaminacije („Sl.list SRJ“, br. 09/99).

GGU predstavlja ukupnu aktivnost određenog izotopa koju pojedinac smije da unese ingestijom za period od jedne godine. Pojam IK predstavlja maksimalno dozvoljenu vrijednost koncentracije aktivnosti radionuklida u hrani, preračunate na osnovu date GGU i procjene količine određene hrane, koju pojedinac ingestijom unese u organizam za period od godine dana.

Prilikom analize dozvoljene koncentracije <sup>137</sup>Cs u mesu, uzima se pretpostavka da se u Crnoj Gori konzumira oko 50 kg mesa (ukupno svih vrsta mesa, osim ribe) godišnje, po glavi stanovnika (podatak o količini potrošnje mesa je uzet iz UNSCEAR 2000 - United Nations Scientific Committee on the Effects of Atomic Radiation), i dobija se da je dozvoljena koncentracija za <sup>137</sup>Cs u mesu 15,38 Bq/kg.

Međutim, važno je naglasiti i sljedeće: Koncentracija istog radionuklida u npr. ribi, divljači, ljekovitom bilju, čajevima i pečurkama može biti i veća (što ne stoji još uvijek u našem Pravilniku, jer nije usklađen sa poslednjim Direktivama EU koje se bave ovom problematikom) i iznositi 150 Bq/kg, iz razloga što se godišnja potrošnja ribe, morskih plodova i sl. značajno razlikuje od potrošnje mesa, tj. troši se oko 15 kg ribe godišnje, što je znatno manje od potrošnje ostalog mesa (npr. u suvim pečurkama i začinima može se ići i do 600 Bq/kg za dozvoljenu koncentraciju aktivnosti <sup>137</sup>Cs).

Na sličan način, dobijaju se i vrijednosti dozvoljenih koncentracija u mesu za prirodne radionuklide <sup>40</sup>K, <sup>226</sup>Ra i <sup>232</sup>Th, pa je dozvoljena koncentracija u mesu: za <sup>40</sup>K=32,26 Bq/kg, za <sup>226</sup>Ra=0,72 Bq/kg, a za <sup>232</sup>Th=0,86 Bq/kg.

Dozvoljena koncentracija u mlijeku: za <sup>40</sup>K = 15,36 Bq/kg, za <sup>137</sup>Cs=7,32 Bq/kg, za <sup>226</sup>Ra = 0,343 Bq/kg i za <sup>232</sup>Th=0,41 Bq/kg (račun je pod pretpostavkom da je potrošnja mlijeka po osobi u Crnoj Gori 105 lit/god). U uzorcima mesa i mlijeka koncentracija <sup>40</sup>K jeste veća od navedene kao dozvoljene, međutim mora se imati na umu da se radi o prirodnom radionuklidu koji u meso životinja (i mlijeko) dolazi unošenjem hrane koja isti radionuklid crpi iz zemljišta. Naime, naše zemljište je bogato ovim prirodnim radionuklidom i na to ne mogu uticati eventualne aktivnosti čovjeka. Dakle, sa potpunom sigurnošću možemo tvrditi da se u Crnoj Gori konzumira radiološki ispravna hrana.

## E. Buka

Prema podacima Agencije za zaštitu prirode i životne sredine metodologija mjerenja buke, data je u ISO 1996-2 "Akustika—opisivanje, mjerenje i ocjenjivanje buke u životnoj sredini".

Svako mjerenje u toku jednog dana u trajanju od 24 časa je podijeljeno na dnevno, večernje i noćno mjerenje, u skladu sa zakonski definisanim terminima mjerenja.

**Lden** – ukupni indikator nivoa buke tokom dana, večeri i noći;

**Lday** – indikator dnevnog nivoa buke i odnosi se na vrijeme 07-19 h;

**Levening** – indikator nivoa buke tokom večernjih časova i odnosi se na vrijeme 19-23 h;

**Lnight** – indikator noćnog nivoa buke i odnosi se na vrijeme 23-07 h.

Na osnovu ove podjele svakodnevna mjerenja nivoa buke na svim mjernim pozicijama su podijeljena po ovim vremenskim intervalima. Mjerenja su kontinualna, tj. u neprekidnom trajanju od najmanje sedam dana.

Analizirani rezultati mjerenja tabelarno su prikazani kao vrijednosti nivoa buke upoređene sa propisanim graničnim vrijednostima za zone u kojima se vršilo mjerenje, dok su rezultati mjerenja noćnog nivoa buke prikazani i grafički.

Rezultati monitoringa u ovom izvještaju, prikazani su onim redoslijedom kako je i izvršeno mjerenje nivoa buke na terenu. Prvi ciklus mjerenja realizovan je u periodu od 26. jula do 30. oktobra 2017. godine, a drugi ciklus u periodu od 31. oktobra 2017. godine do 26. januara 2018. godine.

Na teritoriji opštine Ulcinj, mjerenje nivoa buke vršeno je u ul. Bulevar 28. Novembra b.b., u intervalu dnevnog (**Lday**) 07-19 h, večernjeg (**Levening**) 19-23 h i noćnog perioda (**Lnight**) 23-07h.

Nivo buke u prvom ciklusu mjereno je u periodu od 14-21. septembra 2017. godine, dok je nivo buke u drugom ciklusu mjereno u periodu od 7-13. decembra 2017. godine.

Rezultati mjerenja prikazani su u narednoj tabeli kao srednje vrijednosti za: **Lday** – indikator dnevnog nivoa buke i odnosi se na vrijeme 07-19 h, **Levening** – indikator nivoa buke tokom večernjih časova i odnosi se na vrijeme 19-23 h, **Lnight** – indikator noćnog nivoa buke i odnosi se na vrijeme 23-07 h i **Lden** – ukupni indikator nivoa buke tokom dana, večeri i noći.

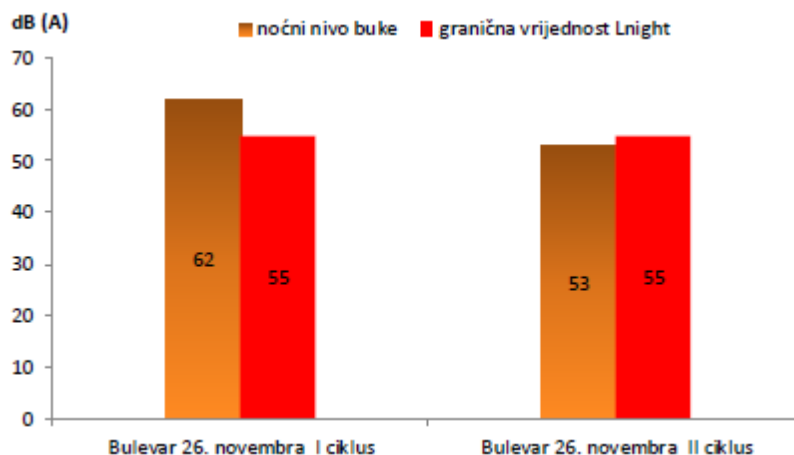
	L <sub>day</sub> (dB)	Levening (dB)	L <sub>night</sub> (dB)	L <sub>den</sub> (dB)
<b>I ciklus</b>	<b>65.2</b>	<b>65.6</b>	<b>61.8</b>	<b>69.5</b>
<b>II ciklus</b>	<b>61.8</b>	<b>59.6</b>	<b>52.9</b>	<b>63</b>
<b>Srednja godišnja vrijednost</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>59</b>	<b>68</b>
<b>Granična vrijednost</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>---</b>

Vrijednosti indikatora nivoa buke za dan, veče i noć u prvom ciklusu mjerenja prelaze granične vrijednosti buke. U drugom ciklusu mjerenja, vrijednosti indikatora nivoa buke za veče i noć su manje od graničnih vrijednosti buke, dok za dan prelazi graničnu vrijednost.

Dnevni, večernji, noćni i ukupni indikator nivoa buke veći su u prvom ciklusu mjerenja nego u drugom.

Srednje godišnje izmjerene vrijednosti svih indikatora nivoa buke prelaze granične vrijednosti.

Vrijednosti indikatora noćnog nivoa buke **Lnight** koji se odnosi na vrijeme 23-07 h, prikazane su u grafikonu:



Srednje vrijednosti indikatora noćnog nivoa buke (**Lnight**) na mjernom mjestu u Ulcinju

Na osnovu Odluke o utvrđivanju akustičnih zona na teritoriji Opštine Ulcinj, posmatrano mjerno mjesto pripada zoni pod jakim uticajem buke koja potiče od drumskog saobraćaja.

Može se zaključiti da za teritoriju opštine Ulcinj važe iste zakonitosti antropogenog pritiska koje su naglašene na cijelom području Crne Gore poslednjih godina, tako da predmetno područje nije izuzeto od toga. Imajući u vidu da u opštini ne postoje industrijski zagađivači, veliki pritisak je posljedica neplanirane i nekontrolisane izgradnje, što je izazvalo niz problema u pogledu ugrožavanja životne sredine.

Neplanirana i nekontrolisana izgradnja objekata izazvala je sljedeće probleme:

- degradaciju lokalnih pejzaža (u području naselja),
- smanjenje površina pokrivenih tipičnom vegetacijom
- zagađenje komunalnim otpadnim vodama,
- zagađenje zemljišta otpadom (u naselju i njegovoj blizini),
- zagušenje lokalnih saobraćajnica (na cijelom području),
- nedostatak vode za piće u ljetnjim mjesecima (u naseljima),
- povećanje rizika od šumskih požara (na cijelom području).

### 3.1.11 Prirodne pejzažne karakteristike

**Pejzaž higrofilnih šuma i šikara** karakterističan je za poplavnu zonu ulcinjskog područja. Priobalni djelovi kanala Port Milena i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog toka kroz Crnu Goru, obrasli su šumarcima bijele i krte vrbe i šibljacima konopljike i tamariksa, koji ih uokviruju i razdvajaju od pješanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. U pozadini ovog harmoničnog pejzaža izrastaju gorostasne albanske Prokletije. Posebnu draž daju mu atraktivne "kalimere" - tradicionalne drvene kolibice na vodi sa ribarskim mrežama koje pejzaž čine prepoznatljivim.

**Pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala** karakterističan je za krečnjaka ostrva, stjenovitu obalu i užu priobalni pojas sa neposrednim zaleđem. Osnovni gradivni elementi ovog pejzažnog tipa su: krečnjaki grebeni, rtovi, kamenite obale i zimzelena vegetacija. Pejzaž je, uglavnom, očuvan od antropogenog uticaja u svom prirodnom izgledu, izuzev na mjestima gdje je usječena Jadranska magistrala. Na to je uticala, prije svega, nepristupačnost strmih kamenitih obala i nepogodnost za izgradnju i turističku eksploataciju. Obala između Ulcinja i Jaza odlikuje se velikom razuđenošću. Grebeni se, pretežno, kaskadno spuštaju ka otvorenom moru, a ka uvalama i zalivima u vidu skoro vertikalnih stijena. Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode zimzelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjakih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine. U uzanom priobalnom dijelu Crnogorskog primorja od Luštica do Ulcinja, razvijen je pojas mediteranskih zimzelenih šuma crnike i crnog jasena. Skupine ove zajednice su zastupljene u svom degradacionom obliku. U okolini Ulcinja se javljaju žbunaste skupine degradiranih zajednica prnara i crnog jasena. Samo su na brdu Mavrijanu očuvane male skupine sa visokim stablima prnara .

### 3.1.12 Istorijat kanala Port Milena i opis problema koji su bili prisutni od njegovog nastanka do danas

**Kanal Port Milena** je nastao jednim dijelom kao posljedica ljudskih aktivnosti, a većim dijelom pod uticajem prirodnih faktora u Ulcinjskom polju. Naime, krajem devetnaestog vijeka, tačnije 1890. godine, crnogorski kralj Nikola je izdao nalog da se prokopa kanal između Zogajskog jezera i mora. Početak ovog kanala bio je pored Rta Đeran. Cilj ovog poduhvata je bio da se jezero isuši i zemljište iskoristi za poljoprivredu. Kanal je ubrzo prokopan, ali se ideja o isušivanju jezera nije mogla ostvariti. Naime nivo vode u jezeru je bio nešto niži od srednjeg nivoa mora, pa je morska voda kanalom prodrla u jezero. Na taj način su i jezero i okolno zemljište bili potpuno zasoljeni. Jedina korist od ovog poduhvata se ogledala u potpunom uništavanju komaraca, koji ne trpe slanu vodu. Kanal je kasnije po crnogorskoj kraljici Mileni dobio svoje ime. Po kazivanju mještana prokopani kanal je bio uzan, tako da ga je čovek mogao preskočiti. Na proširivanje i produbljivanje tog malog kanala su uticale česte poplave u slivu rijeke Bojane. Naime, 1859. godine rijeka Drim je tokom katastrofanih poplava prosjekla sebi novo korito i počela da se uliva u rijeku Bojanu. Nakon prosijecanja novog korita rijeke Drim, rijeka Bojana je dobila sasvim novi hidrološki režim, a poplave u priobalju Bojane su postale sve učestalije. Rijeka Bojana nije više mogla da propusti velike vode kroz svoj profil pa je počela da se izliva u Zogajsko jezero, odakle je preko kanala Milena tekla u more. Od malog kanala, voda je erodirajući njegovo korito, za nekoliko desetina godina napravila kanal prosječne širine 100 m, sa dubinama od 8 do 10 m. Njegova dužina je iznosila približno 4 km. Zahvaljujući okolnosti da je kanal bio dovoljno dubok i širok, i zaštićen od dejstva svih talasa, kanal Milena je u to vreme služio kao utočište brodovima od nevremena. Dobivši ovako pogodnu luku, primorci ovog kraja su počeli i sami da grade i nabavljaju brodove, pa je posle nekoliko godina stvorena solidna lokalna flota. Tada kanal Milena dobija svoj sadašnji naziv Port Milena.

**U toku 1926. godine započeta je izgradnja Solane.** Istovremeno je započeta izgradnja nasipa prema Bojani koji bi štitiu Solanu od poplava. Odmah po završetku izgradnje nasipa započet je proces zasipanja ušća kanala Milena u more. Naime, izgradnjom nasipa spriječene su poplave Bojane i ona se više nije izlivala u Zogajsko jezero. Kako više nije bilo dotoka vode u kanal spriječena je mogućnost samopročišćavanja njegovog ušća u more. Ubrzo je konstatovano intenzivno zasipanje ušća kanala pijeskom. Dominantni talasi iz jugoistočnog i južnog pravca, indukuju struju koja se kreće paralelno sa obalom i transportuje nanos Bojane od njenog ušća ka Rtu Đeran. U proljeće 1932. godine ušće kanala Milena u more je bilo potpuno zatrpano. U toku 1932. godine je Solana nabavila bager za održavanje potrebnih dubina na ušću kanala. Bagerovanje pijeska sa ušća kanala je vršeno sve do momenta od kada je celokupna proizvodnja soli transportovana isključivo suvozemnim putem.

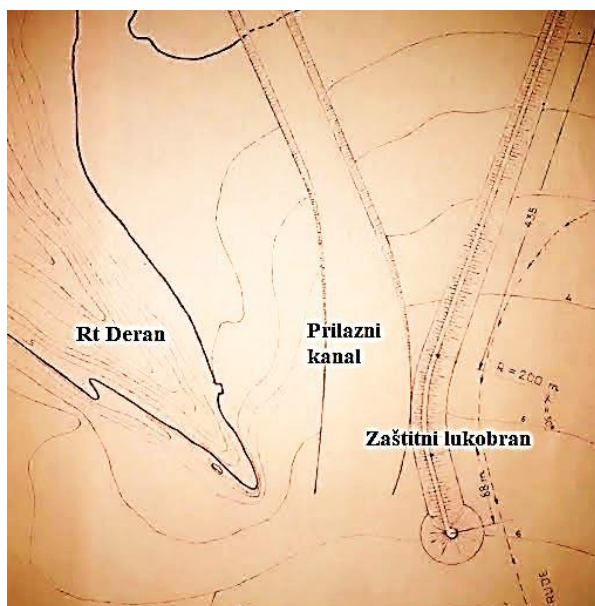
Sve do prestanka bagerovanja ušća kanala, sam kanal i njegova okolina su predstavljali jedinstveni ekosistem u Evropi i svijetu. Izuzetno pogodna klima omogućila je razvoj veoma raznovrsnog i bujnog biljnog i životinjskog svijeta. Zahvaljujući izvanrednom kvalitetu vode, kanal je postao i jedinstven rezervat za veoma raznovrsni riblji svijet. To je pogodovalo i naglom razvoju ribarstva na obalama kanala. Fotografije kanala sa ribarskim mrežama 'kalimera' su postale poznate u čitavom svijetu. Tipičan izgled ribaskih mreža 'kalimera' prikazan je na Slici 1.





Slika 1. Tipičan izgled kalimera u kanalu Port Milena

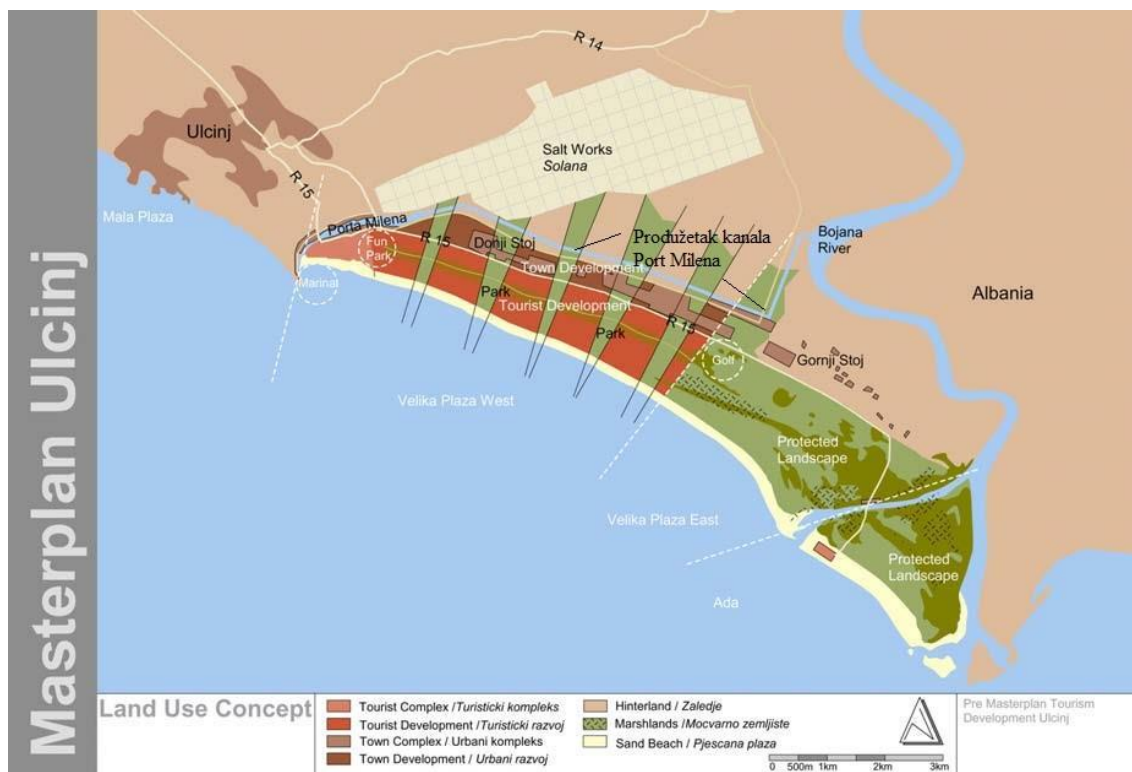
Imajući u vidu da je održavanje potrebnih dubina na ulazu u kanal Port Milena bilo od vitalnog značaja za Solanu, u toku 1953. godine angažovan je Institut za vodoprivredu 'Jaroslav Černi', iz Beograda, da nađe adekvatno rješenje za sprečavanje zasipanja pijeskom ušća kanala Port Milena. Problem je izuzetno ozbiljno shvaćen pa su najprije obavljene opsežni terenski istražni radovi u zoni od ušća Bojane do Rta Đeran. Snimane su takozvane 'mutne struje', od ušća Bojane do Rta Đeran i ušća kanala Port Milena, pod dejstvom karakterističnih talasa. Pod mutnim strujama se podrazumijevao transport nanosa i pijeska koji je čistu morsku vodu zamutio. Nakon terenskih istraživanja obavljena su ispitivanja mogućnosti sprečavanja zasipanja kanala Port Milena na hidrauličkom modelu koji je izgrađen u Hidrauličkoj laboratoriji Instituta za vodoprivredu 'Jaroslav Černi'. Predloženo je rješenje sa izgradnjom zaštitnog lukobran koji bi samo štitio ulaz u Port Milenu od zasipanja nanosom. Situacioni plan predloženog rješenja za zaštitu ušća Port Milena je prikazan na Slici 2.



Slika 2. Situacioni plan zaštite ulaza u kanal Port Milena prema rješenju iz 1953. godine

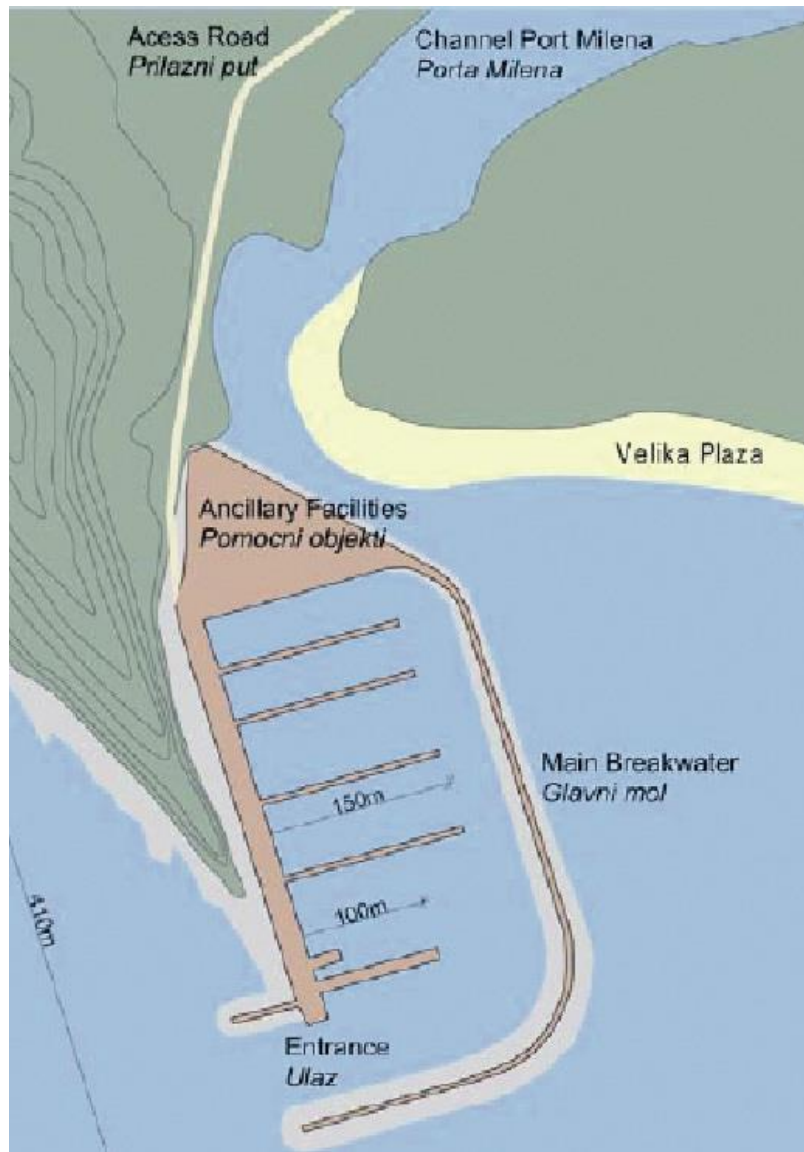
Rješenje prikazano na Slici 2 sastoji se od dugačkog zaštitnog lukobrana koji se pruža ka moru od zapadnog kraja Velike plaže. Njegov kraj je nešto duži od špica Rta Đeran. Predloženo je da ukupna dužina lukobrana iznosi je oko 550 metara, a da razmak između njegovog kraja i špica Rta Đeran bude oko 250 metara. Da bi brodovi koji transportuju so mogli nesmetano da ulaze u kanal Port Milenu, predviđeno je i bagerovanje prilaznog puta ka kanalu Port Milena. Predloženo rješenje je vjerovatno bilo skupo pa je Solana nastavila sa praksom bagerovanja pijeska i nanosa sa ušća kanala u cilju održavanja potrebnih dubina.

Prestankom bagerovanja, ušće kanala Milena je skoro potpuno zasuto. Međutim, postepeno su počele da se smanjuju i dubine vode i širine kanala i na ostalim dionicama kanala. Sa početkom razvoja turizma u Ulcinjskom regionu počeli su da se javljaju i ekološki problemi duž kanala. Nekontrolisana izgradnja stambenih i turističkih objekata imala je za posljedicu postepeno pogoršavanje kvaliteta vode u kanalu. Naime, u kanal su ispuštane otpadne vode, a u pojedinim incidentnim situacijama je kanal preuzimao ulogu kolektora otpadnih voda. Kvalitet vode u kanalu je toliko degradiran da je skoro u potpunosti uništen nekadašnji jedinstveni ekosistem. Smanjenje dubina vode i širine kanala je posljedica potpuno nekontrolinog deponovanja šuta i otpada prilikom izgradnje objekata duž kanala. Početkom devedesetih godina prošlog vijeka predloženo je da se uzvodni kraj kanala Milena produži do korita rijeke Bojane. Izgradnjom ustave na zaštitnom nasipu rijeke Bojane bilo bi omogućeno kontrolisano upuštanje riječne vode u kanal. Naravno, najprije se podrazumijevala izgradnja kanalizacionog sistema za sva naselja i objekte koji gravitiraju ka kanalu kao i bagerovanje nataloženog mulja sa dna kanala. Bez tih radova ne bi imalo smisla ni započinjati bilo kakve radove na povezivanju kanala Port Milena sa rijekom Bojanom. Ubacivanjem svježe vode u kanal bi u znatnoj mjeri bili ublaženi problemi zagađenja vode. Ukoliko bi se u kanal ubacivale značajnije količine vode, tada bi se u kanalu uspostavilo tečenje sa brzinama koje su dovoljne da obezbijede samopročišćavanje ušća kanala u more. Ideja o osvježavanju vode u kanalu Milena, razmatrana je u okviru izrade idejnog rješenja i idejnog projekta, a kasnije je bio urađen i glavni projekat. Glavni projektant je bio pokojni inženjer Lazo Ban iz Ulcinja. Mada je ova ideja prihvaćena u Masterplanu Velika plaža-Ulcinj od njene realizacije se kasnije odustalo zbog nedostatka sredstava. Ipak, prilikom izrade Master plana za Veliku plažu 2003. godine u planska dokumenta je ucrtan produžetak kanala do korita Bojane. Na Slici 3 je prikazana dispozicija produžetka kanala Port Milena do korita Bojane. Da bi kanal Port Milena mogao spojiti sa koritom Bojane bilo je potrebno prokopati novi kanal dužine od oko 6,5 km. Naravno, zbog visoke cijene radova, ideja o spajanju kanala Port Milena sa rijekom Bojanom nije realizovana.



Slika 3. Šematski prikaz produžetka kanala Port Milena do korita Bojane

Takođe, prilikom izrade **Master plana za Veliku plažu 2003. godine**, urađena je studija pod nazivom 'Feasibility Study Dealing with a Marina Establishing in Ulcinj'. Autori studije su bili prof. dr Sava Petković, dipl. građ. inž. i Ljubomir Vujošević, dipl. građ. inž. Analizirano je nekoliko lokacija za položaj buduće marine, između ostalog i lokacija na ušću kanala Port Milena u more. Izrada Master plana završena je početkom 2003. i autori studije izvodljivosti su, nakon što su odbacili ideju o izgradnji marine na ušću kanala, predložili lokaciju pored Rta Đeran. Situacioni plan predloženog rješenja marine pored Rta Đeran je prikazan na Slici 4.

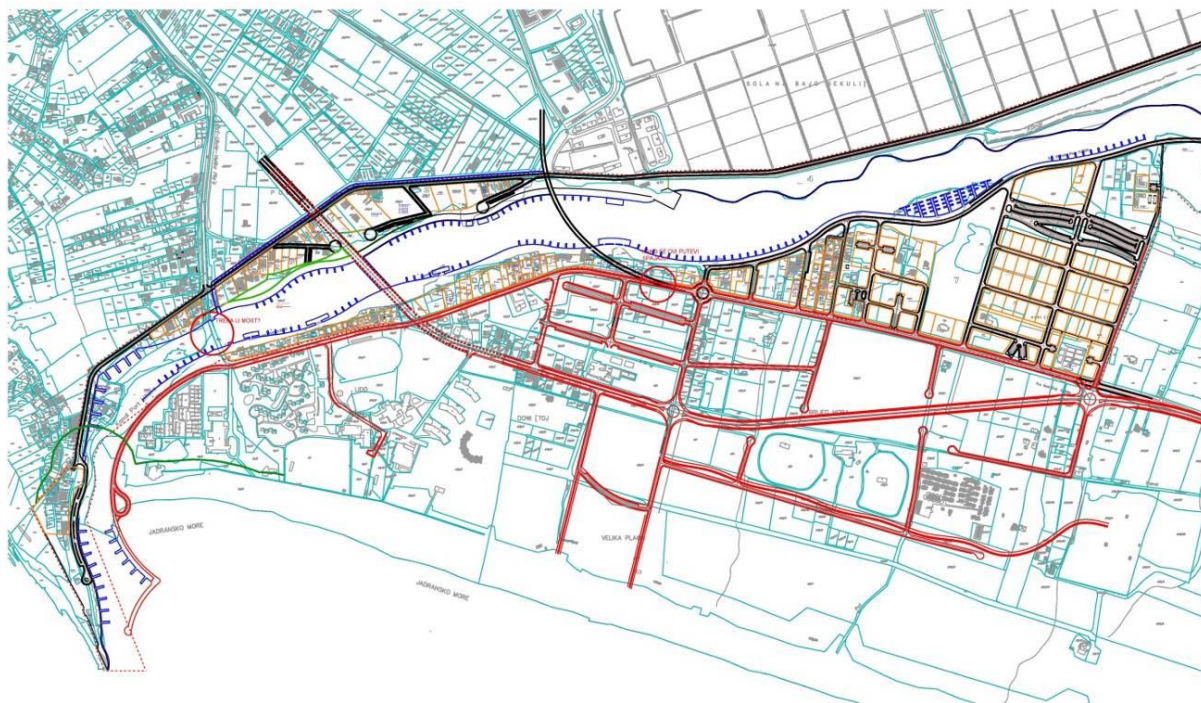


Slika 4. Situacioni plan marine kod Rta Đeran iz Master plana za Veliku plažu iz 2003. godine

**Lokacija na ušću** odbačena je iz više razloga. Kao prvo, prirodni proces zasipanja pijeskom ušća kanala u more ne može se zaustaviti bez izgradnje odgovarajućih zaštitnih objekata. Dakle, opet bi bilo neophodno postaviti bager na ušću kanala koji bi obezbjeđivao neophodne dubine za plovidbu. Kako su vremenom znatno smanjene širine i dubine kanala, bili bi neophodni ogromni radovi da kanal dobije svoje nekadašnje dimenzije. Osim toga, takve radove je praktično nemoguće izvršiti, jer su duž obala kanala nikli mnogobrojni objekti. Tada je navedeno da se akvatorija marine može obezbijediti samo značajnim iskopom i bagerovanjem na jednoj od obala kanala. Najzad, izgradnjom marine u potpunosti bi bio narušen izgled kanala, a zbog opasnosti od incidentnih zagađenja voda, teško da bi se moglo očekivati da će se stvoriti nekadašnji uslovi za razvoj biljnog i životinjskog svijeta. Zbog toga je predloženo rješenje da se marina izgradi pored Rta Đeran. Taj koncept je usvojen i u Masterplanu Velike plaže. Marina kod Rta Đeran bi mogla da

primi oko 380 plovila. Ulaz u marinu je dovoljno udaljen od obale, tako da ne postoji opasnost od njegovog zasipanja pijeskom. Ipak, zbog izuzetno velikih talasa u zimskom periodu, neophodno je da kruna lukobrana bude oko šest metara iznad nivoa mora. Za zaštitnu oblogu lukobrana neophodno je koristiti velike betonske blokove. Zbog toga bi, prije donošenja konačne odluke o izgradnji marine, bilo neophodno izvršiti dodatne analize koje bi obuhvatile kako ekonomske, tako i arhitektonske i estetske aspekte.

**U Državnoj studiji lokacije Sektor 65 - "Rt Đeran- Port Milena", iz 2010. godine,** planirana je izgradnja marine u zoni Rta Đeran i ušća kanala Port Milena u more. U objašnjenju izbora lokacije marine je navedeno da će se time omogućiti "zadovoljenje želje za razvojem morskog i rečnog saobraćaja, te i da će ta zona postati posebno atraktivna za međunarodne investicije i turizam". Pri tom uopšte nije spomenuta činjenica da je kanal Port Milena u prošlosti predstavljao jedan od najatraktivnijih lokaliteta u Mediteranu. Iz teksta i grafičkih priloga Državne studije lokacije "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj (CAU, 2010) se uočava da se o tome uopšte nije vodilo računa. Naime, predložena je izgradnja doka na ušću u kanal Port Milena i izgradnja pristaništnih vezova, oko 350, za male barke duž samog kanala. Na djelovima gdje se kanal širi, biće postavljeno još oko 290 mjesta za barke. Ovakav projektni izbor se pravda objašnjenjem da omogućava zadovoljenje želje za razvojem morskog i riječnog saobraćaja, te i da zona postane posebno atraktivna za međunarodne investicije i turizam. Najzad, predviđeno je podizanje zidova za zadržavanje sa obje strane kanala, kako bi se spriječilo da talasasti pokreti barki unište nasip i oni će biti od betona. Dakle, od očuvanja autentičnog pejzaža rta i kanala sa kalimerama se potpuno odustalo prilikom izrade državne studije lokacije. Situacioni plan predložene marine u zoni Rta Đeran i ušća kanala Port Milena je prikazan na Slici 5.



Slika 5. Marina na ušću kanala Port Milena prema DSL 65 iz 2010. godine

Sa Slike 5 se može uočiti da je rješenje ulaza u marinu i kanal Port Milena, predloženo u studiji lokacije "Rt Đeran - Port Milena", potpuno neodrživo. Predložen je lukobran koji bi treba da štiti ušće kanala od zasipanja nanosom i da istovremeno obezbijedi povoljne uslove u čitavom prostoru između lukobrana i obale Rta Đeran. Međutim, ulaz u kanal, između lukobrana i Rta Đeran je direktno uzložen dejstvu talasa iz južnog pravca! Dakle, na ulazu u kanal, širine od oko 150 m, se mogu javiti talasi visine od oko 5 metara! Pri dejstvu takvih talasa će svi objekti između lukobrana i obale Rta Đeran bi bili potpuno uništeni!

Mada se u tekstu Državne studije lokacije "Rt Đeran - Port Milena" na više mjesta spominje problem zagađenja voda u kanalu Port Milena, taj problem je potpuno potisnut. Ideja o revitalizaciji kanala Port Milena i njegovom povezivanju sa rijekom Bojanom uopšte nije pomenuta u tekstu DSL-a.

Potrebno je naglasiti da je **izgradnja marine u kanalu Port Milena izuzetno složen zadatak** koji zahtijeva multidisciplinarni pristup. Naime, sa jedne strane postoje brojni hidrotehnički problemi kao što su zasipanje ulaza u Port Milenu, ogromne količine iskopa u cilju uspostavljanja nekadašnjeg izgleda tog kanala, kao i problem povezivanja kanala Port Milena sa rijekom Bojanom u cilju postizanja protočnosti kanala. Sa druge strane, kvalitet vode u kanalu je toliko degradiran da se postavlja pitanje da li je uopšte moguća njegova revitalizacija. Zbog toga je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore odlučilo da 2016. godine pokrene izradu bazne studije za provjeru mogućnosti formiranja i funkcionisanja marine u kanalu Port Milena. Naime, kao rezultat stručnih analiza lokaliteta za izgradnju marine u zoni Rta Đeran i kanala Port Milena iznešeno je niz ozbiljnih pitanja na koje bi trebalo dati odgovore prije prelaska na poslove projektovanja marine. Projektnim zadatkom bazne studije za provjeru mogućnosti formiranja i funkcionisanja marine u kanalu Port Milena su bili predviđeni veoma opsežni terenski i istražni radovi (geodetske i batimetrijske podloge, geološka i geomehanička istraživanja, hidrološke i hidrogeološke podloge, kao i biološke karakteristike i stanje životne sredine). Nažalost, na raspisani tender se niko nije javio tako da su budući projektanti marine u kanalu Port Milena ostali uskraćeni za dragocjene rezultate terenskih i istražnih radova.

Najzad, početkom 2019. godine pokrenuta je inicijativa za izradu izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj. U uvodnom stavu Programskog zadatka za izradu izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Rt Đeran - Port Milena", Opština Ulcinj se kaže: 'Za potrebe implementacije Drugog projekta institucionalnog razvoja i jačanja poljoprivrede Crne Gore (MIDAS 2) i u cilju poboljšanja uslova ribarstva u Crnoj Gori, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, podnijelo je Ministarstvu održivog razvoja i turizma inicijativu broj 351-11/19-1 od 20. februara 2019. godine, za ucrtavanje ribarske luke na lokaciji Port Milena - Rt Đeran.' Osim toga, traži se da se preispita položaj i broj vezova za barke duž kanala, koji su planirani prethodnim planskim dokumentom. Sa druge strane u tekstu Odluke se posebno insistira na očuvanju autentičnog pejzaža rta i kanala sa kalimerama. Taj zahtjev je direktno vezan i za revitalizaciju kanala Port Milena. S tim u vezi je izuzetno važno ponovo analizirati mogućnost povezivanja kanala Port Milena sa rijekom Bojanom. Dakle, za dobijanje nekog održivog rješenja marine u zoni Rta Đeran i kanala Port Milena biće neophodno pronaći kompromis između zahtjeva za planiranje ribarske luke i marine i zahtjeva za očuvanje autentičnog pejzaža rta i kanala sa kalimerama. Da se radi o izuzetno kompleksnom i

teškom problem govori činjenica da se i pored ogromnih napora koji su činjeni tokom posljednjih sto godina još uvijek nije pronađeno neko adekvatno i održivo rješenje za zonu Rta Đeran i ušća kanala Port Milena.

### 3.2 Stvoreni uslovi

#### 3.2.1 Fotografije postojećeg stanja





### 3.2.2 Izgrađenost i opremljenost prostora

U skladu sa zvaničnim podacima sa sajta Uprave za nekretnine, kao i upoređivanjem navedenih podataka sa faktičkim stanjem na terenu, postojeća namjena površina se može definisati na sljedeći način:

- Površine namijenjene površinskim vodama (VPŠ) –  $P=506.787,62 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene drugom poljoprivrednom zemljištu (PD) –  $P=372.575,55 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene za turizam (T) –  $P=7.295,04 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene za stanovanje (S) -  $P=134.912,38 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene objektima elektroenergetske infrastrukture (IOE) –  $P=16 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene za ostale prirodne površine (OP) -  $P=45.780,90 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene za mješovite namjene (MN) –  $P=7.013,46 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene za industriju i proizvodnju (IP) -  $P=37.330,26 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene za centralne djelatnosti (CD) -  $P=3.886,48 \text{ m}^2$

Prethodni plan je uglavnom ostao nerealizovan (Realizovano je 17,8%). Organizovani su konkursi, u skladu sa planom, ali do same realizacije planiranih sadržaja nije došlo.



Na predmetnom prostoru ne postoji jasno definisana urbana matrica i izgradnja se u prethodnom periodu razvijala bez ustanovljenog reda i pravila. Državna studija lokacije za ovu zonu samo je djelimično poštovana, a neplanska gradnja se brzo proširila interpolacijom između postojećih objekata.

Objekti su različitog kvaliteta i boniteta. Na terenu su evidentirani objekti koji su različitog stepena završenosti, što znači da je gradnja pojedinih objekata tek započeta, neki od objekata se dograđuju ili nadgrađuju, dok na nekima od objekata nisu izvedeni krovovi, odnosno ostavljena je mogućnost za nadgradnju novih etaža. Na znatnom broju parcela koje su površina manjih od PUP –om zadatih za planiranu namjenu, premašeni su parametri gradnje (premašena zauzetost parcele, izgrađenost, spratnost).

U neizgrađenom dijelu zahvata plana *slobodne i zelene površine* javljaju se u vidu livada, voćnjaka, bašti i autohtone vegetacije veoma oskudnog fonda.

U izgrađenom dijelu područja najzastupljenija funkcija je *stanovanje* i to u kombinaciji porodičnog stanovanja i turističkog (apartmanskog) smještaja, dok je manji broj objekata namijenjen višeporodičnom stanovanju. Ima i porodičnih objekata za sezonski boravak. U pojedinim objektima uz stanovanje se obavljaju i djelatnosti (auto servisi, trgovina, ugostiteljstvo), kao dopunske djelatnosti.

Centralne i uslužne djelatnosti nijesu zastupljene, što otežava snabdijevanje stalnim i sezonskim korisnicima.

## IZGRAĐENE STRUKTURE

U predmetnom zahvatu je prepoznata kao dominantna pojava fenomen bespravne gradnje, koji izgleda nezaustavljiv, i koji rizikuje da grad Ulcinj dovede do kolapsa, onemogućujući bilo kakav ekonomski, i prije svega, turistički razvoj. Problem nekontrolisanih kanalizacionih ispusta direktno u kanal Port Milena, njegova zapuštenost i degradacija, stvara alarmantno stanje po pitanju osnovnih sanitarnih uslova rezidencijalnog stanovništva, i kvaliteta životne sredine uopšte.

Tipološki, izgrađeni objekti u najvećem broju pripadaju kategoriji porodičnih stambenih zgrada. Dominantne spratnosti objekata su P+2. Manji broj objekata premašuje spratnost P+3. Najveća izvedena spratnost je Su+P+6. Po formi uglavnom su jednostavne geometrije, pravougaone osnove sa dvovodnim krovom i bez odlika tradicionalne arhitekture. Na pojedinim lokacijama izgrađeni su novi objekti značajnih gabarita i spratnosti i do P+4 koji se mogu svrstati u objekte apartmanskog smještaja. Stilski, ovi objekti se mogu svrstati u tranzicionu arhitekturu - maksimizirane kvadrature u okviru volumena i sa velikim zastakljenim površinama, i nedovoljno harmonizovane sa prostorom. Sjever kanala Port Milena karakteriše se nižim koeficijentom izgrađenosti, objekti su raspoređeni po slučajnoj orijentaciji što ne dopušta stvaranje boljih klimatskih uslova. Često objekti nemaju dovoljnu udaljenost između sebe, adekvatnu za pružanje dovoljne privatnosti stanarima.

Izgrađenost na južnoj obali kanala Port Milena ima veću gustinu. Karakteriše je veći broj neplanski izgrađenih objekata koji su nepovezani na komunalne sisteme tehničkih mreža, tako da postoje ispusti otpadnih voda koji idu direktno u kanal Port Milena. Objekti su uglavnom novijeg datuma, ali postoji sumnja da izgrađeni sistemi nisu u saglasnosti sa karakteristikama mjesta što za posljedicu ima veliki seizmički rizik. Znatno broj objekata izgrađen je tokom posljednje ekspanzije građevinskog sektora, a ima i objekata koji su trenutno u fazi izgradnje, često se na posljednim spratovima može vidjeti armatura koja štrči spremna za nastavak gradnje narednog sprata. Materijali koji su korišćeni su uglavnom armirani beton i opeka.

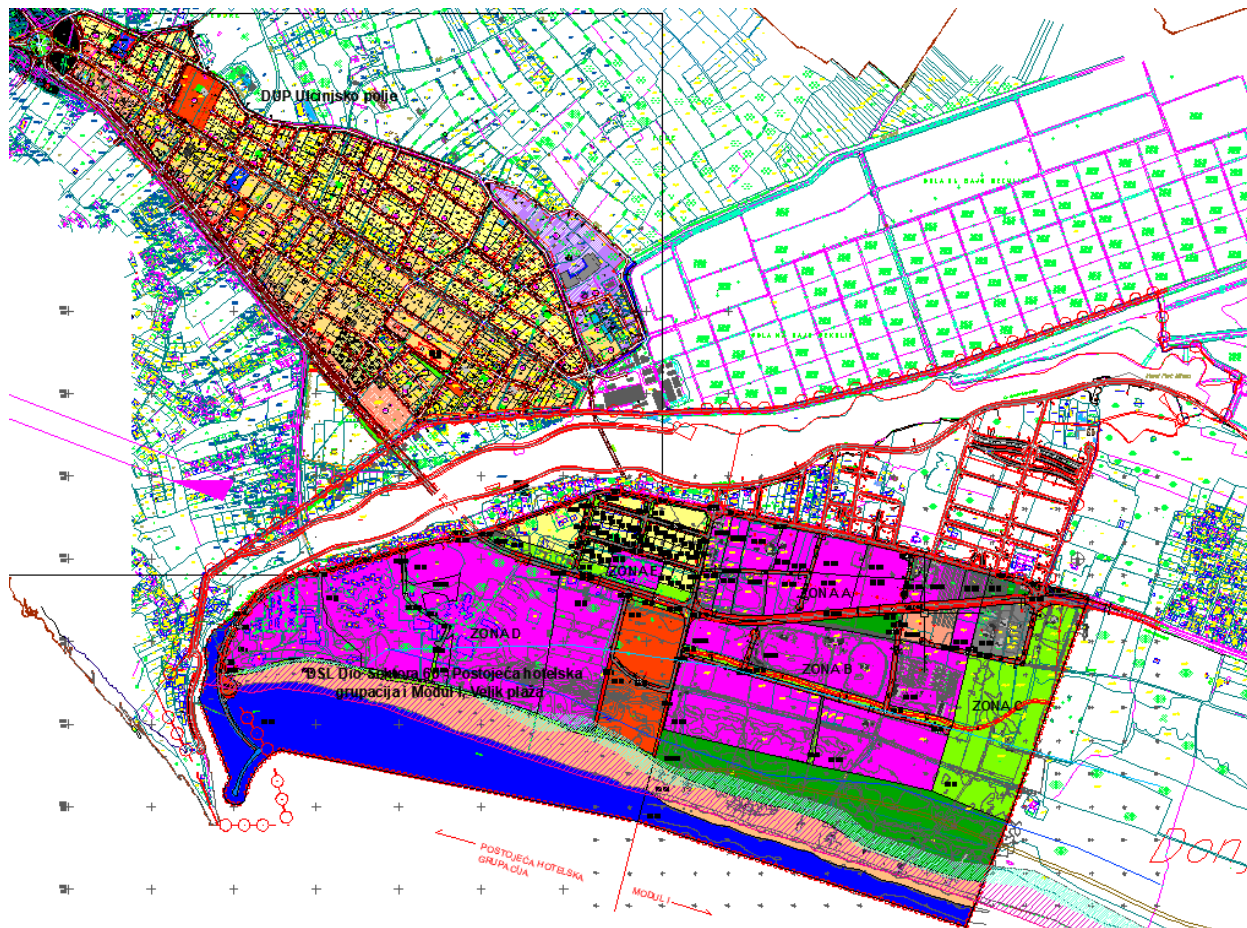
Kanal Port Milena se nalazi u stanju velike degradacije koji je zbog nedovoljnog održavanja u pojedinim djelovima užu u odnosu na ušće, što je posljedica činjenice da je postao spremište različitih vrsta otpada i zbog činjenice da mnogi objekti izbacuju otpadne vode direktno u kanal.

Sojenice, ribarske strukture od drveta tipične za ovu zonu, zvane "kalimere", locirane su u kanalu Port Milena, i trenutno izgleda da su van upotrebe i u napuštenom stanju.

Nemoguće je odrediti tačan broj objekata i njihovo stanje, jer postoje neslaganja između podloge, podataka sa sajta katastra nepokretnosti, satelitskih google snimaka i stanja na terenu.

Obilaskom terena 2019. godine uočeni su niz objekata kojih nema na dostavljenoj geodetsko-katastarskoj podlozi.

### 3.2.3 Analiza kontaktnih zona



Izvod iz planske dokumentacije, grafički prilog Kontaktne zone

Plan se direktno graniči sa DSL Postojeća hotelska grupacija, DSL Modul I - Velika plaža i DUP-om Ulcinjsko polje. Za sva tri plana se može reći da su područja u razvoju, sa nedostatkom adekvatne infrastrukture i pod teretom nelegalne gradnje. Sva tri plana imaju značajnu ulogu u razvoju turizma u Ulcinju, ali su na površinama planirane i zone za stanovanje i djelatnosti.

**U DUP-u Ulcinjsko polje** zastupljene su sledeće namjene: Stanovanje male gustine, Centralne djelatnosti, Vjerski objekti, Školstvo i socijalna zaštita, Mješovita namjena i Industrija i proizvodnja.

**U DSL-u Postojeća hotelska grupacija i DSL Modul I - Velika plaža** zastupljene su sledeće namjene: Turizam T2 i T3, Centralne djelatnosti, Sport i rekreacija, Stanovanje male gustine, Stanovanje veće gustine, Pejzažno uređenje, Ostale površine i Površine unutrašnjih mora.

S obzirom da su DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj i DSL Postojeća hotelska grupacija i Modul I, Velika plaža nalaze većim svojim dijelom u pojasu od 100 m do 1000 m od obale, rezervisan isključivo za razvoj turizma, obim stanovanja i gustine naseljenosti u ovim planovima će biti nedovoljno veliki da bi opravdali izgradnju objekata školstva i socijalne zaštite, stoga će stanovnici ovih područja svoje potrebe u ovom smislu zadovoljiti u susjednim područjima.

U nastavku slijedi analiza sadržaja društvenog standarda u susjednim planovima:

**U sklopu DUP-a Ulcinjsko Polje** predviđen je prostor za izgradnju objekata za obrazovanje (srednje škole), objekata dječije zaštite i vjerskih objekata sa tačno utvrđenim lokacijama, a što se ostalih javnih objekata tiče njihova izgradnja moguća je u cijeloj zoni “A” i dijelom u zoni “B” .

Planom je predviđen prostor za **izgradnju srednje škole** koja je planirana za izmještanje sa trenutne lokacije, i za tu namjenu je obezbjeđen prostor od oko 2.0 ha, koji prema standardima može da zadovolji za izgradnju objekta za oko 550-600 učenika.

U okviru školskog kompleksa planira se i **izgradnja sportske hale** manjih dimenzija (igralište oko 20x40m), sa tribinama i pomoćnim i pratećim prostorijama, koju će u terminima kada nije neophodna za održavanje školskih programa, biti moguće koristiti i za rekreaciju građana (naselja Ulcinjsko Polje), i održavanje sportskih i sličnih priredbi.

Što se **objekata dječije zaštite** tiče, prema planiranom broju stalnih stanovnika (8 430), potrebno je obezbjediti prostor za oko 280 djece predškolskog uzrasta, odnosno prema standardu od 25 m<sup>2</sup>/djetetu, oko 0.7 ha, prostora za izgradnju obdaništa. Planom je predviđen i lociran prostor na parcelama u vlasništvu opštine od oko 0.46 ha na dvije lokacije, dok će se ostatak prostora smještajnih kapaciteta obezbjediti u zoni “B” ili “C”, u okviru privatnih parcela-privatne inicijative.

Parcela za **izgradnju objekta Vrtića** se nalazi na svega 60 m od sjeverne granice zahvata DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj.

U okviru DSL Postojeća hotelska grupacija i Modul I, Velika plaža planirane su lokacije za **Sport i rekreaciju** (zatvorena sportska hala) i **Kulturu** (galerija, muzej). Ukupan broj stanovnika je 1.567. U okviru ovog planskog dokumenta nije planirana izgradnja objekata školstva i socijalne zaštite, ali je u odnosu na broj stanovnika, broj djece za koju je neophodno obezbjediti vrtiće – 52, što je moguće zadovoljiti u susjednim oblastima.

S obzirom na očekivani udio stanovanja i očekivani broj stanovnika u okviru DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj, pretpostavka je da će se potreba za objektima školstva i socijalne zaštite zadovoljiti u susjednim oblastima. Takođe, ukoliko se javi potreba, moguće je organizovati vrtiće i u okviru privatnih inicijativa, u dijelovima gdje je dozvoljeno planirati vrtiće kao kompatibilnu namjenu.

### 3.2.4 Prirodna baština

Na osnovu raspoložive dokumentacije utvrđeno je da na predmetnom području nema zaštićenih prirodnih dobara. Međutim, kako na području Opštine Ulcinj postoji niz značajnih prirodno vrijednih jedinica, potrebno ih je spomenuti u kontekstu neposrednog okruženja predmetnog prostora. I ako nisu u obuhvatu predmetnog plana, ova područja imaju sveukupan pozitivan uticaj na predmetnu lokaciju.

### Zaštićena područja prema nacionalnom zakonodavstvu

Uspostavljanje Nacionalne mreže zaštićenih područja prirode koju sačinjavaju postojeća i planirana područja za zaštitu, sastavni je dio politike Vlade Crne Gore koji ima za cilj da obezbijedi zaštitu svih reprezentativnih tipova staništa, ekosistema i biljnih i životinjskih vrsta.

Pored projekcije zaštićenih područja prirode u zoni morskog dobra, koja je utvrđena u Prostornom Planu područja posebne namene Morsko dobro Crne Gore, nacionalni sistem zaštićenih područja prirode je razmatran i kroz izradu Nacionalne strategije održivog razvoja u kojoj je prvi put utvrđen cilj da se poveća površina pod zaštićenim područjima prirode na 10% državne teritorije. U tom cilju su u NSOR-u istaknuta prioritetna područja za zaštitu.

U okviru saradnje sa organizacijama i institucijama iz drugih zemalja, realizovan je niz projekata kojima je priroda Crne Gore uključena u svjetski sistem zaštite.

#### **Svjetska unija za zaštitu prirode - IUCN**

Misija IUCN je da utiče i pomaže društvima da štite integritet i raznolikost prirode i da osiguraju da upotreba prirodnih resursa bude ekološki održiva. IUCN je definisao međunarodno priznatu kategorizaciju zaštićenih prirodnih dobara.

**Kategorija III** – Područje koje posjeduje jednu ili više specifičnih prirodnih ili prirodokulturnih karakteristika, koje je od izuzetne vrijednosti zbog svoje inherentnosti, reprezentativnih ili estetskih kvaliteta i kulturnog značaja.

Spomenici prirode su pojedinačni prirodni elementi ili dijelovi prirode (sa geomorfološkim, geološkopaleontološkim ili hidrološkim karakteristikama, primjercima iz biljnog svijeta, male botaničke ili zoološke lokacije, i ostali objekti) koji, zbog svojih specifičnih, ugroženih ili rijetkih karakteristika, koje se javljaju na toj lokaciji, imaju izuzetnu naučnu, edukativnu, kulturnu, ili estetsku vrijednost.

**Kategorija IV** - Područje kopna i/ili vode podvrgnuto aktivnoj intervenciji, uz specifičan način upravljanja, da bi se osiguralo održavanje staništa i/ili da bi se zadovoljile potrebe pojedinih vrsta.

**Kategorija V** - Kopneno područje, sa odgovarajućim obalnim i morski dijelom, gdje je interakcija ljudi i prirode vremenom proživjela područje drugačijeg karaktera sa značajnim estetskim, kulturnim i/ili ekološkim vrijednostima, često i sa velikim biodiverzitetom. Očuvanje integriteta ove tradicionalne interakcije je od vitalnog značaja za zaštitu, održavanje i evoluciju ovog područja.

