

**PROGRAM ODRŽAVANJA JAVNE RASPRAVE
O NACRTU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA
LOKALITET HOTELA "GALEB", OPŠTINA ULCINJ**

Javna rasprava o Nacrtu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb", Opština Ulcinj, održaće se u organizaciji Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Javna rasprava će trajati 15 radnih dana od dana oglašavanja u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore i na internet stranici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine <https://www.gov.me/mdup>

Datum održavanja javne rasprave odrediće se nakon utvrđivanja Nacrta Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb", Opština Ulcinj, od strane Vlade Crne Gore.

Posebno obavještenje o javnoj raspravi Ministarstvo će dostaviti Opštini Ulcinj, kao i organu za tehničke uslove, u roku od dva dana od dana oglašavanja javne rasprave.

Javna rasprava sprovedeće se u skladu sa članom 33 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a predlozi, sugestije i komentari mogu se dostaviti na arhivu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVONE

**IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA
ZA LOKALITET HOTELA GALEB**

OPŠTINA ULCINJ

NACRT PLANA



Podgorica, jul 2024.

**IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA
ZA LOKALITET HOTELA GALEB**

OPŠTINA ULCINJ

Faza: NACRT PLANA

RADNI TIM

1. Urbanizam	Ksenija Vukmanović , dipl.inž.arh.
2. Saobraćajna infrastruktura	Simeun Matović , dipl.inž.grad
3. Hidrotehnička infrastruktura	Zorica Đuranović , dipl.inž.grad
4. Elektroenergetska infrastruktura	Milanko Džuver , dipl.inž.el
5. Elektronske komunikacije:	Ratko Vujović , dipl.inž.el.
6. Pejzažno uređenje	Danica Davidović Mihaljević , dipl.inž.p.a.
7. Ekonomska analiza	Zorica Babić , d.ecc.
8. Tehnička obrada	Miroslav Vuković , inž.rač.
9. Predstavnik opštine Ulcinj	Shkelzen Sulejmani

Podgorica, jul 2024.

Rukovodilac izrade ID UP-a

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.

Sadržaj:

- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet Hotela Galeb
- Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet Hotela Galeb

TEKSTUALNI DIO

1. OPŠTI DIO

- 1.1. Uvod
- 1.2. Pravni osnov
- 1.3. Planski osnov
- 1.4. Obuhvat i granice Izmjena i dopuna UP-a
- 1.5. Metodologija izrade ID UP

2. DOKUMENTACIONA OSNOVA

- 2.1. Izvod iz PPPPN za Obalno područje (2018)
- 2.2. Izvod iz PUP -a opštine Ulcinj (2017)
- 2.3. Izvod iz Urbanističkog projekta projekta za lokalitet Hotela Galeb (2012)

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

- 3.1. Kontaktne zone
- 3.2. Prirodne karakteristike
- 3.3. Seizmološki podaci
- 3.4. Izgrađenost i opremljenost prostora

4. PLAN

- 4.1. Koncept organizacije prostora
- 4.2. Plan namjene površina
- 4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta
- 4.4. Mjere zaštite
 - 4.4.1. Mjere zaštite kulturnih dobara
 - 4.4.2. Mjere zaštite prirode
 - 4.4.3. Mjere zaštite životne sredine
 - 4.4.4. Mjere zaštite morskog akvatorijuma
 - 4.4.5. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
 - 4.4.6. Mjere zaštite od požara
 - 4.4.7. Mjere zaštite od seizmičkog hazarda
 - 4.4.8. Smjernice za racionalnu potrošnju energije
 - 4.4.9. Mjere za upravljanje čvrstim komunalnim otpadom

5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

- 5.1. Parcelacija
- 5.2. Regulacija i nivelacija
- 5.3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica
- 5.4. Pravila za uređenje površina i izgradnju objekata
 - 5.4.1. Opšti uslovi za izgradnju
 - 5.4.2. Pravila za T1
 - 5.4.3. Pravila za UK
 - 5.4.4. Pravila za PU
- 5.5. Preporuke za realizaciju

6. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

7. PLAN INFRASTRUKTURE

- 7.1. **Saobraćajna infrastruktura**
 - 7.1.1. Postojeće stanje
 - 7.1.2. Plan
- 7.2. **Hidrotehnička infrastruktura**
 - 7.2.1. Vodosnadbijevanje
 - 7.2.2. Odvođenje otpadnih sanitarnih voda
 - 7.2.3. Atmosferska kanalizacija

7.2.4. Procjena troškova za izgradnju hidrotehničke infrastrukture

7.3. Energetska infrastruktura

7.3.1. Postojeće stanje

7.3.2. Plan

7.3.3. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju planirane elektrodistributivne mreže 35 kV, 10kV, 0.4 kV i javnog osvetljenja

7.3.4. Troškovi izgradnje elektroenergetskih objekata

7.4. Elektronska komunikaciona infrastruktura

7.4.1. Postojeće stanje

7.4.2. Plan

7.4.3. Okvirni troškovnik za izgradnju komunikacione infrastrukture

8. EKONOMSKA ANALIZA

9. PRILOG 1 – IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG OBJEKTA - VARIJANTA 1

10. PRILOG 2 – IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG OBJEKTA - VARIJANTA 2

11. PRILOG 3 – IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG OBJEKTA - VARIJANTA 3

GRAFIČKI PRILOZI

1. Topografsko-katastarska podloga sa granicom zahvata
2. Izvod iz PPPPN za Obalno područje - Plan namjene površina (2018)
3. Izvod iz PUP -a opštine Ulcinj - Plan namjene površina (2017)
4. Izvod iz UP-a za lokalitet Hotela Galeb (2012)
5. Analiza postojećeg stanja
6. Plan namjene površina
7. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije
8. Plan pejzažnog uređenja
9. Plan saobraćajne infrastrukture
10. Plan hidrotehničke infrastrukture
11. Plan elektroenergetske infrastrukture
12. Plan elektronskih komunikacija

705.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), Vlada Crne Gore, na sjednici od 26. aprila 2023. godine, donijela je

ODLUKA

O IZRADI IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA LOKALITET HOTELA "GALEB", OPŠTINA ULCINJ

("Službeni list Crne Gore", br. 047/23 od 05.05.2023)

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb", Opština Ulcinj ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 40/12) (u daljem tekstu: Izmjene i dopune UP-a).

Član 2

Izmjene i dopune UP-a rade se u granicama važećeg plana, odnosno obuhvataju područje površine cca 4,25 ha.

Član 3

Finansijska sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna UP-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za ekologiju, prostorno planiranje i urbanizam u iznosu od 15.000,00 eura.

Član 4

Rok za izradu Izmjena i dopuna UP-a je 6 mjeseci od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Član 5

Izmjene i dopune UP-a izrađuju se na osnovu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove odluke.

Član 6

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-332/23-1981/2

Podgorica, 26. aprila 2023. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

dr Dritan Abazović, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA LOKALITET HOTELA "GALEB", OPŠTINA ULCINJ

I. UVODNE NAPOMENE

Cilj izrade Izmjena i dopuna urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb" u Ulcinju (u daljem tekstu: Izmjene i dopune UP) je da se obezbijede planski preduslovi za izgradnju luksuznog hotela visoke kategorije uz uspostavljanje prepoznatljive arhitektonske fizionomije kompleksa u zahvatu UP-a, kao dijela urbane morfologije, a sve u skladu sa planskim opredjeljenjima, smjernicama i kriterijumima sadržanim u planskoj dokumentaciji višeg reda.

Za ovaj prostor urađen je Urbanistički projekat koji je još uvijek važeći planski dokument a njegova izmjena je uslovljena protokom vremena od njegovog donošenja kao i potrebom da se izvrši usklađivanje sa trenutno važećom regulativom koja se odnosi na turističke standarde. Iz tog razloga izmjene planskog dokumenta rade se u dijelu Idejnog rješenja koje predstavlja sastavni dio planskog dokumenta shodno Zakonu.

Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna UP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), 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.

Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna UP-a izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Površina obuhvata Izmjena i dopuna UP-a iznosi cca 4,25 ha.



Slika broj 1: Obuhvat Izmjena i dopuna UP-a

III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

Prilikom izrade Izmjena i dopuna UP-a, planerski pristup je neophodno bazirati na:

- analizi i ocjeni postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- sagledavanju potencijala i ograničenja konkretne lokacije;
- analizi uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- sagledavanju seizmičkih podloga i seizmičke mikrorejonizacije urbanog područja Ulcinj;
- sagledavanju mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planskog dokumenta;
- primjeni važećih turističkih satandarda za luksuzne hotele visoke kategorije.

IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Vizija uređenja prostora u obuhvatu Izmjena i dopuna UP-a treba da prati viziju razvoja grada, 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.

Veoma je važno budući kompleks posmatrati kao neodvojiv dio prostora grada Ulcinja, gdje cilj treba da bude prije svega na afirmaciji kvaliteta projektovanja i izgradnje (jednostavna i neusiljena veza sa tokovima pješačkog i kolskog saobraćaja...)

Jedan od bitnih principa na kojima treba bazirati idejno rješenje treba da bude i afirmacija zatečenih graditeljskih i pejzažnih vrijednosti na lokaciji, koncipiranje projektnog rješenja u skladu sa klimatskim karakteristikama područja, na način da se doprinese poboljšanju mikroklimatskih uslova na lokaciji i sl.

V. 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 UP potrebno je u skladu planskim rješenjem, programirati turističke sadržaje, uz poštovanje svih ograničenja kako sa aspekta zaštite kulturnih dobara imajući u vidu da se predmetni prostor nalazi u okruženju kulturno-istorijske urbane cjeline Starog grada i jedinstvene ambijentalne vrijednosti, tako i sa aspekta zaštite životne sredine i drugih ograničenja (klimatske promjene, erozija, seizmika...) u cilju očuvanja ambijenta, identiteta i osobenosti po kojima je predmetno područje prepoznatljivo.

Kroz izradu Izmjena i dopuna UP potrebno je maksimalno očuvati postojeće javne površine, uz posebnu zaštitu zelenih površina.

Kroz izradu Izmjena i dopuna UP-a potrebno je, u skladu sa karakterom područja, prirodnim karakteristikama, namjenama i prostornim pokazateljima definisanim planom, izgrađenog konteksta, stvoriti predulove za:

- Planiranje nove gradnje na način da se stvori kvalitetan prostor u funkcionalnom, oblikovnom i ambijentalnom smislu;
- Provjeru programa/programskih sadržaja, kroz idejno rješenje;

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane Izmjena i dopuna UP, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog zahvata plana, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propisu nadležni organi, institucije i preduzeća. Potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama i dati smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture.

Izmjenama i dopunama UP treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- 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;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;

- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Plan raditi u digitalnom obliku. Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena. Grafičke priloge uraditi sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

Izmjene i dopune UP uraditi u svemu u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

VI. METODOLOGIJA

Prilikom izrade Izmjena i dopuna UP-a pridržavati se postupka propisanog Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Sl. list CG", broj 88/17), a na šta upućuje član 218 stav 2 Zakona.

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

U pogledu propisanog sadržaja, kao i u pogledu nivoa detaljnosti i obima obrade Izmjena i dopuna UP-a potrebno je pridržavati Pravilnika 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), a kako upućuje član 212 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Izmjene i dopune UP-a izrađuju se na topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.000; 1:500 ili 1:250 i po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu.

Digitalni oblik - za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

Izmjene i dopune UP-a se izrađuju na topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentiraju se na topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Rukovodilac izrade Izmjena i dopuna UP-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt Izmjena i dopuna UP-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog Izmjena i dopuna UP-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog Izmjena i dopuna UP-a će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju Izmjena i dopuna UPL-a u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

1. OPŠTI DIO

1.1. UVOD

Izmjene i dopune Urbanističkog projekta Hotel Galeb se rade na osnovu:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet Hotela Galeb;
- Programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta za lokalitet Hotela Galeb;
- Odluke o određivanju rukovodioca Izmjena i dopuna UP-a;
- Ugovora o izradi Izmjena i dopuna UP-a.

Područje planskog dokumenta pripada priobalnom području opštine Ulcinj. Dijelom se nalazi u zoni urbanog područja grada Ulcinja, a dijelom u zoni Morskog dobra.



Slika 1: Ulcinj

Cilj izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta, prema Programskom zadatku, je "obezbeđenje planskih uslova za izgradnju luksuznog hotela visoke kategorije uz uspostavljanje prepoznatljive arhitektonske f izionomije kompleksa u zahvatu UP-a, kao dijela urbane morfologije, a sve u skladu sa planskim opredeljenjima, smjernicama i kriterijumima sadržanim u planskoj dokumentaciji višeg reda".

U Programskom zadatku je navedeno:

"Za ovaj prostor urađen je Urbanistički projekat koji je još uvijek važeći planski doKument, a njegova izmjena je uslovljena protokom vremena od njegovog donošenja, kao i potrebom da se izvrši usklađivanje sa trenutno važećom regulativom koja se odnosi na turističke standardE. **Iz tog razloga izmjene planskog dokumenta rade se u dijelu Idejnog rješenja koje predstavlja sastavni dio planskog dokumenta shodno Zakonu.**"

1.2. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu Izmjena i dopuna UP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl .list broj 64/17, 44/18, 63/18) mogu, do donošenja Plana generalne regulacije CG, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanim ovim Zakonom.

1.3. PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna sadržan je u planovima višeg reda, **Prostornom planu područja posebne namjene za Obalno područje CG (2018)** i **Prostorno – urbanističkom planu Ulcinj (2017)**, kao i u važećem **Urbanističkom projektu za lokalitet Hotela Galeb (2012)**.

1.4. OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA UP-a

Površina zahvata Izmjena i dopuna UP-a iznosi **4.33 ha**.

Granicom zahvata je obuhvaćen prostor nekadašnjeg Hotela Galeb, sa pripadajućim dijelom obale mora.

Dio zahvata površine 1.89 ha se nalazi u granici zone Morskog dobra, i u planskoj podjeli zone pripada Sektoru 64 – Pinješ - Borova šuma.

Granice zahvata je prostorno određena i prikazana u grafičkom prilogu br.1.



Slika 2: Zahvat ID UP Hotel Galeb

Koordinate tačaka granice zahvata Plana:

1	6600819.21	4642596.76
2	6600817.80	4642627.63
3	6600813.10	4642694.31
4	6600812.99	4642699.40
5	6600813.34	4642703.99
6	6600812.82	4642722.34
7	6600812.91	4642727.81
8	6600812.34	4642745.90
9	6600797.26	4642744.56
10	6600796.20	4642748.60
11	6600793.00	4642763.83
12	6600792.26	4642768.65
13	6600772.64	4642764.91
14	6600761.16	4642762.71

15	6600704.93	4642751.98
16	6600683.98	4642778.25
17	6600667.05	4642772.47
18	6600647.17	4642768.17
19	6600629.42	4642763.49
20	6600591.12	4642754.08
21	6600573.61	4642751.16
22	6600553.17	4642736.14
23	6600546.35	4642720.86
24	6600541.54	4642720.48
25	6600531.66	4642721.74
26	6600526.45	4642719.97
27	6600513.16	4642715.45
28	6600513.16	4642712.31

1.5. METODOLOGIJA IZRADE ID UP

Planski dokument izrađuje se kroz sljedeće faze:

1. Izrada Nacrta planskog dokumenta;
2. Sprovođenje Javne rasprave;
3. Priprema Izvještaja sa javne rasprave;
4. Izrada Predloga planskog dokumenta.

Za potrebe izrade planskog dokumenta pribavljene su smjernice i uslovi nadležnih institucija i javnih preduzeća:

1. Agencija za civilno vazduhoplovstvo
2. Agencija za zaštitu životne sredine
3. CEDIS
4. CGES
5. Direktorat za zaštitu prirode
6. Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost
7. Ministarstvo ekonomskog razvoja
8. Direktorat za ekologiju i klimatske promjene
9. Ministarstvo odbrane
10. Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju
11. Uprava za saobraćaj
12. Uprava za vode
13. Uprava za zaštitu kulturnih dobara
14. Uprava za katastar i državnu imovinu
15. Ministarstvo kulture

Plan se radi u digitalnoj formi, na podlogama dostavljenim od strane Uprave za nekretnine.

Obim, nivo i sadržaj izmjena i dopuna UP-a Hotel Galeb će biti dati u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 024/10 i 033/14).

2. DOKUMENTACIONA OSNOVA

2.1. IZVOD IZ PPPN ZA OBALNO PODRUČJE

(RZUP-Horwath | Horwath Consulting - MonteCEP, 2018.)

Planski koncept Obalnog područja Crne Gore se temelji na ključnim potencijalima i specifičnostima prostora svake primorske opštine i regiona u cjelini. Ostvarenjem planskog koncepta Primorski region treba da postane jaka osovina ukupnog razvoja šireg prostora Crne Gore. Treba da obezbijedi povezivanje sa kontinentalnim dijelom države, duž obale sa državama u okruženju i sa mediteranskom regijom i Evropom.

Skladan razvoj Primorskog regiona zahtijeva uravnotežen razvoj njegovih razvojnih zona. U Primorskom regionu su prepoznate tri razvojne zone koje sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta imaju svoje podzone.

1. Razvojna zona Boka Kotorska:

- Podzona Herceg Novi;
- Podzona Tivat;
- Podzona Kotor;

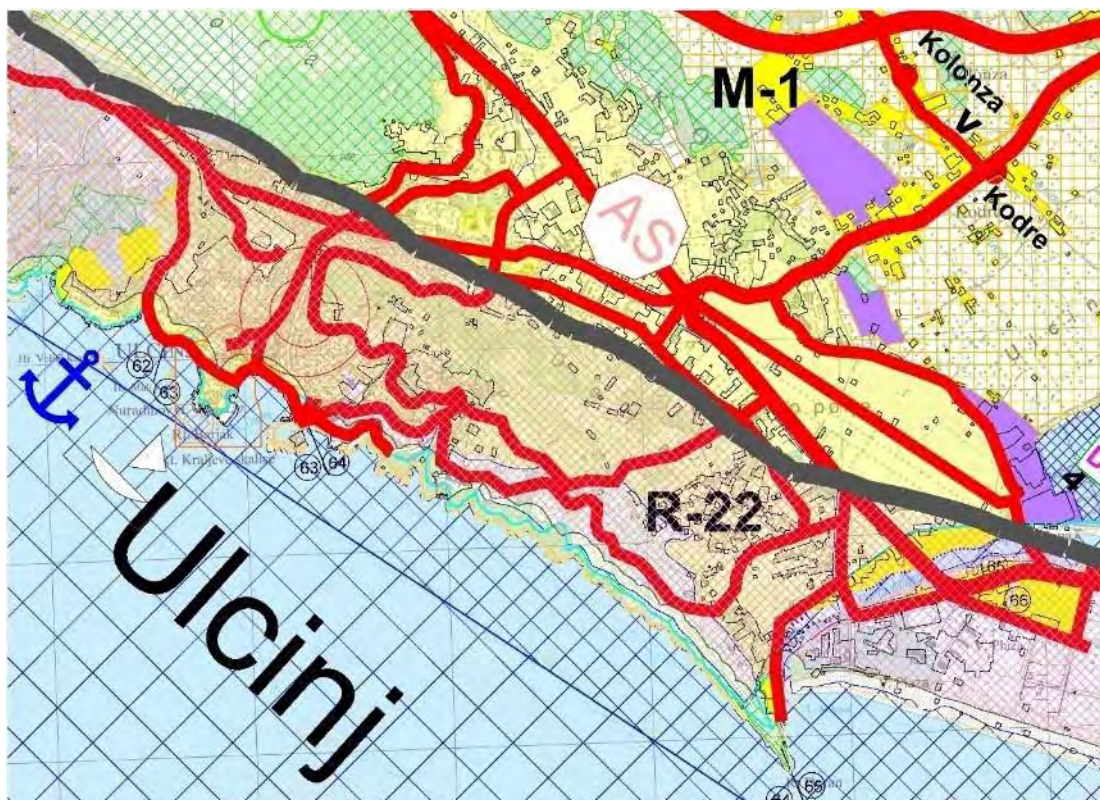
2. Razvojna zona Budvansko - Petrovačko primorje

- Podzona Budva;
- Podzona Petrovac;

3. Razvojna zona Barsko - Ulcinjsko primorje

- Podzona Bar;
- **Podzona Ulcinj.**

Urbani razvoj Primorskog regiona treba da bude kontrolisan sa nivoa svake lokalne zajednice, uz jasno prepoznavanje specifičnih karakteristika, potencijala i ograničenja u razvoju urbanih središta.



Slika 3 : Izvod iz PPPN za Obalno područje – Plan namjene površina

Razvojna zona Barsko - Ulcinjsko primorje je pojas najjužnijeg dijela Crnogorskog primorja sa prostranim Barskim i Ulcinjskim poljem. U podzoni Bar se kao potencijal za razvoj ističe kompleks Luke Bar sa pratećim sadržajima, formirane društvene funkcije, izgrađena saobraćajna infrastruktura: željeznička pruga, magistralni put kroz Sozinu i planirani autoput Bar-Boljari, Stari grad Bar kao istorijsko nasljeđe i poljoprivredno zemljište koje je značajan potencijal za razvoj mediteranske poljoprivrede.

Istaknuta je turistička tradicija i reputacija **podzone Ulcinj**, značajnog turističkog centra, velikih dužina pjeskovitih plaža sa ljekovitim svojstvima, bogatstvo 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, kao i Solane kao specifičnog razvojnog ekološkog potencijala. Saobraćajno pogodan položaj i otvorenost ka Albaniji i i Skadarskom jezeru su prednosti koje ovaj dio regiona treba da iskoristi u planskom periodu.

Za cio Primorski region se naglašava potreba planiranja i projektovanja u skladu sa seizmičkim rizikom, sa ciljem adekvatne zaštite stanovništva i materijalnih dobara.

Planom su definisani sljedeći režimi korišćenja prostora Obalnog područja Crne Gore:

- A. KULTURNA BAŠTINA
- B. OTVORENI RURALNI PROSTORI
- C. MORSKO DOBRO
- D. OBALNI ODMAK 100M OD OBAČNE LINIJE
- E. OBALNI POJAS – 1000M OD OBALNE LINIJE

C.MORSKO DOBRO

Morsko dobro je dobro od opšteg interesa, koje služi opštoj upotrebi i obuhvata:

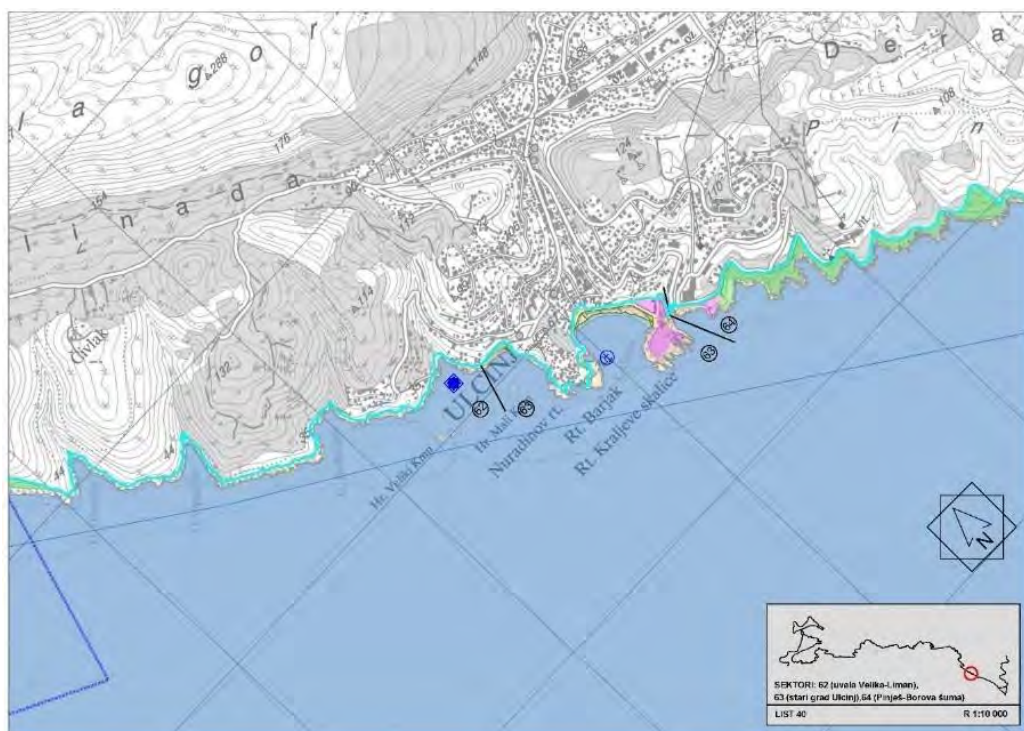
- Morsku obalu, unutrašnje morske vode osim voda Skadarskog jezera i rijeke Crnojevića, privezišta, pristaništa, sidrišta, vezove, ponte, poste, mandrača, navoze, nasipe, sprudove, plaže, kupališta, šetališta uz more, hridi, limane, grebene, vrulje, izvore i vrela na obali, kanale spojene sa morem, pještane dine, močvare na obali, podvodne pećine, podmorje, morsko dno i podzemlje, teritorijalno more, živa i neživa bogatstva u njima i živa i neživa bogatstva epikontinentalnog pojasa;
- Dio kopna koji po svojoj prirodi ili namjeni obezbjeđuje pristup obali i moru i služi neposrednom odnosno uobičajenom korišćenju mora i rijeke Bojane.

Morsko dobro se koristi u skladu sa njegovom prirodom, prihvatnim kapacitetom i namjenom, na način kojim se spriječi njegovo ugrožavanje. Uživa posebnu zaštitu u cilju održivog razvoja i integralnog upravljanja, obezbjeđenja slobodnog pristupa morskoj obali, očuvanja specifičnih obalnih ekosistema, zaštite prirodnih i kulturnih dobara, pejzaža i geomorf oloških oblika, ublažavanja i /ili sprječavanja uticaja prirodnih rizika i klimatskih promjena, usklađenosti javnih i privatnih inicijativa sa prirodom, prihvatnim kapacitetom sredine i namjenom morskog dobra.

Radi kontinuiteta u planiranju i s njim usklađenog programskog uređenja prostora obale i u ovom planu, do donošenja Plana generalne regulacije se zadržava **podjela prostora morskog dobra na sektore iz PPPNMD.**

D. "OBALNI ODMAK" 100 M OD OBALNE LINIJE

Uski obalni pojas predstavlja područje posebnih vrijednosti, ujedno i najatraktivnije područje, pa stoga i kriterijumi javnog interesa moraju imati prioritet u planiranju daljeg razvoja. U cilju utvrđivanja obalnog odmak primjenom kriterijuma obala je analizirana na osnovu stanja izgrađenosti korišćenjem orto-foto snimka 2011. god, kao i na osnovu važeće planske dokumentacije (*građevinska područja u naseljima, izvan naselja i obala izvan građevinskih područja koja je definisana kao prirodna obala*). Svaka od namjena je analizirana prema stanju izgrađenosti kao: *"izgrađeno, dijelom izgrađeno i neizgrađeno"*. Primjena linije odmak u velikim planiranim turističkim zonama ne predstavlja prepreku ili ograničenje za investiciju. **Upravo je za turističke projekte višeg standarda potrebna zona odmak slobodna za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja, a smještajni dio se realizuje iza linije odmak.**



Slika 4: Izvod iz PPPN OP - Katalog MD

U zahvatu Izmjena i dopuna plana Urbanističkog projekta, definisane su površine za turizam (pojas za turistički razvoj), površine za saobraćaj i ostale prirodne površine.

Na području zahvata plana, definisan je tip 3 odmaka od 100m od obalne linije :

- tip 3 - moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma

Urbanistički kriterijumi podrazumijevaju da se na neizgrađenim dijelovima zone odmaka prioriteto planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu. Primjena urbanističkih kriterijuma pri tome podrazumijeva analizu potreba naselja i njegovih deficita u skladu sa odgovarajućim urbanističkim standardima. Pri tome se utvrđuju stvarne potrebe i konkretni sadržaji koji se mogu realizovati i u zoni odmaka. Posebno je bitno da objekti koji se grade u ovoj zoni budu okruženi prostorom koji je u javnom korišćenju, a nikako zatvorenim površinama u privatnom korišćenju. Samo izuzetno, gdje postojeća izgrađenost i postojeća fizička struktura nameće drugačija pravila, omogućava se adaptacija odmaka.

2.2. IZVOD IZVOD IZ PUP-A OPŠTINE ULCINJ

(Konzorcijum Arup (UK) – Savills (UK) – CAU (CG), 2017)

Prostorno-urbanističkim planom su za područje opštine Ulcinj, u okviru policentrične mreže naselja definisane površine za izgradnju kapaciteta stambenih, društvenih, turističkih i drugih privrednih djelatnosti. Razvoj i izgradnja su planirani na prostorima u okviru granica postojećih naselja, na novim lokacijama određenim za turističku namjenu, na brownfield lokacijama i površinama pod koncesijama. Izgradnja objekata nije dozvoljena na prostorima evidentiranim kao kvalitetno poljoprivredno ili hortikulturno zemljište, na prostorima sa kvalitetnim predionim i pejzažnim karakteristikama, prostorima nepogodnim za izgradnju sa stanovišta stabilnosti i seizmičkih karakteristika tla, kao i na prirodnim habit

Na prostorima za dalji razvoj će se obezbijediti socijalna, saobraćajna i tehnička infrastruktura koja neće proizvoditi negativan uticaj na životnu sredinu, a izgradnja objekata će se izvoditi uz uvažavanje arhitektonsko-urbanističkog i kulturnog konteksta okruženja. Dalji razvoj ovog područja treba da obezbijedi planirani obim privrednog rasta, uređenu i zdravu životnu sredinu. atima i zaštićenim područjima prirode.

Sva buduća izgradnja odvijat će se uz uvažavanje načela održivog razvoja, energetske efikasnosti, zaštite građevinskog i kulturnog naslijeđa, zaštite predjela, pejzaža, topografije terena i vizura. Policentričnim modelom mreže odvojenih naselja će se ublažiti teritorijalni dispariteti socio-ekonomskog razvoja i smanjiti migracioni tokovi. Naselja će biti povezana sa gradom Ulcinjem sistemom javnih saobraćajnica i puteva. Subregionalni i opštinski centar grad Ulcinj će ostati turistički centar opštine, a u njemu su planirane i značajne funkcije javnih i privrednih djelatnosti.

U planskoj podjeli teritorije opštine Ulcinj, područje zahvata plana pripada **planskoj zoni 1 – grad Ulcinj**.

PLANSKA ZONA 1 – prostorna okosnica zone je gradski Bulevar, koji povezuje dva gradska centra: turistički i kulturno-istorijski centar Stari grad sa ulcinjskom čaršijom i novi turističko - poslovni centar grada Port Milena. Uz gradski Bulevar su predviđeni sadržaji centralnih djelatnosti i mješovite namjene, u okviru kojih se nalaze glavni upravni, administrativni, obrazovni, društveni i uslužni sadržaji grada. U planskoj zoni su predviđene različite kategorije stanovanja i to zone ekskluzivnog stanovanja male gustine na Limanu, Meterizima i Pinješ, stanovanja srednje gustine u specifičnom ambijentu čaršije na Pristanu, stanovanja male gustine sa elementima ruralnog ambijenta na Novoj Mahali, Bijeloj Gori i Kodrama, gradskog stanovanja srednje gustine u zoni Meraja, Totoša i Đerana.

Ulcinjsko polje je definisano kao zona za izgradnju objekata mješovite namjene, turizma i individualnog stanovanja.. U zoni Ulcinjskog polja planirana je izgradnja kompleksa vjerskih objekata - džamija sa medresom.

Turistički kapaciteti biće izgrađeni na postojećim i novim atraktivnim lokacijama uz obalu, sa kvalitetnim vizurama prema moru i Starom Gradu. Planom je predviđena nova zona ekskluzivnog turizma na padinama brda Pinješ, u okviru koje će se graditi turistička naselja male gustine, hoteli, mali hoteli i vile.

Ukupnu ponudu dopunjava planirano uređenje slobodnih površina u centralnom gradskom jezgru, izgradnja marine na Limanu, kapaciteta 300 vozova i privezišta na Port Mileni, kapaciteta 100 vozova, zaštita stjenovite obale brda Pinješ i izgradnja šetališta LUNGO MARE, uz more.

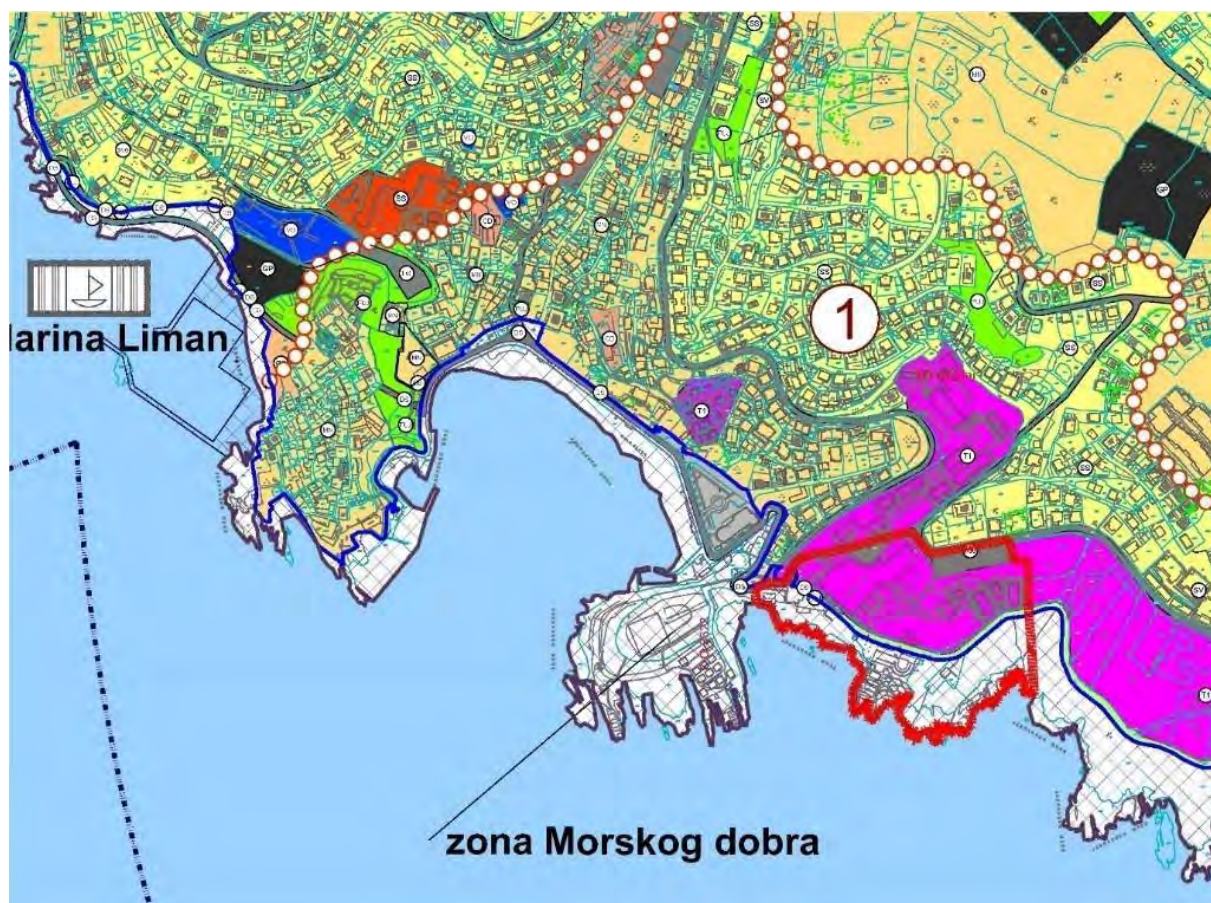
Turizam će se zasnivati na održivom pristupu koji prije svega štiti prirodno bogatstvo Ulcinja. Sunce, more i pijesak je još uvijek najznačajniji vid turizma u Ulcinju.

Stoga je glavni cilj razvoja turizma povećanje atraktivnosti i konkurentnosti, koje će se obezbijediti poboljšanjem strukture i kvaliteta smještaja i uvođenjem tematskog i „Niche” turizma.

Razvoj treba da se odvija na kontrolisan način, u odgovarajućim razmjerama i po standardu visokog kvaliteta.

Poboljšanje strukture i kvaliteta smještaja će se sprovoditi kroz kontinuirano povećanje učešća hotela u ukupnom smještaju, i podizanje kvaliteta u kućama i apartmanima u privatnom smještaju, uz opadanje njegovog učešća u ukupnom smještajnom kapacitetu. Razvojem tematskog turizma savremeni turizam i putovanja dobijaju nova svojstva. Specifične teme postaju osnova za planiranje, organizaciju i razvoj savremenog turizma na osnovama demografske, kulturne, geografske i ekonomske specifičnosti prostora. Raznovrsnost ponude zasniva se na svojstvima prirodnih turističkih resursa, kulturno istorijske baštine, klimatskih uslova, infrastrukture i turističkih sadržaja i usluga.

Na lokalitetu Hotela Galeb predviđena je izgradnja hotelskog objekta tipologije T1, kapaciteta do 500 turističkih ležaja.



Slika 5: Izvod iz PUP/GUR Ulcinj – Plan namjene površina

2.3. IZVOD IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA LOKALITET HOTELA GALEB (INCOPLAN, 2012)

U skladu sa usvojenim principima i ciljevima model se bazira na rješenju koje ukupan prostor UP-a lokaliteta hotela "Galeb" tretira u urbanističko projektantskom smislu kao značajan dio gradskog tkiva Ulcinja, na margini školjke Male plate i istovremeno dio velikog pojasa kompleksa pinjeških padina.

Uz ovakav generalni tretman koji je u vezi sa odrednicama planova višeg reda, primjenjeni prostorni model respektuje ograničenja lokaliteta i kontaktne zone i na bazama starog rješenja koje je rađeno u prethodnom koraku kroz studiju lokacije za investitora iz Dubrovnika, primjenjujući nove elemente arhitektonike – strukture gabarita koji su primjereni potrebama programa i koji počivaju na modernim provjerenim načelima racionalnosti gradnje i zahtjevnosti koje imaju objekti ovako visoke kategorije, obezbjeđuje konačnu viziju objekta hotela.



Slika 6: Izvod iz UP Hotel Galeb (2012)

Kompleks hotela "Galeb" koji zahvata zonu starog hotela i nalazi se u zoni katastarske parcele iznad puta ca 20.000 m², i parcela ispod puta još tolike površine u pojasu Morskog dobra, zadovoljava potrebe velikih kapaciteta ca 700 ležaja, preko 300 smještajnih jedinica različitih struktura, kao osnovice programa, uz to ima veliki broj ostalih sadržaja. Kompleks ima ulogu, oslanjajući se na tradicije prethodnih vremena ovog objekta, da podigne ugled ulcinjskog turizma kroz nekoliko afirmisanih programskih odrednica :

- atraktivnost lokaliteta adekvatno vrednovana i obogaćena novim sadržajima za maksimalni nivo turističko- ugostiteljskih usluga.
- dopadljiva i racionalna arhitektura koja uvažava principe dobre funkcije u prvom redu u skladu sa datim programom, kreativnost u duhu mjesta, prepoznatljivu likovnost i autentičnost objekta kao "kuće znaka", prepoznatljivog gradskog repera.

PROGRAMSKI POKAZATELJI UP-a za lokalitet HOTEL "GALEB"

URBANISTIČKA PARCELA 1 - UP1	površina (m ²)
Površina parcele UP1	23 795 m²
Površina pod hotelom sa pratećim sadržajima i garažama	14 200 m²
BRGP objekta hotela (sa pratećim sadržajima)	41 220 m²
BRGP zatvorenog garažnog prostora u svim objektima	6 580 m²
BGRP poslovnog prostora uz ulicu	860 m²
Sve ukupno – površina hotela *	45 505 m²
Stepen zauzetosti	60 %
Indeks izgrađenosti	1.91

* površina garaža kao podzemnih etaža ulazi u zbir BRGP sa 50%

URBANISTIČKA PARCELA 1 - UP2	površina (m ²)
Površina parcele UP2	18 705 m²
Površina pod objektima	790 m ²
BRGP svih objekata	1 430 m ²
Stepen zauzetosti	4 %
Indeks izgrađenosti	0.08
Hotel "Galeb" KOMPLETAN ZAHVAT	površina (m ²)
Površina katastarske parcele hotela	20 300 m ²
Površina kompleksa UP1 + UP2	42 500 m ²
Ukupna površina pod objektima	14 990 m ²
BRGP objekta hotela (sa pratećim sadržajima)	41 220 m ²
BRGP zatvorenog garažnog prostora u svim objektima*	6 580 m ²
BGRP poslovnog prostora uz ulicu	860 m ²
BGRP montažnih objekata na urb.parceli uz more	1 430 m ²
Sve ukupno – površina hotela i ostalih objekata	46 935 m ²
Stepen zauzetosti	35 %
Indeks izgrađenosti	1.10
Broj soba	360
Broj ležaja / korisnika	763
Gustina korisnika/turista po ha površine kompleksa	180 kor/ha
Broj parking mjesta u garaži	174
Broj parking mjesta na otvorenom	44
Sve ukupno parking mjesta	218



Slika 7,8: Izvod iz UP Hotel Galeb

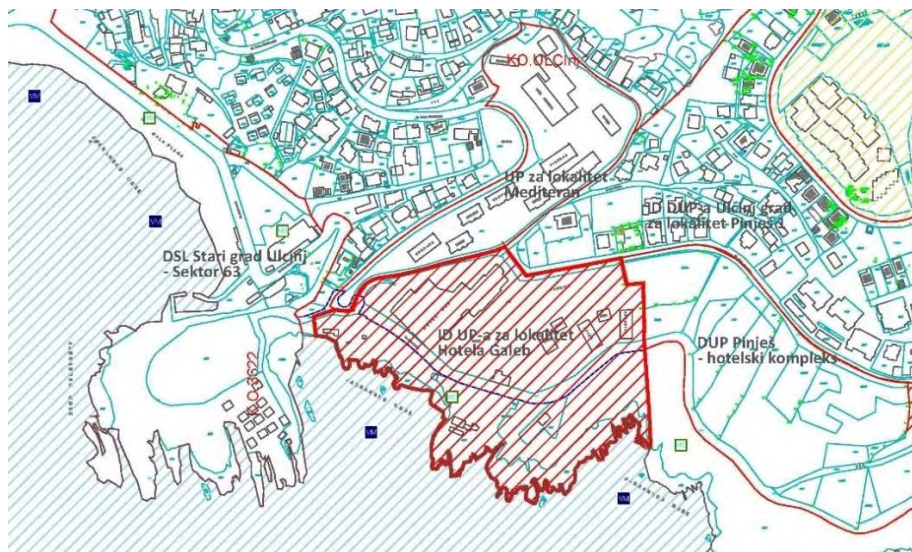
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

3.1. KONTAKTNE ZONE

Prema režimu uređenja prostora utvrđenom u okviru PUP-a Ulcinj, područje ID UP-a se nalazi u zahvatu Generalne urbanističke razarde grada Ulcinja.

Područje ID UP-a neposredno kontaktira sa sledećim zonama:

- područjem DUP-a Pinješ 1- izmjene I dopune – sa sjevera.
- područjem DSL Sektor 23 Stari grad Ulcinj i UP za lokalitet Mediteran – sa zapada,
- područjem DUP-a Pinješ – Hotelski kompleks - sa istoka;
- Jadranskim morem – sa juga.
-



Slika 9: Zahvat plana

• DUP Ulcinj - grad – lokalitet Pinješ 1- izmjene I dopune (RZUP, 2012)

U zahvatu Plana dominantna je namjena stanovanja, individualnog i kolektivnog. Čine je dijelom površine poostojeh stambenih objekata, a dijelom novih urbanističkih parcela formiranih na neizgrađenim površinama.

Planerski pristup za ovu zonu išao je u sledećim pravcima:

- rekonstrukcija postojećih objekata ili njihovo rušenje i zamjena novim
- izgradnja novih objekata
- adaptacija i vizuelna sanacija za objekte koji nisu u skladu sa ambijentom
- formiranje ulične mreže
- u pogledu materijalizacije, tipizacija upotrebe materijala

Programski pokazatelji:

- površina zahvata	7,57 ha
- ukupna površina prizemlja	25.934.10m ²
- ukupna bruto građevinska površina	83.615.47m ²
- broj stambenih jedinica	444
- ukupan broj stanovnika	1.644 st
- gustina naseljenosti	217 st/ha
- indeks zauzetosti za zahvat plana	0,34
- indeks izgrađenosti za zahvat plana	1,10

- **DUP Pinješ – Hotelski kompleks** je novi planski dokument, čija izrada još uvijek nije započeta.
- **DSL Sektor 23 Stari grad Ulcinj (MonteCEP, 2009)**

Planirane urbanističke intervencije u centru grada odnose se na: rekonstrukciju saobraćajne mreže, rekonstrukciju šetnice i javnih površina; rekonstrukciju i uređenje kupališta Male plaže i djelimičnu rekonstrukciju neracionalno iskorištenih prostora namjenjenih stanovanju sa mješovitim namjenama Osnovni principi izgradnje objekata, shodno namjeni, podrazumijevaju planirani koeficijent zauzetosti tla od 0,20 do 1,00 i koeficijent izgrađenosti od 0,60 do 2,50. Ma ksimalna spratnost data je u zavisnosti od namjene i pozicije objekta, i kreće se od P do P+4.

Ostvareni kapaciteti na području plana:

Urbanistička parcela	namjena	P parcele	P osnove	spratnost	BGPm ²	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
UP 1	turistički kompleks	25455	6.200	(G) P+4	30.000	0,50	2,50
UP 2	hotel	1915	950	P+4	4750	0,50	2,50
UP 3	stanovanje sa djelatnostima	852	245	P+4	1225	0,30	1,40
UP 4	javni WC	225	55	P	55	0,40	0,40
UP 5	prateći sadržaji Male plaže	314	314	P	314	1,00	1,00
UP 6	lučica	1320	1320	-	-	-	-



Slika 11,12: Izvod iz DSL Sektor 23 Stari grad Ulcinj

- **UP za lokalitet Mediteran (RZUP, 2017)**

Planirana namjena površine su površine za turizam - hoteli.

Za izvedene i planirane sadržaje Urbanističkim projektom su opredjeljene tri urbanističke parcele. Na UP 1 se nalaze postojeći depadansi "Ljubljana", "Zagreb", "Sarajevo", "Skoplje" i "Cetinje". Na UP 2 je planirana izgradnja hotela sa pratećim sadržajima.

Na UP 3 se nalazi postojeći centralni objekat sa novoplaniranim objektom hotelskog krila i podzemnom garažom na mjestu depadansa "Dubrovnik", koji se uklanja kako zbog nemogućnosti uklapanja u veću kategoriju hotela, tako i zbog narušavanja otvorenih vizura depadansa zbog gradnje susjednog objekta, dok se na UP 4 nalazi stambeni objekat spratnosti Su+P, koji je u dosta lošem stanju i kao takav je predviđen za uklanjanje. Na njegovom mjestu se planira objekat namjene turizam T1.

Pristup parcelama je obezbijeđen sa postojećih saobraćajnica koje se unapređuju u okviru parcela.

- površina zahvata	2,12 ha
- broj zaposlenih van sezone	50
- broj zaposlenih u sezoni	120
- indeks izgrađenosti za zahvat	1.22



Slika 13: Izvod iz UP- a za lokalitet Mediteran

3.2. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

• Prirodne vrijednosti

Predmetna lokacija se nalazi na brdu Pinjes i pripada Mediteranskom biogeografskom regionu koji se odlikuje prisustvom mediteranske klime, odnosno, visokih temperatura i malom količinom padavina u toku ljeta. Specifičnost ovog klimata su duga i topla ljeta i blage zime. Uski priobalni pojas crnogorskog primorja karakterise prisustvo eumediteranske vječnozeleno tvrdolisne vegetacije sa dominacijom hrasta crnike (*Quercus ilex*) - koja je u vegetacijskom pogledu predstavljena različitim zajednicama vegetacijske klase *Quercetea ilicis*, odnosno, sveze *Quercion ilicis*. Floristicko-vegetacijska komponenta priobalnog pojasa u zoni lokaliteta predstavljena je klimatogenim tipom vegetacije eumediteranskih vazdazelenih suma tipa makije sa dominacijom *Quercus ilex*, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia terebinthus*, *P. lentiscus*, *Phillyrea latifolia*, *Cistus salviifolius*, *Lonicera inplexa*, *Viburnum tinus*, *Juniperus oxycedrus subsp. macrocarpa*, *Spartium junceum*, *Smilax aspera*, *Ruscus aculeatus*, *Reichardia macrophylla* i dr. Brdo Pinjes obraslo je pojedinacnim primjercima hrasta crnike - *Quercus ilex*. Međutim ovo područje je ipak dominantno obraslo sadenim primorskim borovima - alepskim borom (*Pinus halepensis*) i pinjolom (*Pinus pinea*) a u manjem broju prisutne su i zbužnaste vrste. U vegetaciji u nižem dijelu uz plazu na stijenama - u zoni mlata mora može se konstatovati prisustvo vrste *Crithmum maritimum* koja je gradivna vrsta zajednice *Crithmo-Limonietum cance/atae*.

• Zaštićena prirodna područja

- U blizini zone zahvata predmetnog lokaliteta nalaze se zaštićeno područje Spomenik prirode, "Mala ulcinjska plaza"
- Pregled NATURA 2000 stanista u zoni predmetnog lokaliteta

NATURA 2000: 9540 Mediteranske sume primorskih borova - Navedeni tip stanista prisutan je na brdu Pinjes, odnosi se na Mediteranske sume termofilnih primorskih borova (*Pinus pinea*, *P. pinaster*, *P. epensis*, *P. brutia*) koji se javlja kao zamjena ili paraklimaks suma crnike (*Quercetea ilicis*). Ovaj tip stanista obuhvata stare stabilizovane zasade pomenutih primorskih borova, dok se aleje, turistički uređeni kompleksi, mladi zasadi i subspontano obnovljene mlade sastojine ne uključuju. Sastojine sa *Pinus halepensis* i *P. pinea* koje se prisutne na ovom lokalitetu uslovno uključujemo u ovaj tip stanista da bi smo ukazali na njihovo prisustvo.

NATURA 2000: 1240 Mediteranske stjenovite obale obrasle endemnim vrstama roda Limonium - Vegetacijom obrasli mediteranski klifovi i kamenite obale u zoni dejstva talasa ('zo na mlata') reda *Crithmo-Limonietalia*. Ovdje se javlja zajednica *Crithmo-Limonietum cance/atae*. Ovaj tip stanista javlja se na stijenama u zoni mlata mora izgrađen je gotovo isključivo od vrsta *Limonium cancelalum* i *Crithmum maritimum*. Ovom tipu stanista pripada samo najuža zona stijena i ispranih kamenitih morskih obala, koja je u bar jednom dijelu godine izložena udaru talasa i prskanju slane vode.

• Režimi zaštite prirodnih resursa

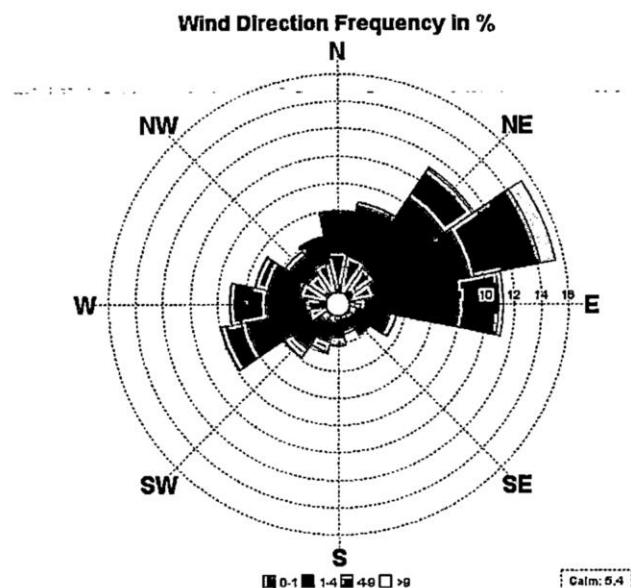
U toku je proces revizije Spomenik prirode „Mala ulcinjska plaza“. U skladu sa prethodno određenim konceptom, a na osnovu prostornog rasporeda staništa i vrsta značajnih za zaštitu definisana je jedna zona zaštite (III zona zaštite). Zona zaštite III sa rezimom održivog korišćenja obuhvata pješčanu plažu, muljevita i pješčana dna koja za vrijeme osjeke nisu pokrivena morskom vodom.

Van granice zaštićenog područja Male ulcinjske plaže određuje se zaštitni pojas koji ide predloženom granicom obalnog područja koja je definisana PPPN za Obalno područje (2018). Zaštitni pojas određuje se u cilju sprečavanja odnosno ublažavanja spoljnih faktora koji mogu uticati negativno na zaštićeno područje kao što su: erozija zemljišta, otpadne vode, čvrsti otpad, invazivne vrste, nelegalna gradnja, turizam, spiranje pesticida, herbicida i drugih hemikalija, požari, posumljavanje neautohtonim biljnim vrstama i drugim mogućim faktorima. Zaštitni pojas obuhvata zaleđe plaže koje se pruža sa obje strane plaže.

Režim zaštite III stepena - održivo korišćenje odnosi se na zaštitu predjela, te zaštitu biodiverziteta i pejzažne vrijednosti. Održivo korišćenje podrazumijeva selektivno i ograničeno korišćenje prirodnih resursa, intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjeđenja zaštićenog prirodnog dobra, uređenje objekata kulturno-istorijskog naslijeđa i tradicionalne arhitekture, unaprjeđenje inf rastrukture uskladene sa potencijalima i kapacitetima zasticenog prirodnog dobra, narocito u dijelu sportsko-rekreativnog i dr. oblika turizma.

- Klima**

*Klimatološka ruža vjetrova Ulcinj
klimatski period: 1991-2020.god.*



Čestina javljanja određenog pravca vjetra u određenom intervalu brzina

Interval	Sum	Calm	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW
0	5.4	5.4																
0-1	22.3	0.0	2.8	2.7	2.3	1.8	1.1	0.5	0.4	0.3	0.4	0.5	0.7	1.3	1.4	2.0	1.7	2.2
1-4	50.3	0.0	3.0	3.8	6.2	7.2	6.9	2.5	1.3	0.8	1.3	1.5	2.5	4.7	3.0	2.3	1.7	1.9
4-9	19.9	0.0	0.1	0.2	2.5	5.3	3.0	0.4	0.2	0.2	0.6	0.7	0.7	1.8	2.7	1.0	0.4	0.1
>9	2.1	0.0	0.0	0.0	0.2	1.1	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum	100.0	5.4	5.9	6.8	11.2	15.4	11.3	3.4	1.9	1.4	2.2	2.9	3.9	7.8	7.1	5.3	3.8	4.2

Slika 14: Ruža vjetrova

ULCINJ													
klimatski period:1991-2020.													
Srednja mjesečna temperatura vazduha													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
7.3	8.3	11.0	14.4	18.9	23.2	25.6	25.6	21.4	17.1	12.7	8.5	16.2	
Maksimalna dnevna temperatura vazduha													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
19.6	26.7	24.5	31.7	33.9	37.6	41.1	41.0	36.0	32.6	27.9	20.7	41.1	
Minimalna dnevna temperatura vazduha													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
-7.1	-6.4	-2.6	0.4	5.8	8.9	13.0	12.9	9.1	4.5	-1.8	-3.3	-7.1	
Srednja mjesečna relativna vlažnost vazduha													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
70.1	69.8	70.1	72.6	71.6	68.9	64.7	66.1	69.7	73.7	74.6	72.2	70.4	
Mjesečna količina padavina													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
139.9	126.3	124.8	102.7	78.8	62.6	28.5	39.5	112.7	144.5	167.2	164.1	1291.4	
Maksimalna visina sniježnog pokrivača													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
6.0	12.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.0	12.0	
Broj sati sijanja sunca													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
140.3	146.9	192.0	217.7	265.9	302.3	346.5	332.4	251.0	206.7	143.2	127.7	2660.3	
Broj oblačnih dana													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
9.1	8.7	7.6	7.0	4.1	1.6	0.6	0.6	2.3	5.5	9.1	9.9	66.1	
Broj vedrih dana													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
7.1	6.6	7.2	6.4	6.6	11.5	18.2	18.0	10.8	9.4	6.4	7.8	115.9	
Broj dana sa padavinama > 0.1mm													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
12.0	12.0	11.1	11.3	9.7	5.6	3.7	4.0	8.1	10.2	13.1	13.6	114.3	
Broj mraznih dana													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
3.4	2.7	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.1	8.7	
broj tropskih dana													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
0.0	0.0	0.0	0.1	1.3	7.5	16.9	18.6	4.2	0.1	0.0	0.0	48.8	
Broj dana sa sniježnim pokrivačem > 1cm													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
0.2	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.7	
broj tropskih noći													
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	9.7	19.7	21.5	4.8	0.5	0.0	0.0	56.7	

Slika 15

3.3. SEIZMOLOŠKI PODACI

Seizmičnost i tektonika

Obuhvat Urbanističkog projekta - lokalitet hotela Galeb pripada Ulcinjskoj seizmogenoj zoni i prostoru Crne Gore koji je najjače izložen uticajima zemljotresa.

Seizmičnost ovog područja posljedica je pokreta u tektonskim jedinicama prisutnim na širem području Ulcinja, južnog Jadrana i središnje Crne Gore. Sama lokacija pripada tektonskoj jedinici ParaAutohton. Ona obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevu i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva -Cukali. Zona Budva-Cukali navučena je preko ParaAutohtona duž reversne dislokacije, dok je tektonska jedinica Visoki krš navučena preko tektonske jedinice zona Budva-Cukali. Trase ovih navlačenja imaju dinarski pravac pružanja, sa znatnim odstupanjima i povijanjima.

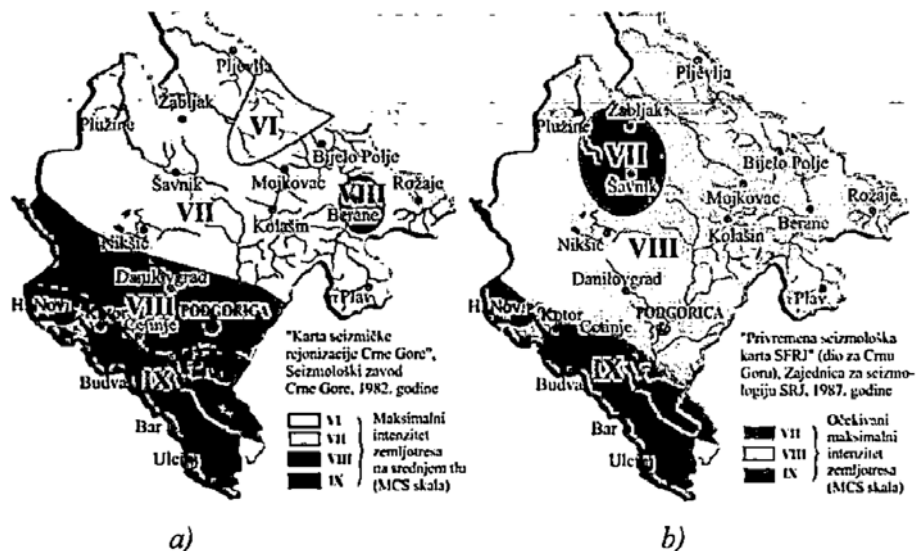
Na seizmičku opasnost predmetnog područja najznačajnije utiču lokalna seizmogene žarišta, vezana za aktivnost složene rasjedne strukture, koja se pruža paralelno Jadranskoj obali na oko 10-ak kilometara u moru. Istim pravcem pružaju se i rasjedne strukture na kopnu duž kojih se dekompenzuje stanje pritiska prisutno uslijed navlačenja tektonskih jedinica. Istovremeno, seizmogene aktivnosti okolnih žarišta značajno može uticati na predmetnu lokaciju: pretpostavljeni duboki rasjed koji se iz Albanije proteže preko Skadarskog jezera i Podgoričko-Danilovgradskom dolinom, kao i regionalni proces navlačenja (Kučka navlaka), definisuje seizmogenu zonu koja se odlikuje relativno dubokim zemljotresima (u odnosu na ostali dio Crne Gore) sa prosječnom dubinom zemljotresa od više od 20 km.

Najznačajnije susjedne seizmogene zone su: aktivno žarište na području Skadra u Albaniji, područje oko Drača i Medovskog zaliva, a zatim seizmički aktivni pojas koji prati pravac pružanja Albanida.

Seizmicki hazard

Analizom seizmickog hazarda se, na osnovu prepoznatih izvora seizmičnosti i učestalosti ponavljanja zemljotresa određene magnitude, nastoji dati dugoročna prognoza, tj. vjerovatnoća pojavljivanja zemljotresa. Kartiranje seizmickog hazarda, izraženo različitim parametrima koji definišu samo dejstvo zemljotresa i to za različite povratne periode vremena (ili datu vjerovatnoću pojavljivanja u nekom vremenu), izvršeno je tokom prethodnih decenija u nekoliko navrata.

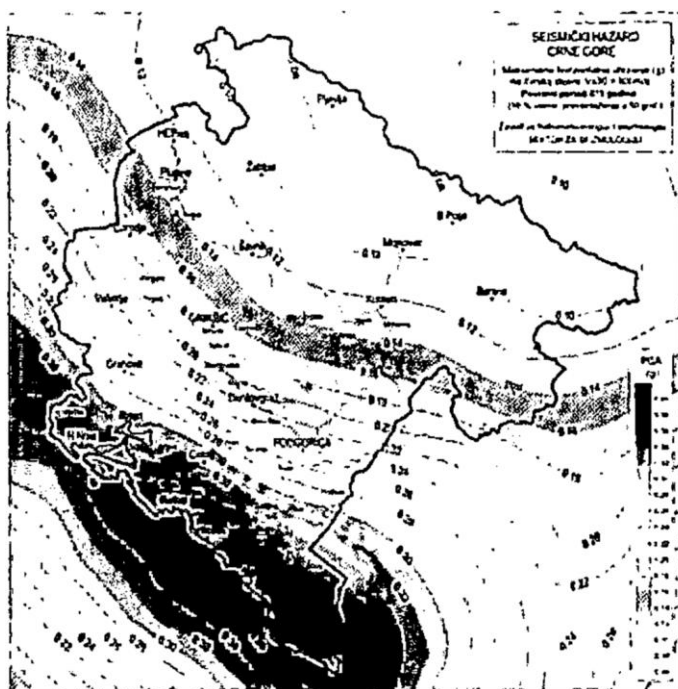
Prema **Seizmickoj regionalizaciji Crne Gore** (Slika 3) (V. Radulovic, B. Glavatovic, M Arsovski i V. Mihailov, 1982) na području opštine Ulcinj mogući su zemljotresi intenziteta do IX stepeni Merkalijeve skale. Na Slici 3 su date karte mogućeg intenziteta zemljotresa i to za povratne periode od 200 i 500 godina. Ovo znači da maksimalno očekivano zemljotresno dejstvo na području Plana može prouzrokovati efekte opisane IX stepenom makroseizmicke skale intenziteta.



Slika 3. Karte Seizmička rejonizacija Crne Gore (1982.): a) za povratne periode od 200 i b) za povratne periode od 500 godina

Slika 16: Karta seizmičke rejonizacije

Za potrebe definisanja parametara za projektovanje seizmicki otpornih zgrada prema savremenim projektnim normama, izradena je karta seizmickog hazarda Crne Gore).



Slika 4: Očekivano max horizontalno ubrzanje izraženo u djelovima g - za povratne periode od 475 godina izračunato za tlo koje prema Eurokodu 8 kategorisano klasom A.

Slika 17: Karta seizmičkog hazarda

3.4. IZGRAĐENOST I OPREMLJENOST PROSTORA

Područje zahvata ID UP-a se nalazi u centralnoj zoni grada Ulcinja, u zaleđu Male plaže, uz samu obalu mora. Čini jednu od najatraktivnijih lokacija za izgradnju hotelskih objekata na Ulcinjskom primorju.

Teren se u strmom nagibu spušta prema moru, sa kote 42mn, do kote 2mn na stjenovitoj obali. Lokalitet je zapušten i neuređen, zarastao mediteranskim rastinjem. Na dijelu koji se nalazi u zoni Morskog dobra, evidentirano je nekoliko ugostiteljskih objekata i uređenih kupališta, koji su izgrađeni u skladu sa planom privremenih objekata.

Zahvat ID UP obuhvata površinu nekadašnjeg hotela Galeb, koji je srušen 2008.g. Hotel kapaciteta 173 soba i 397 ležaja je imao značajnu tradiciju i pružao kvalitetnu uslugu.. Ujedno je bio i vrijedan primjer modernističke arhitekture, projektovan tako da uvažava okruženje i tipologiju mjesta u kome je izgrađen. Zajedno sa još nekoliko ulcinjskih hotela postavio je temelj turističkih resursa kako Ulcinja, tako i crnogorskog primorja.



Slika 18: Hotel Galeb



Slika 19: Hotel Galeb

Granicom zahvata je obuhvaćen vrijedan i atraktivan prostor, koji pruža uslove za formiranje kvalitetne turističke ponude.

Povoljnost uslova za dalji razvoj čini pogodna orijentacija, kvalitetene vizure, borova šuma koja stvara prijatan mikroklimat, stjenovita obala i klifovi kao poseban prirodni fenomen.

Preduslovi za razvoj ogledaju se i u vrijednom prirodnom okruženju koga čini brdo Pinješ, Rt Đerane i Velika plaža sa jedne strane, i sadržajima i atrakcijama Starog Grada, Meteriza i Pristana sa druge strane lokaliteta.

4. PLAN

4.1. Koncept organizacije prostora

U skladu sa Programskim zadatkom za izradu Izmjena I dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet Hotela Galeb, urađena je analiza dokumentacije važećeg UP iz 2012.g., i predloženo je rješenje usklađeno sa regulativom koja se odnosi na turističke standarde.

Osim navedenog, izvršeno je i usklađivanje sa regulativom iz oblasti planiranja prostora (Pravilnik o bližem sadržaju I formi planskog dokumenta ... ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014)).

Planskim rješenjem se predviđa izgradnja ekskluzivnog turističkog kompleksa kojim će se obezbijediti afirmacija stvorenih i pejzažnih vrijednosti ovog područja, I koji će se na kvalitetan način inkorporirati u strukturu grada Ulcinja I nastaviti tradiciju nekadašnjeg hotela koji je srušen.

Saobraćajni pristup kompleksu će se odvijati preko postojećih javnih saobraćajnica. Izgrađenost urbanističke parcele Hotela Galeb ostaje kao u važećem UP-u iz 2012.g.

U zoni Morskog dobra organizovana je urbanistička parcela namjene uređeno kupalište, na kojoj će biti oberizijeđeni plažni i prateći sadržaji za goste hotela. Ostali dio zone Morskog dobra planiran je kao površina za pejzažno uređenje.

Zbog ograničenih uslova za formiranje plaže adekvatne površine, planom se daje predlog za formiranje montažnih platf ormi u moru , koje bi služile kao dodatni prostor za kupaće i za privezivanje čamaca u ljetnjem periodu.

4.2. Plan namjene površina

Na površini zahvata Urbanističkog projekta planirane su sledeće namjene površina:

- **Površine za turizam - 19.860 m²**

Površine za turizam su namijenjene za razvoj turizma.

Na površinama za turizam planiran je primarni ugostiteljski objekat tipologije T1. Druge namjene u okviru površine za turizam mogu biti:

- dječija igrališta;
- objekti sporta i rekreacije;
- bazeni;
- wellness i spa sadržaji;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika prostora (zaposleni, gosti, posjetioci).

- **Površine za UK – uređeno kupalište - 3.892 m²**

Kupališta su sva pogodna mjesta, bilo da su prirodna (šljunkovita, pjeskovita, kamenita, stjenovita) ili vještačka (izgrađeni prostori na i pored obale) na kojima se može rekreativno kupati i sunčati.

Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina. Po namjeni, kupališta mogu biti javna, hotelska i specijalna.

U zahvatu UP-a je planirano uređeno kupalište. Primjenjivaće se Pravilnik o bližim uslovima u pogledu uredjenosti i opremljenosti vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru.

- **DS - površine za drumski saobraćaj – 5.165 m²**

Površine za drumski saobraćaj namijenjene su za funkcionalne sadržaje saobraćaja. Na površini za drumski saobraćaj mogu se graditi:

- Kolske saobraćajnice;
- Trotoari;
- Pješačke staze i prolazi.
- Javni parking;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Planom se daje mogućnost izgradnje podzemnog ili nadzemnog pješačkog prolaza/prelaza kojim će se povezati urbanistička parcela hotela sa urbanističkom parcelom uređenog kupališta.

Neizgrađene površine u zahvatu UP-a su:

- **PU – površine za pejzažno uređenje – 14.292 m²**

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

Na prostoru zahvata UP-a planirane su:

- Zelene površine javne namjene su (PUJ);
- Zelene površine ograničene namjene (PUO);
- Zelene površine specijalne namjene (PUS).

- **Površine za IO – objekti tehničke infrastrukture**

U zahvatu UP planirane su površine za objekte tehničke infrastrukture :

- elektroenergetska infrastruktura – trafostanice - 90 m²;
- elektronska komunikaciona infrastruktura;
- hidrotehnička infrastruktura.

4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta

Ukupan zahvat UP-a čini jedan hotelski kompleks, u okviru koga su formirane 2 urbanističke parcele – UP1, koja pripada gradskom području grada Ulcinja, i UP2, koja pripada zoni Morskog dobra – Sektor

64. Između UP1 i UP2 prolazi javna saobraćajnica.

Na UP1 je predviđena izgradnja hotelskog objekta, dok je na UP2 predloženo uređenje kupališta na kome je moguće postavljati objekte privremenog karaktera.

Osnovni kriterijumi za buduću izgradnju biće definisana namjena površina i zadati urbanistički parametri

– zauzetost i izgrađenost urbanističke parcele i spratnost objekata.

UP1 – turistički objekat tipologije T1, kategorije 5*

Površina UP 1	19.860 m ²
Indeks zauzetosti	0.5
zauzetost	9.975 m ²
spratnost objekta	15 nadzemnih etaža
Indeks izgrađenosti	1.8
BGP	35.910 m ²
maks. broj turističkih ležaja	360 (100m ² /ležaj)
potreban broj PM	8PM/1000m ² - 288
potreban % zelene površine	40% - 7.944 m ²

Objekat može imati 1 ili više podzemnih etaža.

UP2 – uređeno kupalište

Površina UP 2	3.892 m ²
Indeks zauzetosti	0.2
zauzetost	778 m ²
spratnost objekta	1 etaža
Indeks izgrađenosti	0.2
BGP	778 m ²
broj kupaca na kupalištu	195 (20m ² /kupač)
potreban broj PM	parkiranje na UP1
potreban % zelene površine	20% - 778 m ²

Na 3 montažne platforme u moru , površine 564 m², biće obezbijeđen prostor za još 70 kupaca (8 m²/kupač).

Montažno privezište , površine 155 m², obezbijediće prostor za privezivanje do 7 čamaca.

Urbanistički parametri na nivou zahvata:

površina zahvata – 43.302 m²
površina UP1+UP2 – 23.752 m²
ukupna zauzetost – 10.753 m²
BGP – 36.688 m² (u važećem UP-u 42.650m²)
indeksi na nivou zahvata - 0.24 / 0.84 (u važećem UP-u 0.35 / 1.1)
gustina 84 turista/ ha

U skladu sa zadatim urbanističkim parametrima, predložena su 3 idejna rješenja turističkog kompleksa, dostavljena od strane Investitora budućeg Hotela Galeb.

Idejna rješenja su urađena u skladu sa standardima i normativima hotelskih operatera, i sa urbanističkim parametrima propisanim ovim planom.

U nastavku su dati izvodi iz Idejnih rješenja, a komplet dokumentacija je data kao prilozi 1,2 i 3 tekstualnog dijela Plana.

1. IDEJNO RJEŠENJE VARIJANTA 1 , URAĐENO OD STRANE BUSINESSART D.O.O. PODGORICA

Autori :Cav. arch. Mladen Krekic i Prof. arch. Vladimir Lojanica

Na UP 1 je projektovan hotel kategorije 5*.

Gabarit hotela oblikovan je sa izraženim horizontalnim površinama koje tektonično prate izohipse terena i maksimalno obezbjeđuju vizure ka moru.



Slika 20: Hotel Galeb – pogled sa Mora

Podzemna garaža za goste hotela je projektovana kao posebna, ukopana cjelina u 4 nivoa, sa nivoa - 5 do nivoa -1. Najniža podzemna etaža je rezervisana za tehniku hotela, i ima vertikalnu vezu sa servisnim pristupom koji je lociran sa bočne, istočne strane parcele.

Glavni ulaz u hotel nalazi se uz gornju ulicu, na nivou 0 (kota 42mnv), sa drop-off zonom i nadzemnim parkingom, uključujući i parking za autobuse. Ulazni trg je obogaćen nadstrešnicama, zelenilom i vodenim atrakcijama. Sa ove pristupne pozicije, ka pješačkoj promenadi i platformi koja se nalazi u dnu parcele iznad donje ulice, kao trg-vidikovac, na koti 26mnv, prostire se višeetažni holiz koga je moguće pristupiti različitim javnim sadržajima kao što su ulazni lobi, recepcija, kafe, restorani na različitim nivoima i njihove terase, konferencijski centar, kao i mirnim sadržajima kao što su smeštajne jedinice. Hol je obogaćen svjetlosnim prodorima i permeabilnog je karaktera kada je u pitanju kontakt spolja- unutra.

Ispod kote 42mnv nalazi se sekundarni ulaz u hotel i konferencijski centar. Uz ovaj ulaz ispod glavnog trga planiran je zatvoreni valet parking, kao i ulaz u podzemnu garažu za goste hotela, sa rezervnim izlazima ka ulici uz donju zonu parcele.

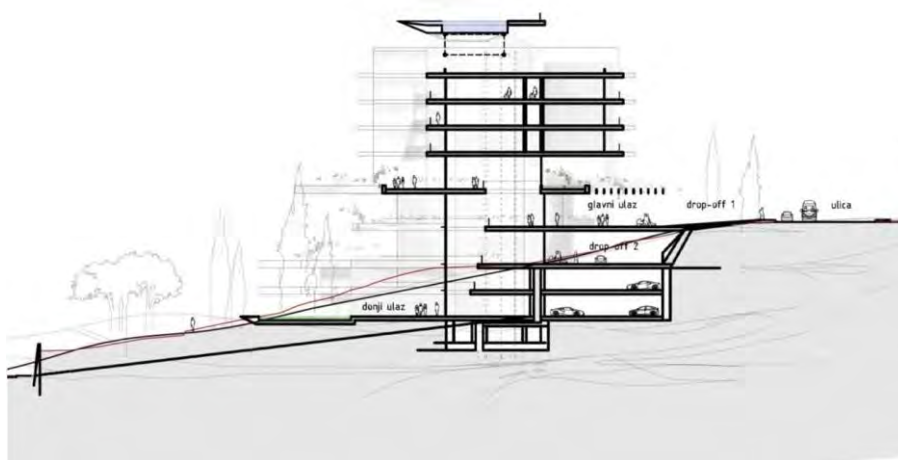
Krovna terasa sa kafe barom i spa centrom, atraktivnom terasom i bazenom na otvorenom nalazi se na koti 69.5 mnv, gdje su vizure usmjerene na najatraktivnije djelove grada Ulcinja, kao i na plavetnilo Jadrana u nastavku infinity bazena.

Idejnim rješenjem na nivou UP1 su ostvareni sledeći urbanistički parametri:

Zauzetost – 7.963 m2
BGP – 35.543 m2
Ukupan broj smještajnih jedinica - 375
Ukupan broj parking mjesta – 365 +2PM za autobuse
Spratnost objekta – 15 nadzemnih etaža / 5S+P+9
Ostvareni indeksi zauzetosti i izgrađenosti – 0.39 / 1.8



Slika 21: Nivo 0 /// (+42.00 mnv)



Slika 22: Presjek

Na UP 2 su predviđene intervencije na stjenovitim obalama u vidu parternog uređenja, tj postavljanja drvenih platformi.

Idejnim rješenjem je predloženo formiranje pontona za sunčanje i kupanje u nastavku obale u zoni uvale, zajedno sa malim pristaništem za brodove samo u ljetnjem periodu.

2. IDEJNO RJEŠENJE VARIJANTA 2 , URAĐENO OD STRANE BUSINESSART D.O.O. PODGORICA

Autori :Cav. arch. Mladen Krekic i Prof. arch. Vladimir Lojanica

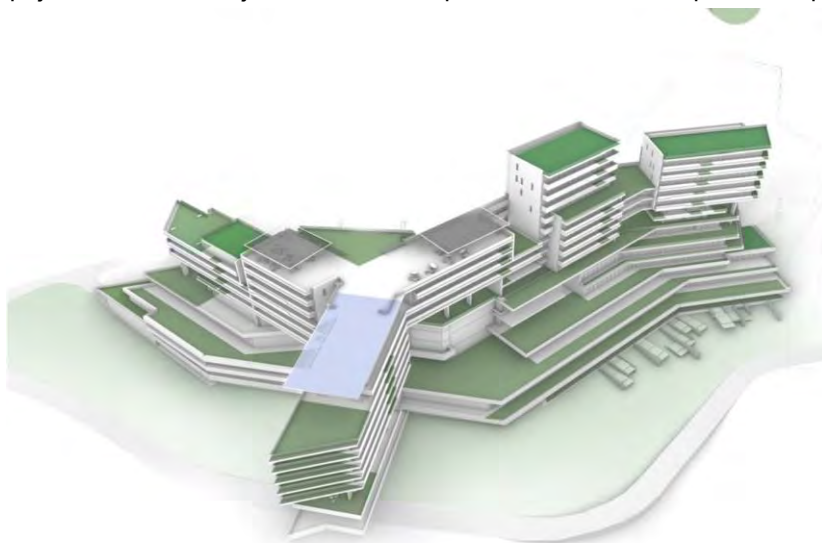
Na UP 1 je projektovan hotel kategorije 5*.

Gabarit hotela oblikovan je izraženim horizontalnim površinama koje tektonično prate izohipse terena i maksimalno koriste vizure ka moru.



Slika 23– pogled sa Mora

Dio hotelskog kraka je u vidu smjele atrakcije usmeren direktno ka moru, premošćava donju ulicu i spaja hotelske sadržaje sa uređenim kupalištem na kome su planirane platforme za sunčanje .



Slika 24

Na vrhu ovog djela hotela koji se odlikuje najdinamičnijim vizurama, nalazi se infinity bazen.

Podzemna garaža za goste hotela je projektovana kao posebna, ukopana cjelina u 4 nivoa, sa nivoa - 5 do nivoa -1. Najniža podzemna etaža je rezervisana za tehniku hotela, i ima vertikalnu vezu sa servisnim pristupom koji je lociran sa bočne, istočne strane parcele.

Glavni ulaz u hotel nalazi se uz gornju ulicu, na koti 42mnv, sa drop-off zonom i nadzemnim parkingom, uključujući i parking za autobuse. Ulazni trg je obogaćen nadstrešnicama, zelenilom i vodenim atrakcijama. Sa ove pristupne pozicije, ka pješačkoj promenadi-platforni koja se nalazi u dnu parcele iznad donje ulice, kao trg-vidikovac, na koti 26mnv, prostire se višeetažni hol iz koga je moguće pristupiti različitim javnim sadržajima kao što su ulazni lobi, recepcija, kafe, restorani na različitim nivoima i njihove terase, konferencijski centar, kao i mirnim sadržajima kao što su smještajne jedinice. Hol je obogaćen svjetlosnim prodorima i permeabilnog je karaktera kada je u pitanju kontakt spolja-unutra. Ispod kote 42mnv nalazi se sekundarni ulaz u hotel i konferencijski centar. Uz ovaj ulaz ispod glavnog trga planiran je zatvoreni valet parking, kao i ulaz u višeetažnu podzemnu garažu za posjetioce hotela, sa rezervnim izlazima ka ulici uz donju zonu parcele.

Krovna terasa sa kafe barom i spa centrom, atraktivnom terasom i bazenom na otvorenom nalazi se na koti 65mnv, gde su vizure usmjerene na najatraktivnije djelove grada Ulcinja, kao i na plavetnilo Jadrana u nastavku infinity bazena.

Idejnim rješenjem su na nivou lokacije ostvareni sledeći urbanistički parametri:

Zauzetost – 8.034 m ²
BGP – 36.503 m ²
Ukupan broj smještajnih jedinica - 382
Ukupan broj parking mjesta – 377+2PM za autobuse
Spratnost objekta – 15 nadzemnih etaža / 5S+P+9
Ostvareni indeksi zauzetosti i izgrađenosti – 0.4/ 1.8



Slika 25: Nivo 0 /// (+42.00 mnv)

Na UP 2 su predviđene intervencije na stjenovitim obalama u vidu parternog uređenja, tj postavljanja drvenih platformi

Idejnim rješenjem je predloženo formiranje pontona za sunčanje i kupanje u nastavku obale u zoni uvale, zajedno sa malim pristaništem za brodove samo u ljetnjem periodu.

3. IDEJNO RJEŠENJE VARIJANTA 3 , URAĐENO OD STRANE BUSINESSART D.O.O. PODGORICA

Autori :Cav. arch. Mladen Krekic i Prof. arch. Vladimir Lojanica

Na UP 1 je projektovan hotel kategorije 5*.

Gabarit hotela oblikovan je izraženim horizontalnim površinama koje tektonično prate izohipse terena i maksimalno koriste vizure ka moru.



Slika 26: pogled sa Mora

Dio hotelskog kraka je u vidu smjele atrakcije usmeren direktno ka moru, pruza se do donje ulice.



Slika 27: pogled sa Mora

Na vrhu ovog djela hotela koji se odlikuje najdinamičnijim vizurama, nalazi se infinity bazen.

Glavni ulaz u hotel nalazi se uz gornju ulicu, na koti 42mnnv, sa drop-off zonom i nadzemnim parkingom, uključujući i parking za autobuse. Ulazni trg je obogaćen nadstrešnicama, zelenilom i vodenim atrakcijama. Sa ove pristupne pozicije, ka pješačkoj promenadi-platf ormi koja se nalazi u dnu parcele iznad donje ulice, kao trg-vidikovac, na koti 26mnnv, prostire se višeetažni hol iz koga je moguće pristupiti različitim javnim sadržajima kao što su ulazni lobi, recepcija, kafe, restorani na različitim nivoima i njihove terase, konferencijski centar, kao i mirnim sadržajima kao što su smeštajne jedinice. Hol je obogaćen svjetlosnim prodorima i permeabilnog je karaktera kada je u pitanju kontakt spolja-unutra.

Ispod kote 42mnv nalazi se sekundarni ulaz u hotel i konf erencijski centar. Uz ovaj ulaz ispod glavnog trga planiran je zatvoreni valet parking, kao i ulaz u višeetažnu podzemnu garažu za posjetioce hotela, sa rezervnim izlazima ka ulici uz donju zonu parcele.

Najniža podzemna etaža je rezervisana za tehniku hotela, i ima vertikalnu vezu sa servisnim pristupom koji je lociran sa bočne, istočne strane parcele.

Krovna terasa sa kafe barom, atraktivnom terasom i bazenom na otvorenom nalazi se na koti 65mnnv, gde su vizure usmjerene na najatraktivnije djelove grada Ulcinja, kao i na plavetnilo Jadrana u nastavku infinity bazena.

Idejnim rješenjem su na nivou lokacije ostvareni sledeći urbanistički parametri:

Zauzetost – 8.100 m2
BGP – 36.503 m2
Ukupan broj smještajnih jedinica - 330
Ukupan broj parking mjesta – 385+2PM za autobuse
Spratnost objekta – 15 nadzemnih etaža / 5S+P+9
Ostvreni indeksi zauzetosti I izgrađenosti – 0,4/ 1,8



Slika 28: Nivo 0 (+42.00mnv)

Na UP 2 su predviđene intervencije na stjenovitim obalama u vidu parternog uređenja, tj postavljanja drvenih platformi

Idejnim rješenjem je predloženo formiranje pontona za sunčanje i kupanje u nastavku obale u zoni uvale, zajedno sa malim pristaništem za brodove samo u ljetnjem periodu.

4.4. Mjere zaštite

4.4.1. Mjere zaštite kulturnih dobara

U cilju zaštite arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata UP-a neophodno je poštovati odredbe Zakona o kulturnim dobrima („Službeni list CG“ broj 49/10 čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu;

Planerska i arhitektonska rješenja u područjima sa potencijalnim arheološkim lokalitetima, prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, evidentiranim objektima, te prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaza, potrebno je planirati tako, da su novi objekti u gabaritima i proporcijama prilagođeni postojećoj arhitekturi i ambijentalnim vrijednostima, a u arhitektonski izraz novih objekata potrebno je ugraditi vrijednosti tradicionalnog, odnosno zatečenog graditeljstva; Očekivanu pojačanu urbanizaciju u okviru postojećih ruralnih struktura, kao i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, potrebno je kontrolisano planirati, uz predviđanje eventualne gradnje niže gustine i spratnosti u neposrednoj blizini, dok je u okruženju objekata za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti potrebno planirati gradnju koja svojom pozicijom i gabaritima ni na koji način neće konkurisati prepoznatim kulturnim vrijednostima;

4.4.2. Mjere zaštite prirode

U okviru granica **Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet Hotel Galeb** moguće planirati radnje, aktivnosti i djelatnosti, poštujući:

I) opšteuslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u odgovarajućim:

(i) propisima: Zakon o životnoj sredini, Zakon o zaštiti prirode, Zakon o vodama, Zakon o zaštiti vazduha, Zakon o upravljanju otpadom, Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i dr),
(ii) prostorno-planskim dokumentima višeg reda - Prostornim planom Crne Gore (2008),
(iii) sektorskim politikama, strategijama, programima i planovima u kojima su utvrđeni uslovi, zabrane i ograničenja vezani za zonu zahvata predmenih planova (Nacionalnom strategijom održivog razvoja (2016), Nacionalnom strategijom biodiverziteta sa Akcionim planom za period 2016-2020, kao i lokalnim - opštinskim strateškim i planskim dokumentima posebno u Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj 2020;

II) opšteuslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u Zakonu o zaštiti prirode u pogledu:

- za spomenik prirode (član 25, ispoštovati zabranjene i dozvoljenje aktivnosti definisane za spomenik prirode)

- za zone i režime zaštite u zaštićenim područjima (član 30, ispoštovati zabranjene i dozvoljenje aktivnosti po zonama);

- zaštite divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva (član 73, ispoštovati zabranjene i dozvoljenje aktivnosti u odnosu na zaštitu divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva);

- planiranja održivog korišćenja prostora i prirodnih resursa (član 15, stav 3) (zabranjeno je korišćenje prostora i prirodnih resursa i dobara na način kojim se prouzrokuje trajno narušavanje biološke raznovrsnosti);

- zaštite biološke, geološke i predione raznovrsnosti (član 3, stav 1, alineja 4-7) (usklađivanje ljudskih aktivnosti, ekonomskih i društvenih razvojnih planova, programa i projekata sa održivim korišćenjem obnovljivih i racionalnim korišćenjem neobnovljivih prirodnih vrijednosti i resursa, radi njihovog trajnog očuvanja; sprečavanje aktivnosti sa štetnim uticajem na prirodu koje su posljedica linearne zavisnosti ekonomskog rasta i upotrebe prirodnih resursa);

- mjera zaštite i očuvanja prirode (član 14) (zaštita prirodnih dobara; održivo korišćenje prirodnih resursa, prirodnih dobara i kontrola njihovog korišćenja; očuvanje područja ekološke mreže; sprovođenje dokumenata zaštite prirode u skladu sa članom 10 Zakona o zaštiti prirode; ublažavanje štetnih posljedica prirodnih katastrofa, štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara; sprovođenje podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara);
- izbjegavanje oštećenja prirode (član 16, stav 1 i 2) (djelatnosti, radnje i aktivnosti u prirodi planiraju se na način da se izbegnu ili na najmanju mjeru svede ugrožavanje i oštećenje prirode; pravno i fizičko lice koje koristi prirodne resurse i dobra dužno je da djelatnosti, radnje i aktivnosti obavlja na način kojim se izbjegava oštećenje prirode ili svede na najmanju mjeru)
- zaštite i očuvanja zaštićenih divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva (član 89, stav 4) (zaštićene divlje vrste biljaka, životinja i gljiva štite se na način kojim se postiže ili održava njihov povoljan status očuvanosti)
- sprovođenje zaštite i očuvanja područja ekološke mreže (član 45)

III) posebne uslove, zabrane i ograničenja zaštite prirode definisane u studijama zaštite/revizije, Odlukama o proglašenju te prostorno planskoj dokumentaciji u smislu:

- mjere za zaštitu i oblikovanje pejzaža u izdvojenim područjima karaktera predjela prema pogodnosti za turističko rekreativne aktivnosti;
- mjere za zaštitu značajnih vrsta i tipova stanista;
- mjere za zaštitu grebena i stjenovite obale;
- očuvati prirodnost stjenovite obale;
- maksimalno očuvati prirodnu vegetaciju (zabrana sječe stabala, krčenja bilokakvog vida eksploatacije);
- očuvati postojeću morfologiju terena i karakteristične vizure;
- uređenje vidikovaca (klupe, informativne table i sl.);
- spriječiti unos alohtone flore, osim u naseljima i turističkim zonama gdje se, u ograničenoj mjeri, mogu koristiti;
- spriječiti unos invazivnih stranih vrsta flore i faune.

4.4.3. Mjere zaštite životne sredine

Mjere zaštite životne sredine imaju za cilj da utiče na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi.

Kvalitet životne sredine u Opštini Ulcinj je dobar, a sprovođenje mjera zaštite utiče na njegovo očuvanje, smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine što će se odraziti i na obezbjeđenje sveukupnog kvaliteta boravka na području zahvata UP-a i šire zone.

Zaštita zemljišta

U zoni zahvata UP-a je evidentirano nekoliko kategorija zemljišta: građevinsko zemljište, prirodne zelene površine i ostale prirodne površine.

Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:

- uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata;
- kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrsta.

Zaštita vazduha

Očuvanje kvaliteta vazduha će se ostvariti primjenom sledećih mjera:

- korišćenjem obnovljivih izvora energije za zagrevanje objekata;
- postavljanjem zaštitnih pojaseva zelenila prema frekventnim saobraćajnicama;
- izradom Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Od značaja za zaštitu vazduha je kontrola aerozagadjenja koje će se sprovesti kroz uspostavljanje monitoring sistema, kojim bi se na adekvatan način pratile promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha.

Zaštita voda

Ispravnost kvaliteta voda će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:

- izgradnjom kanalizacione mreže hotelskog kompleksa, i njenim odvođenjem i priključenjem u gradski sistem kanalizacije;
- kontrolom otpadnih voda iz objekata u zahvatu, koje moraju zadovoljiti standard recipijenata i nivo kvaliteta;

Zaštita od buke

S obzirom na turistički karakter kompleksa, vrijednost nivoa buke može biti povećana od saobraćaja koji će se odvijati kolskim saobraćajnicama i od aktivnosti koje će se odvijati na otvorenom prostoru. Zaštita od buke od saobraćaja će se sprovoditi podizanjem pojaseva zelenila na ugroženim lokacijama, u skladu sa planskim rješenjem.

Prilikom projektovanja, izgradnje i funkcionisanja objekata i aktivnosti na otvorenom, treba preduzimati sve mjere u skladu sa Odlukom o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Opštine Ulcinj (2020).

4.4.4. Mjere zaštite morskog akvatorijuma

Zaštita mora se sprovodi u skladu sa važećim Zakonom o morskome dobru.

Zabranjeno je zagađivanje mora opasnim i štetnim materijama i drugim otpacima sa kopna i plovniha objekata. Opasnim i štetnim materijama smatraju se materije koje u moru mogu da dovedu do opasnosti život i zdravlje ljudi, odnosno opstanak biljnog i životinjskog svijeta ili prouzrokuju promjenu fizičkih, hemijskih ili prirodnih svojstava morske vode.

Ispuštanje štetnih materija i otpadnih voda i izgradnja objekata za njihovo ispuštanje u more može se vršiti po odobrenju organa nadležnog za vodoprivredu, odnosno za građevinarstvo, u okviru važećih normativa.

Preduzeća i druga pravna lica u čijem procesu rada nastaju opasne ili štetne materije dužni su da imaju uređaje za prečišćavanje otpadnih materija i voda kao i uređaje za mjerenje i kontrolu količina i kvaliteta ispuštenih opasnih i štetnih materija i da o tome vode evidenciju. Bliže propise o vrsti i načinu mjerenja i vođenju evidencije donosi organ državne uprave nadležan za vodoprivredu.



Slika 29: Obala Pinješa

4.4.5. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena. Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije.

Komunalna infrastruktura je planirana tako da vodovi budu dostupni i poslije rušenja objekata, o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama i postavljanju novih u kasnijem periodu. Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intervencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje ograničenu mogućnost intervencije svih komunalnih vozila, što treba posebno imati u vidu pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

4.4.6. Mjere zaštite od požara

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim rješenjem su obezbijeđeni uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za turističke objekte, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. List CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (»Službeni list SFRJ«, br. 30/91).
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 8/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84),
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Službeni list SFRJ«, br. 24/87),
- Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (»Službeni list CG«, br. 9/12),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Službeni list SFRJ, br.20/71 i 23/71),
- Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Službeni list SFRJ, br. 27/71),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Službeni list SFRJ, br. 24/71 i 26/71).

4.4.7. Mjere zaštite od seizmičkog hazarda

Ulcinj pripada IV seizmickoj zoni sa očekivanim nbrzanjima od 0.31-0.4g. Prema izvršenom proracunu, referentno. maksimalno horizontalno ubrzanje agnza povratni period T=475 godina za Ulcinj iznosi 0.375 (g), odnosno 3.68 m/s².

Tabela: Izvod iz spiska gradova i naselja sapripadajućom seizmičkom zonom i referentnim maksimalnim horizontalnim ubrzanjem agR za povratni period T = 475 godina (u abecednom redu).

Grad-naselje	Seizmicka zona	agR(g)	agR (m/s ²)
Ulcinj	IV	0.375	3.68

Tokom decenije koja je slijedila nakon potresa 1979. godine, sprovedena su kompleksna istraživanja i analize, koje su sumirane u elaboratu i pratećim kartama Seizmogeoloških podloga i mikroseizmičkog zoniranja terena urbanog područja grada Ulcinja.

Seizmičko mikrozoniranje daje detaljne informacije o zemljotresnom hazardu u mnogo većoj razmjeri. Ono prepoznaje činjenicu da se seizmički uticaji (bilo da se radi o ubrzanju tla, očekivanom intenzitetu ili nekom drugom izabranom parametru kojim je iskazan seizmički hazard unutar pojedinačne zone seizmičke regionalizacije - mogu razlikovati i to zavisno od geoloških uslova samog lokalnog tla. Takode, ovim istraživanjima su bolje obuhvaćeni postojeći geološki hazardi (pokreti stijenskih masa i tla, likvif akcija tla) koji predstavljaju neodvojivi dio opasnosti od zemljotresa. Sprovedena terenska istraživanja i teorijska ispitivanja mapirala su lokalno uvećanje seizmičkih uticaja koji su posljedica građe, geologije, topografije, hidrografije lokalnog tla.

Preporučuje se korišćenje rezultata elaborata i pratećih karata Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrojejonizacije urbanog područja Ulcinja (Zavod za geološka istraživanja SRCG, Geološki zavod Skoplje Institut za zemljotresno inženjersvo i inženjersku seizmologiju, Skoplje, 1981).

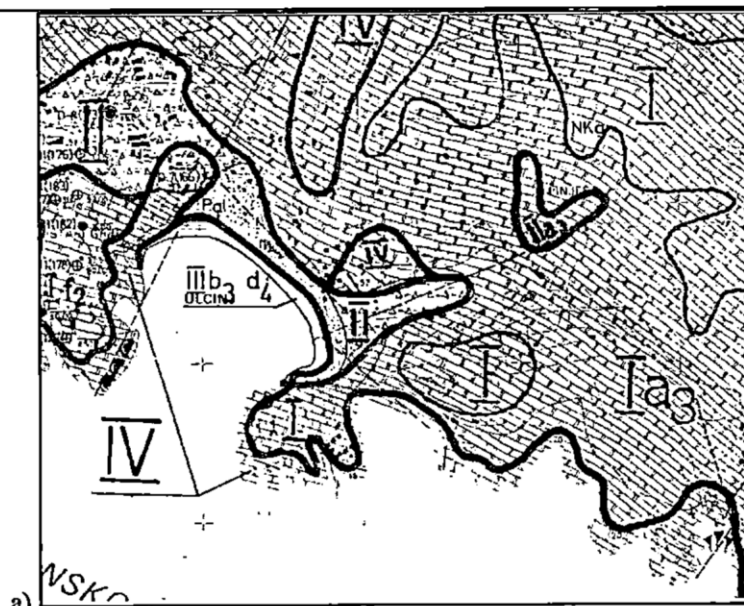
Sugerise se:

- prenošenje grafičkih priloga, tj. karti navedenog Elaborata: 1. Kartu podobnosti terena za urbanizaciju i 2. Kartu seizmičke mikrojejonizacije,
- poštovanje ograničenja u korišćenju prostora, kako navedene kategorije, tj. u drugom slučaju zone nalažu,
- korišćenje preporuka sumiranih u Elaboratu.

Originali elaborata nalaze se u posjedu opštine Ulcinj, kao i JU Zavoda za geološka istraživanja (JU ZGI), Podgorica Ovdje se daju kopije inserta karata koje je JU ZGI dostavio Sektoru seizmologije za potrebe razrade Plana zaštite i spasavanja OS „Bosko Strugar“, Ulcinj. Karta mikroseizmičkog zoniranja na Slici 5 daje pregled prisutnih seizmičkih zona i podzona u obuhvatu Plana, dok je na Slici 6 data Karta podobnosti terena za urbanizaciju sa legendama koje se odnose na tumačenje i ograničenja u zonama, kao i dodatne legende, koje se odnose na prisutne fizičko geoloske i tektonske procese.