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

#### **Spomenici prirode**

- Plaža Valdanos (3 ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/V
- Velika plaža (600 ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/V
- Mala Ulcinjska plaža (1,5 ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/V
- Zajednice bora munike (*Pinus heldraichii*) i Rumiji (100ha) III / V

#### **Park prirode**

- Ulcinjska solana, Park prirode, IUCN kategorija V /IV

#### **Predio izuzetnih odlika**

- Ostrvo Stari Ulcinj, ( 2,5 ha), IUCN kategorija III

#### **Primjerci i skupine biljnog svijeta**

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

- Zajednice bora munike (*Pinus heldraichii*) 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,
- Hrast prnar (*Quercus coccifera*), jedan primjerak ispod nekadašnjeg hotela "Jadran", kod Male plaže i skupina u Meterizima.
- „Maslinada Valdanos“

### Međunarodno zaštićena područja

#### ▪ **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. Program Emerald mreže pokrenuo je Savjet Evrope kao dio svojih aktivnosti u implementaciji Bernske konvencije. Za države kandidate za ulazak u EU projekat Emerald mreža predstavlja pripremu i doprinos implementaciji programa NATURA 2000.

Pravni osnov na kojem se zasniva uspostavljanje Emerald mreže su **Rezolucije 4. i 6.** koje je donio Stalni odbor Bernske konvencije.

Na teritoriji opštine Ulcinj nalaze se sljedeće oblasti koje su uvršćene u EMERALD mrežu zaštićenih područja:

#### **1) Rijeka Bojana, Ada Bojana, Šasko jezero i Knete (7397 ha)**

Ukupno osam tipova staništa iz Rezolucije 4 i trideset tri vrste iz Rezolucije 6 Bernske Konvencije je prisutno na ovom području.

#### **2) Velika plaža sa Solanom (2835 ha)**

Ukupno osam tipova staništa iz Rezolucije 4 i devetnaest vrsta sa Rezolucije 6 Bernske konvencije je prisutno na ovom području.

#### **3) Rumija**

Površina 12221 ha. Od toga je u opštini Ulcinj 1916 ha, a nadmorska visina je 1595 mnm.

Ukupno osam tipova staništa iz Rezolucije 4 i sedamdesetšest vrsta iz Rezolucije 6 Bernske Konvencije je prisutno na ovom području.

#### ▪ **IBA (Important Bird Areas) – područja od značaja za ptice**

Na području opštine Ulcinj oblasti koje su označene kao međunarodno značajna područja za ptice (Important Bird Areas - IBA) su Ulcinjska solana i Šasko jezero.

Na osnovnoj listi identifikovanih i potencijalnih IBA- međunarodno značajnih područja za ptice su: delta Bojane i planina Rumija.

#### ▪ **IPA (Important Plant Areas) - područja od značaja za biljke**

Kao područja značajna za biljke (Important Plant Areas - IPA) u opštini Ulcinj identifikovane su: Rumija i Velika plaža.

### **3.2.5 Kulturna baština**

U obuhvatu DSL-a „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj nema kulturnih dobara zaštićenih u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (Službeni list CG, br. 49/10 i 40/11).

### 3.2.6 Anketa korisnika prostora

Anketa povodom izrade Koncepta je objavljena na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma tokom izrade Prednacrt plana i mogla se popuniti 13. maja 2019. godine. Odziv građana je bio solidan i pristiglo je 32 odgovora. 77,4% građana koji su popunili anketu imaju prebivalište u zoni zahvata plana, dok 96.9% njih ima imovinu u zahvatu plana. Većina njih ima izgrađen 1-2 objekta na parceli, a objekti prosječno imaju tri etaže, mada ima i objekata sa 5 etaža. Svoje postojeće objekte ispitanici najviše koriste u svrhu stanovanja, a zatim za potrebe turističkog izdavanja raznih vrsta.

65.5% ispitanika je ocijenilo da bi ugostiteljski sadržaji, restorani i konobe učinili prostor interesantnijim i kvalitetnijim za stanovnike i turiste. Pored ove namjene, dalje su označene i: wellness i spa sadržaji, zajednički javni rekreativni prostori, kulturni sadržaji, zajednički javni otvoreni prostori, poslovne djelatnosti, zdravstvena zaštita, trgovina i uslužne zanatske djelatnosti.

U individualnim Zahtjevima, ispitanici su se složili oko stava da prethodni plan nije bio u skladu sa postojećim stanjem, te da je zbog toga bio neizvodljiv. Zainteresovani su za novi planski dokument koji će uvažiti njihove postojeće objekte i granice katastarskih parcela, za izgradnju objekta poslovno stambenog karaktera koji bi se koristili i za potrebe turizma.

### 3.3 Ocjena stanja

#### Ekonomsko demografska analiza

Prema PUP-u Opštine Ulcinj data je analiza broja stanovnika.

Naselje	Broj stanovnika									
	Po metodologiji ranijih popisa							Po metodologiji popisa 2003.		
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	1991	2003	2011
Crna Gora	377305	419950	471994	529604	584310	615035	673094	593504	620145	620029
Opština Ulcinj	12861	14080	16213	18955	21576	24217	26451	19861	20290	19921
Gradsko naselja	4385	4919	5705	7459	9140	11144	12827	10025	10828	10707
Seoska naselja	8476	9161	10508	11496	12436	13073	13624	9836	9462	9214

Donji Štoj	320	355	385	437	995	845	965	610	881	1176
------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

Ulcinj	4385	4919	5705	7459	9140	11144	12827	10025	10828	10828
--------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------

ravninarska naselja	1660	1893	2207	2381	3170	3100	3204	1921	2061	2117
naselja nižeg pobrda	4599	5069	5864	6704	6740	7539	8242	5843	5698	5575
naselja višeg pobrda	2119	2096	2315	2328	2425	2393	2169	2038	1694	1520
planinska naselja	98	103	122	83	101	41	9	34	9	2
grad Ulcinj	4385	4919	5705	7459	9140	11144	12827	10025	10828	10707

Turizam kao radno intenzivna grana privrede i koja stvara mogućnost zarade izdavanjem smještaja u sopstvenim stanovima i kućama, uslovlila je značajne demografske promjene u opštini Ulcinj. Ovaj proces je

dobio na intenzitetu naročito poslije katastrofalnog zemljotresa od 15. 4. 1979. kada su brojni stanovnici zbog rušenja ili velikih oštećenja njihovih kuća riješili da se presele i izgrade svoj novi dom bliže moru.

Državna pomoć za izgradnju novih kuća i mogućnosti pristojne zarade u turizmu bili su glavni generatori ovog procesa.

Od popisa 1948. do popisa 2011. godine učešće stanovništva u planinskim naseljima i naseljima u niskom i visokom pobrđu smanjilo se 53% na 35,62%. Iako su klimatski uslovi, uslovi za razvoj poljoprivrede i blizina Ulcinja ravničarskim naseljima bili povoljni faktori za razvoj i u ovim naseljima je u ukupnom njihovo učešće od 12,91%, poslije minimalnog rasta do 14,69% u popisu iz 1981. godine, poslije smanjeno na 10,63%. Od ukupno 39 naselja na području opštine samo naselja, Ulcinj, Donji Štoj, Kodre, u najvećem dijelu perioda 1948–2011. nemaju pretežnu tendenciju populacionog smanjenja. Pripadaju ravničarskim naseljima i naseljima niskog pobrđa. Kodre je praktično dio Ulcinja, Donji Štoj je uz Veliku plažu. Ovo su mogući razlozi povećanja broja stanovnika u navedenim naseljima.

Promjene demografskih veličina, a naročito strukture, prate i promjene u broju i veličini domaćinstava. Na nivou Opštine broj domaćinstava je od popisa 1948. do 2003 god. porastao za 3308, prateći donekle i rast stanovništva. U istom periodu veličina prosječnog domaćinstva je sa 5,14 članova opala na 3,49 i prije svega rezultat je smanjenja nataliteta, ali je i rezultat odlaska mlađe populacije na rad u inostranstvo.

U opštini Ulcinj prema rezultatima popisa iz 2011. od 15 763 stanova, stanovi za stalno stanovanje čine nešto više od 56%. Većina stanova ili 55,58% je u gradskom naselju Ulcinj. Kada se posmatraju nastanjeni stanovi oni na nivou opštine čine 61,36% stanova za stalno stanovanje. Nastanjeni stanovi imaju učešće od 61,48% u stanovima za stalno stanovanje u gradu Ulcinju. Nastanjeni stanovi sa teritorije grada Ulcinja predstavljaju 55,70% od svih stanova ovog tipa na području opštine.

Rezultati popisa 2011. pokazuju da pored nastanjenih stanova postoji veliki broj privremeno nenastanjenih i napuštenih stanova, kao i stanova za odmor i rekreaciju („vikendice”), koji predstavljaju značajan turistički resurs.

Potencijal za moguće turističko aktiviranje za smještaj turista predstavlja jedan broj kvalitetnih i infrastrukturno manje-više kompletno opremljenih stanova za odmor i rekreaciju, napuštenih stanova sa istim karakteristikama, kao i dio opremljenog stambenog prostora u stalno nastanjenim stanovima. Pored ovih stanova postoji i izvjestan broj stanova i „vikendica” kod kojih je, na osnovu grube procjene, potrebno uložiti određena novčana sredstva, kako bi se doveli na solidan nivo opremljenosti tih stanova, koje je moguće ponuditi na legalnom turističkom tržištu kategorisanih smještajnih jedinica.

**Nelegalna izgradnja** stanova u opštini Ulcinj dešavala se kao posljedica nepostojanja ili zastarjelosti planskih i urbanističkih dokumenata, kao i nedostatka rada odgovarajućih inspeksijskih organa. Manifestovala se u obliku izgradnje novih objekata na zemljištu koje nije predviđeno za izgradnju, zatim kao nova izgradnja na mjestima gdje je gradnja dozvoljena, ali sa prekoračenim urbanističkim parametrima (spratnost, indeksi zauzetosti i izgrađenosti), kao zamjena starog objekta novim većih horizontalnih i vertikalnih gabarita i kao dogradnja ili nadogradnja postojećeg objekta. Ovo ukazuje na složenost problema nelegalne gradnje. Prema evidenciji Uprave za nekretnine, zaključno sa 2008. na teritoriji opštine Ulcinj je

5085 objekata bez građevinske dozvole i 68 objekata sa prekoračenom građevinskom dozvolom. Prema podacima iz JP Morsko dobro za 2009. godinu postoji 577 nelegalnih objekata registrovanih kao privremeni objekti, te 17 nelegalnih objekata u zoni Morskog dobra na teritoriji opštine Ulcinj. Sve navedeno govori o velikom obimu ove pojave.

### **Problemi, ograničenja i potencijali**

#### ***Ograničenja u zahvatu plana su:***

- Postojeća prirodna konfiguracija terena;
- Postojeće saobraćajnice;
- Postojeća nelegalna gradnja;
- Nedostatak dovoljnog broja parking mjesta;
- Pitanje kanalizacionog sistema i zagađenje kanala Port Milena;
- Postojeći prirodni uslovi;
- Blizina Solane i Velike plaže;
- Područje velikog seizmičkog rizika (9° MCS);
- Sa inženjersko - geološkog aspekta to su tereni sa srednjim uslovima tla koji spadaju u uslovno stabilne terene;
- Visok nivo podzemnih voda (terene pored mora, od pjeskovitih frakcija, sa visokim nivoom podzemnih voda i mogućim lokalnim pojavama likvifikacije; terene sa visokim nivoom podzemnih voda, povremeno ili stalno močvarni);
- Visoka i veoma visoka ranjivost predjela;
- Velika plaža je nacionalnim zakonodavstvom zaštićena je kao Spomenik prirode;
- Velika ulcinjska plaža sa Solanom je prepoznata kao EMERALD područje u Crnoj Gori;
- Zona od Seke Đeran u moru do ušća Bojane je potencijalno Zaštićeno područje u moru (MAP - Marine Protected Area).

#### ***Potencijali koji postoje u zahvatu plana su;***

- Centralna pozicija na Ulcinjskoj obali;
- Postojeće zelenilo;
- Blizina ostalih manjih naselja i turističkih kompleksa;



- Blizina plaža i kupališta;
- Klimatski uslovi su povoljni za izgradnju tokom cijele godine;
- Izuzetne vizure, osunčanost, blizina obale, vegetacija i drugi elementi pejzaža čine ovu zonu izuzetno atraktivnom;
- Ravničarski teren sa nagibom od 0% do 5%;
- Položaj uz kanal, gdje se Prostornim planovima višeg reda planira gradnja Pristaništa.

### 3.4 Linija obalnog odmaka

Član 8. Protokola, na osnovi principa i ciljeva utvrđenih u članu 5 i 6 definiše konkretne mjere i kriterijume za zaštitu i održivo korišćenje obalnog područja. Utvrđuje se linija odmaka na minimalno 100 metara mjereno od linije morske obale (član 8.2.a). prostor između morske obale i linije odmaka čine zonu odmaka u kojoj gradnja nije dozvoljena.

Tip odmaka u zahvatu plana je **2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA.** Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. **Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora.** Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka.

### 3.5 Numerički podaci postojećeg stanja

Za teritoriju cijelog plana od 126.46 ha osnovni urbanistički pokazatelji su sljedeći:

OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI POSTOJECEG STANJA PROSTORA DSL-a „RT ĐERAN - PORT MILENA“, OPŠTINA ULCINJ												
Katastarska parcela	Katastarska Opština	P parcele (m <sup>2</sup> )	Spratnost	P pod objektom (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )	BRGP poslovanje (m <sup>2</sup> )	BRGP stanovanje (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih	Namjena
7466	Ulcinj	392.00	P	6.00	6.00	0.00	0.00			0	0	OP
7460	Ulcinj	85.00	P	17.00	17.00	17.00	0.00			0	1	OP
7459	Ulcinj	142.00	P	27.00	27.00	27.00	0.00			0	1	OP
7458/1	Ulcinj	5,166.00	P+2	359.00	1077.00	0.00	0.00			0	0	OP
7458/2	Ulcinj	400.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7439	Ulcinj	8,788.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7404	Ulcinj	6,046.00	P	13.00	13.00	0.00	0.00			0	0	DS
7457/1	Ulcinj	4,418.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7457/2	Ulcinj	330.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7457/3	Ulcinj	330.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7456	Ulcinj	407.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7455	Ulcinj	362.00	P+4	163.00	815.00	0.00	815.00			4	0	SMG
7454	Ulcinj	637.00	P+2	230.00	888.00	?	?			?	?	OP
7453	Ulcinj	538.00	Po+P+2	290.00	870.00	290.00	580.00			0	6	CD
7452	Ulcinj	342.00	Po+P+3	211.00	844.00	0.00	844.00			4	0	SMG
7451/1	Ulcinj	334.00	S+P	168.00	336.00	113.00	223.00			2	2	MN
7451/2	Ulcinj	335.00	S+P+1	243.00	729.00	37.00	692.00			2	1	MN
7450	Ulcinj	159.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7449	Ulcinj	167.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7448	Ulcinj	201.00	P	51.00	51.00	0.00	51.00			1	0	SMG
7447	Ulcinj	125.00	P+2	70.00	210.00	0.00	70.00			1	0	SMG

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

7446/1	Ulcinj	495.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/2	Ulcinj	927.00	S+P+6	871.00	3923.00							T
7446/3	Ulcinj	28.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/4	Ulcinj	102.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/5	Ulcinj	125.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/6	Ulcinj	620.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/8	Ulcinj	58.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/9	Ulcinj	54.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/10	Ulcinj	25.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7445	Ulcinj	16.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	IOE
7443	Ulcinj	311.00	P	53.00	53.00	53.00	0.00			0	1	CD
7442	Ulcinj	264.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7441	Ulcinj	4,448.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7403	Ulcinj	2,187.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7440	Ulcinj	782.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7438	Ulcinj	87.00	?	?	?							OP
7437	Ulcinj	442.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7436	Ulcinj	394.00	P+1	97.00	194.00	0.00	194.00			?	0	SMG
7435	Ulcinj	288.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7434/1	Ulcinj	299.00	P	26.00	26.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7434/2	Ulcinj	548.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7433	Ulcinj	599.00	P+1	185.00	295.00	0.00	295.00			2	0	SMG
7432/1	Ulcinj	308.00	P+1	54.00	108.00	0.00	108.00			2	0	SMG
7432/2	Ulcinj	95.00	P	49.00	49.00	0.00	0.00			0	0	SMG
7431	Ulcinj	412.00	P	119.00	119.00	0.00	119.00			2	0	MN
7430	Ulcinj	210.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7429	Ulcinj	450.00	P+4	196.90	974.60	974.60	0.00	0.44	2.17	0	2	T
7428	Ulcinj	322.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7427	Ulcinj	296.00	P+?	97.00	?	0.00	?			1	0	SMG

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

7426	Ulcinj	981.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7425	Ulcinj	2,821.00	P+2	428.00	1064.00	0.00	1064.00			5	0	SS
7424	Ulcinj	541.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7423	Ulcinj	1,038.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7422	Ulcinj	9,464.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7421	Ulcinj	4,737.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7420	Ulcinj	1,421.00	P	111	111.00	0.00	111.00			1	0	SMG
7419	Ulcinj	606.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7418/1	Ulcinj	503.31	P+1	128.70	264.00	0.00	264.00	0.26	0.52	2	0	SMG
7418/2	Ulcinj	410.42	P+1	128.40	263.50	0.00	263.50	0.31	0.64	2	0	SMG
7417	Ulcinj	734.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7416	Ulcinj	965.00	P	44.00	44.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
<	Ulcinj	939.00	P+1	425.00	850.00	0.00	850.00			2	0	SMG
7414	Ulcinj	896.00	P	44.00	44.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7413	Ulcinj	276.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7412	Ulcinj	742.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7411	Ulcinj	1,066.00	P+2	192.00	576.00	0.00	576.00			3	0	SMG
7410	Ulcinj	101.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7409/1	Ulcinj	544.00	P+2	207.00	621.00	0.00	621.00			3	0	SMG
7409/2	Ulcinj	925.00	P+3	292.30	935.90	237.00	698.90			3	5	MN
7408	Ulcinj	246.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7407	Ulcinj	1,045.00	P+3	347.00	1238.00	788.00	450.00			3	16	MN
7406	Ulcinj	191.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7405	Ulcinj	587.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7499	Ulcinj	21,049.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
364	Ul.Polje	37,393.00	P	586.00	586.00	586.00	0.00			0	0	IP
409/1	Ul.Polje	435,397.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	VPŠ
409/2	Ul.Polje	212.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	VPŠ
409/3	Ul.Polje	82.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

368/1	Ul.Polje	235.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
368/2	Ul.Polje	213.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/1	Ul.Polje	2,566.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/2	Ul.Polje	282.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/3	Ul.Polje	182.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/4	Ul.Polje	363.00	P+1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/5	Ul.Polje	202.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/6	Ul.Polje	444.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/7	Ul.Polje	767.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/8	Ul.Polje	100.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/9	Ul.Polje	2,550.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/10	Ul.Polje	400.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/11	Ul.Polje	232.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/12	Ul.Polje	270.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/13	Ul.Polje	97.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/15	Ul.Polje	2,566.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/16	Ul.Polje	9.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/17	Ul.Polje	7.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/18	Ul.Polje	4.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/19	Ul.Polje	12.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/20	Ul.Polje	100.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/21	Ul.Polje	32.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
370	Ul.Polje	2,565.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
371/1	Ul.Polje	776.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
371/2	Ul.Polje	239.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/1	Ul.Polje	8,891.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/2	Ul.Polje	380.00	P+2	143.00	401.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/3	Ul.Polje	92.00	P+2	37.00	111.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/4	Ul.Polje	227.00	P	150.00	150.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

372/5	Ul.Polje	123.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/6	Ul.Polje	35.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/7	Ul.Polje	34.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/8	Ul.Polje	42.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
373/1	Ul.Polje	5,200.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
373/2	Ul.Polje	802.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
373/3	Ul.Polje	30.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
374	Ul.Polje	717.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
375	Ul.Polje	936.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
376	Ul.Polje	3,374.00	P+1	490.00	980.00	0.00	490.00			1	0	SMG
377	Ul.Polje	3,102.00	P+1	196.00	392.00	0.00	392.00			1	0	SMG
378	Ul.Polje	1,194.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
379/1	Ul.Polje	993.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
379/2	Ul.Polje	470.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
380/1	Ul.Polje	1,440.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
380/2	Ul.Polje	126.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
380/3	Ul.Polje	17.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
381/1	Ul.Polje	968.00	P+1	263.00	526.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
381/2	Ul.Polje	1,149.00	P+2	305.00	915.00	0.00	915.00			3	0	SMG
383/1	Ul.Polje	1,118.00	P+1	123.00	246.00	0.00	123.00			1	0	SMG
383/2	Ul.Polje	728.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
383/3	Ul.Polje	304.00	P+1	54.00	108.00	0.00	108.00			1	0	SMG
383/4	Ul.Polje	659.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
384	Ul.Polje	926.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
385	Ul.Polje	2,031.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
386/1	Ul.Polje	1,112.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
386/2	Ul.Polje	470.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
386/3	Ul.Polje	1,112.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
386/4	Ul.Polje	1,111.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

386/5	Ul.Polje	1,111.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
386/6	Ul.Polje	1,111.00	P+2	286.00	820.00	0.00	820.00			3	0	SMG
386/7	Ul.Polje	1,111.00	Po+P+1	326.00	652.00	0.00	652.00			1	0	SMG
386/9	Ul.Polje	500.00	P	400.00	400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
387	Ul.Polje	1,962.00	P+2	?	?	?	?	?	?	2	0	SMG
388/1	Ul.Polje	1,520.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/2	Ul.Polje	600.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/4	Ul.Polje	1,529.00	P+1	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
388/5	Ul.Polje	132.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/6	Ul.Polje	183.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/7	Ul.Polje	103.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/8	Ul.Polje	1,521.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/9	Ul.Polje	60.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
414	Ul.Polje	759.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1493	Donji Štoj	4,687.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1496/2	Donji Štoj	14,608.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1496/3	Donji Štoj	1,150.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1496/4	Donji Štoj	332.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1496/10	Donji Štoj	395.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/1	Donji Štoj	923.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/2	Donji Štoj	57.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/3	Donji Štoj	3,361.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/4	Donji Štoj	2,623.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/5	Donji Štoj	652.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/6	Donji Štoj	335.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/7	Donji Štoj	240.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/8	Donji Štoj	495.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/9	Donji Štoj	779.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/10	Donji Štoj	1,100.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

1473/11	Donji Štoj	6,303.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/12	Donji Štoj	2,143.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/13	Donji Štoj	900.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/14	Donji Štoj	508.00	?	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1473/15	Donji Štoj	1,813.00	P+1	172.00	344.00	0.00	344.00			2	0	SMG
1473/16	Donji Štoj	300.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1472/1	Donji Štoj	25,099.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1472/2	Donji Štoj	9,677.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1468/1	Donji Štoj	10,913.00	P	58.00	58.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1468/2	Donji Štoj	713.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1487	Donji Štoj	1,341.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1491/2	Donji Štoj	115.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1467	Donji Štoj	4,446.00	P	916.00	916.00	916.00	0.00			0	18	T
1465/1	Donji Štoj	38,684.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1465/2	Donji Štoj	3,119.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1466/1	Donji Štoj	7,176.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1466/2	Donji Štoj	174.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1466/3	Donji Štoj	7,990.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1466/4	Donji Štoj	2,140.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1463	Donji Štoj	14,386.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1462	Donji Štoj	5,573.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1461	Donji Štoj	17,586.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1464	Donji Štoj	1,415.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1460	Donji Štoj	8,292.00	P	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1459	Donji Štoj	1,200.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1458	Donji Štoj	8,163.00	P+2	231.00	1056.00	0.00	1056.00			2	0	SMG
1457	Donji Štoj	6,885.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1456	Donji Štoj	46,060.00	P+1	290	560.00	0.00	560.00			1	0	SMG
1455/1	Donji Štoj	13,238.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD



## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

1455/2	Donji Štoj	50.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1454/1	Donji Štoj	4,696.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1454/2	Donji Štoj	7,730.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1453	Donji Štoj	636.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1452/1	Donji Štoj	99.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1452/2	Donji Štoj	1,856.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1451/1	Donji Štoj	419.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1451/2	Donji Štoj	450.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1450/1	Donji Štoj	5,085.00	P+1	201.00	483.00	0.00	146.00			1	0	SMG
1450/5	Donji Štoj	20,770.00	P+1	284.00	429.00	0.00	429.00			2	0	SMG
1449/1	Donji Štoj	145.00	P+1	145.00	290.00	0.00	290.00			2	0	SMG
1449/2	Donji Štoj	362.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	SMG
1449/3	Donji Štoj	410.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	SMG
1448/1	Donji Štoj	4,818.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1448/2	Donji Štoj	260.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1448/3	Donji Štoj	500.00	P+1+Pk	184.00	552.00	0.00	334.00			2	0	SMG
1448/4	Donji Štoj	300.00	P	72.00	72.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	SMG
1448/5	Donji Štoj	934.00	P	230.00	230.00	0.00	230.00			1	0	SMG
1448/6	Donji Štoj	28.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1448/7	Donji Štoj	60.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1447/1	Donji Štoj	812.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1447/2	Donji Štoj	300.00	P+1	110.00	220.00	0.00	220.00			2	0	SMG
1447/3	Donji Štoj	400.00	P	206.00	206.00	0.00	206.00			2	0	SMG
1447/4	Donji Štoj	345.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1446/1	Donji Štoj	1,230.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1446/2	Donji Štoj	545.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1445/1	Donji Štoj	1,194.00	P	60.00	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1445/2	Donji Štoj	410.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1445/3	Donji Štoj	220.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

1444	Donji Štoj	360.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1443	Donji Štoj	1,132.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1442	Donji Štoj	2,515.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1441	Donji Štoj	502.00	P+1	147.00	272.00	0.00	272.00			2	0	SMG
1440/1	Donji Štoj	602.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1440/2	Donji Štoj	90.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1439	Donji Štoj	902.00	P+2	206.00	618.00	206.00	412.00			2	4	MN
1438	Donji Štoj	503.00	?	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1437/1	Donji Štoj	300.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1437/2	Donji Štoj	300.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1436/1	Donji Štoj	300.00	P	77.00	77.00	0.00	0.00			0	0	T
1436/2	Donji Štoj	300.00	P	77.00	77.00	0.00	0.00			0	0	T
1435/1	Donji Štoj	610.00	P	124.00	124.00	0.00	124.00			1	0	SMG
1435/2	Donji Štoj	278.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1434/1	Donji Štoj	358.00	P	133.00	133.00	0.00	133.00			1	0	SMG
1434/2	Donji Štoj	604.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1434/3	Donji Štoj	164.00	P+1	65.00	130.00	0.00	130.00			2	0	SMG
1434/4	Donji Štoj	75.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1433/1	Donji Štoj	568.00	P+2	222.00	628.00	0.00	628.00			3	0	SMG
1433/2	Donji Štoj	75.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1432/1	Donji Štoj	488.00	P+1	128.00	256.00	0.00	256.00			2	0	SMG
1432/2	Donji Štoj	410.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1431/1	Donji Štoj	725.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1431/2	Donji Štoj	10.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1431/3	Donji Štoj	14.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1430	Donji Štoj	992.00	P	196.00	196.00	0.00	0.00			0	0	T
3538/3	Donji Štoj	156.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1429	Donji Štoj	353.00	P+1	209.00	418.00	0.00	418.00			4	0	SMG
1428	Donji Štoj	533.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

1427	Donji Štoj	455.00	P	113.00	113.00	0.00	113.00			1	0	SMG
1426	Donji Štoj	583.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1425/1	Donji Štoj	336.00	P+1	105	210.00	0.00	210.00			2	0	SMG
1425/2	Donji Štoj	112.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1424	Donji Štoj	266.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1423/1	Donji Štoj	1,566.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1423/2	Donji Štoj	110.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1422	Donji Štoj	894.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1421	Donji Štoj	293.00	P	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1420	Donji Štoj	439.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1419/1	Donji Štoj	1,153.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1419/2	Donji Štoj	69.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1418	Donji Štoj	408.00	P	28.00	28.00	0.00	28.00	0.07	0.07	1	0	SMG
1417	Donji Štoj	400.00	P	20.00	20.00	0.00	20.00	0.05	0.05	1	0	SMG
1416	Donji Štoj	517.00	P+1	201	402.00	0.00	402.00	0.39	0.78	2	0	SMG
1415/1	Donji Štoj	41.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/2	Donji Štoj	2,247.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/3	Donji Štoj	967.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/4	Donji Štoj	1,000.00	P+1	400	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/5	Donji Štoj	2,381.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/6	Donji Štoj	1,009.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/9	Donji Štoj	814.00	P	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1415/10	Donji Štoj	192.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1414	Donji Štoj	2,053.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1413/1	Donji Štoj	1,487.00	P+2	251	531.00	0.00	251.00	0.17	0.36	1	0	SMG
1413/2	Donji Štoj	701.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1412	Donji Štoj	232.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1411/1	Donji Štoj	1,082.00	P+2	440	980.00	0.00	157.00	0.41	0.91	1	0	SMG
1411/2	Donji Štoj	610.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

1410	Donji Štoj	649.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1409	Donji Štoj	269.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1408/1	Donji Štoj	269.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	VPŠ
1408/2	Donji Štoj	599.00	P+3	204	869.00	869.00	0.00	0.34	1.45	0	0	T
1407/1	Donji Štoj	849.00	P+1	167	301.00	134.00	167.00	0.20	0.35	1	2	MN
1407/2	Donji Štoj	689.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1406/1	Donji Štoj	387.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1406/2	Donji Štoj	280.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1405	Donji Štoj	239.00	P	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1404/1	Donji Štoj	940.00	P	136	136.00	0.00	136.00	0.14	0.14	2	0	SMG
1404/2	Donji Štoj	643.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1403/1	Donji Štoj	349.00	P	104	104.00	0.00	104.00	0.30	0.30	1	0	SMG
1403/2	Donji Štoj	368.00	P	12	12.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1402/1	Donji Štoj	370.00	P	148	148.00	0.00	148.00	0.40	0.40	2	0	SMG
1402/2	Donji Štoj	451.00	P	8	8.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1401/1	Donji Štoj	1,289.00	P+2	446	1330.00	130.00	1200.00	0.35	1.03	5	2	SS
1401/2	Donji Štoj	1,322.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1400/1	Donji Štoj	225.00	P+1	81	162.00	0.00	162.00	0.36	0.72	2	0	SMG
1400/2	Donji Štoj	60.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1399/1	Donji Štoj	290.00	P	4	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1399/2	Donji Štoj	91.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1398/1	Donji Štoj	409.00	P+1	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1398/2	Donji Štoj	63.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1397/1	Donji Štoj	307.00	P+1	76	152.00	0.00	152.00	0.25	0.50	2	0	SMG
1397/2	Donji Štoj	59.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1396/1	Donji Štoj	290.00	P+1	142	218.00	0.00	0.00	0.49	0.75	0	0	T
1396/2	Donji Štoj	34.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1395	Donji Štoj	2,048.00	P+2	?	?	?	?	?	?	4	0	SMG
1393	Donji Štoj	884.00	P	217	217.00	0.00	217.00	0.25	0.25	2	0	SMG

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

1392/1	Donji Štoj	703.00	P+3	344	1376.00	126.00	1250.00	0.49	1.96	4	2	MN
1392/2	Donji Štoj	30.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1391/1	Donji Štoj	514.00	P+2	121	360.00	0.00	360.00	0.24	0.70	2	0	SMG
1391/2	Donji Štoj	565.00	P+3	227	662.00	0.00	662.00	0.40	1.17	0	0	SMG
1391/3	Donji Štoj	268.00	P	67	67.00	0.00	0.00	0.25	0.25	0	0	PD
1390/1	Donji Štoj	1,169.00	P+1+Pk	229	539.00	0.00	539.00	0.20	0.46	1	0	SMG
1390/2	Donji Štoj	407.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1389	Donji Štoj	251.00	P+1	115	230.00	0.00	111.00	0.46	0.92	1	0	SMG
1388	Donji Štoj	231.00	P	69	69.00	69.00	0.00	0.30	0.30	0	1	CD
1387/1	Donji Štoj	720.00	P+1	132	248.00	0.00	248.00	0.18	0.34	2	0	SMG
1387/2	Donji Štoj	281.00	P	18	18.00	0.00	0.00	0.06	0.06	0	0	PD
1387/3	Donji Štoj	43.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1386/1	Donji Štoj	958.00	P	209	209.00	0.00	209.00	0.22	0.22	1	0	SMG
1386/2	Donji Štoj	166.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1386/3	Donji Štoj	11.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1385/1	Donji Štoj	956.00	P	36	36.00	0.00	36.00	0.04	0.04	1	0	SMG
1385/2	Donji Štoj	81.00	P	21	21.00	0.00	0.00	0.26	0.26	0	0	PD
1384/1	Donji Štoj	1,713.00	P+1	411	875.00	875.00	0.00	0.24	0.51	0	2	MN
1384/2	Donji Štoj	861.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1384/3	Donji Štoj	451.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/1	Donji Štoj	1,227.00	P+3	333	720.00	0.00	720.00	0.27	0.59	5	0	SS
1383/2	Donji Štoj	87.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/3	Donji Štoj	194.00	P+1	274	566.00	566.00	0.00	0.76	1.56	0	0	T
1383/6		74.46										
409/1 dio		94.19										
1383/4	Donji Štoj	309.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/5	Donji Štoj	113.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/7	Donji Štoj	1,416.00	P+1	211	422.00	0.00	422.00	0.15	0.30	1	0	SMG
1383/8	Donji Štoj	589.00	P+3	137	548.00	0.00	548.00	0.23	0.93	4	0	SMG

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

1383/9	Donji Štoj	658.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/10	Donji Štoj	299.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/11	Donji Štoj	239.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1382/1	Donji Štoj	1,742.00		248	248.00	248.00	0.00	0.14	0.14	0	5	CD
1382/2	Donji Štoj	2,044.00	P	24	24.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1382/3	Donji Štoj	620.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1382/4	Donji Štoj	139.00	P+1	139	278.00	0.00	278.00	1.00	2.00	2	0	SMG
1381/1	Donji Štoj	1,618.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1381/2	Donji Štoj	323.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1381/3	Donji Štoj	1,575.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1381/4	Donji Štoj	1,158.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1381/5	Donji Štoj	52.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1381/6	Donji Štoj	408.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1380	Donji Štoj	76.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1379/1	Donji Štoj	670.00	P	250	420.00	0.00	420.00	0.37	0.63	1	0	SMG
1379/2	Donji Štoj	91.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1378	Donji Štoj	215.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1377/1	Donji Štoj	358.00	P+1	139	278.00	0.00	278.00	0.39	0.78	2	0	SMG
1377/2	Donji Štoj	192.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1376/1	Donji Štoj	509.00	P+1	116	206.00	0.00	206.00	0.23	0.40	0	0	SMG
1376/2	Donji Štoj	262.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1375/1	Donji Štoj	659.00	P+1	248	496.00	0.00	496.00	0.38	0.75	3	0	SMG
1375/2	Donji Štoj	412.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1374/1	Donji Štoj	418.00	P+1+Pk	?	?	?	?	?	?	1	0	SMG
1374/2	Donji Štoj	319.00	P	52	52.00	0.00	52.00	0.16	0.16	1	0	SMG
1374/3	Donji Štoj	344.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1373/1	Donji Štoj	340.00	P	106	106.00	0.00	106.00	0.31	0.31	1	0	SMG
1373/2	Donji Štoj	245.00	P+3	98	392.00	0.00	98.00	0.40	1.60	1	0	SMG
1373/3	Donji Štoj	115.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

1372/1	Donji Štoj	259.00	P+3	107	428.00	0.00	214.00	0.41	1.65	2	0	SMG
1372/2	Donji Štoj	31.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1371/1	Donji Štoj	329.00	P+1	186	372.00	0.00	186.00	0.57	1.13	5	0	SS
1371/2	Donji Štoj	31.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1370/1	Donji Štoj	195.00	P+2	157	471.00	0.00	157.00	0.81	2.42	1	0	SMG
1370/2	Donji Štoj	50.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1370/3	Donji Štoj	225.00	P+2	157	471.00	0.00	157.00	0.70	2.09	1	0	SMG
1370/4	Donji Štoj	170.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1369	Donji Štoj	67.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1368/1	Donji Štoj	975.00	P	129	129.00	129.00	0.00	0.13	0.13	0	2	T
1368/2	Donji Štoj	154.00	P+3	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1368/3	Donji Štoj	59.00		?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1368/4	Donji Štoj	45.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1368/5	Donji Štoj	43.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1368/6	Donji Štoj	142.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1368/7	Donji Štoj	11.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1367/1	Donji Štoj	3,788.00	P	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1367/2	Donji Štoj	15.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1366	Donji Štoj	39.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
<b>UKUPNO</b>		<b>1,059,858.38</b>		<b>22,458.30</b>	<b>50,410.00</b>	<b>7,390.60</b>	<b>29,797.40</b>	<b>0.02</b>	<b>0.05</b>	<b>165</b>	<b>73</b>	

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA  
OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI POSTOJEĆEG STANJA

POVRŠINA ZAHVATA PLANA	P = 126.46 ha (1 264 619,12 m <sup>2</sup> ) – 100 %
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	P = 22.458 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA	P = 50.410 m <sup>2</sup>
BR. STAMBENIH JEDINICA	165
POSTOJEĆI BROJ STANOVNIKA	611
GUSTINA STANOVNIKA PO HA - BRUTO	4,83 stan / ha
INDEKS ZAUZETOSTI NA NIVOU PLANA	0.018
INDEKS IZGRAĐENOSTI NA NIVOU PLANA	0.04

### 3.6 Opšti i posebni ciljevi

Vizija razvoja prostora u obuhvatu Izmjena i dopuna DSL treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je: obezbjeđivanje planskih preduslova za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

## 4. Plan

### 4.1 Prostorna organizacija

Kao osnov za izradu Izmjena i dopuna DSL-a poslužio je topografsko-katastarski plan koji je dobijen od strane nadležnog organa (Ministarstvo održivog razvoja i turizma) i Programski zadatak dostavljen od strane Naručioca Plana (Ministarstvo održivog razvoja i turizma).

Odabrani model prostorne organizacije zahvata Izmjena i dopuna DSL-a „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj zasnovan je na smjernicama za razvoj zadatim Prostorno-urbanističkim planom Opštine Ulcinj kao i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore.

Na predmetnom prostoru prema postavkama PUP-a Opštine Ulcinj i PPPN za Obalno područje, potrebama i željama korisnika i društvenih subjekata, **formiran je model organizacije prostora i sadržaja, sa željom da se ostvari što bolje funkcionisanje i zadovoljavanje potreba korisnika, uspostavi što efikasnija saobraćajna povezanost i ambijentalna ujednačenost prostora.**

**Cilj i osnovno planersko opredjeljenje pri formiranju urbanističkog koncepta bilo je preispitivanje mogućnosti ucrtavanja Ribarske luke i Marine na lokaciji Rt Đeran; preispitivanje položaja i broja vezova za barke duž kanala Port Milena; planiranje površine za stambene, turističke, centralne i javne sadržaje, i razne oblike urbanog zelenila, kao i očuvanje autentičnog pejzaža rta i kanala sa kalimerama.**

Rt Đeran je definisan kao luka od nacionalnog interesa – Ribarska luka, do 40 vezova za plovila dužine do 10 m, sa pratećom infrastrukturom za čuvanje, skladištenje, pakovanje i rukovanje ribom i drugim morskim organizmima, na kopnu u neposrednoj blizini gata na kojem plovila pristaju.



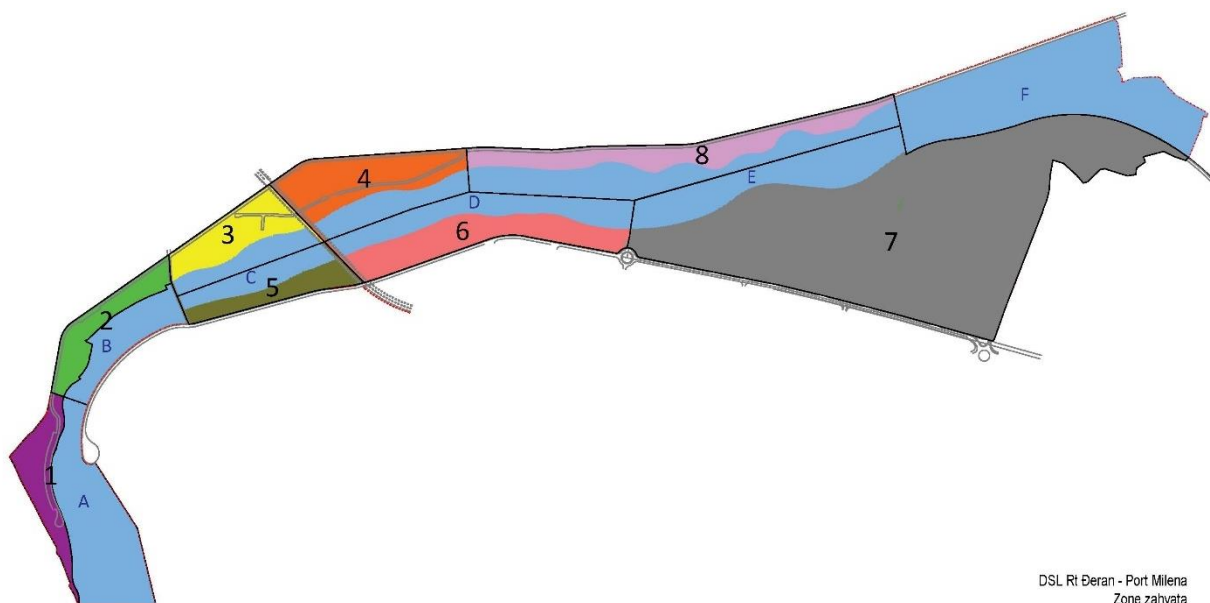
**Osnovni cilj je da plansko rješenje** ponudi realnije i isplativije izgleda za realizaciju planiranih sadržaja u smislu izgradnje objekata koji ne narušavaju javne površine i infrastrukturne sisteme, i pejzaža.

Na području plana predviđena je realizacija novih stambeno-turističkih kapaciteta, koji bi trebalo da formiraju novi centar Ulcinja, kao i novi urbanističko-arhitektonski identitet prostora sa centralnim motivom – kanalom Port Milena i Rtom Đerane. Kroz izgradnju i uređenje mreže pješačkih i biciklističkih staza, uređenje zelenih površina (održavanje biljaka i autohtone vegetacije), urbano opremanje prostora, planiranih privezišta, realizacija rekreativnih i uslužnih zona, stvoriće se uslovi za šetnju, rekreaciju i razonodu kako stanovnika, tako i posjetilaca grada. Posebnu atrakciju predstavljaće nova pješačka komunikacija LUNGO MARE i mreža biciklističkih staza kroz park šumu Pinješ, kojima će se Stari grad povezati sa novim gradskim centrom na Port Mileni.

Ovi radovi treba da očuvaju pejzaž, kulturnu i prirodnu baštinu, da stvore mogućnosti za upotrebu, stvore novi kvalitet, kojim se poboljšavaju ekonomski uslovi, (kako javni tako i privatni), i na kraju da približe stanovništvu svijest o sopstvenoj okolini.

Centar grada Ulcinja predstavlja jezgro sa administrativnim značajem, dok budući centar – Port Milena, predstavlja turistički, ugostiteljski i rekreativni centar grada Ulcinja, gdje su planirani kapaciteti komercijalnog prostora, sadržaji kulture, trgovine, zabave, usluga, koji će prevashodno služiti stanovnicima novih stambenih zona Đerane, ali i predstavljati ukupnu turističku ponudu.

**Prostor je podijeljen na osam urbanističkih blokova** i prilikom definisanja blokova i urbanističkih parcela, u najvećoj mogućoj mjeri je vođeno računa o vlasništvu i usklađivanju katastarskih i urbanističkih parcela.



**Blok 1** – nalazi se u pojasu linije **odmaka do 100 m**. Prostor namijenjen za Turizam u prethodnom planu, kao i u planovima višeg reda, kompletan je pod nelegalnom gradnjom. S obzirom na Tip obalnog odmaka, i na naslijeđena prava, u ovom prostoru je prvobitno planirana jedinstvena urbanistička parcela namijenjena turizmu. I pored različite vlasničke strukture, kao i nelegalne gradnje, obrađivač je mišljenja da je ovakvo rješenje najbolje za ovaj prostor, jer se na osnovu zajedničkog lidejnog rješenja, usklađenog sa uslovima iz ovog plana i odobrenog od strane nadležnih institucija, može graditi i na dijelu parcele. Na tako predložen koncept pristigao je veći broj zahtjeva, pojedinačno i kao primjedba Nove demokratske snage Forca, da se na tom prostoru uvaži

izvedene strukture i umjesto jedinstvene urbanističke parcele izvrši parcelacija prema vlasništvu. U okviru predmetnog prostora izdvajaju se površine koje su u funkciji pretežno turističkog stanovanja. Obzirom da je zahvat predmetnog plana u zoni Morskog dobra, kao i da je PUPom Ulcinj ovaj zahvat planiran kao novi turistički i trgovački centar grada formiran uz novu Marinu, kad je u pitanju planirana namjena površina, ostaje turizam. U ovom bloku za planiranu namjenu, uvažavajući sve relevantne činjenice, date su smjernice za **komplementarne ugostiteljske objekte**, za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, kuće za iznajmljivanje, turistički apartmani i sobe za iznajmljivanje (**T**);

U ovom bloku, sa namjenom centralne djelatnosti, dozvoljena je izgradnja i prateće infrastrukture za čuvanje, skladištenje, pakovanje i rukovanje ribom i drugim morskim organizmima i prateći objekti turističkog sadržaja. U morskom akvatorijumu je planirana Ribarska luka.

**Blok 2** – nalazi se u **Pojasu od 100 m do 1000 m od obale**. U područjima van postojećih naselja ovaj prostor je **rezervisan isključivo za razvoj turizma**, uz poštovanje režima zaštite prostora (očuvanje vrijednih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina) i **zabranjuje se stanogradnja na područjima izvan naselja**, prostor se rezerviše za turistički razvoj. U ovom bloku dozvoljena je izgradnja objekata mješovite namjene u korist razvoja turizma. Kako bi se ispoštovali stečeni uslovi i postojeće stanje, objekti planirani u mješovitoj namjeni su podijeljeni : 60% bruto površine je namijenjeno turizmu, 40% bruto površine je namijenjeno stanovanju.

**Blok 3 i Blok 4** - nalaze se u **Pojasu od 100 m do 1000 m od obale na lijevoj obali kanala Port Milene** u područjima van postojećih naselja je **rezervisan isključivo za razvoj turizma**. U ovim blokovima dozvoljena je izgradnja objekata mješovite namjene u korist razvoja turizma. Ovi blokovi su planirani kao cjelina koja sadrži objekte turizma (Hotel (Blok 4 – UP61), mini hotel, turističke vile, objekte namijenjene uslužnim turističko-ugostiteljskim djelatnostima)okružene objektima Mješovite namjene. Kako bi se ispoštovali stečeni uslovi i postojeće stanje, objekti planirani u mješovitoj namjeni su podijeljeni kao: 60% bruto površine je namijenjeno turizmu, 40% bruto površine je namijenjeno stanovanju.

**Blok 5 i Blok 6** - nalaze se **Pojasu od 100 m do 1000 m od obale na desnoj obali kanala Port Milene** i dozvoljena je izgradnja objekata mješovite namjene u korist razvoja turizma. Svaki blok je planiran kao cjelina koja sadrži objekte turizma, (mini hotel, turističke vile, objekte namijenjene uslužnim turističko-ugostiteljskim djelatnostima) okružene Mješovitom namjenom. Kako bi se ispoštovali stečeni uslovi i postojeće stanje, objekti planirani u mješovitoj namjeni su podijeljeni kao: 60% bruto površine je namijenjeno turizmu, 40% bruto površine je namijenjeno stanovanju.

**Blok 7** – nalazi se van pojasa 1000 m od obale. I u skladu sa smjericama PUP-a Ulcinj zahvat plana je definisan za površine naselja. **Površine naselja** predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je planirana ili već započeta izgradnja. Obuhvataju građevinsko područje (izgrađeni i neizgrađeni dio). Građevinskim područjima naselja moguća je izgradnja objekata za stalno stanovanje. U ovom bloku planirane su površine za **Objekti pejzažne arhitekture javne namjene, Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene i Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene**.

**Centralne funkcije su planirane u Bloku 7** i planirane su za cijelo naselje, kako za njegov dio u zahvatu DSL-e, tako i za neposredno okruženje, čime se intenzivira komunikacija unutar naselja, kao i sa kontaktnim okruženjem. Imajući u vidu tradiciju primorskih naselja u formiranju i korišćenju javnog prostora, zona mješovitih centralnih djelatnosti organizovana je oko pjacete kao prepoznatljivog punkta sa raznovrsnim sadržajima namijenjenih najvećem broju korisnika prostora. Planirani su objekti od javnog interesa uz postojeću saobraćajnicu, koja je planirana za proširenje ( budućí bulevar Ulcinj - Ada Bojana). Ovim objektima je obezbijeđen javni površinski parking. U ovom bloku su planirane i zone namjene za stanovanje srednje gustine,

između kojih su i veće uređene pejzažne površine, kao i površine sa organizovanim površinskim parkingom. Blok je planiran kao cjelina koja sadrži objekte turizma, (mini hotel, turističke vile, objekte namijenjene uslužnim turističko-ugostiteljskim djelatnostima).

**Blok 8** – nalazi se u pojasu **Objekti pejzažne arhitekture javne namjene** (Park šuma) ili **Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene** (Zaštitni pojasevi)

Planom je predviđena revitalizacija kanala Port Milena, povezivanje kanala sa rijekom Bojanom, izmjene u dijelu pristaništa Rt Đerana, odnosno izgradnja Ribarske luke i marine kod Rta Đeran i izgradnja privezišta u kanalu Port Milene, izgradnja lukobrana, rekonstrukcija starog mosta (koji je u prethodnom planu planiran da se ruši), izgradnje novog kolsko pješačkog mosta i pješačkog mosta sa biciklističkom stazom koji bi uz planirano uređenja obale kanala (izgradnja daščane promenade - šetališta uz obalu) predstavljali novu atraktivnu komunikaciju LUNGO MARE, izgradnje plutajućih pontona ili drvenih pristana, izgradnja kalimera – drvene sojenice za ribare, izgradnja nacionalnog restorana uz očuvanje autentičnog pejzaža rta i kanala sa kalimerama.

Za cijelu teritoriju plana i sve planirane sadržaje izvršena je parcelacija i formiranje novih urbanističkih parcela, udruživanjem manjih u veće, i na taj način omogućavanje dalje realizacije plana. Nova parcelacija, poštovala je postojeće katastarsko stanje u najvećoj mjeri u onim segmentima Plana u kojima ne remeti planirani urbanistički koncept.

U odnosu na prethodni DSL RT Đeran – Port Milena, iz 2010. godine, važe sljedeće konstatacije:

- **Osnovna saobraćajna mreža je u većoj mjeri zadržana.**
- **Parcelacija je okvirno zadržana**, a djelovi planirani za razradu konkursom su razrađeni ovim planskim dokumentom, kako su organizovani konkursi bili neuspješni.
- **Maksimalna spratnost objekata je izmijenjena, u skladu sa smjernicama PUP-a Opštine Ulcinj.** Nijesu predviđene podzemne konstrukcije, kako bi se smanjio uticaj na tlo i zbog močvarnog tla.
- Predviđeno je realizovanje: **zelenih površina duž nasipa kanala, gradskih parkova, rekreativnih zona, formiranje Ribarske luke na Rtu Đeran, Marine za glisere i jahte na Rtu Đeran, vršenje poboljšanja nasipa kanala i vezova za barke u kanalu, vraćanje i očuvanje kalimera – ribarskih sojenica, povezivanje kanala Port Milene sa rijekom Bojana, izgradnja pješačkog/biciklističkog mosta (UP268 i UP276), kao i izgradnja kompletne infrastrukture.**
- **Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su djelimično izmijenjeni i usklađeni sa planovima višeg reda.** Na većim urbanističkim parcelama, gdje se dobijaju veće bruto površine, biće definisani uslovi za izgradnju više manjih objekata, na osnovu idejnog rješenja za cijelu urbanističku parcelu, kako bi se morfološki i oblikovno uklopili u predionu sliku.
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata i **ukoliko površina urb. parcele je veća od 2.500 m<sup>2</sup>, 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 ("Sl. list CG", br. 064/17 i 44/18).
- **Namjena površina je prilagođena ciljevima PPPN OP, gdje je dio zahvata definisan kao područje namijenjeno razvoju turizma.**
- **Dozvoljeno je da se gradi na lokaciji, koja je formirana od jedne ili od više katastarskih parcela, sa zajedničkim idejnim rješenjem, odobrenim od strane nadležnih institucija** (u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti

jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

- Izrada **Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila** za svaku urbanističku parcelu.
- **Definisanje uslova za uklapanje postojećih objekata** u buduće plansko rješenje, kao i uslove za sanaciju i revitalizaciju objekata.

Neophodno je uzeti u obzir i norme date Zakonom o poljoprivrednom zemljištu („Službeni list Republike Crne Gore“ br.015/92 od 10.04.1992., 059/92 od 22.12.1992., 027/94 od 29.07.1994., „Službeni list Crne Gore“, br 073/10 od 10.12.2010., 032/11 od 01.07.2011.)

- „Trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može se vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene“.
- „U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, u slučaju njegovog privremenog korišćenja za nepoljoprivredne svrhe i promjene namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta, plaća se naknada, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.“

**Objekti uslužne djelatnosti** nalaze se na površinama mješovite namjene i centralnih djelatnosti i važe svi opšti građevinski i regulacioni uslovi, s tim da su **u prizemlju objekta** i namijenjeni uslužnim turističko-ugostiteljsko djelatnostima. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u zoni uslužnih djelatnosti vezana je na svakodnevno snabdijevanje, te na specifične zahtjeve turizma u oblasti ugostiteljstva. Plan predviđa postavljanje tri restorana duž kanala Port Milena. Ove strukture karakteriše način gradnje **kao kod sojanica**, pa se preporučuje upotreba drveta i ograničena upotreba čelika. Visina ne bi trebalo da pređe 4-5 dužna metra i predviđeno je da imaju samo jednu etažu- Prizemlje.

NAPOMENA: U zoni obuhvata plana zatečen je veliki broj objekata, koji su najčešće izgrađeni bez potrebnog odobrenja za građenje, koji su degradirali predmetni prostor, a što je nesporno dovelo da se ne može odrediti bilo kakav kriterijum ili opšti red za postojeće objekte. Rasprostranjena bespravna gradnja stvorila je situaciju najlošijeg kvaliteta koja je stavila u krizu i postojeće hotelske strukture na Velikoj plaži.

S obzirom na planirani broj stanovnika, ovaj zahvat plana, u skladu sa Priručnikom za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori, predstavlja jednu **stambenu jedinicu**. ( broj stanovnika – planirano je 3264)

Stambena jedinica predstavlja urbanu grupu, koja se sastoji od više elemenata prvog nivoa, tj. od većeg broja stambenih objekata (porodičnog i višeporodičnog stanovanja).

Karakteristike stambene jedinice (jedinice susjedstva) su:

- veličina od 1 500 do 2 000 stanovnika;
- princip socijalizacije - češći kontakti između stanovnika;
- postojanje primarnih prostora za igru djece – dječja igrališta i slobodni prostori za različite starosne kategorije;
- postojanje vrtića/obdaništa;
- postojanje objekata svakodnevnog snabdijevanja – učestala kupovina (2 do 3 minuta udaljenosti);
- laka dostupnost i udobnost zajedničkih prostora;
- male dimenzije i skladne proporcije oblikovanog prostora (o čemu treba posebno voditi računa u procesu planiranja).

**Vrtić** - Od ukupnog broja stanovništva prosječno 7 - 9 % su djeca do 6 (7) godina, što je u ovom zahvatu plana oko 228 - 294 djece. Od ukupnog broja djece uzrasta do polaska u školu oko 35 – 40 % koristi ustanove predškolskog obrazovanja, što u konkretnom slučaju iznosi 80-118 djece.

**Napomena :** Parcela za izgradnju objekta Vrtića se nalazi na svega 60 m od sjeverne granice zahvata DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj u sklopu kontaktnog DUP-a Ulcinjsko Polje.