CRNA GORA
ZAVOD ZA HIDROMETEOROLOGIJU I SEIZMOLOGIJU



b)

KATEGORIJA		PODKATEGORIJA	
NAZIV I OZNAKA	GLAVNE KARAKTERISTIKE	OZNAKA	OSTUPANJA OD KRITERIJUMA OSNOVNE KATEGORIJE
I TERENI BEZ OGRANIČENJA ZA URBANIZACIJU	VEZANE KAMENITE STENE SA NAGIBOM TERENA $\alpha \leq 10^\circ$, N.P.V. $\geq 4,0$ m, TEREN STABILAN, NOSIVOST ≥ 20 N/cm ² , SEIZMIČKA ZONA A, B, C.	I ₀ I ₁	- NAGIB TERENA OD 10° - 20° - SEIZMIČNOST D
II TERENI SA NEZNATNIM OGRANIČENJIMA ZA URBANIZACIJU	VEZANE POLUVUČANE I NEVEZANE STENE SA NAGIBOM TERENA $\alpha \leq 10^\circ$, N.P.V. OD 1,5 DO PREKO 4,0 m, STABILAN I USLOVNO STABILAN TEREN, NOSIVOST ≥ 12 - 20 N/cm ² , SEIZMIČKA ZONA A, B, C.	II ₀ II ₁	- NAGIB TERENA OD 20° - 30°
III TERENI SA ZNATNIM OGRANIČENJIMA ZA URBANIZACIJU	NEVEZANE I POLUVEZANE STENE SA NAGIBOM TERENA $\alpha \leq 30^\circ$, N.P.V. $\geq 1,5$ - $4,0$ m, STABILAN TEREN, NOSIVOST ≥ 7 - 12 N/cm ² , SEIZMIČKA ZONA C, D.	III ₀ III ₁ III ₂	- N.P.V. $\geq 1,5$ m SA MOGUĆOŠĆU LOKALNOG NESTABILNOŠĆU U USLED POJAVE LIKVIDACIJE SLEBANJA I SL. - MOČVARNI I PUVREMENI MOČVARNI TERENI - MOGUĆA NOSIVOST ≤ 7 N/cm ²
IV TERENI NEPOVOLJNI ZA URBANIZACIJU	KREČNJAK I DOLOMITNE STENE I NAGIBOM TERENA $\alpha \geq 30^\circ$, MESTIMICNO NESTABILNE PADINE U FLIŠNIM I GLINOVITIM SEDIMENTIMA, TERENI PORED REKE BOKANJE I ADI SA TRAJNIM DEFORMACIJAMA PROZROKOVANIM ZEMLJOTRESOM OD 15.4.78. U CELINI NESTABILAN TEREN, SEIZMIČKA ZONA D.		

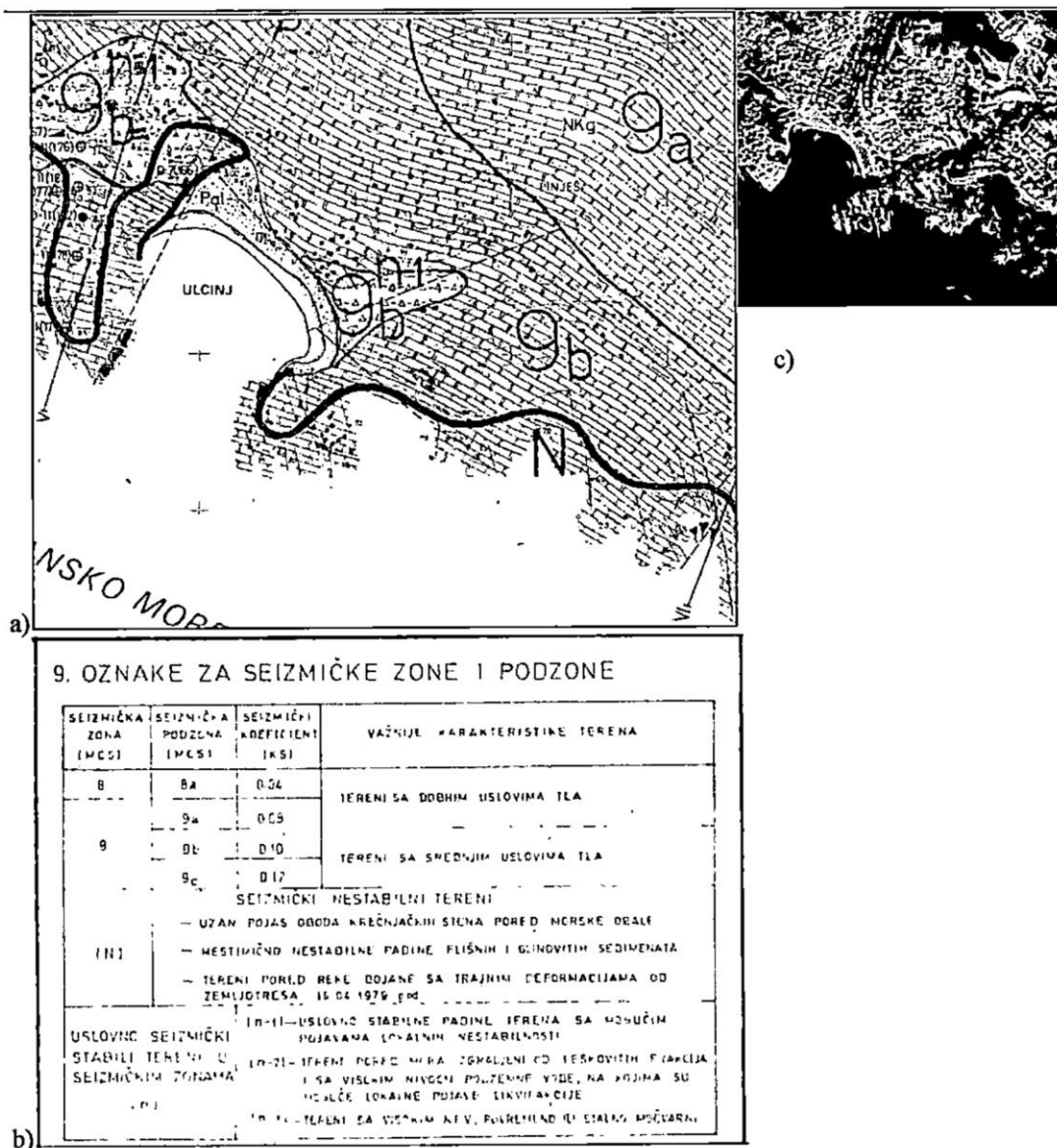
c)

5. OZNAKE ZA FIZIČKOGEOLOŠKE POJAVE	
	SIPAR
	VODOTOK I JARUGA DUBINE DO 2m
	ODRON MANJI OD 10m
	ODRON NASTAO ZA VREME ZEMLJOTRESA OD 15.04.1978god
	UMIRENO KLIZIŠTE MANJE POVRŠINE
	UMIRENO KLIZIŠTE VEĆE POVRŠINE

Slika 30- Karta mikrosezmičke rejonizacije



CRNA GORA
ZAVOD ZA HIDROMETEOROLOGIJU I SEIZMOLOGIJU



Slika 5: (a) Izvod iz mikroseizmičke rejonizacije područja grada Ulcinja - Karta seizmičke mikrojejonizacije 1:5000, (b) Legendom i tumačenjem karakteristika zone i podzone i (c) detaljsatelitskog snimka prostora obuhvata Plana.



CRNA GORA
ZAVOD ZA HIDROMETEOROLOGIJU I SEIZMOLOGIJU



2. STRUKTURNE I TEKTONSKE OZNAKE	
	GRANICA LITOGENETSKOG KOMPLEKSA UTVRĐENA I PREJPOSTAVLJENA
	GRANICA POSTUPNOG PRELAZA
	EROZIONA I TEKTONSKO-EROZIONA GRANICA
	ELEMENTI PADA SLOJA
	ELEMENTI PADA PUKOTINE
	TRASA VEĆIH PUKOTINA BEZ OZNAKE KARAKTERA
	TRASA VEĆIH PUKOTINA SA ELEMENTOM PADA
	RASED BEZ OZNAKE KARAKTERA
	RASED BEZ OZNAKE KARAKTERA, NESIGURNO ODREĐEN ILI POKRIVEN
	KRALJUŠT, PRETEŽNO PREPOKRIVENA
	PUKOTINE UTVRĐENE ZA VREME ZEMJOTRESA OD 15.04.1979 god
	PUKOTINE SA SPUŠTANJEM TERENA UTVRĐENE ZA VREME ZEMJOTRESA OD 15.04.1979 god

d)

Slika 6: Izvod iz mikroseizmičke rejonizacije područja grada Ulcinja - Karta podobnosti terena za urbanizaciju, (b) Legenda i tumačenjem kategorija podobnosti terena za urbanizaciju i (c) Legenda oznaka prisutnih fizičko-geoloških procesa i (d) Legenda prisutnih tektonskih struktura lokalnog karaktera.

Slika 31: Karta podobnosti terena za urbanizaciju

4.4.8. Smjernice za racionalnu potrošnju energije

Racionalana potrošnja energije, tj primjena mjera energetske efikasnosti se najvećim dijelom može ostvariti u oblasti izgradnje i održavanja građevinskih objekata.

Nove zgrade u skladu sa vrstom i namjenom, se moraju projektovati i graditi na način kojim se obezbjeđuje da tokom upotrebe imaju propisane energetske karakteristike.

Da bi se realizovala energetska održiva gradnja, po mogućnosti treba:

- odabrati orijentaciju zgrade sa glavnom fasadom prema jugu;
- poštovati udaljenost između zgrada kako ne bi bili u sjenci drugih objekata;
- primijeniti kompaktne arhitektonske oblike sa pravilnom orijentacijom prozora kroz koje se apsorbira direktna sunčeva svjetlost zimi;
- primijeniti koncept inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- koristiti obnovljive izvore energije sa lokacije – solarnu energiju, energiju vjetra, geotermalnu energiju.

Kada su u pitanju obnovljivi izvor energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

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

1. pasivno - za grijanje i osvjjetljenje prostora;
2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode;
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije. Ostale opcije smanjenja gubitaka električne energije u samim objektima su:
 - uvođenje savremene rasvjete – štedne sijalice;
 - ugradnja toplotnih pumpi, koje osim za dobijanje tople u sezoni grijanja, služe i kao rashladne mašine u ljetnjim mjesecima;
 - korišćenje podzemne vode u sistemima vodosnabdijevanja;
 - korišćenje autohtonih biljnih vrsta za ozelenjavanje prostora oko objekata, kako bi se smanjile potrebe za navodnjavanjem;

- ugradnja sanitarnih pribora niskog protoka;
- promovisanje izgradnje niskoenergetskih, pasivnih zgrada.

Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji hotelskog kompleksa na području zahvata UP-a.

Preporuka Plana je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou urbanističke parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.

4.4.9. Mjere za upravljanje čvrstim komunalnim otpadom

Prilikom planiranja upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi Državnim planom upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period 2015-2020 godina (Sl.list CG 074/15,35/18). i Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list RCG 64/11, 39/16).

Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020. godine, definisan je tačan broj centara za obradu otpada, kao i ostalih infrastrukturnih objekata u Crnoj Gori (centri za prijem otpada, transfer stanice, postrojenja za povrat materijala, centri za obradu otpada, postrojenja za kompostiranje, skladišta građevinskog otpada i dr.)

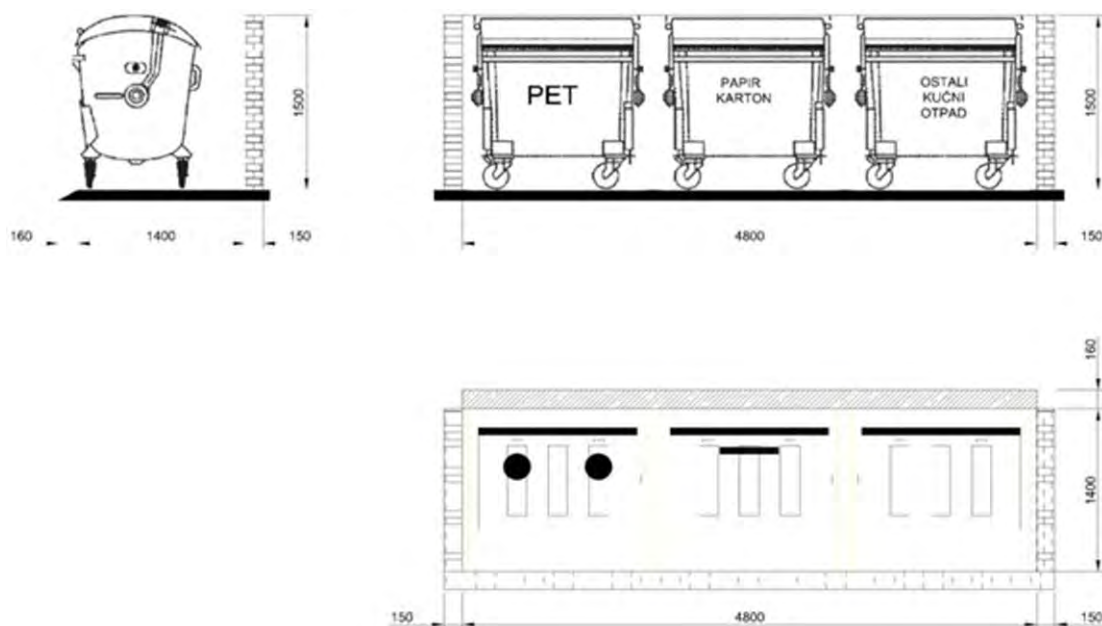
Za potrebe odlaganja komunalnog otpada sa prostora opština Bar i Ulcinj, izgrađena je međuopštinska deponija na teritoriji opštine Bar, lokalitet Možura.

Sakupljanje, transport i deponovanje otpada na teritoriji opštine Ulcinj će se sprovoditi u skladu sa Lokalnim planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom (Sl.list CG – opštinski propisi, 11/17 od 23.03.2017).

Predlog plana je da se sakupljanje i transport organizuju tako da se otpad odlaže od večernjih do jutarnjih sati, a sakupljanje organizuje u ranim jutarnjim časovima, da ne bi opterećivalo saobraćaj kroz naselje u dnevnim špicovima.

Potrebno je obezbijediti direktan i neomatan pristup lokacijama za otpad, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica.

Sudovi za otpad moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom, I sl.



Slika 32: Kontejner

5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

5.1. Parcelacija

Osnov za izradu Plana parcelacije je katastarska podloga, dostavljena od strane Uprave za nekretnine CG.

Određene su granice urbanističkih parcela, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

Obije urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan pristup sa javne saobraćajne površine.

5.2. Regulacija i nivelacija

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

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 prema javnoj površini i na urbanističkim parcelama sa novim objektima je definisana tačkama sa koordinatama, i prikazana u grafičkom prilogu "Plan parcelacije, regulacije i nivelacije". Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom ispod zemlje i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. **Tavan** je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavanu u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat uplaniranim indeksima izgradjenosti za tretiranu parcelu.

Smjernice za implementaciju definisane spratnosti

U tabeli sa urbanističkim pokazateljima za svaku urbanističku parcelu je određena spratnost. Etaže mogu biti suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Dozvoljava se i manji broj etaža.

- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost **P**, ona u zavisnosti od konfiguracije terena može biti S ili P;

- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost **P+1**, ona u zavisnosti od konfiguracije terena može biti S+P ili P+1;

- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost **P+2**, ona u zavisnosti od konfiguracije terena može biti S+P+1 ili P+2.
-

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

5.3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

5.4. Pravila za uređenje površina i izgradnju objekata

5.4.1. Opšti uslovi za izgradnju

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podrumске etaže. Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža.
- Do privođenja prostora namjeni treba omogućiti nesmetano postojeće korišćenje prostora ako je namjena istog kompatibilna sa planiranim namjenama, ali ne i proširivanje postojećeg korišćenja koje je u suprotnosti sa planiranim namjenama.
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena;
- Tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Sve planirane intervencije u prostoru raditi u skladu sa mjerama zaštite prirode;
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- Kote saobraćajnice koje su date u Planu regulacije i nivelacije nijesu uslovne. Kroz izradu tehničke dokumentacije saobraćajnice moguće su manje korekcije kota iz Plana, uz uslov da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja;
- Visinu potpornih zidova planirati do 2m. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, iste izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti;
- Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata;

- 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. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite;
- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe korisnika, gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Izuzetak je urbanistička parcela namjene UK- uređeno kupalište za koju je parkiranje predviđeno na UP1.
- Dozvoljena je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkoj parceli.

Planom se predlažu 3 idejna rješenja hotelskog kompleksa kategorije 5*, koja su uz inicijativu za izgradnju hotelskog kompleksa dostavljena od strane Investitora objekta.

Odabir Idejnog rješenja na osnovu koga će se realizovati objekat će, nakon usvajanja izmjena i dopuna UP-a, izvršiti investitor u saradnji sa budućim operaterom turističkog kompleksa.

Odabrano Idejno rješenje dodatno sagledati i usaglasiti sa svim definisanim mjerama , uslovima I preporukama propisanim ovim planom, kao I standardima i propisima za projektovanje ove vrste objekata.

- Ukoliko za realizaciju bude odabrano Idejno rješenje varijanta 2, u kome dio hotelskog objekta premošćava javnu saobraćajnicu i spaja hotelske sadržaje sa uređenim kupalištem, visinu prolaza iznad javne saobraćajnice planirati min 4.5m. Za realizaciju ovog rješenja potrebno je obezbijediti saglasnost nadležnog opštinskog organa za saobraćaj.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Arhitektonsko oblikovanje novih objekata mora se prilagoditi ambijentu:

- arhitekturu prilagoditi topografiji I karakteristikama terena i oblikovati tako da prati liniju obale;
- uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora;
- položaj objekta na parceli i volumen objekata pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja;
- objekte pozicionirati poduzno u odnosu na izohipse;
- izbjegavati velike kvadratne osnove;
- primjenjivati jednostavne proporcije i forme, prilagođene morfologiji terena - pravougao ili izdužene pravougaone osnove;
- raditi ravan krov, sa krovnim bazenima, ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama;
- materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata, tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja;
- preporuka za fasadno oblikovanje:
- upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima;
- boje za fasadno oblikovanje RAL 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.

RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Uređenje parcele

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe.

5.4.2. Pravila za T1

Primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića – hotel i slični objekti.

- Kategorija hotela - 5*;
- Bruto razvijena površina po turističkom ležaju za hotel kategorije 5* iznosi 100m²;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele su:
 - max Iz /0,5/
 - max Ii /1.8 /
- Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- 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 "vile" je najviše 30%.
- Hotel može biti projektovan kao jedan, dominantan gabarit, ili kao kompozicija više volumena;
- Usluge smještaja će se pružati u smještajnim jedinicama koje mogu biti sobe i hotelski apartmani.
- Spratnost objekta - maks. 15 nadzemnih etaža;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- U okviru maksimalne BGP planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta;.
- U BGP se na uračunava :
 - površina garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama objekta;
 - krovni bazeni sa palubama bazena;
 - neprohodne zelene terase i zeleni krovovi;
 - prilazi, prolazi, terase i drugi elementi uređenja terena oko objekta (staze, bazeni, igrališta) koje ne čine funkcionalni dio objekta;
 - podzemni ili nadzemni pješački prolazi/prelazi kojima će se povezati urbanistička parcela hotela sa urbanističkom parcelom uređenog kupališta;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- Visinu potpornih zidova planirati do 2m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova.;
- Oblikovanje objekta uskladiti sa pejzažom i slikom naselja, primijeniti preporuke date u poglavlju "Arhitektonsko oblikovanje objekata";
- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 36/18), pri tom poštujući obavezne i kvalitativne standarde za kategoriju 5*;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Površina objekata parternog uređenja ne ulazi u obračun BGP na urbanističkoj parceli;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 40%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne površine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Na urbanističkoj parceli se mogu planirati sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima lokacije na kojoj se hotel nalazi;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća faza realizacija planiranih kapaciteta.

5.4.3. Pravila za UK

- Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaca.

- Javna kupališta moraju imati slobodan pristup, bez naplate ulaza. Hotelska kupališta mogu da ograniče pristup samo svojim gostima ili da naplaćuju ulaz.
- Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:
 - na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno-higijenske i ostale neophodne sadržaje;
 - centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki
 - zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora.
- Preporučuje se da uređena kupališta plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.
- Sva uređena kupališta se moraju redovno održavati.
- U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4m² do 8 m² po kupcu, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela, taj normativ može biti i veći.
- Na 1000 m² površine ili 100 m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvor, dva tuša i kabine za presvlačenje.
- Sanitarni objekti mogu biti: čvrsti i mobilni. Čvrsti sanitarni objekat se gradi na lokacijama gdje postoje uslovi za priključenje na javni kanalizacioni sistem, ili septičku vodonepropusnu jamu, koja se može redovno prazniti. Mobilni sanitarni objekat se postavlja na lokacijama gdje ne postoji javni kanalizacioni sistem.
- Na uređenim kupalištu mora biti organizovana spasilačka služba (određeni broj stručno osposobljenih lica, primjeren kapacitetu kupališta), određen broj čamaca za spašavanje i ostala spasilačka oprema prema međunarodnim ILS standardima.
- Sa vodene strane kupališta, prostor uređenog i izgrađenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100 m od obale koje su međusobno povezane.
- U ograđenim prostorima kupališta i na udaljenosti od 200 m od obale, zabranjeno je prilaziti gliserima, a na udaljenosti od 150 m od obale, zabranjeno je prilaziti čamcima, jedrilicama, daskama za jedrenje, skuterima i sl.
- Izuzetno se čamcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mjestima koja moraju biti na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena, a brzim čamcima (skuterima, gliserima, čamcima koji vuku skije, banane i sl.) dozvoljena je plovba u prostorima koja su za tu namjenu određena i koja su na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena uz saglasnost nadležnog ministarstva.
- Pristajanje plovniha objekata se ne smije obavljati nasukavanjem već na pristaništu, koje će biti sezonsko. Preporuka je da se dokovi montiraju se na šipovima od drveta, metala ili betona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.
- Moguće je formirati zabavne – akva parkove, koji bi upotpunili ponudu i povećali prostor za kupanje. Poželjno je da koriste morsku vodu.
- Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar te pristaništa) treba definisati godišnjim planom privremenih objekata i kupališta, kojim će se odrediti i njihov režim korištenja.
- Zabranjuju se bilo kakve neplanske intervencije na kupalištima (donošenje i deponovanje građevinskog i drugog materijala, odvoženje šljunka i kamena sa plaža i sl.)

5.4.4. Pravila za PU – površine za pejzažno uređenje

- Zelene i slobodne površine javne namjene – PUJ - u skladu sa smjernicama datim u poglavlju Pejzažno uređenje
- Zelene i slobodne površine ograničene namjene – PUO - u skladu sa smjernicama datim u poglavlju Pejzažno uređenje
- Zelene i slobodne površine specijalne namjene (PUS) - u skladu sa smjernicama datim u poglavlju Pejzažno uređenje

5.5. Preporuke za realizaciju

Nakon usvajanja Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta, Investitor budućeg turističkog kompleksa će, u saradnji sa hotelskim operaterom, odabrati Idejno rješenje koje će se kroz dalju projektantsku razradu, a u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima definisanim na osnovu ovog plana, razraditi na nivou Idejnog rješenja.

Projektna dokumentacija budućeg hotelskog kompleksa u svemu mora biti usklađena sa urbanističkim parametrima, mjerama i smjernicama datim ovim Planom.

6. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova: Površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ)

• Drvoredi- linearno zelenilo

Drvoredi se formiraju u prostoru trotoara. Ukoliko iz nekog razloga nije moguće formirati otvore za stabla minimalnih dimenzija 1.2 x 1.2 m, drvored formirati na parceli susednih namjena (ZTH, ZP ili UK). Svi ucrtani drvoredi na grafičkom prilogu Plan pejzažnog uređenja predstavljaju linearni potez na kome ih je potrebno formirati, uz predhodnu proveru postojećeg stanja na terenu i usklađivanje sa trasama podzemnih instalacija.

Novi drvoredi se planiraju i uz planirane parking površine. Drvoredi se formiraju u prostoru trotoara. Ukoliko iz nekog razloga nije moguće formirati otvore za stabla minimalnih dimenzija 1.2 x 1.2 m, drvored formirati na parceli susednih namjena (ZTH, ZP ili UK). Svi ucrtani drvoredi na grafičkom prilogu Plan pejzažnog uređenja predstavljaju linearni potez na kome ih je potrebno formirati, uz predhodnu proveru postojećeg stanja na terenu i usklađivanje sa trasama podzemnih instalacija. Novi drvoredi se planiraju i uz planirane parking površine.

- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m
- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus.
- Minimalna visina drveća je 3.5-4 m i obim stabla na visini 1.3 m minimum 20-25 cm.
- Drvoredna stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno deblo, bez grančica s dobro definisanom krošnjom
- Visina čistog debela mora biti najmanje 200 cm.
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju, ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetranje ulice.
- Sadnju linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.
- 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 oreživanje.
- 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, inso laciju, salinitet...).
- Pozicioniranje drvorednih sadnica vršiti prema podacima iz Sinhron plana, poštujući minimalna odstojanja od podzemne inf rastrukture. 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. Koristiti odgovarajuće vrste u zavisnosti od prostornih mogućnosti, a najbolje primorske borove zbog toga što su već prepoznati kao dio idfentiteta predmetnog prostora i njegove okoline (*Pinus pinea*, *Pinus maritima*, *Celtis australis*).

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene (PUO)

• Zelenilo za turizam (Hoteli) (ZTH)- UP1

Ostvariti minimum 40 % nezastrih, zelenih površina, koje se realizuju na poroznom tlu bez podzemnih etaža (maksimalna zauzetost parcele UP1 pod podzemnim etažama je 60%). Postojeće zelenilo potrebno je inventarisati kroz izradu Pejzažne taksacije, te planirati okolno uređenje van zone objekata u skladu sa pozicijama vrijednog postojećeg drveća.

Ukoliko dio postojećeg zelenog fonda ne može biti sačuvan, potrebno je isti kompenzovati sadnjom po jednog stabla na 2 korisnika (računati maksimalni broj korisnika-400). Planirati sadnju vrsta *Pinus pinea* ili *Pinus maritima*, ili *Cupressus sempervirens* (maksimum 30% od ukupnog broja stabala). Minimalna visina stabala treba da bude 3-3.5 m, obima debla minimum 25-30 cm.

Dio ove kompenzacije (maksimum 10 % od ukupnog broja stabala) moguće je ostvariti i u zoni UK-uređeno kupalište (važi samo za stabla ali ne i za procenat zelenenih površina).

Projekat pejzažne arhitekture, za koji je predhodno urađena Taksacija postojeće vegetacije (Studija identifikacije i valorizacije postojeće vegetacije), mora biti sastavni deo Tehničke dokumentacije projekta uređenja terena na osnovu koje se vrši trasiranje šetnica, platoa i potpornih zidova.

Postojeću vegetaciju koja se zadržava potrebno je zadržati na istoj koti (postojeća kota korenovog vrata).

Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža, zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina ukoliko dubina supstrata na kojoj se realizuju nije veća od 50 cm.

Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Slobodne i zelene površine formirati tako da se korisnicima omoguće različiti ambijenti: otvorene terase, podijumi- platforme za odmor, zelenilom izdvojeni intimni prostori- posebno zoni bazena, ukoliko se planiraju.

Slediti osnovni princip zadržavanja postojećih karakteristika pejzaža, i to kroz maksimalno očuvanje autohtone vegetacije, i planiranje nove, koja po formi i izboru vrsta ne sme u mnogome odudarati od postojećih karakteristika pejzaža i vegetacije uopšte, bez suvišne introdukcije stranih vrsta- egzota (palme, topijarne forme).

Na parceli obavezno planirati platoe za sedenje sa adekvatnim zelenilom za zasenu (pergole sa puzavicama, stabla koja razvijaju široku krošnju, elementi zasene tipa jedra, i sl.)

Visoku vegetaciju pozicionirati tako da ne ometa kvalitetne vizure ka moru.

Zelene površine oko glavnih objekata hotela zahtijevaju nešto intenzivnije održavanje i formalniji pristup oblikovanju. Ulazi treba da budu posebno naglašeni dekorativnim zelenilom.

Koloritno, zasadi treba da budu svedeni na nekoliko komplementarnih boja i njihove palete.

Ukoliko se planira parkiranje na parceli, planirati zasenu parking mesta drvorednim sadnicama lišćara, po jedno stablo na svako treće parking mjesto (*Celtis australis*, *Platanus sp.*, *Pinus pinea*..).

Predvidjeti irigacionu mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

Zelene površine u zonama hotela tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

Parterno uređenje treba da bude usklađeno stilski i materijalizacijom sa okolnim pejzažom (prirodni materijali- kamen, drvo, šljunak, pesak i sl.), sa upotrebom autohtonih i alohtonih odomaćenih vrsta (*Q. Ilex*, *O. europaea*, *C. sempervirens*, *P. maritimum*, *P. pinea*, *Punica granatum*, *Ficus carica*, *Laurus nobilis*, *Phlomis sp.*, *Lavandula sp.*, *Salvia sp.*...) karakterističnih za ovaj predeo bez introdukcije formi koje nisu svojstvene ovom podneblju (palme, topijarne forme i sl.). Deo reprezentativnog parternog uređenja može biti i vodeni element (vodeno ogledalo, fontana i sl.).

Površine za pejzažno uređenje specijalne namene (PUS)

- **Zaštitni pojas (ZP)- Z1, Z2-**

Zaštitni pojas formira se u cilju zaštite postojeće obalnog odseka i njegove karakteristične vegetacije, koju čine borovi, čempresi i druge vrste. U zoni zaštitnog pojasa moguće je trasirati šetnice, ali tako da se ne remeti postojeća visoka vegetacija. Tamo gde je izražen odsek od ivice obale ka moru, daljom razradom potrebno je definisati tehničke mogućnosti za postavljanje

pješačke staze, koja u tom slučaju može biti konzolno postavljena, ili na metalnoj konstrukciji. Materijalizacija staze treba da bude od čvrstih materijala ili drveta, ili kombinacija metalne konzolne konstrukcije sa drvenim ili metalnim delovima.

- **Uređeno kupaište (UK)-UP2-**

Ostvariti minimum 20 % nezastrih, zelenih površina, koje se realizuju na poroznom tlu. Ukoliko zbog sastava tla nije moguća sadnja u tlo, istu vršiti u posude ili žardinjere minimalne dubine 100 cm za drveće i 50 cm za žbunje i ostalo rastinje. Zbog blizine mora, birati vrste otporne na posolicu (*Arbutus unedo*, *Pinus pinea*, *Vitex agnus-castus*...). Drveće obavezno ankerisati ukoliko se sadi u posude.

7. PLAN SAOBRAĆAJNE I TEHNIČKE INFRASTRUKTURE

7.1. Saobraćajna infrastruktura

7.1.1. Postojeće stanje

Područje zahvata plana, površine 4.33 ha se najvećim dijelom odnosi na prostor gdje je nekad bio hotel Galeb. Ovo se odnosi na dio zahvata između Kosovske ulice i ulice Steva Đakonovića. U pitanju je urbano područje grada grada Ulcinja.

Dio zahvata plana ispod ulice Steva Đakonovića, tj. dio između ulice i mora je u zoni Morskog dobra. Navedene dvije ulice su asfaltirane, postoje točari i značajne su za funkcionisanje toga dijela grada. Između ulica prostor je nekadašnjeg hotela Galeb i uglavnom je neiskorišten izuzev što postoji izgrađeni parking koji se veže na Kosovsku ulicu. Postoji i par prilaza toj zoni sa Kosovske ulice koji su nekad izgrađeni za potrebe hotela.

Prostor između ulice Steva Đakonovića i mora je dijelom zelenilo a dio se koristi kao plaža a dijelom i za privremene objekte.

U zoni zahvata nema obilježenih biciklističkih staza i BUS stajališta.

Ukupna površina kolovoza, u zahvatu plana je oko 3 600 m² ili 8.30 % površine zahvata, površina pješačkih staza uz kolovoz je 1 600 m² (3,70 % zone zahvata) a površina samostalnog parkinga je 1 440 m² (3,33 %), što ukupno iznosi oko 6 640 m² ili 15,33 % površine zahvata.

7.1.2. Plan

Planirana mreža saobraćajnica urađena je na osnovu definisanje namjene površina, u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Ulcinj.

Prema PUP-u zonom zahvata ali i u blizini ne prolaze saobraćajnice državnog ranga (magistralni i regionalni putevi).

Najvažnija saobraćajnica, u zoni zahvata, je, kao i sada, Kosovska ulica. Ona je i prepoznata u PUP- u i dio je primarne gradske mreže.

PUP-om je prepoznata, na prvom dijelu i ulica Steva Đakonovića. To su i jedine dvije javne saobraćajnice u planu.

Na grafičkim priložima nijesu crtane veze urbanističke parcele UP1 sa navedene dvije saobraćajnice. Te veze će postojati jer su neophodne. U planu je dato više idejnih rešenja, različitih obrađivača, budućeg hotela Galeb. Sva ta rešenja su na različite načine definisale veze hotela i obodnih saobraćajnica i crtanje veza iz nekog od tih rešenja, bilo bi favorizovanje toga rešenja.

Prilikom izrade projektne dokumentacije za hotel, te saobraćajne veze treba da obezbijede adekvatne i bezbjedne prilaze hotelu. Vjerovatno da će prilikom definisanja tih veza, značajan uslov će biti i zahtjevi operatera koji će upravljati hotelom.

Potrebe hotela i pratećih sadržaja za parking mjestima treba rešavati isključivo unutar urbanističke parcele UP1. Normativi za potrebnim brojem parking mjesta su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, Prostorno-urbanističkom planu kao i stepenu motorizacije u Ulcinju, sledeći:

Hoteli	(na 1000 m ²).....	8 parking mjesta;
Trgovina	(na 1000 m ²).....	44 parking mjesta;
Restorani	(na 1000 m ²).....	85 parking mjesta.
Poslovanje	(na 1000 m ²).....	22 parking mjesta;

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

Veći dio parking mjesta treba da bude u garažama.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže 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 2,50 m i dužine 5.00 m na otvorenom a kod garaža, ukoliko je sa jedne podužne strane parking mjesta stub, zidili 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 m² imaju maksimalne podužne padove:

za pokrivene prave rampe - 18% za otvorene prave rampe - 15% za pokrivene kružne rampe - 15% za otkrivene kružne rampe – 12%

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%.

Sve saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica, a u grafičkom prilogu dati su njihovi poprečni presjeci.

Prilikom izrade Glavnog projekta saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, dozvoljeno je zahvatiti pojas, do 3m širine, sa obje strane saobraćajnice zbog izgradnje zidova, usjeka, nasipa, ... Ukoliko postoje izgrađeni objekti na parcelama onda, na tim parcela, smanjiti širinu od 3m dase ne ugroze postojeći objekti i njihova funkcija. Prilikom izgradnje objekata na urbanističkoj parceli, Investitor je dužan da obezbijedi stabilnost i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

Zastor svih javnih ulica je od asf alt betona. Zastor pješačkih staza uskladiti sa sa materijalizacijom okolnih površina. Ti zastori mogu biti od kamena, betona, keramike odnosno od elemenata izgrađenih od ovih materijala.

Unutar granice zahvata, kod javnih saobraćajnica, površina kolovoza i pješačkih staza uz kolovoz iznosi oko 5 165m² ili 11.93% zone zahvata.. Od toga površina kolovoza 2 850m² (6.58% zone zahvata) a pješačkih staza uz kolovoz 2 315m² (5.35%).

Obje javne saobraćajnice su izgrađene ali kolovoz treba da se rekonstruiše a značajna stavka je rekonstrukcija postojećih trotoara i izgradnja/dogradnja novih.

Procijenjena vrijednost izgradnje iznosi:		
- kolovoz	2 850 x 50	142 500.00 eura
- trotoari uz kolovoz	2 315 x 45	104 175.00 eura
- Ukupno:		246 675.00 eura

Planirane saobraćajnice definirane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su one orijentacione a konačne će biti definirane projektom dokumentacijom.

Kada su u pitanju biciklističke staze, GUR-om nijesu planirane unutar zone zahvata. Biciklistički saobraćaj se može dozvoliti na saobraćajnicama sekundarne mreže.

Planskim rešenjem, širina trotoara od po tri metra na ulici Steva Đakonovića omogućava, u slučaju potrebe, prenamjenu dijela te površine na biciklističke staze.

Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (ugostiteljski sadržaji, turistički sadržaji, plaža i dr.) može se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

Kada je u pitanju autobuski prevoz, neophodno je na urbanističkoj parceli UP1 predvidjeti barem jedno parking mjesto za autobuse za potrebe hotela.

Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem pravilniku.

Odvodnjavanje saobraćajnica rešavati atmosferskom kanalizacijom.

Planom se ostavlja mogućnost da se može predvidjeti i heliodrom krovu hotela, ukoliko zadovolji tehničke zahtjeve, prvenstveno se misli na poletno-sletne ravni. U slučaju zahtjeva, ovo bi se preciziralo i provjerilo u daljoj fazi razrade tehničke dokumentacije.

7.2 Hidrotehnička infrastruktura

7.2.1. Vodosnabdijevanje Postojeće stanje

Snabdijevanje vodom Ulcinja vrši se putem dva nezavisna sistema, urbanog i ruralnog. Napajanje vodom se uglavno obavlja iz lokalnih izvora, Kaliman, Mide, Brajša i Salč, bunara Klezna, Gač i Lisna Bori. Osim toga, snabdijevanje dodatnim količinama vode se vrši iz Regionalnog vodovoda, počev od 2012. godine. Prema bazi podataka iz ViK Ulcinj, dužina cjevovoda sa kućnim priključcima iznosi skoro 300 km. Prema informacijama datim u Master planu vodosnabdijevanja za priobalni dio Crne Gore i Cetinje (2005.), 85% vodovodne mreže Ulcinja je starije više od 20 godina. Oko 75% cijevi su azbestno- cementne, dok su ostale izrađene od čelika i PE.

Opština Ulcinj raspolaže sa nekoliko značajnih karstnih izvora, koji za grad Ulcinj i pored ručke Velike plaže mogu da obezbijede dovoljne količine vode tokom većeg dijela godine. Vodosnabdijevanje 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.

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 dijelova I zone se neće snabdijevati vodom. S druge strane, niži dijelovi distributivne mreže II visinske zone su pod visokim pritiskom rezervoara Bijela gora, čiji je preliv na koti 149 mnm. Dakle trenutno postoji veza između I i II visinske zone. Jedna od najvećih mana postojećeg distribucionog sistema Ulcinja je nepostojanje rezervoara prve visinske zone. Bez rezervoara je praktično nemoguće pokriti špičeve potrošnje vode, a naročito kod potrošnje koja ima skokovit karakter, kao potrošnja vode turista tokom ljetnje sezone. Prema postojećoj planskoj dokumentaciji, planirana je izgradnja rezervoara 10000m³ na koti 70mnm, čime bi se poboljšalo vodosnabdijevanje I visinske zone, kako i omogućilo peglanje pikova u danima i satima maksimalne potrošnje. Veza budućeg rezervoara 10000m³ i postojećeg vodovodnog sistema će se obaviti preko planiranog cjevovoda 225 (iz rezervoara) do postojećeg cjevovoda 200 koji prolazi kroz predmetnu lokaciju zahvata plana ulicom Mirka Srzentića.

Dakle lokacija plana je opremljena sistemom vodosnabdijevanja preko prethodno navedenog cjevovoda 200. Prethodni objekti na lokaciji predmetnih parcela su bili priključeni preko više pojedinačnih priključaka profila DN80, DN50 i DN25. Postojeći priključci će se ukinuti i planiraće se novi priključci u skladu sa budućom projektom dokumentacijom.

Plan

Kako bi se dimenzionisala potrebna distributivna vodovodna mreža, neophodno 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 procijenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

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 definirane norme potrošnje za vodovodne sisteme, u funkciji vremena. Te norme se tretiraju kao bruto veličine, koje prevashodno služe za sagledavanje kapaciteta izvorišta i njihovu zaštitu. Za ovu plansku analizu su referentne sljedeće planirane norme potrošnje, izražene u l/korisnik na dan:

Tabela 1: Norme potrošnje l/korisnik/dan

Gradski vodovodi	Domaćinstva	Privreda	Ostali korisnici	Gubici	Ukupno
2011. god.	200	90	60	110	460
2021. god.	230	100	80	110	520

U zavisnosti od vrste hotela prema Vodoprivrednoj osnovi, Master planu i lokalnim planovima višeg reda usvojene su sljedeće specifične potrošnje:

Stalni stanovnici	230 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, primjenjivane se sljedeći koeficijenti vršne potrošnje:

Koeficijent dnevne neravnomjernosti **fd 1,8** ($Q_{dmax} = f_d \times Q_{dm}$)

Koeficijent časovne neravnomjernosti (vrhunac sezone, ljeto) **fh,s 2,5** ($Q_{hmax} = f_{h,s} \times Q_{dm}$)

Tabela 2: Proračun potrebnih količina vode za vodosnabdijevanje

UKUPNA POTROŠNJA VODE ZA CIJELI ZAHVAT						
	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja	max.dn.	Koef. satne neravnomj.	Qmax.čas
		[-]	[l/dan/kor.]	[l/s]	[-]	[l/s]
	1	2	3	4	5	6
				(2)*(3)/86400		(4)*(5)
	Kupači	195	50	0,17	2,5	0,42
	Zaposleni	550	50	0,48	2,5	1,19
	Turisti	763	650	8,61	2,5	21,53
	UKUPNO			9,26		23,14

Predmetni zahvat plana će se snabdijevati vodom preko postojećeg cjevovoda $\varnothing 200$ koji prolazi kroz predmetnu lokaciju zahvata plana ulicom Mirka Srzentića. Postojeći priključci će se ukinuti i planiraće se novi priključci u skladu sa budućom projektnom dokumentacijom. Trupom

saobraćajnica se planiraju novi cjevovodi koji će predstavljati buduću mrežu na koju je moguće priključenje kako planiranih objekata tako i ulične hidrantske mreže. Planiran je novi cjevovod DN160 koji se veže na postojeći $\phi 200$ u ulici Mirka Srzentića i dalje ulicom Steva Đakonovića do granice plana. Usvojene je cjevovod DN160 kako bi se isti cjevovod u nastavku ulice Steva Đakonovića istočno od zahvata plana mogao vezati na glavni cjevovod iz budućeg rezervoara Đerane, čime bi se obezbijedilo stabilno prstenasto vodosnabdijevanje kako predmetn lokacije plana tako i ovog istočnog dijela centra Ulcinja.

Planirana je spoljna hidrantska mreža hidrantima $\phi 80$ na međusobnom rastojanju od 50m. Svu da gdje je moguće planirati nadzemne hidrante sa svom potrebnom pratećom opremom.

Za urbanističko tehničke uslove za projektovanje opštih spoljašnjih vodovodnih instalacija daju se sljedeće preporuke:

- Za izradu vodovodne mreže predlažu se cijevi od PEVG, klase PE 100, za radni pritisak do 10 bara, za izradu čvorova liveno gvozdeni fazonski komadi i armature. Konačnu odluku o karakteristikama upotrebljenog materijala donosi subjekat nadležan za gazdovanje vodovodnom mrežom.
- Pritisak u distribucionoj vodovodnoj mreži ne bi trebalo prelaziti 6.5 bara, gdje nije moguće ispoštovati predvidjeti ugradnju reducira pritiska.
- Gdje god se planiraju novi distributivni cjevovodi unutar lokacije, izbjegavati direktno priključenje na dovodne cjevovode većeg prečnika.
- Potrebno je da minimalni prečnik bude 110mm kad se vodovodna mreža koristi ujedno kao i vanjska hidrantska mreža, na kratkim granama sa jednim protivpožarnim hidrantom je moguća ugradnja cjevovoda DN90.
- Razmak hidranata treba da bude minimalno 80m i da se ugrađuju nadzemni hidranti gdje god je moguće da ne ometa saobraćaj i pristup parcelama, u izuzetnim slučajevima je moguća ugradnja podzemnog hidranta.
- Priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šaftova sa vodomjerima i svaka stambena ili poslovna jedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više jedinica u jednom objektu, potrebno je ugraditi vodomjer posebno za svaku jedinicu.
- Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.
- Na najnižim tačkama cjevovoda predvidjeti mjesta za ispiranje (muljni ispust ili hidrant).
- Na najvišojim tačkama sistema predvidjeti vazušne ventile.
- Na raskrsnicama i dužim dionicama planirati dovoljan broj sektorskih zatvarača koji će služiti za održavanje i kontrolu sistema.
- Za PE i PVC, plastične cijevi, potrebno je ugraditi traku za identifikaciju trase cjevovoda.
- Debljina nadsloja iznad cjevovoda ne smije biti manja od 0.8 m. Ako je manji nadsloj od navedenog, potrebno je cjevovod termički zaštititi, a dubina iskopa ne smije biti veća od 2,5m.
- Trasu cjevovoda predvidjeti u pojasu ulica ili trotoara ili kad god je to moguće u zelenom pojasu ulica.
- Na distributivnim cjevovodima predvidjeti odvojke za povezivanje budućih potrošača.
- Na mjestima ukrštaja vodovodnih i kanizacionih cjevovoda, kanizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi
- Za objekat na parceli UP1 planirati rezervoar za hidrantsku mrežu u okviru parcele u skladu za protivpožarnim zahtjevima.

7.2.2. Odvođenje otpadnih sanitarnih voda Postojeće stanje

Sistem za sakupljanje i odvođenje otpadnih voda u Ulcinju je dužine 42km i podijeljen je na dva slivna područja, na zapadni i istočni sistem:



Slika 33 :Grafički prikaz slivnih područja sanitarne kanalizacije Ulcinja

Zapadni sistem, kojem pripada i predmetni plan, 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 mnm. 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. Crpna stanica Pristan je opremljena trima potopljenim pumpama ($Q = 30 \text{ l/s}$; $H = 35 \text{ m}$) i rešetkom koja se čisti manuelno. Od tih pumpi, dvije su vezane paralelno, dok se treća koristi kao rezervna pumpa. Pored toga, crpna stanica je opremljena kompresorom za uklanjanje pijeska koji se nalazi na dnu crpne stanice i dizel agregatom za slučaj nestanka električne energije. Da bi se smanjili troškovi električne energije, crpna stanica je u pogonu jedino u periodu od sredine juna do sredine septembra. U ostalim mjesecima, otpadna voda se u kombinaciji sa atmosferskom kanalizacijom odvodi na ispust na obali.

Trenutno u Ulcinju ne postoji postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Godine 2009. pripremljena je Studija izvodljivosti za PPOV od strane IK Consult. 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.

U okviru projekta Unapređenje vodovodne i kanalizacione infrastrukture u Ulcinju faza V, koji se finansira iz kredita kod KfV banke, krenulo se u implementaciju projekata prve faze i u proteklom periodu je izvedeno 14km kanalizacione mreže u gradskom jezgri opštine Ulcinj. U narednom periodu se očekuje implementacija i izrada još projekata čiji je cilj poboljšanje kvaliteta

vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda u opštini Ulcinj. Centralno postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda je planirano na lokaciji u blizini Ulcinjeske Solane. Dio cjevovoda koji su okosnica budućeg kanalizacionog sistema Ulcinja su izvedeni, dok se u narednom preiodu očekuje izvođenje kako novih cjevovoda tako i PPOV-a.

Kako je već navedeno zahvat plana je dio zapadnog kanalizacionog sistema. Ulicom Mirka Srzenjića prolazi cjevovod DN400 koji vodi otpadne vode sa viših djelova centralnog dijela opštine Ulcinj prema prelivnoj komori i postojećem podmorskom ispustu Pristan (dužine 1250m). U šahti na koti 24mm u zapadnom dijelu zahvata plana sabiraju se vode navedenog gravitacionog kolektora DN400, gravitacioni kolektor DN250 iz ulice Ivana Milutinovića (Mujo Ulqinaku) kao i potisni cjevovod DN250 od PS Pristan koji je aktivan u toku ljetnjih mjeseci. Prelivna komora sa grubom rešetkom odakle kreće cjevovod podmorskog ispusta se nalaze na parceli Z2. Postojeća kanalizaciona mreža služi za gravitaciono odvođenje fekalne kanalizacije naselja Pinješ, Pristan, Stari grad, Novi put i slivnog područja od Kružnog toka do Male plaže.

Prelivna/prekidna komora odnosno objekat preko kojeg se trenutno otpadne vode usmjeravaju na podmorski ispust Pristan posjeduje grubu rešetku i služi za čišćenje kanalizacije prije ispusta u more. Pored ovoga objekat služi i za skladištenje vode kako bi ispust funkcionisao po principu Milerovog sifona.

Plan

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalna časovna količina utrošene vode.