S obzirom da će dosta stanova biti namijenjeno povremenom stanovanju (sezonski), ovaj broj može biti znatno manji. Ukoliko nastanu stvarni zahtjevi za realizacijom objekata koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika, ovim planom su predviđeni objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, sporta i rekreacije, u skladu sa planiranim namjenama, površine za centralne djelatnosti i površine za mješovite namjene,

Od ukupnog broja stanovnika, **prosječno 10 – 15% su djeca osnovnog školskog uzrasta** (cca 326 do 490 djece), a djeca srednjoškolskog uzrasta 6 – 10% (cca 196 do 326 djece). Radijus udaljenja namjene stanovanja je od 600 do 1.200 m, 600 m za djecu do IV razreda osnovne škole, a 1.200 m za starije (7-10 min hoda od najudaljenijih stambenih objekata). Predložene distance, odnosno radijuse gravitacije, koriguju konkretne situacije u prostoru (reljef, frekventni saobraćajni čvorovi, itd.). U praksi će često, u zavisnosti od lokalnih uslova i potreba, kod manjih stambenih gustina i udaljenih djelova naselja, biti potrebno da se ove distance u cilju ekonomičnosti, povećaju, pa je neophodno uvesti sredstva javnog saobraćaja ili posebno organizovati prevoz djece od kuće do škole.

**Ambulanta (zdravstvena stanica)** predviđa se za 10 000 stanovnika (ili 5 000 – 8 000), a dom zdravlja za 30 000 - 50 000 stanovnika, u radijusu od maksimalno 2 km u gradu – 30 do 40 minuta (10 km u rijetko naseljenim područjima), što zavisi od veličine grada i gustine naseljenosti. U slučaju potrebe, ambulantu ( ambulanta za potrebe turista) je moguće smjestiti na urbanističkim parcelama namijenjenim centralnim djelatnostima, u zahvatu plana.

**NAPOMENA:** U sklopu DUP-a Ulcinjsko Polje predviđen je prostor za izgradnju objekata za obrazovanje (srednje škole), objekata dječije zaštite i vjerskih objekata sa tačno utvrđenim lokacijama.

**Cijela zona kanala Port Milena prostorno je podijeljena na 6 zona (zona A, B, C, D, E i F).** U prvoj zoni A planirana su dva lukobrana, Ribarska luka i Marina za jahte i glisere (jedrilice). Ribarska luka planira se za 40 vezova. Osim izgradnje Ribarske luke predviđaju se i prateći objekti (rashladne komore za čuvanje ribe, ostave za čuvanje alata i ribarske mreže i sl).

Na zahtjev Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, planirana je izgradnja Ribarske luke sa pratećim sadržajima:

1. Kontrolisani ulaz, perimetarska ograda i kapija;
2. Kombinovanu prostoriju sa: rukovanje sa ribom/pakovanje ribe sa hladnjačom i mašinom za zamrzavanje, kao i kancelarijama;
3. Područje za popravljanje mreže;
4. Platformu za opravku plovila / pristupna rampa za manje popravke od strane ribara;
5. Higijenski objekti za tretiranje tečnog otpada / sa priključkom na mrežu;
6. Mala kombinovana prostorija za rukovanje čvrstim opasnim otpadom;
7. Nadzemni rezervoar za gorivo velikog kapaciteta za čitavu luku;
8. Garderobere za ribare (60 kom po 2 m<sup>2</sup>).

***Ribarska luka mora biti u blizini samog ulaza u luku (marinu) jer je tu ipak obezbijeđena neka cirkulacija (razmjena) vode sa morem pod uticajem plime i osjeke, i pri dejstvu talasa.***

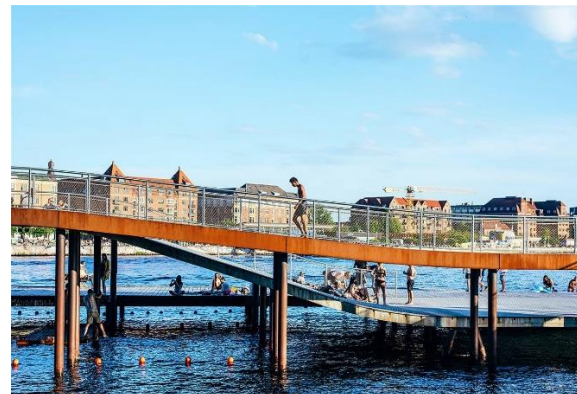
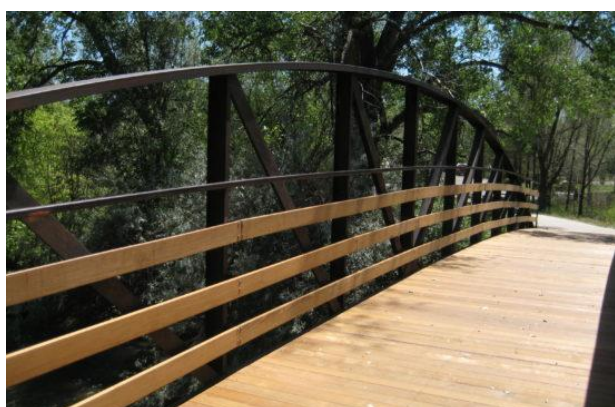
Cijeli motorni saobraćaj bi se parkirao u Marinu za jahte i glisere i bio bi za njih zabranjen ulaz u kanal. Ulaz bi bio dozvoljen samo za ribare sa malim čamcima i ECO plovnim vozilima (na eco pogon) i vlasnicima kalimera (**zona C, D i E**). Na taj način bi se sačuvao autentični pejzaž kanala i vratili bi izgled kanala sa kalimerama i drvenim pristaništama – plutujućim pontonima. Planirano je šest zona za montažu drvenih pristana duž kanala za vlasnike kalimera i lokalne ribare sa manjim čamcima u **zonama C, D i E**. Glavni akcent kanala je izgradnja nacionalnog restorana, koji se planira u **Zoni E**. **Zona F** je slobodna vodena površina. U **zonama B i F** nije dozvoljena izgradnja drvenih pristana.

Ovim planom je poseban akcent dat na planiranje i realizaciju **obalnog šetališta – daščane promenade**, koja je **širine cca 5 metara** dužnih koji prati obje obale kanala. Pored promenade planirana je biciklistička staza širine 2,5m. Za ovo šetalište na određenim rastojanjima planirana su i adekvatna proširenja na koja su povezana **drvena pristaništa**. Drveno pristanište može da je izgrađeno kao plivajuće ili na šipove. Za ovo šetalište neophodno je da se uradi Idejni i Glavni projekat. Materijal koji će se primjenjivati u realizaciji obalnog šetališta je drvo.

Duž kanala predviđeni su **veliki parkovi i zone za provođenje slobodnog vremena**, koje mogu posjećivati i stanovnici i turisti, koji dolaze svojim barkama ili šetaju uz obalu kanala. Načelno, prostor treba obogatiti adekvatnom parkovskom opremom, napravljenom u drvetu.

#### Primjeri oblikovanja i materijalizacije šetalita u prirodnim područjima:





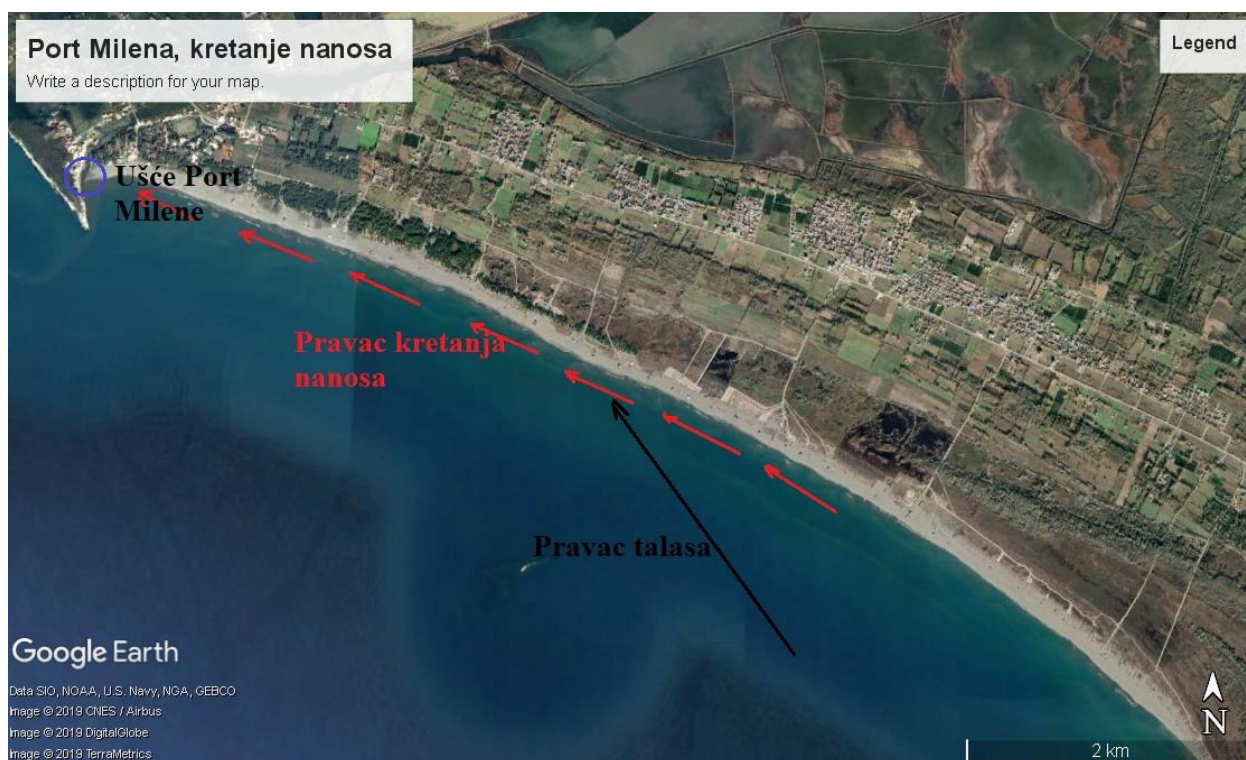
### Dispozicija lukobrana za zaštitu ribarske luke i marine u zoni ušća kanala Port Milena

**Izgradnja Ribarske luke i Marine planira se u zoni Rta Đeran i ušća kanala Port Milena u more.** Da bi se obezbijedila akvatorija u kojoj će plovila imati dobru zaštitu od dejstva talasa ekstremnih visina neophodno je planirati izgradnju dva lukobrana. Glavni lukobran, koji će se pružati približno paralelno sa obalom Rta Đeran, treba da štiti akvatoriju ribarske luke i marine od dejstva dominantnih talasa iz jugoistočnog pravca. To su talasi koji se na Mediteranu formiraju pod dejstvom juga, vjetra iz jugoistočnog i južnog pravca. Sa druge strane glavni lukobran treba da štiti akvatoriju luke i ušće kanala Port Milena od zasipanja pijeskom sa Velike plaže i nanosom koji rijeka Bojana unosi u more. Naime, dominantni talasi iz jugoistočnog i južnog pravca, indukuju struju koja se kreće paralelno sa obalom.

U cilju dobijanja boljeg uvida u izloženost Velike plaže dejstvu talasa na Slici 1 je prikazan satelitski snimak Velike plaže i Rta Đeran. Sa slike se uočava da je Velika plaža izložena direktnom dejstvu talasa iz jugoistočnog i južnog pravca. Najveći transport nanosa, odnosno pijeska, se odvija pri dejstvu talasa koji djeluju pod uglom u odnosu na obalu. U konkretnom slučaju Velike plaže to su talasi iz jugoistočnog i južnog pravca. Sa aspekta

zasipanja ušća kanala Port Milena su upravo bitne karakteristike morskih struja indukovanih dejstvom tih talasa velikih visina u zimskom periodu. Kako se ušće kanala Port Milena nalazi na krajnjem zapadnom kraju Velike plaže, morska struja koja se kreće paralelno sa obalom od istočnog do zapadnog kraja Velike plaže transportuje velike količine nanosa, odnosno pijeska. Kretanje nanosa sa takvim strujama je šematski prikazano na Slici 1. Nanos se dakle kreće paralelno sa obalom u pravcu ušća kanala Port Milena u more. Širina pojasa u kome se nanos zajedno sa strujom kreće paralelno sa obalom zavisi od visine talasa. Generalno govoreći širina tog pojasa je od tačke loma talasa do same obale.

Za određivanje mjesta loma talasa neophodno je poznavati detaljne karakteristike morskog dna (linije jednakih dubina) u zoni Velike plaže. Kako se pri izradi ovog Plana nije raspolagalo pouzdanim podlogama, izvršena je samo gruba procjena mjesta loma talasa. Generalno govoreći, talasi se lome na dubini od približno 0,8 visine talasa. U nekim ranijim studijama za priobalni pojas Crne Gore procijenjeno je da se u zimskom periodu mogu javiti talasi visine od 6 metara iz južnog i jugoistočnog pravca. Dakle, talasi visine od oko 6 m lome se približno na dubinama od oko 5 metrara. Prema grubim procjenama širina pojasa kretanja nanosa duž Velike plaže iznosi oko 400 m, pri dejstvu talasa ekstremnih visina. Naravno, pri dejstvu talasa manjih visina širina priobalnog pojasa u kome se odvija transport nanosa duž Velike plaže je znatno manja.



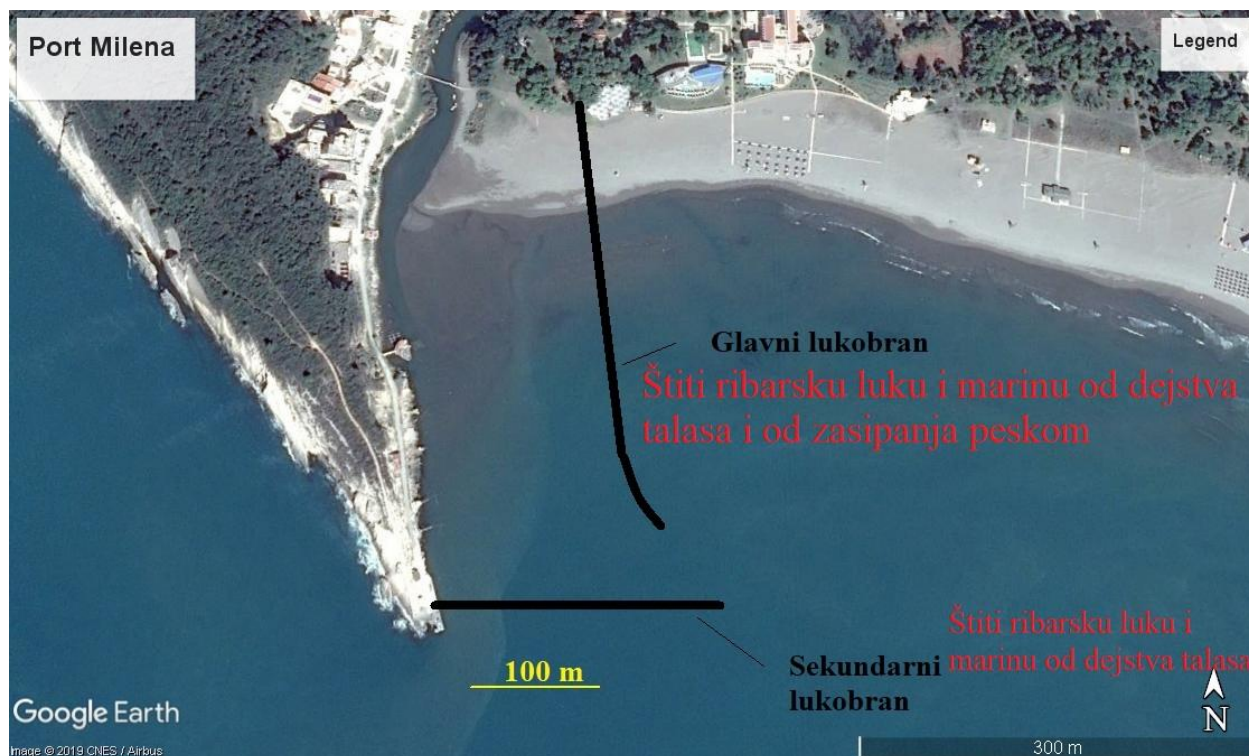
Slika 1. Šematski prikaz kretanja nanosa pri dejstvu talasa iz sektora između jugoistočnog i južnog pravca

Iz prethodne analize se može zaključiti da bi dužina glavnog lukobrana ribarske luke i marine trebalo da iznosi oko 400 m, da bi se njihova akvatorija štitila od zasipanja peskom. U postojećoj DSL 65 za Rt Đeran i Port Milenu, iz 2010. godine, taj uslov je približno zadovoljen. Međutim, u važećem DSL-u je ulaz u buduću ribarsku luku i marinu ostao potpuno nezaštićen od dejstva talasa iz sektora jugoistok-jugozapad, a posebno od talasa iz južnog pravca koji bi direktno ulazili u akvatoriju ribarske luke i marine. Dakle, rješenje ulaza u ribarsku luku i buduće marine je potpuno neodrživo jer je ulaz između lukobrana i Rta Đeran direktno uzložen dejstvu talasa iz južnog pravca! Na ulazu u kanal, širine od oko 150 m, se mogu javiti talasi visine od 5 do 6 metara! Pri dejstvu takvih talasa će svi objekti između lukobrana i obale Rta Đeran bi bili potpuno uništeni! Neshvatljivo je da niko tokom javne rasprave, a ni u periodu od 2010. godine do danas nije uočio ovakvu grubu grešku. Kako je glavni



lukobran približno upravan na obalu, a pruža se paralelno sa obalom Rta Đeran, preostaje da se izgradnjom sekundarnog lukobrana zaštiti akvatorija od direktnog dejstva talasa iz sektora jugoistok- jugozapad. Pri tom su najvažniji talasi iz južnog pravca jer oni mogu dostići visine između 5 i 6 metara.

Šematski prikaz dva lukobrana koji su neophodni za zaštitu buduće akvatorije ribarske luke i marine je prikazan na Slici 2.



Slika 2. Šematski prikaz položaja dva lukobrana za zaštitu buduće ribarske luke i marine u zoni Rt Đeran i ušća Port Milena

Pri izradi Koncepta plana razmatrane su dvije varijante ulaza u buduću ribarsku luku i marinu.

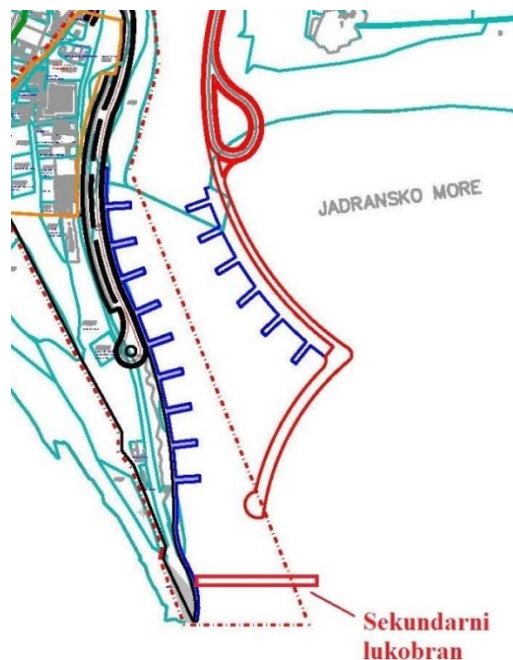
U Varijanti A zadržan je glavni lukobran iz postojećeg DSL-a, a samo je dodat sekundarni lukobran koji treba da štiti ulaz u akvatorije ribarske luke i marine od dejstva talasa iz sektora jugoistok-jugozapad.

U varijanti B je modifikovan pravac pružanja glavnog lukobrana u njegovom završnom dijelu. Težilo se da promjena pravca bude kontinualna, bez naglih promjena pravca pružanja. Iskustva u svijetu ukazuju da su mjesta na kojima postoje nagle i oštre promjene pravca lukobrana podložna velikim oštećenjima pri dejstvu talasa ekstremnih visina.

Dužina sekundarnog lukobrana treba da bude dovoljna da obezbijedi odgovarajuću dužinu preklopa sa krajem glavnog lukobrana. Na taj način će se obezbijediti i uslovi da maksimalne visine talasa na ulazu ne prelaze vrijednost dozvoljenih visina talasa na ulazu u luku.

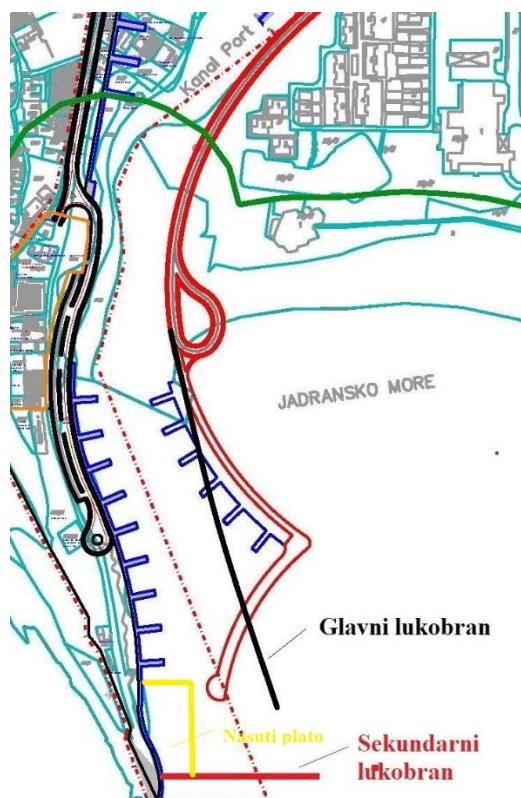
Pošto se po pravilu najveće visine talasa javljaju u zoni ulaza u luku teži se da se najveća plovila vezuju u toj zoni. O tome treba voditi računa pri "pakovanju" plovila u ribarskoj luci i marini. Na ulazu u luku takođe treba rezervisti vezove i za veće jedrilice koje zbog kobilica imaju veoma veliki gaz.

Na Slici 3 prikazana je dispozicija ulaza u ribarsku luku i marinu za Varijantu A.



Slika 3. Detalj ulaza u akvatoriju ribarske luke i marine za Varijantu A

Na Slici 4 prikazana je dispozicija ulaza u ribarsku luku i marinu za Varijantu B.



Slika 4. Detalj ulaza u akvatoriju ribarske luke i marine za Varijantu B

Sve do kraja 1999. godine svi lukobrani u Crnoj Gori, izloženi dejstvu talasa sa otvorenog mora, imali su spoljnu oblogu od kamenih blokova (Bar, Budva, Petrovac, Herceg Novi, itd.). Naime, krajem 1999. godine obalu Crne Gore je pogodilo snažno nevrijeme praćeno izuzetno velikim talasima. Najveća oštećenja registrovana su na

glavnom lukobranu luke Bar koji je bio skoro potpuno havarisan. Nakon detaljne analize karakteristika talasa konstatovano je da se za rekonstrukciju lukobrana ne mogu koristiti kameni blokovi jer se u prirodi ne mogu naći blokovi koji bi odolijevali dejstvu talasa ekstremnih visina. Zbog toga je odlučeno da se za rekonstruisani lukobran luke Bar koriste betonski blokovi koji imaju znatno veći koeficijent stabilnosti. Odabrani su akropodi, betonski blokovi koje se posljednjih tridesetak godina najviše koriste u svijetu. Za rekonstrukciju glavnog lukobrana luke Bar korišćeni su akropodi zapremine  $V=5 \text{ m}^3$  sa težinom od 12 t. Tipičan izgled akropoda je prikazan na Slici 5, a izgled obloge lukobrana od akropoda na Slici 6.



Slika 5. Izgled betonskog bloka tipa akropod



Slika 6. Izgled zaštitne obloge od akropoda u fazi izgradnje lukobrana

U prethodnom tekstu je istaknuto da bi u zoni glave glavnog lukobrana i duž čitave dužine sekundarnog lukobrana ribarske luke i marine mogli da se jave talasi koji imaju visinu od 5 do 6 m. Za takve karakteristike talasa stabilnost spoljne obloge lukobrana može se obezbijediti samo ako se koriste betonski blokovi! Potrebno je naglasiti da je izgradnja lukobrana sa spoljnom oblogom od betonskih blokova prilično složen poduhvat koji najprije zahtijeva izgradnju tela lukobrana i sekundarne obloge od kamenih blokova, da bi se preko nje polagala obloga od betonskih blokova (Slika 5).

Kako bi glava glavnog lukobrana i sekundarni lukobran mogli biti izloženi dejstvu talasa visine od 5 do 6 metara, za sprečavanje prelivanje talasa preko lukobrana, kota krune lukobrana mora da bude minimum 6 metara iznad nivoa mirnog mora! Uobičajeni nagib kosine lukobrana je oko 1:1,5. Dakle, i zapremine konstrukcije lukobrana će biti izuzetno velike. Postavlja se pitanje da li je takvo rješenje lukobrana prihvatljivo sa estetskog aspekta?

## 4.2 Izgradnja nove Ribarske luke u prema projektu MIDAS 2

### 4.2.1 MIDAS 2 - Projekat institucionalnog razvoja i jačanja poljoprivrede u Crnoj Gori

Implementacija drugog Projekta institucionalnog razvoja i jačanja poljoprivrede u Crnoj Gori (MIDAS 2) započeta je u junu 2018. godine i trajaće do 2022. godine. Razvojni cilj MIDAS 2 projekta jeste unapređenje konkurentnosti poljoprivrede i ribarstva u Crnoj Gori kroz unapređenje pružanja državne podrške u procesu usklađivanja sa zahtjevima pristupanja EU. Projekat čine sljedeće komponente:

*Komponenta 1:* Jačanje programa poljoprivrede, ruralnog razvoja i ribarstva MPRR.

*Komponenta 2:* Pružanje podrške ispunjenju mjerila za zatvaranje poglavlja 12 o bezbjednosti hrane, veterinarskoj i fitosanitarnoj politici.

*Komponenta 3:* Osavremenjavanje sektora ribarstva.

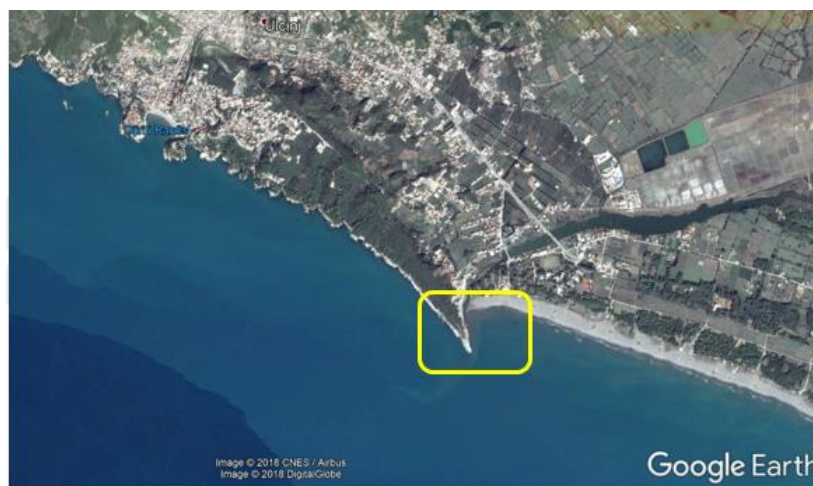
*Komponenta 4:* Upravljanje projektom.

Prije nekoliko godina, Opština je izgradila mali bazen privezišta u centru grada za mali broj registrovanih ribara i sezonske turističke brodiće za jednodnevne ekskurzije. Dno bazena privezišta nije dobro izbagerisano tokom izgradnje zbog čvrstih stijena i čak i za manevrisanje ribarskih čamaca (<6m LOA) potrebno je održavanje bagerom otprilike jednom u 4 godine kako bi se raščistio nakupljeni materijal, naročito nakon jakih oluja sa sjeveroistočnim vjetrovom. Ulcinj ima 40 registrovanih ribara i tokom ljetnjih mjeseci moraju se utrkivati za prostor na privezištu sa turističkim taksi brodićima. MIDAS 2 projekat će pružiti podršku ribarima da investiraju u veća plovila (<12m LOA) kako bi im omogućili da ribare dalje od obale nego što to mogu u ovom trenutku. Plovilo dužine 12 metara zahtijeva minimalni gaz od oko 2 metra i krugom okretanja najmanje dva puta većem od dužine, da ne pominjemo značajno širi prostor za vez. Očigledno je da postojeći bazen privezišta u Ulcinju, čak i ako bi se izbagerisao dublje, ne zadovoljava sve gore navedene zahtjeve ukoliko bi svi ribari prešli na veća plovila.

U okviru Komponente 3, Podkomponenta 3.1, odvojena su sredstva za izgradnju novog bazena pristaništa za ribare u Ulcinju.

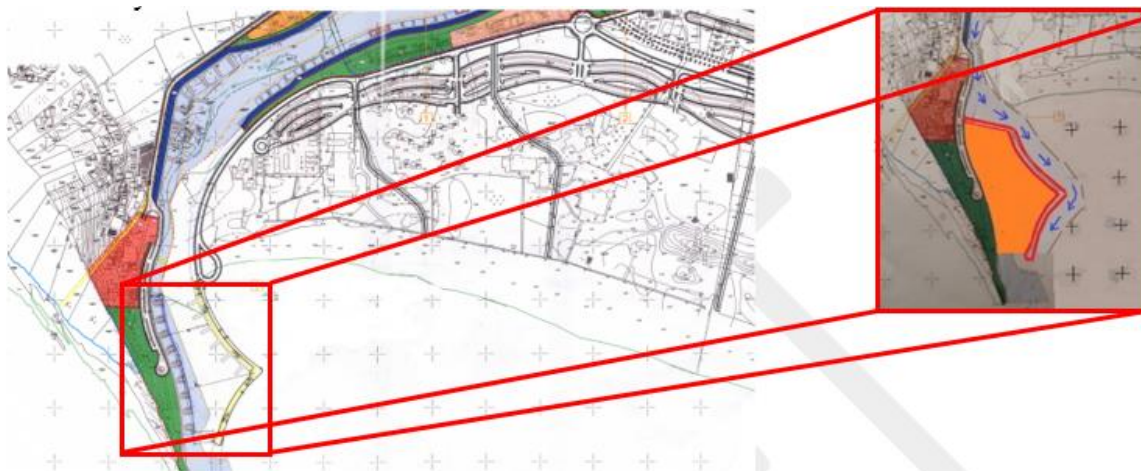
#### 4.2.2 Opis projekta

Fizičku infrastrukturu predloženu u okviru projekta čini izgradnja zasebne Faze 1 - bazena privezišta za ribarstvo u Ulcinju (geografska lokacija 41o.54'.23.5"N - 19o.14'.10.3"E) u području poznatom pod nazivom Velika Plaža, Slika 1 ispod.



Slika 1 Projektna lokacija

Master plan koji je usvojio MORT predviđa niz ciljnih investicionih parcela za turizam, počev od sjevernog kraja plaže, Slika 2, ispod. Ovo područje plaže presjecaju atmosfere vode koje se spuštaju sa nekadašnjih bazena solane duž veoma uskog kanala i protiču duž stjenovitog rta. Kao što se to može vidjeti iz snimaka iz vazduha, interakcija ovog toka sa sjevernim vučenim nanosom tokom oluja sa sjeveroistočnim vjetrovom je veoma kompleksna i zahtijeva dalja proučavanja.



Slika 2 Usvojeni master plan Ministarstva održivog razvoja i turizma i predložena Faza 1 MIDAS 2 projekta (desno)

Master plan predviđa širenje i izgradnju obaloutvrde duž kanala sa oko 10 metara na oko 30 metara, sve do kraja rta. Utvrđeni kanal se potom može bagerisati i učiniti plovim sve do nekadašnjih bazena solane. Namjera prijedloga jeste da obezbijedi dovoljno plovnih vezova i za ribarska plovila i za plovila za rekreaciju i odmor. MIDAS 2 projekat predlaže izgradnju posebne faze 1 Master plana, koju čini ograđeni bazen (Slika 2 desno) na ušću kanala, bagerisan do 3 mjesta ispod srednje vrijednosti nivoa mora koji može primiti veća ribarska plovila (<12m LOA).

#### 4.2.3 Cilj projektnog zadatka za usluge izrade procjene uticaja na životnu sredinu i socijalnog uticaja za novu Ribarsku luku

**Cilj Projektnog zadatka** jeste izrada procjene uticaja na životnu sredinu i socijalnog uticaja koja će se zasnivati na propisima na snazi u Crnoj Gori zajedno sa zahtjevima propisanim politikama zaštite Svjetske banke koje su aktivirane za ovaj projekat.

U skladu sa crnogorskim Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list Crne Gore br. 75/18) i relevantnim podzakonskim aktima, uključujući Uredbu o projektima koji podlježu izradi procjene uticaja na životnu sredinu (Službeni list Crne Gore br. 20/07, 47/13, 53/14 i 37/18), projekat ribarskih luka potpada pod Listu II tačka 12(h) "Druge vrste luka, uključujući luke za ribolovne brodove, jahte, uključujući i dokove za feribote kao i lučku infrastrukturu". Ovo je projekat koji može podlijegati izradi procjene uticaja na životnu sredinu obuhvaćenih Listom II predmetne Uredbe.

Svjetska banka zahtijeva da se procjena uticaja (PU) projekata predloženih za finansiranje od strane Banke izrađuje kako bi se obezbijedilo da su oni ekološki prihvatljivi i održivi kao i da je zainteresovana javnost informisana i konsultovana. U skladu sa propisima Banke, Vlada Crne Gore je odgovorna za vršenje PU u skladu sa nacionalnim propisima, kao i politikama rada Banke.

Procjena uticaja na životnu sredinu i socijalnog uticaja (ESIA) mora se izraditi u skladu sa smjernicama i zahtjevima Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list Crne Gore br. 75/18) i dopuniti zahtjevima Svjetske banke tako da konačna verzija dokumenta može ispuniti i crnogorske procedure odobravanja i ekološke i socijalne politike Svjetske banke.

ESIA mora biti odobrena od strane Agencije za zaštitu životne sredine Crne Gore. Nakon odobrenja Agencije, izdaje se odgovarajuća ekološka saglasnost koja je neophodna za izdavanje građevinske dozvole.

U skladu sa crnogorskim Zakonom o EIA i politikom Svjetske banke, kao i Projektnim zadatkom, potrebno je sprovesti ekološko i socijalno ispitivanje (ESS) koje će slijediti procedure ispitivanja utvrđene Okvirom ekološkog i socijalnog upravljanja (ESMF) i podliježe posebnoj dubinskoj ekološkoj i socijalnoj analizi koja se ogleda u posebnoj procjeni uticaja na životnu sredinu i socijalnog uticaja za predmetnu lokaciju kao i Plana ekološkog i socijalnog upravljanja.

U cilju izrade ovog projektnog zadatka, Agencija za plaćanja je kontaktirala Agenciju za zaštitu životne sredine u Crnoj Gori radi izdavanja instrukcija u vezi sa istraživanjima koje je potrebno izvršiti na lokaciji radi izrade ESIA. Agencija je odgovorila (Br. 02-D-220/4 od 18. marta 2019.g) da pavno lice ili preduzetnik procjenjuje koja je istraživanja potrebno izvršiti na lokaciji. Pored toga, Agencija za zaštitu životne sredine je Agenciji za plaćanja dotavila dostupne podatke o ekološkim uslovima (Prilog 2).

Glavni zadatak konsultanta jeste izrada izvještaja ESIA nakon pregleda odgovarajuće dokumentacije i procjene lokacije u vezi sa predloženim radovima. Izvještaj će u najvećoj mjeri slijediti zakonom propisanu formu, uz dodatne informacije o (a) socijalnoj situaciji i potencijalnom uticaju, (b) Planom ekološkog i socijalnog upravljanja u skladu sa politikama Svjetske banke, i (c) poštovati smjernice konsultovanja javnosti u skladu sa zahtjevima Svjetske banke, pored onih propisanih nacionalnim zakonom.

Konsultant će biti u kontaktu sa nadležnim organima lokalne samouprave, nevladinim organizacijama i/ili istraživačkim institutima radi prikupljanja potrebnih informacija za procjenu početnog stanja, istovremeno koordinirajući i dobijajući inpute od timova koji rade na izradi projekta. Tokom obilaska projektne lokacije posebnu pažnju treba obratiti na lokane zajednice (ljude na koje projekat ima uticaja) i njihove stavove u vezi sa direktnim, indirektnim i izazvanim ekološkim i socijalnim uticajima tokom radova na realizaciji projekta.

Obuhvat rada detaljno je opisan ispod a čine ga sljedeći zadaci:

**Zadatak 1:** Pregled politika, zakonskog i administrativnog okvira, uključujući i pregled Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu Crne Gore i Politike zaštite Svjetske banke.

**Zadatak 2:** Pregled projekta.

**Zadatak 3:** Izrada zahtjeva nadležnom organu za odlučivanje o potrebi vršenja ESIA

**Zadatak 4:** Pregled i ažuriranje dostupnih podataka o početnom stanju

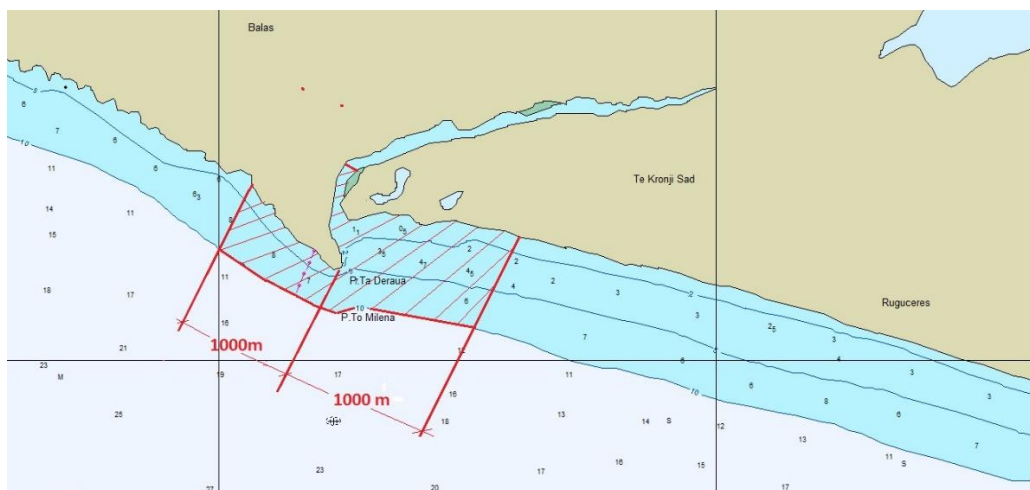
**Zadatak 5:** Izrada zahtjeva za donošenje odluke o obuhvatu i sadržaju

**Zadatak 6:** Istraživanje

**Zadatak 7:** Izrada procjene uticaja na životnu sredinu i socijalnog uticaja

**Zadatak 8:** Pružanje podrške korisniku u procesu javne rasprave i objavljivanju

**Zadatak 9:** Izmjene dokumenta u skladu sa predlozima Agencije za zaštitu životne sredine, nakon dobijanja informacija sa javne rasprave i pregleda tima Svjetske banke, do usvajanja konačne verzije dokumenta i od strane Agencije i od strane tima Svjetske banke.



Slika 3 - Obuhvat batimetrijskog snimanja do -10,0m



Slika 4 - obuhvat topografskih granica snimanja

### 4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja

**Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su opredijeljene za:** Površine za turizam - (T,T1 i T2) - Hoteli i turističko smještajni sadržaji i **komplementarni ugostiteljski objekti** za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, kuća za iznajmljivanje, turistički apartman i soba za iznajmljivanje, Površine za stanovanje srednje gustine, Površine za centralne djelatnosti, Površine za mješovite namjene, Površine saobraćajne infrastrukture, drumski i vodni saobraćaj, Površine za pejzažno uređenje i Površine kopnenih voda - površinske vode.

Prostor zahvata Plana, podijeljen je osam urbanističkih blokova (1,2,3,4,5,6, 7 i 8) i na urbanističke parcele na kojima je planirana namjena površina:

POVRŠINA DSL-e	P = 1.264.619,12 m <sup>2</sup>
SS - Površine za stanovanje srednje gustine -	P= 97.700 m <sup>2</sup>
MN – Površine za mješovite namjene –	P= 118.846 m <sup>2</sup>
CD – Površine za centralne djelatnosti -	P= 13.847 m <sup>2</sup>
T – Površine za turizam - (T,T1 i T2) -	P= 68.925 m <sup>2</sup>

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj –	P= 153.868 m <sup>2</sup>
HS – Površine saobraćajne infrastrukture, vodni saobraćaj –	P= 42.530 m <sup>2</sup>
PUJ - Površine za pejzažno uređenje –	P= 258.564 m <sup>2</sup>
VPŠ - Površine kopnenih voda - površinske vode-	P= 520.570 m <sup>2</sup>
IOE – Objekti elektroenergetske infrastrukture	P= 703 m <sup>2</sup>
IOH - Objekti hidrotehničke infrastrukture	P= 43 m <sup>2</sup>
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	P = 96.375 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA	P = 218.842 m <sup>2</sup>
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA	3264
GUSTINA STANOVNIKA PO HA - BRUTO	25.81 stanovnika / ha
GUSTINA STANOVNIKA PO HA – NETO (SS)	211,98 stanovnika / ha
GUSTINA STANOVNIKA PO HA – NETO(MN)	100,42 stanovnika / ha
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA (TURISTA)	3216
GUSTINA LEŽAJA PO HA - BRUTO	25,43 ležaja / ha
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH	1004
GUSTINA ZAPOSLENIH PO HA - BRUTO	7,94 zaposlenih / ha
UKUPAN BROJ KORISNIKA	7.583
GUSTINA KORISNIKA PO HA	59.96 korisnika / ha
INDEKS ZAUZETOSTI NA NIVOU PLANA	0.08
INDEKS IZGRAĐENOSTI NA NIVOU PLANA	0.17

Na urbanističkim parcelama objekata, kao i uz saobraćajnice i pješačke staze, planiraće se zelene površine, koridori i linearno zelenilo saglasno smjernicama definisanim u planu Pejzažne arhitekture.

**Površine za stanovanje srednje gustine od 120 - 250 stanovnika/ha**

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Na površinama za stanovanje srednje gustine mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to:

- trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;
- sport i rekreaciju;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca.



U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.

Na površinama namjene stanovanje srednje gustine, primarna namjena je stanovanje, organizovanje kompatibilne namjene je u prizemlju objekta. Moguće je organizovanje kompatibilne namjene i na spratnim etažama uz uslov da se obezbijedi dovoljan broj parking mjesta za sve namjene prema smjernicama iz faze Saobraćaj, po normativima definisanim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Ulcinju.

Na urbanističkoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti u skladu sa **Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj** („Sl.list CG – Opštinski propisi“, br.24/2016).

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa “Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima” („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14“ i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

### **Površine za mješovite namjene**

Obzirom da je zahvat predmetnog plana u zoni Morskog dobra, kao i da je PUPom Ulcinj ovaj zahvat planiran kao novi turistički i trgovački centar grada formiran uz novu Marinu, u okviru površina za mješovite namjene kao pretežna namjena su objekti za smještaj turista, dok se u okviru ove namjene mogu predvidjeti i ugostiteljski objekti, trgovina, objekti za kulturu, školstvo, zdravstveno i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, ali i stanovanje ne više od 40% BGP.

Ove smjernice su primijenjene u planskim kapacitetima datim u tabeli.

Namjena stanovanja obuhvata objekte stalnog i povremenog (sezonskog) stanovanja, u vidu iznajmljivanja stanova i apartmana za turiste. Ostale namjene mogu biti ugostiteljske – kafe, restoran, turističke - vile i turistički apartmani, i komercijalni sadržaji – trgovine, objekti kulture – galerije, mini scene, bioskopi, objekti školstva – vrtići, dječije igraonice, zdravstvene i socijalne zaštite – ambulante, sporta i rekreacije – otvoreni i zatvoreni sportski tereni, dječija igrališta, i lične usluge, parkinzi i garaže za smještaj vozila, objekti i mreže infrastrukture.

Na površinama na kojima je planirana mješovita namjena dozvoljena je izgradnja:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista (komplementarni turistički smještaj);
- trgovina, objekti za sport i rekreaciju, i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- objekti kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite,
- stambenih jedinica,
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih i posjetilaca).

U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.

Izgrađenost površina za mješovite namjene iznosi 0,8, ostali prostor je namijenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

Stambeni prostor u okviru kapaciteta mješovite namjene planirati do 40%, prostor turističke namjene do 60%, U kapacitetima turističke namjene, prosječna bruto građevinska površina turističke smještajne jedinice po ležaju iznosi 25m<sup>2</sup>, prosječan broj ležaja 2 u smještajnoj jedinici.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa “Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima” („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14“ i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6

Na urbanističkoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti u skladu sa **Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj** (“Sl.list CG – Opštinski propisi”, br.24/2016).

### **Površine za centralne djelatnosti**

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.

Na površinama za centralne djelatnosti mogu se graditi i:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- trgovački (tržni) centri;
- poslovne zgrade i objekti kulture, zdravstvene i socijalne zaštite, sport i rekreacija i sl;

Na površinama za centralne djelatnosti, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se graditi:

- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;

Izgrađenost zone za centralne djelatnosti iznosi 0,7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa “Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima” („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14“ i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6

Na urbanističkoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti u skladu sa **Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj** (“Sl.list CG – Opštinski propisi”, br.24/2016).

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan objekat.

### **Površine za turizam**

Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma.

Na površinama na kojima je planirana djelatnost turizma dozvoljena je izgradnja više objekata:

#### **1. za smještaj turista:**

- hoteli (T1);

- turistička naselja (T2) ;

- kuća za iznajmljivanje, turističke vile, turistički apartman i soba za iznajmljivanje (T);

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u “vilama” ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili “vile” je najviše 30%. Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice, 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice .

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%. Prosječna bruto razvijena građevinska

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA  
površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice, 40 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice.

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

Turističke vile (T) su definisane kao:

- **Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;**
- **Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2;**
- **Grupa vila (u obliku struktura naselja – “rizorti”) – Tip 3.**

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone.

## **2. za pružanje usluga ishrane i pića;**

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

**Turističke vile (T) mogu da se grupišu u integralne /udružene / hotele.** Kapacitet integralnog hotela čine smještajne jedinice - vile u okviru urbanističke parcele ili lokacije. Lokacija predstavlja više urbanističkih parcela koje pristupaju procesu projektovanja i izgradnje objekata kao Lokacija (u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). Svaka smještajna jedinica – vila može da ima svog vlasnika. Zajednički sadržaj na urbanističkoj parceli ili lokaciji je centralna recepcija, sa koje se upravlja svim smještajnim jedinicama. Osim recepcije, zajednički sadržaj može biti restoran u kome se služi doručak. Oblikovanje objekata u okviru udruženog hotela treba da podržava tradicionalnu arhitekturu i ambijentalne karakteristike šireg prostora.

**Za turističke objekte dozvoljeni su prateći i pomoćni objekti** u funkciji odmora, rekreacije i zabave. Njihova maksimalna spratnost je P, a oblikovno se moraju prilagoditi osnovnom objektu ili kompleksu objekata

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.

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

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa “Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima” („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14“ i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6

Na urbanističkoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti u skladu sa **Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj** (“Sl.list CG – Opštinski propisi”, br.24/2016).

### **Površine saobraćajne infrastrukture**

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su za koridore infrastrukture drumskog i vodnog saobraćaja.

Na površinama ove namjene mogu se planirati i prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture, koji se odnose na:

- sadržaji za potrebe korisnika koji obuhvataju: javne garaže i parkinge;

- autobuska stajališta, pješačke staze i sl.
- luke nautičkog turizma - marine, privezišta,
- sadržaji za potrebe korisnika koji obuhvataju: stanice za snabdijevanje gorivom (pumpne stanice), prodavnice, parkinge, odmorišta, servise i dr.

### **Površine kopnenih voda - površinske vode**

Vodne površine na kopnu obuhvataju površine površinskih (rijeka), zaslanjene vode ušća rijeka koje se ulivaju u more, vode priobalnog mora, solila i solane.

### **Površine za pejzažno uređenje naselja**

Površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju: kao zelene i slobodne površine javne, ograničene i specijalne namjene.

Zelene i slobodne površine javne namjene su: parkovi, zone rekreacije između stambenih naselja, uređenje obala, skverovi, trgovi, pješačke ulice, zelenilo uz saobraćajnice, slobodne površine stambenih objekata i blokova, slobodne površine administrativnih i poslovnih objekata, i drugi.

Zelene i slobodne površine ograničene namjene su: sportsko rekreativne površine, površine pod zelenilom i slobodne površine u turizmu (uz hotele i turistička naselja, objekata nautičkog turizma).

Zelene i slobodne površine specijalne namjene su: zaštitni pojasevi, vertikalno zelenilo, površine pod zelenilom i slobodne površine oko industrijskih objekata, skladišta, stovarišta, servisa, slobodnih zona i skladišta, zaštitni koridori infrastrukture (hidrotehnička, elektroenergetska, telekomunikaciona, termotehnička i dr.) i komunalnih servisa.

### **Zelene cezure**

Cezure tj. zeleni koridori su neizostavan element prostornog planiranja i oblikovanja predjela.

Ostavljanjem cezura između građevinskih područja omogućava se prirodno povezivanje obale i zaleđa, Osim vizuelnih kvaliteta područja na ovaj način se omogućava i koridore za očuvanje biodiverziteta. Cezure na pojedinim lokacijama obalnog područja ne isključuju u potpunosti izgradnju kao režim korišćenja zemljišta već je svode na miniamlni nivo zauzetosti prostora pod objektom u

- odnosu na zelene površine i djelove prirodne vegetacije.

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE U ZAHVATU PLANA:

### **Objekti pejzažne arhitekture javne namjene**

- Park
- Skver
- Uredjenje obala
- Zelenilo uz saobraćajnice
- Linearno zelenilo

### **Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene**

- Zelenilo stambenih objekata
- Zelenilo poslovnih objekata
- Zelenilo turističkih naselja
- Zelenilo hotela

#### Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

- Zaštitni pojasevi
- Zelenilo infrastrukture

#### 4.4 Pregled ostvarenih kapaciteta

Tabelarni prikaz planiranih parametara i ostvarenih kapaciteta:

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih
<b>BLOK 1</b>													
1	1,322	T	P+4	0.3	397	0.70	925	925	0	0	12	0	3
1a	342	IOE	-	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
1b	617	T	P+2	0.3	185	0.70	432	432	0	0	5	0	2
1c	975	T	Su+P+6	0.89	871	4.03	3,923	3,923	0	0	49	0	15
1d	349	T	P+2	0.3	105	0.70	244	244	0	0	3	0	1
1e	343	T	P+2	0.3	103	0.70	240	240	0	0	3	0	1
1f	342	T	P+2	0.3	103	0.70	240	240	0	0	3	0	1
1g	1,175	T	P+2	0.3	353	0.70	823	823	0	0	10	0	3
1h	360	T	P+2	0.3	108	0.70	252	252	0	0	3	0	1
1i	998	T	P+2	0.3	299	0.70	699	699	0	0	9	0	3
1j	354	T	P+2	0.3	106	0.70	248	248	0	0	3	0	1
1k	252	T	P	0.20	51	0.20	51	51	0	0	1	0	0
1l	354	T	P+2	0.3	106	0.70	248	248	0	0	3	0	1
2	240	PUJ	-	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
2a	159	PUJ	-	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
2c	11,743	PUJ	-	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
2d	87	PUJ	-	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
3	1,022	CD	P	0.20	204	0.20	204	0	204	0	0	0	1
4	7,878	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
4a	678	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
4b	1,162	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
4c	1,054	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
4d	105	IOE	-	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
5	720	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
6	2,647	HS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
7	3,565	HS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
8	77,934	VPŠ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih
<b>BLOK 2</b>													
9	35,258	VPŠ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
10	2,627	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
11	8,165	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
12	329	MN	P+1	0.29	97	0.59	194	116	0	78	4	1	0
13	1,090	MN	P+2	0.25	273	0.70	763	458	0	305	15	3	5
14	362	MN	P+2	0.25	91	0.70	253	152	0	101	5	1	2
15	412	MN	P+2	0.25	103	0.70	289	173	0	115	6	1	2
16	450	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
17	296	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
18	515	MN	P+2	0.25	129	0.70	361	216	0	144	7	1	2
19	2,298	MN	P+2	0.25	574	0.70	1,609	965	0	643	32	6	10
20	1,264	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
20a	43	IOH	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
21	7,732	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
22	419	MN	P+2	0.25	105	0.70	293	176	0	117	6	1	2
23	436	MN	P+2	0.29	128	0.70	305	183	0	122	6	1	2
23a	354	MN	P+1	0.36	128	0.74	264	158	0	105	5	1	2
24	870	MN	P+2	0.25	218	0.70	609	365	0	244	12	2	4
25	1,128	MN	P+2	0.25	282	0.70	789	474	0	316	16	2	5
26	1,541	MN	P+2	0.25	385	0.70	1,079	647	0	431	22	3	6
27	540	MN	P+2	0.38	207	1.15	621	373	0	248	12	3	4
27a	920	MN	P+2	0.25	230	0.70	644	386		257	13	2	4
28	925	MN	P+3	0.32	292	1.01	936	562	0	374	19	3	6
29	814	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
286	109	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
287	708	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih
<b>BLOK 3</b>													
30	4,202	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

31	250	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
32	102	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
33	3,193	MN	P+3	0.30	958	0.70	2,235	1,341	0	894	45	10	13
34	1,488	MN	P+3	0.30	446	0.70	1,042	625	0	417	21	4	6
35	1,854	MN	P+3	0.30	556	0.70	1,298	779	0	519	26	5	8
36	926	T	P+3	0.30	278	0.70	648	648	0	0	8	0	2
37	1,051	T	P+3	0.30	315	0.70	736	736	0	0	9	0	3
38	1,133	T	P+3	0.30	340	0.70	793	793	0	0	10	0	3
39	1,091	T	P+3	0.30	327	0.70	764	764	0	0	10	0	3
40	1,002	T	P+3	0.30	301	0.70	702	702	0	0	9	0	3
41	988	MN	P+3	0.30	297	0.70	692	415	0	277	14	2	4
42	907	MN	P+3	0.30	272	0.70	635	381	0	254	13	3	4
43	697	MN	P+3	0.30	209	0.70	488	293	0	195	10	2	3
43a	1,077	MN	P+3	0.30	323	0.70	754	453		302	15	3	5
44	1,315	MN	P+3	0.30	395	0.70	921	552	0	368	18	3	6
45	1,149	MN	P+3	0.30	345	0.70	804	483	0	322	16	3	5
46	1,235	MN	P+3	0.30	371	0.70	865	519	0	346	17	3	5
47	1,216	MN	P+3	0.30	365	0.70	851	511	0	341	17	3	5
48	1,878	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
49	1,119	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
50	252	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
51	689	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
52	4,446	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
53	1,922	HS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
54	24,033	VPŠ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
280	974	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih
<b>BLOK 4</b>													
55	13,676	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
56	1,141	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
57	2,414	MN	P+3	0.30	724	0.70	1,690	1,014	0	676	34	6	10
58	4,590	MN	P+3	0.30	1,377	0.70	3,213	1,928	0	1,285	64	13	19
59	754	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
60	5,027	MN	P+3	0.30	1,508	0.70	3,519	2,111	0	1,408	70	12	21
61	6,751	T1	P+3	0.30	2,025	0.70	4,725	4,725	0	0	59	0	18
61a	774	MN	P+3	0.30	232	0.70	542	542	0	0	7	0	2

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

62	2,583	MN	P+3	0.30	775	0.70	1,808	1,085	0	723	36	7	11
63	5,147	MN	P+3	0.30	1,544	0.70	3,603	2,162	0	1,441	72	14	22
64	2,400	MN	P+3	0.30	720	0.70	1,680	1,008	0	672	34	6	10
65	831	MN	P+3	0.30	249	0.70	581	349	0	233	12	2	3
66	672	MN	P+3	0.30	202	0.70	470	282	0	188	9	1	3
67	411	MN	P+3	0.30	123	0.70	288	173	0	115	6	1	2
68	184	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
69	362	MN	P+3	0.30	109	0.70	253	152	0	101	5	1	2
70	637	MN	P+3	0.30	191	0.70	446	268	0	178	9	1	3
71	9,865	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
72	2,868	HS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
73	314	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
74	828	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
75	37,832	VPŠ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
281	1,438	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih
<b>BLOK 5</b>													
76	3,400	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
77	4,349	MN	P+4	0.40	1,740	0.85	3,697	2,218	0	1,479	74	23	22
78	1,485	T	P+4	0.30	445	0.80	1,188	1,188	0	0	15	0	4
79	464	MN	P+4	0.40	185	0.70	324	195	0	130	6	1	2
80	301	MN	P+2	0.52	157	1.57	471	283	0	188	9	2	3
81	359	MN	P+4	0.40	144	0.70	252	151	0	101	5	1	2
82	301	MN	P+3	0.36	107	1.42	428	257	0	171	9	2	3
83	315	MN	P+3	0.31	98	1.25	392	235	0	157	8	2	2
84	453	MN	P+4	0.40	181	0.70	317	190	0	127	6	1	2
85	492	MN	P+4	0.40	197	0.70	344	207	0	138	7	1	2
86	743	MN	P+4	0.40	297	0.70	520	312	0	208	10	1	3
87	1,203	MN	P+4	0.40	481	0.70	842	505	0	337	17	3	5
88	880	MN	P+4	0.40	352	0.70	616	369	0	246	12	2	4
89	848	MN	P+4	0.40	339	0.70	594	356	0	237	12	2	4
90	805	MN	P+4	0.40	322	0.70	563	338	0	225	11	2	3
91	489	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
91a	64	IOE	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
92	605	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
93	315	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
94	587	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0



Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

95	4,270	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
96	2,141	HS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
97	22,402	VPŠ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih
<b>BLOK 6</b>													
98	715	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
99	385	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
100	696	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
101	4,488	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
102	1,668	T	P+4	0.40	667	0.80	1,335	1,335	0	0	17	0	5
103	2,756	T	P+4	0.40	1,102	0.80	2,205	2,205	0	0	28	0	8
104	2,682	MN	P+4	0.40	1,073	0.70	1,878	1,127	0	751	38	7	11
105	663	MN	P+4	0.40	265	0.70	464	278	0	186	9	1	3
106	1,174	MN	P+4	0.40	469	0.70	822	493	0	329	16	3	5
107	1,964	T	P+4	0.40	786	0.70	1,375	1,375	0	0	17	0	5
108	1,058	T	P+4	0.40	423	0.70	740	740	0	0	9	0	3
109	2,054	T	P+4	0.40	822	0.70	1,438	1,438	0	0	18	0	5
110	1,101	MN	P+4	0.40	440	0.70	771	462	0	308	15	2	5
111	1,218	MN	P+4	0.40	487	0.70	853	512	0	341	17	3	5
112	1,073	MN	P+4	0.40	429	0.70	751	451	0	300	15	2	5
113	285	MN	P	0.24	69	0.24	69	41	0	28	1	0	0
114	322	MN	P+1	0.36	115	0.71	230	138	0	92	5	1	1
115	1,623	MN	P+4	0.40	649	0.70	1,136	682	0	455	23	5	7
116	1,444	MN	P+4	0.40	577	0.70	1,011	606	0	404	20	3	6
117	798	MN	P+4	0.40	319	0.70	559	335	0	223	11	2	3
118	1,030	MN	P+4	0.40	412	0.70	721	433	0	288	14	2	4
119	1,805	MN	P+4	0.40	722	0.80	1,444	866	0	578	29	6	9
119a	1,315	MN	P+4	0.40	526	0.80	1,052	631	0	421	21	4	6
120	456	MN	P+4	0.40	182	0.70	319	191	0	128	6	1	2
121	415	MN	P+4	0.40	166	0.70	290	174	0	116	6	1	2
122	692	MN	P+4	0.40	277	0.70	485	291	0	194	10	2	3
123	947	T	P+4	0.40	379	0.70	663	663	0	0	8	0	2
124	2,665	T	P+4	0.40	1,066	0.70	1,866	1,866	0	0	23	0	7
125	677	T	P+4	0.40	271	0.70	474	474	0	0	6	0	2
126	664	MN	P+4	0.40	266	0.70	465	279	0	186	9	2	3
127	2,015	MN	P+4	0.40	806	0.70	1,410	846	0	564	28	4	8

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

128	593	MN	P+4	0.40	237	0.70	415	249	0	166	8	2	2
129	1,256	MN	P+4	0.40	502	0.70	879	528	0	352	18	4	5
130	2,413	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
130a	64	IOE	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
131	12,260	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
132	2,981	HS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
133	32,094	VPŠ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
278	247	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih
<b>BLOK 7</b>													
134	46,347	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
135	419	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
136	859	T2	P+2	0.30	258	0.80	687	687	0	0	9	0	3
137	1,731	T2	P+2	0.30	519	0.80	1,385	1,385	0	0	17	0	5
138	2,993	T2	P+2	0.30	898	0.80	2,394	2,394	0	0	30	0	9
139	540	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
140	1,255	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
141	1,741	MN	P+2	0.40	696	0.80	1,393	836	0	557	28	5	8
142	2,432	MN	P+2	0.40	973	0.80	1,945	1,167	0	778	39	7	12
144	1,091	MN	P+2	0.40	436	0.80	873	524	0	349	17	3	5
145	812	MN	P+2	0.40	325	0.80	649	390	0	260	13	2	4
146	781	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
147	1,011	MN	P+2	0.40	404	0.80	808	485	0	323	16	3	5
148	1,239	MN	P+2	0.40	496	0.80	992	595	0	397	20	4	6
149	462	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
150	360	MN	P+2	0.40	144	0.80	288	173	0	115	6	1	2
151	355	MN	P+2	0.40	142	0.80	284	170	0	114	6	1	2
152	540	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
153	1,001	MN	P+2	0.40	400	0.80	801	480	0	320	16	3	5
154	214	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
155	283	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
156	1,078	SS	P+2	0.30	323	0.80	862	259	0	604	10	6	3
157	672	SS	P+2	0.30	202	0.80	538	161	0	376	6	3	2
158	330	SS	P+1	0.63	209	1.27	418	125	0	293	5	1	2
159	599	SS	P+2	0.30	180	0.80	480	144	0	336	6	5	2
160	507	SS	P+2	0.30	152	0.80	406	122	0	284	5	2	1

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

161	969	SS	P+2	0.30	291	0.80	775	232	0	542	9	5	3
162	411	SS	P+2	0.30	123	0.80	329	99	0	230	4	2	1
163	2,182	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
164	899	SS	P+2	0.30	270	0.80	719	216	0	503	9	5	3
165	580	SS	P+2	0.30	174	0.80	464	139	0	325	6	3	2
166	237	SS	P+1	0.47	110	0.93	220	66	0	154	3	2	1
167	159	SS	P+1	0.41	65	0.82	130	39	0	91	2	1	0
168	232	SS	P	0.33	77	0.33	77	23	0	54	1	1	0
169	224	SS	P	0.34	77	0.34	77	23	0	54	1	1	0
170	591	SS	P+2	0.30	177	0.80	472	142	0	331	6	3	2
171	360	SS	P+2	0.30	108	0.80	288	86	0	202	3	2	1
172	441	SS	P+2	0.30	132	0.80	352	106	0	247	4	2	1
173	373	SS	P+2	0.30	112	0.80	299	90	0	209	4	2	1
174	633	SS	P+2	0.30	190	0.80	507	152	0	355	6	3	2
175	1,004	SS	P+2	0.30	301	0.80	804	241	0	562	10	5	3
176	799	SS	P+2	0.30	240	0.80	639	192	0	447	8	4	2
177	2,000	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
178	1,360	MN	P+2	0.40	544	0.80	1,088	653	0	435	22	2	7
179	4,002	T2	P+2	0.40	1,601	0.70	2,801	2,801	0	0	35	0	11
180	8,760	T2	P+2	0.40	3,504	0.70	6,132	6,132	0	0	77	0	23
181	407	SS	P+2	0.30	122	0.80	326	98	0	228	4	30	1
182	432	SS	P+2	0.30	130	0.80	346	104	0	242	4	2	1
183	311	SS	P	0.23	72	0.23	72	22	0	50	1	1	0
184	801	SS	P+2	0.30	240	0.80	640	192	0	448	8	4	2
185	1,004	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
186	36,142	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
186a	64	IOE	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
187	2,156	SS	P+2	0.30	647	0.80	1,725	517	0	1,207	21	12	6
188	3,947	SS	P+2	0.30	1,184	0.80	3,158	947	0	2,210	38	22	11
189	6,105	SS	P+2	0.30	1,832	0.80	4,884	1,465	0	3,419	59	34	18
190	2,110	SS	P+2	0.30	633	0.80	1,688	506	0	1,181	20	11	6
191	4,820	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
192	4,565	CD	Pvis+2	0.30	1,370	0.70	3,196	0	3,196	0	0	0	0
193	3,712	CD	Pvis+2	0.30	1,113	0.70	2,598	0	2,598	0	0	0	0
194	2,597	CD	Pvis+2	0.30	779	0.70	1,818	0	1,818	0	0	0	0
195	1,951	CD	Pvis+2	0.30	585	0.70	1,366	0	1,366	0	0	0	0
196	801	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
197	1,655	MN	P+2	0.40	662	0.80	1,324	795	0	530	26	5	8
198	3,107	MN	P+2	0.40	1,243	0.80	2,486	1,491	0	994	50	10	15
199	1,529	MN	P+2	0.40	611	0.80	1,223	734	0	489	24	4	7
200	4,935	U	P	0.40	1,974	0.40	1,974	1,974	0	0	0	0	39
201	15,911	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
202	5,085	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
203	3,132	SS	P+2	0.30	940	0.80	2,505	752	0	1,754	30	17	9
204	4,412	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
205	16,770	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

206	4,605	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
207	197	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
208	2,341	SS	P+2	0.30	702	0.80	1,873	562	0	1,311	22	13	7
209	2,341	SS	P+2	0.30	702	0.80	1,873	562	0	1,311	22	13	7
210	2,341	SS	P+2	0.30	702	0.80	1,873	562	0	1,311	22	13	7
211	197	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
212	478	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
213	2,616	SS	P+2	0.30	785	0.80	2,093	628	0	1,465	25	14	8
214	2,616	SS	P+2	0.30	785	0.80	2,093	628	0	1,465	25	14	8
215	2,616	SS	P+2	0.30	785	0.80	2,093	628	0	1,465	25	14	8
216	480	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
217	2,616	SS	P+2	0.30	785	0.80	2,093	628	0	1,465	25	14	8
218	2,616	SS	P+2	0.30	785	0.80	2,093	628	0	1,465	25	14	8
219	2,616	SS	P+2	0.30	785	0.80	2,093	628	0	1,465	25	14	8
220	1,813	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
221	2,543	SS	P+2	0.30	763	0.80	2,035	610	0	1,424	24	14	7
222	2,543	SS	P+2	0.30	763	0.80	2,035	610	0	1,424	24	14	7
223	2,544	SS	P+2	0.30	763	0.80	2,035	610	0	1,424	24	14	7
224	1,387	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
225	1,869	SS	P+2	0.30	561	0.80	1,495	448	0	1,046	18	10	5
226	1,869	SS	P+2	0.30	561	0.80	1,495	448	0	1,046	18	10	5
227	1,869	SS	P+2	0.30	561	0.80	1,495	448	0	1,046	18	10	5
228	680	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
229	3,025	MN	P+2	0.40	1,210	0.80	2,420	1,452	0	9	48	0	15
230	565	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
231	2,077	MN	P+2	0.40	831	0.80	1,662	997	0	665	33	6	10
232	300	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
233	846	MN	P+2	0.40	338	0.80	676	406	0	271	14	2	4
234	251	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
235	6,828	MN	P+2	0.40	2,731	0.80	5,462	3,277	0	2,185	109	21	33
236	1,136	MN	P+2	0.40	455	0.80	909	545	0	364	18	3	5
237	352	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
238	413	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
239	1,157	SS	P+2	0.30	347	0.80	926	278	0	648	11	6	3
240	455	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
241	362	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
242	734	SS	P+2	0.30	220	0.80	587	176	0	411	7	4	2
243	245	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
244	2,087	SS	P+2	0.30	626	0.80	1,670	501	0	1,169	20	11	6
245	2,087	SS	P+2	0.30	626	0.80	1,670	501	0	1,169	20	11	6
246	2,004	SS	P+2	0.30	601	0.80	1,603	481	0	1,122	19	11	6
247	197	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
248	565	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
249	2,146	SS	P+2	0.30	644	0.80	1,717	515	0	1,202	21	12	6
250	2,146	SS	P+2	0.30	644	0.80	1,717	515	0	1,202	21	12	6
251	2,146	SS	P+2	0.30	644	0.80	1,717	515	0	1,202	21	12	6

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

252	478	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
253	2,146	SS	P+2	0.30	644	0.80	1,717	515	0	1,202	21	12	6
254	2,146	SS	P+2	0.30	644	0.80	1,717	515	0	1,202	21	12	6
255	2,146	SS	P+2	0.30	644	0.80	1,717	515	0	1,202	21	12	6
256	407	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
257	1,921	SS	P+2	0.30	576	0.80	1,537	461	0	1,076	18	10	6
258	1,921	SS	P+2	0.30	576	0.80	1,537	461	0	1,076	18	10	6
259	1,921	SS	P+2	0.30	576	0.80	1,537	461	0	1,076	18	10	6
260	197	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
261	4,000	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
262	18,994	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
263	27,263	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
263a	64	IOE	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
264	3,007	SS	P+2	0.30	902	0.80	2,405	722	0	1,684	29	16	9
265	1,533	SS	P+2	0.30	460	0.80	1,227	368	0	859	15	8	4
266	36,498	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
267	71,330	VPŠ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
268	519	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
269	3,055	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
270	5,220	HS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
271	81,788	VPŠ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
284	965	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
285	152	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih
<b>BLOK 8</b>													
272	60,168	VPŠ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
273	3,066	HS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
274	42,611	PUJ	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
276	495	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
277	77,732	MU	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
279	18,120	HS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
282	2,914	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0
283	1,504	DS	-	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0

UKUPNO													
UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalna dozvoljena snratnost	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih
	1,264,619			0.08	96,375	0.17	218,842	119,964	9,182	88,737	3216	882	1004

**Napomena:** Crveno su označeni parametri prekoračenja.

Za objekte sa prekoračenjima važi da se zadržavaju u postojećim gabaritima.

### PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA NA NIVOU DSL-e

POVRŠINA DSL-e	P = 1.264.619,12 m <sup>2</sup>
SS - Površine za stanovanje srednje gustine -	P= 97.700 m <sup>2</sup>
MN – Površine za mješovite namjene –	P= 118.846 m <sup>2</sup>
CD – Površine za centralne djelatnosti -	P= 13.847 m <sup>2</sup>
T – Površine za turizam - (T,T1 i T2) -	P= 68.925 m <sup>2</sup>
DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj –	P= 153.868 m <sup>2</sup>
HS – Površine saobraćajne infrastrukture, vodni saobraćaj –	P= 42.530 m <sup>2</sup>
PUJ - Površine za pejzažno uređenje –	P= 258.564 m <sup>2</sup>
VPŠ - Površine kopnenih voda - površinske vode-	P= 520.570 m <sup>2</sup>
IOE – Objekti elektroenergetske infrastrukture	P= 703 m <sup>2</sup>
IOH - Objekti hidrotehničke infrastrukture	P= 43 m <sup>2</sup>
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	P = 96.375 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA	P = 218.842 m <sup>2</sup>
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA	3264
GUSTINA STANOVNIKA PO HA - BRUTO	25.81 stanovnika / ha
GUSTINA STANOVNIKA PO HA – NETO (SS)	211,98 stanovnika / ha
GUSTINA STANOVNIKA PO HA – NETO(MN)	100,42 stanovnika / ha
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA (TURISTA)	3216
GUSTINA LEŽAJA PO HA - BRUTO	25,43 ležaja / ha
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH	1004
GUSTINA ZAPOSLENIH PO HA - BRUTO	7,94 zaposlenih / ha

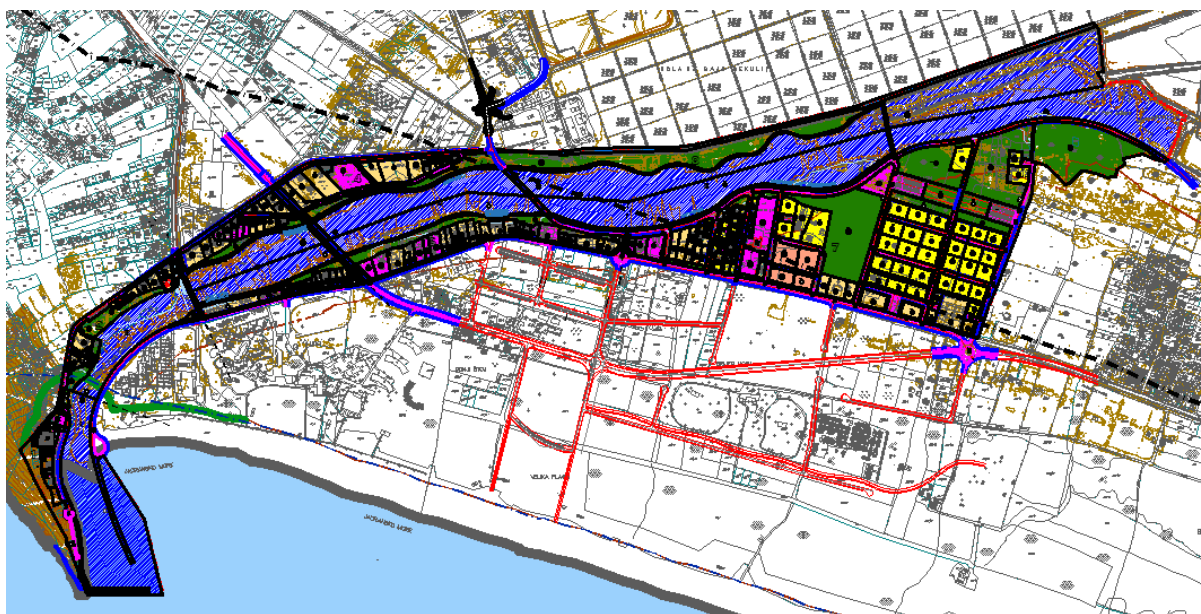
UKUPAN BROJ KORISNIKA 7.583  
 GUSTINA KORISNIKA PO HA 59.96 korisnika / ha

INDEKS ZAUZETOSTI NA NIVOU PLANA 0.08  
 INDEKS IZGRAĐENOSTI NA NIVOU PLANA 0.17

UPOREDNI URBANISTIČKI POKAZATELJI		
	POSTOJEĆE STANJE	NACRT PLANA
Površina zahvata plana	1.264.619,12 m <sup>2</sup> (126,64 ha)	1.264.619,12 m <sup>2</sup> (126,64 ha)
Ukupna površina pod objektima	22.458 m <sup>2</sup>	96.375 m <sup>2</sup>
Ukupna BRGP	50.410 m <sup>2</sup>	218.842 m <sup>2</sup>
ukupan broj stanovnika	611	3323
gustina stanovanja na nivou plana	4,83 st/ha	26 st/ha
UPOREDNI PLANIRANI URBANISTIČKI POKAZATELJI		
	PRETHODNI PLAN	NACRT PLANA
površina pod objektima	96.502 m <sup>2</sup>	96.375 m <sup>2</sup>
površina pod saobraćajnicama	176.700 m <sup>2</sup>	153.868 m <sup>2</sup>
<b>ukupna BRGP objekata</b>	<b>268.103 m<sup>2</sup></b>	<b>218.842 m<sup>2</sup></b>
BRGP stanovanja	227.482 m <sup>2</sup>	88.737 m <sup>2</sup>
BRGP turizma	9.177 m <sup>2</sup>	119.964 m <sup>2</sup>
BRGP djelatnosti	5.904 m <sup>2</sup>	9.182 m <sup>2</sup>
broj stanova	2855	882
ukupan broj stanovnika	8.564	3264
broj gostiju u turističkom smještaju	371	3216
broj zaposlenih	6.432	1004
ukupan broj korisnika na nivou plana (stalni stan.+sezonski stan+zaposleni)	15.367	7.484
gustina stanovanja na nivou plana	67,6 st/ha	25.81 st/ha
gustina korisnika na nivou plana (stalni stan.+sezonski stan+zaposleni)	121,34 st/ha	59,18 st/ha
indeks zauzetosti na nivou plana	0,08	0,08
indeks izgrađenosti na nivou plana	0,21	0,17

## 4.5 Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

### 4.5.1 Uslovi u pogledu planiranih namjena



Pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog Plana su:

- SS - Površine za stanovanje srednje gustine
- MN – Površine za mješovite namjene
- CD – Površine za centralne djelatnosti
- T – Površine za turizam - (T, T1 i T2)
- DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj
- HS – Površine saobraćajne infrastrukture, vodni saobraćaj
- PUJ - Površine za pejzažno uređenje
- VPŠ - Površine kopnenih voda - površinske vode
- IOE – Objekti elektroenergetske infrastrukture
- IOH - Objekti hidrotehničke infrastrukture

### 4.5.2 Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Osnov za izradu planskog dokumenta bila je geodetska podloga u digitalnom obliku koja je dostavljena od strane naručioca planskog dokumenta.

U okviru zahvata plana parcele su definisane koordinatama tačaka, koje će biti dostavljene u fazi Predloga plana. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.



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.

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela.

### **4.5.3 Uslovi za regulaciju i nivelaciju**

Urbanistički parametri za definisanje ovog plana su:

#### **Urbanistička parcela**

U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka koje će biti dostavljene u fazi Predloga plana. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela.

Dozvoljeno je da se gradi na lokaciji, koja je formirana od jedne ili od više katastarskih parcela, sa zajedničkim idejnim rješenjem, odobrenim od strane nadležnih institucija (u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

**Regulaciono i Nivelaciono rješenje** dato je u grafičkom prilogu 08 .

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 namijenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.

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

#### **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 8 Parcelacija 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 građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5 m.

Ukoliko se, gradi na lokaciji, sa više urbanističkih parcela, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

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

Podzemna građevinska linija (GL 0) nije definisana, s obzirom da podzemne etaže nijesu dozvoljene.

Planiranje podzemnih etaža nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

Dozvoljena je etaža suterena ukoliko to uslovi terena omogućavaju. Suterena je nadzemna etaža i poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).

### **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 konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte u Bloku 1, (pet nadzemnih etaža - P+4 );
- za objekte u Bloku 2, (tri nadzemne etaže – P+2);
- za objekte u Bloku 3, (četiri nadzemne etaže – P+3).
- za objekat u Bloku 4, (četiri nadzemne etaže – P+3.);
- za objekte u Bloku 5, (pet nadzemnih etaža - P+4 );
- za objekte u Bloku 6, (pet nadzemnih etaža - P+4 );
- za objekte u Bloku 7, (tri nadzemne etaže - P+2);
- u Bloku 8 nema planiranih objekata

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 8 Parcelacija i regulacija.

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

**Suterena** je nadzemna etaža i dozvoljena je ukoliko to uslovi terena omogućavaju, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele. U tom slučaju ne računa se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti;

**Prizemlje** je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za sve objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m. iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

**Sprat** je etaža iznad prizemlja.

**Krov** može biti kosi ili ravan. Maksimalni nagib krova je 21°.

Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20m.

NAPOMENA: Potkrovlje (ukoliko je projektovano) se računa kao nadzemna etaža i ulazi u ukupnu visinu objekta.

**Tavan** je dio objekta bez nadzlitka, isključivo ispod kosog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

**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 kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Planom je predviđena maksimalna visina objekta 14 m, računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i najviše kote krova. Za objekte turističke namjene – maksimalna visina objekta je do 19 m.

NAPOMENA: Potkrovlje (ukoliko je projektovano) se računa kao nadzemna etaža i ulazi u ukupnu visinu objekta.

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m. Prizemlje može biti 6 m visoko, zbog zahtjeva mogućih turističkih sadržaja.

### **Posebni uslovi**

**Zelene i otvorene površine** su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele. 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 i 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 BGP 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.

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

#### **4.5.4 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 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.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.

Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

#### **4.5.5 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 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 ulazi u obračun BGP objekata.

Ukoliko to uslovi terena omogućavaju dozvoljena je nadzemna etaža – **suteren**, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele. U tom slučaju ne računa se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

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 geomehničkim 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, čije će koordinate biti date u fazi Predloga plana.

Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, obavezna je izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa “Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima” („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14“ i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

### **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.

Pored osnovnog objekta u okviru urbanističke parcele može se planirati i pomoćni objekat, maksimalne površine do 30 m<sup>2</sup>, maksimalne svijetle visine 2,60 m, u skladu sa **Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj** (“Sl.list CG – Opštinski propisi”, br.24/2016). Ovom Odlukom propisuju se vrste pomoćnih objekata, koji služe korišćenju stambenog ili drugog objekta, a postavljaju se odnosno grade na istoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli, kao i uslovi i postupak za njihovo postavljanje, odnosno građenje i uklanjanje.

„... Pomoćni objekti, svrstavaju se u tri tipa:

- Tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat: prizemne i nadzemne garaže, ostave, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu i slični objekti;
- Tip 2 pomoćni objekti infrastrukture: septičke bio jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi i slični objekti;
- Tip 3 pomoćni objekti uređenja terena: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, i slični objekti.

Na jednoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i više pomoćnih objekata tipa 2 i 3.

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni objekat.

Pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2 i 3 se ne primjenjuju.

Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1 metra od njene granice, tako da građevinska linija pomoćnog objekta ne može biti ispred građevinske linije prema glavnoj saobraćajnici osnovnog objekta, izuzev portirnica i stražara koje se predviđaju uz poslovne objekte.

Izuzetno, pomoćni objekat, osim ograde se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele.

Pomoćni objekat tipa 1, osim garaža, može biti maksimalne spratnosti prizemlje (P), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti suteran (S).

Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se po granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde

Izuzetno, mogu se postavljati privremene žičane ograde (pletena žičana mreža i sl.) granicom katastarske parcele u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.

Žičane ograde ne smiju se postavljati od bodljikave žice.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.

Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti visočije od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.

Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,6 m.

Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.

Pomoćni objekti tipa 1 i mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 1 duž saobraćajnice uz ivicu kolovoza.

Na teritoriji Opštine Ulcinj, na kojoj nije izgrađena komunalna infrastruktura (vodovodna i kanalizaciona) u okviru urbanističke odnosno katastarske parcele, mogu se graditi pomoćni objekti tipa 2.

Septičke jame su sa bioprečišćivačem ili moraju biti vodonepropusne sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo zacrpjenje iste.

Za osnovne objekte površine veće od 250 m<sup>2</sup>, pored kojih se gradi i postavlja pomoćni objekat septička jama, kapacitet septičke jame predvidjeti u skladu sa hidrauličnim proračunom otpadnih voda i specifične potrošnje, čiji proračun izrađuje ovlašćeni hidroiženjer.

*Bunari se mogu graditi i u zonama u kojima je komunalna infrastruktura izgrađena, a za potrebe poljoprivredne proizvodnje.*

*Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.*

*Visina potpornog zida ne može biti viša od 2 m.*

*U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.50 m, a teren svake terase ozeleniti.*

*Ukupna visina ograde sa potpornim zidom ne može biti viša od 2 m.*

*Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom.*

*Nagib terena između dva susjedna kaskadna podzida ne može biti veći od 30°...“*

### **Garažiranje i parkiranje**

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

Ukoliko to uslovi terena omogućavaju, dozvoljena je nadzemna etaža – **suteren**, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele. U tom slučaju ne računa se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

### **Intervencije u prirodnom terenu**

Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, moguća je minimalna intervencija radi izgradnje objekta u prirodnom terenu (nasip ili usjek):

- Za nagib do 10% - do 1.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje;
- Za nagib do 10% do 20% - do 1.50 m u tlu u odnosu na postojeće stanje;
- Za nagib preko 20% - do 2.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje.

### **Arhitektonsko oblikovanje objekta**

Objekti planirani u zahvatu u najvećem broju objekti namijenjeni za mješovite namjene i turizam, i kao takvi treba da predstavljaju 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, stanovanja, kao i svih objekata koji se mogu naći u okviru urbanističkih parcela u skladu sa uslovima datim u Podglavljju 4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja.

Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja.

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za tu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.

Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu održavanja, a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni dio i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu

cjelinu kao i cjelinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu cjelinu.

Prilikom projektovanja mora se primjeniti hronološki definisan postupak koji uključuje sljedeće faze:

1. Izrada detaljnog inženjerkogeološkog elaborata, kako za potrebe legalizacije, tako i za sve nove intervencije
2. Izrada svih Studija i Elaborata definisanih ovim planskim dokumentom;
3. Analiza svih uslova i urbanističkih pravila datih ovim planskim dokumentom;
4. Analiza Projektnog zadatka investitora;
5. Pažljivo definisanje zona povoljnih za gradnju u okviru granice Zone gradnje definisane Građevinskom linijom;
6. Pažljivo definisanje zona određenih funkcionalnih sadržaja traženih Projektnim zadatkom, u odnosu na prethodno analizirane prirodne uslove;
7. Arhitektonsko i inženjersko oblikovanje objekta, tako da objekat bude oblikovno, funkcionalno i u materijalizaciji uslađen sa terenom i prirodom koja ga okružuje;
8. Finalna provjera svih urbanističkih parametara i uslova gradnje koji su definisani ovim planskim dokumentom.

**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 energetske efikasnu cjelinu.

**Oblikovno**, treba težiti „razigranim“ strukturama, 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. Objekti koji imaju složenu osnovu i različite spratnosti pojedinih djelova, treba dilatirati tako da pojedini djelovi imaju pravilne geometrijske oblike, u saglasnosti sa *Preporukama za seizmičko projektovanje*.

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

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

U oblikovanju objekata u okviru Turističkih kompleksa, kao i stambenih objekata, najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase turističkih jedinica. Velike fasadne ravni, pokrivene elementima kao

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

- Koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i drvena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i metalna perforirana obloga ili struktura u mat bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja, i slično);
- Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta;
- Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti nisu dozvoljeni;
- 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 ozelenjivanje** fasada je preporučeno. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjavanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom. Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta.

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

Dozvoljeno je projektovati **kosi ili ravan krov**. **Kosi krov može imati maksimalni nagib od 21°**.

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

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

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



Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

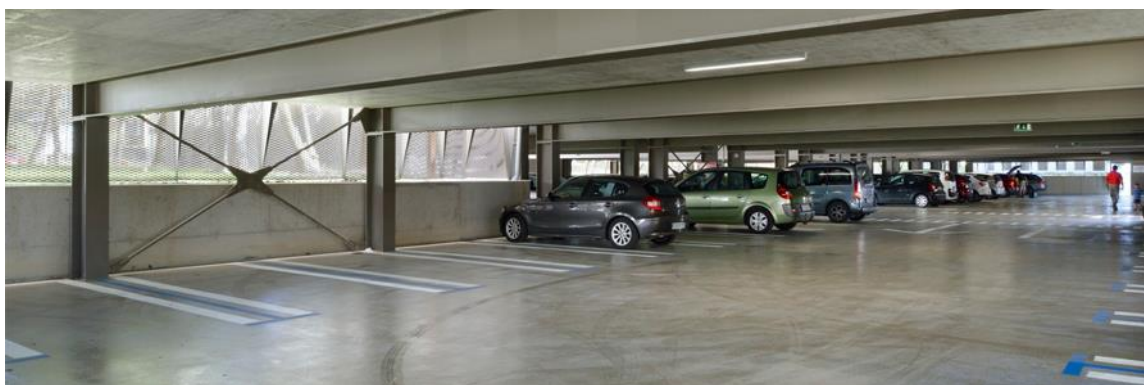
- Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog sistema urađenog u čeliku;
- Objekti nadzemnih garaža mogu imati najviše dvije nadzemne etaže ili, ukoliko se garaža radi u sistemu polu nivoa - četiri polunivoa;
- Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje,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

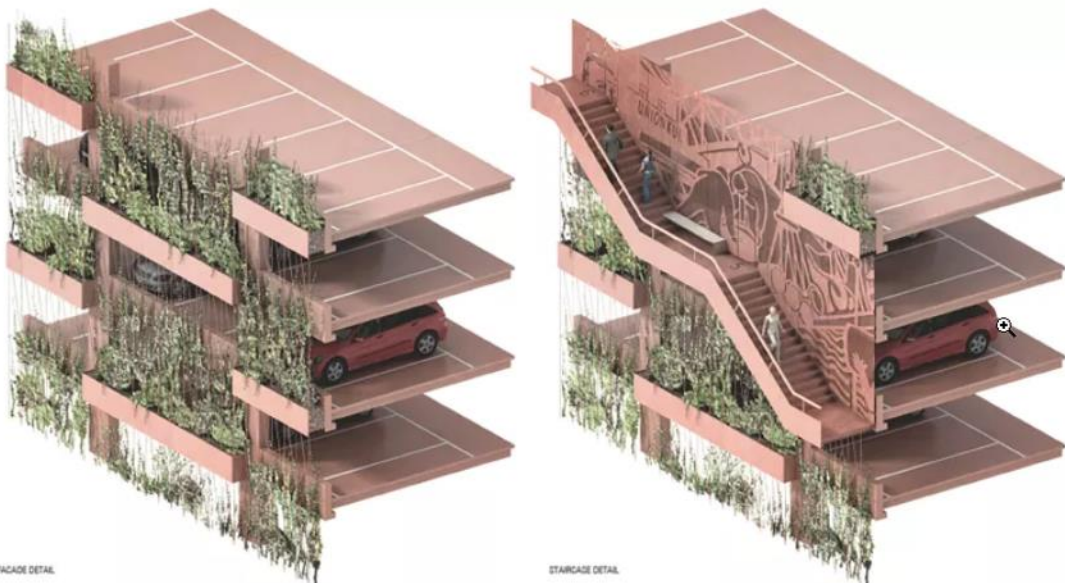
Što se tiče **materijalizacije** objekata nadzemnih garaža, neophodno je koristiti neki od sljedećih materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

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









Slike: Uspješni primjeri oblikovanja i materijalizacije objekata

### **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 (za urbanističko tehničke uslove)**

#### **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:
  - o Mjera seizmičkog intenziteta izražena preko maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla na osnovnoj stijeni iznosi 0.38 g za povratni period od 475 godina i najveća je u Crnoj Gori
  - o Lokalni teren se sastoji od rastresitih i srednje zbijenih pjeskova sa visokim nivoom podzemnih voda (od 50 - 8 cm m.n.m.) 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 obezbijediti 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 – šipova i slično ali po vrlo visokoj cijeni. Ovdje treba voditi računa da bi recimo upotrebom šipova obezbijedili 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. Obezbeđenje otpornosti na likvefakciju i okolnog tla, ipak čitavo rješenje pravi izuzetno skupim.
- 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.

Prilikom planiranja i projektovanja objekata kao i infrastrukture na ovom području neophodno je primjeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja.

### **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:

- 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.

Pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja:

- 1) komisijски 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.

Privremena obustava radova može trajati najduže 30 dana.

U roku iz prethodnog stava Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.

Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu, nalazište se smatra slobodnim prostorom.

Žalba na rješenje o prethodnoj zaštiti ne odlaže izvršenje rješenja.

Troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.

### **Pravila i uslovi za izgradnju daščane promenade - šetališta uz obalu kanala Port Milena**

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta uz obalu kanala Port Milena (Daščana promenada) su sljedeći:

- Obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije
- Omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;

- Omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim prostorima šetališta;
- Na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste.
- Šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);
- Da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikli, motori, i druga vozila
- Promenada predstavlja 5 m široka staza koja povezuje lijevu i desnu obalu kanala i postavlja se na šipove

Paralelno sa glavnom stazom u jednom dijelu postoji staza širine 2,5 m za bicikliste.

### **Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu**

Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske sabračajnice ili javnog puta. Dozvoljeno je projektovati pristupe na više mjesta, s obzirom na složene zahtjeve projektovanja turističkih objekata.

Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Planira se parkiranje u okviru svake urbanističke parcele, na parteru ili u okviru objekata u suterenu 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).

Za urbanističku parcelu moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.

### **Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine**

Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i spriječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine utiče na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.

#### **Zaštita vazduha**

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

- kod postojećih izvora zagađivanja vazduha primijeniti ekološki povoljnije tehnologije u proizvodnji i sisteme za prečišćavanje vazduha u cilju zadovoljenja graničnih vrijednosti emisije;
- nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora;
- ograničiti emisije iz industrije primjenom najbolje dostupne tehnologije (BAT) i tehnika maksimalne zaštite za veoma toksične, kancerogene i mutagene materije;

- za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama;
- u novim vozilima javnog gradskog i prigradskog saobraćaja i dostavnim vozilima koristiti gas kao gorivo;
- uspostaviti sistem monitoringa kvaliteta vazduha u skladu sa Evropskom direktivom o procjeni i upravljanju kvalitetom ambijentnog vazduha (96/62/ES);
- postaviti zaštitne pojaseva zelenila duž najfrekventnijih magistralnih i regionalnih putnih pravaca, kraj zona eksploatacije šljunka i pijeska i dr.;
- izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;

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

### **Zaštita mora**

U cilju efikasnog smanjenja potencijalne eutrofikacije neophodno je preduzeti hitne mjere smanjenja ispuštanja nutrijenata u more, odnosno što prije obezbijediti adekvatno kanalisanje otpadnih voda i njihovo prečišćavanje kao i identifikaciju neevidentiranih kanalizacionih ispusta čiji broj rapidno raste u zadnjih par godina.

Mjere koji bi trebalo preduzeti odnose se prevashodno na održivo upravljanje i iskorišćavanje morskog ekosistema. Prije svega, neophodno je pridržavati se već donešenih zakona i adekvatno sankcionisati nepoštovanje istih.

U cilju zaštite priobalnog mora neophodno je preduzeti sljedeće mjere zaštite:

- Identifikovati velike zagađivače na morskoj obali i sanirati postojeće „hot spot“- ove koji predstavljaju prijetnju za osjetljive morske vrste;
- Za određivanje dobrog ekološkog statusa mora, potrebno je odrediti set karakteristika koje određuju dobar ekološki status morske vode, kao i listu indikatora sa elementima (fizičko-hemijske odlike, tipovi staništa, biološke odlike, hidro-morfološke karakteristike, pritisci i uticaji ljudskih aktivnosti i dr.) na osnovu kojih će se pratiti i određivati ekološki status.
- U priobalnoj zoni uspostaviti zonu gdje izgradnja nije dozvoljena u skladu sa Protokolom o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana Barselonske konvencije. Ova zona će se prostirati do tačke gdje voda dostiže najviši nivo u zimskom periodu. Uzimajući u obzir između ostalog i područja koja su direktno pogođena klimatskim promjenama i suočavaju se prirodnim rizicima, širina ove zone ne može biti manja od 100 metara. Strožije nacionalne mjere koje definišu širinu ove zone ostaće na snazi;
- Širina ove zone je podložna promjenama i može se prilagoditi na način dosljedan ciljevima i principima pomenutog Protokola za:
  - Objekte od javnog interesa
  - U područjima koja imaju specifična geografska ili lokalna ograničenja naročito u pogledu gustine naseljenosti ili socijalnih potreba i tamo gdje su individualno stanovanje i urbanizacija u skladu sa nacionalnom zakonskom regulativom.
- Kanalizacione ispuste rješavati putem podmorskog cjevovoda na odgovarajućoj udaljenosti s obzirom na morsk kretanja i podmorski reljef.
- Uspostaviti zone zaštite plaža:



- uža zona zaštite 500 m od ivice mora
- šira zona zaštite 2 km od ivice mora.

U užoj zaštitnoj zoni ne smije se ispuštati kanalizacija, ni fekalna ni kišna. U obje zone se uvodi stroga kontrola sakupljanja otpadaka i organizuje sanitarna infrastruktura.

### **Zaštita kanala Port Milene**

U cilju efikasnog smanjenja potencijalne eutrofikacije neophodno je preduzeti hitne mjere smanjenja ispuštanja fekalnih voda u kanalu, odnosno što prije obezbijediti adekvatno kanalisanje otpadnih voda i njihovo prečišćavanje kao i identifikaciju neevidentiranih kanalizacionih ispusta čiji broj rapidno raste u zadnjih par godina. Povezivanje kanala sa rijekom Bojanom je detaljnije priloženo u dijelu Hidrotehnike.

Za potpunije zadovoljenje potreba gradjana u različitim oblicima mirnog odmora i rekreacije planira se da 80 % ove površine bude pod zelenilom. Na ovim površinama mogu se planirati površine za igru i rekreaciju djece kao i manji sportski tereni za rekreaciju odraslih.

### **Zaštita zemljišta**

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

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

### **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);
- podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);
- 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**

Ulcinjaska solana je proglašena Parkom prirode na nacionalnom nivou i Ramsar područjem, tj močvarom od međunarodnog značaja, posebno je važan princip rada pumpi. Kanal Port Milena kao neposredna i direktna veza sa Solanskim bazenom je bio i ostao stanište ptica selica koje su se tu zadržavale i zadržavaju na svom putu prema sjeveru, preko pumpi bazeni se pune morskom vodom koja nije filtrirana, jer se u njoj mogu naći ribe i drugi morski organizmi koji su važni za ishranu ptica. Takođe na Solani se nalazi tip staništa po Naturi 2000 sa kodom 1310 Salicornia i dr jednogodišnje biljke koje rastu na mulju i pijesku, koji će biti u opasnosti da se zamijeni nekim običnim stanišnim tipom ukoliko ne bude kvalitetnog i sigurnog snabdijevanja prostora Solane svježom morskom vodom. Postizanje optimalnog vodnog režima je od izuzetnog značaja u periodima koji su najzahtjevniji za održavanje bioloških optimuma potrebnih za boravak ptica na Solani kao i za ostale segmente biodiverziteta. Voda svojim prisustvom ili odsustvom diktira strukturu biodiverziteta, a većina značajnih vrsta i tipova staništa u Ulcinjskoj solani zahtijeva stajaću vodu.

Sljedeće mjere moraju biti jasno definisane i sagledane:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);
- Zeleni prodori formirani su kao biokoridori i kao multifunkcionalni prostori parkova na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture.
- Očuvanje higrofilnih šuma i šibljaka;
- Očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih-zelenih površina;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored magistralnih puteva, postojećih vodenih tokova i kod funkcionalnog zoniranja, održavanje tradicionalnih živica i formiranje novih uz stvaranje biokoridora za neometano kretanje faune;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;

#### **Važni biotopi flore:**

- obalni pojas sa vegetacijom halofita;
- postojeće šume sa hrastom, jovom, jasenom, grabom i vrbom.

To su površine različite širine koji u najvećem broju slučajeva tangiraju objekte namijenjene turizmu, poljoprivredno zemljište, autohotona šumu i makija.

U kompozicionom smislu zelenilo treba uklopiti tako da postojeći kanal i nakon budućih intervencija zadrži svoj prepoznatljiv izgled.

Sa druge strane i Nacionalna strategija održivog razvoja (NSOR) je promovisala održivi razvoj u sektoru turizma tako što je „održivost u turizmu“ definisala kao razvoj (I) koji poštuje ekonomske, ekološke i socijalne principe u međusobno uravnoteženom odnosu; (II) koji ne iscrpljuje prirodne resurse, nego ih koristi samo u mjeri koja obezbjeđuje da ostanu na raspolaganju i budućim generacijama; (III) koji čuva kulturnu raznovrsnost i identitet, a pritom stimuliše sklad društva; i (IV) pored toga, ima u vidu zadovoljstvo turista.

U Crnoj Gori su započete aktivnosti na harmonizaciji zakonske regulative i aktivnosti prikupljanja podataka za ustanovljavanje mreže zaštićenih područja.

Za novoformiranu EMERALD ekološku mrežu sastavljenu od područja koja su od interesa za specifičnu zaštitu (Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete i Ada Bojana, Velika plaža sa Ulcinjskom Solanom, Rumija) neophodno je:

1. Uraditi i implementirati planove kojima će se identifikovati kratkoročni i dugoročni ciljevi (ovi planovi mogu da se odnose ili na pojedinačne oblasti ili na šire oblasti kao što su, na primjer, močvare).
2. Vršiti redovnu reviziju uslova planova upravljanja u skladu se promijenjenim uslovima ili stečenim novim saznanjima.
3. Jasno označiti ASCI (Areas of Special Conservation Interest) područja od interesa za specifičnu zaštitu na mapama i ukoliko je moguće na terenu.
4. Informisati nadležne organe i zemljoposjednike o karakteristikama i obimu ASCI područja od interesa za specifičnu zaštitu.
5. Obezbijediti monitoring ASCI područja, a posebno faktora zbog kojih je njihovo očuvanje veoma važno.

Za zaštitu vrsta i staništa/ekosistema, Evropska unija zahtijeva uspostavljanje nacionalne mreže zaštićenih područja od evropskog značaja NATURA 2000.

Planirano je da se imenuju upravljači svih sajtova mreže NATURA 2000, čije uspostavljanje ima utemeljenje u Zakonu o zaštiti prirode Crne Gore (Sl.list CG 51/08, od 22.08.2008. godine).

U tom smislu, definisaće se indikatori praćenja realizacije aktivnosti i uspostaviti baza podataka. Prikupljeni podaci će se razraditi i digitalizovati, izvršiće se analiza i određivanje predloga za NATURA 2000 područja.

Izvjese od ovih mjera imaju dugoročan karakter, a njihovo sprovođenje je od velikog nacionalnog i međunarodnog značaja i zahtijeva angažovanje specijalizovanih stručnih i naučnih institucija.

### **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.
- Zaštita različitih vodozemaca i gmizavaca koji su od evropskog značaja za zaštitu.
- Zaštita oko 250 vrsta ptica, među njima 1% su populacije rijetkih vodenih ptica u Evropi, prdovac (porzana pusilla) kao i vrste koje su na Evropskoj listi vrsta od posebnog značaja za zaštitu (SPEC), među kojima je i izuzetno rijetka Turnix sylvatica.

### **Mjere zaštite prirodne baštine**

Zaštita prirodne baštine bitna je komponenta prirodne osnove, planskih koncepcija i postavki u svim djelovima Plana. Iz tog razloga, ne smije se dozvoliti ugrožavanje prirodnih vrijednosti tako da je PUP-om definisana zaštita osnovnih vrijednosti objekata prirode.

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

#### 1. Ciljevi zaštite posebnih prirodnih vrijednosti koji obuhvataju zaštitu:

- prostora (mjesta) izuzetnih i jedinstvenih djelova prirode od značaja za naučne, kulturno-obrazovne, rekreativne i druge svrhe;
- karakterističnih predstavnika pojedinih ekosistema i izrazitih biogeografskih područja, odnosno predstavnika pojedinih tipova predjela, od izvornih do antropogenih;
- prirodnih predjela, 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 geno-fonda, 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 spontanijih 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 laboratorom zaštite zelenila.

o Za skadarski hrast (*Quercus robur* L. Ssp *scutariensis* Cernj) predvidjeti obavezno očuvanje i sve aktivnosti (izgradnju) podrediti njegovom očuvanju. Presađivanje je moguće ukoliko vitalnost stabala to omogućava.

o Maksimalno izbjegavati nasipanje terena na slobodnim površinama u okviru urbanističkih parcela predviđenih za izgradnju i uređenje radi očuvanja postojeće vegetacije i staništa.

o Predvidjeti zabranu korišćenja invazivnih biljnih vrsta.

o Kontrolisati parametre morske vode u cilju očuvanja morskih habitata.

o Predvidjeti ograđivanje zaštićenih područja, staništa i jedinki tokom građevinskih radova.

## **4.6 Mjere za uklanjanje komunalnog otpada**

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje s otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja.

Korisnici prostora zone zahvata dužni su primijeniti tehnološki postupak, koristiti sirovine i druge materijale i organizovati uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada.

Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i planira se lokacija za kontejnere na urbanističkoj parceli sa namjenom Objekti komunalne infrastrukture..

### TRETMAN OTPADA

Sakupljanje i transport otpada u naselju vršiće preduzeće koje sakuplja i odvozi otpad u opštini - JKP „Ulcinj”.

Prilikom planiranja upravljanja otpadom rukovodilo se osnovnim postulatom „uspostavljanje integralnog sistema upravljanja otpadom koji se zasniva na povećanju količine otpada koji se sakuplja, smanjenju količina otpada koji se odlaže, uvođenju reciklaže“.

Količina proizvedenog komunalnog otpada u Opštini Ulcinj je u direktnoj vezi sa brojem stanovnika u urbanoj zoni i prigradskim naseljima, brojem turista, brojem zaposlenih u ustanovama i preduzećima, nivoa organizovanosti domaćinstava u sakupljanju i predselekciji, kao i u angažovanosti nadležnih gradskih službi na sakupljanju i transportu komunalnog otpada.

Ključna karika u generisanju i sakupljanju komunalnog jeste i nivo ekološke svijesti građana. Na bazi podataka iz Državnog plana upravljanja otpadom 2015-2020, proizvodnja komunalnog otpada u Primorskom regionu iznosi 0,86 kg/stanovnik/dan, Količina otpada koji stvaraju turisti iznosi 1,86 kg/dan.

Program sakupljanja komunalnog otpada, podrazumijeva, sakupljanje mješanog komunalnog otpada odloženog od strane građana i zaposlenih u komercijalnom i industrijskom sektoru i sakupljanje separatno prikupljenih primarno razdvojenih komponenata otpada. Program sakupljanja komunalnog otpada u opštini Ulcinj je predviđen u zavisnosti od načina stanovanja odnosno od naselja u kojima se otpad sakuplja.

### Procjene budućih količina otpada u zahvatu DSL-e

Na teritoriji Opštine Ulcinj sakuplja se mješoviti komunalni otpad, odložen od strane građana i zaposlenih u komercijalnom i industrijskom sektoru (misli se samo na otpad koji je po svojim karakteristikama sličan komunalnom otpadu).

Usvojene su približne količine proizvedenog otpada za stanovnike, a za zaposlene orijentaciono procijenjena količina otpada:

- 0.86 kg/dan za stanovnike
- 1.86 kg/ dan za turiste
- 0.3 kg/dan za zaposlene

Tabela: Proizvodnja otpada

Kategorija korisnika	Broj korisnika	Norma potrošnje Kg/dan	Ukupno otpada t/dan
Stanovništvo	3264	0.86	2,81

U skladu sa prethodno definisanim kriterijumima procijenjena maksimalna količina otpada na godišnjem nivou iznosi 1.043 t/god.

Tabela: Pretpostavke za proračun potrebnog broja kontejnera za otpad koji nije dio selektivnog sakupljanja otpada

Parametar	Iznos
Količina	2,81 t/dan
Zapremina kontejnera	1,1 m3
Predpostavljena gustina (zbijenost)	0.1 t/m3
Učestalost pražnjenja	jedan x dnevno
<b>Potreban broj kontejnera</b>	<b>26</b>

**Za područje DSL-e je potrebno 26 kontejnera.** Kontejneri će biti postavljeni na lokacijama uz ivicu puta u naseljenom području. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transprt otpada je potrebno organizovati tokom večernjeg i noćnog perioda.

Komunalni otpad odlagaće se na postojećoj regionalnoj sanitarnoj deponiji “Možura”, uz preduzimanje svih potrebnih aktivnosti na smanjenju količina otpada koji se odlaže, kroz smanjenje na izvoru i primarnu i sekundarnu selekciju.

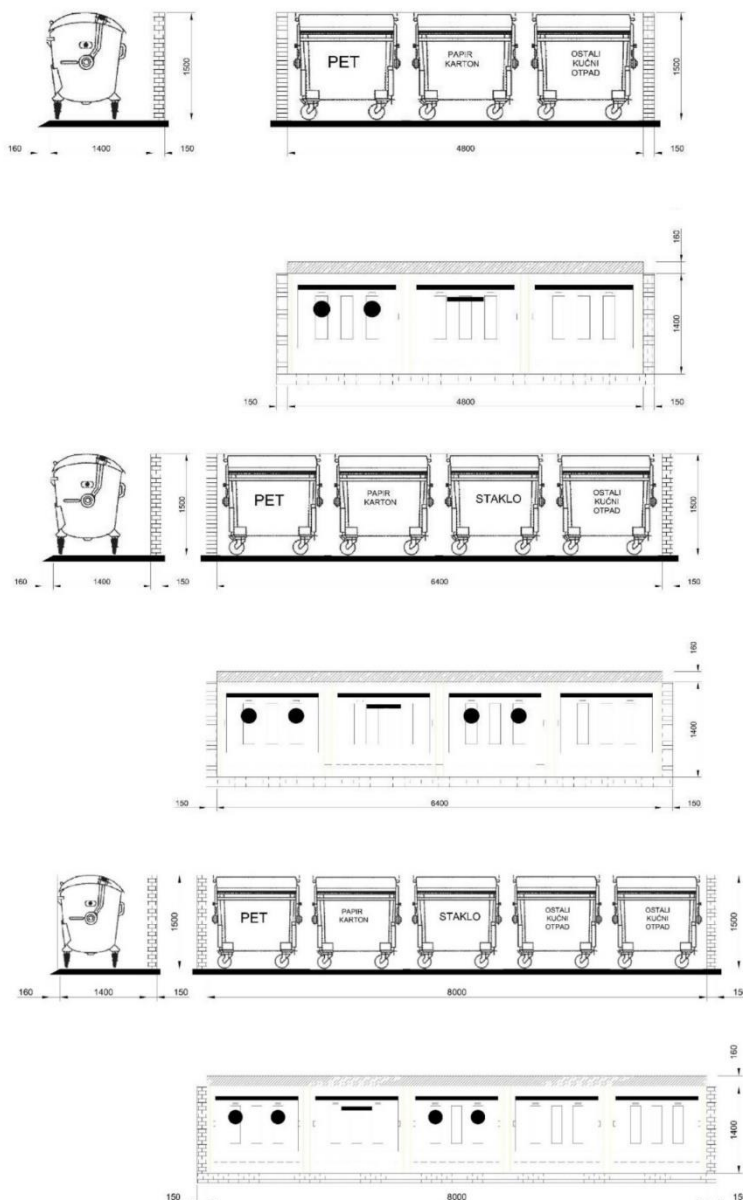
Građevinski otpad će se odlagati na lokaciji Briska gora (površina 2 ha).

### Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje lokacija za postavljanje kontejnera

- Lokacije su u vidu niša u koridorima planiranih saobraćajnica i u zavisnosti od potreba u njima je predviđeno 3,4 ili 5 kontejnera Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1m<sup>3</sup>.
- Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mjesta voditi računa da kontejneri budu smješteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima)
- Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama mora biti obezbijeđen direktan prilaz komunalnog vozila.

U daljem tekstu date su skice sa orijentacionim dimenzijama kontejnerskih mjesta sa 3, 4 i 5 kontejnera (tipski, kapaciteta 1,1m<sup>3</sup>).

Dimenzije kontejnerskog boksa sa 3, 4 i 5 kontejnera (tipski, kapaciteta 1,1 m<sup>3</sup>)



#### 4.7 Koncept karakterističnih uslova gradnje

U okviru dalje razrade planske dokumentacije, pored uobičajenih uslova gradnje koji se odnose na definisanje urbanističkih parametara, gabarita, arhitektonskog oblikovanja objekta i urbanističke parcele, detaljnije će se definisati i sledeći stavovi kroz UT uslove:

- Urbana morfologija za buduću novu izgradnju biće definisana na način da se formira adekvatan urbani ambijent, posebno **na prvoj liniji prema kanalu Port Milena (“waterfront”)** kojim će se stvoriti nova vrijednost ovog prostora, afirmisati glavni motiv – kanal Port Milena sa kalimerama, rt Đerane – glavni ulazni motiv u kanal Port Milena, kao i ulazne partije prema zaštićenim i ekzivnim zonama Solane i Velike plaže.
- Kontaktna područja sa prostorom Velike plaže **biće definisana novom izgradnjom sadržaja iz kategorije centralnih sadržaja i arhitektonskim oblikovanjem**, gdje je potrebno “povezati” prostor koji se nalazi u kontaktnoj zoni sa javnim površinama uz kanal Port Milena, kao i prostor sa obe strane ovog kanala, tako da čine jedinstenu ambijentalnu cjelinu.
- UT uslovima će biti precizno definisani mehanizme kojima će se omogućiti formiranje cjelovitog i ambijentalno zaokruženog urbanističko-arhitektonskog rješenja novoplaniranih stambeno-turističkih zona, ali i intervencija na pojedinačnim objektima kako bi se izbjegla neadekvatna izgradnja, koja je već evidentirana na području plana.
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata i ukoliko je površina urbanističke parcele veća od 2.500m<sup>2</sup>, 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 ("Sl. list CG", br. 064/17 i 44/18).
- Dio građevinskog područja **u bloku 7 se nalazi u režimu koji je u PPPNOPCG označen kao fleksibilna cezura**- zaštićeni park.