Tabela 3: Proračun potrebnih količina otpadne vode

UKUPNE SANITARNE OTPADNE VODE ZA CIJELI ZAHVAT							
	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qmax.dn.	Koef. satne neravnomj.	Qmax.čas.	Qmax.čas. otpadne vode
		[-]	[l/dan/kor.]	[l/s]	[-]	[l/s]	[l/s]
	1	2	3	4	5	6	7
				(2)*(3)/86400*1.5		(4)*(5)	(6)*0.8
	Kupači	195	50	0,17	2,5	0,42	0,34
	Zaposleni	550	50	0,48	2,5	1,19	0,95
	Turisti	763	650	8,61	2,5	21,53	17,22
	Ukupno	1508		9,26		23,14	18,51

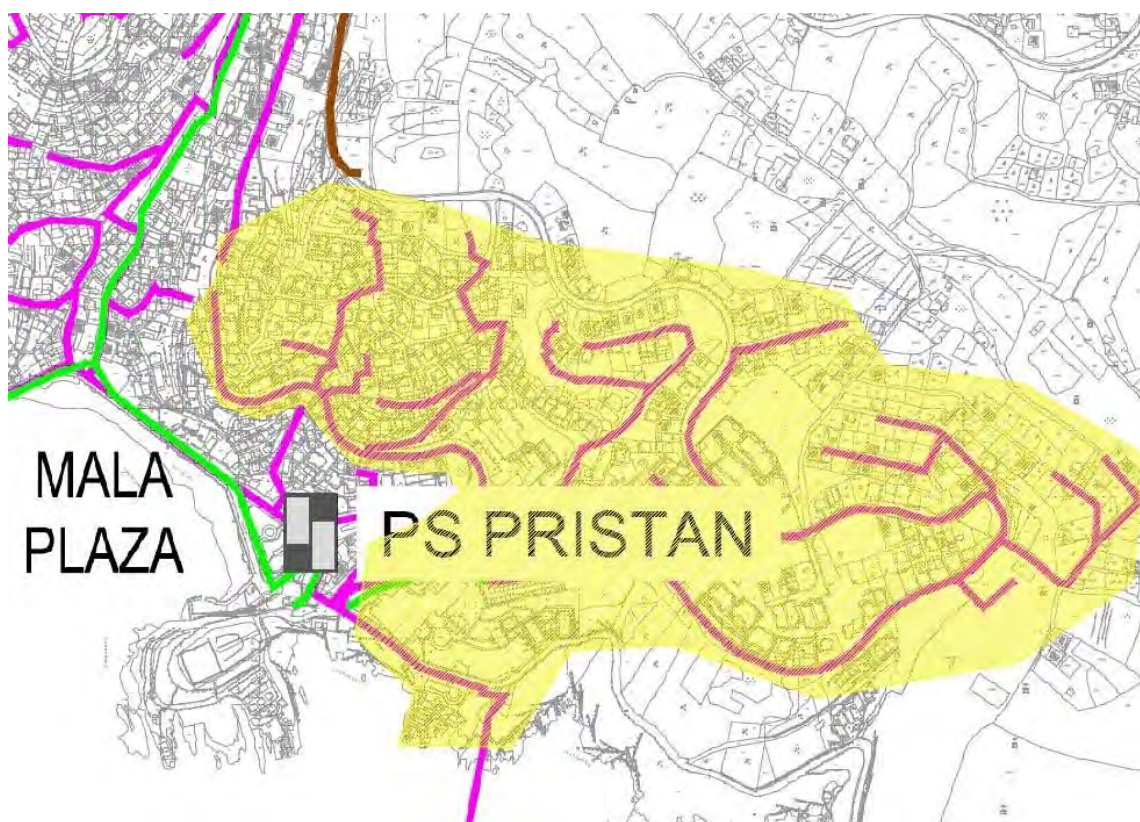
Prema planskoj dokumentaciji višeg reda PUP Ulcinj trenutno se kanalizaciona mreža opštine Ulcinj sastoji od dva nezavisna sistema, gdje se otpadne vode iz zapadnog sistema ispuštaju u more putem pumpne stanice Pristan i podmorskog ispusta, dok se otpadne vode iz zapadnog sistema ispuštaju preko pumpne 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. Za slivno područje PS Pristan, predviđeno je razdvajanje kišne kanalizacije od fekalne, pokrivanje budućih naseljenih cjelina kanalizacionom mrežom, rekonstrukcija i proširenje kapaciteta PS Pristan.

Dakle postojeća pumpna stanica Pristan se zadržava i proširuje se njen kapacitet na način da se na nju priključe otpadne vode koje su trenutno idu gravitaciono na kolektor DN400 u ulici Steva

Đakonovića i dalje direktno na prelivnu komoru i podmorski ispust Pristan. Zona u kojoj je postojeći objekat sa grubom rešetkom nije planiran za izgradnju. Postojeći objekat se neće uklanjati do izgradnje kanalizacione mreže u Ulcinju, koja podrazumijeva izgradnju nove PS Pristan a koja otpadne vode ovog područja evakuiše prema budućem PPOV-u odnosno nakon PPOV-ana ispust Đerane. Do izgradnje navedenog kanalizacionog sistema, postojeći elementi mreže poput objekta sa grubom rešetkom, kao i postojećih cjevovoda se ne smije uklanjati. Ovom planskom dokumentacijom su planirani cjevovodi koji će biti u funkciji nakon konačnog rešavanja evakuacije otpadnih voda i njihov transport do budućeg centralnog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda opštine Ulcinj. Planiran je novi gravitacioni kolektor u ulici Steva Đakonovića DN250 do sabirnog šahta na koti 24mnm, a od njega gravitacioni kolektor DN400 do buduće PS Pristan. Ovim se kolektor DN400 u ulici Steva Đakonovića ukida. Novi kolektor DN250 u ulici Steva Đakonovića će biti u kontrapadu i očekuje se ukopavanje od cca 6m imajući u vidu pad saobraćajnice, međutim obzirom da već od šahta na koti 24mnm teren pada prema PS pristan d o kote 4.5mnm, vrlo brzo će se cjevovod naći u zoni optimalnog ukopavanja. Ovim rešenjem će se ispuniti planske predispozicije date u važećim planovima višeg reda.

Pri daljoj razradi planske dokumentacije predlaže se da se razmotre varijantna rješenja kanalizacije ovog dijela Ulcinja. Kako je u izradi u f azi nacрта ID PUP Opštine Ulcinj, potrebno je i navedenim dokumentom dati osvrt na predmetnu lokaciju. Predlaže se da se, pored gore navedenog rješenja, razmotri i sledeća varijanta:

- Zadržavanje kolektora DN400 u ulici Steva Đakonovića, pri čemu se na mjestu ili pored postojeće prelivne komore predlaže izgradnja nove pumpne stanice za otpadne vode koja bi bila u funkciji istočnog dijela Zapadnog sistema kanalizacije gradskog područja opštine Ulcinj. Potisni cjevovod od nove pumpe stanice bi se u dužini od cca 900m vodio ulicom Steva Đakonovića i ulicom Ivana Milutinovića (Mujo Ulqinaku) do gravitacionog kolektora u toj ulici a koji dalje ide prema bulevaru i glavnom kolektoru koji će otpadne vode usmjeriti prema novom gradskom PPOV-u.



Slika 34: Grafički prikaz slivnog područja koje bi pripalo novoj PS fekalne klanalizacije

Do izgradnje kanalizacionog sistema Ulcinja, koji podrazumijeva i izgradnju centralnog PPOV-a, predmetna lokacija će biti priključena na postojeći kolektor DN400 koji ima direktnu vezu sa podmorskim ispustom Pristan.

Predlaže se da se za parcelu UP1 zadrži postojeće mjesto priključenja na kolektor DN400, obzirom da je konfiguracija terena takva da je to najniža kota navedene parcele. Po potrebi rekonstruisati postojeći priključak i povećati ukoliko se pri izradi projektne dokumentacije pokaže da postojeći ne zadovoljava projektovane kapacitete. Moguće je otvaranje novog priključka u ulici Steva Đakonovića ukoliko se pri izradi projektne dokumentacije pokaže kao optimalnije rešenje.

Za parcelu UP2 na kojoj je planirano djelimično uređeno kupalište predlaže se da se otpadne vode priključe takođe u ulici Steva Đakonovića na kolektor DN400 preko individualne pumpne stanice koja će se planirati u okviru ove parcele u skladu sa projektovanim sadržajima, koji podrazumijevaju tuševe, toalete, bazene itd. Pri izradi projektne dokumentacije za predmetnu parcelu planirati pumpnu stanicu za fekalne otpadne vode na najnižoj koti gdje je moguće gravitaciono priključenje otpadnih voda od svih sadržaja na parceli. Pumpnu stanicu opremiti sa radnim i rezervnim pumpama.

Za urbanističko tehničke uslove za projektovanje fekalne kanalizacije daju se sljedeće preporuke:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne i otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju PVC, GRP ili PEHD-R cijevi u zavisnosti od lokacije kolektora;
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove i ugradnju šahtova od PE odnosno šahtove sa spojem na varenje kako bi se osigurala vodonepropusnost, pogotovu na lokacijama gdje se planirani kolektori nalaze u zoni nivoa mora ili niže i zonama sa visokim nivoom podzemne vode;
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50m;
- Prečnik za kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 300mm, a za ostale kanalizacione vodove minimalan prečnik od 250 mm, sa okruglim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 60%, u iznimnim slučajevima do 70%;
- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1.5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi lokalna postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda koja zadovoljavaju važeću zakonsku regulativu u pogledu kvaliteta prečišćene otpadne vode;
- Zabraniti izgradnju nepropisnih propusnih "septičkih jama" odnosno upojnih bunara;
- Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama
- Za kuhinje restorana obavezan je tretman otpadnih voda na separatoru masti prije upuštanja u zajedničku kanalizaciju.

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije izvršiti sva neophodna geodetska snimanja postojećeg kolektora i pri izradi novih instalacija postojeće moraju ostati u funkciji i ne smije se narušiti nivoleta postojećih cjevovoda kako bi ispušt u more funkcionalisano po principu Milerovog ispusta.

7.2.3. Atmosferska kanalizacija Postojeće stanje

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 Haf iz Uljinaku. U zapadnom slivnom području postoje dva glavna kanala za atmosferske vode sa ispuštom na Maloj plaži.

U okviru predmetnog zahvata plana postoji kolektor atmosferske kanalizacije u ulici Mirka Srzentića, za koji se može pretpostaviti da ima ispušt u more.

U ulici Steva Đakonovića postoje pojedinačni slivnici i ispusti tih slivnika direktno u more.

Plan

Važan faktor u planiranju, projektovanju, izvođenju i održavanju atmosferskih kanala, je da se spriječi izlivanje fekalne kanalizacije u atmosfersku što otežava održavanje atmosferske kanalizacije i dovodi do direktnog zagađenja mora ili nekog drugog prirodnog recipijenta. Prema planu višeg reda planira se odvođenje kišnih voda sa betonskih površina i krovova, te saobraćajnica u atmosfersku mrežu zatvorenih podzemnih cijevi.

Gdje god je moguće, voda sa betonskih površina i krovova treba da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije). Preporučuje se takođe postavljanje većeg broja poprečnih rešetki u saobraćajnice, na mjestima gdje pad omogućava slivanje vode u otvorene kanale.

Ovim planskim rješenjem će biti predložen način i sistem za sakupljanje, prečišćavanje i ispuštanje atmosferskih voda u recipijent-more. Prije ispuštanja ovih voda u more planirano je njihovo tretiranje na separatoru masti i naftnih derivata.

Atmosferske vode sa površina zahvata plana sakupiće se preko slivnika i uvesti u kanale koji gravitiraju prema planiranom separatoru. Cijeli sliv predmetnog zahvata plana je usmjeren na jedan ispušt u more, odnosno jedan separator koji je postavljen na parceli Z1.

Hidraulički proračun kišne kanalizacije urađen je po Racionalnoj metodi. Proračun je sproveden za mjerodavnu kišu desetogodišnjeg povratnog perioda ($p=10\%$), trajanja $T=20$ min, intenziteta $i = 260$ l/s/ha). Ovaj podatak objavljen je od strane RHMZ-a Crna Gora (republički hidro-meteorološki zavod), a odnosi se na kišomjernu stanicu Ulcinj. Za koeficijente oticaja je usvojeno:

-za saobraćajne površine $\Psi=0.95$

-za krovove $\Psi=0.95$

-za pješačke zone $\Psi=0.70$

-za zelenilo $\Psi=0.05$

Računski proticaj se dobija po jednačini :

$Q = \psi \times F \times i$ gdje je:

Q (l/s) ukupan protok kišne otpadne vode

ψ (-) koeficijent oticaja

F (ha) slivna površina

i (l/s/ha) intenzitet kiše $Q=1.5ha*0.95*260+0.99*0.95*260+1.59*0.05*260=635.7l/s$

Za sliv predmetnog plana, na čijem ispustu je planiran separator:

Usvojen je kolektor DN500, koji za pad 1.5% i punjenje 0.9D, može da propusti 752l/s pri brzini od 4.04m/s.

Za urbanističko tehničke uslovi za projektovanje atmosferske kanalizacije daju se kroz sljedeće preporuke:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U atmosfersku kanalizacionu mrežu se ugrađuju PEVG-korugovane cijevi
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u atmosferskoj kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja cijevi, atmosferske kanalizacije potrebno je predvidjeti revizione šahtove;
- Na cijevima atmosferske kanalizacije u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 30m;
- Prečnik za atmosferske kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 315mm, sa okruglim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 90%.
- Na mjestima ukrštanja cijevi atmosferske kanalizacije i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita atmosferskih kanalizacionih kolektora, odrediti minimalnu dubinu od 0,8 m nadsloja nad cijevi, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;
- Ne upuštati ni u kom slučaju fekalne otpadne vode u atmosfersku kanalizaciju;
- Uskladiti položaj atmosferske kanalizacije sa drugim podzemnim instalacijama.
- Objekat na parceli UP1 se može na uličnu atmosfersku kanalizaciju priključiti na više pozicija obzirom na konfiguraciju terena i budućeg objekta
- Revizionna okna i ispuste u more projektovati u skladu sa tehničkim propisima i uslovima koje izdaje nadležno preduzeće.

7.2.4. Procjena troškova za izgradnju hidrotehničke infrastrukture

r.br.	jed.	količina	jed. cijena	cijena		
VODOVOD						
1	Izgradnja gravitacionog vodovoda od materijala PEVG PE100, PN10 sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima DN160 m'	456,0	x	130,00	=	59 280 €
2	Nabavka i montaža spoljnih protiv požarnih hidranata Ø80 PH80 kom	10,0	x	850,00	=	8 500 €
VODOVOD UKUPNO						67 780 €

FEKALNA KANALIZACIJA								
1	Izgradnja vodova fekalne kanalizacije od materijala za vanjsku kanalizaciju sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima DN 400 DN 250	m'	106,0	x x	250,00	=	26 500	€
		m'	195,0		350,00	=	68 250	€
FEKALNA KANALIZACIJA UKUPNO							68 250	€
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA								
1	Izgradnja cjevovodaatmosferske kanalizacije uz saobraćajnice, sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima DN500 DN400 DN315	m'	150,0	x	360,00	=	54 000	€
		m'	105,0	x	290,00	=	30 450	€
		m'	215,0	x	225,00	=	48 375	€
2	Nabavka i ugradnja separatora ulja i benzina uz parking	kom	1	x	25 000	=	25 000	€
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA UKUPNO							157 825	€

REKAPITULACIJA	
VODOVOD	67 780
FEKALNA KANALIZACIJA	68 250
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	157 825
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	293 855

7.3. Energetska infrastruktura

7.3.1. Postojeće stanje

Područje opštine Ulcinj se napaja iz trafostanice TS 110/35 kV Ulcinj (Kodre), koja je dalekovodom DV 110 kV povezana sa trafostanicom TS 110/35 kV Bar. Vjetroelektrana VE Možura (puštena u pogon 2019. sa 23 vjetrenjače, snage od po 2 MW) je priključena na ovaj dalekovod po principu ulaz-izlaz, tako da umjesto jednog dalekovoda DV 110 kV Bar - Ulcinj, sada postoje dva dalekovoda: DV 110kV Bar – Možura i DV 110 kV Možura - Ulcinj.

Alternativno, na distributivnom naponskom nivou 35 kV, postoji rezervna veza - dalekovod DV 35 kV Bjeliši - Stari Bar -Veliki Pijesak- Kodre. Sa pomenutog dalekovoda je izveden otcjep koji ulazi u TS 35/10 kV Grad i služi kao rezervno napajanje. Na ovaj način je moguće napojiti približno 25 % vršnog konzuma TS Ulcinj.

Distributivna mreža područja koje se napaja iz TS 110/35 kV Ulcinj riješena je sa dva srednja napona 35 kV i 10 kV. Postojeći instalirani kapaciteti/prostor za veće trafice u sadašnjim 35/10kV trafostanicama i stepen opterećenja su sljedeći:

TS 35/10 kV Grad 2x8 MVA/2x8 MVA

TS 35/10 kV Novi Ulcinj 2x8 MVA/2x8 MVA TS 35/10 kV Velika Plaža I 2x4 MVA/2x8 MVA TS35/10 kV Velika Plaža II 2x4 MVA/2x8 MVA

TS 35/10 kV Vladimir 2x4 MVA/2x4 MVA

Prenosna mreža na području zahvata plana

Prema podacima dobijenim od Operator prenosnog istema (CGES), prostor koji obuhvata ID UP Hotel Galeb je udaljen od elektroenergetskih objekata koji su u vlasništvu CGES-a. Takođe, prema svojim razvojnim planovima, CGES ne planira izgradnju novih objekata na predmetnom području.

Distributivna mreža na području zahvata plana

35kV i 10 kV mreža

U okviru zahvata ID UP Hotel Galeb nema elektroenergetskih objekata naponskog nivoa većeg od 0,4 kV, osim dionice 10 kV voda TS 35/10 kV „Novi Ulcinj“ – MBTS 10/0,4 kV „Hollegro“, koji je dijelom kablovski (XHE-A 3x150mm²), a dijelom vazdušni vod – DV 10 kV (cca 250 m), koja prolazi neposredno uz sjevernu granicu plana i na kratko, u dužini 20-ak metara, prolazi kroz zahvat (kao vazdušni vod – DV 10 kV). U bližem okruženju postoji 10kV mreža, pretežno kablovska, sa nekoliko traf ostanica TS 10/0,4KV, koje se napajaju sa traf ostanica TS 35/10KV Grad i TS 35/10KV Novi Ulcinj..

Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža na području zahvata izvedena je kablovski i nadzemno, u funkciji postojećih stambenih i drugih objekata.

Javna rasvjeta

Javna rasvjeta postoji u jednom dijelu zahvata.

7.3.2. Plan

Procjena potrebe za električnom snagom

Na zahvatu plana su planirane površine za sledeće namjene: stanovanje male gustine (SMG), turizam

- hotel (T1), uređena kupališta (UK), prirodne površine (PUS) i površine za saobraćajnu i ostalu infrastrukturu.

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature, koji se kreću u granicama 30-120 W/m², zavisno od namjene prostora.

Potrebe za snagom na nivou zahvata su prikazane u tabeli 1.

Tabela 1. Potrebe za snagom na nivou zahvata plana

1	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potrošnja kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	UP 1 (Turizam T1 Hotel)	35910	0,08		2872,80	0,9	2585,52
	UP 2 (DUK)	778	0,08		62,24	0,9	56,02
2	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	2935,04	0,5%		14,68	1	14,68
VRŠNA SNAGA NA NIVOU ZAHVATA PLANA (kVA)			Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				2656,21
			Faktor snage (cos φ)				0,95
			Ukupna vršna snaga (kVA)				2796,01

Uz faktor snage $\cos \varphi = 0.95$, ukupna prividna električna snaga na nivou zahvata plana iznosi:
S=2796,01 kVA

Ova električna snaga može da se realizuje izgradnjom dvije nove distributivne trafostanice TS 10/0,4 kV, i to: jedne, snage 2x1000 kVA i druge, snage 1x1000kVA. Izračunata jednovremena opterećenja odnose se na krajnji mogući kapacitet, uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi i rasporeda novih potrošača ovim planom su predviđeni sledeći elektroenergetski objekti:

Trafostanice 10/0,4 kV

Na osnovu procijenjene snage zahvata plana, urbanističkog rješenja, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0.4 kV.

Snage planiranih TS10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta, uz prethodnu saglasnost i pod uslovima Operatora distributivnog sistema. Nazivi novih trafostanica su dati kao radni, samo za potrebe ovog plana. Imajući u vidu namjenu urbanističkih parcela, veličinu i raspored opterećenja potrebno je izgraditi dvije (2) nove distributivne trafostanice 10/0,4 kV, na posebnim urbanističkim parcelama, kako je i prikazano u grafičkom prilogu. Slijedi prikaz trafostanica 10/0,4kV u zahvatu ID UP Hotel Galeb, po trafo-reonima.

Trafo reon 1 DTS „N1“	2x 1000 kVA
Trafo reon 2 DTS „N2“	1x 1000 kVA

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima u snazi od 5%. Ovim planom je predviđena izgradnja novih, snage 1x1000 kVA i 2x1000 kVA, uz mogućnost fazne ugradnje, u skladu sa potrebama povećanja konzuma (u trafostanici sa dva transformatora, prvo ugradnja jednog transformatora; u prvoj fazi ugradnja transformatora manje snage), uz prethodnu saglasnost i pod uslovima Operatora distributivnog sistema. Potrebe za snagom, nominalna snaga i angažovanost trafostanica date su u tabeli 2.

Tabela 2. Nominalna snaga i angažovanost trafostanica

1	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	UP 1 (Turizam T1 Hotel)	35910	0,08		2872,80	0,9	2585,52
	UP 2 (UK)	778	0,08		62,24	0,9	56,02
2	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	2935,04	0,5%		14,68	1	14,68
TRAFO REON 1+2 (UP1, UP2)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				2656,21
			Gubici 5 % (kW)				132,81
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				2789,02
			Faktor snage (cos ϕ)				0,95
		2x1000 1x1000	Ukupna vršna snaga (kVA)				2935,81
		3000	Zauzetost transformatora (kVA)				97,86%

Planirane trafostanice treba da budu u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema. Trafostanica 10/0,4kV treba da bude bar jedan put prolazna na strani srednjeg napona sa srednjenaponskim postrojenjem u SF6 tehnologiji sa stepenom izolacije prema uslovima Operatora distributivnog sistema. Ostavlja se mogućnost napuštanja rešenja TS 10/0,4kV sa SF6 srednjenaponskim blokovima i prelazak na rešenja novije generacije – postrojenja izolovana vazduhom, uz prethodnu saglasnost i pod uslovima Operatora distributivnog sistema. Sve planirane trafostanice su slobodnostojeće i za njih su predviđene posebne urbanističke parcele. Minimalne površine urbanističkih parcela za trafostanice su:

Za TS 10/0,4 kV 1x1000 kVA – 7,02x5,6m. Za TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA – 7,54x6,71m.

Imajući u vidu specifičnost konzuma obuhvaćenog zahvatom, kao jedinstvene cjeline - hotela sa pratećim sadržajima, isključivo uz prethodnu saglasnost i pod uslovima Operatora distributivnog sistema, ovim planom se dozvoljava sledeće:

- Moguće je trafostanice izgraditi u objektu hotela
- Moguće je dvije planirane traf ostanice objединiti u jednu traf ostanicu TS 10/0,4 kVA 3x1000 kVA, ukoliko se to pokaže tehnički i ekonomski opravdano

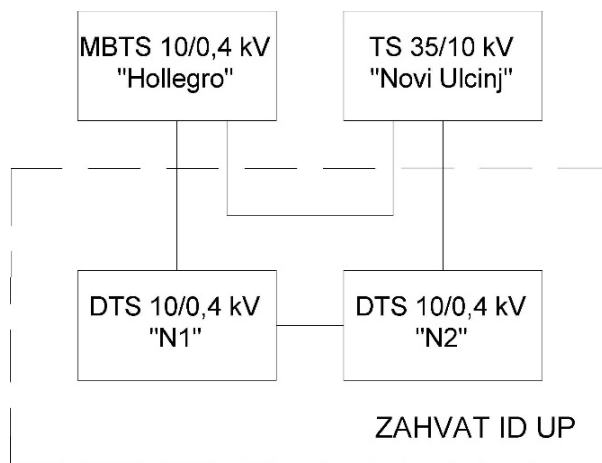
Izvor napajanja svih potrošača u okviru zahvata plana je trafostanica TS 35/10 kV "Novi Ulcinj". Iz nje se kablom 3x(XHE 49-A 1x150mm²) i dijelom vazdušnim vodom DV 10 kV, direktno napaja traf ostanica MBTS 10/0,4 kV „Hollegro“ 1x630 kVA. U dijelu trase neposredno uz sjevernu granicu plana, ovaj vod ulazi u zahvat plana u dužini cca 20 m kao vazdušni vod - DV 10 kV. Planirane traf ostanice u okviru zahvata plana ID UP Hotel Galeb se mogu priključiti na elektroenergetski sistem, kao dio prstena na sledeći način:

- Sa jedne strane 10 kV kablom na SN blok traf ostanice MBTS 10/0,4 kV „Hollegro“ 1x630 kVA, koja se nalazi blizu zahvata plana.

- Sa druge strane, novim 10 kV kablom na 10 kV blok traf ostanice TS 35/10 kV "Novi Ulcinj".

Na taj način bi se zadovoljio kriterijum sigurnosti napajanja n-1 za potrošače u okviru zahvata plana, a i za sve druge potrošače koji se napajaju iz traf ostanica koji su dio prstena (aktuelna i eventualne buduće).

Blok šema napajanja distributivnih trafostanica na zahvatu DSL ID-a prikazana je na slici 1.



Slika 35. Blok šema napajanja distributivnih trafostanica

Mreža 10 kV

Za realizaciju plana razvoja 10kV mreže u okviru zone lokacije potrebno je izvesti veze prema šemi prikazanoj na slici 1. Planirane traf ostanice TS10/0,4kV su uključene u postojeći sistem napajanja kreiranjem koncepta otvorenih prstenova, sa napajanjem iz dva 10 kV izvoda trafostanice TS 35/10 kV "Novi Ulcinj".

Dionice između traf ostanica, koje se nalaze u okviru zahvata plana, kao i njihovo povezivanje u otvoreni prsten sa traf ostanicama koje su van zahvata plana, potrebno je izvesti kablovima 3x(XHE49-A, 1x240 mm²), 12/20 kV (prenosne moći oko 7,96 MVA), prema uslovima Operatora distributivnog sistema.

Ovim planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije i izmještanja podzemnih i nadzemnih vodova (postojećih i planiranih) u smislu povećanja prenosne moći, u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Pod izmještanjem postojećih i planiranih elektroenergetskih objekata podrazumijeva se:

- Izgradnja novih elektroenergetskih objekata potrebne snage sa uklapanjem u postojeću elektroenergetsku mrežu SN (10kV) i NN (0,4kV), u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema
- Demontažu postojećih elektroenergetskih objekata moguće je vršiti tek nakon izgradnje, uklapanja u postojeću elektroenergetsku SN i NN mrežu i puštanja u rad novih elektroenergetskih objekata.

Moguće je mijenjati trase 10 kV kablovskih vodova i lokacije traf ostanice Ts 10/0,4 kV, uz saglasnost Operatora distributivnog sistema i rješavanje imovinsko pravnih pitanja.

Prilikom definisanja trase podzemnih kablovskih vodova potrebno je voditi računa da oni, gdje god je to moguće, prate saobraćajnicu i da se ugradnja predvidi u zoni trotoara (putnog pojasa) ili trupa puta.

Niskonaponska mreža

Kompletna niskonaponska mreža mora biti kablovska (podzemna), radijalnog tipa, bez rezervi, do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objekat do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00-A, XP00-A i PP00 ili XP00 0,6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih objekata, uz prethodnu saglasnost i pod uslovima Operatora distributivnog sistema. Niskonaponske kablove po mogućnosti polagati u zajedničko m rovu na propisanom odstojanju i uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima. Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i traf ostanica. Prilikom definisanja trase podzemnih kablovskih vodova potrebno je voditi računa da oni, gdje god je to moguće, prate saobraćajnicu i da se ugradnja predvidi u zoni trotoara.

Planirani objekti mogu biti priključeni i na postojeću niskonaponsku mrežu, u skladu sa uslovima Distributivnog operatera.

Javno osvjtljenje

Pošto je javno osvjtljenje sastavni dio urbanističkih parcela, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno-tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjtljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjtljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjtljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvjtljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjtljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- poduzna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja),
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu, u skladu sa MEST EN 13201. Na raskrscnicama svih ovih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjtljenju unutar blokovskih saobraćajnica i parkinga, prilaza objektima i slično. To osvjtljenje treba rješavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacija osvjtljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca..

Zaštitne mjere

Zaštitne mjere biće izvedene prema uslovima, i uz prethodnu saglasnost Operatora distributivnog sistema.

Zaštita TS 10/0,4 kV

U TS 10/0,4 kV za zaštitu transformatora snage 1000kVA predviđen je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10 kV i 0,4 kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zastita od visokog napona dodira

Uzemljenje instalacija svih objekata povezaće se na radno uzemljenje traf ostanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača i da se pri tom postigne jedan od sistema zaštite (TN - C-S, TN - S ili TT), a uz prethodnu saglasnost i pod uslovima Operatora distributivnog sistema.

Radi postizanja uslova iz tehničkih propisa i izjednačenja potencijala sva uzemljenja ovih TS 10 / 0,4 kV, objekata i javne rasvjete međusobno povezati, gdje je to izvodljivo uz prethodnu saglasnost i pod uslovima Operatora distributivnog sistema.

Zaštita mreže visokog napona

Pitanje zaštite mreže VN treba riješiti u sklopu čitave mreže 10 kV na području TS 35/10 kV "Novi Ulcinj". Shodno tome, ostavlja se mogućnost uzemljenja neutralne tačke 10kV mreže u TS 35/10kV "Novi Ulcinj".

7.3.3. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju planirane elektrodistributivne mreže 35 kV, 10kV, 0.4 kV i javnog osvetljenja

Trafostanice 10/0.4kV na području ID UP-a

Nove trafostanice, koje moraju biti u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti. Zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima Urbanističko tehničkih uslova (UTU), tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

Projektantskim rješenjima eksterijera traf ostanica izvrši njihovo adekvatno uklapanje u okolni prostor. Pri tome je preporuka poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove traf ostanica prema tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema. Traf ostanica 10/0,4kV treba da bude bar jedan put prolazna na strani srednjeg napona sa sredjenaponskim postrojenjem u SF6 tehnologiji sa stepenom izolacije prema uslovima Operatora distributivnog sistema. Ostavlja se mogućnost napuštanja rešenja TS 10/0,4kV sa SF6 sredjenaponskim blokovima i prelazak na rešenja novije generacije - postrojenja izolovana vazduhom, uz prethodnu saglasnost i pod uslovima Operatora distributivnog sistema.

Svim traf ostanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m. Sve planirane traf ostanice su slobodnostojeće i za njih su predviđene posebne urbanističke parcele. Minimalne površine urbanističkih parcela za trafostanice su:

Za TS 10/0,4 kV 1x1000 kVA – 7,02x5,6m. Za TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA – 7,54x6,71m.

Imajući u vidu specifičnost konzuma obuhvaćenog zahvatom, kao jedinstvene cjeline - hotela sa pratećim sadržajima, isključivo uz prethodnu saglasnost i pod uslovima Operatora distributivnog sistema, ovim planom se dozvoljava sledeće:

- Moguće je trafostanice izgraditi u objektu hotela
- Moguće je dvije planirane traf ostanice objediniti u jednu traf ostanicu TS 10/0,4 kVA 3x1000 kVA, ukoliko se to pokaže tehnički i ekonomski opravdano.

Izvor napajanja svih potrošača u okviru zahvata plana je trafostanica TS 35/10 kV "Novi Ulcinj". Iz nje se kablom 3x(XHE 49-A 1x150mm²) i dijelom vazдушnim vodom DV 10 kV, direktno napaja traf ostanica MBTS 10/0,4 kV „Hollegro“ 1x630 kVA. U dijelu trase neposredno uz sjevernu granicu plana, ovaj vod ulazi u zahvat plana u dužini cca 20 m kao vazdušni vod - DV 10 kV. Planirane traf ostanice u okviru zahvata plana ID UP Hotel Galeb se mogu priključiti na elektroenergetski sistem, kao dio prstena na sledeći način:

- Sa jedne strane 10 kV kablom na SN blok traf ostanice MBTS 10/0,4 kV „Hollegro“ 1x630 kVA, koja se nalazi blizu zahvata plana.
- Sa druge strane, novim 10 kV kablom na izvod u 10 kV bloku traf ostanice TS 35/10 kV "Novi Ulcinj". Na taj način bi se zadovoljio kriterijum sigurnosti napajanja n-1 za potrošače u okviru zahvata plana, a i za sve druge potrošače koji se napajaju iz traf ostanica koji su dio prstena (aktuelna i eventualne buduće).

Ovim planom je predviđena izgradnja novih traf ostanica, snage 1x1000 kVA i 2x1000 kVA, uz mogućnost faze ugradnje, u skladu sa potrebama povećanja konzuma (u traf ostanici sa dva transformatora, prvo ugradnja jednog transformatora; u prvoj fazi ugradnja transformatora manje snage), uz prethodnu saglasnost i pod uslovima Operatora distributivnog sistema.

Ovim planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije svih trafostanica (postojećih i planiranih), u smislu povećanja kapaciteta i pouzdanosti, u dijelu zamjene postrojenja i povećanja snage transformatora ili zamjene kompletne trafostanice TS 10/0,4kV novom veće snage, u skladu sa zahtijevanim potrebama konzuma i uz prethodnu saglasnost i pod uslovima Operatora distributivnog sistema.

Izgradnja 10 kV kablovske mreže

Dionice između trafostanica, koje se nalaze u okviru zahvata plana, kao i njihovo povezivanje u otvoreni prsten sa trafostanicama koje su van zahvata plana, potrebno je izvesti kablovima 3x(XHE49-A, 1x240 mm²), 12/20 kV (prenosne moći oko 7,96 MVA), prema uslovima Operatora distributivnog sistema. Ovim planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije i izmještanja podzemnih i nadzemnih vodova (postojećih i planiranih) u smislu povećanja prenosne moći, u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.

Prilikom izgradnje objekta koji ne pripadaju elektroenergetskoj infrastrukturi, na parcelama kroz koje prolaze zaštitni koridori nadzemnih elektroenergetskih vodova, neophodno je pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa, prema *Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV* (Službeni list SFRJ, broj 65/88 i Službeni list SRJ, broj 18/92), koji definiše minimalne sigurnosne horizontalne udaljenosti i sigurnosne visine objekata od vodova pod naponom.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. 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), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtijevaju 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, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja.

Ovim planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije i izmještanja podzemnih i nadzemnih vodova (postojećih i planiranih) u smislu povećanja prenosne moći, uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Pod izmještanjem postojećih i planiranih elektroenergetskih objekata podrazumijeva se:

- Izgradnja novih elektroenergetskih objekata potrebne snage sa uklapanjem u postojeću elektroenergetsku mrežu SN (10kV) i NN (0,4kV), u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema

- Demontažu postojećih elektroenergetskih objekata moguće je vršiti tek nakon izgradnje, uklapanja u postojeću elektroenergetsku SN i NN mrežu i puštanja u rad novih elektroenergetskih objekata.

Moguće je mijenjati trase 10 kV kablovskih vodova i lokacije traf ostanica TS 10/0,4 kV, uz saglasnost Operatora distributivnog sistema i rješavanje imovinsko pravnih pitanja. U slučaju potrebe izmještanja postojećih elektroenergetskih objekata, potrebno je pridržavati se odredbi člana 220 Zakona o energetici.

Prilikom definisanja trase podzemnih kablovskih vodova potrebno je voditi računa da oni, gdje god je to moguće, prate saobraćajnicu i da se ugradnja predvidi u zoni trotoara (putnog pojasa) ili trupa puta.

Izgradnja niskonaponske mreže

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

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

Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponsku mrežu definisani su tehničkom preporukom TP-2 i uslovima Operatera distributivnog sistema.

Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama:

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,30 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,50 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabl polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90°, ali ne manje od 45°.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabl mora da bude van trotoara.

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.

Izgradnja spoljašnjeg osvjetljenja

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

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP00 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja, iz razloga energetske efikasnosti, treba da bude automatizovan uz upotrebu energetski efikasnih izvora svjetlosti LED tehnologiji, savremenih eksterijerskih, električnih i svjetlotehničkih karakteristika. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili fotočelije.

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

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na: ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetlosti sa malom instalisanom snagom (LED), korišćenje fotonaponskih panela, koncepte "pametnih" zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području DSL ID-a.

7.3.4. Troškovi izgradnje elektroenergetskih objekata

Gruba procjena troškova za elektroenergetske objekte data je u tabeli 11.

Tabela 11, procjena troškova za elektroenergetske objekte

R.br.	Objekat	j.mj.	Kol.	Cijena (€)	Iznos (€)
I	Trafo stanice 10/0,4kV				
1	TS 10/0,4 kV, 1x1000 kVA	kom	1	60.000.00	60.000.00
2	TS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA	kom	1	85.000.00	85.000.00
	Ukupno trafostanice				145.000.00
II	Mreža 10 kV u zoni ID UP-a				
1	Izgradnja podzemne 10 kV mreže kablom 3x(XHE 49-A 1x240 mm ² , 12/20 kV)	m	400	80	32.000.00
	Ukupno mreža 10 kV				32.000.00
III	Javna rasvjeta				
1	Obračun po metru dužnom saobraćajnice	m	1300	60	78.000.00
	REKAPITULACIJA				
I	Trafo stanice 10/0,4kV				145.000.00
II	Mreža 10 kV u zoni DUP-a				48.000.00
III	Javna rasvjeta				78.000.00
	UKUPNO				255.000.00

7.4. Elektronska komunikaciona infrastruktura

7.4.1. Postojeće stanje

Na području koje zahvata UP hotela "GALEB" u Ulcinju elektronska komunikaciona mreža je izgrađena još 2001 god. Komunikaciona mreža je izgrađena kablovima sa bakarnim provodnicima žil, tipa TK 59GM. U zahvatu obrađivanog UP-a, tada nije izgrađena komunikaciona kanalizacija, sa kablovskim oknima i komunikacionim pvc cijevima već su pomenuti kablovi položeni direktno u zemlju.

Predmetno područje je sa komunikacionim servisima pokriveno sa isturenog pretplatničkog stepena (IPS) nasela Pinješ. U neposrednoj blizini postojećeg hotela tj. na njegovom parkingu koji se nalazi iza hotela nalazi se komunikaciono izvorište "KROS II" na kojem su ostavljeni kablovski priključci za buduće potrebe hotela.

Na obrađivanom području funkcionišu mobilne mreže sva tri operatera sa područja Crne Gore. Operateri, pored mobilnih telefonskih komunikacija nude i ostvaruju druge servise kao što su internet i brojne druge usluge koje su na platformi usluga GSM saobraćaja. Opšti je utisak da dostupni mobilni operatori nude kvalitetne komunikacione usluge i da su one dostupne svim postojećim i budućim korisnicima sadržaja sa područja UP-a hotela "GALEB".

U daljem tekstu, prema podacima iz decembra 2022.godine, slijedi pregled trenutnog stanja elektronskih komunikacija na teritoriji opštine Ulcinj.

Usluge fiksne telefonije na teritoriji opštine Ulcinj pružaju 2 operatera i to:

- Crnogorski Telekom sa 3.155 aktivnih priključaka (fizička i pravna lica),
- M:tel sa 3.478 aktivnih priključaka (fizička i pravna lica).

Usluge pristupa Internetu na fiksnoj lokaciji na teritoriji opštine Ulcinj pružaju 4 operatera, i to:

- Crnogorski Telekom putem xDSL tehnologije i putem FTTH/B tehnologije,
- M:tel putem HFC/KDS (Hybrid Fiber/Coaxial - Kablovski Distributivni Sistem) tehnologije i FTTH/B tehnologije,
- One Crna Gora putem iznajmljenih linija,
- WiMAX Montenegro putem WiFi tehnologije.

Usluge mobilnih elektronskih komunikacija na teritoriji opštine Ulcinj pružaju 3 operatera, i to:

- Crnogorski Telekom sa 6.493 aktivne SIM kartice,
- M:tel sa 6.007 aktivnih SIM kartica,
- One Crna Gora sa 22.440 aktivnih SIM kartica.

Usluge distribucije AVM sadržaja na teritoriji opštine Ulcinj pružaju 4 operatera, i to:

- Crnogorski Telekom ovu uslugu pruža za 1.392 korisnika posredstvom IPTV (Internet Protocol Television) tehnologije,
- M:tel ovu uslugu pruža za 3.834 korisnika posredstvom KDS (Kablovski Distributivni Sistem) tehnologije i DTH (Direct To Home) tehnologije,
- Radio dif. uzni centar ovu uslugu pruža za 74 korisnika posredstvom DVB-T2 (Digital Video Broadcasting – Second Generation Terrestrial) tehnologije,
- Telemach ovu uslugu pruža za 549 korisnika posredstvom DTH (Direct To Home) tehnologije

7.4.2. Plan

Opis planiranog tehničkog rješenja za područje razmatranog UP hotela "GALEB", u direktnoj je vezi sa opisom postojećeg stanja elektronskih komunikacija na ovom području. U cilju rešavanja ovog područja potrebama elektronskih komunikacionih servisa neophodno je obodom odnosno obodnim saobraćajnicama razmatranog područja izgraditi kablovsku komunikacionu kanalizaciju sa dvije pvc cijevi presjeka Ø 110mm. Ovako planiranu komunikacionu kablovsku kanalizaciju povezati sa trasom postojeće kablovske kanalizacije na području naselja Pinješ gdje se nalaze potrebni komunikacioni kapaciteti komunikacionih servisa, odnosno gdje se nalazi IPS Pinješ.

Planiranu tk kanalizaciju izvoditi sa 2 cijevi Ø 110 PVC E 23 / 6m/3.2mm/6bar. U pravili je graditi trotoarom ili zelenom površinom obodnih saobraćajnica. Predvidjeti potrebne kablovske komunikacione prelaze saobraćajnica, takođe sa dvije cijevi Ø 110 PVC E 23/ 6m/3.2mm/6bar. Ukupna dužina planirane trase kablovske kanalizacije iznosi 627 metara. Broj planiranih kablovskih okana na trasi kablovske komunikacione kanalizacije iznosi 13. Poklopce na kablovskim oknima trebaju biti od livenog željeza koji trpe predviđena opterećenja za navedeno područje.

Od najbližih tk okana do planiranih unutrašnjih tk ormara odnosno rek ormara u objektima hotelskog kompleksa, izgraditi komunikacionu kanalizaciju sa dvije elastične PE cijevi prečnika Ø 60 mm, za potrebe komunikacionih i drugih servisa. Pri polaganju elastičnih distributivnih PE cijevi na mjestima gdje se mijenja pravac cijevi voditi računa da se ne pređe dozvoljeni poluprečnik krivine i da se ne deformišu poprečni presjek cijevi. Jedna PE cijev u distributivnoj planiranoj tk kanalizaciji je namijenjena za potrebe kablovske TV distribucije objekta. Unutrašnje dimenzije planiranih kablovskih komunikacionih okana moraju biti najmanje 140(D)x120(Š)x100(D) cm.

Nove komunikacione kablove izvesti sa kablovima tipa TK59GM, xDSL ili kablovima koji zadovoljavaju standarde i kategoriju koji se postavljaju u dijelu uvođenja novih servisa kao što su : MIPNET , ISDN , ADSL , ADSL II , HDSL , IPTV itd. Obradivač preporučuje izradu pristupne mreže na ovom području optičkim kablovima, počev od postojećeg IPS na lokalitetu Pinješ pa do unutrašnjih rek ormara u objektima hotelskog kompleksa Galeb.

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

Telekomunikacionu kanalizaciju koja je planirana u okviru ove LSL-e, kao i telekomunikaciona okna, izvoditi u svemu prema važećim propisima Crne Gore, preporukama iz planova višeg reda i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. Jedna PVC cijev o 110 mm na svim potezima, planirana je i za potrebe KDS operatera i provlačenja njihove kablovske i optičke infrastrukture. Od planiranih

telekomunikacionih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata, potrebno je definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Telekomunikacionu kanalizaciju sa PVC i PE cijevima, pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u kolektivnim stambenim objektima treba izvoditi u tipskim telekomunikacionim ormarićima, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini, ili u tehničkim prostorijama objekata, ukoliko takvih prostora ima. Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala. Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa UTP (FTP) ili drugim

kablovima sličnih karakteristika, provlačiti ih kroz PVC i PE cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, vodeći računa o tome da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 telekomunikaciona priključka, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 telekomunikaciona priključka. U slučaju da se trase telekomunikacione kanalizacije poklapaju sa trasama vodovodne kanalizacije ili sa trasom elektro vodova, potrebno je poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti. U objektima funkcionalne namjene kakvi su: škole, vrtići, restorani, hoteli, tržni centri i dr., predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

Rastojanje od drugih podzemnih instalacija. U slučaju da se trasa elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom drugih instalacija (vodovodne, kanalizacione i trasom elektro instalacija) u svrhu eliminisanja mogućeg mehaničkog i hemijskog oštećenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme kod paralelnog vođenja, približavanja i ukrštanja sa ostalim infrastrukturama u prostoru poštuju propisana minimalna rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladi. Radi mehaničke električne i hemijske zaštite mora se voditi računa o rastojanju između komunikacione kanalizacije od PVC cijevi i drugih podzemnih kanalizacija i instalacija. Najmanje rastojanje između kanalizacije od PVC cijevi i podzemnih električnih instalacija (kablovi i sl.) treba da iznosi 0,3m bez primjene zaštitnih mjera i 0,1m sa primjenom zaštitnih mjera. Zaštitne mjere se moraju preduzeti na mjestima ukrštanja i približavanja ako se vertikalna udaljenost od 0.3 m ne može održati. Zaštitne cijevi za elektroenergetske kablove treba da budu od dobro provodnog materijala a za telekomunikacione kablove od neprovodnog materijala. Za napone preko 250 V prema zemlji, elektroenergetske kablove treba uzemljiti na svakoj spojnici dionice približavanja. Ako se komunikacione i elektroinstalacije ukrštaju na vertikalnoj

udaljenosti manjoj od 0.3m ,ugao ukrštanja,po pravilu ,treba da bude 90 stepeni, ali ne smije biti manji od 45 stepeni.

Tehničke uslove i preporuke za projektovanje, izgradnju, zaštitu, korišćenje i održavanje elektronske komunikacione inf rastrukture i povezane opreme za objekte i saobraćajnice u obuhvatu ovoga plana uskladiti sa:

-Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore”, br.40/13, 56/13, 2/17 i 49/19),

-Pravilnikom o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore", br. 33/14),

-Pravilnikom o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore", br. 52/14),

-Pravilnikom o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione inf rastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore „ broj 41/15) i

-Pravilnikom o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione inf rastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore", br. 59/15 i 39/16),

-Pravilnikom o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl. lis t Cm e Gore", br. 6/15).

7.4.3. Okvirni troškovnik za izgradnju komunikacione infrastrukture

Red. broj	Opis	Jed. mjere	Količina	Jed. cijena	Ukupno
A	Materijal				
1	Isporuca PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom	210	20	4200
2	Isporuca lakih ramova sa poklopcem	Kom	13	140	1820
3	Sitni pijesak ili sitnozrnasta zemlja	m ³	115	20	2300
	Ukupno A				8320

B	Građevinsko montažni radovi				
1	Izrada tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,81x0,80m, u zemljištu IV kategorije, komplet rad i materijal)	m	627	12	7524
2	Izrada tk okna un. dim.1,40 x 1,20 x 1,00m sa lakim poklopcem i ramom (iskop o tvo ra dim. 180x1,60x1,30m, u zemljištu III/IV kategorije, komplet rad i materijal)	kom	13	650	8450
	Ukupno B				15974
	REKAPITULACIJA				
	Ukupno (A+B)				24294
	PDV 21%				5102
	SVEUKUPNO SA PDV-om				29396

8. EKONOMSKA ANALIZA

Svrha izrade Ekonomske analize

Ekonomska analiza razvoja područja u zahvatu UP Hotel Galeb tj. izmjene i dopune UP-a izrađena je na osnovu usaglašenih namjena površina sa važećom regulativom i planskom dokumentacijom višeg reda(PPPN za Obalno područje).

Planirane izmjene imaju za cilj obezbjeđenje planskih uslova za izgradnju luksuznog hotela visoke kategorije u skladu sa važećim turističkim standardima.

Planski koncept iziskuje značajna investiciona ulaganja u zahvatu 4,33ha od kojih je 1.89ha u granici zone morskog dobra, a koja se odnose na:

- Izgradnja ekskluzivnog turističkog kompleksa;
- Izgradnju uređenog kupališta,
- Površine za drumski saobraćaj
- Uređenje zelenih površina javne namjene;

Vrijednost ulaganja je procijenjena na 68.359.722,00 € (nису uključeni troškovi kamata nakreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Procijenjena investiciona vrijednost

U tabeli koja slijedi iskazani su očekivani troškovi za planirane radove koje je potrebno izvesti radi realizacije ukupnog zahvata i izgradnje predmetne lokacije, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i mogu znatnije odstupati. Procjene su izvršene na bazi iskustava za slične lokacije na području Crnogorskog primorja.

Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se kasnije graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati.

PLAN NAMJENE POVRŠINA		Cijena		Vrijednost
		Planirani	€/m ²	€/m ²
1.	Ukupni BGP	36.688,00		55.032.000,00
	T1-Turizam	36.688,00	1.500,00	55.032.000,00
2.	Infrastruktura			2.321.322,00
	Sao braćajna infrastruktura			246.675,00
	Energetska infrastruktura			255.000,00
	Hidrotehnička infrastruktura			293.855,00
	Elektronske komunikacije			242.992,00
	Pejzažna arhitektura			1.282.800,00
3.	Ostali troškovi			11.006.400,00
	Projektno tehnička dokument.	36.688,00	30,00	1.100.640,00
	ekoloski elaborati, saglasnosti i dr.			
	Naknada za uređj.gradj.zemljista			3.301.920,00
	Nadzor		0,02	1.100.640,00
	Oprema za komerc.i admin.sadr.	36.688,00	150,00	5.503.200,00
	UKUPNO (1:3)			68.359.722,00

Projektovani prihodi

Ekonomske efekte zone u zahvatu ID UP Hotel Galeb, realno je sagledavati kroz efekte turističko-ugostiteljske djelatnosti.

Planom se predviđa izgradnja hotela visoke kategorije, u gostiteljskih objekata, kupališta i pratećih sportsko rekreativnih sadržaja, privežišta. Projekcija prihoda polazi od pretpostavke da će hotel biti otvoren tokom cijele godine, da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni kako zbog atraktivnosti tako i drugih sadržaja koje nudi okruženje. To nas dovodi do prosječne godišnje popunjenosti od 50%.

Pretpostavka je da će cijene soba, apartmana, kao i svih pratećih sadržaja na kojima se zasniva finansijski plan, dostići nivo razvijenih destinacija do perioda otpočinjanja eksploatacije planiranih kapaciteta.

Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Prilikom planiranja prihoda od eksploatacije smještajnih jedinica u turističkim objektima pretpostavili smo različite cijene u zavisnosti od perioda eksploatacije. Pretpostavili smo da će cijene u sezoni u hotelu dostići u prosjeku 250,00€, 150,00 u pred i post sezoni i oko 100,00 € van sezone, što dovodi do prosječne cijene 155,00 €/osobi.

Tip smjestaja	Broj lezaja	% isk.	Smjestajne jedinice	Prosječna cijena	Prihod I god.	II godina	III godina
T	360	50	64.800	155	10.044.000,00	10.345.320,00	10.655.679,60
UKUPNO	360		64.800		10.044.000,00	10.345.320,00	10.655.679,60

Prihodi od utoška hrane i pića

Prihodi po osnovu rada restorana, kafeterija, barova i restorana, noćnih klubova i sl. izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela u okruženju i planskih orijentacija. Očekuje se njihov dalji rast 3% na godišnjem nivou.

Struktura	Dnevni prihod	Br.dana	I Godina	II godina	III godina
T					
Vansezona	18.000,00	155	2.790.000,00	2.873.700,00	2.959.911,00
Predsezona	25.200,00	60	1.512.000,00	1.557.360,00	1.604.080,80
Sezona	36.000,00	90	3.240.000,00	3.337.200,00	3.437.316,00
Podsezona	25.200,00	60	1.512.000,00	1.557.360,00	1.604.080,80
UKUPNO			9.054.000,00	9.325.620,00	9.605.388,60

Direktni troškovi

Troškovi direktnog materijala (hrana, piće i roba) proizilaze iz normativa utroška i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim prihodima restorana na godišnjem prosjeku je 35:65 , tako da su

i troškovi uzeti u toj srazmjeri

- na osnovu tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu dobijeni su sljedeći podaci o maržama:

• Hrana - odnos 1: 2,50

• Piće - odnos 1: 3,20

struktura	Uk.prihod	% pića	marža	trošak pića		% hrane	marža	trošak hrane	Uk.tr.	Tr.robe	Ukupni tr.
vansezona	2.790.000,00	70	1:3,20	610.312,50		30	1:2,50	334.800,00	945.112,50		
predsezona	1.512.000,00	65	1:3,20	307.125,00		35	1:2,50	211.680,00	518.805,00		
Sezona	3.240.000,00	55	1:3,20	556.875,00		45	1:2,50	583.200,00	1.140.075,00		
Podsezona	1.512.000,00	65	1:3,20	307.125,00		35	1:2,50	211.680,00	518.805,00		
I godina	9.054.000,00			1.781.437,50				1.341.360,00	3.122.797,50	1.249.119,00	4.371.916,50
II godina	9.325.620,00			1.834.880,63				1.381.600,80	3.216.481,43	1.286.592,57	4.503.074,00
III godina	9.605.388,60			1.889.927,04				1.423.048,82	3.312.975,87	1.325.190,35	4.638.166,21
IV godina	9.893.550,26			1.946.624,86				1.465.740,29	3.412.365,14	1.364.946,06	4.777.311,20
V godina	10.190.356,77			2.005.023,60				1.509.712,50	3.514.736,10	1.405.894,44	4.920.630,54

Troškovi zaposlenih su računati po prosječnim bruto zaradama za stalno zaposlene i sezonske radnike. Troškovi održavanja soba su projektovani na cca 2,9 % od ukupnih operativnih prihoda.

Amortizacija građevinskih objekata je projektovana na 2,5% i oprema 12,5%. Porez na dobit je utvrđen na nivou 9% na iznos bruto zarade iznad 700€.

Ostali troškovi (voda, struja, sitan inventar...) su projektovani na cca 7,5 %.

Planirani rezultati poslovanja ugostiteljskih objekata

Struktura	I godina	%	II godina	III godina	IV godina	V godina
Ukupni poslovni PRIHODI	21.598.000,00	100	22.245.940,00	22.913.318,20	23.600.717,75	24.308.739,28
Prihodi od smjestaja	10.044.000,00	46,50	10.345.320,00	10.655.679,60	10.975.349,99	11.304.610,49
Prihodi od restorana i barova	9.054.000,00	41,92	9.325.620,00	9.605.388,60	9.893.550,26	10.190.356,77
Prihodi spotra i rekreacije	1.000.000,00	4,63	1.030.000,00	1.060.900,00	1.092.727,00	1.125.508,81
Prihodi trgovine	500.000,00	2,32	515.000,00	530.450,00	546.363,50	562.754,41
Ostali prihodi (takse, ...)	1.000.000,00	4,63	1.030.000,00	1.060.900,00	1.092.727,00	1.125.508,81
Ukupni TROŠKOVI	14.007.616,50	100,00	13.123.234,00	13.536.581,01	13.964.480,95	14.407.478,00
Troškovi hrane i pića	4.371.916,50	31,21	4.503.074,00	4.638.166,21	4.777.311,20	4.920.630,54
Troškovi zaposlenih	5.472.000,00	39,06	5.636.160,00	5.805.244,80	5.979.402,14	6.158.784,21
Troškovi telefona	50.000,00	0,36	51.500,00	53.045,00	54.636,35	56.275,44
Održavanje soba	400.000,00	2,86	420.000,00	441.000,00	463.050,00	486.202,50
Amortizacija i inv.održav.	2.063.700,00	14,73	780.000,00	780.000,00	780.000,00	780.000,00
Troškovi turističkim agen.	150.000,00	1,07	157.500,00	165.375,00	173.643,75	182.325,94
Ostali rashodi	1.500.000,00	10,71	1.575.000,00	1.653.750,00	1.736.437,50	1.823.259,38
BRUTO DOBIT	7.590.383,50		9.122.706,01	9.376.737,19	9.636.236,80	9.901.261,28
Porez na dobit	683.134,52		821.043,54	843.906,35	867.261,31	891.113,52
NETO DOBIT/GUBITAK	6.907.248,99		8.301.662,46	8.532.830,84	8.768.975,49	9.010.147,76
Neto dob./Uk.prihodi	31,98		37,32	37,24	37,16	37,07

Napomena: U planiranju rezultata poslovanja nijesu uključeni troškovi finansiranja putem kredita , koji bi umanjili prihod za oko 10%.

Direktni (finansijski) prihodi

Direktni prihodi koji se ostvaruje od realizacije ovog projekta uključuju:

- Jednokratne prihode
 1. prihodi od poreza na promet nepokretnosti
 2. prihodi od naknada za građevinsko zemljište
- Prihode koji se ostvaruju svake godine
 1. prihodi od poreza na dodatnu vrijednost
 2. prihodi od poreza na neto dobit
 3. prihodi od poreza na lična primanja
 4. prihodi od poreza na nepokretnost

Prihodi od naknada za građevinsko zemljište

Priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća investitor u skladu sa važećom odlukom o naknadama za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Ulcinj.

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- 1) stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- 2) prosječnih troškova komunalnog opremanja;
- 3) učešća investitora u komunalnom opremanju

Imajući u vidu zoning opštine Ulcinj, stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje, troškovi komunalnog opremanja su prikazani u tabeli koja slijedi:

Red.br.	Struktura	Povrsina m ²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
	T	36.688,00	90,00	3.301.920,00
	UKUPNO	36.688,00		3.301.920,00

Naknada je obačunata za objekte namjene T. Konačan obračun će se usklađivati na osnovu odluke investitora o modelu upravljanja hotelima i vilama, a sve u skladu sa članom 239. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)."

Prihod od poreza na dodatu vrijednost

PDV na prihode od usluga smještaja u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) iznosi 703.080,00 €.

PDV na prihode ostvarene od usluga pripreme 336.808,80 €, bezalkoholnih napitaka koji se služe u ugostiteljskim objektima, restoranima (stopa 7%) iznosi 336.808,80 €.

PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 21%) iznosi 515.936,46 €. UKUPNO PDV (I godina): 1.555.825,26 €.

Prihodi od poreza na neto dobit

Prihod od poreza na neto dobit u prvoj godini iznosi cca 683.135,00 €.

Prihodi od poreza na lična primanja

U skladu sa planskim rješenjem se predviđa oko 360 stalno zaposlenih i oko 120 sezonskih radnika.

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Bruto/ mjesecno	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	360	1.000,00	4.320.000,00	126.360,00
2	Sezonski radnici	120	800,00	1.152.000,00	16.200,00
	UKUPNO:	480		5.472.000,00	142.560,00

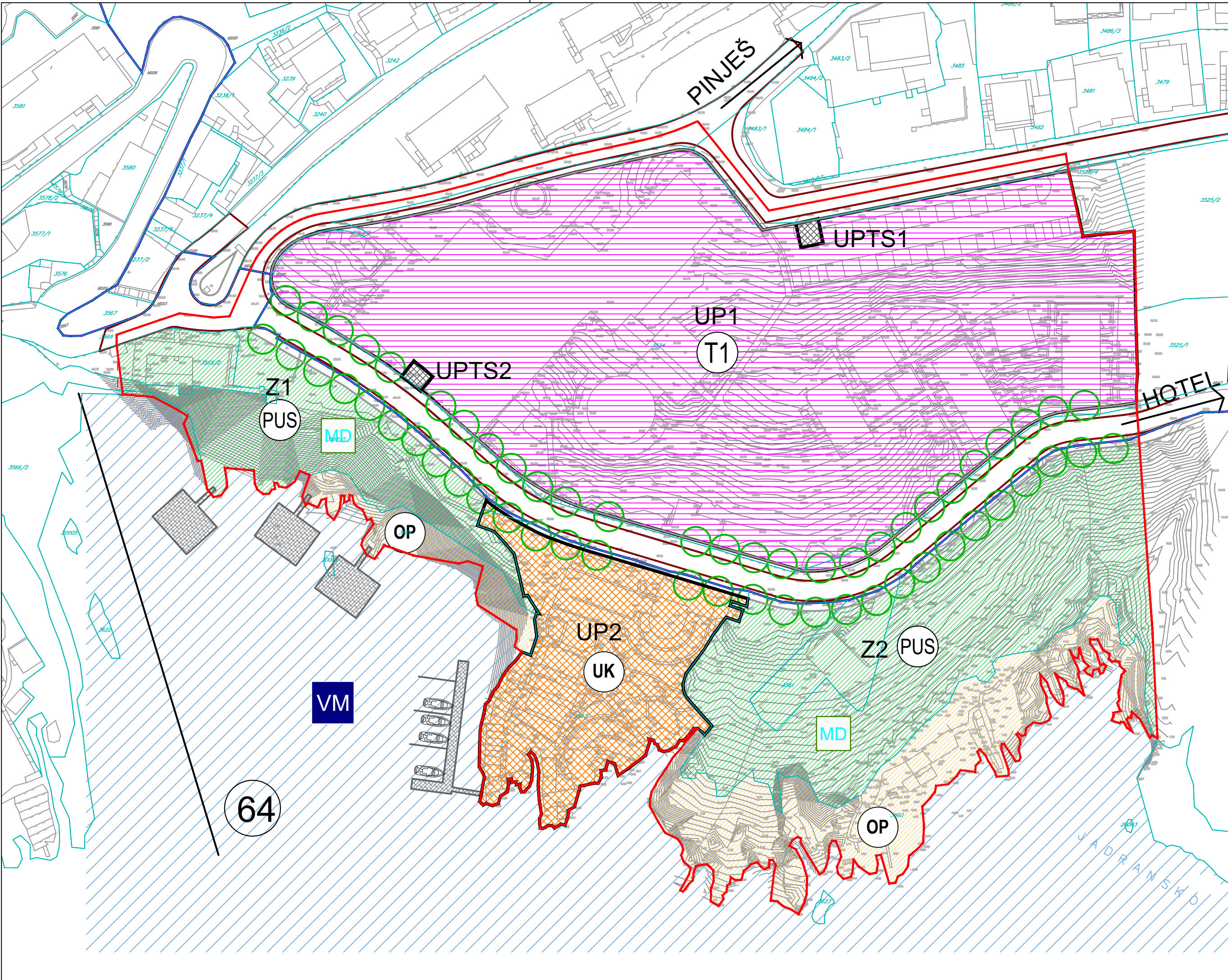
Zaključna ocjena

U sagledavanju prihvatljivosti ove analize treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi opštine Ulcinj kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja planiranog projekta. Realizacija ovog projekta zahtjeva upošljavanje velikog broja radnika. Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za izgradnju će se nabavljati iz lokalnih izvora.

Direktni prihodi	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od naknada za građevinsko zeml	3.301.920,00	58,10
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	1.555.825,26	27,37
Prihodi od poreza na lična primanja	142.560,00	2,51
Prihodi od poreza na neto dobit	683.134,52	12,02
UKUPNI PRIHODI:	5.683.439,77	100,00

U zavisnosti od odabira modela poslovanja, zavisiće i raspored prihoda.

Projektom se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom čitave godine.

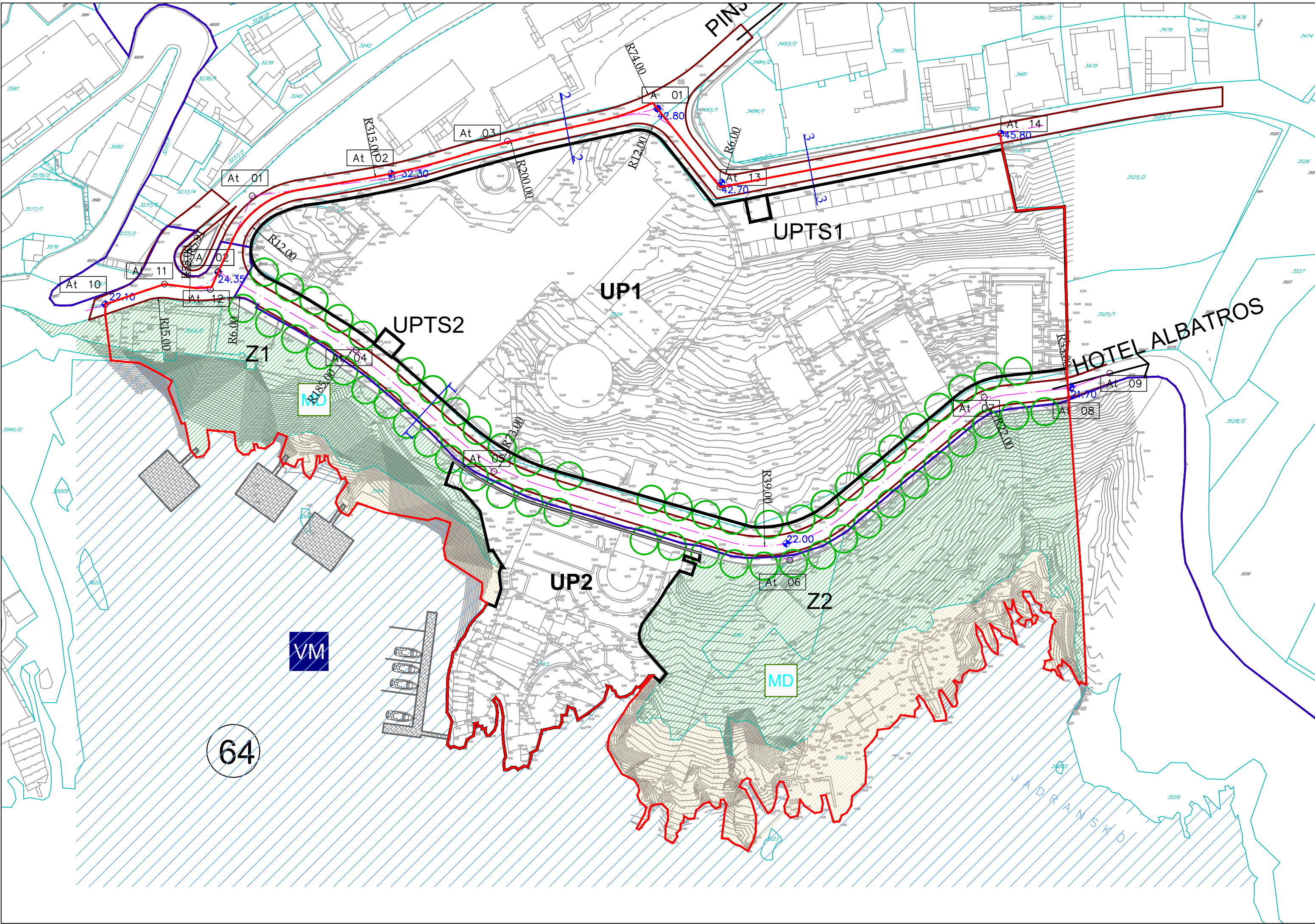


- LEGENDA:**
- GRANICA ZAHVATA PLANA
 - GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
 - GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
 - ZONA MORSKOG DOBRA
 - ZONA MORSKE POVRŠINE
 - OZNAKA SEKTORA U ZONI MORSKOG DOBRA
 - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 - OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
 - OZNAKA ZELENE POVRŠINE
- NAMJENA POVRŠINA:**
- T1 TURIZAM TIPOLOGIJE T1
 - UK UREĐENO KUPALIŠTE
 - IO OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
 - PUS PRIRODNE POVRŠINE - ŠUME, MAKIJA, ŠIKARA
 - DRVORED
 - OP OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
 - MONTAŽNA PLATFORMA ZA KUPAČE
- SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA**
- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
 - TROTOAR

Izmjene i dopune Urbanističkog projekta
za lokalitet Hotela GALEB

NACRT PLANA

	obradivač plana: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	odluka o izradi plana: br. 07-332/23-1981/2 Podgorica, 26.04.2023. VLADA VRNE GORE
godina izrade plana: 2023.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
razmjera: 1:1000	naziv grafičkog priloga: Plan namjene površina	broj grafičkog priloga: 6.



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- ZONA MORSKOG DOBRA
- ZONA MORSKE POVRŠINE
- OZNAKA SEKTORA U ZONI MORSKOG DOBRA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA ZELENE POVRŠINE

NAMJENA POVRŠINA:

- POVRŠINE - ŠUME, MAKIJA, ŠIKARA
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
- MONTAZNA PLATFORMA ZA KUPAČE
- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- TROTOAR

POPREČNI PRESJECI

-presjek 1-1



-presjek 2-2



-presjek 3-3



Koordinate tjemena At		
Point No	Y	X
01	6600559.004	4642749.232
02	6600602.642	4642754.881
03	6600638.668	4642766.336
04	6600591.461	4642701.216
05	6600634.458	4642663.340
06	6600726.726	4642635.652
07	6600787.388	4642686.417
08	6600814.439	4642689.363
09	6600826.522	4642693.977
10	6600513.157	4642715.446
11	6600531.670	4642721.738
12	6600545.980	4642720.027
13	6600704.933	4642751.980
14	6600792.529	4642768.701
Koordinate centara raskrsnica A		
Point No	Y	X
01	6600685.428	4642776.439
02	6600548.430	4642725.518

Izmjene i dopune Urbanističkog projekta
za lokalitet Hotela GALEB

NACRT PLANA

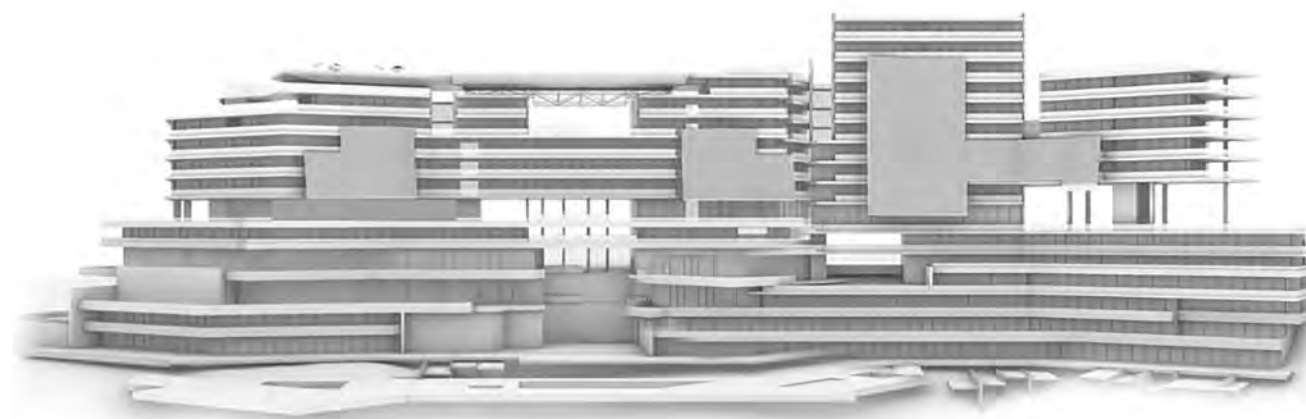
godina izrade plana: 2023.god. razmjera: 1:1000	obrađivač plana: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	odluka o izradi plana: br. 07-332/23-1981/2 Podgorica, 26.04.2023. VLADA VRNE GORE
	rukovodilac izrade plana: naziv grafičkog priloga: Plan saobraćajne infrastrukture	broj grafičkog priloga: 9.

PRILOG 1

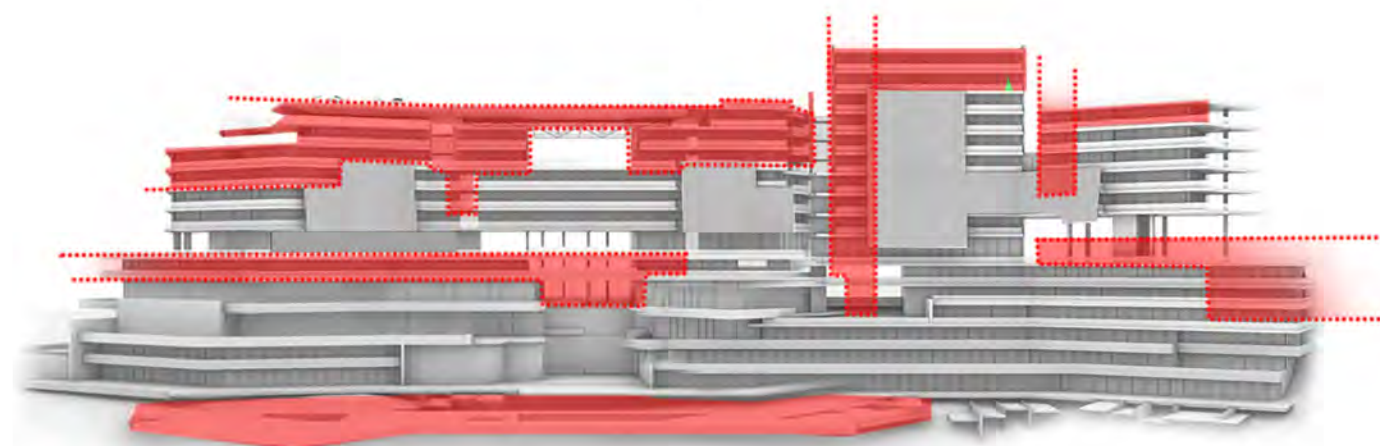
IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG OBJEKTA - VARIJANTA 1

BUSINESSART D.O.O. PODGORICA

Autori : Cav. arch. Mladen Krekić I Prof. arch. Vladimir Lojanica



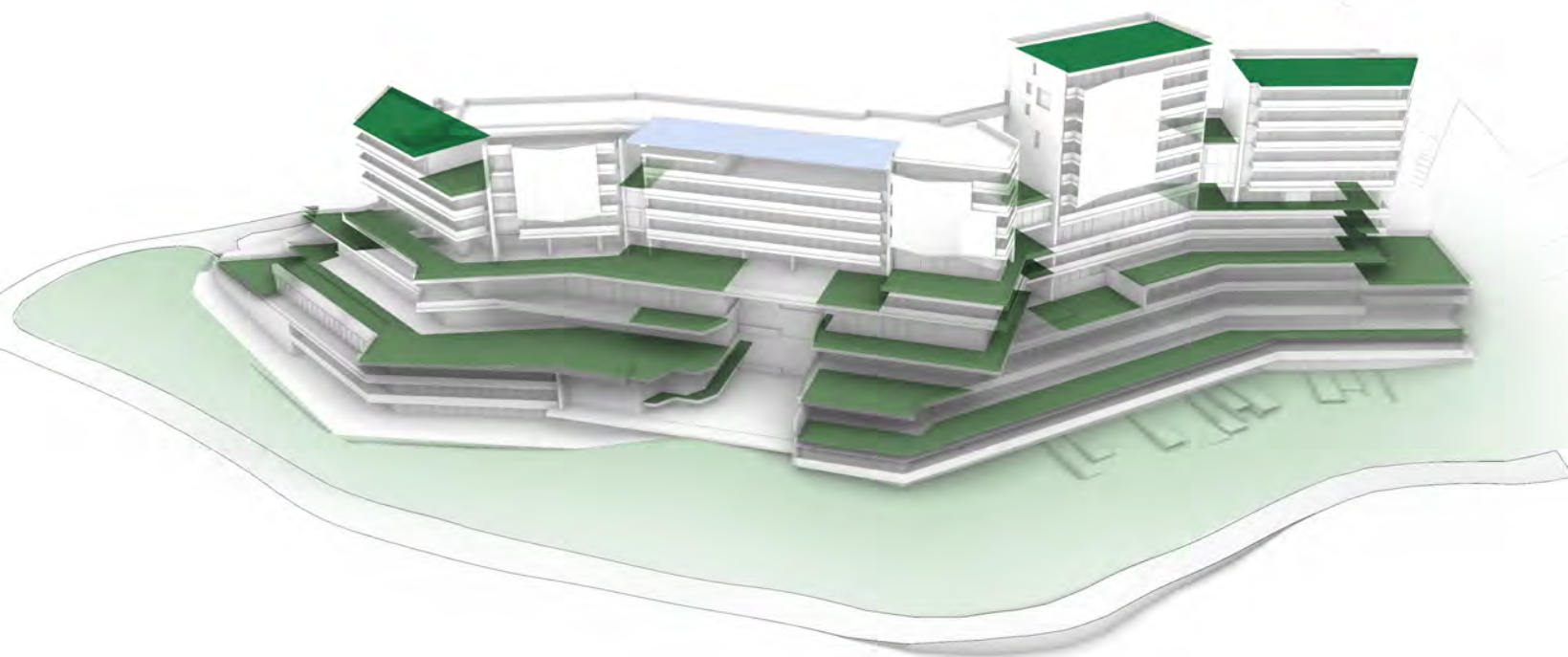
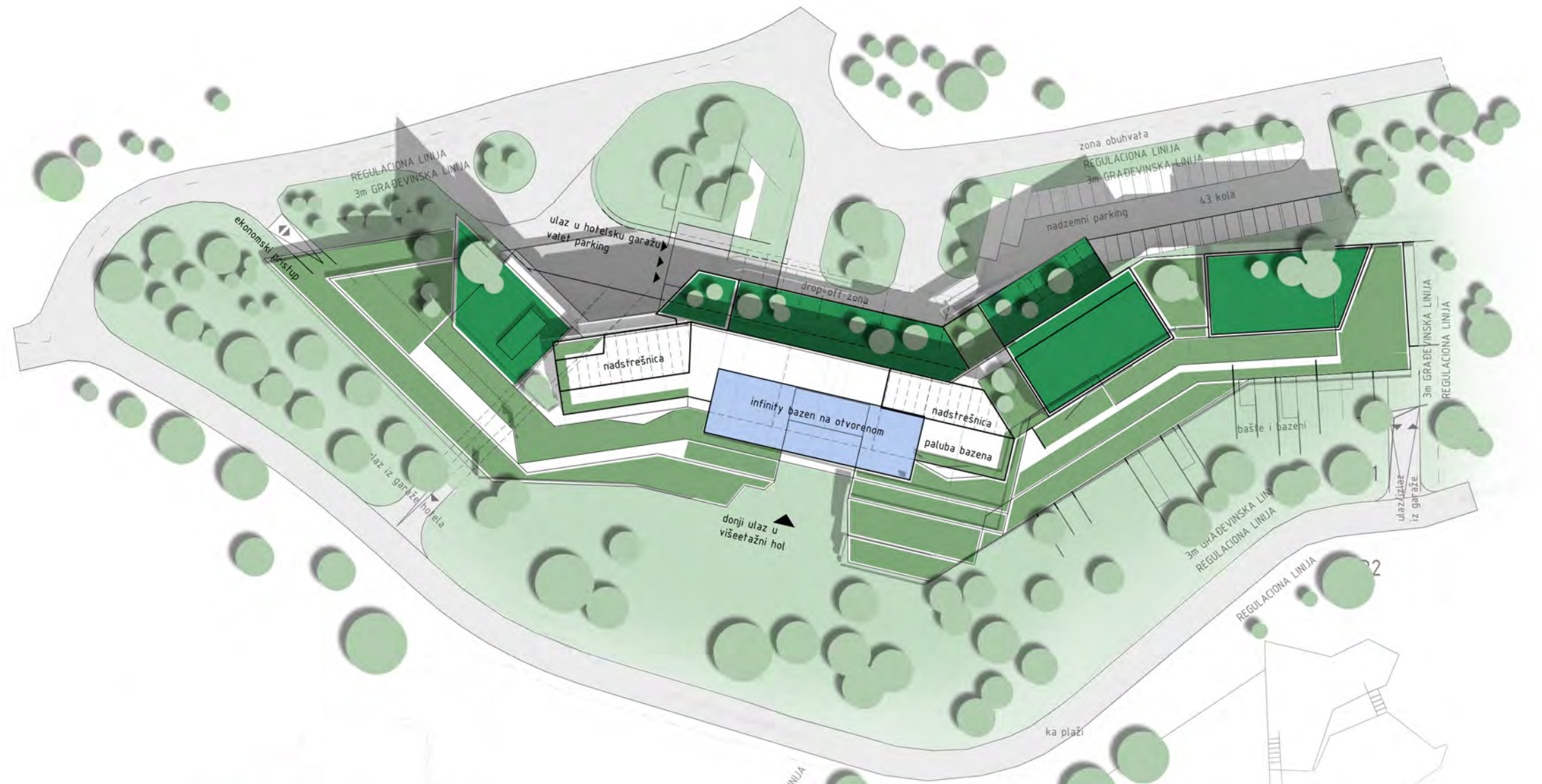
početna geometrija



intervencija - oduzimanje masa



postignuta maksimalna perforiranost



zelenilo na tlu
zelenilo u žardinjerama
zelenilo na krovu



POSTOJEĆI ZELENİ FOND

- bor
- čempres



PLANIRANI ZELENİ FOND

- zadržava se bor
- zadržava se čempres
- uklanja se (10 borova i 14 čempresa)
- nadoknađuje se (30 borova)
- nadoknađuje se (33 čempresa)



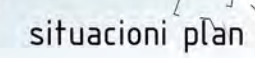








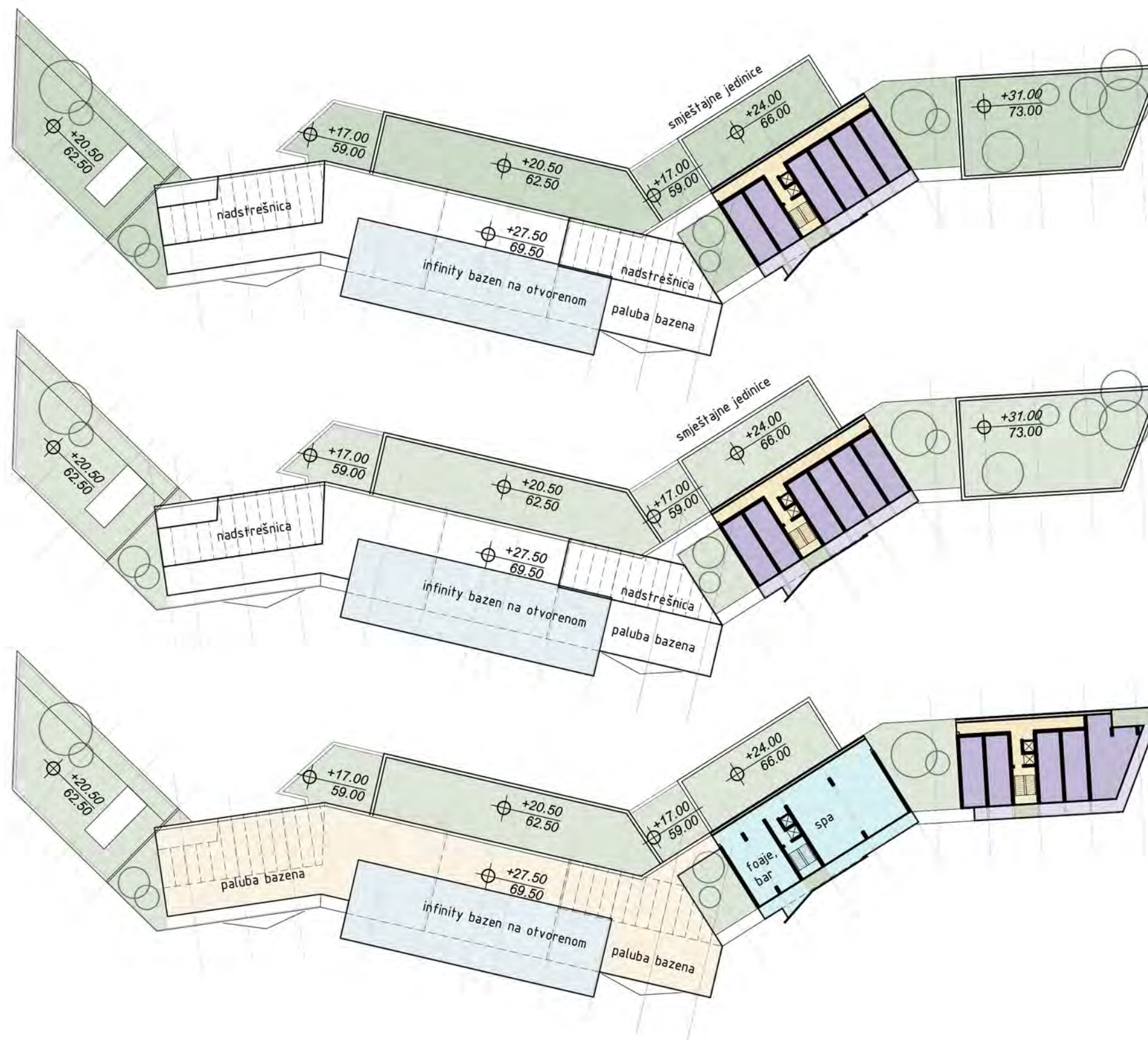




+34.50 nivo **+9**
76.50 mnv smještajne jedinice

+31.00 nivo **+8**
73.00 mnv smještajne jedinice

+27.50 nivo **+7**
69.50 mnv bazen, bar, spa



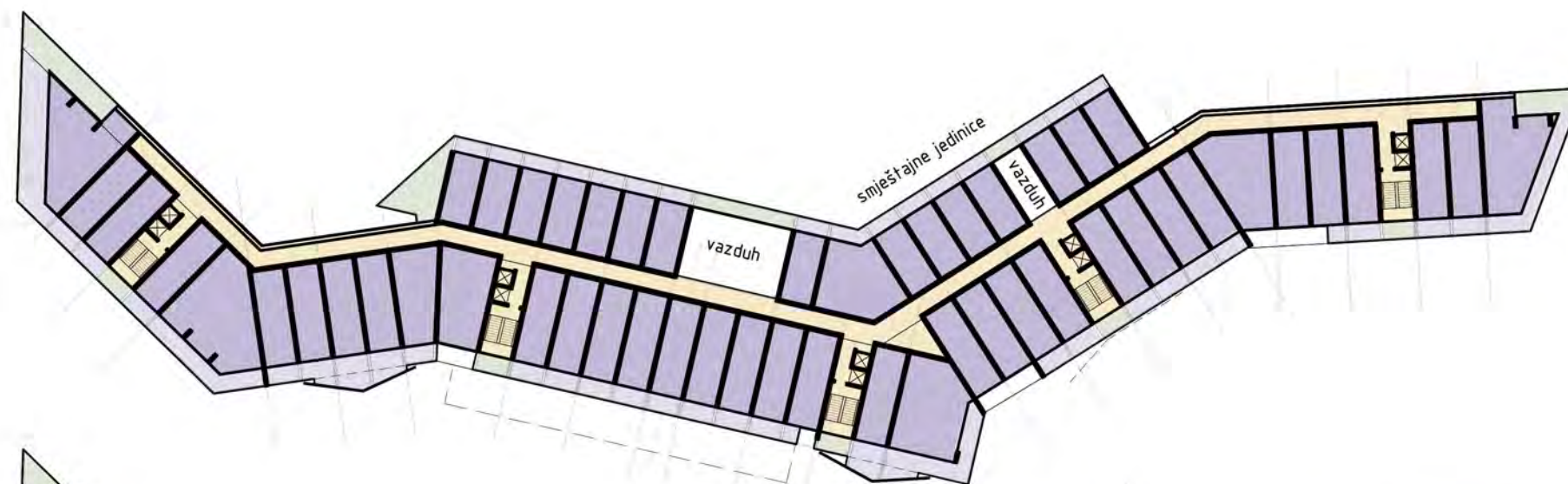
+24.00 nivo **+6**
66.00 mnv smještajne jedinice

+20.50 nivo **+5**
62.50 mnv smještajne jedinice

+17.00 nivo **+4**
59.00 mnv smještajne jedinice



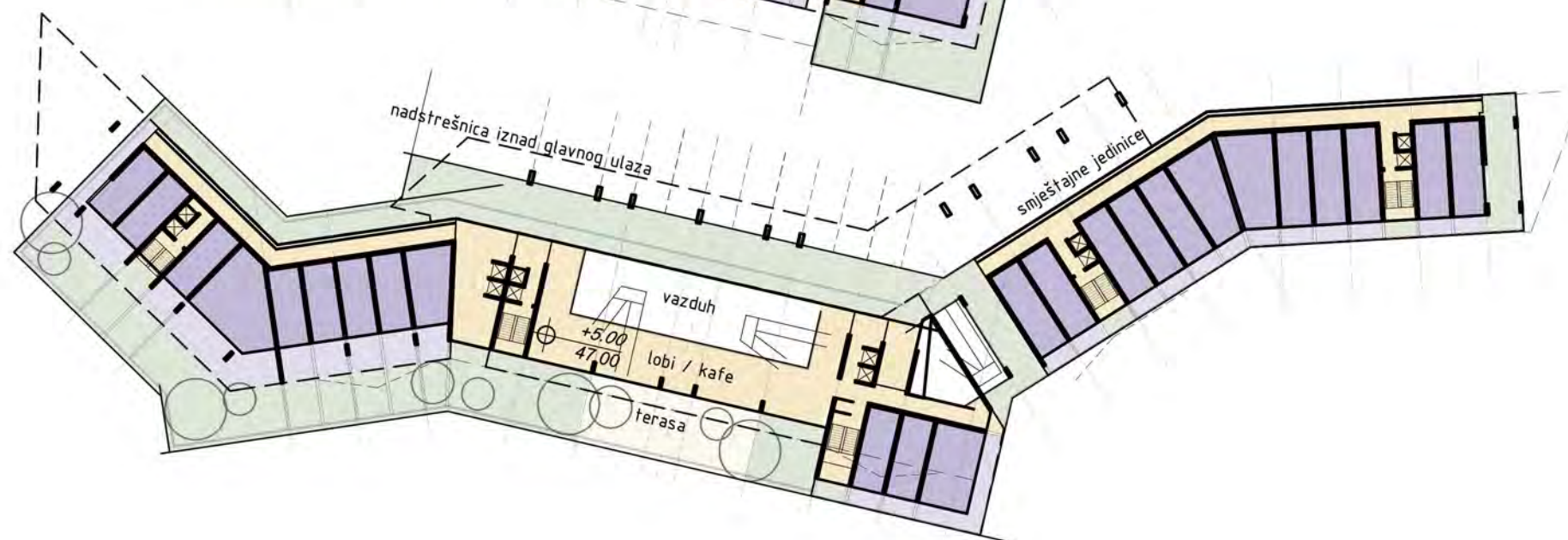
+13.50 nivo **+3**
55.50 mnv smještajne jedinice

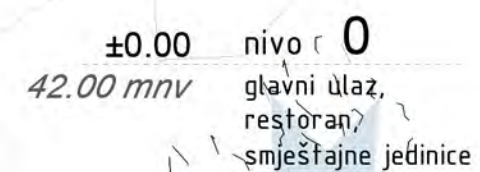


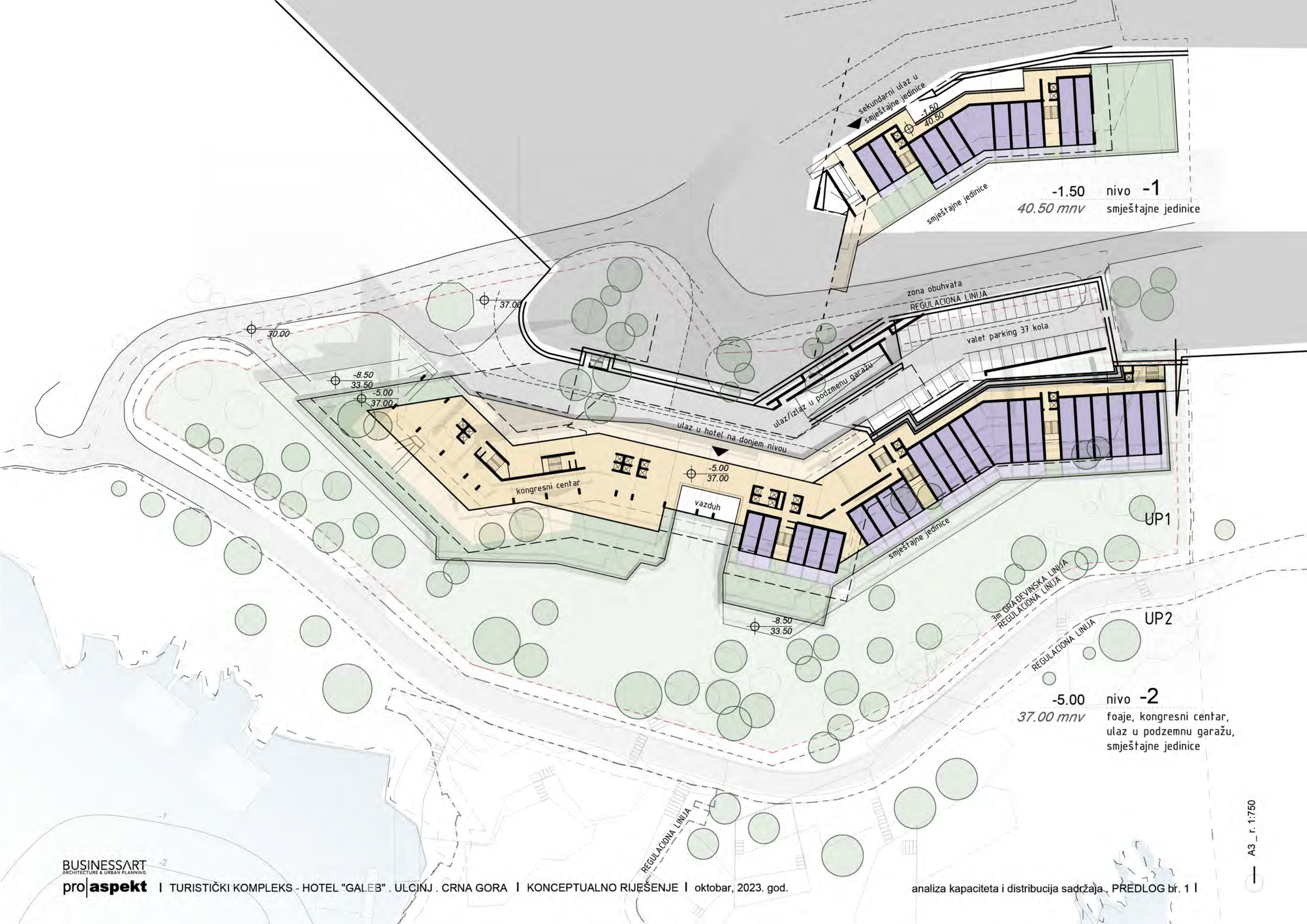
+10.00 nivo **+2**
52.00 mnv smještajne jedinice



+5.00 nivo **+1**
47.00 mnv lobi, kafe, smještajne jedinice







sekundarni ulaz u smještajne jedinice
-1.50
40.50 mnv
smještajne jedinice
-1.50 nivo -1
40.50 mnv smještajne jedinice

zona obuhvata
REGULACIONA LINIJA
valet parking 37 kola

ulaz u hotel na donjem nivou
-5.00
37.00

kongresni centar

vazduh

smještajne jedinice

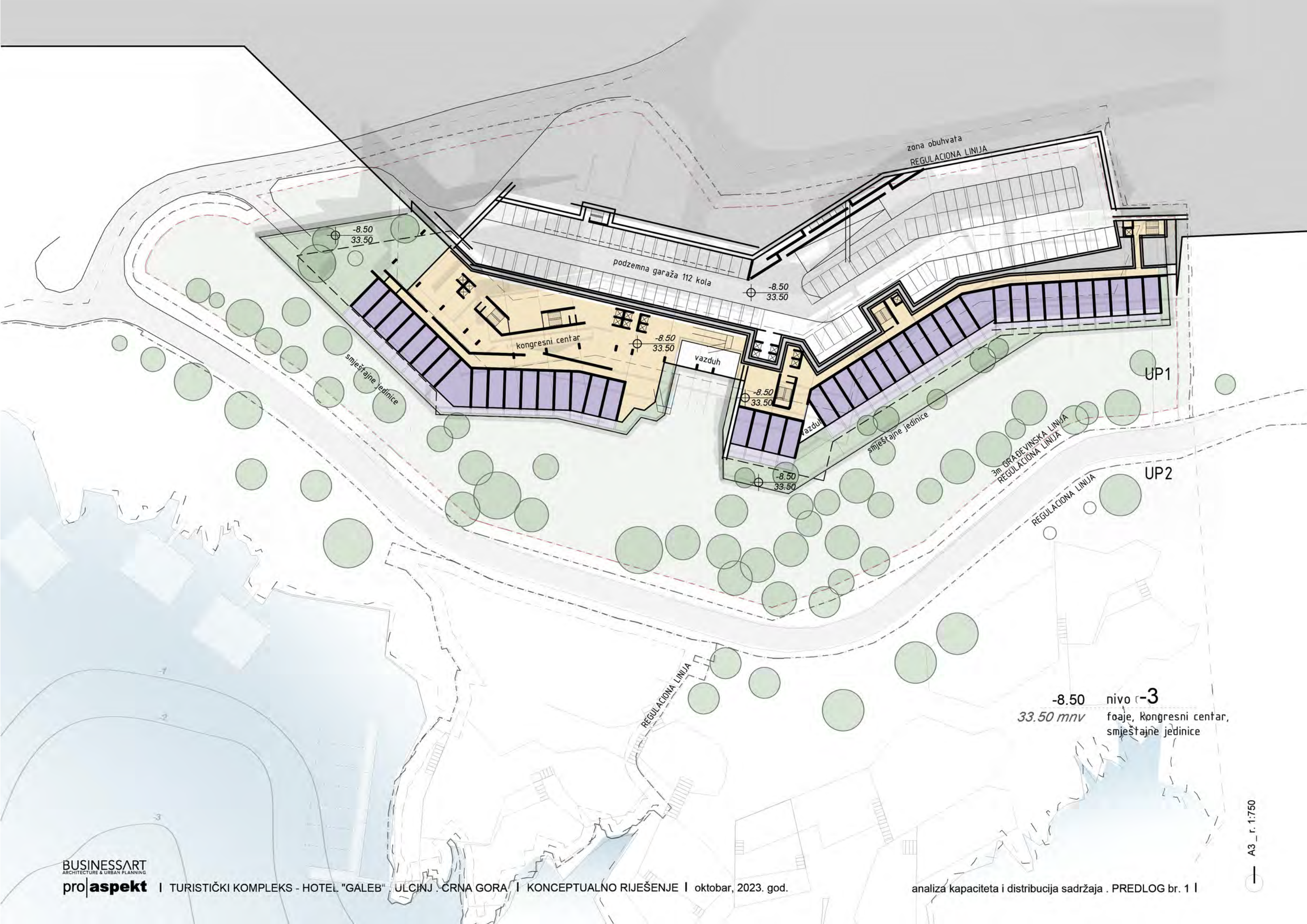
UP1

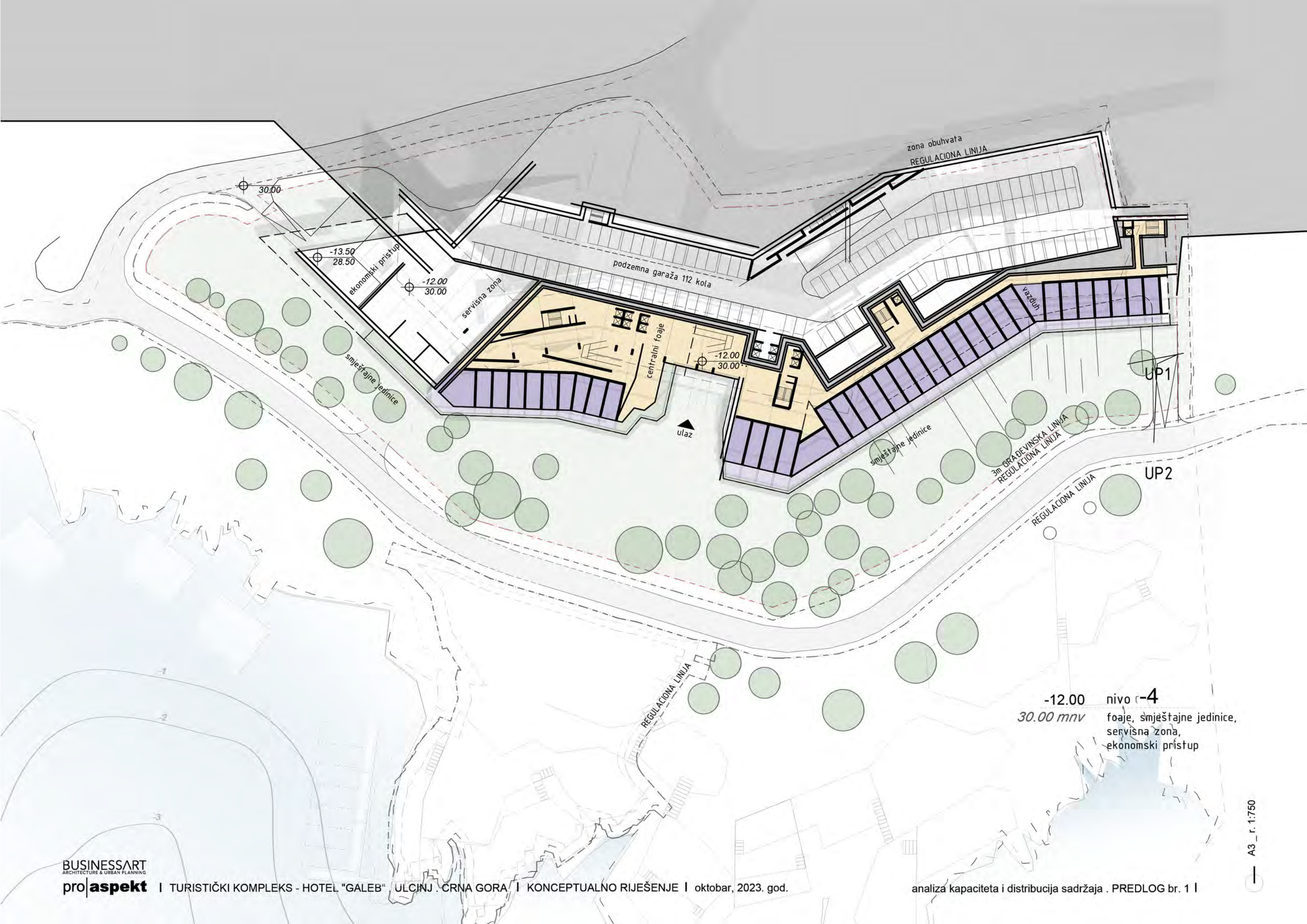
3m GRAĐEVINSKA LINIJA
REGULACIONA LINIJA