#### 4.8 Uslovi za izgradnju novih objekata

<b>URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA SREDNJE GUSTINE od 120 - 250 stanovnika/ha</b>	
<b>Pretežna namjena</b>	Stambeni objekti
<b>Kompatibilna namjena</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;</li> <li>• Sport i rekreaciju;</li> <li>• parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca.</li> </ul> <p><i>U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma. Na površinama namjene stanovanje srednje gustine, primarna namjena je stanovanje, organizovanje kompatibilne namjene je u prizemlju objekta. Moguće je organizovanje kompatibilne namjene i na spratnim etažama uz uslov da se obezbijedi dovoljan broj parking mjesta za sve namjene prema smjernicama iz faze Saobraćaj, po normativima definisanim Pravilnikom o</i></p>

	bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Ulcinju.
<b>Zabranjena namjena</b>	Zabranjeno je građenje svih objekata koji bi svojom namjenom ugrozili životnu sredinu i pretežnu namjenu.
<b>Tipologija objekata</b>	Slobodnostojeći objekti
<b>Parcelacija</b>	U okviru zahvata plana parcele su definisane koordinatama tačaka koji će biti dati u fazi Predloga plana. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.  Više urbanističkih parcela može pristupiti procesu projektovanja i izgradnje, uz zajednička idejna rješenja i saglasnosti, kao lokacija, u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.
<b>Položaj objekta (horizontalna regulacija)</b>	<u>Građevinska linija na zemlji (GL 1)</u> prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5 m; <u>Građevinska linija iznad zemlje (GL 2)</u> poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).
<b>Spratnost objekata, Visinska regulacija</b>	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 terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.  Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi: za objekte stanovanja - tri nadzemne etaže.  Maksimalna visina objekta je 14 m, računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i najviše kote krova.  Krov može biti kosi ili ravan. Maksimalni nagib krova je 21°.  Potkrovlje ( <b>Pk</b> ) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20m.  <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nije dozvoljena podrumaska etaža.</li> <li>○ <b>Suteren</b> je nadzemna etaža i dozvoljena je ukoliko to uslovi terena omogućavaju, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele.</li> <li>○ Potkrovlje može biti završna etaža.</li> </ul> <p><b>Najveća visina etaže:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m</li> <li>• za stambene etaže do 3.5 m</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• za poslovne etaže do 4.5 m.</li> </ul>
<b>Indeks zauzetosti urbanističke parcele</b>	<b>0.3</b>
<b>Indeks izgrađenosti urbanističke parcele</b>	<b>0.8</b>
<b>Obračun BRGP</b>	<p>Parkiranje obezbijediti u okviru objekta u suterenu ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Površinski parking u okviru urbanističke parcele ne ulazi u indeks zauzetosti;</p> <p>S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta hotela, depadansa ili vila, ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji mora biti montažnog - demontažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ulazi u obračun BGP objekata.</p> <p>Ukoliko to uslovi terena omogućavaju, dozvoljena je nadzemna etaža – <b>suteren</b>, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele. U tom slučaju ne računa se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.</p> <p>Ograda, potporni zid, bazen, bistjerna, bunar, septička bio jama, biološki uređaj za prečišćavanje otpadnih voda, ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti na parceli. - <i>Odluka o pomoćnim objektima na teritoriji opštine Ulcinj</i> (“Sl.list CG – Opštinski propisi”, br.24/2016).</p> <p>Otvoreni rekreativni sadržaji ( bazeni, elementi parterne arhitekture, otvoreni sportski tereni, fontane i sl. Ne obračunavaju se u BGP parcele.</p> <p><u>Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa “Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima” („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14)” i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6</u></p>
<b>Mogućnost građenja više objekata na urbanističkoj parceli</b>	Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekat.
<b>Pomoćni objekti</b>	<p>Pored osnovnog objekta u okviru urbanističke parcele može se planirati i pomoćni objekat, maksimalne površine do 30 m<sup>2</sup>, maksimalne svjetle visine 2,60 m, u skladu <b>Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj</b> (“Sl.list CG – Opštinski propisi”, br.24/2016). Pomoćni objekat je maksimalne spratnosti P (prizemlje), i oblikovno se moraju prilagoditi osnovnom objektu.</p> <p>Promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni objekat nije dozvoljena.</p>

	Za ove objekte važe sve smjernice koje važe i za osnovne, a tiču se udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i građevinske linije
<b>Kota poda prizemlja objekta</b>	Za stambene objekte i poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
<b>Uslovi za gradnju</b>	Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama.  Nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu provjeru statičke stabilnosti.  <u>Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, obavezna je izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.</u>  <u>Kako ovo područje ima najizraženiji seizmički hazard, prilikom projektovanja objekata kao i infrastrukture neophodno je primijeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja.</u>
<b>Faznost izgradnje</b>	Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, uz prethodno usvojeno od strane glavnog gradskog ili državnog arhitekta idejno arhitektonsko rješenje za cijelu lokaciju, što je u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17 i 44/18).
<b>Zelene površine</b>	Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture, u površini definisanoj u poglavlju Pejzažna arhitektura. Zelene površine su oni prostori u okviru urbanističke parcele koji se obavezno uređuju vegetacijom u direktnom kontaktu sa tlom (minimalni sloj zemlje za rast i razvoj biljaka debljine 0.8 m). U zelene površine ne računaju se asfaltirane, betonirane i popločane površine, betonske raster podloge, površine zastrte pijeskom, šljunkom, tucanikom, drobljenim kamenom i drugi tamponi, gumenim i drugim podlogama, na kojima nije moguć rast i razvoj biljaka.  ◦ minimalni procenat zelenih površina na urb.parceli je 60%
<b>Intervencije u prirodnom terenu</b>	Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, moguća je minimalna intervencija radi izgradnje objekta u prirodnom terenu (nasip ili usjek):  - Za nagib do 10% - do 1.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje;  - Za nagib do 10% do 20% - do 1.50 m u tlu u odnosu na postojeće stanje;  - Za nagib preko 20% - do 2.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje.
<b>Ograđivanje urbanističke parcele</b>	Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta, prema <i>Odluci o pomoćnim objektima na teritoriji opštine Ulcinj</i> ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br.24/2016) iznosi 1,6 m.

	<p>Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se po granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde. Izuzetno, mogu se postavljati privremene žičane ograde (pletena žičana mreža i sl.) granicom katastarske parcele u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.</p> <p><u>Žičane ograde ne smiju se postavljati od bodljikave žice.</u></p> <p>Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.</p> <p>Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti visočije od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.</p> <p>Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.</p> <p>Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.</p> <p>Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,6 m.</p> <p>Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.</p>
<b>Garažiranje i parkiranje</b>	<p>Potrebe za parkiranjem vozila moraju se rešavati na urbanističkoj parceli na kojoj se objekti grade, u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima, po normativima definisanim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Ulcinju:</p> <p>Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 11 parking mjesta;</p> <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).</p>
<b>Arhitektonsko oblikovanje</b>	<b>Sve kao u poglavlju Arhitektonsko oblikovanje objekata</b>
<b>Infrastrukturni priključci</b>	Priključenje objekata na saobraćajnu i drugu infrastrukturu vrši se na osnovu pravila datih u odgovarajućim poglavljima i grafičkim priložima ovog planskog dokumenta.
<b>Odvodnjavanje površinskih voda</b>	Obavezno je odvodnjavanje atmosferskih voda sa parcele. Atmosferske vode sa jedne urbanističke parcele zabranjeno je usmjeravati ka drugoj urbanističkoj parceli.
<b>Uslovi građenja u zoni zaštitnog pojasa infrastrukturnih koridora</b>	Ukoliko se u okviru postojeće planske dokumentacije nalazi koridor brze saobraćajnice, moguća je realizacija važećeg plana u zoni infrastrukturnog koridora, na osnovu stečenih prava i obaveza, a nije moguća u zoni putnog pojasa.
<b>Uslovi za uređenje terena</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta i tradicijom vrtne arhitekture primorja (odrine, ogradni zidovi, kamene klupe - pižuli, kameni stolovi, i sl.)</li> <li>- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima,</li> <li>- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnosti formiranja parkinga,</li> <li>- u zadnjem vrtu moguće je formirati voćnjake od zasada maslina, agruma, smokvi itd.,</li> <li>- radi razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica predvidjeti podizanje zasada žive ograde, ili formiranje drvoreda (uslovi iz ZUS-a),</li> <li>- izbjegavati upotrebu konvencionalnih travnjaka radi uštede vode,</li> <li>- kao dopunu za ozelenjavanja koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama,</li> <li>- puzavice se mogu koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.</li> </ul>
--	--

#### URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE

<b>Pretežna namjena</b>	Objekti za smještaj turista
<b>Kompatibilna namjena</b>	<p>ugostiteljski objekti, trgovina, objekti za kulturu, školstvo, zdravstveno i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, ali i stanovanje ne više od 40% BGP, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih i posjetilaca), objekti i mreže infrastrukture.</p> <p><i>U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.</i></p>
<b>Zabranjena namjena</b>	Zabranjeno je građenje svih objekata koji bi svojom namjenom ugrozili životnu sredinu i pretežnu namjenu.
<b>Tipologija objekata</b>	<p>U oblikovno-funkcionalnom smislu mogu se razlikovati sljedeći osnovni tipovi objekata mješovite namjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• slobodnostojeći objekat</li> </ul> <p><b>Za veću urbanističku parcelu (preko 1000m<sup>2</sup>)</b> dozvoljeno je na datoj parceli projektovati i izgraditi dva ili više objekata (ne većih od 500 m<sup>2</sup> pojedinačno), u skladu sa pravilima datim ovim planskim dokumentom, uz prethodno idejno rješenje za cijelu parcelu, odobreno od strane nadležne institucije.</p> <p>Maksimalni horizontalni gabariti objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ TIP 1 – 8 x 14 m</li> <li>▪ TIP 2 – 16 x 14 m</li> <li>▪ TIP 3 – 24 x 10 m</li> </ul> <p>TIP 3 je kombinacija grupisanih objekata.</p>
<b>Parcelacija i udruživanje urbanističkih parcela</b>	<p>Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama koje će biti date u fazi Predloga plana.</p> <p><b>Više urbanističkih parcela</b> mogu pristupiti procesu projektovanja i izgradnje, uz zajednička idejna rješenja i saglasnosti, kao lokacija, u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.</p>

	<p>Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.</p> <p>Udružene urbanističke parcele u zajedničkom idejnom rješenju, moraju imati jasno koncipiranu funkcionalnu povezanost. Urbanističke parcele se udružuju prvenstveno u cilju formiranja kompleksa objekata, koji zajedničkim djelovanjem unapređuju turističku ponudu mjesta i grada.</p> <p><b><u>Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli planira više objekata, minimalno međusobno odstojanje objekata na istoj urbanističkoj parceli iznosi 5m.</u></b></p>
<p><b>Položaj objekta (horizontalna regulacija)</b></p>	<p><u>Građevinska linija na zemlji (GL 1)</u> prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5 m;</p> <p><u>Građevinska linija iznad zemlje (GL 2)</u> poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).</p>
<p><b>Spratnost objekata, Visinska regulacija</b></p>	<p>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 kote sljemena ili vijenca ravnog krova.</p> <p>Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi: za objekte mješovite namjene - pet nadzemnih etaža.</p> <p>Krov može biti kosi ili ravan. Maksimalni nagib krova je 21°.</p> <p>Potkrovlje (<b>Pk</b>) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20m.</p> <p>Planom je predviđena maksimalna visina objekta 19 m, računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i najviše kote krova.</p> <p>NAPOMENA: Potkrovlje (ukoliko je projektovano) se računa kao nadzemna etaža i ulazi u ukupnu visinu objekta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nije dozvoljena podrumaska etaža.</li> <li>○ <b>Suteren</b> je nadzemna etaža i dozvoljena je ukoliko to uslovi terena omogućavaju, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele.</li> <li>○ Potkrovlje može biti završna etaža.</li> </ul> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• za stambene etaže do 3.5 m</li> <li>• za poslovne etaže do 4.5 m.</li> </ul>
<b>Indeks zauzetosti urbanističke parcele</b>	<b>0.4</b>
<b>Indeks izgrađenosti urbanističke parcele</b>	<b>0.8</b>
<b>Obračun BGP</b>	<p>Parkiranje obezbijediti u okviru objekta u suterenu ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Površinski parking u okviru urbanističke parcele ne ulazi u indeks zauzetosti;</p> <p>S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta hotela, depadansa ili vila, ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji mora biti montažnog - demontažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ulazi u obračun BGP objekata.</p> <p>Ukoliko to uslovi terena omogućavaju, dozvoljena je nadzemna etaža – <b>suteren</b>, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele. U tom slučaju ne računa se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.</p> <p>Ograda, potporni zid, bazen, bistjerna, bunar, septička bio jama, biološki uređaj za prečišćavanje otpadnih voda, ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti na parceli. - <i>Odluka o pomoćnim objektima na teritoriji opštine Ulcinj</i> ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br.24/2016).</p> <p>Otvoreni rekreativni sadržaji ( bazeni, elementi parterne arhitekture, otvoreni sportski tereni, fontane i sl. Ne obračunavaju se u BGP parcele.</p> <p><u>Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14)“ i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6</u></p>
<b>Mogućnost građenja više objekata na urbanističkoj parceli</b>	Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi jedan ili više objekata (ne većih od <u>500 m<sup>2</sup> pojedinačno</u> ).
<b>Pomoćni objekti</b>	<p>Za objekte mješovite namjene, mogu se graditi i pomoćni objekti u skladu sa <b>Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj</b> ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br.24/2016).</p> <p>Maksimalna spratnost ovih objekata je P, a oblikovno se moraju prilagoditi osnovnom objektu. Za ove objekte važe sve smjernice koje važe i za osnovne, a tiču se udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i građevinske linije</p>

<b>Kota poda prizemlja objekta</b>	Za stambene objekte i poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
<b>Uslovi za gradnju</b>	<p>Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama.</p> <p>Nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu provjeru statičke stabilnosti.</p> <p><u>Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, obavezna je izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.</u></p> <p><u>Kako ovo područje ima najizraženiji seizmički hazard, prilikom projektovanja objekata kao i infrastrukture neophodno je primijeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja.</u></p>
<b>Faznost izgradnje</b>	Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, uz prethodno usvojeno od strane glavnog gradskog ili državnog arhitekta idejno arhitektonsko rješenje za cijelu lokaciju, što je u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17 i 44/18).
<b>Zelene površine</b>	<p>Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture, u površini definisanoj u poglavlju Pejzažna arhitektura. Zelene površine su oni prostori u okviru urbanističke parcele koji se obavezno uređuju vegetacijom u direktnom kontaktu sa tlom (minimalni sloj zemlje za rast i razvoj biljaka debljine 0.8 m). U zelene površine ne računaju se asfaltirane, betonirane i popločane površine, betonske raster podloge, površine zastrte pijeskom, šljunkom, tucanikom, drobljenim kamenom i drugi tamponi, gumenim i drugim podlogama, na kojima nije moguć rast i razvoj biljaka.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ minimalni procenat zelenih površina na urb. parceli je 60%</li> </ul>
<b>Intervencije u prirodnom terenu</b>	<p>Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, moguća je minimalna intervencija radi izgradnje objekta u prirodnom terenu (nasip ili usjek):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Za nagib do 10% - do 1.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje;</li> <li>- Za nagib do 10% do 20% - do 1.50 m u tlu u odnosu na postojeće stanje;</li> <li>- Za nagib preko 20% - do 2.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje.</li> </ul>
<b>Ograđivanje urbanističke parcele</b>	<p>Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta, prema <i>Odluci o pomoćnim objektima na teritoriji opštine Ulcinj</i> ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br.24/2016) iznosi 1,6 m.</p> <p>Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se po granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde</p>

	<p>Izuzetno, mogu se postavljati privremene žičane ograde (pletena žičana mreža i sl.) granicom katastarske parcele u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.</p> <p><u>Žičane ograde ne smiju se postavljati od bodljikave žice.</u></p> <p>Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.</p> <p>Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti visočije od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.</p> <p>Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.</p> <p>Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.</p> <p>Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,6 m.</p> <p>Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.</p>
<b>Garažiranje i parkiranje</b>	<p>Potrebe za parkiranjem vozila moraju se rešavati na urbanističkoj parceli na kojoj se objekti grade, u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima, po normativima definisanim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Ulcinju:</p> <p>stanovanje na 1000m<sup>2</sup>. - 11 PM</p> <p>turizam na 1000m<sup>2</sup>. - 5 PM</p> <p>trgovine na 1000m<sup>2</sup>. - 44 PM</p> <p>usluge na 1000m<sup>2</sup>. - 22 PM</p> <p>ugostiteljski objekti na 1000m<sup>2</sup>. - 85 PM</p> <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).</p>
<b>Arhitektonsko oblikovanje</b>	<b>Sve kao u poglavlju Arhitektonsko oblikovanje objekata</b>
<b>Infrastrukturni priključci</b>	Priključenje objekata na saobraćajnu i drugu infrastrukturu vrši se na osnovu pravila datih u odgovarajućim poglavljima i grafičkim priložima ovog planskog dokumenta.
<b>Odvodnjavanje površinskih voda</b>	Obavezno je odvodnjavanje atmosferskih voda sa parcele. Atmosferske vode sa jedne urbanističke parcele zabranjeno je usmjeravati ka drugoj urbanističkoj parceli.
<b>Uslovi građenja u zoni zaštitnog pojasa infrastrukturnih koridora</b>	Ukoliko se u okviru postojeće planske dokumentacije nalazi koridor brze saobraćajnice, moguća je realizacija važećeg plana u zoni infrastrukturnog koridora, na osnovu stečenih prava i obaveza, a nije moguća u zoni putnog pojasa.



<b>Uslovi za uređenje terena</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta i tradicijom vrtne arhitekture primorja (odrine, ogradni zidovi, kamene klupe - pižuli, kameni stolovi, i sl.)</li> <li>- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima,</li> <li>- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena,</li> <li>- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnosti formiranja parkinga,</li> <li>- u zadnjem vrtu moguće je formirati voćnjake od zasada maslina, agruma, smokvi itd.,</li> <li>- radi razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica predvidjeti podizanje zasada žive ograde, ili formiranje drvoreda (uslovi iz ZUS-a),</li> <li>- izbjegavati upotrebu konvencionalnih travnjaka radi uštede vode,</li> <li>- kao dopunu za ozelenjavanja koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama,</li> <li>- puzavice se mogu koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.</li> </ul>
----------------------------------	---

#### URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNE DJELATNOSTI

<b>Pretežna namjena</b>	Objekti za poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti.
<b>Kompatibilna namjena</b>	Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, trgovački centri, poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite, sport i rekreacija, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika.
<b>Zabranjena namjena</b>	Zabranjeno je građenje svih objekata koji bi svojom namjenom ugrozili životnu sredinu i pretežnu namjenu.
<b>Tipologija objekata</b>	<p>U oblikovno-funkcionalnom smislu mogu se razlikovati sljedeći osnovni tipovi objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• slobodnostojeći objekat</li> </ul>
<b>Parcelacija i udruživanje urbanističkih parcela</b>	<p>Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama, koje će biti date u fazi Predloga plana.</p> <p><b>Više urbanističkih parcela</b> mogu pristupiti procesu projektovanja i izgradnje, uz zajednička idejna rješenja i saglasnosti, kao lokacija, u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.</p> <p>Udružene urbanističke parcele u zajedničkom idejnom rješenju, moraju imati jasno koncipiranu funkcionalnu povezanost. Urbanističke parcele se udružuju prvenstveno u cilju formiranja kompleksa objekata, koji zajedničkim djelovanjem unapređuju turističku ponudu mjesta i grada.</p> <p><b><u>Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli planira više objekata, minimalno međusobno odstojanje objekata na istoj urbanističkoj parceli iznosi 5m.</u></b></p>

<b>Položaj objekta (horizontalna regulacija)</b>	<p><u>Građevinska linija na zemlji (GL 1)</u> prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5 m;</p> <p><u>Građevinska linija iznad zemlje (GL 2)</u> poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).</p>
<b>Spratnost objekata, Visinska regulacija</b>	<p>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 kote sljemena ili vijenca ravnog krova.</p> <p>Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi: za objekte centralne djelatnosti - tri nadzemne etaže.</p> <p>Krov može biti kosi ili ravan. Maksimalni nagib krova je 21°.</p> <p>Potkrovlje (<b>Pk</b>) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20m.</p> <p>Planom predviđena je maksimalna visina: za objekte centralne djelatnosti - za tri nadzemne etaže – maksimalno do 14 m. računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i najviše kote krova.</p> <p>NAPOMENA: Potkrovlje (ukoliko je projektovano) se računa kao nadzemna etaža i ulazi u ukupnu visinu objekta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nije dozvoljena podrumka etaža.</li> <li>○ <b>Suteren</b> je nadzemna etaža i dozvoljena je ukoliko to uslovi terena omogućavaju, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele.</li> <li>○ Potkrovlje može biti završna etaža.</li> </ul> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m</li> <li>• za poslovne etaže do 4.5 m.</li> </ul>
<b>Indeks zauzetosti urbanističke parcele</b>	<b>0.3</b>
<b>Indeks izgrađenosti urbanističke parcele</b>	<b>0.7</b>
<b>Obračun BGP</b>	<p>Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Površinski parking u okviru urbanističke parcele ne ulazi u indeks zauzetosti;</p> <p>S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih 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 -</p>

	<p>demontažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ulazi u obračun BGP objekata.</p> <p>Ukoliko to uslovi terena omogućavaju, dozvoljena je nadzemna etaža – <b>suteren</b>, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele. U tom slučaju ne računa se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.</p> <p>Ograda, potporni zid, bazen, bistjerna, bunar, septička bio jama, biološki uređaj za prečišćavanje otpadnih voda, ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti na parceli. - <i>Odluka o pomoćnim objektima na teritoriji opštine Ulcinj</i> (“Sl.list CG – Opštinski propisi”, br.24/2016).</p> <p>Otvoreni rekreativni sadržaji ( bazeni, elementi parterne arhitekture, otvoreni sportski tereni, fontane i sl. Ne obračunavaju se u BGP parcele.</p> <p><u>Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa “Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima” („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14)” i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6</u></p>
<b>Mogućnost građenja više objekata na urbanističkoj parceli</b>	Na jednoj urbanističkoj parceli može se grade više objekata.
<b>Pomoćni objekti</b>	<p>Za objekte centralnih djelatnosti, mogu se graditi i pomoćni objekti u skladu sa <b>Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj</b> (“Sl.list CG – Opštinski propisi”, br.24/2016).</p> <p>Maksimalna spratnost ovih objekata je P, a oblikovno se moraju prilagoditi osnovnom objektu. Za ove objekte važe sve smjernice koje važe i za osnovne, a tiču se udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i građevinske linije</p>
<b>Kota poda prizemlja objekta</b>	Za objekte centralne djelatnosti kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
<b>Uslovi za gradnju</b>	<p>Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama.</p> <p>Nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu provjeru statičke stabilnosti.</p> <p><u>Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, obavezna je izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.</u></p> <p><u>Kako ovo područje ima najizraženiji seizmički hazard, prilikom projektovanja objekata kao i infrastrukture neophodno je primijeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja.</u></p>
<b>Faznost izgradnje</b>	Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, uz prethodno usvojeno od strane glavnog gradskog ili državnog arhitekta idejno arhitektonsko rješenje

	za cijelu lokaciju, što je u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17 i 44/18).
<b>Zelene površine</b>	<p>Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture, u površini definisanoj u poglavlju Pejzažna arhitektura. Zelene površine su oni prostori u okviru urbanističke parcele koji se obavezno uređuju vegetacijom u direktnom kontaktu sa tlom (minimalni sloj zemlje za rast i razvoj biljaka debljine 0.8 m). U zelene površine ne računaju se asfaltirane, betonirane i popločane površine, betonske raster podloge, površine zastrte pijeskom, šljunkom, tucanikom, drobljenim kamenom i drugi tamponi, gumenim i drugim podlogama, na kojima nije moguć rast i razvoj biljaka.</p> <p>◦ minimalni procenat zelenih površina na urb. parceli je 60%</p>
<b>Intervencije u prirodnom terenu</b>	<p>Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, moguća je minimalna intervencija radi izgradnje objekta u prirodnom terenu (nasip ili usjek):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Za nagib do 10% - do 1.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje;</li> <li>- Za nagib do 10% do 20% - do 1.50 m u tlu u odnosu na postojeće stanje;</li> <li>- Za nagib preko 20% - do 2.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje.</li> </ul>
<b>Ograđivanje urbanističke parcele</b>	<p>Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta, prema <i>Odluci o pomoćnim objektima na teritoriji opštine Ulcinj</i> ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br.24/2016) iznosi 1,6 m.</p> <p>Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se po granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde. Izuzetno, mogu se postavljati privremene žičane ograde (pletena žičana mreža i sl.) granicom katastarske parcele u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.</p> <p><u>Žičane ograde ne smiju se postavljati od bodljikave žice.</u></p> <p>Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.</p> <p>Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti visočije od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.</p> <p>Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.</p> <p>Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.</p> <p>Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,6 m.</p> <p>Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.</p>
<b>Garažiranje i parkiranje</b>	Potrebe za parkiranjem vozila moraju se rešavati na urbanističkoj parceli na kojoj se objekti grade, u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima, po

	<p>normativima definisanim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Ulcinju:</p> <p>turizam na 1000m<sup>2</sup>. - 5 PM</p> <p>trgovine na 1000m<sup>2</sup>. - 44 PM</p> <p>usluge na 1000m<sup>2</sup>. - 22 PM</p> <p>ugostiteljski objekti na 1000m<sup>2</sup>. - 85 PM</p> <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).</p>
<b>Arhitektonsko oblikovanje</b>	<b>Sve kao u poglavlju Arhitektonsko oblikovanje objekata</b>
<b>Infrastrukturni priključci</b>	Priključenje objekata na saobraćajnu i drugu infrastrukturu vrši se na osnovu pravila datih u odgovarajućim poglavljima i grafičkim priložima ovog planskog dokumenta.
<b>Odvodnjavanje površinskih voda</b>	Obavezno je odvodnjavanje atmosferskih voda sa parcele. Atmosferske vode sa jedne urbanističke parcele zabranjeno je usmjeravati ka drugoj urbanističkoj parceli.
<b>Uslovi građenja u zoni zaštitnog pojasa infrastrukturnih koridora</b>	Ukoliko se u okviru postojeće planske dokumentacije nalazi koridor brze saobraćajnice, moguća je realizacija važećeg plana u zoni infrastrukturnog koridora, na osnovu stečenih prava i obaveza, a nije moguća u zoni putnog pojasa.
<b>Uslovi za uređenje terena</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta i tradicijom vrtne arhitekture primorja (odrine, ogradni zidovi, kamene klupe - pižuli, kameni stolovi, i sl.)</li> <li>- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima,</li> <li>- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena,</li> <li>- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnosti formiranja parkinga,</li> <li>- denivelaciju terena riješiti potpornim zidovima - suvozidom od prirodno lomljenog kamena,</li> <li>- radi razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica predvidjeti podizanje zasada žive ograde, ili formiranje drvoreda (uslovi iz ZUS-a),</li> <li>- terene u nagibu ozelenjavati pokrivačima tla i puzavicama,</li> <li>- kao dopunu za ozelenjavanja koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama,</li> <li>- puzavice se mogu koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.</li> </ul>

**URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH OBJEKATA**

<b>Pretežna namjena</b>	Turistički objekti
<b>Kompatibilna namjena</b>	Kompleks smještajnih objekata sa centralnim objektom i zajedničkim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ili važećem Pravilniku koji

	reguliše ovu oblast (hoteli, turističke vile, depadansi, apart hoteli, turističko naselje, pansion, objekti za pružanje usluga hrane i pića).
<b>Zabranjena namjena</b>	Zabranjeno je građenje svih objekata koji bi svojom namjenom ugrozili životnu sredinu i pretežnu namjenu.
<b>Tipologija objekata</b>	<p>U oblikovno-funkcionalnom smislu mogu se razlikovati sljedeći osnovni tipovi objekata namjene turizma:</p> <p><b>1. za smještaj turista:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoteli (T1);</li> <li>- turistička naselja (T2) ;</li> <li>- kuća za iznajmljivanje, turističke vile, turistički apartman i soba za iznajmljivanje (T);</li> </ul> <p><u>U hotelima (T1)</u> udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u “vilama” ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili “vile” je najviše 30%. Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, a 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice.</p> <p><u>U turističkim naseljima (T2)</u> 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%. Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, a 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice</p> <p>Turističke vile su definisane kao:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;</li> <li>- Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2;</li> <li>- Grupa vila (u obliku struktura naselja – “rizorti”) – Tip 3.</li> </ul> <p><u>Vila je samostalna turistička jedinica</u>, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone.</p> <p><b>2. za pružanje usluga ishrane i pića;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).</li> </ul> <p><b>Za veću urbanističku parcelu (preko 1000m<sup>2</sup>)</b> dozvoljeno je na datoj parceli projektovati i izgraditi dva ili više objekata, u skladu sa pravilima datim ovim planskim dokumentom, uz prethodno idejno rješenje za cijelu parcelu, odobreno od strane nadležne institucije.</p> <p>Maksimalni horizontalni gabariti objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ TIP 3 – 24 x 10 m</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ TIP 4 – 30 x15 m</li> </ul> <p>TIP 3 i TIP 4 je kombinacija grupisanih objekata.</p> <p><u>Turističke vile (T) mogu da se grupišu u integralne /udružene / hotele.</u> Kapacitet integralnog hotela čine smještajne jedinice - vile na pojedinim lokacijama u okviru urbanističke parcele. Svaka smještajna jedinica – vila može da ima svog vlasnika . Zajednički sadržaj na urbanističkoj parceli je centralna recepcija , sa koje se upravlja svim smještajnim jedinicama. Osim recepcije, zajednički sadržaj može biti restoran u kome se služi doručak. Oblikovanje objekata u okviru udruženog hotela treba da podržava tradicionalnu arhitekturu i ambijentalne karakteristike šireg prostora.</p> <p>Na površinama za turizam, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).</p> <p>Za turističke objekte dozvoljeni su prateći i pomoćni objekti u funkciji odmora, rekreacije i zabave. Njihova maksimalna spratnost je P, a oblikovno se moraju prilagoditi osnovnom objektu ili kompleksu objekata.</p> <p>Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom.</p> <p>Broj ležaja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;</li> <li>- smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;</li> <li>- smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.</li> </ul>
<p><b>Parcelacija i udruživanje urbanističkih parcela</b></p>	<p>Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama.</p> <p><b>Više urbanističkih parcela</b> mogu pristupiti procesu projektovanja i izgradnje, uz zajednička idejna rješenja i saglasnosti, kao lokacija, u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.</p> <p>Udružene urbanističke parcele u zajedničkom idejnom rješenju, moraju imati jasno koncipiranu funkcionalnu povezanost. Urbanističke parcele se udružuju prvenstveno u cilju formiranja kompleksa objekata, koji zajedničkim djelovanjem unapređuju turističku ponudu mjesta i grada.</p> <p><b><u>Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli planira više objekata, minimalno međusobno odstojanje objekata na istoj urbanističkoj parceli iznosi 5m.</u></b></p>

<b>Položaj objekta (horizontalna regulacija)</b>	<p><u>Građevinska linija na zemlji (GL 1)</u> prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5 m</p> <p><u>Građevinska linija iznad zemlje (GL 2)</u> poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1)</p>
<b>Spratnost objekata, Visinska regulacija</b>	<p>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 kote sljemena ili vijenca ravnog krova.</p> <p>Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi: za turističke objekte - do pet nadzemnih etaža.</p> <p>Krov može biti kosi ili ravan. Maksimalni nagib krova je 21°.</p> <p>Potkrovlje (<b>Pk</b>) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20m.</p> <p>Planom predviđena je maksimalna visina: za turističke objekte - do pet nadzemnih etaža – maksimalno do 19 m. računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i najviše kote krova.</p> <p>NAPOMENA: Potkrovlje (ukoliko je projektovano) se računa kao nadzemna etaža i ulazi u ukupnu visinu objekta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nije dozvoljena podrumaska etaža.</li> <li>○ <b>Suteren</b> je nadzemna etaža i dozvoljena je ukoliko to uslovi terena omogućavaju, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele.</li> <li>○ Potkrovlje može biti završna etaža.</li> </ul> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m</li> <li>• za poslovne etaže do 4.5 m.</li> </ul>
<b>Indeks zauzetosti urbanističke parcele</b>	<b>0.4</b>
<b>Indeks izgrađenosti urbanističke parcele</b>	<b>0.8</b>
<b>Obračun BGP</b>	<p>Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Površinski parking u okviru urbanističke parcele ne ulazi u indeks zauzetosti;</p> <p>S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih 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 -</p>



	<p>demontažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ulazi u obračun BGP objekata.</p> <p>Ukoliko to uslovi terena omogućavaju, dozvoljena je nadzemna etaža – <b>suteren</b>, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele. U tom slučaju ne računa se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.</p> <p>Ograda, potporni zid, bazen, bistjerna, bunar, septička bio jama, biološki uređaj za prečišćavanje otpadnih voda, ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti na parceli. - <i>Odluka o pomoćnim objektima na teritoriji opštine Ulcinj</i> (“Sl.list CG – Opštinski propisi”, br.24/2016).</p> <p>Otvoreni rekreativni sadržaji ( bazeni, elementi parterne arhitekture, otvoreni sportski tereni, fontane i sl. Ne obračunavaju se u BGP parcele.</p> <p><u>Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa “Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima” („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14“) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6</u></p>
<b>Mogućnost građenja više objekata na urbanističkoj parceli</b>	Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi jedan ili više objekata.
<b>Pomoćni objekti</b>	Za turističke objekte dozvoljeni su prateći i pomoćni objekti u funkciji odmora, rekreacije i zabave. Njihova maksimalna spratnost je P, a oblikovno se moraju prilagoditi osnovnom objektu ili kompleksu objekata.
<b>Kota poda prizemlja objekta</b>	Za turističke objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
<b>Uslovi za gradnju</b>	<p>Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama.</p> <p>Nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu provjeru statičke stabilnosti.</p> <p><u>Kako ovo područje ima najizraženiji seizmički hazard, prilikom projektovanja objekata kao i infrastrukture neophodno je primijeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja.</u></p>
<b>Faznost izgradnje</b>	Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, uz prethodno usvojeno od strane glavnog gradskog ili državnog arhitekta idejno arhitektonsko rješenje za cijelu lokaciju, što je u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17 i 44/18).
<b>Zelene površine</b>	Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture, u površini definisanoj u poglavlju Pejzažna arhitektura. Zelene površine su oni prostori u okviru urbanističke parcele koji se obavezno uređuju vegetacijom u direktnom kontaktu sa tlom (minimalni sloj zemlje za rast i razvoj biljaka debljine 0.8 m). U zelene površine ne računaju

	<p>se asfaltirane, betonirane i popločane površine, betonske raster podloge, površine zastrte pijeskom, šljunkom, tucanikom, drobljenim kamenom i drugi tamponi, gumenim i drugim podlogama, na kojima nije moguć rast i razvoj biljaka.</p> <p>◦ minimalni procenat zelenih površina na urb. parceli je 60%</p>
<b>Intervencije u prirodnom terenu</b>	<p>Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, moguća je minimalna intervencija radi izgradnje objekta u prirodnom terenu (nasip ili usjek):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Za nagib do 10% - do 1.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje;</li> <li>▪ Za nagib do 10% do 20% - do 1.50 m u tlu u odnosu na postojeće stanje;</li> <li>▪ Za nagib preko 20% - do 2.00 m u tlu u odnosu na postojeće stanje.</li> </ul>
<b>Ograđivanje urbanističke parcele</b>	<p>Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta, prema <i>Odluci o pomoćnim objektima na teritoriji opštine Ulcinj</i> ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br.24/2016) iznosi 1,6 m.</p> <p>Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se po granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde. Izuzetno, mogu se postavljati privremene žičane ograde (pletena žičana mreža i sl.) granicom katastarske parcele u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.</p> <p><u>Žičane ograde ne smiju se postavljati od bodljikave žice.</u></p> <p>Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.</p> <p>Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti visočije od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.</p> <p>Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.</p> <p>Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.</p> <p>Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,6 m.</p> <p>Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.</p>
<b>Garažiranje i parkiranje</b>	<p>Potrebe za parkiranjem vozila moraju se rješavati na urbanističkoj parceli na kojoj se objekti grade, u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima, po normativima definisanim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Ulcinj:</p> <p>turizam na 1000m<sup>2</sup>. - 5 PM</p> <p>trgovine na 1000m<sup>2</sup>. - 44 PM</p> <p>usluge na 1000m<sup>2</sup>. - 22 PM</p> <p>ugostiteljski objekti na 1000m<sup>2</sup>. - 85 PM</p>

	Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
<b>Arhitektonsko oblikovanje</b>	<b>Sve kao u poglavlju Arhitektonsko oblikovanje objekata</b>
<b>Infrastrukturni priključci</b>	Priključenje objekata na saobraćajnu i drugu infrastrukturu vrši se na osnovu pravila datih u odgovarajućim poglavljima i grafičkim priložima ovog planskog dokumenta.
<b>Odvodnjavanje površinskih voda</b>	Obavezno je odvodnjavanje atmosferskih voda sa parcele. Atmosferske vode sa jedne urbanističke parcele zabranjeno je usmjeravati ka drugoj urbanističkoj parceli.
<b>Uslovi građenja u zoni zaštitnog pojasa infrastrukturnih koridora</b>	Ukoliko se u okviru postojeće planske dokumentacije nalazi koridor brze saobraćajnice, moguća je realizacija važećeg plana u zoni infrastrukturnog koridora, na osnovu stečenih prava i obaveza, a nije moguća u zoni putnog pojasa.
<b>Uslovi za uređenje terena</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta i tradicijom vrtne arhitekture primorja (odrine, ogradni zidovi, kamene klupe - pižuli, kameni stolovi, i sl.)</li> <li>- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima,</li> <li>- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena,</li> <li>- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnosti formiranja parkinga,</li> <li>- denivelaciju terena riješiti potpornim zidovima - suvozidom od prirodno lomljenog kamena,</li> <li>- radi razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica predvidjeti podizanje zasada žive ograde, ili formiranje drvoreda (uslovi iz ZUS-a),</li> <li>- terene u nagibu ozelenjavati pokrivačima tla i puzavicama,</li> <li>- kao dopunu za ozelenjavanja koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama,</li> <li>- puzavice se mogu koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.</li> </ul>

#### **4.9 Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata i smjernice za tretman nelegalnih objekata**

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana, odnosno na ortofoto snimku iz 2017. godine. Ovim planom zadržani su svi zatečeni objekti, nevezano za postojanje građevinske dozvole, koji se prema ovom planu nalaze u zonama predviđenim za gradnju.

##### **4.9.1 Uslovi za intervencije na postojećim objektima:**

- Građevinske linije su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i u slučaju nadogradnje objekta.
- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta prizemne etaže, organizuju parking prostor.
- U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje.
- Objekti koji ne prelaze novoplanirane regulacione linije mogu se zamijeniti novim ili rekonstruisati.

#### 4.9.2 Uslovi za zamjenu objekta novim:

- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

#### 4.9.3 Uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata:

- Rekonstrukciji u smislu prihvatanja zatečenog stanja prethodiće obezbjeđenje saobraćajnog pristupa i propisanog broja parking mjesta, sanacija objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje koje su propisane ovim Planom, uređenje dvorišta I dr.
- Ukoliko postoji zahtjev ili potreba korisnika postojeći objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre mogu se rekonstruisati-nadograditi ili dograditi. Uslov dogradnje ili nadgradnje, do maksimalno zadatih parametara definisanih za namjenu u okviru koje se nalaze, je obezbjeđenje dovoljnog broja parking mjesta za sve kapacitete (postojeće i nove).
- Objekti koji su u izgradnji, mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namjenu u okviru koje se nalaze.

**Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata** vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara kao i ostalih UTU uslova definisanih za pojedine namjene.

- Sve postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim Planom za pojedinačne tipove stambene izgradnje (BGP, spratnost objekta, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti parcele), ukoliko nisu pemašili nijedan od planom definisanih parametara za pojedinačne namjene.
- Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalazi dva ili više postojećih stambenih objekata, planom se oni zadržavaju i dozvoljena je njihova dogradnja i nadogradnja uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.
- Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susjedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz saglasnost vlasnika susjedne parcele ili da nadograđeni dio bude na propisanoj minimalnoj udaljenosti.
- Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.
- Visina nadzidanog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20 m (računajući od poda potkrovne etaže do preloma krovne kosine)

#### 4.9.4 Uslovi za postojeće pomoćne objekte

- Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli u skladu sa elementima urbanističke regulacije ovog Plana i Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji Opštine
- Spratnost pomoćnih objekata je maksimalno jedna etaža.
- Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje,

#### 4.9.5 Uslovi za postavljanje kalimera

Na području kanala Port Milena mogu se postavljati samostalne mreže Kalimere, u cilju očuvanja tradicionalnog ribolova u Crnoj Gori, odnosno tradicionalnog ribarskog alata mreža Kalmera. Samostalna kalimera je vrsta ribarske mreže sa mehanizmom za njeno podizanje i spuštanje, koju čini drvena montažno-demontažna konstrukcija dimenzija 5,0x5,0 m do 8,0x8,0 m sa mogućnošću postavljanja drvene montažno-demontažne platforme na drvenim šipovima dimenzija od 4,0x4,0 m do 4,0x8,0 m, a u zavisnosti od rastojanja i dubine prostora na kojem bi se obavljala ribolovna aktivnost.

- Prilikom izdavanja rješenja o lokaciji potrebno je da Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore konsultuje Institut za biologiju mora i Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja u dijelu davanja realne veličine osnove platforme, kao i maksimalne veličine mreže.

- Takođe se daje mogućnost da svaka registrovana "ribarska kućica", koja je predviđena Programom, može postaviti mrežu Kalimeru na već postojećem objektu, ukoliko za to postoje opisane tehničke mogućnosti.

#### **4.10 Uslovi za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata**

Planom se predviđa legalizacija bespravno izgrađenih objekata, koji se nalaze u ovim planom definisanom zonom gradnje. Bespravnim objektom smatra se zgrada koja je izgrađena suprotno propisima. Bespravnim objektom ne smatra se zgrada za koju u vrijeme izgradnje nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, a koja nije upisana u katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti. Bespravni objekti se mogu legalizovati u skladu sa članovima 152, 153, 154, 155 i 156 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Bespravni objekat može biti:

- izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta,
- koji nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta
- koji se nalazi na orto-foto snimku

Osnovni urbanistički parametri koji treba da zadovolji svaki bespravni objekat su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji.

#### **Prema PUPu Ulcinj Smjernice za legalizaciju bespravno podignutih objekata:**

Rušenje će se predvidjeti za sve objekte koji ne zadovoljavaju parametre statičke stabilnosti, koji su locirani na trasama saobraćajnica i trasama infrastrukturnih vodova, kao i za one koji su izgrađeni na zaštićenim zelenim površinama i koridorima, poljoprivrednim površinama i zonama koje su planom višeg reda predviđene za drugu namjenu

Prema **Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 157.:** „ako je bespravni objekat izgrađen na prostoru koji je važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu ovog zakona predviđen za izgradnju infrastrukture, složenih inženjerskih objekata i objekata u javnoj upotrebi, obavještenje nadležnom inspeksijskom organu radi prekida postupka za uklanjanje objekta se ne dostavlja.“

Nelegalni objekti su uništili pejzaž i ozbiljno ugrozili kvalitet životne sredine, stvarajući podstandardne uslove za stanovanje i druge aktivnosti.

Prema PUP-u, zaustavljanje nelegalne gradnje može se sprovesti kroz jačanje i primjenu zakonske regulative, edukacijom stanovništva o važnosti primjene propisa iz oblasti planiranja, kao i kroz smanjenje trenda razuđenog razvoja.

Legalizacija nelegalnih objekata predviđena je dijelom u okviru turističke ponude kroz organizovanje komplementarnog turističkog, privatnog smještaja - apartmana ili kuća za izdavanje. Dio objekata koristiće se kao stambeni prostor za rezidente i sezonsku radnu snagu budućih kapaciteta osnovnog turističkog smještaja. Rušenje će se predvidjeti, u skladu sa smjericama PUP-a i *Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata*, za sve objekte koji ne zadovoljavaju parametre statičke stabilnosti, koji su locirani na trasama saobraćajnica i trasama infrastrukturnih vodova, kao i za one koji su izgrađeni na zaštićenim zelenim površinama i koridorima, poljoprivrednim površinama i zonama koje su planom višeg reda predviđene za drugu namjenu.

Osim intervencija na gotovim objektima, potrebno je riješiti problem započete bespravne gradnje. Obzirom na moguće poteškoće zbog loše procjene tržišta nekretnina i niske finansijske sposobnosti vlasnika, treba omogućiti vršenja promjena krajnje upotrebe objekata od stambenih do poslovnih i/ili turističkih kao i rekonstrukcije nelegalnih objekata u objekte koji ispunjavaju naznake iz programa uređenja za pojedina područja.

## 5. Planirana infrastruktura

### 5.1 Saobraćaj

#### o **Postojeće stanje**

Granice predmetne zone su saobraćajnice koje se pružaju duž kanala Porto Milena: dio južne granice je postojeći regionalni put Ulcinj-Ada R22, dok je sa sjeverne strane zahvat ograničen saobraćajnicom koja vodi od Rt-a do zone Solane. Kroz zonu zahvata sa zapadne strane ulazi novi bulevar čiji se završetak vezuje preko upravne saobraćajnice dužine oko 150m na regionalni put. Ove saobraćajnice su sa zastorom od asfalt betona, bez pješačkih staza (osim bulevara) i sa urađenom javnom rasvjetom. Unutar same zone se javljaju neuređene saobraćajnice sa zastorom od šljunka.

Pješački saobraćaj se uglavnom odvija uz izrađene saobraćajne površine.

Javni prevoz putnika je u stvari tranzitni i obavlja se bulevarom i regionalnom saobraćajnicom. Unutar zone nema organizovanog javnog prevoza.

Predmetni zahvat sadrži spontano izgrađenu mrežu saobraćajnica-prilaza koje se oslanjaju na glavnu saobraćajnicu-regionalni put. U zahvatu plana nema organizovanih parking prostora, kao ni posebno uređenih autobuskih stajalališta.

#### o **Plan**

Usled značaja zone i njenog sadržaja, Prostornim urbanističkim planom Ulcinja, planirana je izgradnja nastavka Bulevara ka Adi odnosno rekonstrukcija regionalnog puta u Bulevar. Planirana mreža predmetnog zahvata se vezuje na ovaj bulevar koji je predmet kontaktnog plana i predstavlja primarnu saobraćajnicu za čitavu zonu. Saobraćajna mreža sekundarnih saobraćajnica unutar kompleksa prilagođena je kontaktnim planovima kao i planiranoj namjeni. Tako je zona Solane sa predmetnim zahvatom povezana mostom preko kanala.

Interne-unutaršnje saobraćajnice projektovane su tako da zadovolje potrebe svih objekata i sadržaja pojedinačno, a i grupno po užim cjelinama (uslovno blokovima) uz minimalno okupiranje slobodnih površina saobraćajnom infrastrukturom. Na ovaj način je ostvarena mreža saobraćajnica koja omogućava dostupnost svakoj parceli. Sve projektovane ulice su za dvosmjerni saobraćaj sa dvije kolovozne trake, sa obostranim pješačkim stazama.

Kroz čitavu predmetnu zonu, paralelno sa kanalom planirana je pješačko biciklistička staza kao sastavni dio profila saobraćajnice za kolski saobraćaj.

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su na prilogu "SAOBRAĆAJ".

#### **Tehničko regulisanje saobraćaja**

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. Zbog toga se preporučuje rješavanje problema parkiranja podzemnim ili nadzemnim garažama u jednom ili više podzemnih nivoa zavisno od potrebe na pojedinačnim lokacijama.

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti ona predložena PUP-om Ulcinja.

Ovim planom je prihvaćen i razrađen princip da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini (u manjoj cjelini).

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti:

namjena	Optimalan broj PM
Stanovanje (1000m <sup>2</sup> )	11
proizvodnja (1000m <sup>2</sup> )	15
poslovanje (1000m <sup>2</sup> )	22
trgovina(1000m <sup>2</sup> )	44
hoteli(1000m <sup>2</sup> )	5
restorani(1000m <sup>2</sup> )	85

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 sledeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,5x4,8 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivenene.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,0 m sa oivičenjem.

### **Biciklistički saobraćaj**

PUP-om je planirana biciklistička trasa duž regionalnog puta Ulcinja Ada, koja praktično postaje gradska saobraćajnica. Ova staza se povezuje sa planiranim biciklističkim stazama duž kanala.

Na ovaj način povezuje se predmetni zahvat sa gradom Ulcinjom, kao i sa Adom i ovim vidom saobraćaja.

Biciklističke staze su takođe povezane sa PUP-om planiranom mrežom biciklističkih staza kroz park šumu Pinješ, kojima će se Stari grad povezati sa predmetnim zahvatom.

### **Pješaćki saobraćaj**

Trotoari su predviđeni uz saobraćajnice. Planirana je veza sa novom pješaćkom komunikacijom LUNGO MARE predviđenom PUP-om.

## Javni masovni prevoz putnika

Autobuski prevoz će se i dalje odvijati regionalnim putem. Pozicije BUS stajališta potrebno je definisati u dogovoru sa lokalnim Sekretarijatom za saobraćaj. Stajališta planirati kao izdvojene niše. Potrebno je obezbjediti i nadstrešnice za putnike sa drugom pratećom opremom.

## Okvirni predračun radova

Za planirane saobraćajnice, a na osnovu predračuna iz Glavnih projekata sličnih saobraćajnica, dat je okvirni predračun radova  $151.781\text{m}^2 \times 50\text{€} = 7\ 589\ 050\text{€}$ .

### o *Uslovi*

Glavne projekte saobraćajnica raditi na osnovu grafičkog priloga koji sadrži analitičko-geodetske elemente za obilježavanje: koordinate presječnih tačaka osa saobraćajnica, tjemena krivina, radijusi krivina, radijusi ivične geometrije u raskrsnicama i poprečni profili. Prilikom izrade glavnih projekata planiranih ulica, parkinga, pješačkih i biciklističkih staza, može doći do izvjesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu.

Kote presječnih tačaka osa saobraćajnica date u grafičkom prilogu treba tretirati kao orijentacione prilikom projektovanja nivelacije saobraćajnih površina. Za novoprojektovane saobraćajnice duž kojih nema izgrađenih objekata, a predviđeni su planom, prvo uraditi glavne projekte na osnovu kojih će se tačno odrediti kote podova (odnosno suterena) objekata (koje su u planu takođe date orijentaciono).

Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica. Vertikalna zaobljenja preloma nivelete projektovati u zavisnosti od ranga saobraćajnice odnosno računске brzine.

Poprečne nagibe kolovoza i trotoara projektovati kao jednostrane sa padom  $i_p=2.5\%(2\%)$ . Parking prostor projektovati sa poprečnim nagibom od 2-4% ka kolovozu.

Kolovoz kod svih saobraćajnica projektovati sa zastorom od asfalt betona. Oivičenja kolovoza treba da su od betonskih ivičnjaka 20/24 ili 18/24cm, a za kolsko pešačke saobraćajnice 7/20cm. Na pješačkim prelazima i na ulazima u dvorišta oivičenja raditi tako da omoguće kretanja lica sa posebnim potrebama. Obezbjedenje kretanja i pristupa u sve sadržaje kompleksa i objekata lica sa posebnim potrebama uzeti u obzir prilikom projektovanja i realizacije svih objekata.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina i geološko-geomehaničkog elaborata koji daje podatke o nosivosti posteljice prirodnog terena.

Glavni projekti saobraćajnica obavezano sadrže i projekte horizontalne i vertikalne signalizacije.

Trotoare projektovati sa zastorom od betonskih poligonalnih ploča (behatona) ili sa zastorom od betona.

Parking prostore projektovati od betonskih elemenata (behatona), a oivičenja od oborenih betonskih ivičnjaka 18/24cm sa visinkom razlikom ka kolovozu od 6cm. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbjediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Upravno parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,0 m sa oivičenjem, u garaži 2.5x5,0m, a podužno parkiranje 2x6m.

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

Ako se, na nekoj urbanističkoj parceli, a zbog zadovoljenja potreba za parking mjestima, planira izgradnja parking garaže, prilikom projektovanja i izgradnje garaže potrebno je pridržavati se Pravilnika o tehničkim



zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, kao i drugih pravilnika i standarda koji definišu ovu oblast.

Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,50m i dužine 4.80m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m.

Za parelnu parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m<sup>2</sup> imaju maksimalne podužne padove:

- za pokrivene prave rampe - 18%
- za otvorene prave rampe - 15%
- za pokrivene kružne rampe - 15%
- za otkrivene kružne rampe – 12%
- za parkirališta do 4 vozila - 20%

Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:

- za otvorene prave rampe - 12%
- za kružne rampe - 12%
- za pokrivene prave rampe - 15%

Prilikom izrade glavnih projekata moguća su manja odstupanja trase u smislu usklađivanja sa postojećim stanjem.

Prilikom izrade Glavnog projekta saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, dozvoljeno je projektantu kao i izvođaču da zahvati pojas od po 1.5-5m sa obje strane saobraćajnice zbog izgradnje zidova, usjeka, nasipa, ... Ukoliko postoje izgrađeni objekti na parcelama onda, na tim parcelama, širinu potrebnu za izgradnju puta koja ulazi u parcelu prilagoditi na način da se ne ugroze postojeći objekti i njihova funkcija. Prilikom izgradnje objekata na urbanističkoj parceli, Investitor je dužan da obezbijedi stabilnost puta na koji se parcela oslanja i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

## **5.2 Elektroenergetika**

### **5.2.1 Postojeća infrastruktura**

U granicama DSL „Rt Đeran Port Milena“ u Ulcinju nalaze se elektroenergetski objekti tri naponska nivoa: 35 kV, 10 kV i 1 kV.

#### **5.2.2.1 Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 35 kV**

Kroz DSL prolazi 35 kV dalekovod:

TS 110/35 kV „Kodre“ – TS 35/10 kV “Velika Plaža 1”:

Dalekovod je na čelično rešetkastim stubovima. Izveden je propisno i po “Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV” “Službeni List SFRJ”

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA  
br 65/88 i 18/92, zadovoljava uslove u pogledu sigurnosne udaljenosti i sigurnosne visine, kao i uslove o pojačanoj mehaničkoj i električnoj izolaciji.

U prilogu je nacrtan koridor u kojima DV prelazi preko zgrada u smislu člana 103 .Pravilnika o TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA IZGRADNJU NADZEMNIH ELEKTROENERGETSKIH VODOVA NAZIVNOG NAPONA OD 1 kV DO 400 kV SI.List SFRJ 18/92 .

### 5.2.2.2 Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Na osnovu podataka dobijenih od CEDIS-a o postojećem stanju unutar granica DSL postoje sledeći elektroenergetski objekti 10 kV (trafostanice 10/0,4 kV i njihove 10 kV veze) :

#### a) Trafostanice 10/0,4kV:

- MBTS 10/0,4 kV,	630 kVA	"Fekalije 2"
- MBTS 10/0,4 kV,	630 kVA	"Fekalije 1"
- MBTS 10/0,4kV,	400 kVA	"Pumpe Djerane Solana"
- STS 10/0,4kV,	50 kVA	"Ilinden" .

Trafostanice se napajaju iz TS 35/10 kV " Velika Plaža 1".

#### b) 10kV kablovski vodovi

Veze izmedju trafostanica 10/0,4 kV unutar DSL-a i veze trafostanica 10/0,4 kV unutar DSL-a sa trafostanicama 10/0,4 kV izvan DSL-a izvedene su kablovima PP 41 3x95 mm<sup>2</sup> XHP 48 A 3x 150 mm<sup>2</sup>.,NPO 13 A 3x 150 mm<sup>2</sup> i XHE 48 A 3x150 mm<sup>2</sup>.

#### c) 10kV vazdušni vodovi

Kroz prostor DSL prolazi otcjep dalekovoda 10 kV "Štoj" (TS 35//10 kV "Velika Plaža 1 ") .

DV 10 kV je dalekovod na čelično rešetkastim stubovima.

Dalekovod je izveden propisno i po "Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV" "Službeni List SFRJ" br 65/88 i 18/92, zadovoljava uslove u pogledu sigurnosne udaljenosti i sigurnosne visine, kao i uslove o pojačanoj mehaničkoj i električnoj izolaciji.

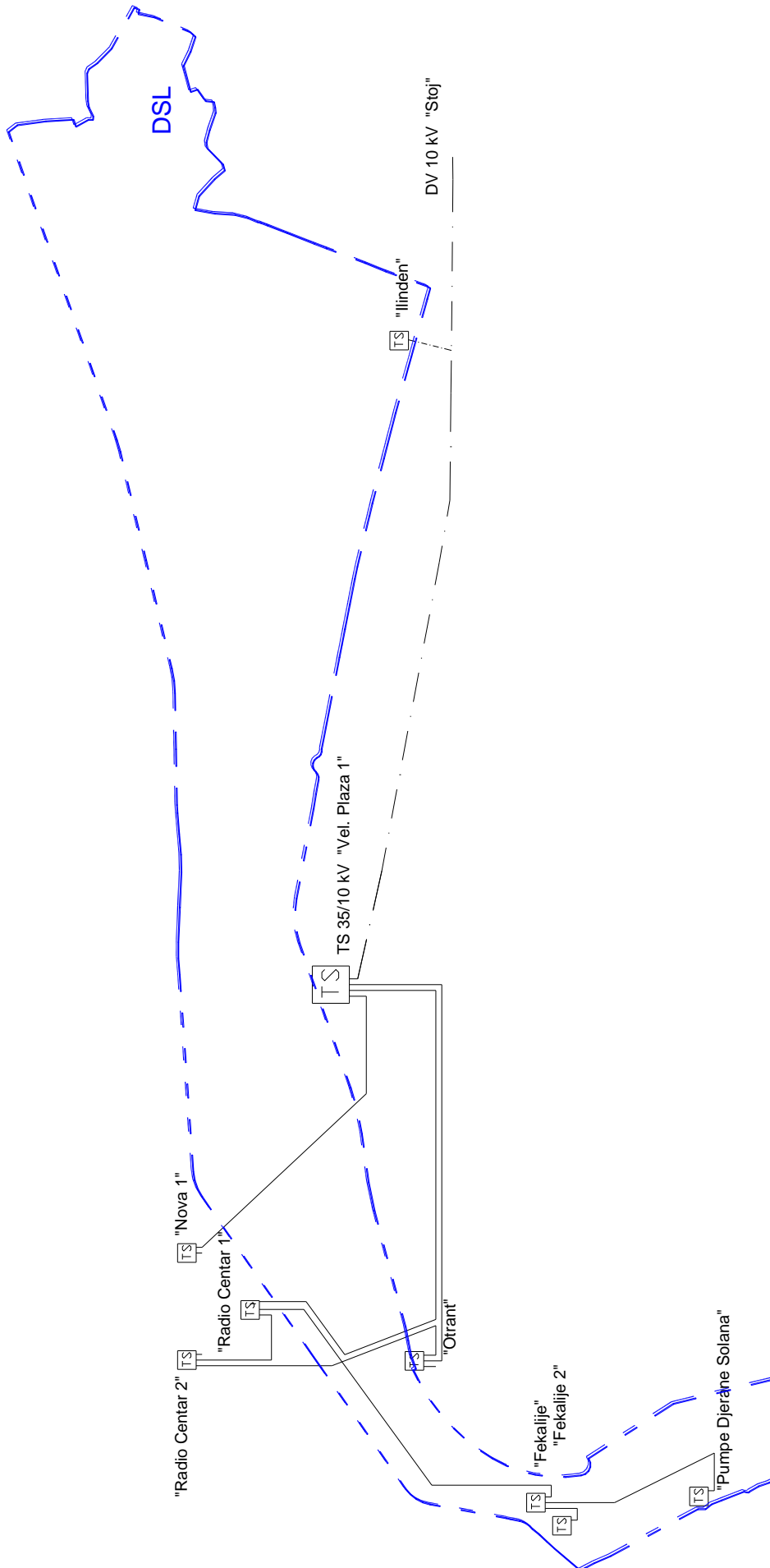
U prilogu je ucrtan koridor u kojem DV prelazi preko zgrada u smislu člana 103 ovog Pravilnika.Vodjenje vodova preko zgrada koje služe za stalan boravak ljudi može se izvesti ako su zadovoljeni uslovi iz članova 104. do 108 ovog Pravilnika .

### 5.2.2.3 Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 0,4kV

Niskonaponska mreža je radijalna i pretežno je podzemna .Vazdušna NN mreža izvedena je sa SKS kablom na betonskim stubovima.Priključci objekata su većinom podzemnim kablovima , ali ima i vazdušnih priključaka.

Instalacija osvetljenja duž saobraćajnica izvedena je živinim sijalicama visokog pritiska u svetiljkama montiranim na lirama okruglih, željeznih stubova, uz kablovsko (podzemno) njihovo napajanje.

Šema povezivanja, trafostanica 10 kV data je na sledećoj jednopolnoj šemi:



## 5.2.2 PROGRAM RAZVOJA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

### 5.2.2.1 Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 35 kV

PUP-om Ulcinja predviđena je demontaža postojećeg 35 kV dalekovoda :

TS 110/35 kV „Kodre” – TS 35/10 kV “Velika Plaža 1” ,

a kroz prostor DSL-a prolaziće novi 35 kV kablovi:

-KV 35 kV TS 110/35 kV „Kodre” – TS 35/10 kV “Velika Plaža 1”

dva kabla tipa XHE 49A, 3x 240 mm<sup>2</sup>,

-KV 35 kV TS 35/10 kV “Velika Plaža 3” – TS 110/35 kV „Kodre”

jedan kabal tipa XHE 49A , 3x 240 mm<sup>2</sup>.

Kabal tipa XHE 49 A , 3 x, 240 mm<sup>2</sup>, 36 kV ima prenosnu moć 27,583 MVA.

### 5.2.2.2 Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10 kV

PROCJENA Potrebe za ELEKTRIČNOM SNAGOM

PROCJENA VRŠNE SNAGE DOMAĆINSTAVA

Za određivanje vršnog opterećenja ove skupine potrošača koriste se Tehničke preporuke Poslovne zajednice Elektrodistribucije Srbije:

-TP13 “ Priključci na niskonaponsku mrežu i električne instalacije u zgradama “ i -TP14b“ “ Osnovni tehnički uslovi za planiranje , projektovanje i gradnju niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica 10 (20)/0,4 kV stambenih naselja “koje se odnose na određivanje vršnog opterećenja domaćinstava u **zimskom** periodu,

Vršna snaga mjerodavna za planiranje objekata TS 10/0,4 kV i NN mreže određuje se prema sledećem obrascu dobijenom na osnovu teoriskih razmatranja, iskustva i snimanja (mjerjenja) postojećeg stanja :

$$P_{vrd} = 8,5 * n * \left(0,25 + \frac{0,75}{\sqrt{n}}\right) + 8 * n * \left(k_{gt} + \frac{1 - k_{gt}}{\sqrt{n}}\right) , \quad n < 20$$

$$P_{vrd} = P_{ieg} * \left(k_{eg} + \frac{1 - k_{eg}}{\sqrt{n}}\right) + 2,86 * n^{0,88} * \left(1 + \frac{P}{100}\right)^{(t-1990)} , \quad 20 \leq n \leq 500$$

$$P_{vrd} = P_{ieg} * \left(k_{eg} + \frac{1 - k_{eg}}{\sqrt{n}}\right) + 7,2 * n * \left(0,15 + \frac{0,85}{\sqrt{n}}\right) * \left(1 + \frac{P}{100}\right)^{(t-1990)} , \quad 500 < n$$

gdje je:

$P_{vrd}$  - Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje domaćinstava (kW),

$P_{ieg}$  - prosječna instalisana snaga sa kojom učestvuje grupa od “n” domaćinstava u maksimalnom jednovremenom opterećenju - dio koji potiče od električnog zagrijavanja u stanu (kW/dom),

$n$  - broj domaćinstava

$k_{eg}$  -koeficijent jednovremenosti maksimalnog godišnjeg opterećenja za

veoma veliki broj domaćinstava – dio koji se odnosi na instalisanu snagu trošila koja se koriste za električno zagrijavanje stanova.

$k_{gt}$  -koeficijent koji zavisi od procentualnog učešća broja stanova koji se griju na električnu energiju.

$K_{gt}=0,6$  ako 75% stanova koristi električno grijanje .

$K_{gt}=0,9$  ako svi stanovi koristi električno grijanje .

$p$  -procenat prosječnog porasta maksimalnog godišnjeg jednovremenog opterećenja (%),

$t$  -godina za koju se računa maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje ( $t \geq 1990$ )

Na području DSL-a “Rt Đeran Port Milena” prisutan je tip stambenog naselja 2 i 5:

-Tip naselja 2 “Šire gradsko područje” obuhvata stanove u djelu grada izvan užeg gradskog područja spratnosti preko P+1.

-Tip naselja 5 obuhvata stanove u urbanizovanom naselju u kojem se ne može sagledati period uvođenja centralnog grijanja sa objektima istog ili sličnog tipa, spratnosti P, P+1 i P+1+Pk.

Parametri tipova naselja su sledeći:

Tip naselja	P <sub>ieg</sub> (kW)	k <sub>eg</sub>	p %	godina proračuna
tip naselja 2	3,5	0,65	1,5	2029
tip naselja 5	3,0	0,55	1,5	2029

Pošto se na ovoj lokaciji predviđaju maksimalna opterećenja u **ljetnjem** periodu predhodne formule su modifikovane u:

$$P_{vrd} = 8,5 * n * \left(0,25 + \frac{0,75}{\sqrt{n}}\right) + P_{ihl} * n * \left(k_{et} + \frac{1 - k_{et}}{\sqrt{n}}\right) ,$$

$n < 20$

$$P_{vrd} = P_{ihl} * n * \left(k_{eh} + \frac{1 - k_{eh}}{\sqrt{n}}\right) + 2,86 * n^{0,88} * \left(1 + \frac{P}{100}\right)^{(t-1990)} ,$$

$20 \leq n \leq 500$

$$P_{vrd} = P_{ihl} * n * \left(k_{eh} + \frac{1 - k_{eh}}{\sqrt{n}}\right) + 7,2 * n * \left(0,15 + \frac{0,85}{\sqrt{n}}\right) * \left(1 + \frac{P}{100}\right)^{(t-1990)} ,$$

$500 < n \leq 1000$

gdje je:

$n$  - broj potrošača

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA  
*Pihl* - prosječna vršna snaga sa kojom učestvuje grupa od “n” potrošača u maksimalnom jednovremenom opterećenju - dio koji potiče od potrošnje **rashladnih** uređaja ,

*ket* -koeficijent koji zavisi od procentualnog učešća broja stanova koji se hlade **rashladnim** uređajem

*Ket*=0,9 svi stanovi koriste rashladni uređaj

*keh* -koeficijent jednovremenosti– dio koji se odnosi uređaje za **rashladjivanje** stanova.

Vrijednosti koeficijenata za potrošače na koje se odnose navedene formule date su u sledećoj tabeli:

Tip	<i>Pihl</i> (kW)	<i>keh</i>	<i>p</i> %	godina proračuna
stanovi	1,2	0,65	1,5	2029

Prilikom određivanja parametara uređaja za hladjenje prostora pretpostavljeno je da se svaki stan rashladjuje 1 rashladnim uređajem, čija je potrošnja u režimu hladjenja uzeta iz kataloga Mitsubishi.

#### PROCJENA VRŠNE SNAGE POTROŠAČA TURIZMA

Usvojena su specifična opterećenja po ležaju (u ljetnjem periodu) :

Za kategoriju T1 turizma	1500 W.
Za kategoriju T2 turizma	1200 W.
Za kategoriju T3 turizma	1000 W.
Za ležaje u mješovitim djelatnostima	1000 W.

#### PROCJENA VRŠNE SNAGE POTROŠAČA OPŠTE POTROŠNJE

Za određivanje vršnog opterećenja ostale potrošnje koriste se podaci iz Tehničke preporuke Poslovne zajednice Elektrodistribucije Srbije:

-TP14a “ Planovi razvoja i osnovna koncepciska rešenja za planiranje elektrodistributivne mreže” i oni su dati u sledećoj tabeli:

Djelatnost	Specifično opterećenje ( W/m <sup>2</sup> )
Prosvjeta	10 -25
Zdravstvo	10 - 35
Sportski centri	10 -50
Hoteli sa klima uređajima	30 - 70
Hoteli bez klima uređaja	20 - 30
Male poslovne zgrade	15 - 30
Trgovine	25 - 60

**PROCJENA VRŠNE SNAGE ZA OSVJETLJENJE**

Procjena vršne snage osvetljenja saobraćajnica kreće se po preporukama od 2.5 do 5 % od ukupnog vršnog opterećenja na tom konzumu.

Pošto se planira korišćenje LED svjetiljki usvojen je procenat opterećenja od 1.5 %.

**PROCJENA VRŠNE SNAGE**

Na osnovu podataka procijenjuje se aktivna vršna snaga na nivou DSL-a “Rt Djeran Port Milena” i traforeona kao:

$$P_{vr} = P_{ed\_max} + \sum_1^n k_{ji} * P_{ed\_i}$$

$$S_{vr} = P_{vr} / \cos \varphi$$

gdje je :

Ped\_max najveća aktivna vršna snaga kategorije potrošača

Ped\_i aktivna vršna snaga ostalih kategorija potrošača

kji faktor učešća u maksimumu vršne snage

cos φ=0,95 faktor snage kada je izvršena kompenzacija.

Vršna snaga na nivou DSL-a “Rt Djeran Port Milena” zimi je:

D U P Zimi			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
STANOVANJE	broj				
stanova u naselju tipa 2	879		4087.27	1	4087.27
POSLOVNI PROSTORI	m2	kW / m2			
Ugostiteljstvo	1974	0.07	138.18	0.8	110.54
Sport	2834	0.05	141.7	0.8	113.36
Centralne djelatnosti	9182	0.06	550.92	0.8	440.74
JAVNA RASVJETA			73.77	0.9	66.39
			SUMA Kj*Pjv (kW)		4818.3
			Vrsna snaga (kVA)		5071.9

Vršna snaga (planirana) potrošača DSL-a zimi je Pv= 5.0719MVA.

D U P Ljeti			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
STANOVANJE	broj				
stanova	879		2749.3	1	2749.3
TURIZAM	br.lezaja	kW /lezaju			
stanovanje	938	1	938	0.8	750.4

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

Turizam T2	515	1.2	618	0.8	494.4
Mjesovite djelatnosti	1727	1	1727	0.8	1381.6
POSLOVNI PROSTORI	m2	kW / m2			
Ugostiteljstvo	1974	0.07	138.18	0.8	110.54
Sport	2834	0.05	141.7	0.8	113.36
Centralne djelatnosti	9182	0.06	550.92	0.8	440.74
JAVNA RASVJETA			102.95	0.9	92.65
			SUMA K <sub>j</sub> *P <sub>jv</sub> (kW)		6132.99
			Vrsna snaga (kVA)		6455.78

Vršna snaga (planirana) potrošača DSL-a ljeti je  $P_v = 6.45578$  MVA.

Primarni izvor napajanja u normalnom radu za ovo područje u budućnosti bi trebalo da bude postrojenje TS 35/10 kV "Velika Plaža 1".

PUP-om Ulcinja predviđeno je:

- Povećanje snage TS 110/35 kV „Kodre” na 3 x 31,5 MVA,
- Povećanje snage TS 35/10 kV “Velika Plaža 1”, 2 x 8 MVA,
- Povećanje snage TS 35/10 kV “Velika Plaža 2”, 2 x 8 MVA,
- Izgradnja nove TS 35/10 kV “Velika Plaža 3”, 2 x 8 MVA,

U cilju povećanja sigurnosti napajanja potrošača potrebno je izvršiti i rekonstrukciju postrojenja TS 35/10 kV “Velika Plaža 1” i TS 35/10 kV “Velika Plaža 2”.

### DEFINISANJE TRAFOSTANICA – RASPORED PO TRAFORONIMA

Iz proračuna vršne snage na nivou DSL-a se vidi da je planirana vršna snaga veća u ljetnjem periodu, pa će se proračun po trafo reonima izvršiti za ljetnji period.

Na osnovu navedenih metoda proračuna, dispozicije planiranih i postojećih objekata kao i postojećeg stanja elektroenergetske infrastrukture prednjim tabelama dat je prikaz snaga postojećih i planiranih trafostanica u UP sa definisanjem snaga novih trafostanica.

Kod definisanja instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima i rezervom u snazi od oko 20%.

Traforeon 1			Vrsna Snaga	Koef. jed.	K <sub>j</sub> *P <sub>jv</sub>
			P <sub>jv</sub> (kW)	K <sub>j</sub>	
STANOVANJE	broj				
stanova	283		973.53	1	973.53
TURIZAM	br.lezaja	kW /lezaju			
stanovanje	445	1	445	0.8	356
Mjesovite djelatnosti	174	1	174	0.8	139.2
POSLOVNI PROSTORI	m2	kW / m2			
Sport	2834	0.05	141.7	0.8	113.36
JAVNA RASVJETA			26.01	0.9	23.41
			SUMA K <sub>j</sub> *P <sub>jv</sub> (kW)		1605.5
			Vrsna snaga (kVA)		1690

NDTS 10/0,4 kV "Br. 1"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	2000	1690	84.5



Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

Traforeon 2			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
STANOVANJE	broj				
stanova	227		797.59	1	797.59
TURIZAM	br.lezaja	kW /lezaju			
stanovanje	366	1	366	0.8	292.8
Mjesovite djelatnosti	143	1	143	0.8	114.4
POSLOVNI PROSTORI	m2	kW / m2			
Ugostiteljstvo	1974	0.07	138.18	0.8	110.54
Centralne djelatnosti	3964	0.06	237.84	0.8	190.27
JAVNA RASVJETA			25.24	0.9	22.72
			SUMA Kj*Pjv (kW)		1528.32
			Vrsna snaga (kVA)		1608.76

NDTS 10/0,4 kV "Br. 2"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	2000	1608.76	80.44

Traforeon 3			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
STANOVANJE	broj				
stanova	179		643.57	1	643.57
TURIZAM	br.lezaja	kW /lezaju			
stanovanje	127	1	127	0.8	101.6
Turizam T2	283	1.2	339.6	0.8	271.68
Mjesovite djelatnosti	411	1	411	0.8	328.8
POSLOVNI PROSTORI	m2	kW / m2			
Centralne djelatnosti	5014	0.06	300.84	0.8	240.67
JAVNA RASVJETA			27.33	0.9	24.6
			SUMA Kj*Pjv (kW)		1610.92
			Vrsna snaga (kVA)		1695.7

NDTS 10/0,4 kV "Br. 3"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	2000	1695.7	84.78

Traforeon 4			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
STANOVANJE	broj				
stanova	104		394.43	0.8	315.54
TURIZAM	br.lezaja	kW /lezaju			
Turizam T2	144	1.2	172.8	0.8	138.24
Mjesovite djelatnosti	521	1	521	1	521
POSLOVNI PROSTORI	m2	kW / m2			
Centralne djelatnosti	204	0.06	12.24	0.8	9.79
JAVNA RASVJETA			16.51	0.9	14.86
			SUMA Kj*Pjv (kW)		999.43
			Vrsna snaga (kVA)		1052.03

NDTS 10/0,4 kV "Br. 4"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	1260	1052.03	83.49

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

Traforeon 5			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
STANOVANJE	broj				
stanova	86		332.41	0.8	265.93
TURIZAM	br.lezaja	kW /lezaju			
Turizam T2	88	1.2	105.6	0.8	84.48
Mjesovite djelatnosti	478	1	478	1	478
JAVNA RASVJETA			13.74	0.9	12.37
			SUMA Kj*Pjv (kW)		840.77
			Vrsna snaga (kVA)		885.03

MBTS 10/0,4kV "Fekalije" I MBTS 10/0,4kV "Fekalije 2"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	1260	885.03	70.24

Traforeon 6			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
			SUMA Kj*Pjv (kW)		0
			Vrsna snaga (kVA)		0

Na osnovu prethodno navedenog se zaključuje da je za napajanje DSL-a "Rt Đeran Port Milena" sa aspekta potreba u snazi potrebno izgraditi 4 nove trafostanice.

### 5.2.2.3 PRIKAZ PLANIRANE ELEKTRODISTRIBUTIVNE MREŽE

Koncept rješenja napajanja planiranih objekata u DSL a "Rt Đeran Port Milena" električnom energijom je baziran na postojećoj i planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže.

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, kao i postojećeg stanja 10 kV mreže planom razvoja su predviđeni sledeći 10 kV elektrenergetski objekti:

#### Trafostanice 10/0,4kV :

- MBTS 10/0,4 kV , 2x1000 kVA "Br. 1", Nova
- MBTS 10/0,4 kV , 2x1000 kVA "Br. 2", Nova
- MBTS 10/0,4 kV , 2x1000 kVA "Br. 3", Nova
- MBTS 10/0,4 kV , 2x630 kVA "Br. 4", Nova
- MBTS 10/0,4 kV, 630 kVA "Fekalije 2",
- MBTS 10/0,4 kV, 630 kVA "Fekalije 1",
- MBTS 10/0,4kV , 400 kVA "Pumpe Djerane Solana",
- STS 10/0,4kV , 50 kVA "Ilinden" uklanja se.

Nove TS su bar dva puta prolazne na strani visokog napona, izradjene u SF6 tehnologiji sa potrebnim brojem NN izvoda, odnosno osam po transformatoru 630 kVA, a dvanaest po transformatoru 1000 kVA.

Pri projektovanju i izgradnji trafostanice, opremu tipizirati u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema”.

Dinamika izgradnje novih trafostanica zavisice od dinamike izgradnje objekata čijem napajanju su namjenjene. Za trafostanice sa dva transformatora predviđa se ugradnja jednog transformatora u prvoj fazi, a ugradnja drugog transformatora nakon izgradnje objekata koji će zahtijevati njegovu snagu.

Operator distributivnog sistema pratiće dinamiku izgradnje objekata Plana i u skladu s tim izdavaće tehničke uslove za izradu dokumentacije novih trafostanica.

Izgradnja novih trafostanica TS 10/0,4 kV sa dva predviđena transformatora će se izvoditi fazno u skladu sa potrebama povećanja konzuma, a maksimalno do projektovane snage.“

Ukoliko se ukaže potreba Operator distributivnog sistema može rekonstruisati( u smislu povećanja snage i pouzdanosti ) sve postojeće i planirane trafostanice, a u skladu sa zahtijevanim potrebama konzuma.

### **10kV kablovska mreža:**

Za realizaciju plana razvoja 10kV mreže u okviru DSL-a potrebno je izvesti veze prema priloženoj šemi.

Predloženim planom razvoja 10kV mreže planirane TS10/0,4kV su uključene u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz TS 35/10 kV "Velika Plaža 1“ .

Novi izvod

TS 35/10 kV " Velika Plažq 1”– MBTS " Nova 2" ,

izvesti sa 3 x XHE 49 A, 240 mm<sup>2</sup>, 20 kV ( prenosne moći 7,96 MVA) .

Nove dionice između TS 10/0,4 kV izvesti sa 3 x XHE 49 A, 240 mm<sup>2</sup>, 20 kV ( prenosne moći 7,96 MVA).

Planom je predviđen dovoljan broj medjuveza između trafostanica 10/0,4 kV tako da u slučaju kvara na jednom kabl u trafostanica (trafostanice) se mogu napojiti drugim kablovima tj.zadovoljen je uslov pouzdanosti napajanja n-1.

Ukoliko se ukaže potreba Operator distributivnog sistema može rekonstruisati i izmjestiti podzemne i nadzemne vodove ( u smislu povećanja prenosne moći ) sve postojeće i planirane trafostanice, a u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema .

Promjena lokacije trafostanica i trase 10 kV vodova moguća je uz saglasnost Operatora distributivnog sistema i rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

U slučaju potrebe izmještanja postojećih elektroenergetskih objekata potrebno je pridržavati se odredbi člana 220. Zakona o energetici.

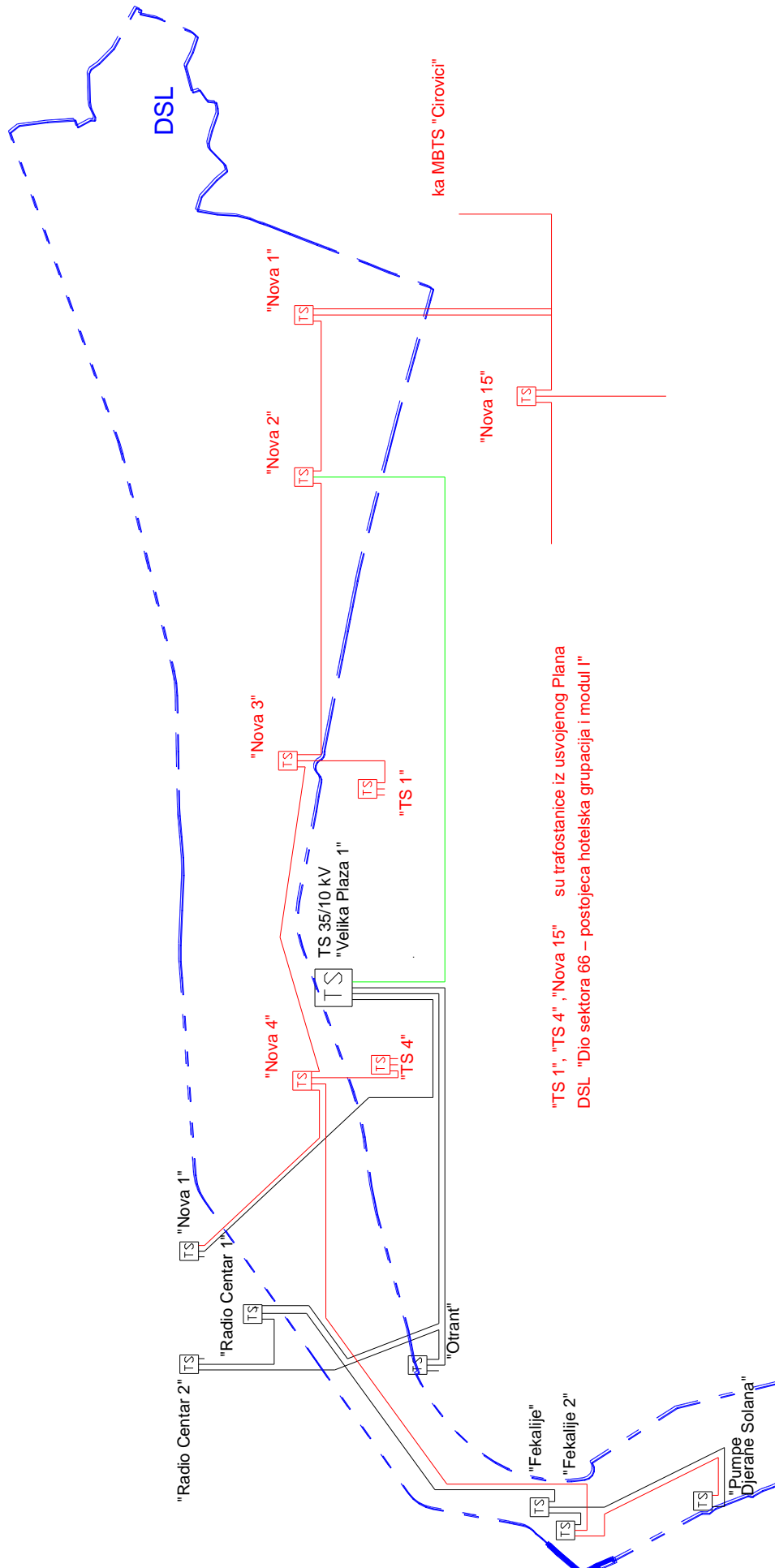
Trasa podzemnih vodova prate saobraćajnice i predviđena je njihova ugradnja u trotoar

### **10kV vazdušni vodovi**

Planom je predviđeno je uklanjanje dijela dalekovoda 10 kV TS 35//10 kV "Velika plaža 1“ ( izvod "Štoj“ ) koji prolazi kroz prostor DSL.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana je takodje prikazana lokacija planiranih TS 35/10 kV i TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV i 35 kV mreže.

Šema plana povezivanja, trafostanica 10 kV data je na sledećoj jednopolnoj šemi:



### **Niskonaponska kablovska mreža 0,4kV**

Niskonaponsku mrežu izvesti kao kablovsku (podzemnu) do lokacija priključnih ormarića. Mreža treba da je radijalna, a za važnije objekte u okviru njihove instalacije riješiti prstenasto napajanje .

Mreže izvesti nn kablovima tipa PP00 ili XP00 , 6/1kV (ili drugim, prema zahtjevima stručne službe Operatora distributivnog sistema), presjeka prema nominalnim snagama pojedinih prostora objekata. NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj nn izvoda TS10/0,4kV će se definisati glavnim projektima objekata i TS10/0,4kV.

### **Elektroinstalacije objekata**

Elektroinstalacija svih novih objekata mora biti izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima, a kod stambenih objekata i sa normativima iz plana višeg reda.

Instalacije moraju zadovoljavati sada važeće tehničke propise i standarde iz oblasti elektroinstalacija niskog napona. Za zaštitu od indirektnog dodira u objektima primijeniti sistem TN-S.

### **Osvjetljenje javnih površina**

Pošto je javno osvetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi, istovremeno težeći za tim da instalacija osvetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvetljenje saobraćajnica i ostalih površina mora osigurati minimalne zahtjeve koji će obezbjediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i da ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vodjenje saobraćaja.

Izbor rasvjete treba izvršiti po važećim evropskim standardima EN 13201.

## **5.2.2.4 URBANISTICKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU PLANIRANE ELEKTRODISTRIBUTIVNE MREŽE I JAVNOG OSVJETLJENJA**

### **1 Trafostanice 10/0,4kV na području plana**

Novoplanirane trafostanice su predviđene kao slobodno stojeće. Raspored opreme i položaj energetskih transformatora moraju biti takvi da obezbjede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamjene pojedinih elemenata i blokova i omogućava efikasnu zaštitu od direktnog dodira djelova pod naponom.

Projektima uređenja okolnog terena svim trafostanicama obezbjediti kamionski pristup, najmanje širine 3,0 m.

Trafostanica mora biti bar dva puta prolazne na strani visokog napona u tehnici SF6. Opremu trafostanice predvidjeti u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.”

Pošto je prostor plana zaštićeno područje sa značajnim prirodnim vrijednostima i prisustvom velikog broja ljudi na prostoru plana u trafostanicama je predviđena ugradnja suvih transformatora. Upotreba suvih transformatora smanjuje mogućnost zagadjenja prostora i mogućnost izbijanja požara.

Za trafostanice snage 2x630kVA i 2x1000kVA, treba predvidjeti spojno polje u niskonaponskom postrojenju.

Investitori su dužni da obezbijede projektnu dokumentaciju za gradjenje planirane trafostanice, 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.

## **2. Izgradnja 10 kV kablovske mreže**

Novi izvod TS 35/10 kV " Velika Plažq 1" – MBTS " Nova 2" ,

izvesti sa 3 x XHE 49 A, 240 mm<sup>2</sup>, 20 kV ( prenosne moći 7,96 MVA).

Nove dionice između TS 10/0,4 kV izvesti sa 3 x XHE 49 A, 240 mm<sup>2</sup>, 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 obujmicom , samoljepljivom trakom itd.

Medjusobni 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 vodjenju 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 vodjenja sa drugim podzemnim instalacijama, mjesta ugradjenih kablovskih spojnica, mjesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cijevi (otvora) itd.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe Operatora distributivnog sistema, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe-Zn 25x4 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 vodjenja 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 obezbjede projektnu dokumentaciju za izvođenje dionica kablovskih 10 kV vodova, kao i da obezbjede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbjede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtjevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

### **3. 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 Elektro distribucije - Podgorica ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Zbog potrebe vršenja preraspodjele potrošača po trafostanovima, 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 obezbjediti pravilnim izborom osigurača na početku voda u skladu sa važećim tehničkim propisima. Primijeniti sistem zaštite od opasnog napona dodira TN-C do mjesta priključka NN kablova na objektima \*(u GRT).

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

### **4. Izgradnja spoljnog osvjetljenja**

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

**Kao nosače svetiljki koristiti metalne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati i betonske stubove. Napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno ili sa SKS), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 –A 0,6/1 kV ili X 00 -A 0,6/1 kV). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uredjenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.**

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

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvetljenja, 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 osvetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

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

Investitori su dužni da obezbjede projektnu dokumentaciju za izvodjenje instalacije osvetljenja, kao i da obezbjede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbjede potrebnu dokumentaciju za izdavanje gradjevinske 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.

#### 5.2.2.5 ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE U DOMENU ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA

ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE U DOMENU ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA						
1	Izgradnja novih TS prema planu u prilogu tipa MBTS 2 x 630 kVA :					
	kom.	1	a'	64000	=	64000
2	Izgradnja novih TS prema planu u prilogu tipa MBTS 2 x 1000 kVA :					
	kom.	3	a'	80000	=	240000
3	Demontaža dijela otcjepa 10 kV dalekovoda "Stoj" kroz područje DSL :					
	m	5	a'	10	=	50
4	Demontaža STS 10/0,4 kV "Ilinden"					
	kom.	1	a'	1000	=	1000
5	Izrada novih dionica kablovskih 10 kV vodova sa uklapanjem na području DSL-a i izrada novih kablovskih 10 kV izvoda (dužina u području DSL-a):					
	m	7920	a'	40	=	316800
6	Izmještanje kablovskih 10 kV vodova sa uklapanjem na području DSL-a:					
	m	4350	a'	30	=	130500
7	Izrada novih dionica kablovskih 35 kV vodova sa uklapanjem na području DSL:					
		752350				
	m	2210	a'	70	=	



UKUPNO :	e =	1504700
----------	-----	---------

Napomena :

-Nisu uzete u obzir dužine kablova izvan područja DSL-a..

### 5.3 Telekomunikacijske instalacije

#### POSTOJEĆE STANJE

Prije izrade predmetnog DSL-a nije dostavljen plan postojećih podzemnih instalacija za predmetno područje, tako da se iste nijesu mogle naći na predloženom nacrtu.

Iz podataka dostavljenih od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost i upoređujući podatke sa mape, došlo se do podataka da su najbliži komunikacioni čvorovi predmetnom DSL-u, RSS Velika plaža smješten u kontejneru i RSS Vladimir smješten u objektu tvrde građe.

Takođe poznato je da su na predmetnom području zastupljena sva tri mobilna operatora.

Od dostupnih operatora koji obezbjeđuju pristup internetu poznati su: Crnogorski Telekom, M:tel, Telenor, SBS NET Montenegro i WiMAX Montenegro. Što se tiče usluga prenosa i distribucije audio vizuelnih medijskih sadržaja (izuzima zemaljsku radiodifuziju koja se ne naplaćuje) dostupni su sledeći operatori: Crnogorski Telekom, M:tel, Telemach i Radio–difuzni centar.

Kako je već rečeno na početku i kako nije dato na uvid postojeće stanje, kroz obradu predmetnog DSL-a biće planirana podzemna telekomunikaciona kanalizacija na svim novim/starim potezima kako bi se omogućilo adekvatno povezivanje novih korisnika na TK infrastrukturu i omogućili napredniji servisi postojećim korisnicima.

#### PLANIRANO RJEŠENJE

Implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija treba da doprinesu bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini.

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

Područje koje je obuhvata predmetni DSL zauzima površinu oko 126.64ha.

Shodno Strategiji razvoja informacionog društva do 2020. godine, u narednom periodu prioritet daje razvoju širokopojsnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih).

Obzirom da planeru nisu dostavljeni podaci o eventualnim potrebnim kapacitetima od strane operatora ili drugih zainteresovanih strana, ovim planom se predviđa uobičajeno rješenje koje će zadovoljiti distribuciju servisa kako Crnogorskog Telekoma tako i drugih operatora. Takođe, planirana infrastruktura daje mogućnost korištenja kapaciteta i od strane lokalne samouprave za svoje potrebe. Shodno Strategiji razvoja informacionog društva do 2020. godine, u narednom periodu se daje prioritet razvoju širokopojsnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih).

Planirana tk kanalizacija i planirani tk kablovi moraju da zadovolje standarde koji se postavljaju u dijelu uvodjenja novih telekomunikacionih servisa, kao što su: MIPNET, ISDN, ADSL i dr. Pri planiranju se moraju u obzir uzeti podaci o planiranim gradjevinskim površinama, površinama namijenjenim stambenim, turističkim, poslovnim i uslužnim djelatnostima, broju stanovnika unutar zone i dr.

Kako nijesu dati podaci o postojećoj tk mreži na ovom području, a kako bi se rješio problem u zoni predmetnog DSL-a sa razvojem novih objekata unutar zone, predviđena je izgradnja tk kanalizacije na svim potezima gdje je to neophodno, kako bi se omogućilo provlačenje novih tk kablova i stvaranje uslova za priključenje novih tk pretplatnika u zoni na planirane tk kablove.

Planirana tk kanalizacija u zoni DSL-a, radiće se sa 4 PVC cijevi Ø 110 mm u ukupnoj dužini od oko 690 metara, sa 3 PVC cijevi Ø 110 mm u ukupnoj dužini od oko 4995 metara i 2 PVC cijevi Ø 110 mm u ukupnoj dužini od oko 3680 metara, a planirano je da se uradi 172 novih tk okana sa lakim poklopcima.

Planiranim rješenjima u dijelu tk kanalizacije, ona se logično veže na postojeću tk centralu RSS Velika Plaža. Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana, što bi bilo neekonomično.

Planirana TK okna su unutrašnjih dimenzija 160x140x190cm. Takođe, plan predviđa i nastavak trase TK kanalizacije prema svim važnim pravcima, koji su važni za povezivanje sa ostalim telekomunikacionim čvorovima. Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine, jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški tk poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje tk okana, što bi bilo neekonomično.

U slučaju da se trasa TK kanalizacije poklapa sa trasom vodovodnih i elektroenergetskih instalacija, potrebno je poštovati propisima definisana međusobna rastojanja i uglove ukrštanja.

Telekomunikacionu mrežu sa ovog plana povezati sa telekomunikacionim instalacijama kontaktnih zona odnosno planovima okolnih zona tako da čine jednu elastičnu cjelinu.

Jedan od ciljeva izrade ovog DSL-a jeste da se želi obezbijediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

Treba voditi računa o sledećem:

- 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,

Akt kojeg se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jeste

Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 33/14).

Takođe, na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama pri izmjenama i dopunama planskog dokumenta potrebne je i pridržavati se sledećih propisa:

Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 33/14);

Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“ broj 52/14);

Pravilnika 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) i

Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“ broj 59/15 i 39/16).

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

U kućnim instalacijama, potrebno je predvidjeti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologije) bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV

signala, sa opremom za pojačavanje TV signala. Jednu PVC cijev Ø 110 mm u novoplaniranoj tk kanalizacioni potrebno je predvidjeti za eventualno rješavanje pitanja kablovske distribucije TV signala.

U objektima funkcionalne namjene kao što su vrtići, restorani, hoteli, tržni centri itd. predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica. Razvoj mobilne telefonije zavisi od planova i programa mobilnih operatera, ali prilikom postavljanja neophodne opreme potrebno je izvršiti njihovo grupisanje odnosno objedinjavanje (npr. isti antenski stubovi, bazne stanice ...) uz prethodnu analizu infrastrukturne opremljenosti lokacija.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni DUP-a jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni telekomunikacioni operater ili organ lokalne uprave, od novoplaniranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata, definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Kablovsku kanalizacionu pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Telekomunikacionu kanalizacionu koja je planirana u okviru DSL-a, kao i telekomunikaciona 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.

#### **Predmjer i predračun materijala i radova:**

<b>Br.</b>	<b>A/ MATERIJAL</b>	<b>Količina</b>	<b>Količina</b>	<b>Jedinična cijena</b>	<b>Ukupna cijena €</b>
------------	---------------------	-----------------	-----------------	-------------------------	----------------------------

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

1.	PVC cijevi Ø 110/3,2 mm dužine 6 m	kom	4185,00	11,80	49383,00
2.	Gumene brtve za nastavljjanje PVC cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	4185,00	0,20	837,00
3.	PVC uvodnica Ø 110/3,2 mm duž. 0,5m	kom	1026,00	2,50	2565,00
4.	PVC držač odstojni 110/4	kom	4060,00	0,80	3248,00
5.	PVC držač odstojni 110/2	kom	2629,00	0,60	1577,40
6.	Čep za zatvaranje cijevi Ø110/3,2 mm	kom	390,00	1,50	585,00
7.	PTT traka za upozorenje	m	9365,00	0,10	936,50
8.	Laki tk poklopac sa ramom (min. nosivosti 50 kN)	kom	172,00	175,00	30100,00

**UKUPNO ZA MATERIJAL**

**89231,90**

Br.	B/TK KANALIZACIJA	Količina	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena €
1.	Trasiranje - određivanje trase rova nove i postojeće kanalizacije i lociranje postojećih i novih okana prije iskopa	m	9365,00	0,50	4682,50
2.	Izrada kablovske tk kanalizacije od PVC cijevi u IV kat., sa opisom radova: - ručni iskop rova sa razupiranjem; - nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, - polaganje PVC cijevi, - nasipanje pijeska između cijevi; - nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10 cm, - zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, - postavljanje pozor trake; - uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala: za 4xPVCØ110mm(45x101)cm	m	690,00	14,80	10212,00

Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

3.	Izrada kablovske tk kanalizacije od PVC cijevi u IV kat., sa opisom radova: - ručni iskop rova sa razupiranjem; - nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, - polaganje PVC cijevi, - nasipanje pijeska između cijevi; - nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10 cm, - zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, - postavljanje pozor trake; - uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala: za 3xPVCØ110mm(45x101)cm	m	4995,00	13,25	66183,75
4.	Izrada kablovske tk kanalizacije od PVC cijevi u IV kat., sa opisom radova: - ručni iskop rova sa razupiranjem; - nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, - polaganje PVC cijevi, - nasipanje pijeska između cijevi; - nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10 cm, - zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, - postavljanje pozor trake; - uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala: za 2xPVCØ110mm(45x95)cm	m	3680,00	11,50	42320,00

**UKUPNO ZA KANALIZACIJU**

**123398,25**

Br.	C/KABLOVSKA OKNA	Količina	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena €
1.	Izrada AB okna unutrašnjih dimenzija 1,60x1,40x1,90m, u V kat, sa opisom radova.: - ručni iskop rupe za okno, - odvoz šuta na deponiju, - izrada okna(d=15cm(zidova,donje i gornje ploče)) sa ugradnjom lakog tk poklopca sa ramom i podešavajućih konzola prema prilogu (rad+material, bez lakog tk poklopca sa ramom)	kom	172,00	600,00	103200,00
<b>Ukupno:</b>					<b>=sum(</b>
<b>UKUPNO KABLOVSKA OKNA</b>					<b>103200,00</b>

**REKAPITULACIJA**

A./	<b>UKUPNO ZA MATERIJAL</b>	€	<b>89231,90</b>
B./	<b>UKUPNO ZA KANALIZACIJU</b>	€	<b>123398,25</b>
C./	<b>UKUPNO KABLOVSKA OKNA</b>	€	<b>103200,00</b>
	<b>sveukupno TK kanalizacija:</b>	€	<b>315830,15</b>
	<b>pdv</b>	<b>0,21</b>	<b>66324,33</b>
	<b>sveukupno sa pdv-om</b>	€	<b>382154,48</b>

## 5.4 Hidrotehnička infrastruktura

### OPŠTE OCJENE I POLAZIŠTA

Nedostatak vode u ljetnjem periodu prati gotovo sve opštine Crnogorskog primorja već decenijama. Opsežna hidrogeološka i druga istraživanja koja su sprovedena pokazala su da se značajne količine pitke vode u ljetnjem periodu na području crnogorskog primorja ne mogu i obezbijediti iz lokalnih izvorišta. Jedino rješenje za ovo područje je izgradnja regionalnog vodovoda na koji bi se vezale postojeće distributivne mreže primorskih gradova.

Međutim, razvoj vodoprivredne infrastrukture na području svih opština Crnogorskog primorja, pa i Ulcinj, nije adekvatno pratio socijalni, ekonomski, urbani, turistički i drugi razvoj razmatranog područja, te je došlo do ozbiljnog zaostajanja u razvoju hidrotehničkih sistema, što može biti limitirajući faktor budućeg razvoja opštine. S obzirom da je turizam osnovna privredna grana za posledicu ima izraženu razliku u potrebama za vodom tokom ljetnjeg i zimskog perioda, a samim tim i drastično varira i količina otpadnih voda. To zaostajanje vodoprivredne infrastrukture, ukoliko ne bi bilo otklonjeno tokom realizacije ovog i susjednih planskog dokumeta, moglo bi da ugrozi sve druge planske ciljeve razvoja opštine, posebno razvoj turizma i uslove za urbanizaciju naselja.

### ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

#### Vodosnabdjevanje

Opština Ulcinj raspolaže sa nekoliko značajnih karstnih izvora, koji za grad Ulcinj i područje Velike plaže mogu da obezbijede dovoljne količine vode tokom većeg dijela godine. Vodosnabdjevanje grada se vrši sa aqvifera rijeke Bojane, sa izvorišta Salč, Gač, Mide, Kaliman i Klezna. U ljetnjem periodu, kada broj turista nadmaši broj stalno nastanjenog stanovništva, uključuje se i izvorište podzemne vode Lisna Bori, koje se nalazi na desnoj obali rijeke Bojane.

Tabela\*: Izdašnost lokalnih izvorišta koja se koriste za vodosnabdjevanje Ulcinja

Izvorište	Izdašnost (l/s)
Gač	30
Mide	10
Salč	3
Kaliman	4
Klezna	15
Lisna Bori	200
Brajša	5

<b>Ukupno</b>	267
---------------	-----

Vodovodni sistem Ulcinja pokriva područje od oko 70 km<sup>2</sup>, sa rastojanjima od najudaljenijih tačaka po pravcu sjever - jug od 17km, istok - zapad 18 km, sa visinskim kotama od nivoa mora do 500 m.n.m.

Od ukupnog broja stanovnika opštine snabdijeva se vodom iz javnog vodovoda cca 82%. iz pet bušenih bunara, svaki snabdijeven posebnim elektrocrpnim agregatom, voda se potiskuje do prekidne komore na brdu Fraškanjel, odakle se gravitacionim cjevovodom uključuje u vodovodnu mrežu. Ovaj sistem nije završen, jer je potrebno ovu podzemnu vodu zbog svog kvaliteta posebno prečišćavati. Sada ovaj sistem radi samo u sezoni da nadomjesti deficitarnost u vodi.

Kvalitet vode iz izvorišta Lisna Bori ne zadovoljava uslove pravilnika o ispravnosti vode po parametrima: gvožđe, mangan, sumporvodoničnik, amonijak, nitritiideficit rastvoreno gkiseonika. Kvalitet vode je bolji u početnim uslovima eksploatacije sa manjim sniženjem radnog nivoa vode u bunarima (do 3m) ali i tada su gvožđe, sumpor -vodoničnik, amonijak i nitrit iznad MDK. Sve prethodne studije su definisale potrebu za prečišćavanjem vode sa Lisna Bori i Prostornim Urbanističkim Planom je predviđena izgradnja PPV-a na lokaciji brda Fraskanjel. Nominalni kapacitet postrojenja je 250 l/s (900 m<sup>3</sup>/h) i jednak je postojećem kapacitetu izvorišta Lisna Bori.

Radni pritisci u donjoj zoni dosta variraju usljed:

1. neizvršenog zoniranja,
2. nedostatka rezervoarskog prostora preko koga bi se napajala donja zona, i
3. usljed napajanja vodom neposredno preko dovodnih cjevovoda.

Varijacije pritiska značajno utiču na povećanje oštećenja cjevovoda, prosipanje vode i nepouzdanost u snabdjevanju. Nepouzdanost u snabdjevanju prouzrokuje i to što se 60% od zahvaćene količine vode doprema do područja potrošnje pumpanjem i to putem pumpnih agregata koji su davno amortizovani. Zbog ovoga, kao i dotrajalosti distribucione mreže, ukupni gubici se u Ulcinju procjenjuju na 60 %.

Obzirom da je osnov budućeg razvoja Ulcinja turizam, proširenjem ponude izgradnjom dodatnih kapaciteta na Velikoj plaži, biće izražena i potreba za većim količinama vode na ovom području, što se može riješiti povećanjem kapaciteta izvorišta Lisna Bori i/ili korišćenjem vode iz sistema Reginalnog vodovoda za crnogorsko primorje.

Mreža dovodnih cjevovoda u Ulcinju je izuzetno dugačka, jer su lokalna izvorišta vode daleko ne samo od sadašnjeg težišta potrošnje, već i od onog koji će se formirati proširenjem zone snabdjevanja na Veliku plažu, i zahtjeva značajnu rekonstrukciju. Distributivna mreža je podijeljena u dvije visinske zone i potrebno je poboljšanje koncepta distribucije vode, jer uvijek kada je PS Grad na koti 54 mnm u funkciji, potrošači viših djelova I zone se neće snabdijevati vodom. S druge strane, niži djelovi distributivne mreže II visinske zone su pod visokim pritiskom rezervoara Bijela gora, čiji je preliv na koti 149 mnm. Jedna od najvećih mana postojećeg distribucionog sistema Ulcinja je nepostojanje rezervoara prve visinske zone. Bez rezervoara je praktično nemoguće pokriti špicve potrošnje vode, a naročito kod potrošnje koja ima skokovit karakter, kao potrošnja vode turista tokom ljetnje sezone.

#### Odvođenje otpadnih voda

Kanalizacioni sistem je prvobitno projektovan kao separacioni sistem. Kanalizacioni sistem, međutim, trenutno funkcioniše kao kombinovani sistem zbog nedostatka adekvatne atmosferske kanalizacije u mnogim gradskim zonama, zbog čega je atmosferka kanalizacija povezana sa fekalnom kanalizacijom.

Obzirom da nakon 1991. nije izgrađena ni jedna kanalizaciona cijev, može se pretpostaviti da je veći broj cijevi preko 30 god. starosti, a preko 30 cjevovoda je od azbest-cementa. Usljed lošeg rada postojećih objekata i nekompletnosti kanalizacionog sistema vrlo često upotrebene otpadne vode se izlivaju direktno u more blizu najposjećenijih plaža.

Sistem za sakupljanje i odvođenje otpadnih voda u Ulcinju je dužine 42km i podijeljen je na dva slivna područja, na zapadni i istočni sistem:



Zapadni sistem obuhvata urbani dio grada uključujući Stari grad. Kanalizacija teče u južnom pravcu prema crpnoj stanici Pristan od koje se prepumpava do šahta koji je lociran na 24 mn. Tokom ljetnjih mjeseci, otpadne vode se preko podmorskog ispusta Pristan, dužine 1250m, ispuštaju u Jadransko more, a ostali dio godine, otpadna voda se u kombinaciji sa atmosferskom kanalizacijom odvodi na ispust na obali, koji se nalazi u blizini zgrade sa rešetkom. Ova CS je renovirana 2008. godine, a od 2012. u funkciji su nove pumpe.

Osim zapadnog dijela grada Ulcinja, sistem istočne zone obuhvata i područje Kodre i Ulcinjsko Polje. Glavni pravac sistema: iz sjeverozapadnog prema jugoistočnom i južnom pravcu. Kanalizaciona mreža se završava kod crpne stanice Đerane. Kanalizacija se, posredstvom pumpe, odvodi na oko 1,500 m dug podmorski ispust Velika plaža. Crpna stanica Đerane se, isto kao i PS Pristan, stavlja u pogon u periodu od sredine juna do sredine septembra. U drugom periodu, otpadne vode se ispuštaju u Port Milenu.

Hoteli na Velikoj plaži, hotelsko naselje na Adi i pojedina naselja sa privatnim kućama nisu obuhvaćena ovim kanalizacionim sistemom i pitanje kanalizacije rješavaju preko septičkih jama sa prelivima koji idu u tzv. drenažna polja, direktno u potok Bratica, u Port Milenu ili u druge kanale i potoke. Ispust na Velikoj plaži je dug 1200m i završava na dubini od oko 25.

Postoje tri podmorska ispusta na području opštine Ulcinj. Podmorski ispust na plaži Valdanos nije u funkciji. Podmorski ispust Pristan, rekonstruisan 2012, ispušta otpadne vode iz zapadnog slivnog područja. Dužina podmorskog ispusta je oko 1.250m. Ispust je korugovani PVC sa unutrašnjim prečnikom od 450mm. Podmorski ispust Đerane ispušta kanalizaciju koja dolazi sa istočnog slivnog područja Ulcinja. Dužina PVC cijevi je oko 1.500m i sa unutrašnjim prečnikom od 400mm. Ispust je rekonstruisan 2012.

Izgradnja vodovodnih sistema je u znatnoj mjeri povećala količinu otpadnih voda. Istovremeno, postojeći kanalizacioni sistemi nisu proširivani sa dinamikom koja bi pratila nagli rast pojedinih naselja i porast ukupnih turističkih kapaciteta, odnosno nije omogućeno adekvatno prihvatanje, tretman i uklanjanje povećane količine otpadnih voda. Iz tog razloga, potencijalnu opasnost predstavlja ispuštanje otpadnih



voda pojedinih objekata u septičke jame, koje često nisu adekvatno izgrađene, i to dovodi do upijanja akumuliranih vodu direktno u zemljište. Zagađivanje podzemnih voda i mora izazivaju i istrošena ulja iz motora koja sa saobraćajnica i gradskih površina odlaze u zemljište i površinske vode, a samo dijelom u kanalizacione sisteme.

Trenutno u Ulcinju ne postoji postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Godine 2009. pripremljena je Studija izvodljivosti za PPOV od strane IK Consulting. U studiji izvodljivosti je razmatrana lokacija kod Solane, predložena u Studiji izvodljivosti za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda, pripremljene od strane Kocks 2007. U Studiji izvodljivosti je predloženo postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda koje ima mehaničko (gruba rešetka, fina rešetka, rešetka za krupniji materijal) i biološko prečišćavanje, uključujući nitrifikaciju i denitrifikaciju pomoću SBR tehnologije. Predloženo je da se mulj tretira procesom zgrušavanja, čišćenja, filter presovanjem i odlaganjem.

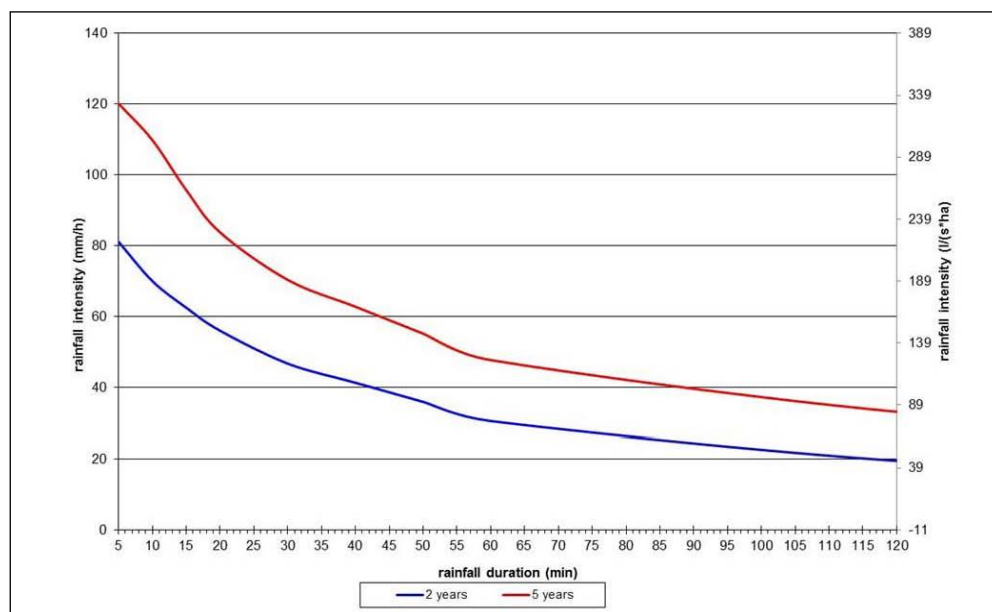
### Odvođenje atmosferskih voda

U gradskom području Ulcinja nije razvijena mreža atmosferske kanalizacije. Na istočnom slivnom području, potok Bratica sakuplja atmosfersku vodu i odvodi je u Port Milenu. Osim potoka Bratica, postoji još jedna cijev za atmosfersku kanalizaciju u Bulevaru Đerđ Kastrioti Skenderbeg, kao i još jedna cijev u ulici Hafiz Ulqinaku. U zapadnom slivnom području postoje dva glavna kanala za atmosferske vode sa ispustom na Maloj plaži.