UP2

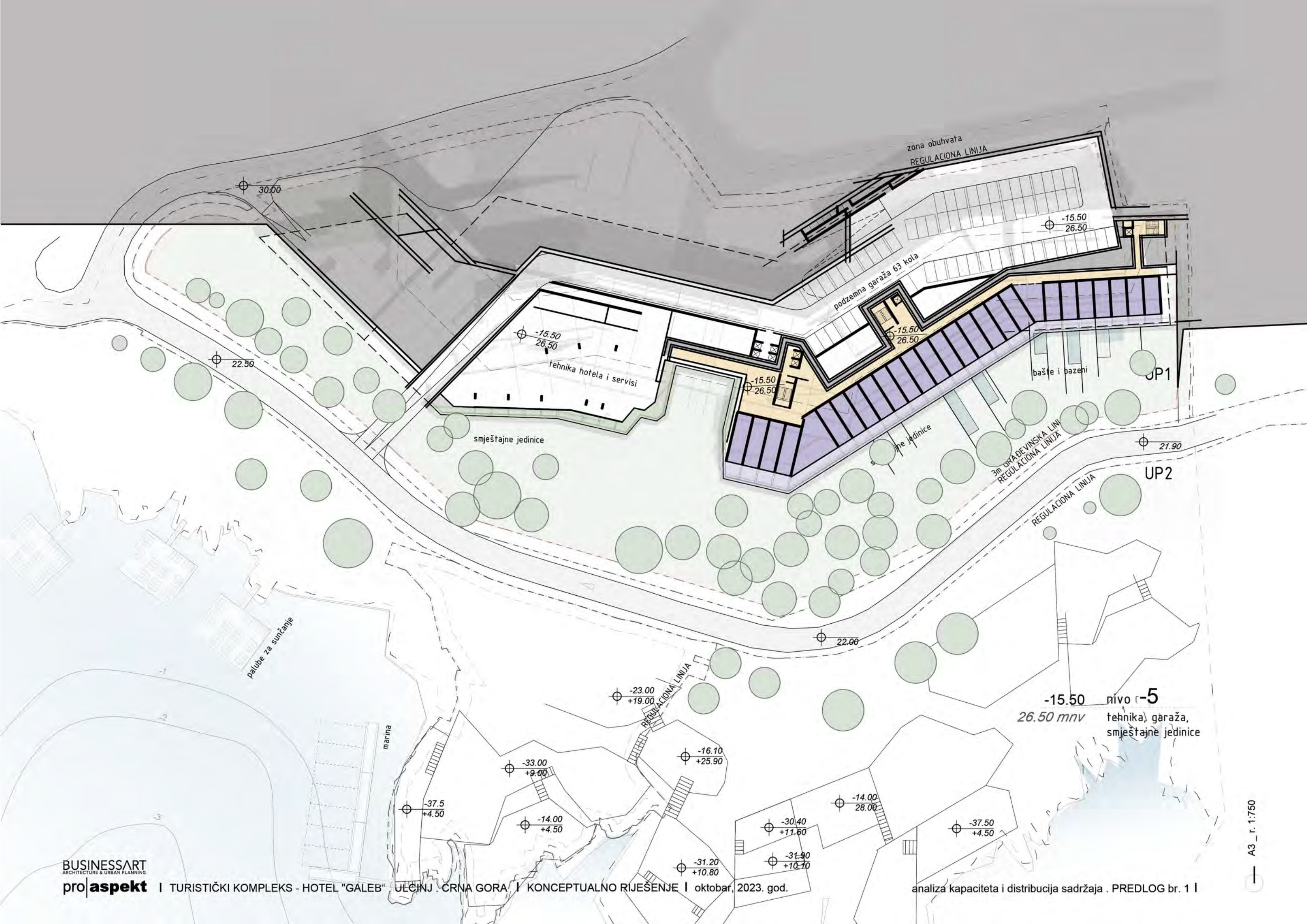
-5.00 nivo -2
37.00 mnv
foaje, kongresni centar,
ulaz u podzemnu garažu,
smještajne jedinice

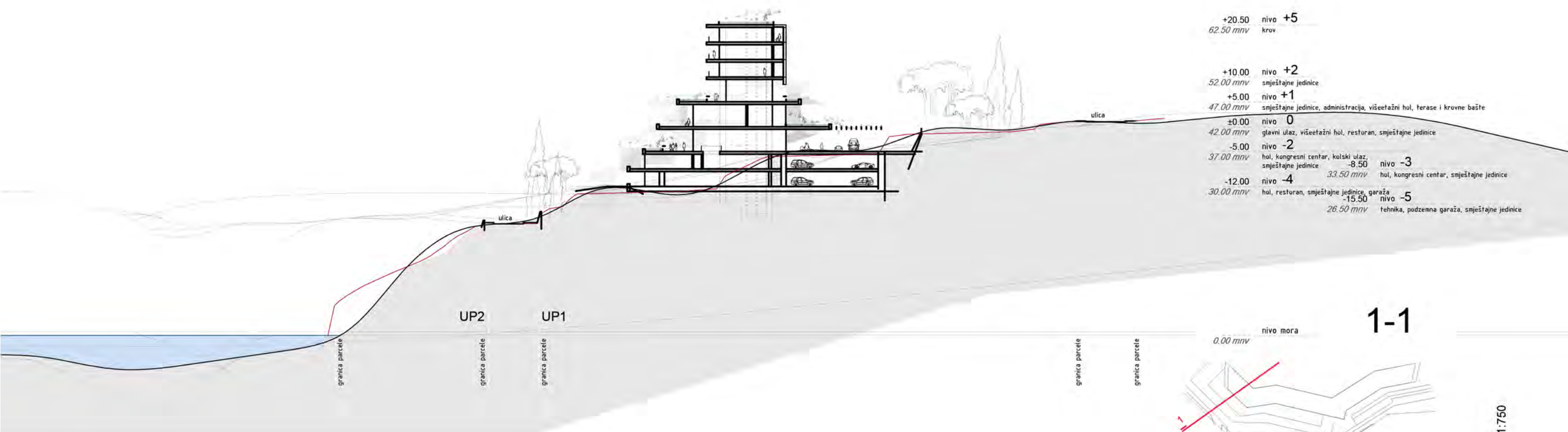
REGULACIONA LINIJA

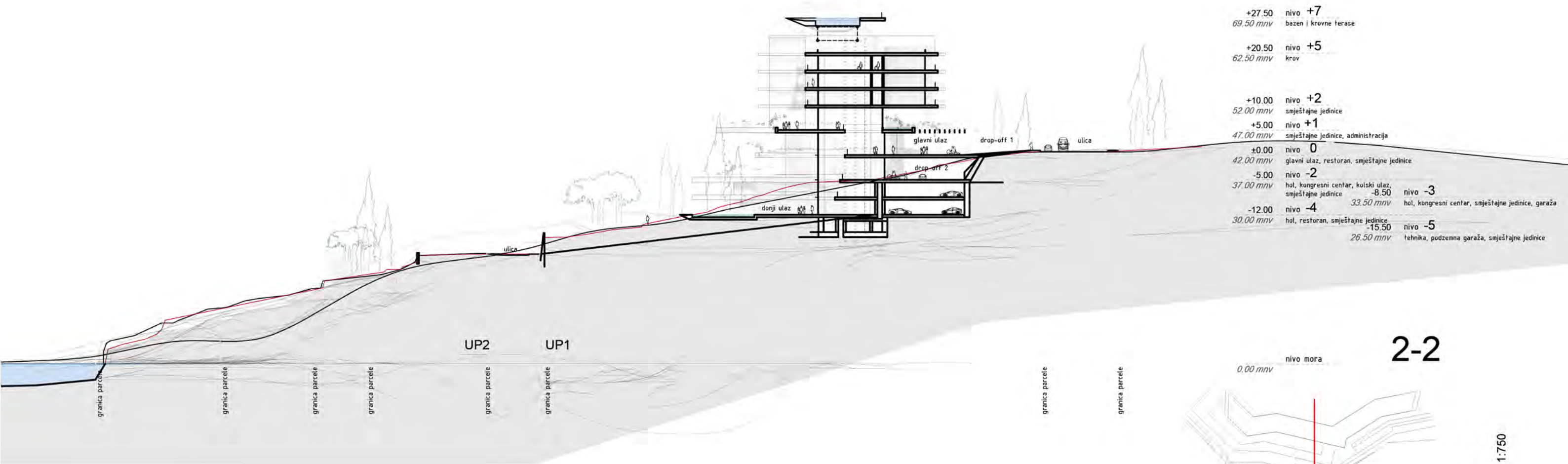


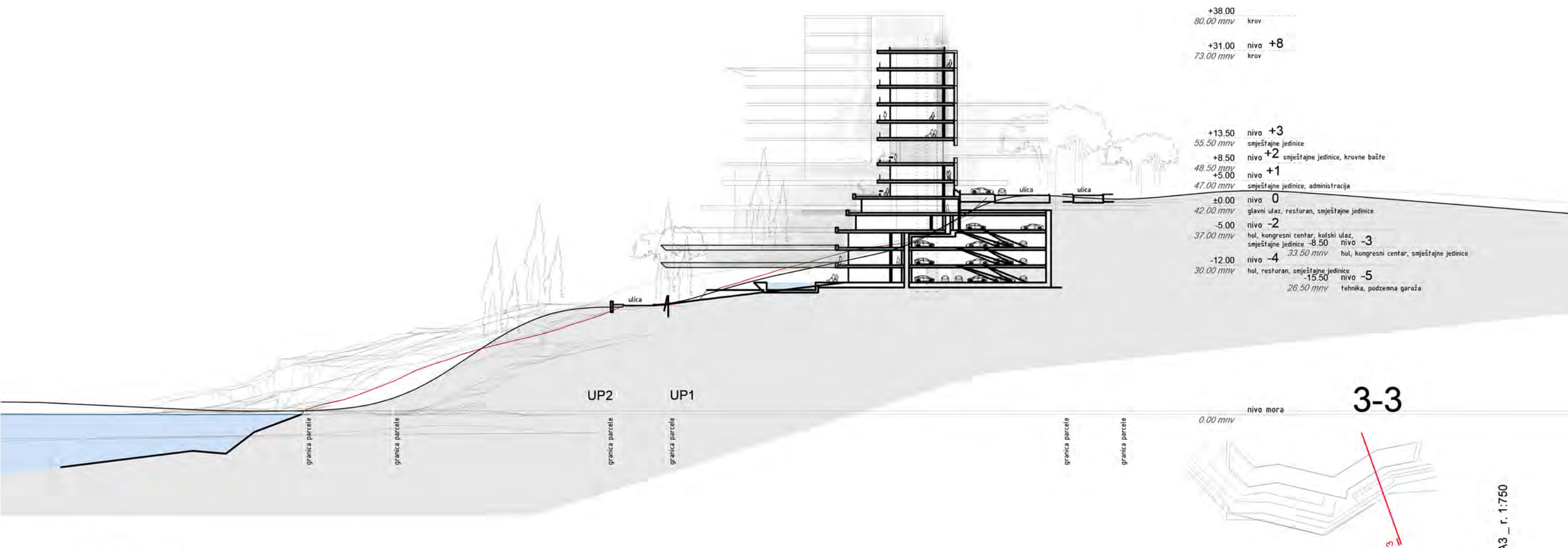


-12.00 nivo -4
 30.00 mnv foaje, smještajne jedinice,
 servisna zona,
 ekonomski pristup









TURISTIČKI KOMPLEKS - HOTEL "GALEB" . ULCINJ . CRNA GORA
Konceptualno rješenje . oktobar, 2023. god. PREDLOG br. 1

PRELIMINARNA ANALIZA KAPACITETA (bruto površine):

UP1:

Površina katastarske parcele br 3524. : 20.315,63 m²

podzemna garaža:	10.482 m ²	287 kola
garaža za valet parking:	1.520 m ²	37 kola
nadzemno parkiranje:		41 kola i dva autobusa
servis i tehnika:	3.092 m ²	
smještajne jedinice:	28.798 m ²	375 smještajnih jedinica
Sa terasama i komunikacijama		(moduli širine 4m, dužine 8m do 12.5m)
krovne terase, kafe, spa:	775 m ²	
bazen na krovu:	505 m ²	
palube bazena:	700 m ²	
nivo 0 restoran sa terasama:	1.264 m ²	
javne zone, hol, admin, itd:	2.903 m ²	
kongresni blok:	2.794 m ²	
BGP preliminarno:	36.534 m ²	
ukupna površina preliminarno:	52.833 m ²	

max indeks zauzetosti:	0.5 (10.157 m ²)	(ostvareno 0.39 7.963 m ²)
max BGP indeks:	1.8 (36.568 m ²)	(ostvareno 1.75 35.534 m ²)

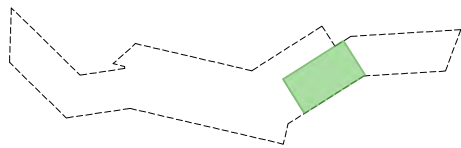
zeleni krovovi:	1.965 m ²
žardinjere na terasama i krovne bašte:	7.228 m ²
zelenilo u kontaktu sa tlom (40% min):	8.175 m ² (ostvareno 40%)

PRELIMINARNA ANALIZA KAPACITETA (bruto površine):

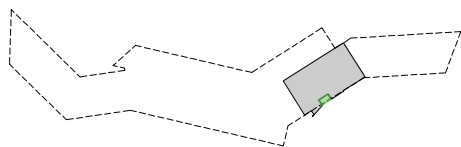
Funkcije	Spratovi																	Ukupno bruto (m²)	
		krov	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5		
Smještajne jedinice sa terasama i komunikacijama	BGP (m²) - ulazi u urb.par.		6	6	5	13	26	46	53	45	24	12	12	22	43	36	26	375 smještajnih jedinica	
Krovne terase i kafe uz bazen			451	451	435	1141	1945	3200	3670	3118	2207	972	1137	2432	2867	2696	2074	28798	
Restoran sa terasama					775								1264					775	
Javne zone, hol, administracija, itd											151	547	863		431	326	420	164	1264
Kongresni blok															1387	889	519		2903
BGP UKUPNO:																		2794	
BGP UKUPNO:																		36534	
Podzemna garaža	Bruto (m²) - ne ulazi u urb.par.														3868	3832	2782	10482	
Garaža za valet parking															112 kola	112 kola	63 kola	287 kola	
Nadzemno parkiranje														1520				1520	
Servis i tehnika														37 kola				37 kola	
Bazen na krovu													41+2					41 kola i 2 autobusa	
Palube bazena		506															1463	1629	3092
BRUTO UKUPNO:																		506	
BRUTO UKUPNO:																		699	
BRUTO UKUPNO:																		16299	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA:																		52833	
Zeleni krovovi	Zelenilo (m²)	453	459			234	819											1965	
Žardinjere na terasama i krovne bašte			11	11	29	40	221	628	132	762	703	1139	540	1251	1276	285	202	7228	
Zelenilo u kontaktu sa tlom																		8175	

GRAFIČKA ILUSTRACIJA PRELIMINARNE ANALIZE KAPACITETA I NAČINA NJIHOVOG OBRAČUNA

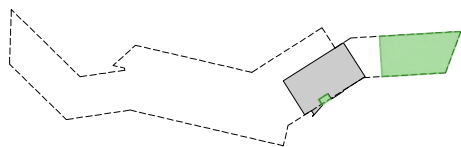
krov



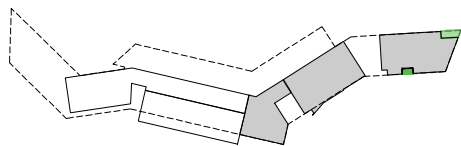
nivo +9
smještajne jedinice



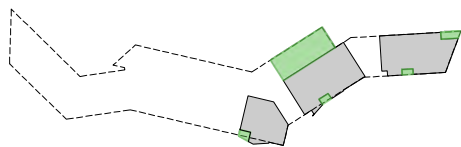
nivo +8
smještajne jedinice



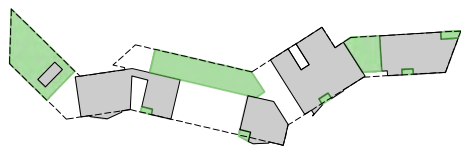
nivo +7
bazen, bar, spa



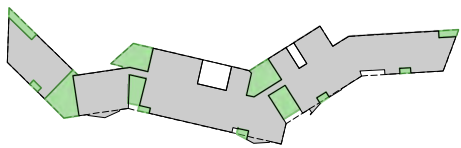
nivo +6
smještajne jedinice



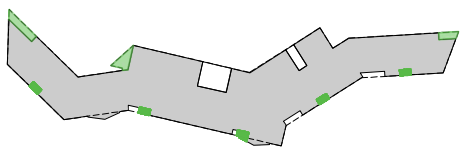
nivo +5
smještajne jedinice



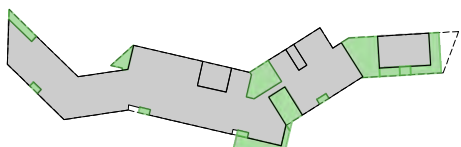
nivo +4
smještajne jedinice



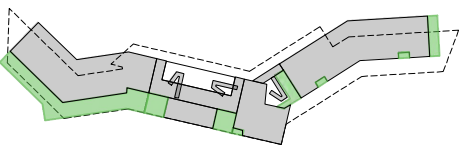
nivo +3
smještajne jedinice



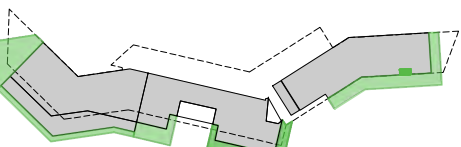
nivo +2
smještajne jedinice



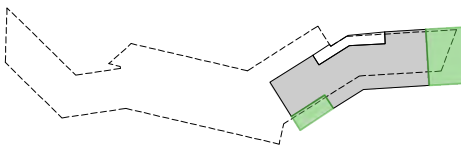
nivo +1
lobi, kafe,
smještajne jedinice



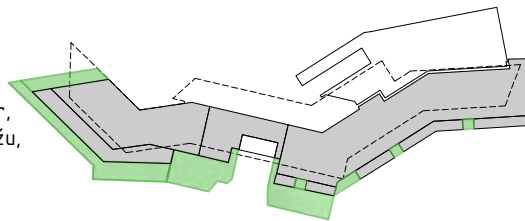
nivo 0
glavni ulaz,
restoran,
smještajne jedinice



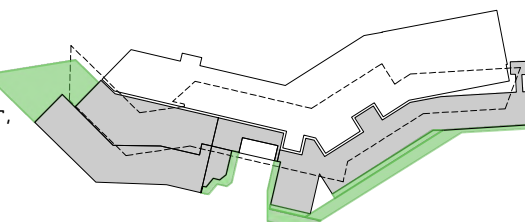
nivo -1
smještajne jedinice



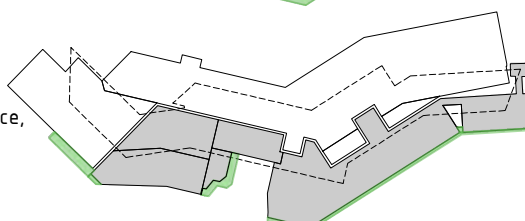
nivo -2
foaje, kongresni centar,
ulaz u podzemnu garažu,
smještajne jedinice



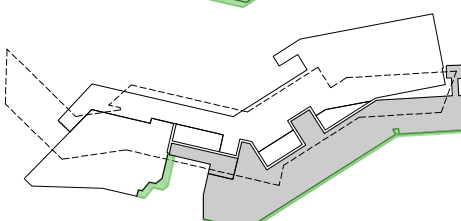
nivo -3
foaje, kongresni centar,
smještajne jedinice



nivo -4
foaje, smještajne jedinice,
servisna zona,
ekonomski pristup



nivo -5
tehnika, garaža,
smještajne jedinice



Legenda

- BGP. ulazi u urbanističke parametre
- Bruto. ne ulazi u urbanističke parametre
- Zeleni krovovi, žardinje na terasama i krovne bašte

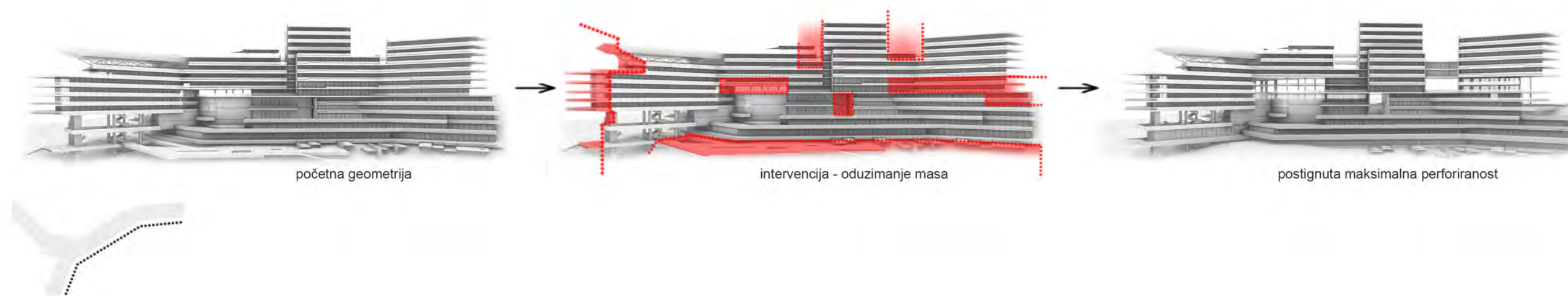


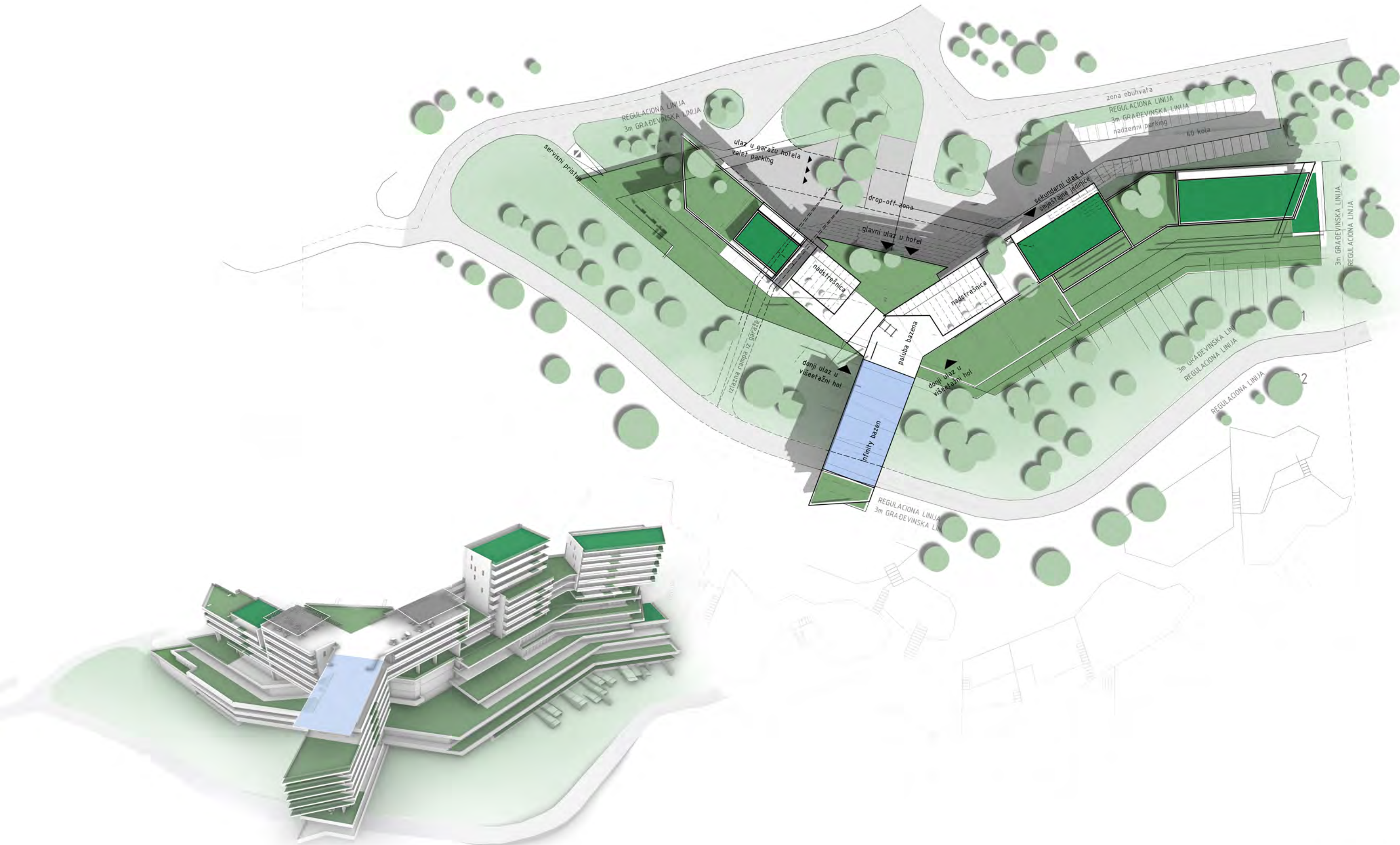
PRILOG 2

IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG OBJEKTA - VARIJANTA 2

BUSINESSART D.O.O. PODGORICA

Autori : Cav. arch. Mladen Krekić I Prof. arch. Vladimir Lojanica





- zelenilo na tlu
- zelenilo u žardinjerama
- zelenilo na krovu



POSTOJEĆI ZELENİ FOND

- bor
- čempres



PLANIRANI ZELENİ FOND

- zadržava se bor
- zadržava se čempres
- uklanja se (12 borova i 14 čempresa)
- nadoknađuje se (21 borova)
- nadoknađuje se (26 čempresa)





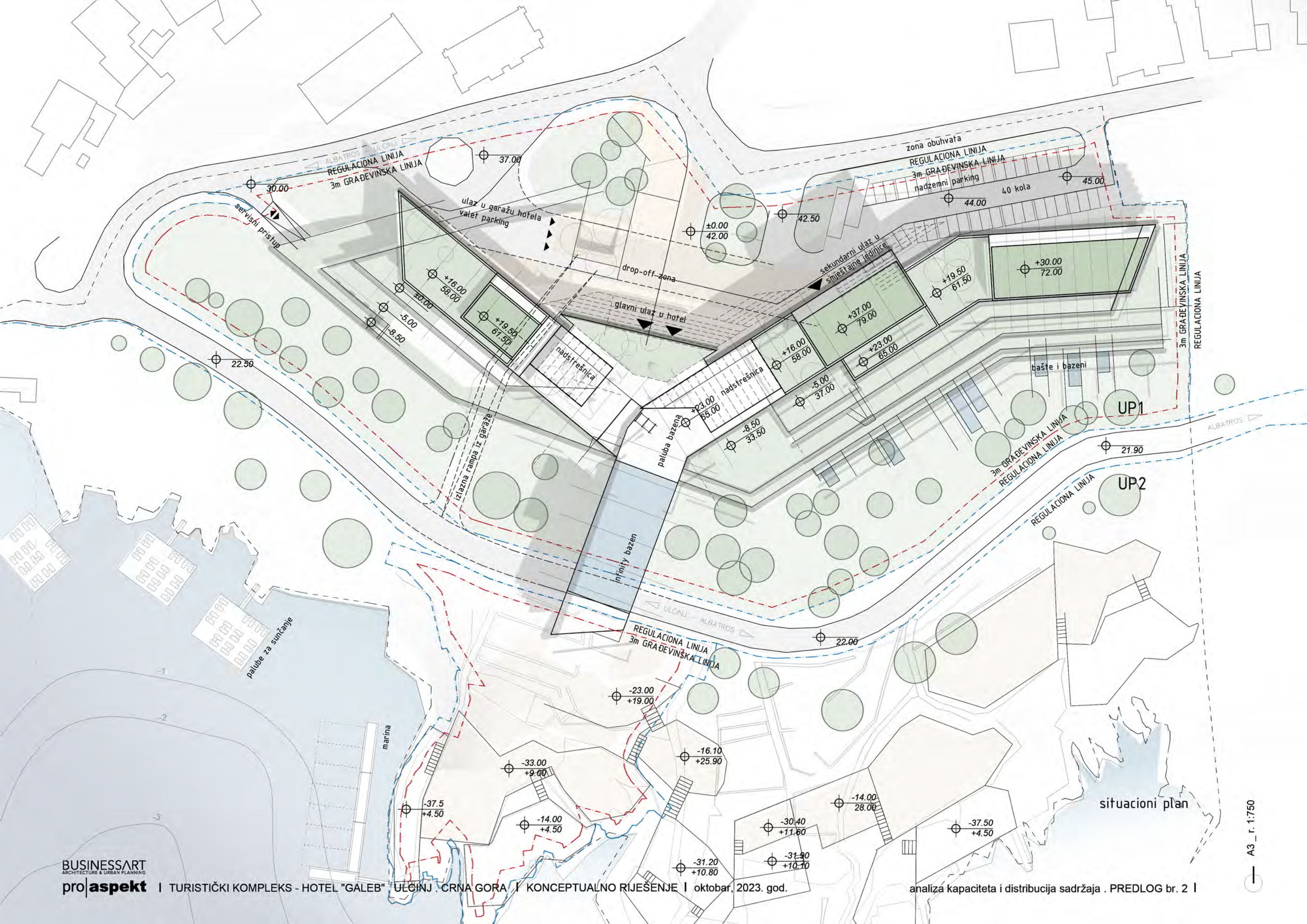


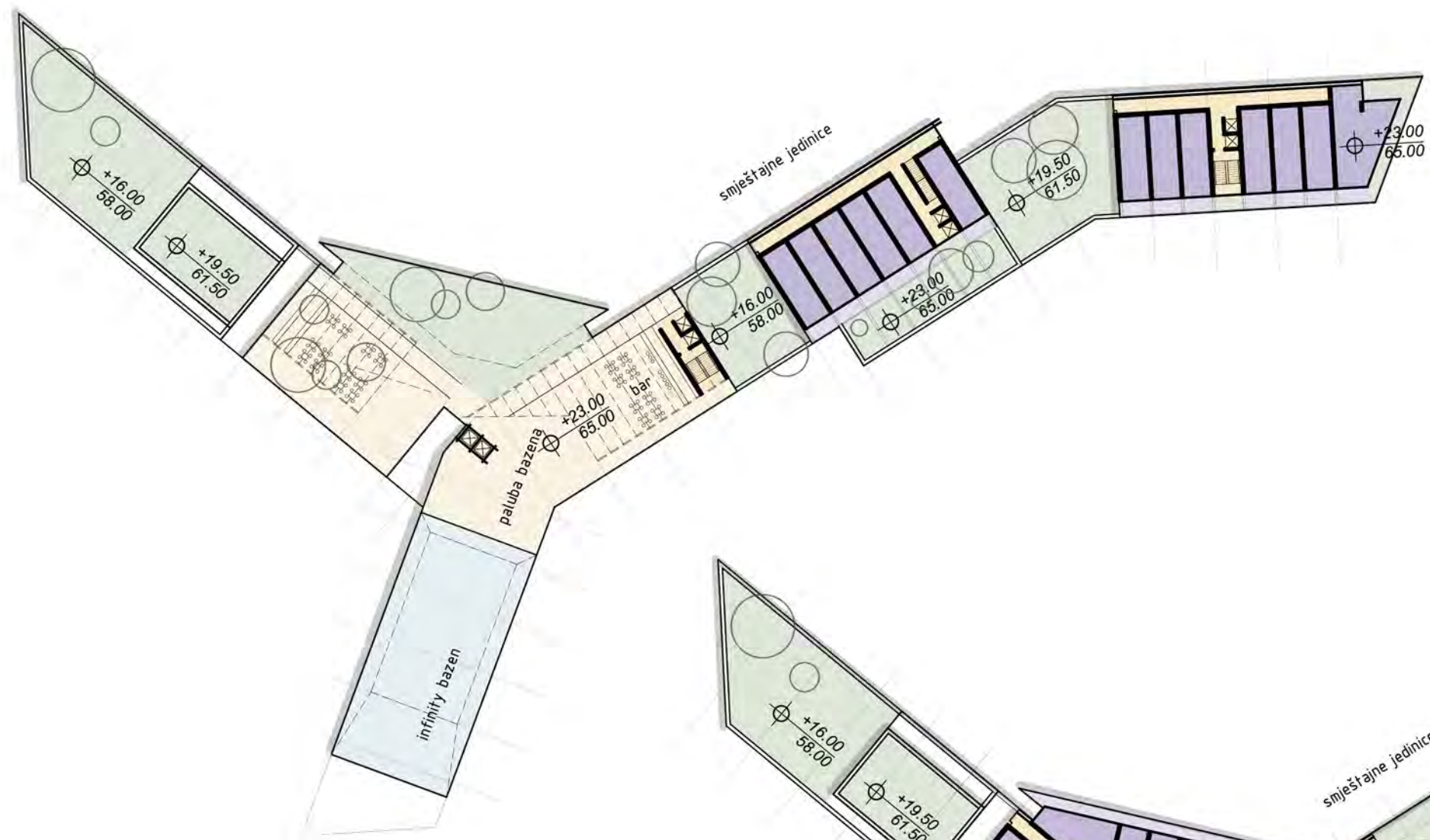




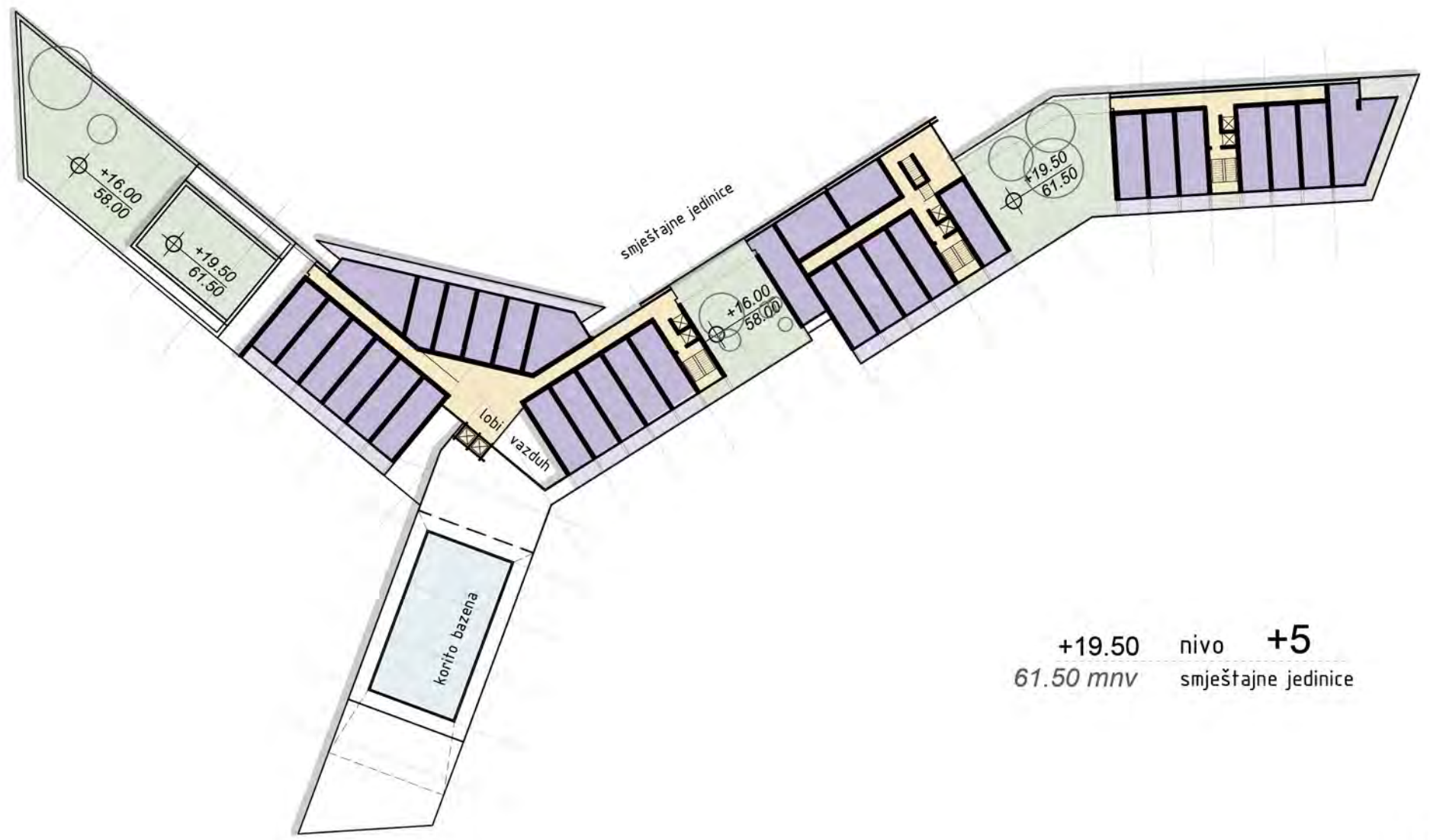




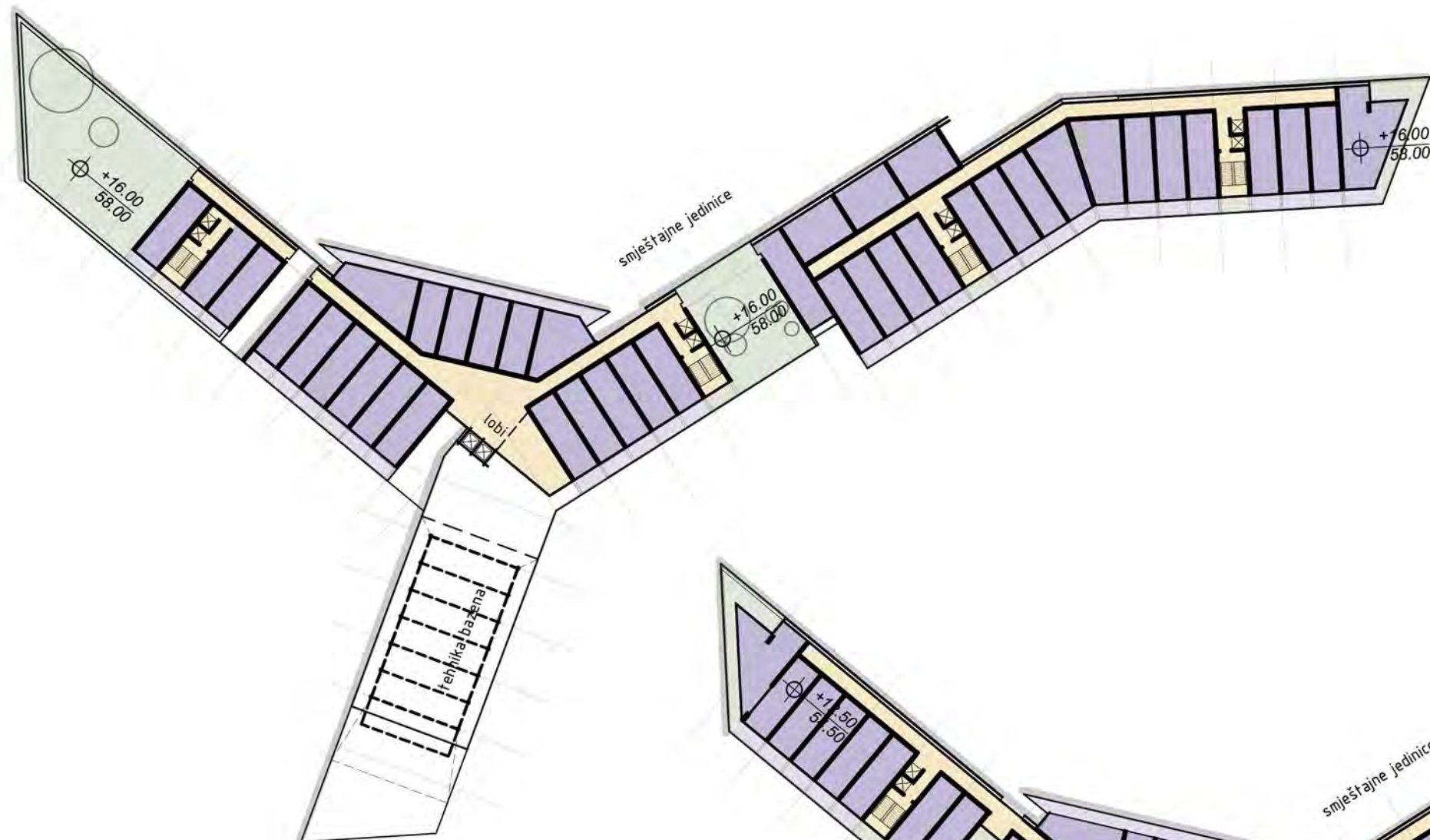




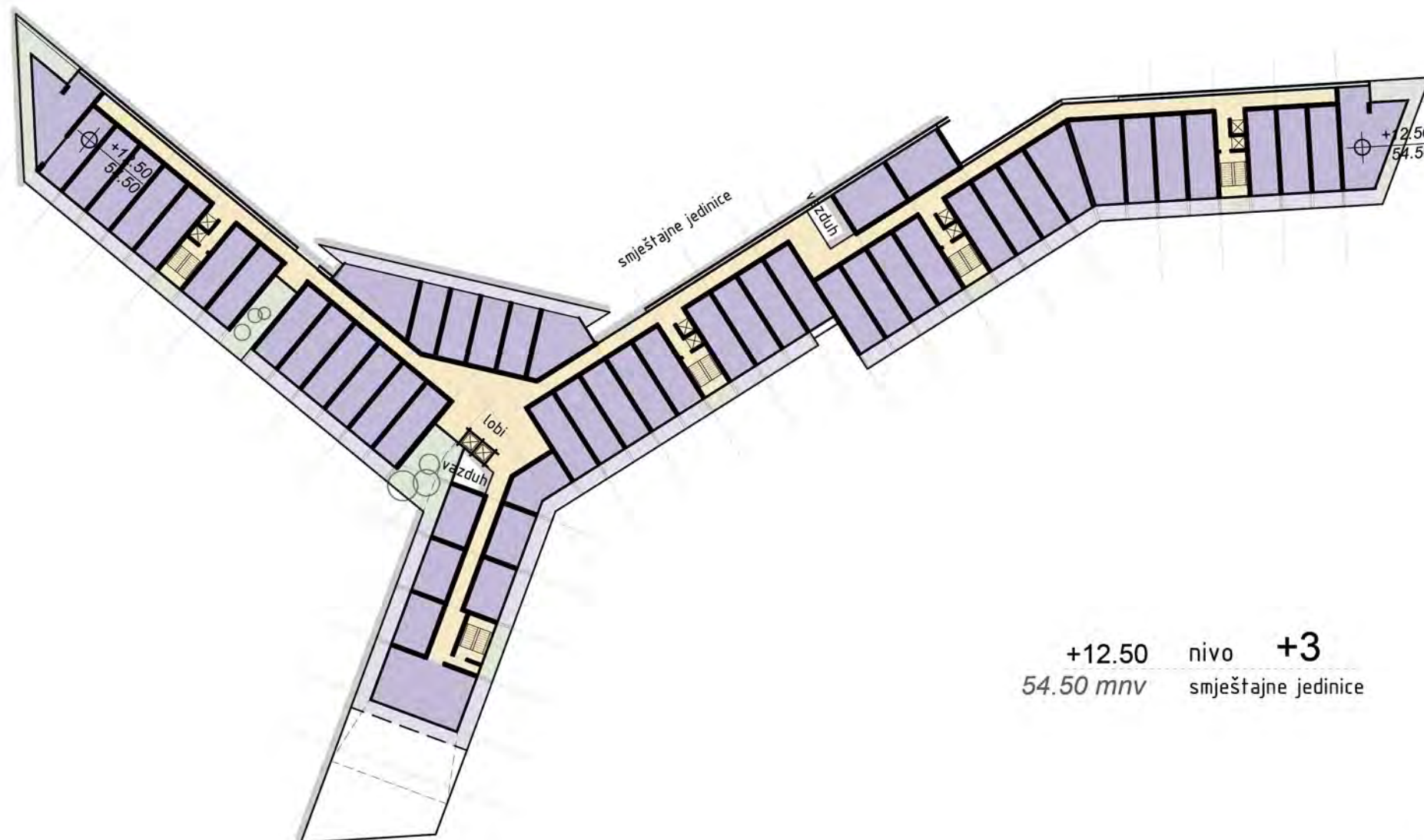
+23.00 nivo **+6**
 65.00 mnv infinity bazen,
 smještajne jedinice



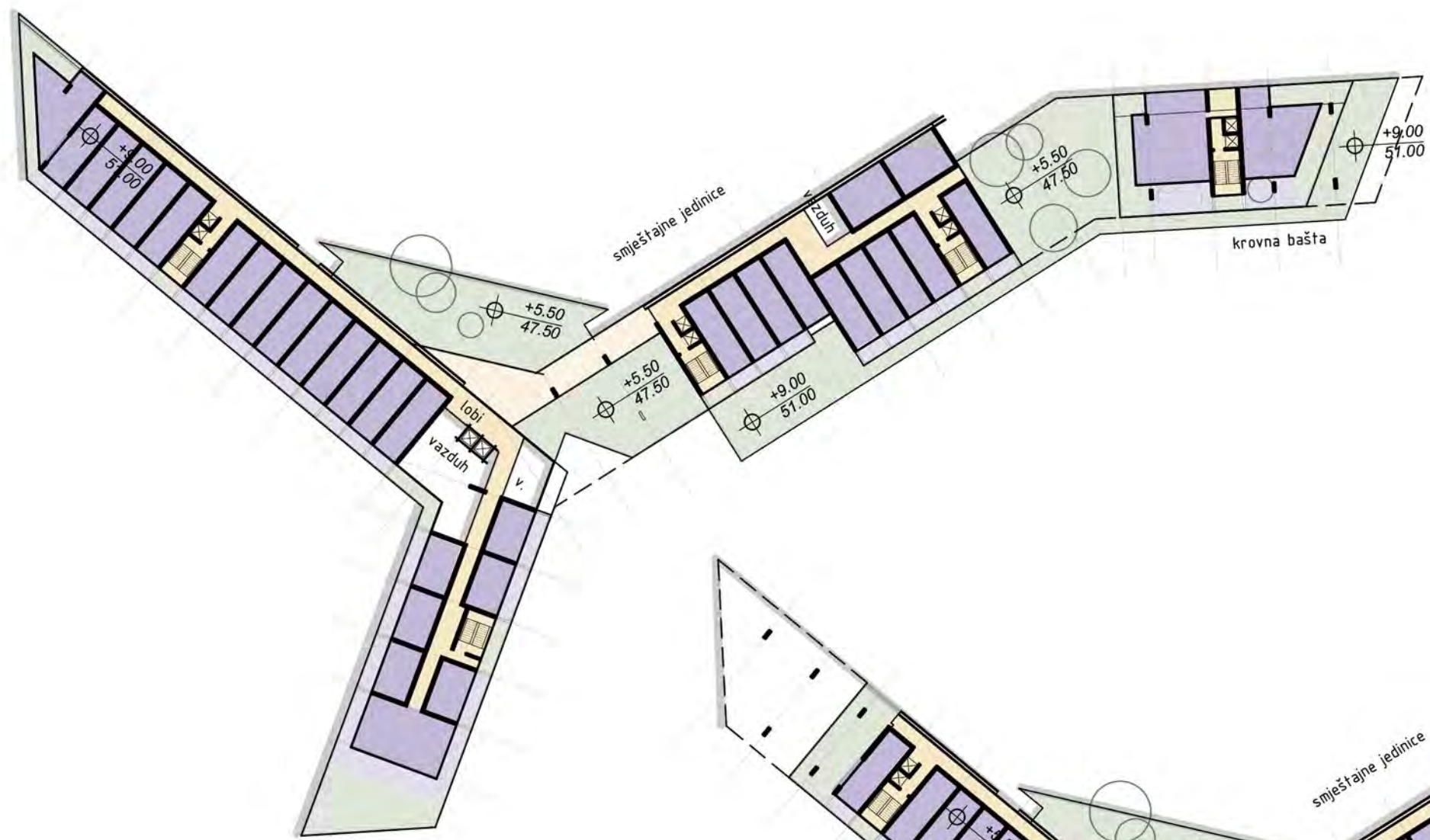
+19.50 nivo **+5**
 61.50 mnv smještajne jedinice



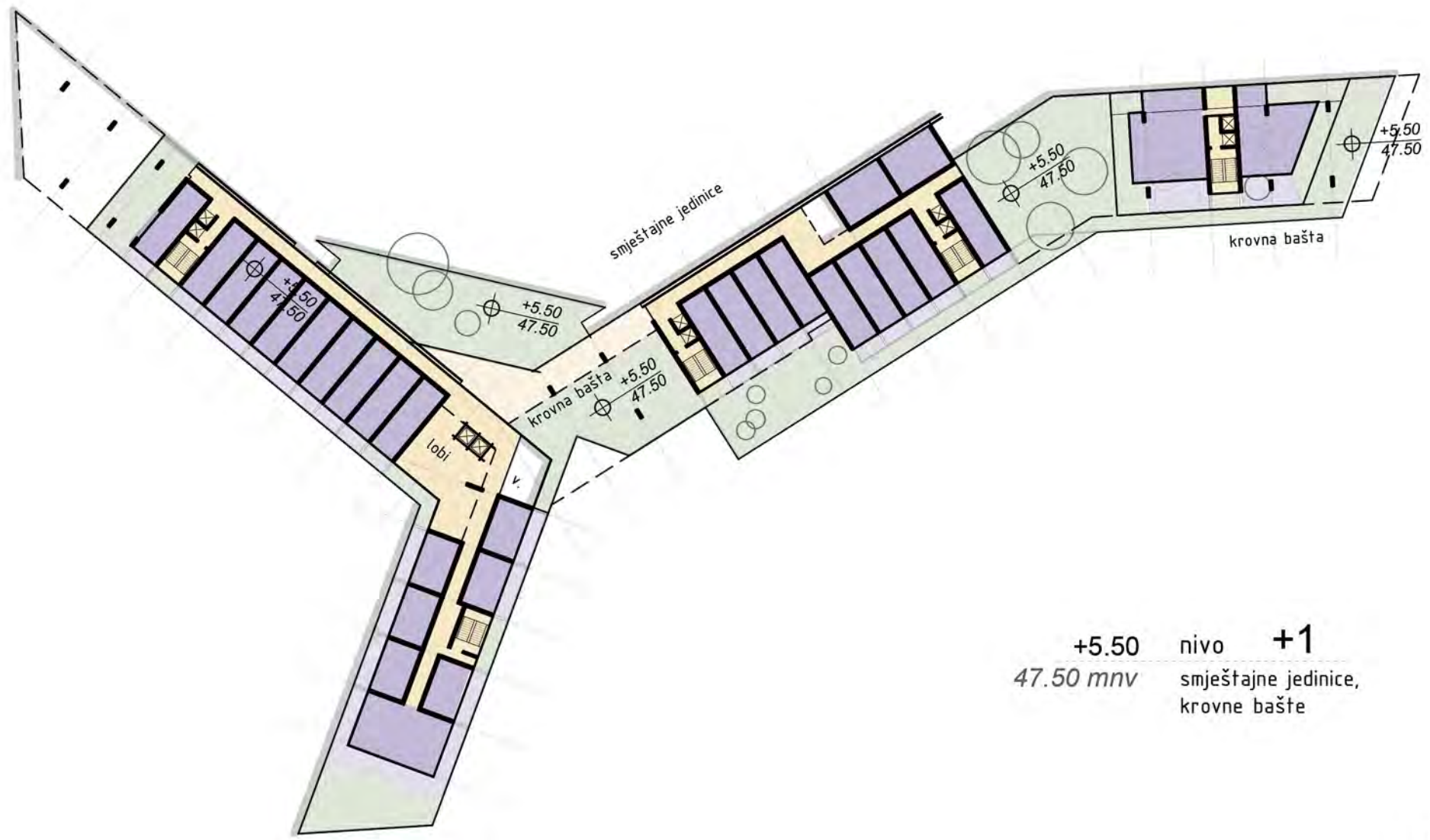
+16.00 nivo **+4**
58.00 mnv smještajne jedinice



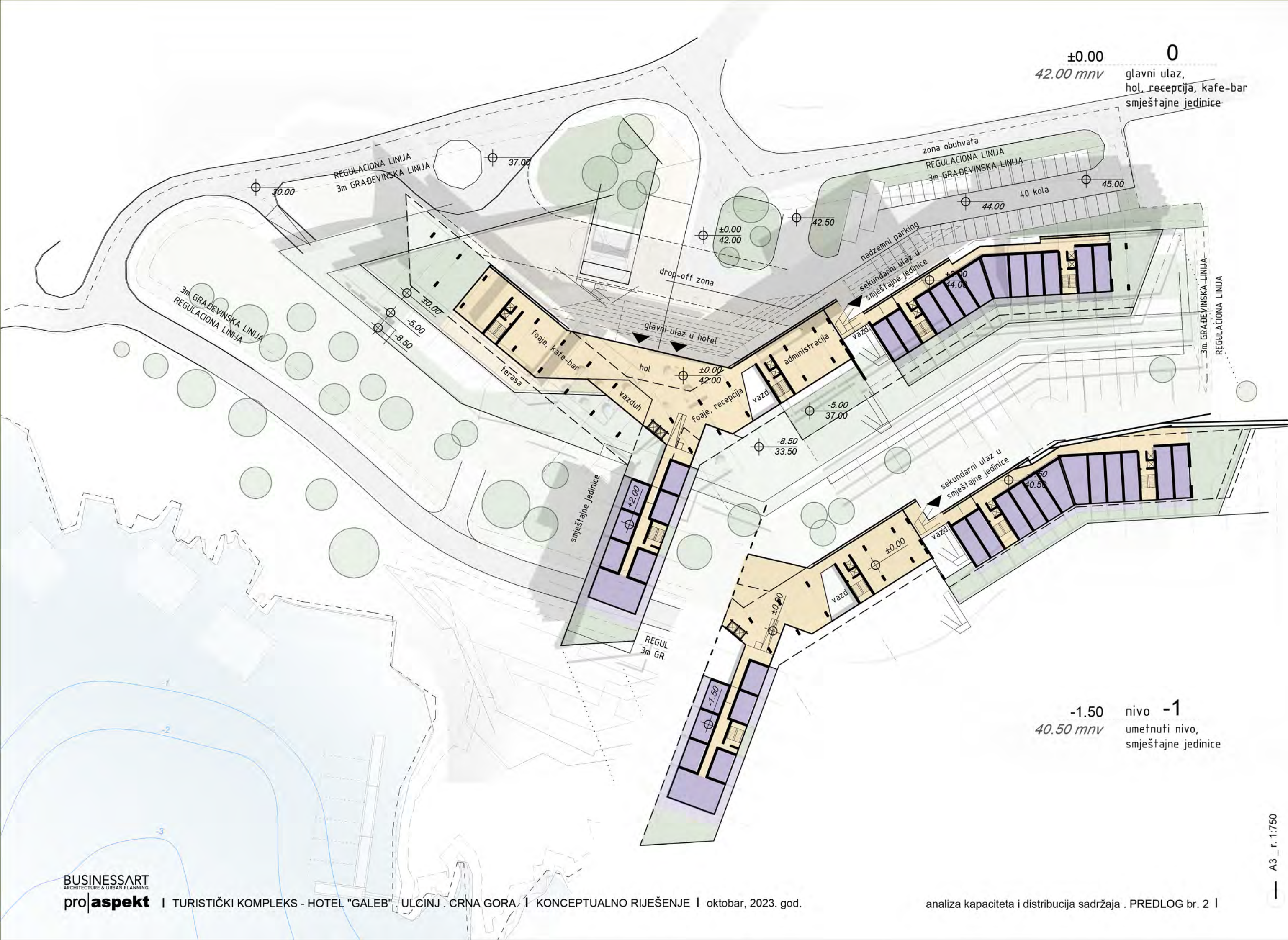
+12.50 nivo **+3**
54.50 mnv smještajne jedinice

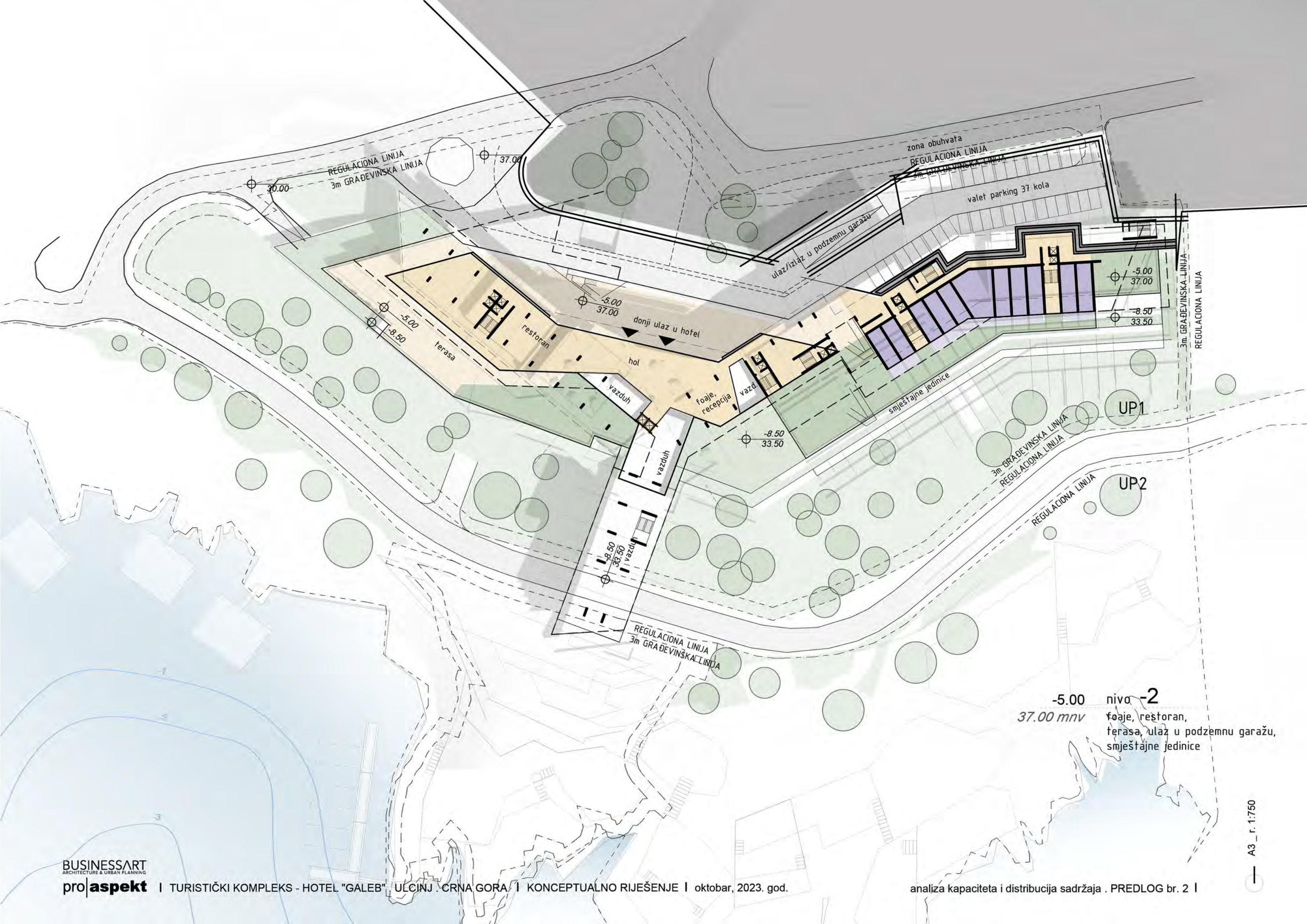


+9.00 nivo **+2**
 51.00 mnv smještajne jedinice

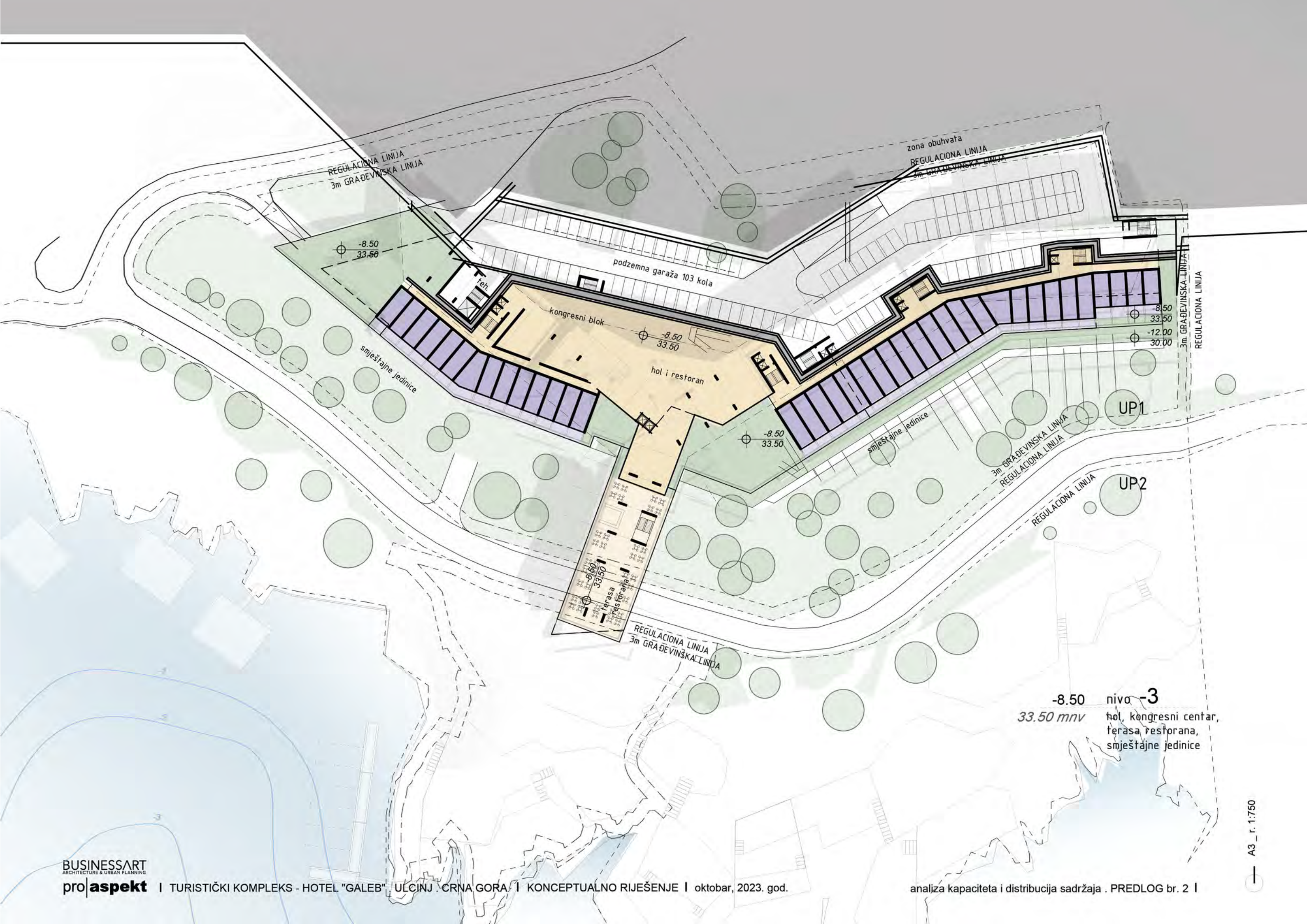


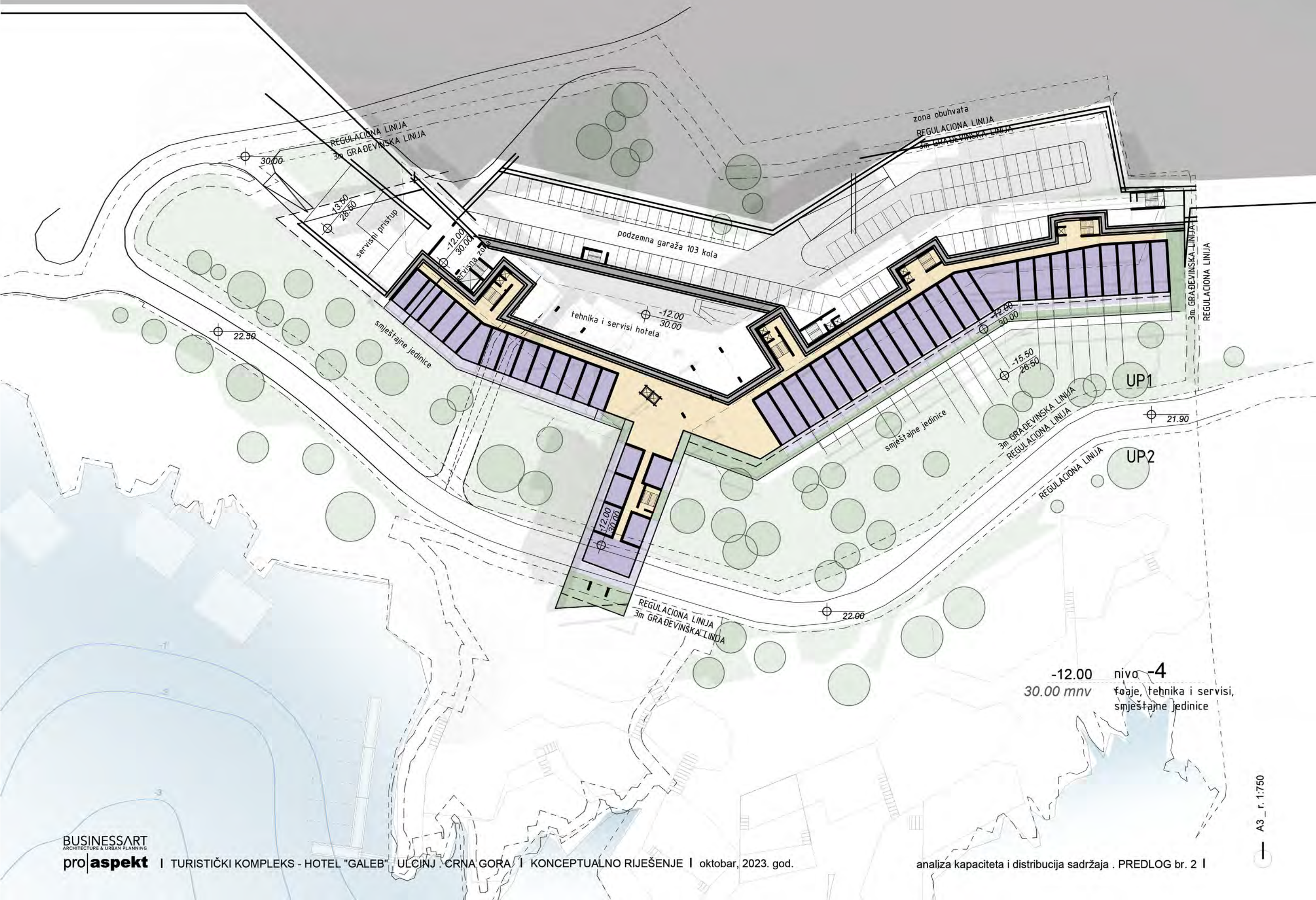
+5.50 nivo **+1**
 47.50 mnv smještajne jedinice,
 krovnne bašte



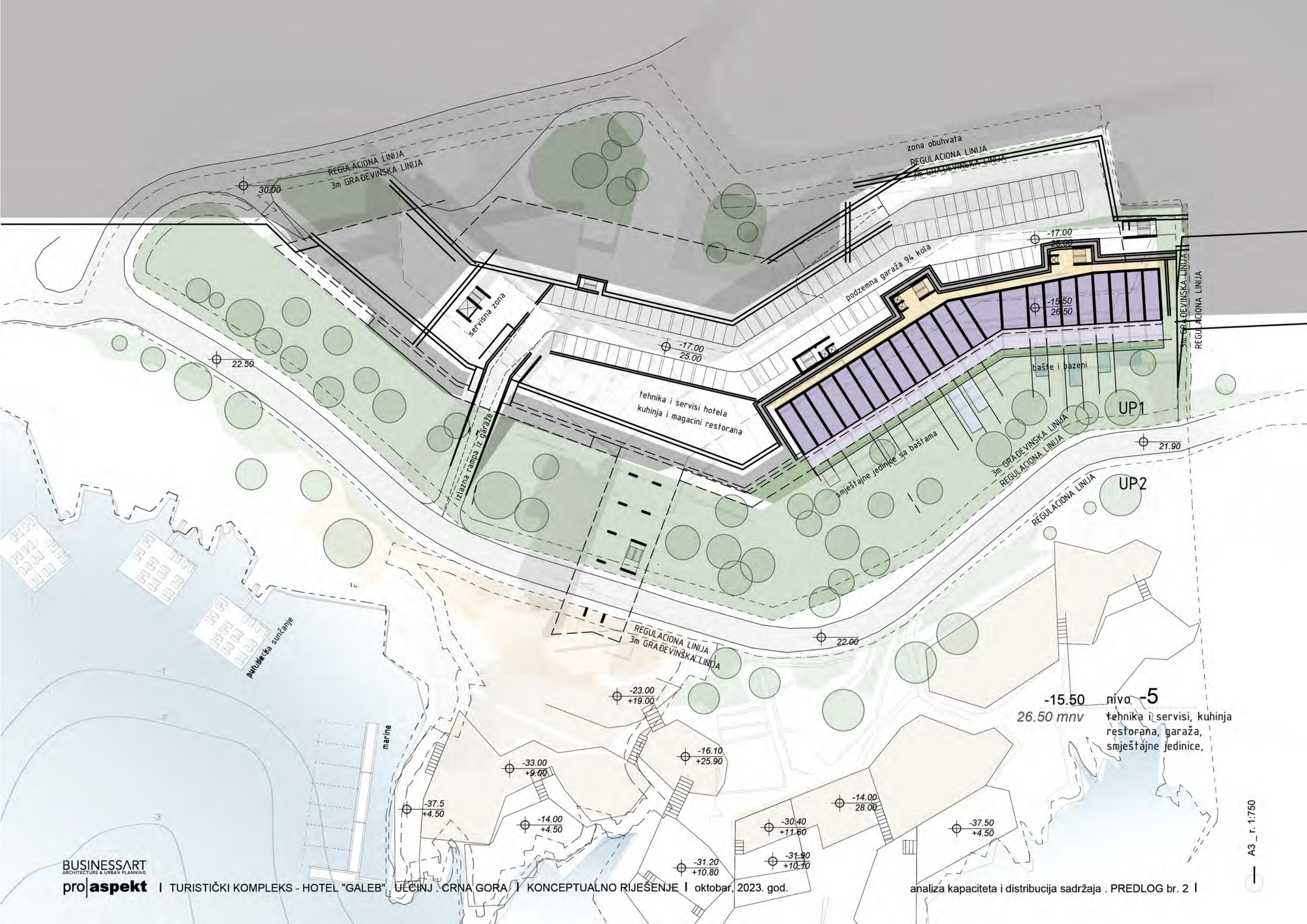


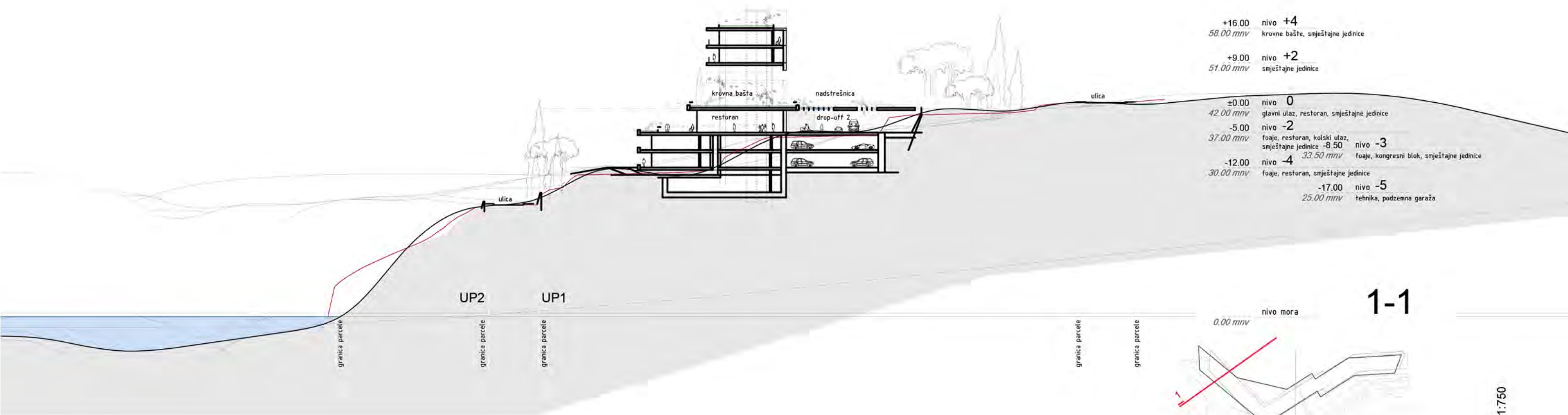
-5.00 nivo -2
37.00 mnv
foaje, restoran,
terasa, ulaz u podzemnu garažu,
smještajne jedinice

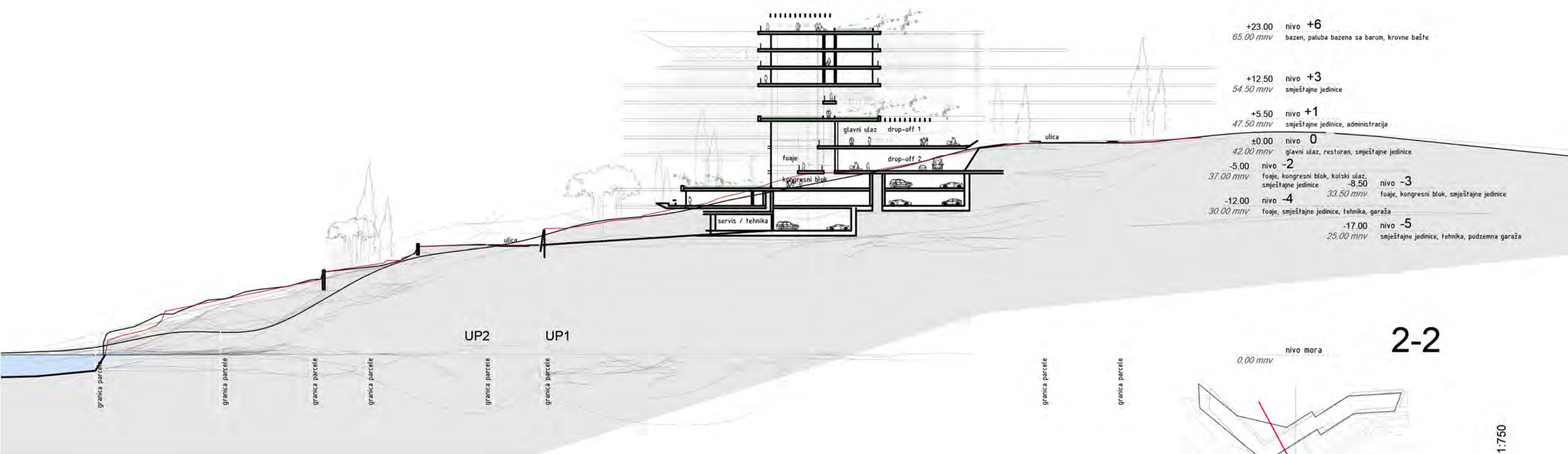




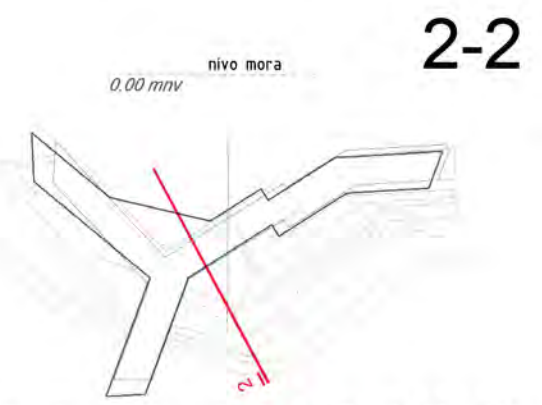
-12.00 nivo -4
30.00 mnv foaje, tehnika i servisi,
smještajne jedinice

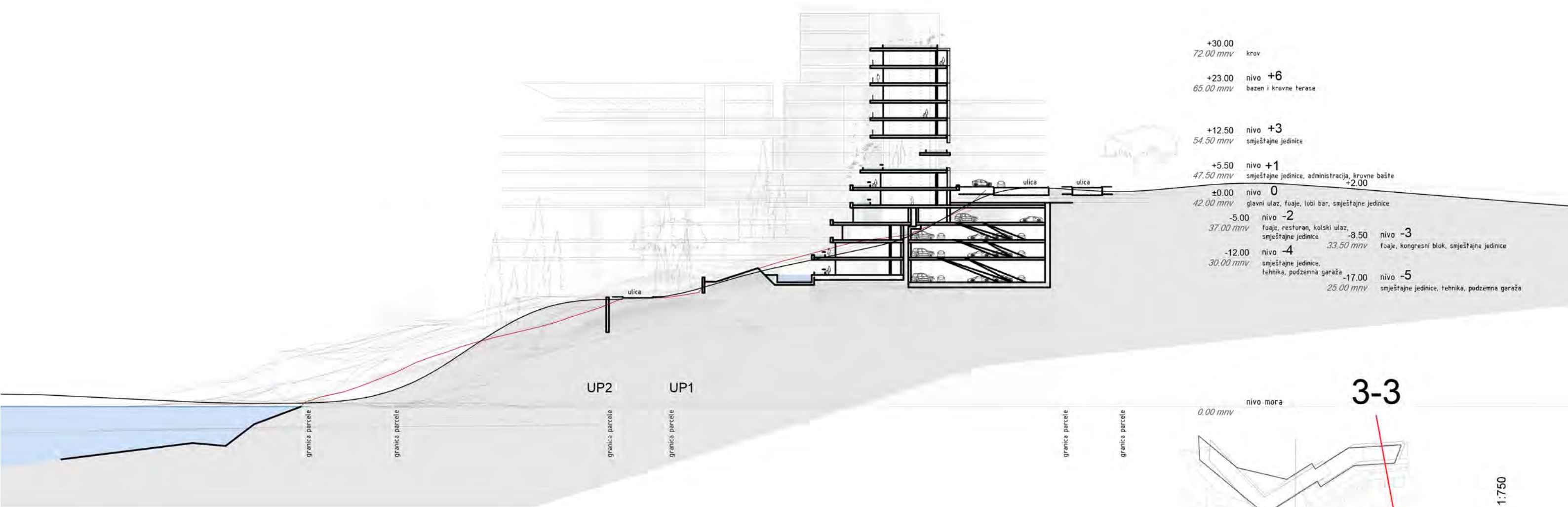






+23.00	nivo +6	bazen, paluba bazena sa barom, krovne bašte
65.00 mrv		
+12.50	nivo +3	smještajne jedinice
54.50 mrv		
+5.50	nivo +1	smještajne jedinice, administracija
47.50 mrv		
±0.00	nivo 0	glavni ulaz, restoran, smještajne jedinice
42.00 mrv		
-5.00	nivo -2	foaje, kongresni blok, kolski ulaz, smještajne jedinice
37.00 mrv		
-12.00	nivo -4	foaje, smještajne jedinice, tehnika, garaža
30.00 mrv		
-17.00	nivo -5	smještajne jedinice, tehnika, podzemna garaža
25.00 mrv		





TURISTIČKI KOMPLEKS - HOTEL "GALEB" . ULCINJ . CRNA GORA
Konceptualno rješenje . oktobar, 2023. god. PREDLOG br. 2

PRELIMINARNA ANALIZA KAPACITETA (bruto površine):

UP1:

Površina katastarske parcele br 3524. : 20.315,63 m²

podzemna garaža:	10.946 m ²	300 kola
garaža za valet parking:	1.441 m ²	37 kola
nadzemno parkiranje:		40 kola i dva autobusa
servis i tehnika:	3.245 m ²	
smještajne jedinice:	30.452 m ²	382 smještajnih jedinica
Sa terasama i komunikacijama		(moduli širine 4m, dužine 9m do 12.5m)
krovne terase i kafe uz bazen:	452 m ²	
bazen na krovu:	538 m ²	
palube bazena:	579 m ²	
nivo -2 restoran sa terasama:	1351 m ²	
nivo -3 restoran sa terasama:	1351 m ²	
javne zone, hol, admin, itd:	2.144 m ²	
sa kafe-barovima i terasama		
kongresni blok:	753 m ²	
BGP preliminarno:	36.503 m ²	
ukupna površina preliminarno:	52.781 m ²	

max indeks zauzetosti:	0.5 (10.157 m ²)	(ostvareno 0.4 8.034 m ²)
max BGP indeks:	1.8 (36.568 m ²)	(ostvareno 1.8 36.503 m ²)

zeleni krovovi:	1.775 m ²
žardinjere na terasama i krovne bašte:	7.911m ²
zelenilo u kontaktu sa tlom (40% min):	8.034 m ² (ostvareno 40%)

PRELIMINARNA ANALIZA KAPACITETA (bruto površine):

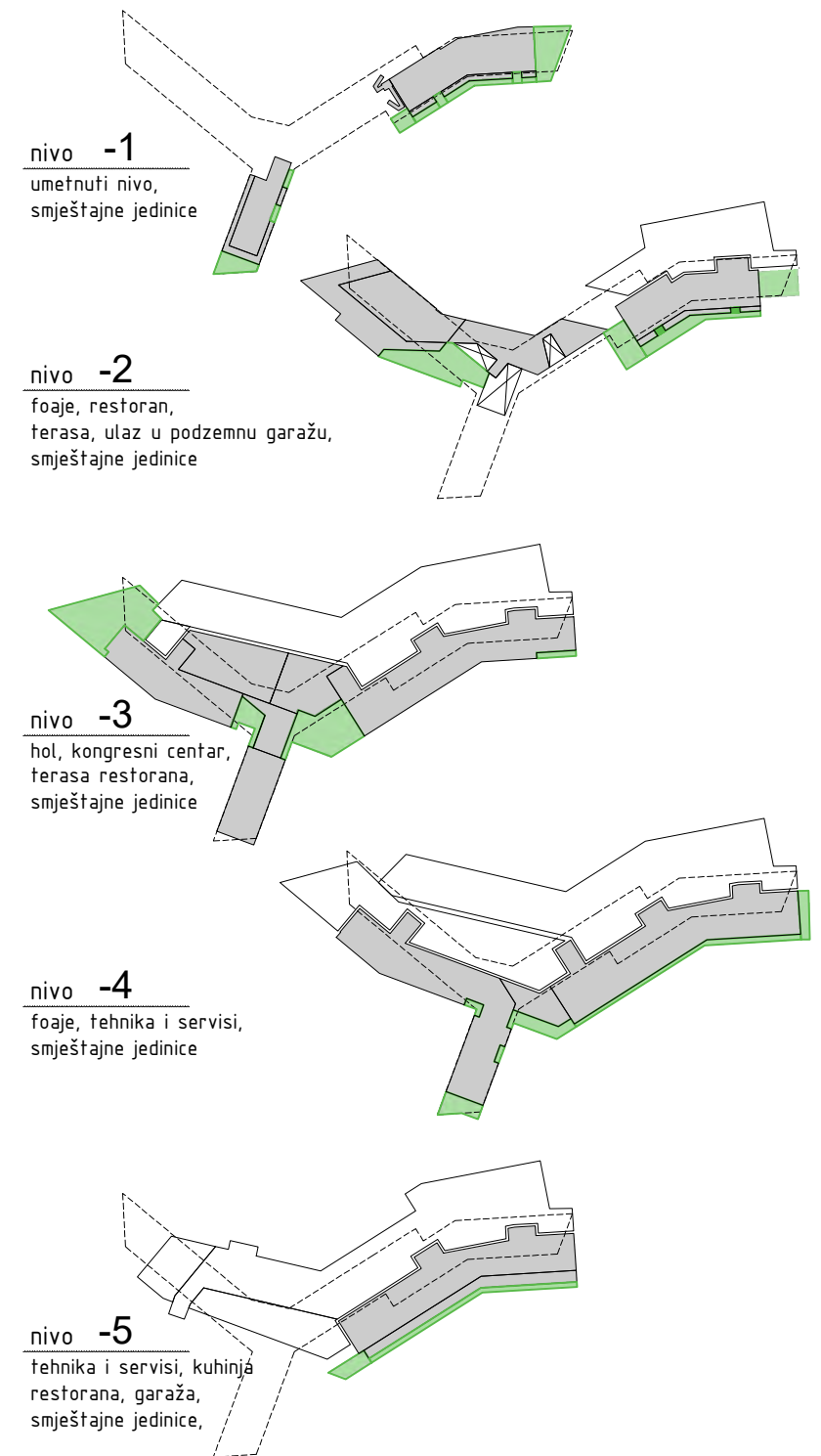
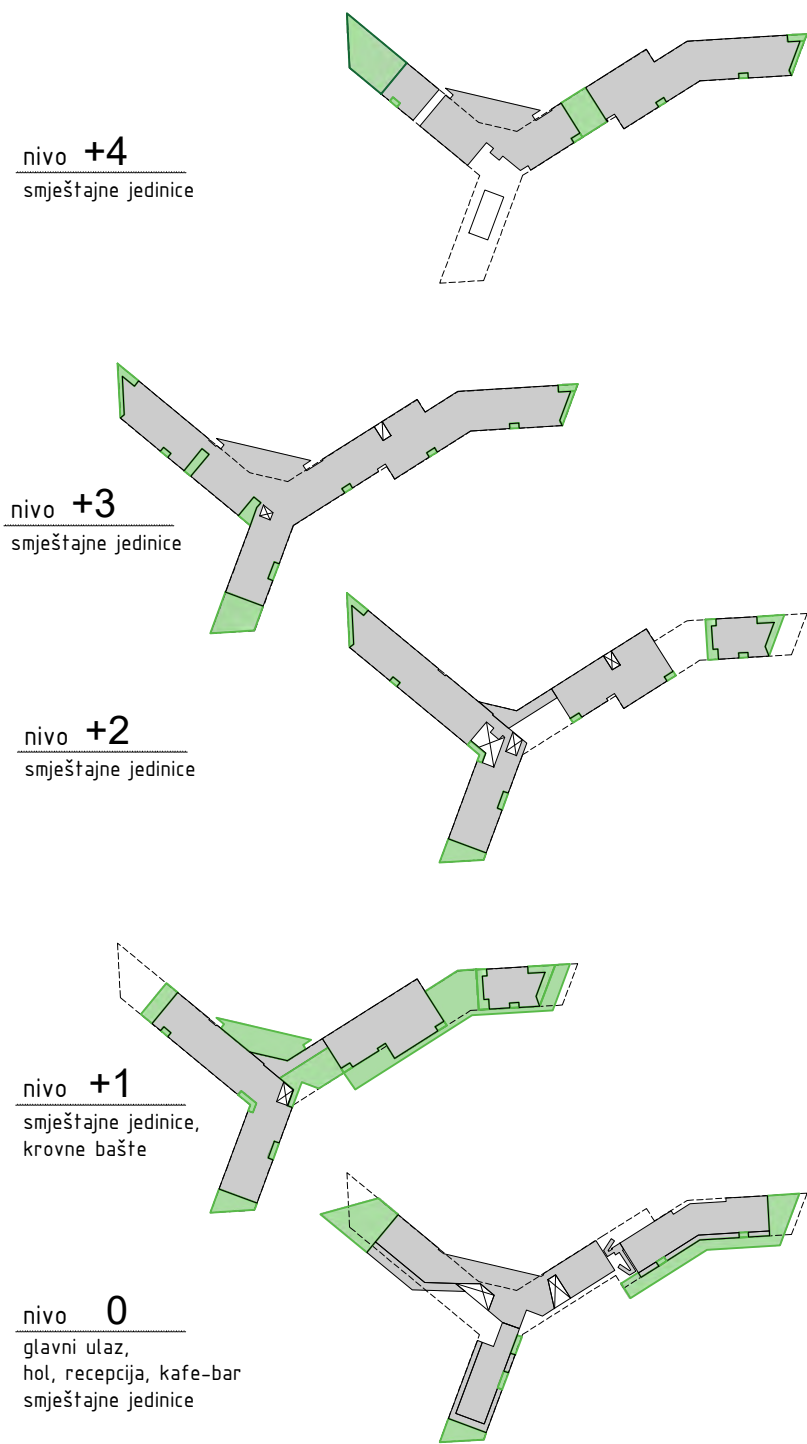
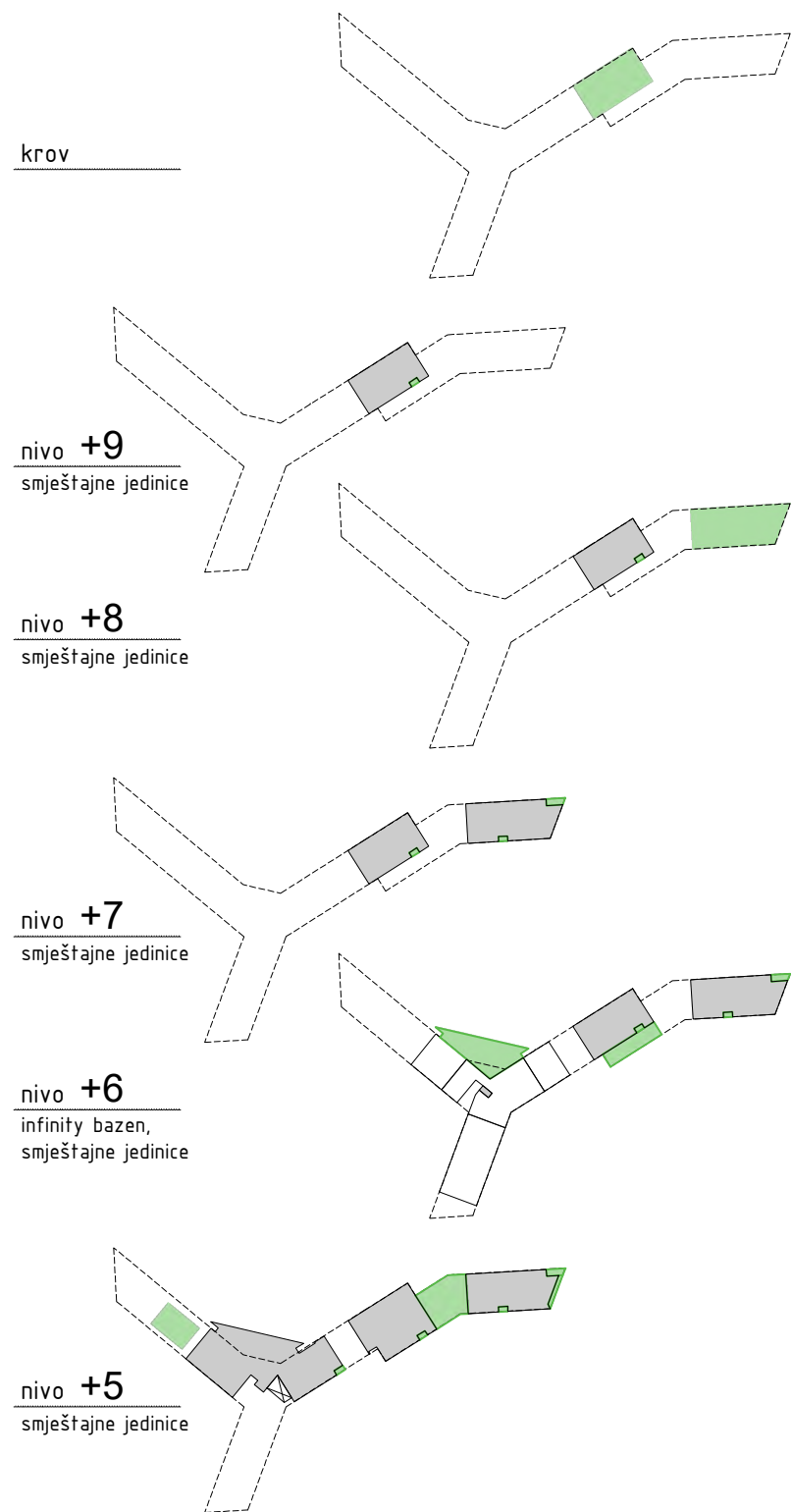
Funkcije	Spratovi																	Ukupno bruto (m²)
		krov	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	
Smještajne jedinice sa terasama i komunikacijama	BGP (m²) - ulazi u urb.par.		6	6	13	13	31	39	54	35	30	19	19	11	38	45	23	382 smještajnih jedinica
Krovne terase i kafe uz bazen			450	450	1012	1012	2288	2891	3967	2966	2440	1539	1717	1051	2661	4009	1999	30452
Restoran sa terasama						452								1351	1351			452
Javne zone, hol, administracija, itd												1455		689				2702
Kongresni blok															753			2144
BGP UKUPNO:																		36503

Podzemna garaža	Bruto (m²) - ne ulazi u urb.par.														3741	3735	3470	10946
Garaža za valet parking														1441	103 kola	103 kola	94 kola	300 kola
Nadzemno parkiranje														37 kola				1441
Servis i tehnika												40 kola i 2 autobusa						37 kola
Bazen na krovu						538									136	1868	1241	3245
Palube bazena						579												538
BRUTO UKUPNO:																		579
																		16749

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA: 53252

Zeleni krovovi	Zelenilo (m²)	457		589			182	378						169				1775
Žardinjere na terasama i krovne bašte			7	7	34	510	361	256	443	333	1583	979	566	769	1252	540	271	7911
Zelenilo u kontaktu sa tlom																		8034

GRAFIČKA ILUSTRACIJA PRELIMINARNE ANALIZE KAPACITETA I NAČINA NJIHOVOG OBRAČUNA



Legenda

- BGP. ulazi u urbanističke parametre
- Bruto. ne ulazi u urbanističke parametre
- Zeleni krovovi, žardinje na terasama i krovne bašte