Obzirom da je kanalizaciona mreža Ulcinja mješovitog tipa, tj. zajedno se sakupljaju otpadne i kišne vode, prioritetna mjera je razdvajanje iste. Dok je sakupljanje i odvođenje otpadnih voda predviđeno za čitavo projektno područje grada Ulcinja, mreža atmosferske kanalizacije treba da bude projektovana samo za urbanu zonu Ulcinja.

U Prostornom planu ukupna slivna površina Ulcinja je podijeljena na podslivove prema padovima terena i pripadajućim potocima i planiranim i postojećim odvodnim kanalima. Takođe su definisani koeficijenti oticaja za pojedine slivove. Na osnovu slivnih površina, koeficijenata oticaja i padavina dimenzionisani su kolektori.

Podaci o padavinama za područje Ulcinja za kontinuirani vremenski period dobijeni su od Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore:



Model padavina je preuzet iz PUP-a. Usvojena je vjerovatnoća pojave za projektovane padavine od  $n=0.5$ . Pri ovom projektovanom modelu ne bi trebalo da dođe do preliivanja u sistemu. Prema dijagramu prikazanom iznad, intenzitet padavina  $r$  tokom trajanja padavina od 15 minuta (referentno trajanje) daje  $r_{15,n=0,5} = 189 \text{ l/(s*ha)}$ . Stvarna situacija padavina je bolje simulirana modelom padavina nego sintetičkom kišom jer je za proračune korištena racionalna metoda. Stoga je napravljen model padavina tipa Euler u skladu sa EU normativom EN 752 na osnovu dijagrama na sljedećoj slici. Da bi se pokrio najveći broj slučajeva padavina za sve projektovane dionice, za dalje proračune primijenjeno je više modela za različita trajanja padavina. Modeli padavina dati su u sljedećoj tabeli:

Trajanje padavina (d)	min	5	10	15	20	30	40	50	60				
Vrijeme	min	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Intenzitet (i) $n=0.5$	mm/h	81	70	63	56	46,7	41,3	35,9	30,5				
Padavine (r) za period d	mm	6,8	11,7	15,6	18,7	23,4	27,5	29,9	30,5				
Delta $r (r_{(n)} - r_{(n-1)})$	mm	6,8	4,9	4,0	3,0	4,7	4,2	2,4	0,6				
Delta r za 5 min	mm	6,8	4,9	4,0	3,0	2,3	2,3	2,1	2,1	1,2	1,2	0,3	0,3
Model padavina, Euler D = 15 min	mm	6,8	4,9	6,8									
Model padavina, Euler D = 30 min	mm	4,9	6,8	4,0	3,0	2,3	2,3						
Model padavina, Euler D = 60 min	mm	3,0	4,0	4,9	6,8	1,4	1,4	1,1	1,1	1,0	0,9	0,1	0,0

## PROJEKCIJA RAZVOJA ULCINJA

### Vodosnabdjevanje

Predviđeno je da sva izvorišta ostanu u maksimalnoj upotrebi sa svim svojim elementima, rekonstruisana i modernizovana, pri čemu se prvo misli na uvođenje SCADA sistema u cijelom sistemu snabdijevanja Ulcinja vodom.

Državni koncept dugoročnog snabdijevanja vodom Crnogorskog primorja, a time i opštine Ulcinj se zasniva na izgradnji regionalnog vodovoda na koji bi se vezale postojeće distribucione mreže primorskih gradova. Regionalni vodovod za crnogorsko primorje je pušten u rad 2012. godine, te je opština Ulcinj prvi put koristila vodu iz Regionalnog vodovoda 2012. godine. Voda je u sistem uvedena preko rezervoara II visinske zone Bijela Gora 2, a ostavljen je još jedan priključak direktno na mrežu i visinske zone.

Deficitarne količine vode, koje je potrebno obezbijediti iz regionalnog vodovodnog sistema, predstavljaju razliku između minimalnih količina, koje ljeti obezbjeđuju lokalni izvori i potreba lokalnog stanovništva, turista i ostalih potrošača.

Studija „Izbor izvorišta dugoročnog snabdijevanja vodom regiona Crnogorskog primorja“ daje projekciju deficitarne količine vode koju treba obezbijediti iz Regionalnog vodovoda.

Tabela\*\*: Deficit vode u periodu 2010-2033.

KOLIČINA VODE	GODINA		
	2010	2020	2033
Potrebe	360	385	415

Raspoložive količine	255	255	255
Deficit	105	130	160

Izvorište Lisna Bori i bunari na njemu nastavljaju da rade istim kapacitetom i karakteristikama kao i dosad: kapacitet izvorišta ostaje 250 l/s, a bunarske pumpe ostaju na 25 l/s svaka. Postrojenje za prečišćavanje vode se predviđa na lokaciji PK Fraskanjel koja više nije potrebna, jer se na lokaciji PPV predviđa izgradnja rezervoara zapremine 1000m<sup>3</sup> sa prelivom na koti 89,4 mnm, jednakoj koti preliva postojeće prekidne komore. Iz rezervoara se voda gravitaciono odvodi ka gradu i ka ruralnoj vodovodnoj mreži (Vladimir, preko veze za Šas). Lokacija Fraskanjel je na vrhu brda iznad naselja Fraskanjel, a na kotama od 80 do 90mnm. Odvod prečišćene vode je gravitacionim postojećim cjevovodom ka Ulcinju i novim cjevovodom povratno ka sistemu Vladimir. Kapacitet predviđenog postrojenja za pitku vodu Fraskanjel je 250 l/s, koliki je i kapacitet bunara na izvorištu. Međutim, sve do završetka izgradnje ovog postrojenja na lokaciji Fraskanjel mora postojati slobodni površinski nivo vode. Takav objekat, pored prekida pritiska u cjevovodu od izvorišta do PK, treba da omogući upravljanje pumpama na izvorištu Lisna Bori po nivou vode u njemu, kako bi se izbjegli postojeći veliki gubici na prelivanje iz postojeće PK Fraskanjel. Postojeća prekidna komora od 12m<sup>3</sup> nije dovoljna za upravljanje radom pumpi na izvorištu Lisna Bori. Predviđa se proširenje komore na 100m<sup>3</sup>, što je dovoljno za upravljanje radom pumpi.

Od PK Fraskanjel ka Ulcinju, na mjestu odvajanja puta za mjesto Reč, se predviđa priključenje novog cjevovoda koji ide ka Donjem Štoju i dalje ka Ulcinju, preko Velike plaže. Na glavne dovode velikog prečnika se ne dozvoljava priključenje pojedinačnih potrošača. Zbog toga se uz glavni dovod kroz Veliku plažu postavlja manji distributivni cjevovod na koji će se vršiti prikljucci. Ovaj cjevovod, sa postojećim cjevovodom prečnika 250 mm, čini prsten za priključenje sekundarne distributivne mreže potrošača. U periodima male potrošnje tj. kada nema turista, koristi se isključivo manji cjevovod u cilju izbjegavanja stajanja vode u tranzitnom.

Novi cjevovod koji ide preko Velike plaže i pravi prsten sa d600 iz Lisne Bori, će poboljšati snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži, jer će njegovom izgradnjom biti omogućeno snabdijevanje potrošača sa dvije strane, iz smjera PK Fraskanjel - Velika plaža i Ulcinj - Velika plaža. Istovremeno, postojeći cjevovodi ACC DN450 mm i ACC DN250 mm će biti djelimično rasterećeni, jer će dio protoka biti preusmjeren u novi cjevovod. Na dionicu cjevovoda upravnu na Veliku plažu je potrebno ugraditi reducir pritiska, kako se kod potrošača na Velikoj plaži ne bi javili visoki pritisci, usljed velike geodetske razlike između PK Fraskanjel (kota preliva 89,4 mnm) i cjevovoda (nekoliko metara iznad nivoa mora).

#### Odvođenje otpadnih voda

Trenutno se kanalizaciona mreža sastoji od dva nezavisna sistema, gdje se otpadne vode iz zapadnog sistema ispuštaju u more putem pumpne stanice Pristan i podmorskog ispusta, dok se otpadne vode iz zapadnog sistema ispuštaju preko pumpne stanice Đerane i podmorskog ispusta. Lokacija za izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadne vode u Ulcinjskom polju definisana prethodnim studijama i planovima, iziskuje da se otpadna voda iz zapadnog slivnog područja mora usmjeriti prema mjestu za njihovo prečišćavanje pomoću pumpnih stanica i pratećeg potisnog-gravitacionog cjevovoda. Dakle, okosnicu razvoja sistema predstavljaju planirani potisni cjevovod dug oko 1,2km od pumpne stanice Pristan i gravitacioni kolektor dužine oko 4km do glavne pumpne stanice na kružnom toku. Glavna pumpna stanica na kružnom toku prima otpadnu vodu istočnog slivnog područja koje gravitira ka PS Đerane, gravitacionim kolektorom dužine oko 1,2km. Iz glavne pumpne stanice na kružnom toku,

predviđen je potisni cjevovod do PPOV-a. Područje Štoja, Velike plaže uključujući i Adu Bojanu se sistemom od 7 prepumpnih stanica uključuje u glavnu pumpnu stanicu na kružnom toku.

Predviđeno je sakupljanje otpadnih voda na lokaciji, njihovo kanalisanje i prečišćavanje u skladu sa zakonskom regulativom (Pravilnik 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. 02/10).

#### Odvođenje atmosferskih voda

Uzimajući u obzir troškove izgradnje atmosferske kanalizacije kao i kanalisanje atmosferskih voda rigolama uz saobraćajnice i staze u naselju gdje god je to moguće, uz odvođenje kanalisane vode u zelenilo pored istih na kratkim dionicama, mreža atmosferske kanalizacije je predviđena samo za urbanu zonu Ulcinja. Predviđena je mreža zatvorenih atmosferskih kanala na glavnim odvodnim pravcima tj. saobraćajnicama upravnim na pad slivnog područja i za zajedničke odvodne pravce.

### **HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA ZA DSL ĐERAN**

#### Vodovodni sistem

Prema Prostornom planu Opštine Ulcinj od 2017.godine povezivanjem dovoda Ø250 i Ø450 iz pravca Gača i izgradnjom novog cjevovoda koji bi preko Velike plaže napraviće se prsten sa postojećim dovodnim cjevovodima i biće otklonjeno usko grlo na prelazu vode iz cjevovoda Ø600 iz pravca Lisna Bori na cjevovod Ø450 kojim se dovodi voda iz Gača. Posle pažljive analize potreba sistema, kao i ranije predloženih rješenja zaključuje se da je novi cjevovod na potezu Fraskanjel - Velika plaža - I visinska zona Ulcinja obavezan element razvoja sistema. Dakle, sa cjevovoda Č DN600 mm, koji vodi od PK Fraskanjel ka Ulcinju, na mjestu odvajanja puta za mjesto Reč, se predviđa priključenje novog cjevovoda koji ide ka Donjem Štoju i dalje ka Ulcinju, preko Velike plaže. Na glavne dovode velikog prečnika se ne dozvoljava priključenje pojedinačnih potrošača. Zbog toga se uz glavni dovod kroz Veliku plažu postavlja manji distributivni cjevovod na koji će se vršiti prikljucci. Ovaj cjevovod, sa postojećim cjevovodom prečnika 250 mm, čini prsten za priključenje sekundarne distributivne mreže potrošača. U periodima male potrošnje tj. kada nema turista, koristi se isključivo manji cjevovod u cilju izbjegavanja stajanja vode u tranzitnom.

Novi cjevovod koji ide preko Velike plaže i pravi prsten sa DN600 iz Lisne Bori, će poboljšati snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži, jer će njegovom izgradnjom biti omogućeno snabdijevanje potrošača sa dvije strane, iz smjera PK Fraskanjel - Velika plaža i Ulcinj - Velika plaža. Istovremeno, postojeći cjevovodi ACC DN450 mm i ACC DN250 mm će biti djelimično rasterećeni, jer će dio protoka biti preusmjeren u novi cjevovod. Na dionicu cjevovoda upravnu na Veliku plažu je potrebno ugraditi reducir pritiska, kako se kod potrošača na Velikoj plaži ne bi javili visoki pritisci, usljed velike geodetske razlike između PK Fraskanjel (kota preлива 89,4 mm) i cjevovoda (nekoliko metara iznad nivoa mora).

Dakle, glavnom saobraćajnicom prema Adi Bojani predviđena su dva paralelna cjevovoda prečnika Ø400 (Ø350) i Ø250, koji su glavni cjevovodi za vodosnabdijevanje ove zone. Takođe, samom obalom, duž plaže postoji izveden cjevovod AC“C“ Ø250 koji je bio glavni cjevovod za vodosnabdijevanje kompleksa postojećih hotela u ovoj zoni, kao i distributivni za Adu Bojanu.

Da bi se dimenzionisala potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti.

Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku. U sledećoj tabeli dati su osnovni parametri za proračun potrošnje:

Tabela\* Osnovni parametri za proračun potrošnje

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj stanovnika	Broj zaposlenih
<b>BLOK 1</b>						
1	1,330	T2	12	0	0	3
1a	326	T2	3	0	0	1
1b	625	T2	5	0	0	2
1c	975	T2	9	0	0	3
1d	349	T2	3	0	0	1
1e	343	T2	3	0	0	1
1f	342	T2	3	0	0	1
1g	1,175	T2	10	0	0	3
1h	360	T2	3	0	0	1
1i	998	T2	9	0	0	3
1j	354	T2	3	0	0	1
1k	252	T2	1	0	0	0
1l	354	T2	3	0	0	1
2	240	PUJ	0	0	0	0
2a	210	PUJ	0	0	0	0
2c	12,583	PUJ	0	0	0	0
2d	87	PUJ	0	0	0	0
3	1,022	CD	0	0	0	1
4	6,553	DS	0	0	0	0
4a	678	DS	0	0	0	0
4b	1,162	DS	0	0	0	0
4c	653	DS	0	0	0	0
5	760	PUJ	0	0	0	0
6	2,661	HS	0	0	0	0
7	3,565	HS	0	0	0	0
8	78,557	MU	0	0	0	0
	UKUPNO		67	0	0	21

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj stanovnika	Broj zaposlenih
<b>BLOK 2</b>						
9	35,258	MU	0	0	0	0
10	2,627	PUJ	0	0	0	0
11	8,165	DS	0	0	0	0
12	329	MN	4	1	3	0
13	1,090	MN	15	3	11	5
14	362	MN	5	1	4	2
15	412	MN	6	1	4	2
16	450	PUJ	0	0	0	0
17	296	PUJ	0	0	0	0
18	515	MN	7	1	5	2
19	2,298	MN	32	6	24	10
20	1,307	PUJ	0	0	0	0
21	7,732	PUJ	0	0	0	0
22	419	MN	6	1	4	2
23	436	MN	6	1	4	2
23a	354	MN	5	1	4	2
24	870	MN	12	2	7	4
25	1,128	MN	16	2	7	5
26	1,541	MN	22	3	11	6
27	540	MN	12	3	11	4
27a	920	MN	13	2	7	4
28	928	MN	19	3	11	6
29	814	PUJ	0	0	0	0
286	109	DS	0	0	0	0
287	708	PUJ	0	0	0	0
UKUPNO			180	32	118	53

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj stanovnika	Broj zaposlenih
<b>BLOK 3</b>						
30	4,202	DS	0	0	0	0
31	250	PUJ	0	0	0	0
32	102	DS	0	0	0	0

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

33	3,193	MN	45	10	37	13
34	1,488	MN	21	4	15	6
35	1,854	MN	26	5	19	8
36	926	T2	8	0	0	2
37	1,051	T2	9	0	0	3
38	1,133	T2	10	0	0	3
39	1,090	T2	10	0	0	3
40	1,002	T2	9	0	0	3
41	988	MN	14	2	7	4
42	907	MN	13	3	11	4
43	697	MN	10	2	7	3
43a	1,077	MN	15	3	11	5
44	1,315	MN	18	3	11	6
45	1,149	MN	16	3	11	5
46	1,235	MN	17	3	11	5
47	1,216	MN	17	3	11	5
48	1,881	DS	0	0	0	0
49	1,119	DS	0	0	0	0
50	252	DS	0	0	0	0
51	689	DS	0	0	0	0
52	4,446	PUJ	0	0	0	0
53	1,912	HS	0	0	0	0
54	24,034	MU	0	0	0	0
280	974	DS	0	0	0	0
UKUPNO			257	41	153	77

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj stanovnika	Broj zaposlenih
<b>BLOK 4</b>						
55	11,920	DS	0	0	0	0
56	1,141	DS	0	0	0	0
57	2,405	MN	34	6	22	10
58	4,590	MN	64	13	48	19
59	754	DS	0	0	0	0
60	5,027	MN	70	12	44	21
61	6,751	T1	59	0	0	18
61a	774	MN	7	0	0	2
62	2,583	MN	36	7	27	11
63	5,147	MN	72	14	52	22
64	2,400	MN	34	6	22	10
65	831	MN	12	2	9	3
66	672	MN	9	1	4	3

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

67	411	MN	6	1	4	2
68	184	PUJ	0	0	0	0
69	362	MN	5	1	4	2
70	637	MN	9	1	4	3
71	9,307	PUJ	0	0	0	0
72	2,883	HS	0	0	0	0
73	314	DS	0	0	0	0
74	828	DS	0	0	0	0
75	38,099	MU	0	0	0	0
281	1,440	DS	0	0	0	0
UKUPNO			417	64	238	125

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj stanovnika	Broj zaposlenih
<b>BLOK 5</b>						
76	3,407	DS	0	0	0	0
77	4,339	MN	74	23	85	22
78	1,485	T2	15	0	0	4
79	464	MN	6	1	5	2
80	301	MN	9	2	7	3
81	359	MN	5	1	4	2
82	301	MN	9	2	6	3
83	315	MN	8	2	6	2
84	453	MN	6	1	5	2
85	492	MN	7	1	5	2
86	743	MN	10	1	4	3
87	1,203	MN	17	3	11	5
88	880	MN	12	2	9	4
89	848	MN	12	2	9	4
90	805	MN	11	2	8	3
91	552	PUJ	0	0	0	0
92	607	DS	0	0	0	0
93	315	DS	0	0	0	0
94	587	DS	0	0	0	0
95	4,286	PUJ	0	0	0	0
96	2,127	HS	0	0	0	0
97	22,402	MU	0	0	0	0
UKUPNO			202	44	164	61



## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj stanovnika	Broj zaposlenih
<b>BLOK 6</b>						
98	715	DS	0	0	0	0
99	385	DS	0	0	0	0
100	700	DS	0	0	0	0
101	4,491	DS	0	0	0	0
102	1,668	T2	17	0	0	5
103	2,756	T2	28	0	0	8
104	2,682	MN	38	7	26	11
105	663	MN	9	1	4	3
106	1,174	MN	16	3	12	5
107	1,964	T2	17	0	0	5
108	1,058	T2	9	0	0	3
109	2,054	T2	18	0	0	5
110	1,101	MN	15	2	7	5
111	1,218	MN	17	3	13	5
112	1,073	MN	15	2	7	5
113	285	MN	1	0	1	0
114	322	MN	5	1	3	1
115	1,623	MN	23	5	17	7
116	1,444	MN	20	3	11	6
117	798	MN	11	2	8	3
118	1,030	MN	14	2	7	4
119	1,805	MN	9	0	0	3
119a	1,315	MN	7		0	2
120	456	MN	6	1	5	2
121	415	MN	6	1	4	2
122	692	MN	10	2	7	3
123	947	T2	8	0	0	2
124	2,665	T2	23	0	0	7
125	677	T2	6	0	0	2
126	664	MN	9	2	7	3
127	2,015	MN	28	4	15	8
128	593	MN	8	2	6	2
129	1,256	MN	18	4	13	5
130	2,911	PUJ	0	0	0	0
131	12,371	PUJ	0	0	0	0
132	3,000	HS	0	0	0	0
133	32,264	MU	0	0	0	0
278	247	PUJ	0	0	0	0
	UKUPNO		412	47	174	124

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica		Broj zaposlenih
<b>BLOK 7</b>						
134	42,031	DS	0	0	0	0
135		PUJ	0	0	0	0
136	859	T2	14	2	7	4
137	1,731	T2	28	5	19	8
138	2,993	T2	48	9	33	14
139	636	PUJ	0	0	0	0
140	1,477	PUJ	0	0	0	0
141	1,741	MN	28	5	19	8
142	2,432	MN	39	7	26	12
144	1,161	MN	19	4	14	6
145	876	MN	14	2	7	4
146	463	DS	0	0	0	0
147	1,007	MN	16	3	12	5
148	1,441	MN	23	4	15	7
149	462	PUJ	0	0	0	0
150	360	MN	6	1	4	2
151	355	MN	6	1	4	2
152	682	PUJ	0	0	0	0
153	1,022	MN	16	3	12	5
154	195	PUJ	0	0	0	0
155	283	PUJ	0	0	0	0
156	1,119	SS	11	6	23	3
157	672	SS	6	3	11	2
158	339	SS	5	1	4	2
159	599	SS	6	5	19	2
160	520	SS	5	2	7	1
161	993	SS	10	5	19	3
162	422	SS	4	2	7	1
163	2,182	PUJ	0	0	0	0
164	899	SS	9	5	19	3
165	580	SS	6	3	12	2
166	237	SS	3	2	6	1
167	159	SS	2	1	3	0
168	232	SS	1	1	2	0
169	224	SS	1	1	2	0
170	591	SS	6	3	12	2
171	360	SS	3	2	7	1
172	441	SS	4	2	9	1

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

173	373	SS	4	2	8	1
174	633	SS	6	3	11	2
175	1,004	SS	10	5	19	3
176	803	SS	8	4	17	2
177	136	PUJ	0	0	0	0
178	1,360	MN	22	2	7	7
179	4,002	T2	35	0	0	11
180	8,760	T2	77	0	0	23
181	407	SS	4	30	111	1
182	432	SS	4	2	9	1
183	311	SS	1	1	4	0
184	801	SS	8	4	17	2
185	1,004	PUJ	0	0	0	0
186	36,230	PUJ	0	0	0	0
187	2,156	SS	21	12	45	6
188	3,947	SS	38	22	82	11
189	6,105	SS	59	34	126	18
190	2,110	SS	20	11	41	6
191	5,353	DS	0	0	0	0
192	4,565	CD	0	0	0	0
193	3,712	CD	0	0	0	0
194	2,597	CD	0	0	0	0
195	1,951	CD	0	0	0	0
196	1,052	PUJ	0	0	0	0
197	1,574	MN	25	5	19	8
198	2,950	MN	47	9	35	14
199	1,466	MN	23	4	15	7
200	4,935	U	0	0	0	39
201	2,602	PUJ	0	0	0	0
202	9,447	SR	0	0	0	28
203	3,132	SS	30	17	63	9
204	3,681	PUJ	0	0	0	0
205	26,771	DS	0	0	0	0
206	4,605	PUJ	0	0	0	0
207	197	PUJ	0	0	0	0
208	2,341	SS	22	13	49	7
209	2,341	SS	22	13	49	7
210	2,341	SS	22	13	49	7
211	197	PUJ	0	0	0	0
212	478	PUJ	0	0	0	0
213	2,616	SS	25	14	52	8
214	2,616	SS	25	14	52	8
215	2,616	SS	25	14	52	8
216	480	PUJ	0	0	0	0
217	2,616	SS	25	14	52	8

## Izmjene i dopune DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj – KORIGOVAN NACRT PLANA

218	2,616	SS	25	14	52	8
219	2,616	SS	25	14	52	8
220	1,813	PUJ	0	0	0	0
221	2,543	SS	24	14	53	7
222	2,543	SS	24	14	53	7
223	2,544	SS	24	14	53	7
224	1,387	PUJ	0	0	0	0
225	1,869	SS	18	10	39	5
226	1,869	SS	18	10	39	5
227	1,869	SS	18	10	39	5
228	838	PUJ	0	0	0	0
229	3,025	MN	48	0	0	15
230	692	PUJ	0	0	0	0
231	2,077	MN	33	6	22	10
232	355	PUJ	0	0	0	0
233	846	MN	14	2	7	4
234	383	PUJ	0	0	0	0
235	6,828	MN	109	21	78	33
236	1,136	MN	18	3	11	5
237	352	PUJ	0	0	0	0
238	413	PUJ	0	0	0	0
239	1,157	SS	11	6	24	3
240	455	PUJ	0	0	0	0
241	362	PUJ	0	0	0	0
242	734	SS	7	4	15	2
243	245	PUJ	0	0	0	0
244	2,087	SS	20	11	41	6
245	2,087	SS	20	11	41	6
246	2,004	SS	19	11	42	6
247	197	PUJ	0	0	0	0
248	565	PUJ	0	0	0	0
249	2,146	SS	21	12	44	6
250	2,146	SS	21	12	44	6
251	2,146	SS	21	12	44	6
252	478	PUJ	0	0	0	0
253	2,146	SS	21	12	44	6
254	2,146	SS	21	12	44	6
255	2,146	SS	21	12	44	6
256	407	PUJ	0	0	0	0
257	1,921	SS	18	10	37	6
258	1,921	SS	18	10	37	6
259	1,921	SS	18	10	37	6
260	197	PUJ	0	0	0	0
261	4,000	PUJ	0	0	0	0
262	23,413	DS	0	0	0	0

263	27,327	PUJ	0	0	0	0
264	3,007	SS	29	16	59	9
265	1,533	SS	15	8	30	4
266	36,498	PUJ	0	0	0	0
267	71,330	MU	0	0	0	0
268	519	DS	0	0	0	0
269	3,058	PUJ	0	0	0	0
270	5,199	HS	0	0	0	0
271	81,936	MU	0	0	0	0
284	654	DS	0	0	0	0
285	152	DS	0	0	0	0
UKUPNO			1644	659	2439	561

UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica		Broj zaposlenih
<b>BLOK 8</b>						
272	60,836	MU	0	0	0	0
273	2,313	HS	0	0	0	0
274	43,150	PUJ	0	0	0	0
275	1,273	DS	0	0	0	0
276	495	DS	0	0	0	0
277	77,732	MU	0	0	0	0
279	18,421	HS	0	0	0	0
282	2,913	DS	0	0	0	0
283	1,021	DS	0	0	0	0
UKUPNO			0	0	0	0

<b>UKUPNO</b>						
UP	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Namjena	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stamb. jedinica	Broj stanovnika	Broj zaposlenih
	98,776		3179	888	3286	1021

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Vodoprivrednom osnovom Crne Gore okvirno su definisane norme potrošnje za vodovodne sisteme, u funkciji vremena. U zavisnosti od vrste hotela prema Vodoprivrednoj osnovi, Master planu i lokalnim planovima višeg reda usvojene su sljedeće specifične potrošnje:

Stalni stanovnici            200 l/dan/st.

Hotel A kategorije	650 l/dan/kor.
Hotel B kategorije	450 l/dan/kor.
Vile i apartmani	450 l/dan/kor.
Hoteli nižih kategorija	350 l/dan/kor.
Privatni smještaj	350 l/dan/kor.
Odmarališta	300 l/dan/kor.
Kampovi	100 l/dan/kor.

Pri izračunavanju vršne potrošnje vode, primjenjivaće se sljedeći koeficijenti vršne potrošnje, zasnovani na mjerenju protoka i dobroj inženjerskoj praksi:

Prosječan broj stanovnika po stambenoj jedinici 3.7

Koeficijent dnevne neravnomjernosti  $f_d$  1.4 ( $Q_{dmax} = f_d \times Q_{dm}$ )

Koeficijent časovne neravnomjernosti (vrhunac sezone, ljeto)  $f_{h,s}$  2,6 ( $Q_{hmax} = f_{h,s} \times Q_{dm}$ )

Tabela \*. Proračun potrebnih količina pitke vode.

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Koeficijent satne i dnevne neravno.		Potrošnja vode	
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	kd	kh	Qmax.d. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Blok 1	Stanovništvo	0	200	0.00	1.40	1.80	0.00	0.00
	Turisti T1	0	650	0.00	1.40	1.80	0.00	0.00
	Turisti T2	38	450	0.20	1.40	1.80	0.28	0.36
	Turisti u mjesovitoj namjeni	29	350	0.12	1.40	1.80	0.16	0.21
	Zaposleni	21	100	0.02	1.40	1.80	0.03	0.04
<b>UKUPNO</b>				<b>0.34</b>			<b>0.48</b>	<b>0.61</b>

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Koeficijent satne i dnevne neravno.		Potrošnja vode	
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	kd	kh	Qmax.d. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Blok 2	Stanovništvo	118	200	0.27	1.40	1.80	0.38	0.49
	Turisti T1	0	650	0.00	1.40	1.80	0.00	0.00
	Turisti T2	0	450	0.00	1.40	1.80	0.00	0.00
	Turisti u mjesovitoj namjeni	180	350	0.73	1.40	1.80	1.02	1.31
	Zaposleni	53	100	0.06	1.40	1.80	0.09	0.11
<b>UKUPNO</b>				<b>1.06</b>			<b>1.49</b>	<b>1.91</b>

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Koficijent satne i dnevne neravno.		Potrošnja vode	
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	kd	kh	Qmax.d. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Blok 3	Stanovništvo	153	200	0.35	1.40	1.80	0.50	0.64
	Turisti T1	0	650	0.00	1.40	1.80	0.00	0.00
	Turisti T2	46	450	0.24	1.40	1.80	0.34	0.43
	Turisti u mjesovitoj namjeni	211	350	0.85	1.40	1.80	1.20	1.54
	Zaposleni	77	100	0.09	1.40	1.80	0.12	0.16
UKUPNO				1.54			2.15	2.77

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Koficijent satne i dnevne neravno.		Potrošnja vode	
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	kd	kh	Qmax.d. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Blok 4	Stanovništvo	238	200	0.55	1.40	1.80	0.77	0.99
	Turisti T1	59	650	0.44	1.40	1.80	0.62	0.80
	Turisti T2	0	450	0.00	1.40	1.80	0.00	0.00
	Turisti u mjesovitoj namjeni	358	350	1.45	1.40	1.80	2.03	2.61
	Zaposleni	125	100	0.14	1.40	1.80	0.20	0.26
UKUPNO				2.59			3.63	4.66

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Koficijent satne i dnevne neravno.		Potrošnja vode	
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	kd	kh	Qmax.d. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Blok 5	Stanovništvo	164	200	0.38	1.40	1.80	0.53	0.68
	Turisti T1	0	650	0.00	1.40	1.80	0.00	0.00
	Turisti T2	15	450	0.08	1.40	1.80	0.11	0.14
	Turisti u mjesovitoj namjeni	187	350	0.76	1.40	1.80	1.06	1.36
	Zaposleni	31	100	0.04	1.40	1.80	0.05	0.06
UKUPNO				1.25			1.75	2.25

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Koficijent satne i dnevne neravno.		Potrošnja vode	
		Nst	qs (l/st.dan)		l/s	kd	kh	Qmax.d. (l/s)
Blok 6	Stanovništvo	174	200	0.40	1.40	1.80	0.56	0.73
	Turisti T1	0	650	0.00	1.40	1.80	0.00	0.00
	Turisti T2	82	450	0.43	1.40	1.80	0.60	0.77
	Turisti u mjesovitoj namjeni	330	350	1.34	1.40	1.80	1.87	2.41
	Zaposleni	124	100	0.14	1.40	1.80	0.20	0.26
<b>UKUPNO</b>				<b>2.31</b>			<b>3.23</b>	<b>4.16</b>

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Koficijent satne i dnevne neravno.		Potrošnja vode	
		Nst	qs (l/st.dan)		l/s	kd	kh	Qmax.d. (l/s)
Blok 7	Stanovništvo	2439	200	5.65	1.40	1.80	7.90	10.16
	Turisti T1	0	650	0.00	1.40	1.80	0.00	0.00
	Turisti T2	201	450	1.05	1.40	1.80	1.47	1.88
	Turisti u mjesovitoj namjeni	330	350	1.34	1.40	1.80	1.87	2.41
	Zaposleni	1443	100	1.67	1.40	1.80	2.34	3.01
<b>UKUPNO</b>				<b>9.70</b>			<b>13.58</b>	<b>17.46</b>

<b>SVE UKUPNO</b>				<b>18.79</b>			<b>26.31</b>	<b>33.83</b>
-------------------	--	--	--	--------------	--	--	--------------	--------------

Posmatrane srednje dnevne potrebe za vodom na ukupnom posmatranom području će biti **18.79 l/s**, maksimalne dnevne potrošnje **26.31/s**

Na osnovu maksimalne satne potrošnje, koja iznosi **33.83 l/s**, dimenzionisana je planirana vodovodna mreža ovog područja.

Osim vode za vodosnabdjevanje, potrebno je obezbjediti i potrebnu količinu vode za gašenje požara u trajanju od **2h**, proticaj **10 l/s**.

Vodovodna mreža trabe da dovede vodu za svaki objekat predviđen u razmatranoj zoni, sam prečnik glavnog voda dozvoliće dobar režim tečenja i raspodjelu pritiska. Prečnici se određuju dimenzionisanjem prema maksimalnoj časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata (ili prema potrebi provođenja proticaja potrebnog za gašenje požara – ako je isti veći).



Rješenje vodosnabdijevanja Port Milene se nadovezuje na rješenje plana rađenog za Veliku Plažu. Naime, od cjevovoda prikazanih na prilogu, izmješteni azbest cementni cjevovod i zamjenjen polietilenskim prečnika 280mm je već predviđen pomenutim planom za Veliku Plažu. Planom za Port Milenu je predviđeno ukidanje 200m glavnog dovodnog cjevovoda prečnika 400mm i njegovo izmještanje novom trasom do mjesta grananja na odvojke prečnika 250, 150 i 100mm koji predstavljaju glavne pravce snabdijevanja vodom.

Planirana vodovodna mreža na području Port Milene će ujedno biti i hidrantska mreža, pa se vodilo računa da minimalni prečnik nove mreže ne bude manji od 100mm. Od glavnog distributivnog cjevovoda 250mm predviđeno je odvajanje polietilenskih distributivnih cjevovoda prečnika 150mm i 100mm. Nova distributivna mreža je predviđena trasama i spojevima da pravi prstenastu mrežu kako bi se obezbjedila kontinuiranost i sigurnost u vodosnabdijevanju.

Predlaže se sledeća faznost izgradnje:

U prvoj fazi izgradnje je potrebno izmjestiti AC cjevovod 400mm i zamjeniti ga cjevovodom od nodularnog liva i uraditi glavni distributivni prsten prečnika 150mm glavnim ulicama u dužini od 3.1km.

U drugoj fazi izgradnje je predviđena izgradnja kompletne distributivne mreže prečnika 100mm

Prilikom projektovanja i izgradnje vodovodne mreže potrebno je voditi računa o sljedećem:

- Na cjevovodu predvidjeti potrebne sekcione zatvarače, vazdušne ventile i muljne ispuste u skladu sa tehničkim potrebama.
- U pogledu vrste materijala za cjevovode, mogu se, u principu, primijeniti svi raspoloživi na tržištu za ovu namjenu. Predlažu se cijevi od polietilena visoke gustine (PEHD PE100), prečnika Ø100 i Ø150, a za prečnike Ø400 od nodularnog liva (DUCTIL), a sav materijal i oprema da budu namijenjeni za odgovarajući radni pritisak.
- Na svim priključcima izvoditi armirano-betonske šahtove minimalnog svijetlog otvora 1,20 x 1,20m, a zavisno od veličine priključka. Dubina šahta je min. 1,40m.
- Na distributivnim cjevovodima predvidjeti odvojke za povezivanje budućih potrošača.
- Na distributivnom cjevovodu planirati postavljanje podzemnih hidranata.
- Trase sekundarne distributivne mreže voditi postojećim putevima, a kućne priključke voditi najkraćom mogućom trasom koliko uslovi na terenu to budu dozvoljavali.
- Dubina polaganja cjevovoda je minimum 80cm od tjemena cijevi do površine terena.
- Na mjestima ukrštanja kanalizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi.

#### Prikupljanje, odvođenje i tretman otpadnih voda

Rješenje kanisanja otpadnih voda Port Milene se nadovezuje na rješenje plana rađenog za Veliku Plažu. Otpadna voda cijelog područja plana za Veliku Plažu se sakuplja i gravitaciono odvodi ka pumnoj stanici planiranog kapaciteta od 53.54l/s. Ovom pumpnom stanicom se sakupljena otpadna voda prepumpava u postojeći kanalizacioni sistem i dalje ka lokaciji budućeg postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Planirana otpadna voda je isključivo separacionog tipa. Nije predviđeno sakupljanje i kanisanje kišnih voda njome. Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa.

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode.

Tabela 5. Proračun količina otpadnih voda

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Potrošnja vode	Otpadne vode
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	Qmax.h. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Blok 1	Stanovništvo	0	200	0.00	0.00	0.00
	Turisti T1	0	650	0.00	0.00	0.00
	Turisti T2	38	450	0.20	0.36	0.29
	Turisti u mjesovitoj namjeni	29	350	0.12	0.21	0.17
	Zaposleni	21	100	0.02	0.04	0.04
<b>UKUPNO</b>				<b>0.34</b>	<b>0.61</b>	<b>0.49</b>

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Potrošnja vode	Otpadne vode
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	Qmax.h. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Blok 2	Stanovništvo	118	200	0.27	0.49	0.39
	Turisti T1	0	650	0.00	0.00	0.00
	Turisti T2	0	450	0.00	0.00	0.00
	Turisti u mjesovitoj namjeni	180	350	0.73	1.31	1.05
	Zaposleni	53	100	0.06	0.11	0.09
<b>UKUPNO</b>				<b>1.06</b>	<b>1.91</b>	<b>1.53</b>

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Potrošnja vode	Otpadne vode
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	Qmax.h. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Blok 3	Stanovništvo	153	200	0.35	0.64	0.51
	Turisti T1	0	650	0.00	0.00	0.00
	Turisti T2	46	450	0.24	0.43	0.35
	Turisti u mjesovitoj namjeni	211	350	0.85	1.54	1.23
	Zaposleni	77	100	0.09	0.16	0.13
<b>UKUPNO</b>				<b>1.54</b>	<b>2.77</b>	<b>2.21</b>

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Potrošnja vode	Otpadne vode
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	Qmax.h. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Blok 4	Stanovništvo	238	200	0.55	0.99	0.79
	Turisti T1	59	650	0.44	0.80	0.64
	Turisti T2	0	450	0.00	0.00	0.00
	Turisti u mjesovitoj namjeni	358	350	1.45	2.61	2.09
	Zaposleni	125	100	0.14	0.26	0.21
UKUPNO				<b>2.59</b>	<b>4.66</b>	<b>3.73</b>

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Potrošnja vode	Otpadne vode
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	Qmax.h. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Blok 5	Stanovništvo	164	200	0.38	0.68	0.55
	Turisti T1	0	650	0.00	0.00	0.00
	Turisti T2	15	450	0.08	0.14	0.11
	Turisti u mjesovitoj namjeni	187	350	0.76	1.36	1.09
	Zaposleni	31	100	0.04	0.06	0.05
UKUPNO				<b>1.25</b>	<b>2.25</b>	<b>1.80</b>

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Potrošnja vode	Otpadne vode
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	Qmax.h. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Blok 6	Stanovništvo	174	200	0.40	0.73	0.58
	Turisti T1	0	650	0.00	0.00	0.00
	Turisti T2	82	450	0.43	0.77	0.62
	Turisti u mjesovitoj namjeni	330	350	1.34	2.41	1.93
	Zaposleni	124	100	0.14	0.26	0.21
UKUPNO				<b>2.31</b>	<b>4.16</b>	<b>3.33</b>

Blok	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Potrošnja vode	Otpadne vode
------	----------------------	----------------	----------------------	-----	----------------	--------------

		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	Qmax.h. ( l/s)	Qmax.h. ( l/s)
Blok 7	Stanovništvo	2439	200	5.65	10.16	8.13
	Turisti T1	0	650	0.00	0.00	0.00
	Turisti T2	201	450	1.05	1.88	1.51
	Turisti u mjesovitoj namjeni	330	350	1.34	2.41	1.93
	Zaposleni	1443	100	1.67	3.01	2.41
UKUPNO				9.70	17.46	13.97
SVE UKUPNO				18.79	33.83	27.06

Pored "Master plana odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda Crnogorskog primorja i opštine Cetinje"(DHV NJATER BV, Netherlands, 2005.god.), smjernice za prečišćavanje otpadnih voda Ulcinja definisane su i u studiji Vodosnabdijevanje i ispuštanje otpadnih voda Crnogorskog primorja (KOCKS Consult, Njemačka & IK Konsalting, Beograd, 2007).

U cilju izrade projektne dokumentacije urađen je i Elaborat procjene uticaja izgradnje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda u Opštini Ulcinj na životnu sredinu.

Lokacija na, kojoj je planirana izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda u Opštini Ulcinj nalazi se na katastarskim parcelama broj 199, 200, 201, 209/1, 209/3 i 214, KO Ulcinj, u blizini Port Milene i Ulcinjske solane „Bajo Sekulić“, definisana je na osnovu preporuka ovih studija, s obzirom da Opština Ulcinj nema prostorno - plansku dokumentaciju za ovo područje.

Rješenje kanalisanja otpadnih voda Port Milene se nadovezuje na rješenje plana rađenog za Veliku Plažu. Otpadna voda cijelog područja plana za Veliku Plažu se sakuplja i gravitaciono odvodi ka pumnoj stanici planiranog kapaciteta od 53.54l/s. Ovom pumpnom stanicom se sakupljena otpadna voda prepumpava u postojeći kanalizacioni sistem i dalje ka lokaciji budućeg postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Kao prelazno rješenje moguća je izgradnja bioloških urađaja za prečišćavanje za svaku urbanističku parcelu, sa stepenom prečišćavanje u skladu sa zakonskom regulativom (Pravilnik 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).

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.

Planirana otpadna voda je isključivo separacionog tipa. Nije predviđeno sakupljanje i kanalisanje kišnih voda njome. Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa da se cijeli posmatrani prostor pokrije kanalizacionom mrežom uzimajući u obzir pad terena. Provjera rezultata za ispunjenost kolektora rađena je uz pomoć „shareware“ programskog paketa Flow Master v6.0. Proračun se bazira na Darcy-Weisbach (Colebrook-White) formuli za proračun dubine vode u cjevima kružnog oblika. Sva planirana nova mreža je rečnika 250mm i 300 mm. Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, kao i na mjestima ukrštanja kolektora, potrebno je postaviti revizionna okna.

Otpadna voda Port Milene se sakuplja gravitacionim kolektorima minimalnog prečnika 250. Sakupljena voda Bloka 1 se odvodi do prepumpne stanice kapaciteta 0.5 l/s. Nakon kratkog potisnog voda ova otpadna voda se opet gravitacijom odvodi do Pumpne Stanice čiji je kapacitet sa 53.54l/s potrebnih za plan Velike Plaže povećan za 37.68l/s za Port Milenu. Ukupan kapacitet ove pumpne stanice za oba plana je 100.0 l/s.

Otpadna voda područja sa druge strane morskog rukavca na sjeverozapadu i zapadu od ove pumpne stanice se sakupljaju gravitacionim kolektorima i odvede opet ka ovoj pumpnoj stanici.

Predlaže se sledeća faznost izgradnje:

U prvoj fazi izgradnje je potrebno izgraditi glavne kolektorske pravce uz more kao i prepumpnu i glavnu pumpnu stanicu.

U drugoj fazi izgradnje je potrebno izgraditi kompletnu kanalizacionu sekundarnu mrežu na predmetnm području.

Prilikom projektovanja i izgradnje fekalne kanalizacione mreže potrebno je voditi računa o sljedećem:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni tj. nije dozvoljeno miješanje atmosferske i fekalne kanalizacije;
- Projektovanje cjevovoda treba da je takvo da se obezbijedi maksimalna mogućnost gravitacionog transporta kanalskog sadržaja;
- U pogledu vrste materijala za cjevovode, predviđene su cijevi od polivinil hlorida (PVC) ili punozidne cijevi od polipropilena (PP)
- Revizionna okna treba predvidjeti od prefabrikovanog betona, polipropilena, polietilena ili poliestera u zavisnosti od primijenjenog materijala cjevovoda, prisustva podzemne vode i tipa zemljišta;
- Cjevovodi su od okruglih profila, proticajnog kapaciteta da može propuštati maksimalni računski proticaj pri maksimalnom punjenju  $D \times 0,60$ , a sve zbog neophodne rezerve i uslova potrebne ventilacije;
- Zbog uslova održavanja, za minimalne prečnike ne treba usvajati manje profile od DN 250mm za glavni kolektor.
- Minimalne padove (nagibe) kolektora (cjevovoda), usvojiti u iznosu recipročne vrijednosti prečnika cjevovoda za aktuelnu dionicu. Tako, inače uobičajeno usvojeni padovi, uglavnom obezbjeđuju dovoljne minimalne brzine za korektan transport kanalskog sadržaja;
- Minimalna početna dubina ukopavanja zavisi od toga da li objekti koji se kanališu imaju ili su bez podrumskih (suterenskih) prostorija, kao i udaljenosti kućnog priključka od ulične mreže. Ukoliko postoje suterenske prostorije čije otpadne vode takođe treba prihvatiti, onda se ta minimalna početna dubina ukopavanja usvaja i do 2,0m. Ukoliko tih prostorija nema, ili se iz njih ne očekuje produkcija otpadnih voda, ta minimalna dubina mora biti dovoljna da obezbijedi dovoljnu debljinu nadsloja u smislu stabilnosti i sigurnosti kolektora;
- Na mjestima ukrštaja kanalizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi.
- S obzirom da je nivo podzemnih voda dosta visok, a pad terena je suprotan u odnosu na smjer odvođenja fekalnih voda što izaziva relativno velike dubine ukopavanja, prilikom izrade glavnih projekata fekalne kanalizacije potrebno je razmotriti varijantu vakumske kanalizacije

### Ovođenje kišnih voda

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene kanalizacione mreže.

Gdje god je moguće, voda sa betonskih površina i krovova treba da se odvodi u zelene atmosferskih voda slivnicima i cjevovodima atmosferske kanalizacije.

Padavine sa tih površina biće zauljene i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijente - upojne bunare. Separatori moraju da obezbijede stepen prečišćavanja 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).

Separatori ulja i masti se moraju redovno održavati (i separirani materijal uključivati u proces upravljanja čvrstim otpadom).

Dimenzije cjevovoda atmosferske kanalizacije određeni su prema računskoj kiši i odgovarajućim slivnim površinama (minimalnih prečnika Ø300).

Računski intenzitet padavina polazi od mjerodavne kiše vjerovatnoće 20% sa trajanjem 15 minuta: 189 l/s.ha ( podatak preuzet iz Prostorno urbanistickog plana opština Ulcinj). Pri proračunima su se uzimale u obzir samo asfaltirane saobraćajne površine i trotoari. Koeficijent oticanja se usvaja u vrijednosti 0,90.

Pretpostavljena količina prikupljenih voda:

Oznaka separatora	Slivna površina		količina prikupljenih atmosferskih voda ( l/s)	Usvojeni kapacitet separatora sa 10% prečišćavanja
	Blok	Površina (ha)		
Separator S1	Blok 1 i Blok 2	1.15	194.76	200/20 l/s
Separator S2	Blok 3 i Blok 4	1.65	280.59	300/30 l/s
Separator S3	Blok 5 i Blok 6	1.33	225.93	250/25 l/s
Separator S4	Dio Bloka 7	3.43	583.22	600/60 l/s
Separator S5	Dio Bloka 7	2.67	453.15	500/50 l/s

Provjera rezultata za ispunjenost kolektora rađena je uz pomoć programskog paketa Flow Master v6.0. Proračun se bazira na DarcyWeisbach (Colebrook-White) formuli za proračun dubine vode u cjevima kružnog oblika.

Pojedine količine atmosfernih voda u konkretnim tačkama, gdje se ulivaju u separatore sa upojnim bunarima, naznačene su u grafičkom prilogu.

Prilikom projektovanja i izgradnje atmosferske kanalizacione mreže potrebno je voditi računa o sljedećem:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni tj. nije dozvoljeno miješanje atmosferske i fekalne kanalizacije;
- Projektovanje cjevovoda treba da je takvo da se obezbijedi maksimalna mogućnost gravitacionog transporta kanalskog sadržaja;
- U pogledu vrste materijala za cjevovode, predviđene su cijevi od rebrastog polietilena (PEHD R);

- Revizione slivnike treba predvidjeti od prefabrikovanog betona, polipropilena, polietilena ili poliesteru u zavisnosti od primijenjenog materijala cjevovoda, prisustva podzemne vode i tipa zemljišta;
- Cjevovodi su od okruglih profila, proticajnog kapaciteta da može propuštati maksimalni računski proticaj pri maksimalnom punjenju  $D \times 0,80$ , a sve zbog neophodne rezerve i uslova potrebne ventilacije;
- Zbog uslova održavanja, za minimalne prečnike ne treba usvajati manje profile od  $\varnothing 300\text{mm}$ .
- Minimalne padove (nagibe) kolektora (cjevovoda), usvojiti u iznosu recipročne vrijednosti prečnika cjevovoda za aktuelnu dionicu (min 2‰ zbog izvođenja). Tako, inače uobičajeno usvojeni padovi, uglavnom obezbjeđuju dovoljne minimalne brzine za korektan transport kanalskog sadržaja;
- S obzirom da se radi o području sa visokim nivoima podzemnih voda prilikom projektovanja kolektora atmosferske kanalizacije razmotriti mogućnost tečenja pod pritiskom, čime se znatno smanjuju dubine ukopavanja pa samim tim i izrada uponih bunara na kotama iznad nivoa podzemnih voda.
- Atmosferske vode sa urbanističkih parcela se ne smeju direktno ispuštati u ulične kolektore, već treba predvidjeti upojno-retencione bunare iz kojih će se višak vode prelivati u atmosfersku kanalizaciju;
- Minimalna početna dubina ukopavanja je 0,80 do vrha cjevovoda kao minimalna dubina koja je dovoljna da obezbijedi dovoljnu debljinu nadsloja u smislu stabilnosti i sigurnosti kolektora;
- Na mjestima ukrštaja kanalizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi.

## KANAL PORT MILENA

Početkom 2019. godine Ministarstvo održivog razvoja i turizma pokrenulo je inicijativu za izradu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Rt Đerane – Port Milena“, za potrebe implementacije drugog projekta institucionalnog razvoja i jačanja poljoprivrede Crne Gore (MIDAS 2) i u cilju poboljšanja uslova ribarstva u Crnoj Gori, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja podnijelo je Ministarstvu održivog razvoja i turizma inicijativu br. 351-11/19-1 i od 20. februara 2019. godine – Rt Đerane, kojim se traži da se preispita položaj i broj vezova za barke duž kanala koji su planirani prethodnim dokumentom. U tekstu Odluke se insistira na očuvanju autentičnog pejzaža rta i kanala sa kalimerama.

Da bi se to sve realizovalo neophodno je pristupiti povezivanju kanala Port Milena sa rijekom Bojanom, uz izgradnju ustave na Bojanskom nasipu sa ciljem da se omogući da relativno čista i zaslanjena voda iz Bojane, u vrijeme malih i srednjih voda ulazi u kanal Port Milena i doprinese boljim uslovima života i mriješta ribljeg svijeta u kanalu.

Na ulazu voda iz Bojane izgradila bi se hidraulična ustava koja bi garantovala željene dotoke i zaštitu da velike vode Bojane ne uđu u korito kanala.

Što se tiče kanala neophodna je njegova kompletna revitalizacija, obezbjeđenje stalne kontrolisane protočnosti kanala povezivanjem sa rijekom Bojanom, redovno čišćenje kanala radi održavanja potrebne dubine za vodeni saobraćaj kao i osposobljavanje crpne stanice i podmorskog ispusta za Rt Đeran.

U zoni zahvata prolazi otvoreni kanal za odvod vode iz solane. Na dionicama gdje postojeći kanal ulazi u trup planiranih saobraćajnica neophodno je pretvoriti ga u zatvoreni kanal, bilo zacevljenjem ili izradom kanala pravougaonog oblika sa potrebnim revizijama.

**PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA**

U okviru ukupne cijene sadržani su svi radovi i materijali neophodni za stavljanje u funkciju sistema (iskop, priprema rova, nabavka transport i montaža vodovodnih cijevi sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima, nabavka i montaža kanalizacionih cijevi, izrada betonskih šahtova, revizionih okana i revizionih slivnika, ugradnja separatora itd).

R. Br.	jed.	količina	jed. cijena	cijena
--------	------	----------	-------------	--------

<b>A) VODOVOD</b>				
1. cjevovod Ø400	m1	530	400,00	212.000,00 €
2. cjevovod Ø250	m1	490	250,00	122.500,00 €
2. cjevovod Ø150	m1	2485	150,00	372.750,00 €
3. cjevovod Ø100	m1	6100	100,00	610.000,00 €
				<b>1.317.250,00 €</b>
<b>B) FEKALNA KANALIZACIJA</b>				
<b>MODUL I</b>				
1. cjevovod Ø300	m1	400	500,00	200.000,00 €
2. cjevovod Ø250	m1	7280	300,00	2.184.000,00 €
3. potisni cjevovod Ø200	m1	800	200,00	160.000,00 €
4. pumpne stanice 0.5l/s	kom	1	250000,00	50.000,00 €
5. pumpne stanice 100l/s	kom	1	250000,00	250.000,00 €
				<b>2.844.000,00 €</b>
<b>B) ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</b>				
<b>MODUL I</b>				
1. cjevovod Ø800	m1	20	750,00	15.000,00 €
1. cjevovod Ø700	m1	20	700,00	14.000,00 €
2. cjevovod Ø600	m1	620	500,00	310.000,00 €
3. cjevovod Ø500	m1	1030	300,00	309.000,00 €
4. cjevovod Ø400	m1	2620	250,00	655.000,00 €
5. cjevovod Ø300	m1	5970	200,00	1.194.000,00 €
6. separatori Q=200/20 l/s	kom	1	20000,00	20.000,00 €
7. separatori Q=250/25 l/s	kom	1	25000,00	25.000,00 €
8. separatori Q=300/30 l/s	kom	1	30000,00	30.000,00 €
9. separatori Q=500/50 l/s	kom	1	15000,00	50.000,00 €
10. separatori Q=600/60 l/s	kom	1	60000,00	60.000,00 €
				<b>2.527.000,00 €</b>

<b>UKUPNO:</b>	
<b>A) VODOVOD</b>	<b>1.317.250,00 €</b>
<b>B) FEKALNA KANALIZACIJA</b>	<b>2.844.000,00 €</b>
<b>C) ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</b>	<b>2.527.000,00 €</b>
	<b>6.688.250,00 €</b>



## 5.5 Pejzažna arhitektura

### POSTOJEĆE STANJE

#### Postojeće stanje

Studija lokacije se radi za prostor u zahvatu sektora 65 PPPPN MD i obuhvata turistički kompleks na Rtu Đeran i naseljsku strukturu oko kanala Port – Milena.

Kanal Port Milena je vještačkog porijekla, zapravo je iskopan po nalogu kralja Nikole I krajem 19. vijeka, da bi se isušilo močvarno područje gdje se danas nalazi Solana. Interesantan aspekt toka vode je taj da je prvobitno bilo kopano sa ciljem da slatka voda iz zaleđa otiče u more, međutim, s obzirom na kretanje struja, upravo je morska voda ulazila u kanal dospijevajući do močvarne zone.

Duž vodotoka su se razvila rezidencijalne nasebine, kao i ona mješovite prirode, u kojima se obavljaju aktivnosti vezane za turizam, prijemne strukture, restoranske i ostale usluge.



*Ortofoto sa granicom obuhvata DSL*



*Aerofoto snimak*



Kanal Port Milena se nalazi u stanju velike degradacije koji je zbog nedovoljnog održavanja u pojedinim djelovima uži u odnosu na ušće, što je posljedica činjenice da je postao spremište različitih vrsta otpada i zbog činjenice da mnogi objekti izbacuju otpadne vode direktno u kanal.

Sojenice, ribarske strukture od drveta tipične za ovu zonu, zvane "kalimere", locirane su ukanalu Port Milena; trenutno izgleda da su van upotrebe i u napuštenom stanju.

Projektno područje se izlaže moru u srazmjeri Rta Đeran, na visini sliva kanala Port Milena. Oblast se nalazi na granici turističko-receptivnog područja gradnje i sastoji se od opremljenog mola sa strukturama za ribarstvo.

Duž kanala Port Milena prisutna je morska sita (*Juncus Maritimus*), višegodišnja žbunastabiljka koja se nalazi duž priobalnog pojasa ili rječnih nasipa, u vlažnom i slanom ambijentu i na pjeskovitim površinama.

Halofitna zona obuhvata floru i vegetaciju na slanim staništima neposredno uz more.

Stara stabla na Crnogorskom primorju sauvana su u nevelikom broju. Najzanimljiviji je stari hrast stari primjerci hrasta prnara (*Quercus coccifera*), kod Ulcinja i dr. Na mnogim od ovih objekata treba prethodno izvršiti sanacione i konzervatorske radove, pošto su zbog velike starosti skloni izumiranju.

Zajednica skupine hrasta sladuna (*Quercus conferta*) naseljava znatan prostor sa flišnom podlogom, u okolini Ulcinja. Ove šume su u potpunosti neistražene, te ih treba prvo izučiti i sa tog stanovišta doći do zaključaka o njihovom karakteru i fitocenološkom statusu, a zatim preduzeti mjere zaštite.

Pošto je Ulcinjska solana proglašena Parkom prirode na nacionalnom nivou i Ramsar područjem, tj močvarom od međunarodnog značaja, posebno je važan princip rada pumpi. Kanal Port Milena kao neposredna i direktna veza sa Solanskim bazenom je bio i ostao stanište ptica selica koje su se tu zadržavale i zadržavaju na svom putu prema sjeveru, preko pumpi bazeni se pune morskom vodom koja nije filtrirana, jer se u njoj mogu naći ribe i drugi morski organizmi koji su važni za ishranu ptica. Takođe na Solani se nalazi tip staništa po Naturi 2000 sa kodom 1310 *Salicornia* i dr. jednogodišnje biljke koje rastu na mulju i pijesku, koji će biti u opasnosti da se zamijeni nekim običnim stanišnim tipom ukoliko ne bude kvalitetnog i sigurnog snabdijevanja prostora Solane svježom morskom vodom. Postizanje optimalnog vodnog režima je od izuzetnog značaja u periodima koji su najzahtjevniji za održavanje bioloških optimuma potrebnih za boravak ptica na Solani kao i za ostale segmente biodiverziteta. Voda svojim prisustvom ili odsustvom diktira strukturu biodiverziteta, a većina značajnih vrsta i tipova staništa u Ulcinjskoj solani zahtijeva stajaću vodu.

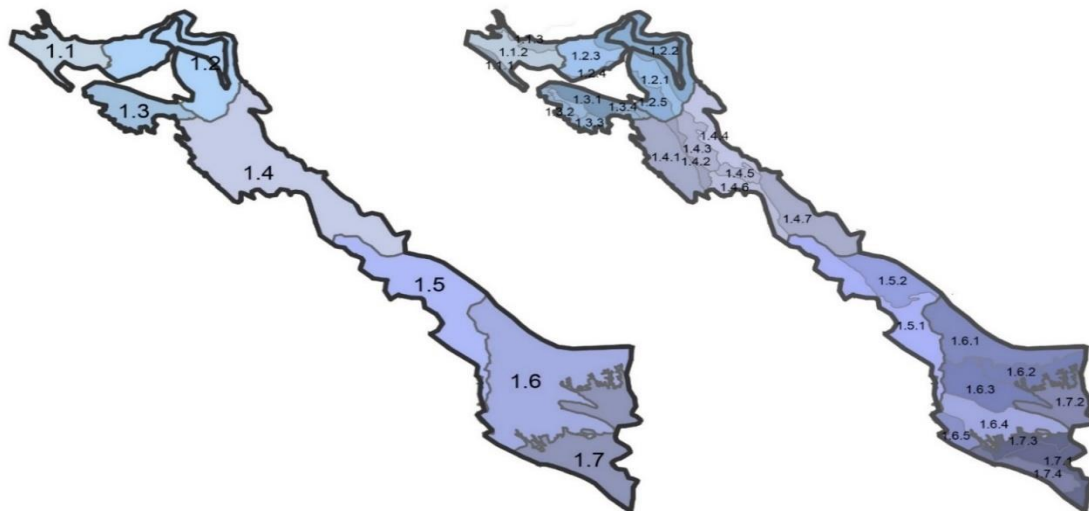


*Ulcinjska Solana i kalimera*

Po Ramsar konvencije ne postoji zoniranje ovog zaštićenog područja, ali zbog gore navedeno područje pumpi je veoma važno. Takođe, Odlukom o proglašenju Parka prirode "Ulcinjaska solana" ("Sl. list Crne Gore" - opštinski propisi br. 030/19), članom 6 stav 6, date su posebne mjere zaštite za pojedine vrste ptica, gdje se navodi da se mora održavati redovno upumpavanje i ispumpavanje vode.

#### Izvod iz postojećih studija i analiza predjela

Prema Studiji „Mapirnje i tipologije predjela Crne Gore“ (Ministarstvo održivog razvoja i turizma, 2015.), Ulcinj se nalazi u okviru regiona 1. Predjeli primorskog regiona, odnosno u okviru tipa predjela: 1.7 Ravničarski predjeli ulcinjskog područja, područje karaktera predjela: 1.7.4 Aluvijalni predjeli Velike plaže.



Ravničarski predjeli ulcinjskog područja Aluvijalni predjeli Velike plaže



Izvod iz studije tipologije predjela - Obalno područje

#### Legenda

- Obuhvat studije
- Izgrađeno zemljište
- Djelimično izgrađeno zemljište
- Aerodrom
- Istorijski gradovi
- Kulturna baština
- Naselja sa tradicionalnim poljima na morenama
- Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima
- Tradicionalne terase sa maslinjacima
- Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim terasama
- Sportsko-rekreativne površine
- Zelene i slobodne površine u naseljima
- Turistički kompleksi
- Lungo mare
- Plaže
- Primorski grebeni i stjenovite obale
- Ostrva
- Ogoljeni brdoviti tereni na krecnjacima
- Brdsko-planinsko zaleđe na masivnim krecnjacima
- Šumovite padine na flišu i deluvijumu
- Šumovito brdsko zaleđe na krecnjacima
- Fluvioglacijalne ravnice
- Priobalne i plavne aluvijalne ravnice
- Jezero
- Rijeke
- Mוצvarno zemljište
- Devastirani predjeli
- Područja karaktera predjela

### Izvod iz Plana predjela PPPN Obalno područje

Za Plan Područja posebne namjene je urađen Plan predjela u kome su Tipovi predjela kao i karakteri predjela vrednovani u pogledu ranjivosti.



#### LEGENDA

<b>1. Kulturni predio</b>		Državna granica
	1.1 Izuzetno vrijedni kulturni predjeli - prirodni predioni indentitet	Granica plana
	1.2 Izuzetno vrijedni kulturni predjeli - kulturna baština	Pojas od 100 do 1000 m Namjena turizam
	1.3 Izuzetno vrijedni agrikulturni predjeli	Posebne površine za turizam
<b>2. Urbani predio - zelena infrastruktura</b>		Razvojne zone
	2.1 Urbano pejzažno uređenje	Lokacije detaljne razrade
	2.2 Park šume	Lokacije za golf terene
	2.3 Naselja	Površine za golf terene
<b>3. Vodeni ekosistemi</b>		Površine za sport i rekreaciju
<b>4. Sanacija i rekultivacija devastiranih područja</b>		Vojne lokacije
	Naselja sa poljoprivrednim površinama u poljima	Površine za industriju i proizvodnju
	Naselja sa poljoprivrednim površinama na terasama	Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada
	Kulturna baština	Autoput
	Gradski parkovi	Autoput -alternativna trasa
<b>Zeleni prodori - cezure</b>		Brza saobraćajnica
	Strogi režim	Magistalni put
	Fleksibilni režim	Planinska transvezala

Izvod iz plana predjela – PPPN Obalno područje

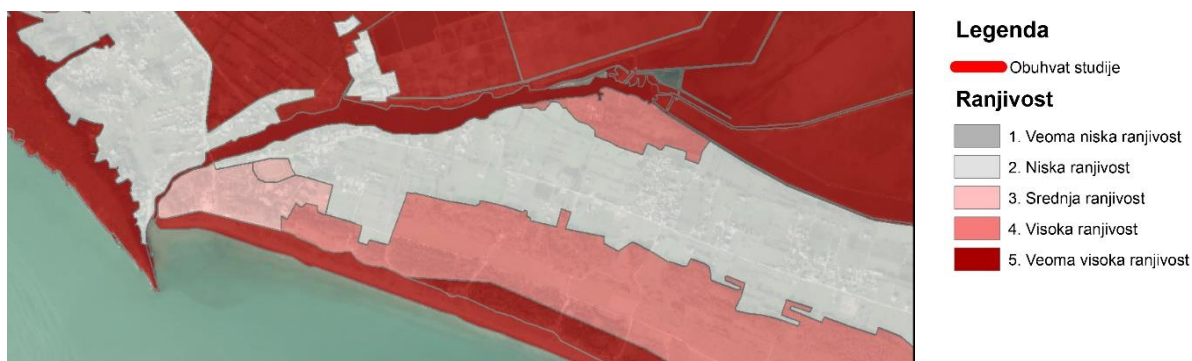
## Ranjivost predjela

Izabrani koncept je koncept opšte ranjivosti predjela po sistemu „što je vrednije to je i ranjivije“, pa se **ranjivost** u ovom slučaju može smatrati kao **poseban oblik vrednovanja prostora**.

Opšti model ranjivosti uzima u obzir glavne karakteristike predjela koje mogu biti narušene u slučaju izgradnje u datom prostoru (turizam, industrija, infrastruktura i dr.) i prema njima daje procjenu osjetljivosti tj. ranjivosti predjela.

Posmatrane karakteristike predjela koje mogu biti potencijalno ugrožene su sledeće:

- Ekološke karakteristike - životna sredina (vode, zemljište, vazduh, biljni i životinjski svijet);
- Kulturne karakteristike – Kulturna baštinu (npr. na tradicionalne poljoprivredne površine tradicionalne objekte stanovanja, na raznolikost predjela i sl.);
- Pejzažne karakteristike - vizuelni kvalitet predjela.
- Procjena ranjivosti pomoću vrijednosne skale ocjena (1 - 5), gdje 1 predstavlja najmanju vrijednost a 5 najvišu.

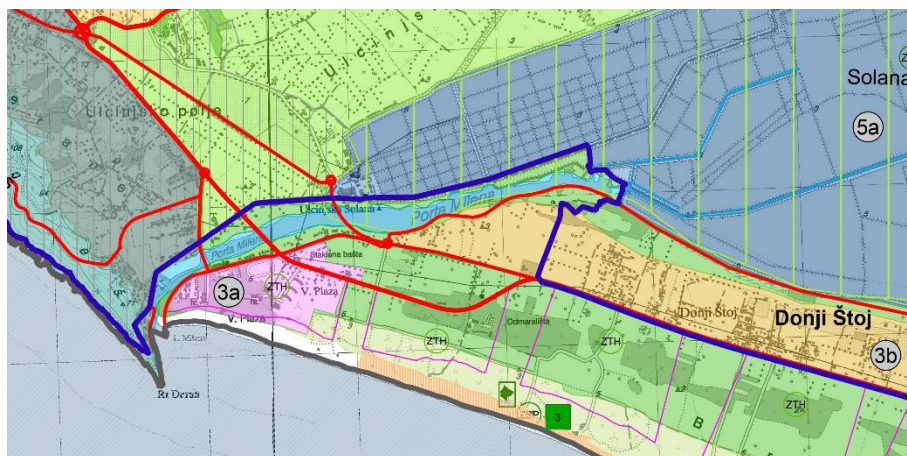


Izvod iz studije ranjivosti predjela - Obalno područje

### Tabelarni prikaz ocjena ranjivosti za predio:

<b>5</b>	Veoma visoka ranjivost	Područja velike predione prepoznatljivosti i velikog predionog diverziteta, sa posebnim oblicima reljefa, vegetacije i tradicionalnim poljoprivrednim uzorkom, vidljivo izložena
<b>4</b>	Visoka ranjivost	Područja srednje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta, vidno izloženi prirodni predjeli
<b>3</b>	Srednja ranjivost	Područja manje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta,
<b>2</b>	Niska ranjivost	Urbanizovana područja sa zelenim površinama
<b>1</b>	Veoma niska ranjivost	Područja infrastrukturnih koridora, proizvodnih aktivnosti, degradirana područja

## Izvod iz plana predjela PUP-a Ulcinj



KARAKTERIZACIJA PREDJELA	
1	TIP 1 - ŠLJUNKOVITO-PJESKOVITA OBALA
1a	PODRUČJE 1a - ULCINJSKE DINE
1b	PODRUČJE 1b - TURISTIČKI KOMPLEKS ADA BOJANA
2	TIP 2 - PRIMORSKI GREBENI I STJENOVITA OBALA
2a	PODRUČJE 2a - OSTRVO STARI ULCINJ
2b	PODRUČJE 2b - MASLINJACI VALDANOS
2c	PODRUČJE 2c - UVALA VALDANOS
2d	PODRUČJE 2d - GRAD ULCINJ
3	TIP 3 - ŠUME PRIOBALNOG PLAVNOG POJASA NA ALUVIJALNIM TERENIMA
3a	PODRUČJE 3a - TURISTIČKI KOMPLEKS NA VELIKOJ PLAŽI
3b	PODRUČJE 3b - PODRUČJE DONJI - GORNJI ŠTOJ
4	TIP 4 - BRDOVITO ZALEĐE
4a	PODRUČJE 4a - FLIŠNA BRDA KRUČE, KODRA I KOLONZA
4b	PODRUČJE 4b - UVALA KRUČE
4c	PODRUČJE 4c - UDOLINE KRUČE, KODRE I PISTULA
5	TIP 5 - ALUVIJALNA POLJA
5a	PODRUČJE 5a - ULCINJSKA SOLANA
5b	PODRUČJE 5b - KNETE ISPOD DARZE I MALA KNETA
6	TIP 6 - UDOLINE NA FLIŠNIM SEDIMENTIMA
6a	PODRUČJE 6a - ŠASKO JEZERO
6b	PODRUČJE 6b - FRASKANJELSKA KNETA
7	TIP 7 - PLANINSKO ZALEĐE NA MASIVNIM KREČNJACIMA

## Izvod iz plana predjela PUP-a Ulcinj

**Šljunkovito-pjeskovita obala** – obuhvata obalni pojas sa šljunkovito-pjeskovitim plažama smještenim u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova. Plaže su pokrivene pijeskom ili pijeskom i šljunkom različite boje i veličine. Kvalitet pejzažnog izraza zavisi od: granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaža, karaktera predjela kontaktnog pojasa kopna i neposrednog zaleđa. Ovaj tip predjela je u direktnoj vezi sa predjelom primorskih grebena i stjenovitih obala i akvatorijalnim predjelom kao svojim neposrednim okruženjem. Kompleksan problem predstavlja pritisak od turističke eksploatacije (uređenja, izgradnje objekata i prateće infrastrukture na samim plažama kao i izgradnja turističkih i sportsko-rekreativnih sadržaja u neposrednom zaleđu). Velika ulcinjska plaža sa plažom na Adi Bojani obuhvata pješčani obalni pojas od kanala Porto Milena na istoku, dužine 13 km, pokriven veoma sitnim pijeskom. U zapadnom dijelu Velike plaže primjetni su jasni antropogeni uticaji, dok njen istočni dio i plažu na Adi karakteriše velika biološka raznovrsnost i identifikovani su kao područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

**Pejzaž higrofilnih šuma i šikara** karakterističan je za poplavnu zonu ulcinjskog područja. Priobalni djelovi kanala Port Milena i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog toka kroz Crnu Goru, obrasli su šumarcima bijele i krte vrbe i šibljacima konopljike i tamariksa, koji ih uokviruju i razdvajaju od pješanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. U pozadini ovog harmoničnog pejzaža izrastaju gorostasne albanske Prokletije. Posebnu draž daju mu atraktivne "kalimere" - tradicionalne drvene kolibice na vodi sa ribarskim mrežama koje pejzaž čine prepoznatljivim.

**Pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala** karakterističan je za krečnjaka ostrva, stjenovitu obalu i užu priobalni pojas sa neposrednim zaleđem. Osnovni gradivni elementi ovog pejzažnog tipa su: krečnjaki grebeni, rtovi, kamenite obale i zimzelena vegetacija. Pejzaž je, uglavnom, očuvan od antropogenog uticaja u svom prirodnom izgledu, izuzev na mjestima gdje je usječena Jadranska magistrala. Na to je uticala, prije svega, nepristupačnost strmih kamenitih obala i nepogodnost za izgradnju i turističku eksploataciju. Obala između Ulcinja i Jaza odlikuje se velikom razuđenošću. Grebeni se, pretežno, kaskadno spuštaju ka otvorenom moru, a ka uvalama i zalivima u vidu skoro vertikalnih stijena.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode zimzelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjakih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine. U uzanom priobalnom dijelu Crnogorskog primorja od Luštica do Ulcinja, razvijen je pojas

mediteranskih zimzelenih šuma crnike i crnog jasena. Skupine ove zajednice su zastupljene u svom degradacionom obliku. U okolini Ulcinja se javljaju žbunaste skupine degradiranih zajednica prnara i crnog jasena. Samo su na brdu Mavrijanu očuvane male skupine sa visokim stablima prnara.

### **PLANIRANO STANJE**

Velika plaža je među zaštićenim prirodnim dobrima kao spomenik prirode.

Prema parametrima iz Plana predjela za PPPNOP u kome su nakon određenih tipova karaktera predjela i njihovih područja karaktera predjela određena njihova vrednovanja, odnosno ranjivost na osnovu ekoloških, kulturnih i pejzažnih karakteristika. Evidentirano je da su predjeli Velike plaže a time i zahvata plana visoke ranjivosti.

Time se razvoj ovih predjela usmjerava na održivi uz očuvanje životne sredine, kulturne baštine i visokog vizuelnog kvaliteta predjela.

#### **Opšte smjernice:**

- Tokom implementacije planskog dokumenta a u cilju maksimalnog očuvanja karaktera i autentičnosti pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline, a prije izrade idejnog rješenja, idejnih-glavnih projekata potrebno je uraditi Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila za sve urbanističke parcele. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila i dale smernice za nadoknadu zaštićenih vrsta. 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.

Detaljne studije predjela rade se ako postoji opravdana potreba da se određeni predio sačuva od promjena i zaštite njegove karakteristike ili se pak planira revitalizacija nekog predjela a ne postoje već rađenije studije predjela za dato plansko područje. Detaljna studija predjela ima za cilj da definiše:

1. Koncept razvoja i zaštite predjela - odluke o razvoju i zaštiti na osnovi usklađenih ciljeva;
2. Smjernice za razvoj i zaštitu, smjernice za buffer zone, smjernice za očuvanje identiteta predjela, sanaciju predjela, smjernice za buduće intervencije u predjelu i sl.

Radi očuvanja prirodnih i pejzažnih vrijednosti predjela DSL je planirano:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);
- Zeleni prodori formirani su kao biokoridori i kao multifunkcionalni prostori parkova na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture.
- Očuvanje higrofilnih šuma i šibljaka;
- Očuvanje i uklanjanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih-zelenih površina;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored magistralnih puteva, postojećih vodenih tokova i kod funkcionalnog zoniranja, održavanje tradicionalnih živica i formiranje novih uz stvaranje biokoridora za neometano kretanje faune;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;



### **Važni biotopi flore:**

- obalni pojas sa vegetacijom halofita;
- postojeće šume sa hrastom, jovom, jasenom, grabom i vrbom.

To su povšine razlomite širine koji u najvećem broju slučajeva tangiraju objekte namijenjene turizmu, poljoprivredno zemljište, autohotona šumu i makija.

U kompozicionom smislu zelenilo treba uklopiti tako da postojeći kanal i nakon budućih intervencija zadrži svoj prepoznatljiv izgled.

Sa druge strane i Nacionalna strategija održivog razvoja (NSOR) je promovisala održivi razvoj u sektoru turizma tako što je „održivost u turizmu“ definisala kao razvoj (I) koji poštuje ekonomske, ekološke i socijalne principe u međusobno uravnoteženom odnosu; (II) koji ne iscrpljuje prirodne resurse, nego ih koristi samo u mjeri koja obezbjeđuje da ostanu na raspolaganju i budućim generacijama; (III) koji čuva kulturnu raznovrsnost i identitet, a pritom stimuliše sklad društva; i (IV) pored toga, ima u vidu zadovoljstvo turista.

### **Planski koncept**

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Studijom lokacije treba predvidjeti:

- očuvanje autentičnog pejzaža rta i kanala sa tradicionalnim kalimerama;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema
- neposrednom okruženju;
- usklanjivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklanene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Osnovni problem na prostoru zahvata Studije je stepen degradacije kanala Port Milena i rasprostranjen fenomen bespravne gradnje, posebno na brdu Rta Đeran i duž samog kanala, zagađenje kanala Port Milena i sistem otpadnih voda i kanalizacije. Ova rasprostranjena bespravna gradnja stvorila je situaciju najlošijeg kvaliteta koja je stavila u krizu i postojeće hotelske strukture na Velikoj plaži.

Pitanje kanalizacionog sistema i zagađenja kanala Port Milana je najrelevantniji problem zone, i može se reći da je direktno povezan za fenomenom bespravne gradnje, jer najveći dio građevina, duž toka rijeke, nije povezan na komunalnu kanalizacionu mrežu i ispušta otpadne vode direktno u sami kanal. Bespravna gradnja koja se dogodila, i još uvijek je u toku, izaziva značajnu degradaciju predjela. S druge strane naglasak je stavljen na očuvanje kalimera. Iako su to strukture na stubovima karakteristične za ribolov, one su veoma stare, gotovo u potpunosti van upotrebe i trošne. Od momenta kada je izražena volja da se očuvaju, neophodno je predvidjeti projektna rješenja koja ih integrišu u pejzaž, i u skladu sa ciljevima razvoja mjesta, kao što je na primjer plovnost kanala.

- Naizmjenična zastupljenost različitih tipova predjela daje zanimljive kontraste. Slika predjela sa šumom ili livadom u potpunosti je suprotnosti sa obližnjom širokom pješčanom plažom. Zeleni pojasi (otvorene livade i oblasti šume) su javno dostupni. Planira se sadnja drveća u vidu aleja duž glavnih i sporednih puteva. Treba saditi tipične vrste autohtonog drveća. Skadarski hrast (*Quercus robur L. Ssp. scutariensis*) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stabala u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada.

Javne zelene površine odgovarajućih prostornih volumena se planiraju u skladu sa planiranim namjenama i raspoloživim prostorom. Ove prostore je potrebno urediti na način da postanu istinski estetski, humani i oblikovni prateći elementi stanovanja, poslovanja, turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru kojih se nalaze.

Pri planiranju ozelenjavanja prostora treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje. Koncept zelenila treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

Ukupna površina zahvata plana **126,46 ha**.

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE U ZAHVATU PLANA:

**Objekti pejzažne arhitekture javne namjene**

- Park
- Skver
- Uredjenje obala
- Zelenilo uz saobraćajnice
- Linearno zelenilo

**Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene**

- Zelenilo stambenih objekata
- Zelenilo poslovnih objekata
- Zelenilo turističkih naselja
- Zelenilo hotela

**Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene**

- Zaštitni pojasevi
- Zelenilo infrastrukture

Namjena površina		Površine po namjenama (m <sup>2</sup> )	Procenat ozelenjenosti	Zelene površine (m <sup>2</sup> )
<b>I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene</b>				
Park	<b>P</b>	136.935,37	70%	95.854,76
Skver	<b>S</b>	449,44	40%	179,78
Uredjenje obala	<b>UO</b>	90.509,32	80%	72.407,46
Zelenilo uz saobraćajnice	<b>ZUS</b>	19.338,66	100%	19.338,66
<b>II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene</b>				
Zelenilo stambenih objekata	<b>ZSO</b>	97.799,96	60%	58.679,98
Zelenilo poslovnih objekata	<b>ZPO</b>	132.737,17	60%	79.642,30

Zelenilo za turističkih naselja i hotela	<b>ZTN</b> <b>ZTH</b>	57.946,80	60%	34.768,08
<b>III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene</b>				
Zelenilo infrastrukture	<b>ZIK</b>	446,59	20%	89,32
Zaštitni pojasevi	<b>ZP</b>	12.056,72	90%	10.851,05
<b>UKUPNO ZELENIH POVRŠINA (m2)</b>				<b>371.811,38</b>

Površina plana (bez vodenih površina) 742.437,67

Nivo ozelenjenosti	<b>50,08%</b>		
Stepen ozelenjenosti/stanovniku	<b>113,15</b>	3.286,00	Stanovnika

Predhodna tabela daje optimalne površine koje unutar parcela moraju biti ozelenjene. Ukupna površina plana je 1.264619.12 m<sup>2</sup> a bez vodenih površina je 742.437,67 m<sup>2</sup>. Planom je predviđeno 371.811,38 m<sup>2</sup> pod zelenim površinama, što čini da obezbijedeni **nivo ozelenjenosti na nivou plana iznosi 50,08%**. Planom predviđeni **stepen ozelenjenosti je 113,15 m<sup>2</sup>/stanovniku**.

***Kada nije moguće obezbijediti traženi procenat ozelenjenosti na nivou parcele na samom terenu iste je moguće nadomjestiti ozelenjavanjem krovova, sadnjom u zardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem (pergole-puzavice na terasama ili fasadama objekata).***

## OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE

### Zelenilo uz saobraćajnice i Linearno zelenilo (drvoredi)

Ozelenjavanje duž saobraćajnica, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora otvaraju se vizure prema okolini i prekida se monotonost drvoreda. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Ove površine osim estetske i ekološke funkcije imaju i ulogu bučne barijere, što je važno uzevši u obzir njihov položaj duž planirane saobraćajnice.

Primijenom sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko), se usmjerava strujanje zagađenog vazduha duž kolovoza, posebno duž veoma prometnih saobraćajnica. Na zelenim površinama uz saobraćajnice je planirana sadnja visokog drveća koje će imati zaštitnu funkciju, a prostor između popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost. Posebnu pažnju posvetiti preglednosti i bezbjednosti u saobraćaju i voditi računa da zelenilo ne bude smetnja već da bude u službi bezbjednosti saobraćaja.

Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na aerozagađenje, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pri izboru vrsta voditi računa o visini okolnih objekata - kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom, a kod visočijih vrste sa višim deblom.

Za sadnju drvoreda van zelenih pojaseva naročito ako se ona planira u otvorima duž trotoara treba voditi računa da takva sadnja duž saobraćajnica zahtijeva specifične uslove obzirom da se koridori trotoara koriste za sprovođenje različitih sistema instalacija (vodovodne cijevi, elektrovodovi, TK instalacije i slično). Da bi se spriječila oštećenja navedenih instalacija i pored toga što se ove instalacije smještaju u PVC cijevi različitih profila dodatna zaštita se sprovodi u slučajevima kada ne postoji mogućnost većeg udaljenja stabla od instalacija.

Javne parkinge je potrebno urediti sa zelenilom i formirati drvorednu sadnju sa partetnim uređenjem između parking prostora. Akcenat je dat na drvorednoj sadnji kako bi se formirala zaštita od sunca.



*Primjeri uređenja parking prostora i spratnih garaža u pejzažnom stilu*

Linearno zelenilo je planirano u dužini od 13.571,38 m. Ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicijskom smislu ovo zelenilo rješava se tako da predstavlja "kičmeni stub" vangradskog zelenila sa zelenilom gradskog područja. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidal monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Treba primijeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko), ali tako da ne onemogući strujanje zagađenog vazduha duž kolovoza. Posebnu pažnju posvetiti preglednosti i bezbjednosti u saobraćaju i voditi računa da zelenilo ne bude smetnja već da bude u službi bezbjednosti saobraćaja.

Sadnja drvorednih sadnica duž saobraćajnica zahtijeva specifične uslove obzirom da se koridori trotoara koriste za sprovođenje različitih sistema instalacija (vodovodne cijevi, elektrovodovi, TK instalacije i slično). Da bi se spriječila oštećenja navedenih instalacija i pored toga što se ove instalacije smještaju u PVC cijevi različitih profila dodatna zaštita se sprovodi u slučajevima kada ne postoji mogućnost većeg udaljenja stabla od instalacija.

**Napomena:** Simboli za drvored u grafičkom prilogu predstavljaju prikaz glavnih pravaca pružanja lineranog zelenila. Precizna pozicija drvoreda određuje se prilikom izrade projekata rekonstrukcije postojećih ili izgradnje novih saobraćajnica, kao i pri izradi glavnih i idejnih projekata za planirane objekte u zahvatu Plana. Drvoredi se osim duž trotoara uz saobraćajnice mogu planirati i obodom urbanističkih parcela kao sastavni dio njihovog uređenja terena.

### **Smjernice za formiranje zelenila uz saobraćajnicu i linearnog zelenila**

- Prije izrade projekata uređenja parcela zelenila uz saobraćajnice potrebno je uraditi 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 predjela. 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
- S obzirom da se radi o površinama visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz uvažavanje smjernica iz predhodno urađenih detaljnih studija predjela kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg identiteta i karaktera predjela kao i biodiverziteta na lokaciji.
- Minimalan procenat zelenila na urbanističkim parcelama – parkinga i garaža je 30% ne računajući vertikalno zelenilo.
- Minimalan procenat zelenila na urbanističkim parcelama – zelenilo uz saobraćajnice je 100%.
- Raster parking mjesta formirati pomoću travnih rešetki koje daju prirodan izgled, travna rešetka može biti ispunjena travom ili nekim drugim materijalom poput sitnog pijeska ili šljunka.
- Drvored sa visokim drvorednim sadnicama se može formirati samo u ulicama u kojima je širina trotoara minimalno 2,50m. U užim ulicama drvored se formira samo na sunčanoj strani ili obostrano, ali sa niskim drvorednim sadnicama. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima potrebno je obezbijediti na dva upravna parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.
- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus. Treba voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m.
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- Drvoredna stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno deblo, bez grančica sa dobro definisanom krošnjom.
- Visina čistog debla mora biti najmanje 200 cm.
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbijediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima),
- Drvoredna stabla „za sadnju uz saobraćajnice“ moraju imati posebno visoku krošnju, posebno u dijelu uređenja bulevara na urbanističkoj parceli S4a i S14a
- Razdjelne trake bulevara urediti parternim uređenjem, koristeći vrste otporne na uslove sredine. Kompoziciju formirati linearno čime će se naglasiti blizina kružnog toka
- Kružne tokove urediti parternim zelenilom sa kompozicijom žbunja srednje visine kako se ne bi narušila bezbjednost saobraćaja.
- Budući da su različite mogućnosti uzgoja u pogledu vrsti/kultivara, treba birati vrste koje dobro podnose orezivanje donjih grana drveta kako bi se povećala visina čistog debla, bez narušavanja konačnog oblika i izgleda drveta, bilo tokom uzgoja ili kasnije kad je konačno posađeno.

- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju (što nije baš najpovoljnije), ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetranje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su min. širine 2m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u otvorima duž trotoara, uz obratiti pažnju na podzemne instalacije.
- Sadnju linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.
- Obodom parcele potrebno je formirati zeleni pojas minimalne širine 6m sa parternom i linearnom sadnjom radi izolacije parking prostora. Voditi računa o preglednosti pri uključenju u glavnu saobraćajnicu.
- Na dva parking mjesta saditi jedno drvo, između parking prostora formirati linearni pojas sadnje sa parternim uređenjem,
- U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- U zavisnosti od položaja građevinske linije u odnosu na regulacionu birati vrste drveća koje formiraju veću ili manju širinu krošnje i vrste koje dobro podnose orezivanje.
- Pored toga pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju).
- Birati vrste koje ne zahtjevaju velike mjere njege, minimalne zahtjeve za vodom i koje su adaptirane na uticaje vjetrova i posolice.
- Planirati sistem za navodnjavanje.
- Planirati sistem za osvetljenje.
- 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).

### **Park (P)**

- Park je planiran na UP130, UP186, UP201, UP202, UP204, UP206, UP256, UP261, UP263, UP266, i zauzima površinu od 136935,37 m<sup>2</sup>. U skladu sa ostalim planiranim namjenama i raspoloživim prostorom ovu površinu je potrebno urediti na način da postane estetski, humani i oblikovni prateći elemenat drugih namjena u okviru plana – Solana u neposrednoj kontakt zoni. Autentičnost parka postiže se malim arhitekturnim rješenjima (klupe, osvetljenje, informaciono-reklamne table, korpe za otpatke).



*Dispozicija parkovskih površina u okviru obuhvata plana*

Vegetacijsku osnovu u prvom redu treba da čine mediteranske i egzotične vrste biljaka, posebno kvalitetno visoko drveće koje obezbjeđuje veći stepen sanitarno-higijenskog učinka zelenila, kao i poboljšanje mikroklimе šireg područja.





Primjeri uredjenja parkovskih površina

Parkovska površine u okviru zahvata plana, predstavlja specifičnu površinu koja ima ulogu zelenog prodora kao i očuvanje postojeće zelene strukture odnosno očuvanje karakteristične slike predjela. Naizmenična zastupljenost različitih tipova pejzaža daje zanimljive kontraste.

Na ovim površinama je predviđen razvoj rekreacije i sporta uz primjene održivih sistema razvoja.

Ove površine nemaju samo značaj uticaj na makrolokaciji, već njihovim uvezivanjem sa ostalim predionim elementima Velike plaže, stvara se ekološka mreža koja se dalje uvezuje na zelenu infrastrukturu grada Ulcinja.

### **Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:**

- Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata 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 predjela. 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.
- S obzirom da se radi o površinama visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz uvažavanje smjernica iz predhodno urađenih detaljnih studija predjela kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg identiteta i karaktera predjela kao i biodiverziteta na lokaciji.
- Parkovske površine treba da budu izolovane od okolnih saobraćajnica, buke i zagađenja, pa je u skladu sa njegovom površinom najbolje postaviti pojas zelenila samim obodom parka odnosno koridora. To se postiže sadnjom žbunja i visokog drveća tako da se spratnošću vegetacije dobije što bolji takozvani «biološki zid» od negativnih uticaja okoline.
- Minimum 70% površine parka treba da bude pod zelenilom
- Maksimalno očuvanje sklopa mješovitih šuma;
- Predvidjeti sadnju autohtonog mediteranskog rastinja, čime se projekat uklapa u postojeći karakter predjela.
- Planirani parkovski koridor sadrži: prostore za sport i rekreaciju, otvorene površine-travnjaci, različite vodene površine, ljetnje pozornice, itd.
- Staze parka projektovati od drveta, kamena kao i centralna šetna staza koja se pozicionira paralelno sa kanalom. Odvojiti pješačke komunikacije od komunikacija kojima će se kretati električna ekološka vozila koja će posjetioce voziti od parkinga do kanala.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica drveća 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.
- Predvidjeti rasvjetu parkovske površine



- Uvođenje šatl-saobraćaja električnim eco vozilima između parkinga i kanala.
- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture i uređenja terena. Za Urbanističke parcele (PUJ - Park) (UP201, UP202, UP206 i dr.) koje su u neposrednom kontaktu obavezna je izrada jedinstvenog projekta.

### Skver (S)

Skverovi zauzimaju površinu 449,44 m<sup>2</sup>. Kao najprometnije zelene površine u naseljima daju poseban pečat urbanom pejzažu grada i imaju poseban značaj u oblikovanju a mogu pozitivno da utiču na arhitektonsko i estetsko ujednačavanje prostora. U pejzažnom uređenju dominantno je učešće cvjetnica u gustom sklopu, uz njegovane travnjake kao podlogom, a mogu se koristiti razne vrste žbunja i eventualno drveća u onoj mjeri u kojoj je ne ometaju normalno odvijanje saobraćaja. Za ovu kategoriju zelenila najbitnije je izabrati vrste koje se najbolje odupiru uticajima gradske sredine.

Neophodno je obezbijediti mjesta za kraći odmor uz vodene površine npr. fontane i druge dekorativne elemente i opremu (žardinjere, klupe, česme, korpe za odpatke) koji će stvoriti povoljne uslove za odmor i neformalne socijalne kontakte.

Čitav prostor skvera ne treba pokrivati zelenilom, već naprotiv zbog neometanog prolaska i zadržavanja potrebno je da postoji mnogo slobodnog prostora. Ovdje se veoma praktično pokazala sadnja u velikim izdignutim dekorativnim žardinjerama sa mogućnošću sjedenja na njihovom obodu.



Primjeri uređenja skvera

### Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova

- Prije izrade idejnih rješenja i idejnih/glavnih projekata potrebno je uraditi **Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila**. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju 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
- Skver predstavlja najmanju gradsku zelenu površinu, a njegova osnovna funkcija je uglavnom regulisanje saobraćaja. Takođe, to su zelene površine u javnoj upotrebi namijenjeni kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju gradskih prostora.
- Čitav prostor skvera ne treba pokrivati zelenilom, već naprotiv zbog neometanog prolaska i zadržavanja potrebno je da postoji veći procenat slobodnog prostora 60:40% u korist slobodnog prostora.
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- Predviđena je sadnja je osim na terenu i u velikim izdignutim dekorativnim žardinjerama sa mogućnošću sjedenja na njihovom obodu.
- Skverove u okviru plana treba povezati linearnom sadnjom.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja

- Predvidjeti sistem rasvjete površine skvera.
- Uređenje ove površine, kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture.

### Uređenje obala (UO)

Predviđene su na parcelama uz kanal na površinama od 90.509,32 m<sup>2</sup>. Ove površine čini zelenilo u funkciji rekreacije kao dopunska površina namjeni stanovanja i turizma. Za potpunije zadovoljenje potreba gradjana u različitim oblicima mirnog odmora i rekreacije planira se da 80 % ove površine bude pod zelenilom. Na ovim površinama mogu se planirati površine za igru i rekreaciju djece kao i manji sportski tereni za rekreaciju odraslih. Na UP 10-36 mogu se postaviti rekviziti za rekreaciju u prirodi kao početak rekreacije za šetnju u zelenilu u neposrednoj kontakt zoni.





*Primjeri uređenja površina uređenja obala*

### **Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova**

- Prije izrade idejnih rješenja i idejnih/glavnih projekata potrebno je uraditi **Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila**. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju 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.

- Očuvanje postojećeg zelenila.
- Osnovna funkcija je rekreacija u zelenilu. Pored postojećeg zelenila koriste autohtone vrste.
- Moguće je i formiranje rekreativnih elemenata, platoa za odmor, turističkih punktova, caffeea do 12m2, izložbenih prostora, gazeba, ili amfiteatra u prirodnom okruženju.
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja obale treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja i zaštite od požara.
- Predvidjeti sistem rasvjete.
- Uređenje ove površine, kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, dječja rekreaciona igrališta, sportski tereni, osvetljenje, mobilijar, itd), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture.

## OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE

### Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO)

Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj onih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora. U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i zelene površine sa posebnom namjenom npr. prostori za igru djece, kao i površine za pasivan odmor stanovnika sa klupama za odmor i drugim elementima.

Neophodno je takođe voditi računa da se obezbijedi dovoljan priliv svjetlosti unutar parcele. Mikroklimatske razlike između osunčane strane i strane u sjenci ponekad su velike zbog čega individue pojedinih vrsta teško uspijevaju, tako da pri odabiru biljaka treba u velikoj mjeri poštovati uslove svjetlosti, sjenke i relativne vlage u vazduhu.

U sklopu stambenih blokova često se javljaju prostori koji svojom veličinom, oblikovanjem, pozicioniranjem i načinom korišćenja dobijaju karakter javnog gradskog trga. Trg je površina javnog karaktera koja predstavlja fokalnu tačku pri planiranju stambenog bloka planskim dokumentom. To je slobodan pješački prostor povezan pješačkim ulicama. Poželjno je da ima aktivne rubove, odnosno da ga definišu javni programi. Najveći procenat površine trga je popločan sa pratećim mobilijarom (klupe, rasvjeta, fontane) uz mogućnost postavke skulpture, statue, česme itd. Elementi pejzažne arhitekture trga su faktori orijentacije i prepoznavanja trga. Voditi računa da ne dođe do pretjerane upotrebe zelenila na prostoru trga, što može dovesti do pojave šematizma, odvajanja ivične izgradnje od prostora trga, monotonosti koncepta, velikog broja odabranih biljnih vrsta koje je teško kompoziciono postaviti i sl.

Krovni vrtovi - Već pri građevinskom projektu objekata potrebno je znati kakav krovni vrt želimo kako bi se statički osigurala nosivost za željenu debljinu supstrata, a građevinski omogućila njegova postava (rubni zidici krova).

Ekološke prednosti krovnih vrtova :

- Efekat prečišćavanja vazduha i poboljšanje njegovog kvaliteta
- Smanjenje efekta gradskog ostrva toplote
- Stvaranje mikroklimе na krovu
- Termička izolacija – efekat hlađenja
- Zvučna izolacija – zaštita od buke
- Zaštita od Sunca
- Zaštita od kiše i zadržavanje padavinskih voda

- Stvaranje urbanog ekosistema (urbanog habitata)

Ekonomске prednosti krovnih vrtova:

- Produžavanje životnog veka krova
- Ušteda novca za vlasnike komercijalnih objekata
- Nova radna mjesta
- Produkcija hrane
- Unapređenje toplotnih performansi objekta

Za objekte koji sadrže poslovanje u okviru mješovite namjene (ZSO) važe uslovi iz poglavlja Zelenilo poslovnih objekata.

Zelena površina neposredno uz i oko objekata za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Predviđeni su od zasada voćaka i dekorativnih vrsta što će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Uređenje slobodnih površina oko objekta zavisi od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orijentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.

Tamo gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Na lokacijama gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.



*Primjer uređenja dvorišta individualnih stambenih objekata (predvrt)*

Osnovna pravila za uređenje okucnice:

**Pristup do ulaza u objekat** je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju (kolski prilaz, parking i rasvjeta).

**Prostor za boravak** smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za rucavanje.

**Prostor za odmor** obično se smješta dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao bazen, fontana, česma i sl.

**Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak)** trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta. **Staze u vrtu** su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala sto kompaktnije.



*Primjeri uređenja objekata stanovanja*

### **Smjernice za projekte pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:**

- Za objekte koji sadrže poslovanje u okviru mješovite namjene važe uslovi iz poglavlja Zelenilo poslovnih objekata.
- Prije izrade projekta, neophodno je izraditi **Pejzažnu taksaciju** u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem
- Procenat ozelenjenosti je minimum **60%** u okviru zelenila stambenih objekata i blokova (ZSO) na nivou urbanističke parcele.
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje.
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak ) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Ako je nemoguće planiranja linearne sadnje u okviru trotoara neophodno je planirati drvored ivicom parcele orijentisane ka saobraćajnici.
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.

- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbrunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbrunaste vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati **vertikalno i krovno zelenilo**, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- Uređenje ovih parcela, kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture

### Zelenilo poslovnih objekata – (ZPO)

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju dekorativnih grupacija. Predviđeni su na površini od 132.737,17 m<sup>2</sup>.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.





Primjeri uređenja poslovnog objekta

Uređenje ovog kompleksa, kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture.

**Smjernice za projekte pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova - Zelenilo poslovnih objekata – centralne djelatnosti :**

- Prije izrade projekta, neophodno je izraditi **Pejzažnu taksaciju** u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem
- minimalna površina pod zelenilom **60%** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platee, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Konceptija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju nižeg žbunja u kombinaciji sa perenama.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbnaste vrste.
- Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije *linearno zelenilo*, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili skulpture,



- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20 cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

## Trgovi

U okviru mješovite namjene formirati trgove. Elementi pejzažne arhitekture trga su faktori orijentacije i prepoznavanja trga. Omogućavaju ugodnije korišćenje prostora, boravak, odmor i rekreaciju. Pejzažno uređeni trgovi su elemenat prepoznavanja prostora, doprinose reprezentativnosti prostora, i ublažavaju osjećaj pretjerane izgrađenosti prostora. Uređenje trgova zavisi od značenja trga, veličine, namjene, intenziteta korišćenja prostora, saobraćaja itd.

Spomenik na trgu može dominirati prostorom ili biti njegov dekorativan element, pri čemu značenje trga određuje spomenika i obratno. Spomenici ili fontane mogu se postaviti simetrično u odnosu na pročelje trga ili prema smjeru vizure koja se želi istaknuti. Neophodno je obezbijediti mjesta za kraći odmor uz vodene površine npr. fontane i druge dekorativne elemente i opremu (žardinjere, klupe, česme, korpe za odpatke) koji će stvoriti povoljne uslove za odmor i neformalne socijalne kontakte.

Čitav prostor skvera ne treba pokrivati zelenilom, već naprotiv zbog neometanog prolaska i zadržavanja potrebno je da postoji mnogo slobodnog prostora.





Primjeri pejzažnog uređenja trgova

### Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova (trg):

- Pejzažnim uređenjem na trgovima naznačiti vođenje pješačkih puteva na trgu
- Oblikovno obogatiti ekstenzivno korišćenje prostora trga
- Treba očuvati postojeće smjerove kretanja i pristupa, kao mjesta zadržavanja korisnika.
- Očuvati tradicionalnu ulogu trga a promjene namjene sprovesti postupnim dodavanjem novih sadržaja,
- Voditi računa da ne dodje do pretjerane upotrebe zelenila na prostoru trga zbog komunikacija,
- Izbjegavati upotrebu velikog broja odabranih vrsta koje je teško kompoziciono postaviti.
- Ostaviti slobodne vizire ka centralnom motivu na trgu kao što su spomenici sa primarnim značenjem koji se postavlja centralno i spomenici sa sekundarnim značenjem koje se pozicioniraju asimetrično u odnosu na površinu trga.
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna zelenim površinama mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

### Zelenilo turističkih naselja (ZTN) i hotela (ZTH)

Zelenilo u okviru turističkih naselja i hotela je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga. Predviđeni su na površini od 57.946,80 m<sup>2</sup>.

Pored ekoloških funkcija ima ulogu obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Ekološka funkcija je primarna jer se radi o predjelima sa visokom ranjivošću, prema Planu predjela za Prostorni plan posebne namjene obalnog područja Crne Gore.

Za razvoj turističkih naselja u okviru zahvata plana na neizgrađenim lokacijama potrebno je primjeniti principe ECO Lodge turizma, koji zadovoljava sledeće kriterijume:

- Štiti prirodne i kulturne komponente svog okruženja
- Tokom izgradnje vrši minimalan uticaj na životnu sredinu
- Uklapa se u specifični kontekst okruženja

- Koristi alternativna, održiva sredstva u potrošnji vode
- Obezbeđuje pažljivo postupanje sa smećem i otpadnim vodama
- Odlično saraduje sa lokalnim stanovništvom
- Primjenjuje programe ekološkog obrazovanja i vaspitanja i zaposlenih i turista
- Daje doprinos održivom razvoju lokalne zajednice kroz istraživačke programe.

ECO Lodge je smještajni objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan tako da bude ekološki i društveno prihvatljiv.

### **Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova – Turistička naselja i Hotela:**

- Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata 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.
- Sve staze i ostale otvorene površine unutar turističkog kompleksa moguće je projektovati od drveta i drugih prirodnih materijala, 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 predhodno urađenih detaljnih studija predjela kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg identiteta i karaktera predjela kao i biodiverziteta na lokaciji.
- Skadarski hrast (*Quercus robur L. Ssp scutariensis*) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada.
- Halofitu vegetaciju je potrebno zaštititi od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta
- Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume
- **Minimum 60% 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.
- osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjtljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija).
- neophodno je planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je **krovno i vertikalno ozelenjavanje** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Efekat se može postići sadnjom biljaka (aromaticnog bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili 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, trgovci, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažno-

arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima;

- za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odmaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima;
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- ograničiti broj spartova turističkih objekata (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).

## OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

### Zelenilo infrastrukture (ZIK)

Na površinama na kojima se nalaze ovakvi objekti posebnu pažnju kada je u pitanju ozelenjavanje treba posvetiti maskiranju ovih objekata, po potrebi se može postavljati zelenilo u žardinjerama ili koristiti vertikalno ozelenjavanje. Predvidjeti pored zaštitne i estetsko dekorativnu funkciju, a na malim površinama na kojima je moguća sadnja velikih soliternih stabala lišćara i četinara, ukrasno grmlje, perene i travnjaci sa sezonskim cvijećem.

Ukoliko se mogu obezbijediti tehnički uslovi, poželjno je planirati i neku vrstu krovnog ozelenjavanja. Minimalna površina pod **zelenilom je 20% a ukupna površina u okviru plana je 446,59 m<sup>2</sup>**.

Smjernice za uređenje infrastrukturnih objekata:

- Ova površina i njeno pejzažno uređenje ima veliki značaj za ukupan izgled prostora. Ukoliko oko budućih objekata ne postoje veće površine pogodne za ozelenjavanje, akcenat treba staviti na ozelenjavanje u žardinjerama. Predvidjeti pored zaštitne i estetsko dekorativnu funkciju, a na malim površinama na kojima je moguća sadnja (bez podzemnog nivoa) velikih soliternih stabala lišćara i četinara, ukrasno grmlje, perene i travnjaci sa sezonskim cvijećem. Predvidjeti i vertikalno ozelenjavanje na mjestima gdje je to moguće.
- Osnovni uslov je da zelenilo svojim korjenovim sistemom ili krošnjom ne ometa normalno funkcionisanje navedenih infrastrukturnih objekata. Zelenilo oko navedenih objekata ima i ulogu da „kamufliira“ infrastrukturne, komunalne i servisno skladišne objekte. Osnovna ograničenja za objekte navedenih namjena su u funkciji zaštite životne sredine i kompatibilnosti sa susjednim djelatnostima.
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- Zelenilo u estetskom smislu artikuliše, naglašava značaj objekta ali i ublažava negativne elemente izgrađenih objekata i njihovih namjena. Prilikom projektovanja izbjegavati šarenilo vrsta i oblika, bez pretrpavanja površina.
- Minimalna površina pod **zelenilom je 20%**.

### Zaštitni pojasevi (ZP)

Zaštitni pojasevi mogu biti isključivo sanitarno-higijenskog karaktera ili zeleni zaštitni pojasevi. Sanitarno-higijenski pojasevi sprečavaju negativan uticaj buke, aerozagađenja, dominantnih vjetrova i štite prostor od dalje neformalne gradnje. Poboljšavaju sanitarno-ekološku sliku grada kroz spečavanje erozije i popravljaju mikroklima. Planiran je na površini od 12.056,72 m<sup>2</sup>.

Ovi pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni, rekreativni i dekorativni pojasevi u granicama građevinskih zona, i služe dodatno kao sredstvo za ograničavanje nelegalne gradnje i prekomjerno širenje naselja u horizontalnom smislu. Ovoj kategoriji pripadaju zone prirodnog i poluprirodnog predjela i predstavljaju značajan pejzažni i ekološki element koji se ne bi smio uništavati. Ove površine imaju važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova.

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija i podizanje novih zaštitnih pojaseva.

Rekultivacija postojećih i proširenje ovih površina smatra se veoma značajnim. Pri ovome treba imati u vidu ciljeve prostornog i pejzažnog uređenja. Gotovo je pravilo da na jednoj istoj zelenoj površini treba da se ispuni više funkcija (npr. zaštita od erozije, vjetrova, pejzažni aspekt i sl.).

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija zaštitnih pojaseva, odnosno ozelenjavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta.

Rekultivacija postojećih i proširenje ovih površina smatra se veoma značajnim. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- Sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje i td.)
- pošumljavanje autohtonom florom
- koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera,
- izbjegavati nastajanje monokultura.

Za potrebe izrade projekta zone zaštitnog zelenila neophodno je uraditi Detaljnu Studiju Predjela kojom bi se sagledalo postojeće stanje vegetacije, interesantne vizure, kao i dale smjernice za dalju razradu i koncept pejzažnog uređenja i izrade glavnog projekta pejzažne arhitekture.

### **Smjernice za projekte pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za zaštitne pojaseve**

- Osnove uređenja ovog prostora u kontakt zoni namjene stanovanja daće se kroz obaveznu izradu Detaljne studije predjela za šire područje i kontakt zonu planskog dokumenta.
- Izrada Detaljne studije predjela (Metodologija izrade je data u Priručniku o načinu izrade plana predjela, MORT, jun 2014).
- Studija predjela će između ostalog dati i smjernice za pošumljavanje prostora kako ne bi došlo do gubitka identiteta predjela koji je već kao matrica postavljen u zelenoj infrastrukturi Podgorice, odrediti prostore vizura, odnos prema okruženju, nagibe i površine koje su ranjive i na kojima se intervencije moraju pažljivo preduzimati kao i pogodne prostore na kojima je moguće formiranje šetnih staza i različitih sadržaja kompatibilnih sa namjenom prostora.
- Sanaciju - mjere antierozivnih procesa.
- U već postojećim pojasevima preporučuje se sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje i td) propisanih Detaljnom studijom predjela,
- uređenja šetnih staza
- Dopuna zelenog fonda autohtonom florom i introdukcija drugih flornih elemenata
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

- voditi računa o protivpožarnoj zaštiti (osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja, formiranje šumskih prosjeka-protivpožarnih pruga upravno na pravac duvanja dominantnih vjetrova)
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije.
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti.
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera propisanih Detaljnom studijom predjela.
- izbjegavati nastajanje monokultura
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže

### Opšti predlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

### Autohtona vegetacija

*Quercus robur L., Ssp. scutariensis, 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 ramantacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.*

### 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, Eucalyptus sp., Pistacia lentiscus, 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.*

### Predračun radova realizacije pejzažnog uređenja

Zelene površine javne namjene	JM	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena
Linearno zelenilo-drvoređi	m	13.571,38	20,00 €	271.427,60 €
Zelene površine javne namjene (park, skver, obala)	m <sup>2</sup>	227.894,13	15,00 €	3.418.411,95 €
Zelene površine specijalne namjene (zaštitni pojasevi i infrastruktura)	m <sup>2</sup>	12.503,31	5,00 €	62.516,55 €
Zelenilo uz saobraćajnice	m <sup>2</sup>	19.338,66	1,00 €	19.338,66 €
<b>UKUPNO</b>				<b>3.771.694,76 €</b>

## 6. Plan realizacije

Nakon usvajanja DSL, potrebno je izraditi faznost i smjernice za realizaciju Plana.

U okviru faznosti realizacije planirati:

- Izgradnja kolskih i pješačkih saobraćajnica sa postojećeg regionalnog puta Ulcinj-Ada R17 do urbanističkih parcela u zahvatu Plana; .
- Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture;
- Intervencije u okviru urbanističkih parcela će se raditi, u cjelost ili fazno, shodno zahtjevu investitora, nakon obezbjeđenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturu.
- Izgradnja daščanog šetališta i biciklističke staze uz rekonstrukcije obale kaanala Port Milene, sa pripadajućim uređenjem terena i zelenilom;
- Pejzažno uređenje Parkovskih površina zelenog koridora;
- Izrada Elaborata o geomehaničkim/geotehničkim odlikama terena za predmetnu lokaciju tokom izrade projektne dokumentacije.
- Izgradnja **Ribarske luke i Marine za glisere i jahte na Rtu Đeran,**
- **Revitalizacija kanala Port Milena i vraćanje i očuvanje kalimera – ribarskih sojenica, kao i izgradnja kompletne infrastrukture.**
- Izrada **Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila za svaku urbanističku parcelu.**
- Obezbjeđivanje komunalnih priključaka, odnosno priključaka na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu;
- Izrada **Idejno arhitektonskog rješenja za svaku urbanističku parcelu nakon izrade Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, **moгуća 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). Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta ili od strane Gradskog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).

Maj, 2020. godine

Rukovodilac izrade plana:  
Mirka Đurović, dipl.inž.arh.

---