PRILOG 3

IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG OBJEKTA - VARIJANTA 3

BUSINESSART D.O.O. PODGORICA

Autori : Cav. arch. Mladen Krekić I Prof. arch. Vladimir Lojanica





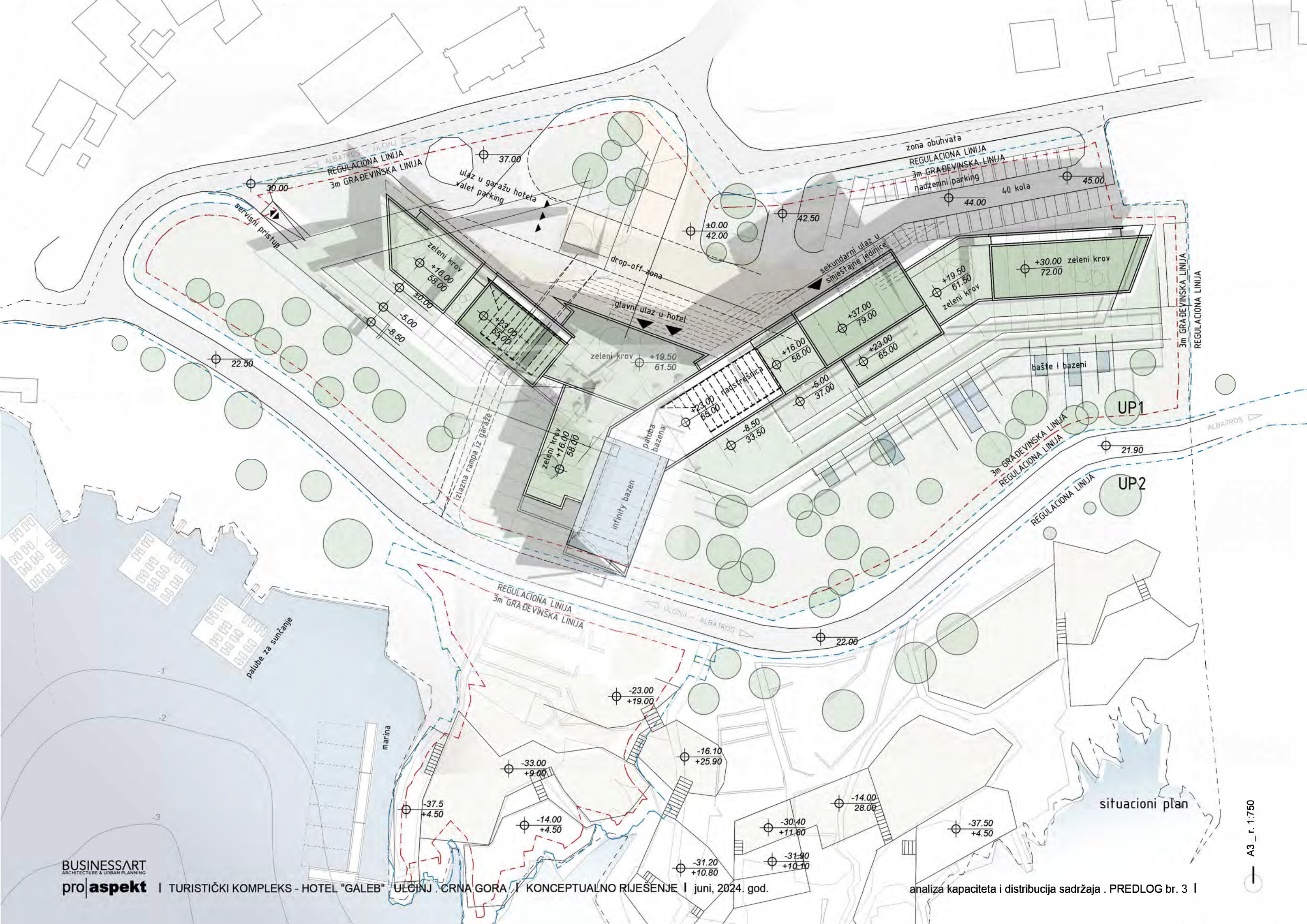


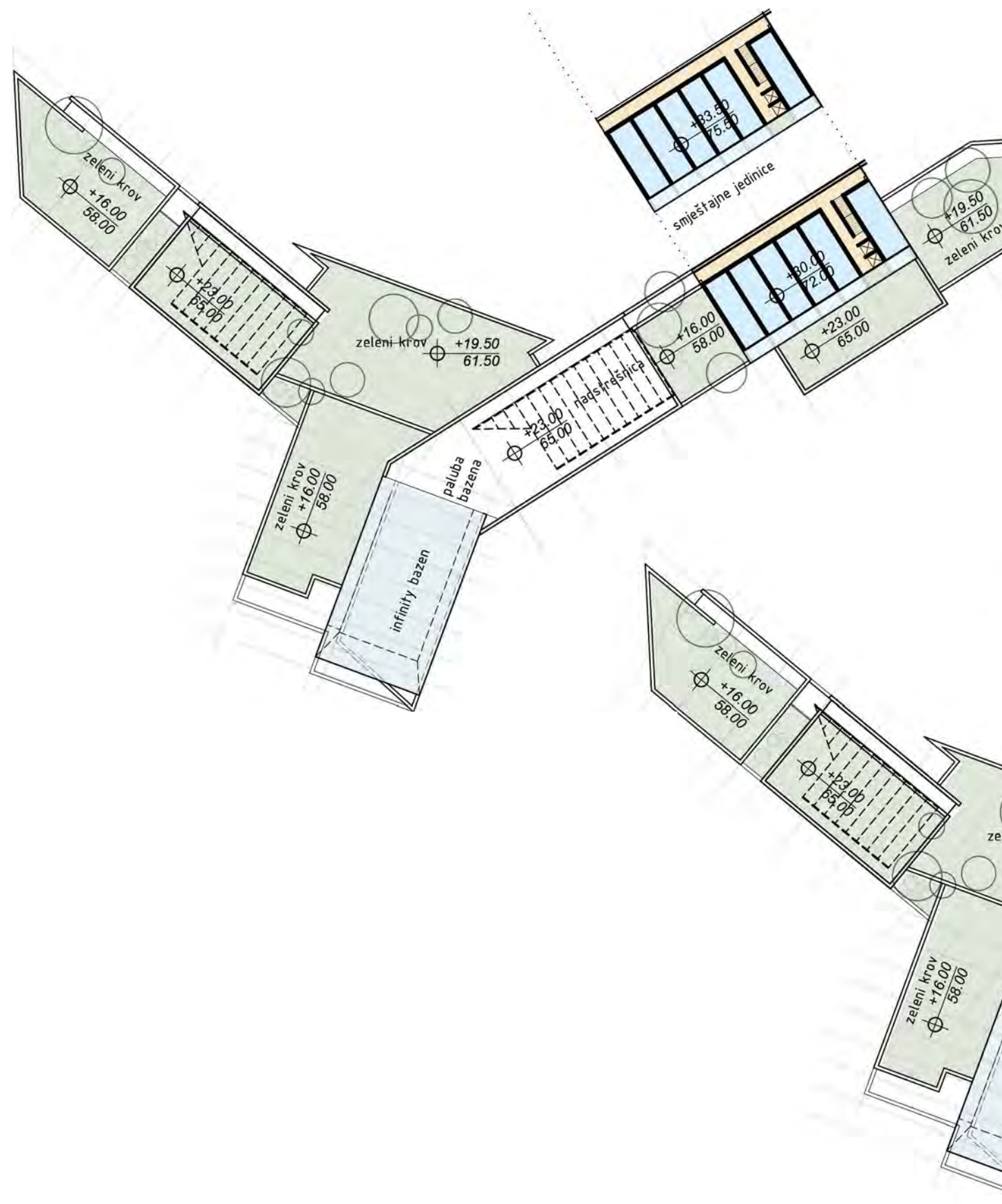










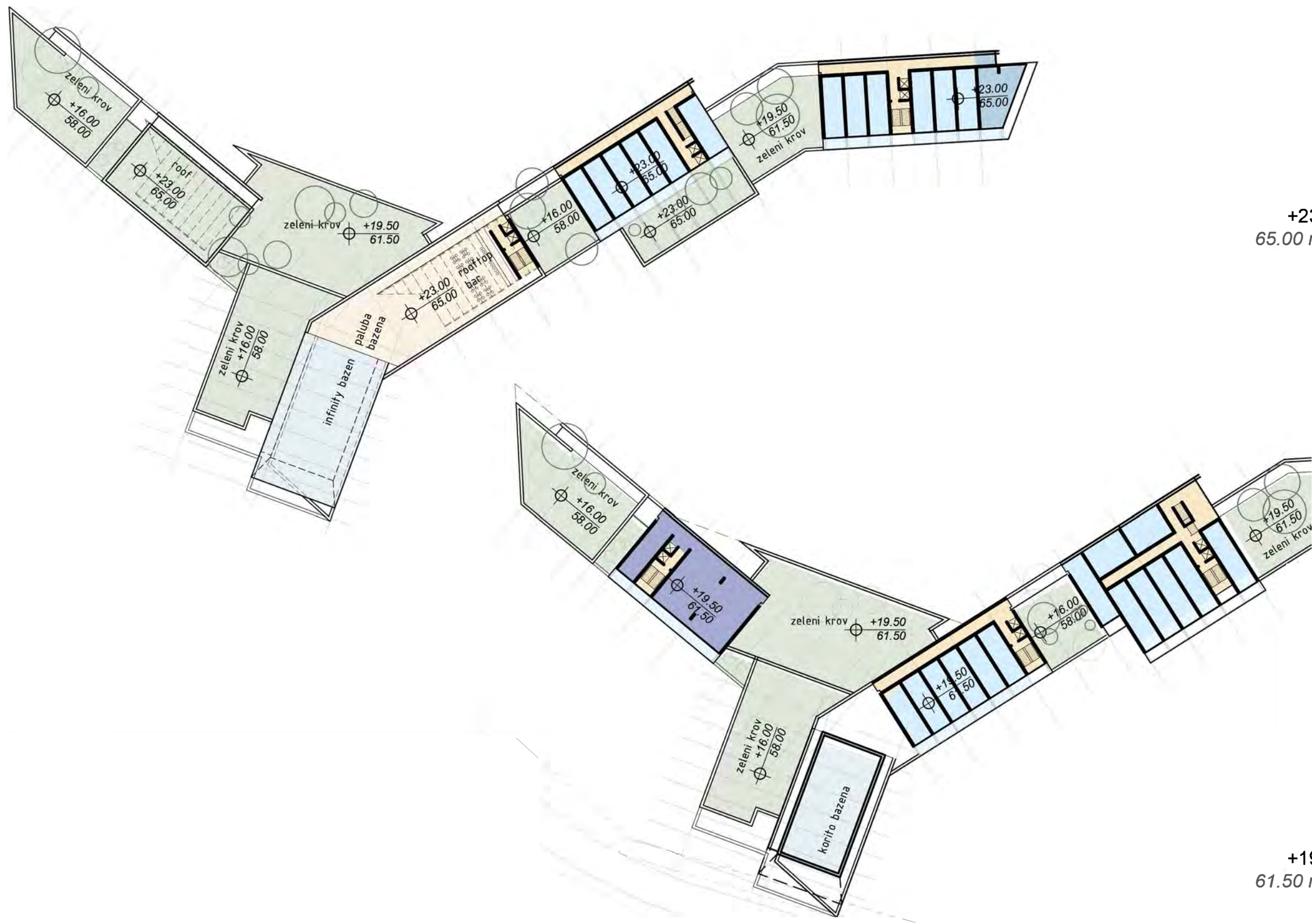


+33.50 nivo **+9**
75.50 mnv smještajne jedinice

+30.00 nivo **+8**
72.00 mnv smještajne jedinice



+26.50 nivo **+7**
68.50 mnv smještajne jedinice



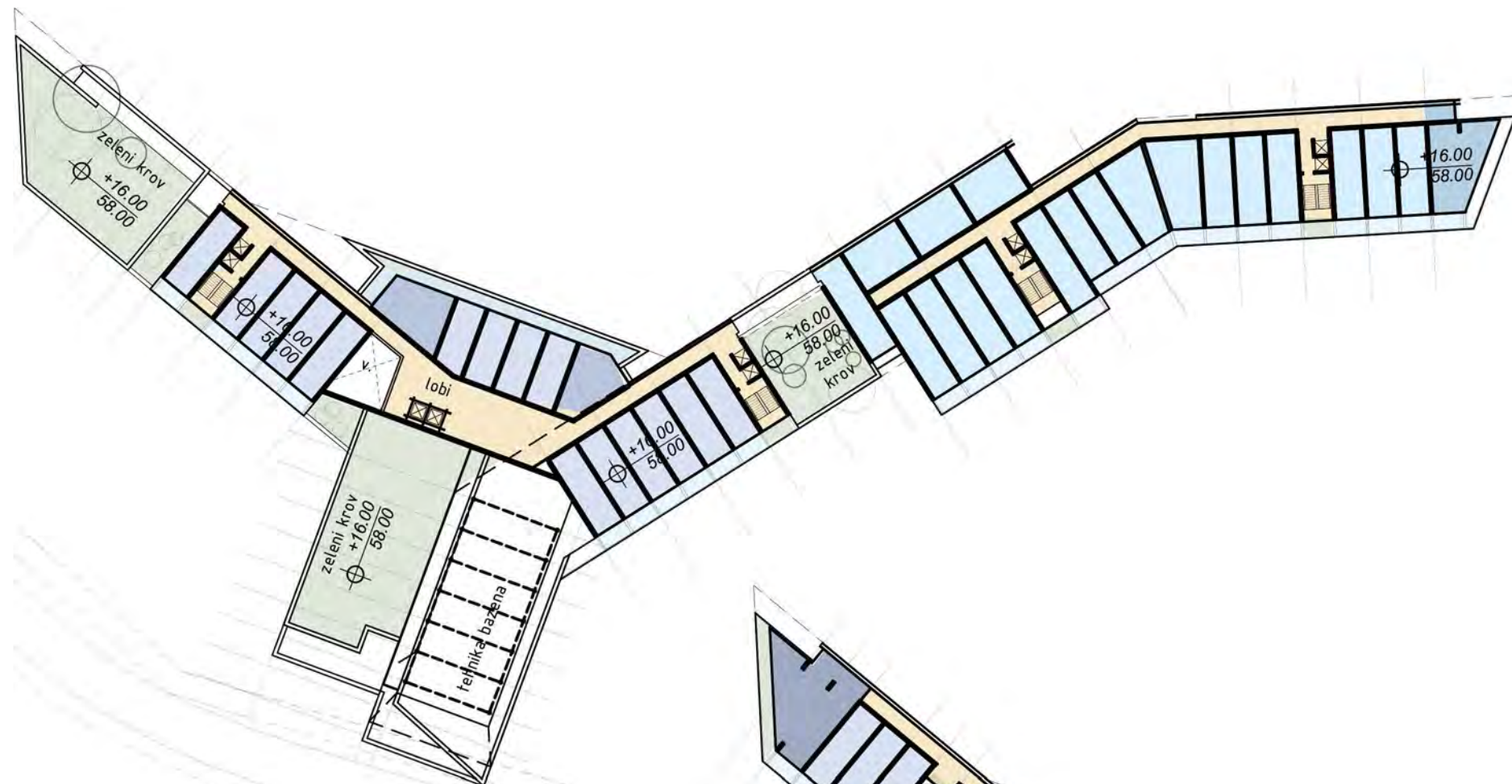
+23.00
65.00 mnv

nivo **+6**
infinity bazen,
smještajne jedinice

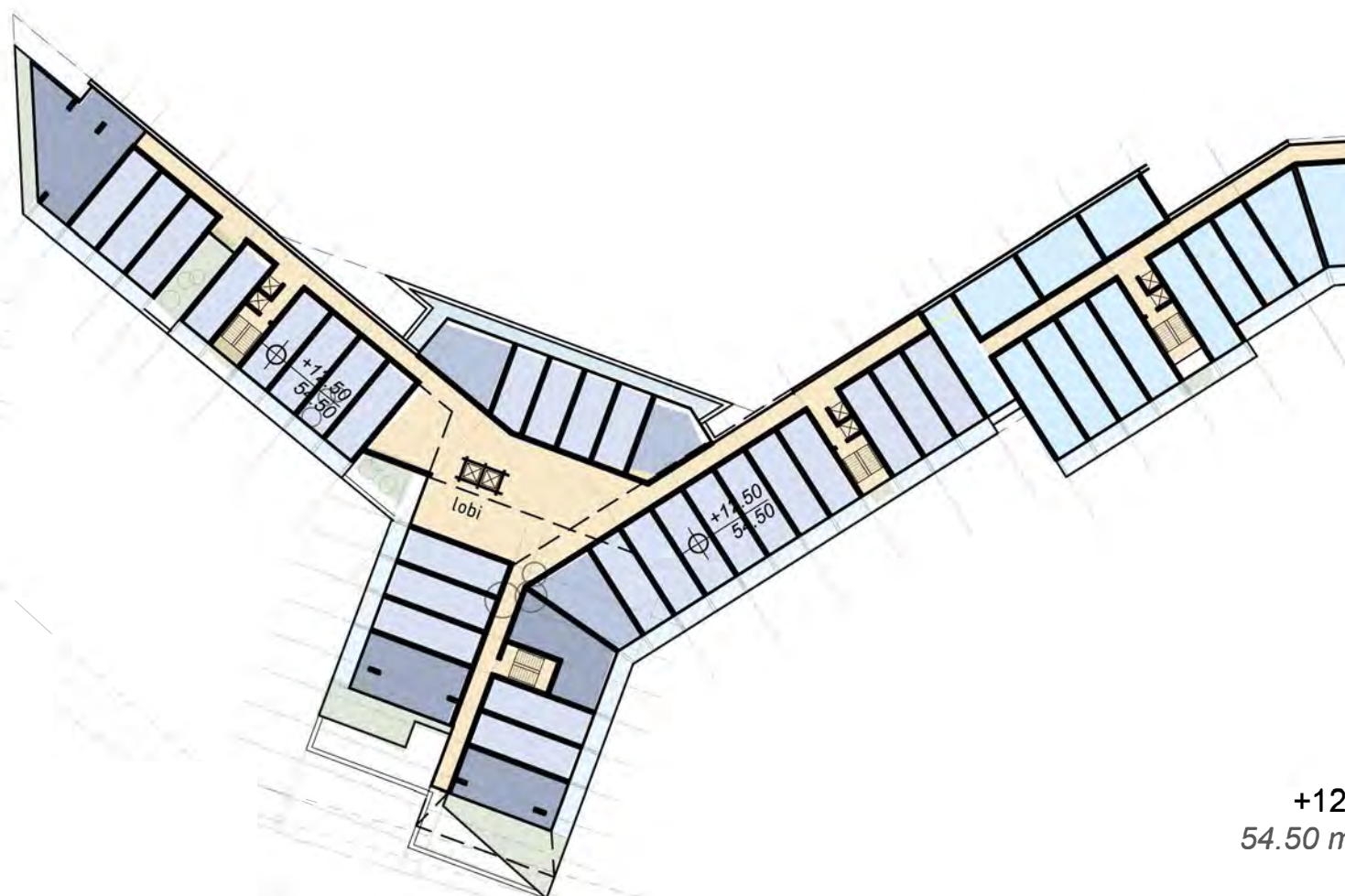


+19.50
61.50 mnv

nivo **+5**
smještajne jedinice

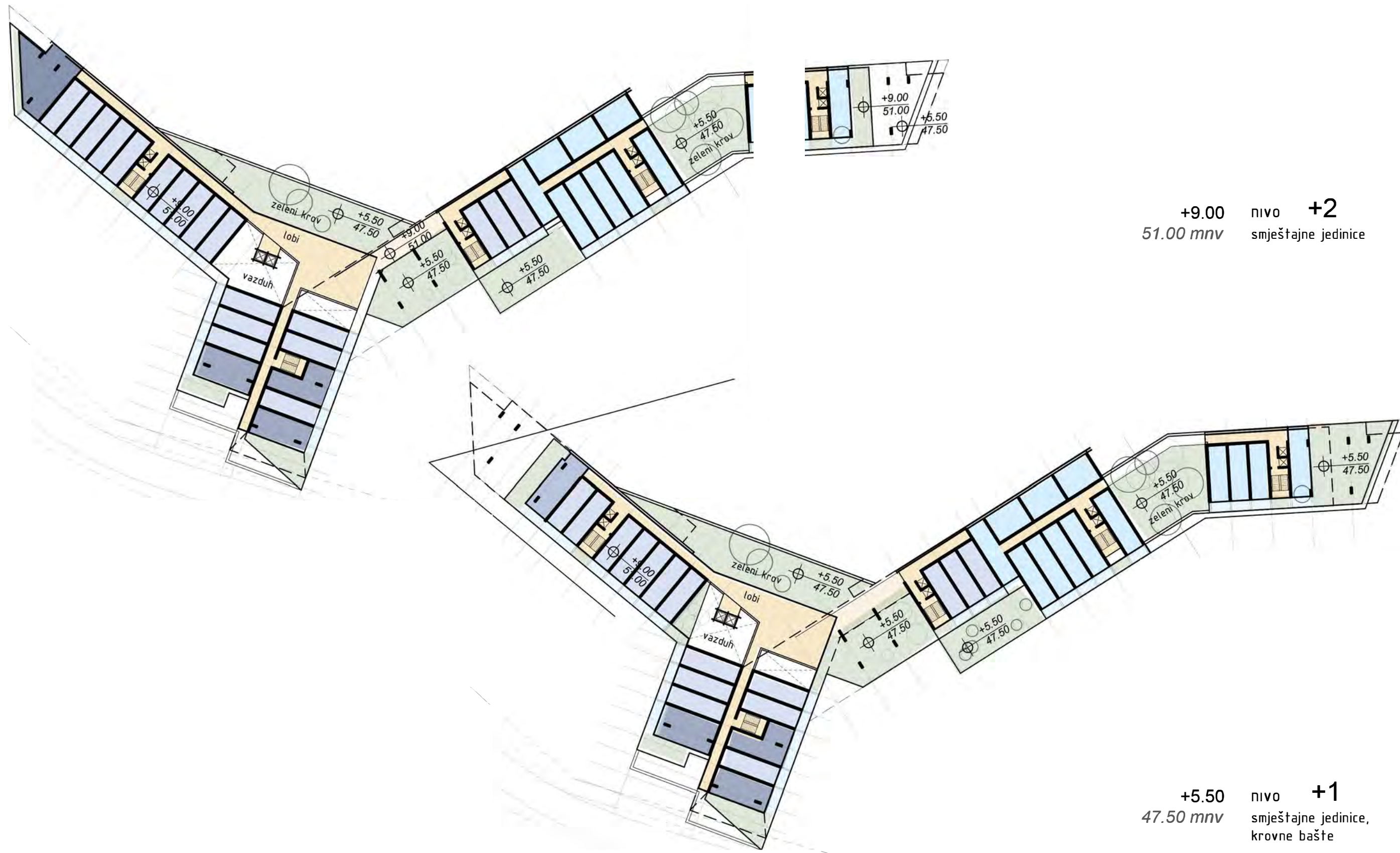


+16.00 nivo **+4**
58.00 msn smještajne jedinice



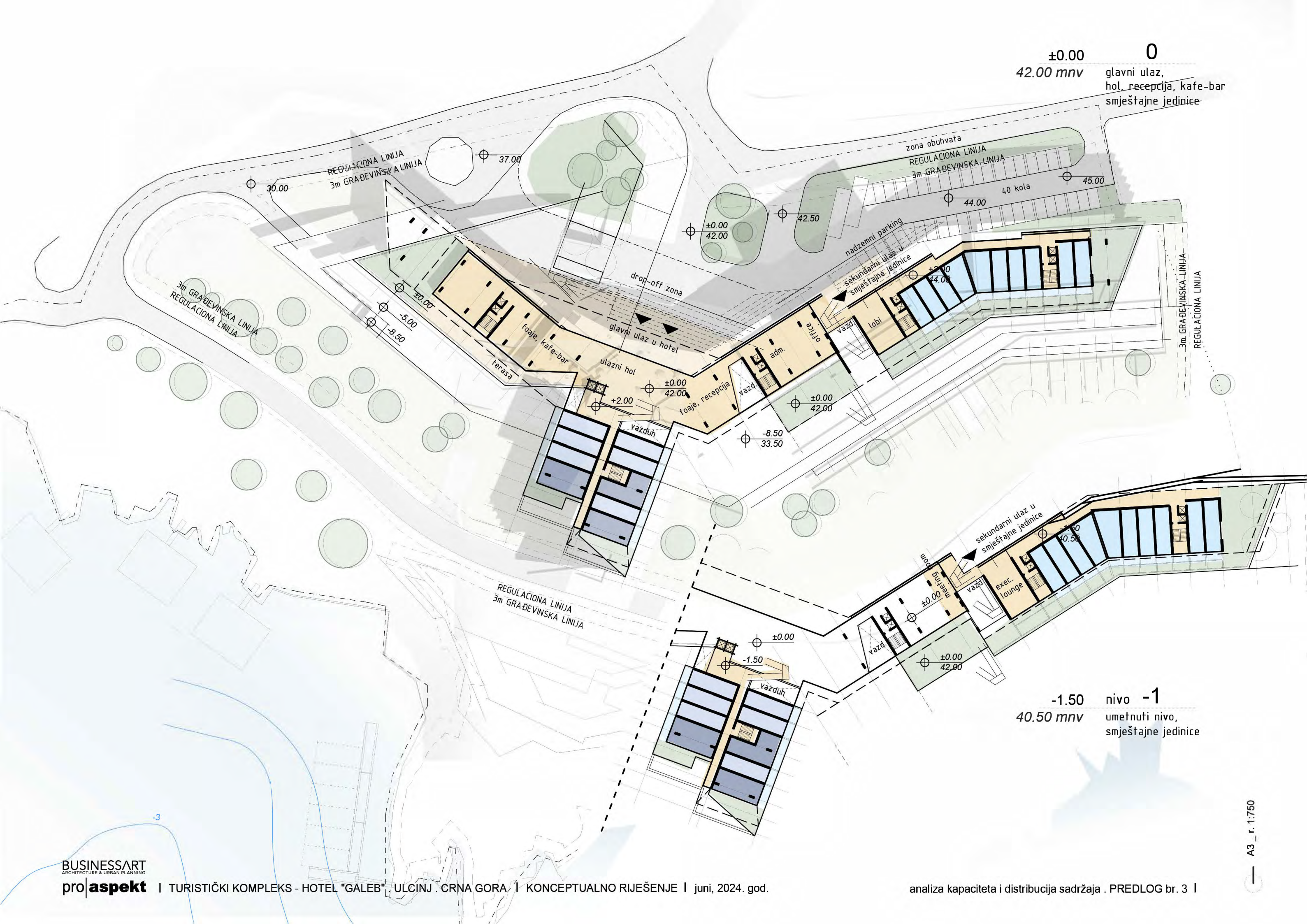
+12.50 nivo **+3**
54.50 msn smještajne jedinice





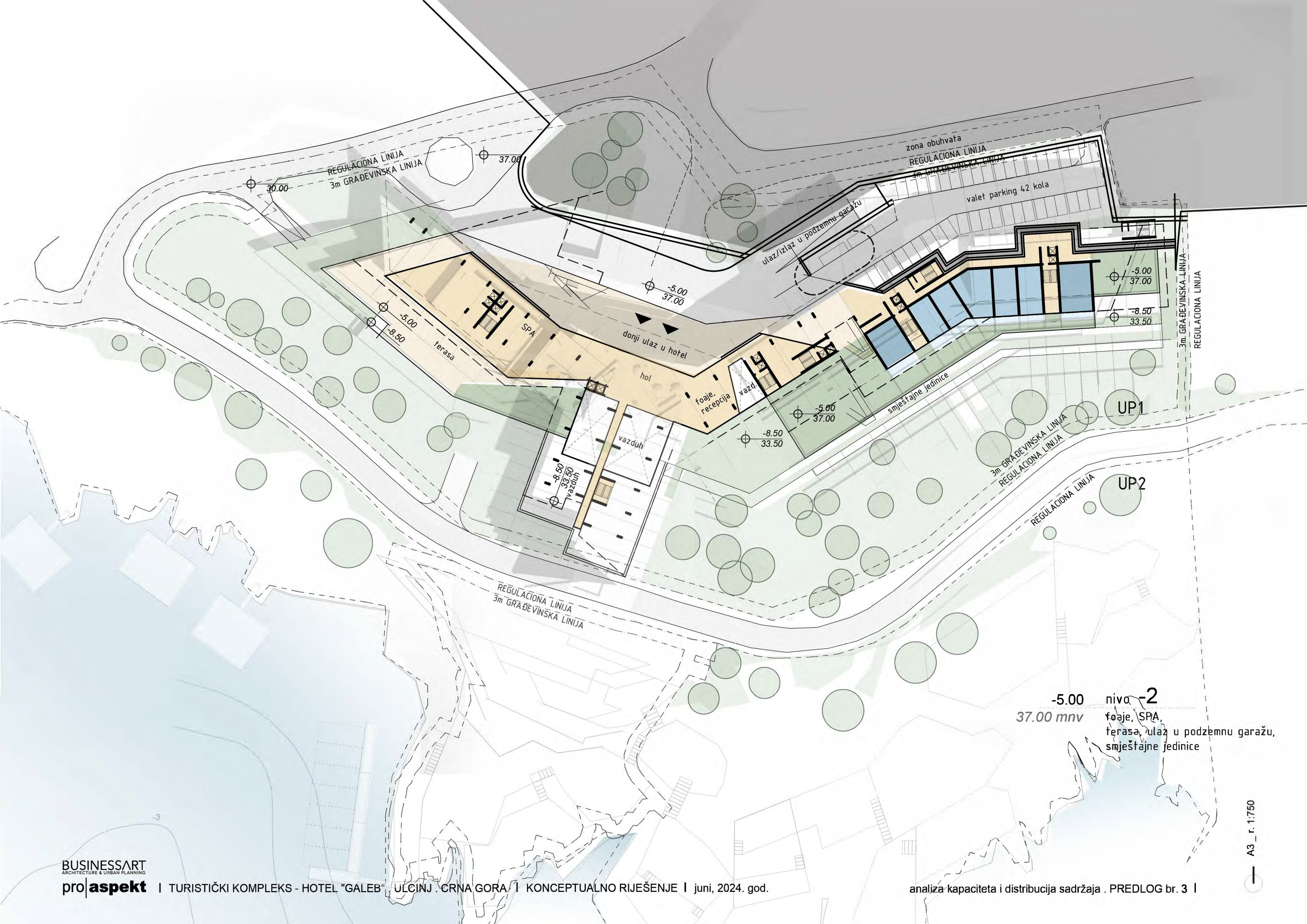
+9.00 nivo **+2**
51.00 mnv smještajne jedinice

+5.50 nivo **+1**
47.50 mnv smještajne jedinice,
 krovne bašte

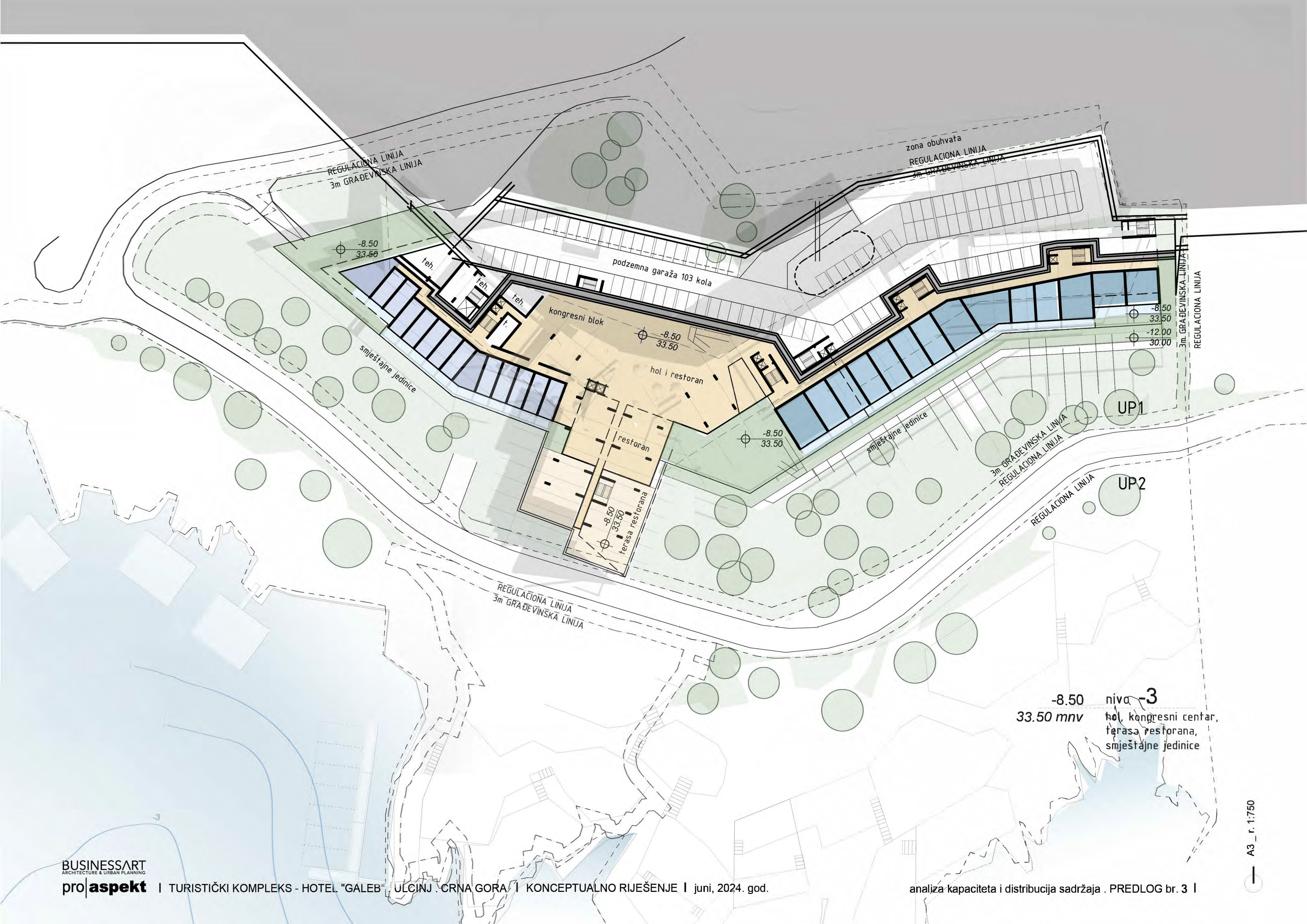


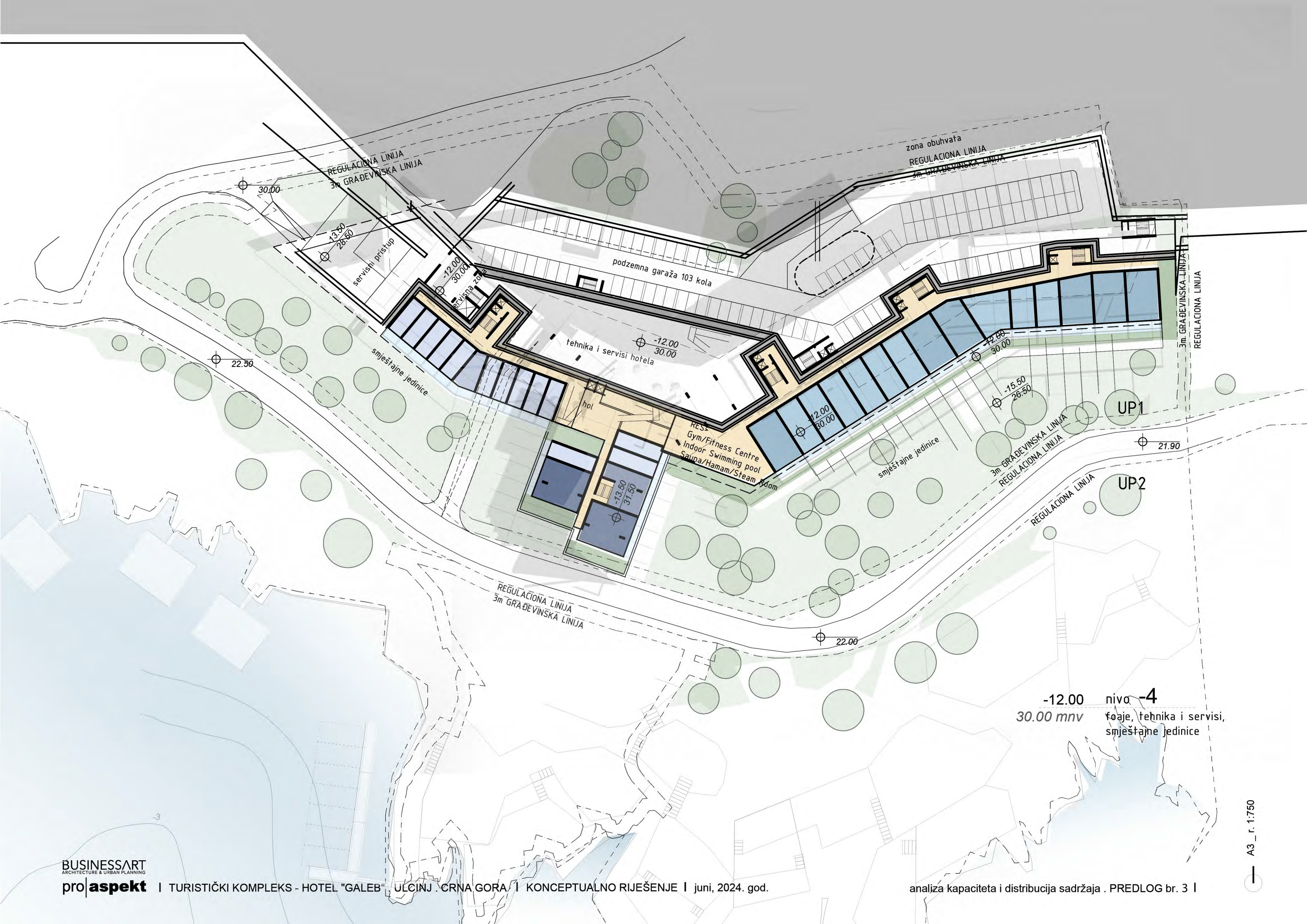
±0.00 0
42.00 mnv glavni ulaz,
hol, recepcija, kafe-bar
smještajne jedinice

-1.50 nivo -1
40.50 mnv umetni nivo,
smještajne jedinice

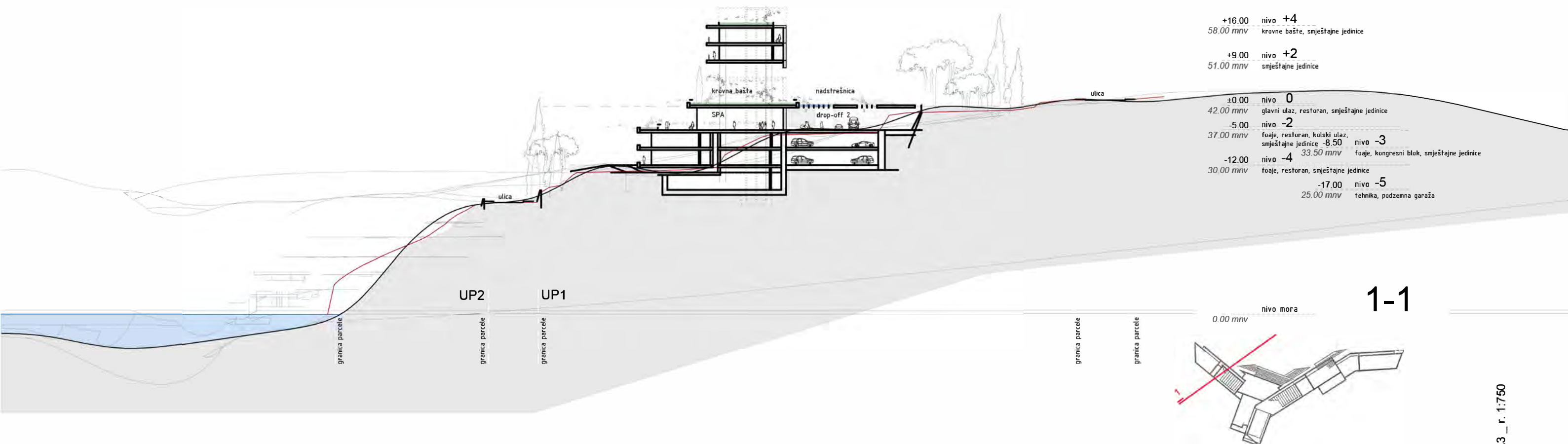


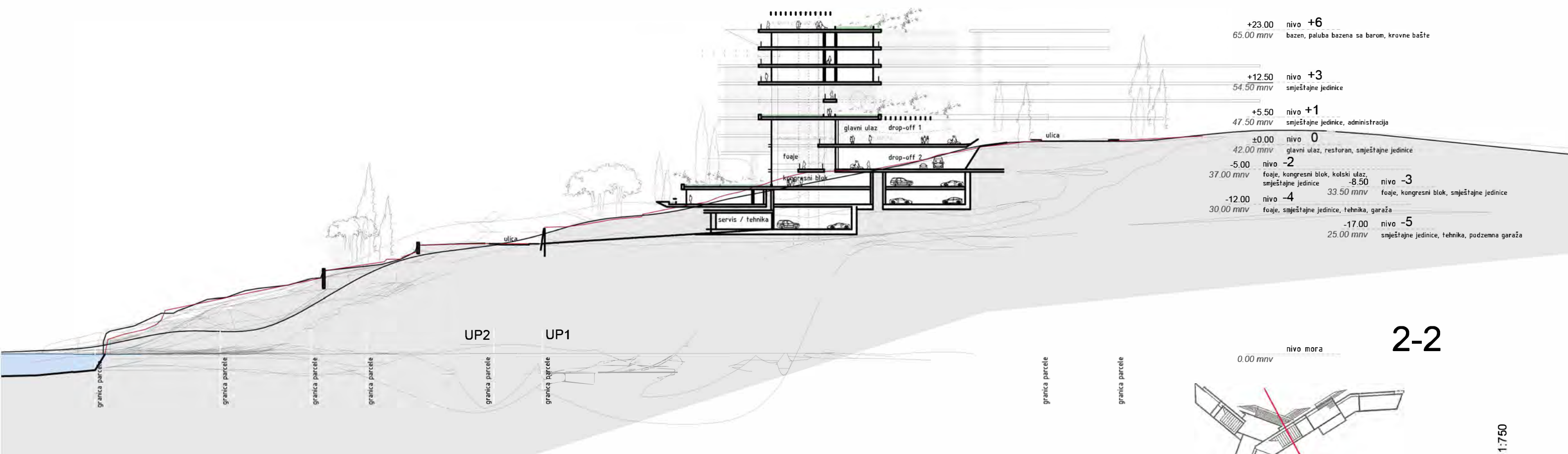
-5.00 nivo -2
37.00 mnv
foaje, SPA,
terasa, ulaz u podzemnu garažu,
smještajne jedinice

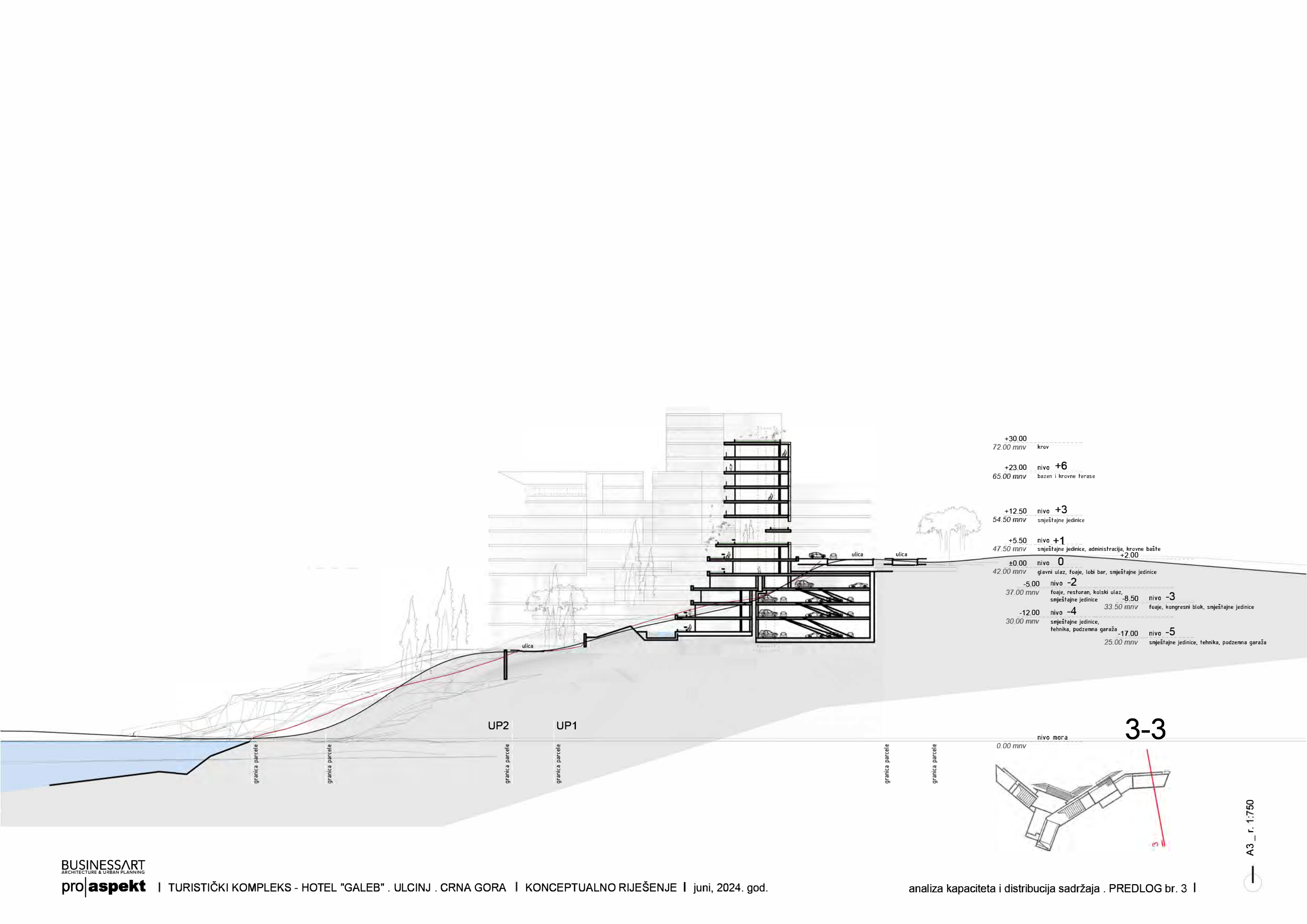




-12.00 nivo -4
30.00 mnv foaje, tehnika i servisi,
smještajne jedinice







TURISTIČKI KOMPLEKS - HOTEL "GALEB" . ULCINJ . CRNA GORA
Konceptualno rješenje . jun, 2024. god. PREDLOG br. 3

PRELIMINARNA ANALIZA KAPACITETA (bruto površine):

UP1:

Površina katastarske parcele br 3524. : 20.315,63 m²

podzemna garaža:	11.282,5 m ²	303 kola
garaža za valet parking:	1.627,0 m ²	42 kola
nadzemno parkiranje:		40 kola i dva autobusa
servis i tehnika:	3.401,5 m ²	

smještajne jedinice:	29.883,2 m ²	330 smještajnih jedinica
Sa terasama i komunikacijama		(oko 392 modula širine 4m, dužine 9-12.5m)

krovne terase i kafe uz bazen:	357,3 m ²
bazen na krovu:	445,0 m ²
palube bazena:	268,2 m ²

nivo -2 SPA sa terasama:	1075,2 m ²
--------------------------	-----------------------

nivo 0 restoran sa terasama:	670,9 m ²
nivo -3 restoran sa terasama:	876,5 m ²

javne zone, hol, admin, itd:	2.348,0 m ²
sa kafe-barovima i terasama	

kongresni blok:	1.216,7 m ²
-----------------	------------------------

BGP preliminarno:	36.427,0 m ²
ukupna P. preliminarno:	53.451,2 m ²

max indeks zauzetosti:	0.5 (10.157 m ²)	(ostvareno 0.4 8.100 m ²)
max BGP indeks:	1.8 (36.568 m ²)	(ostvareno 1.8 36.427 m ²)

zeleni krovovi:	5.698,1 m ²
žardinjere na terasama i krovne bašte:	4.467,1 m ²
zelenilo u kontaktu sa tlom (40% min):	8.273,5 m ² (ostvareno 40%)

PRELIMINARNA ANALIZA KAPACITETA (bruto površine):

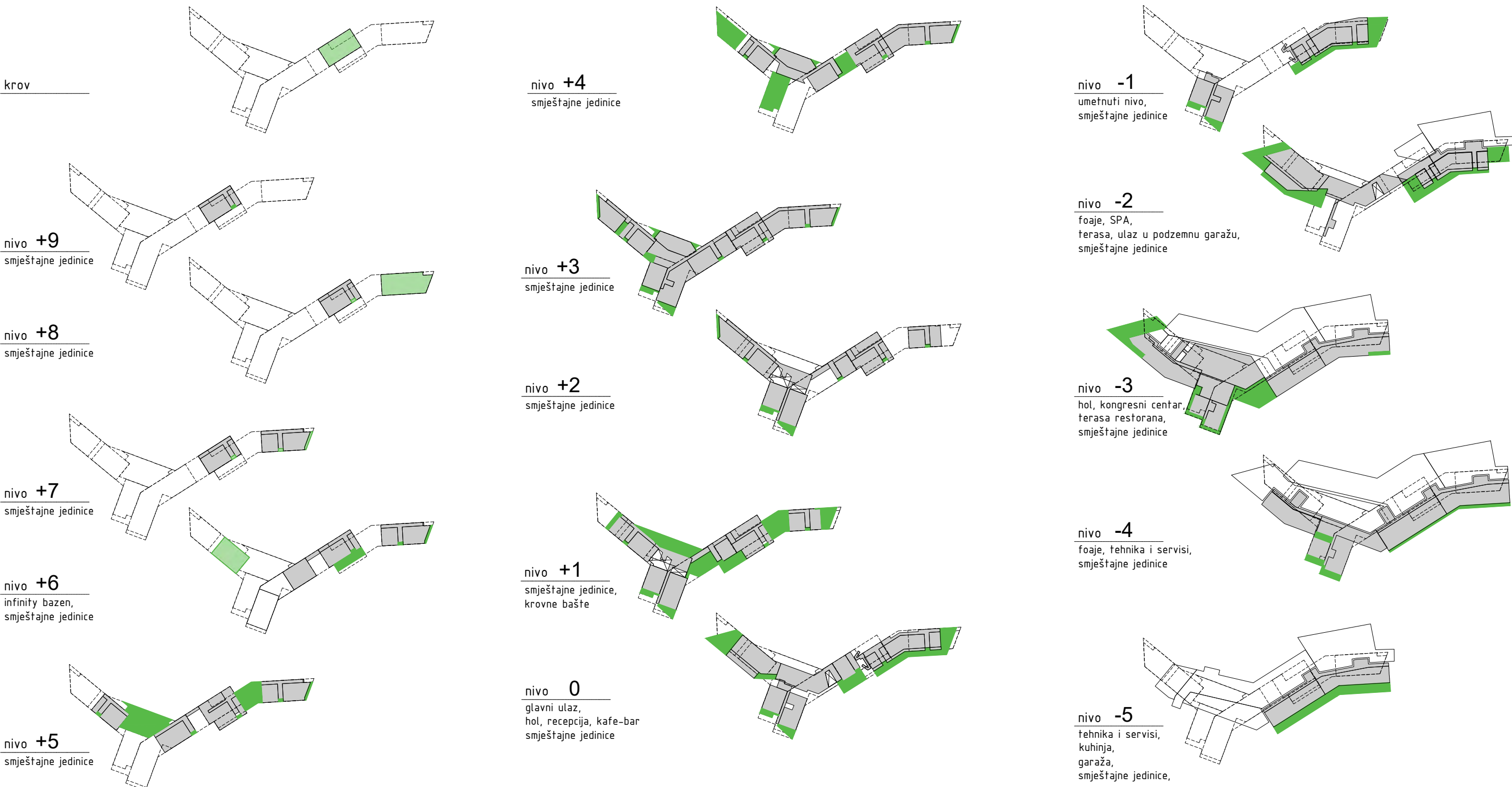
Funkcije	Spratovi																	Ukupno bruto (m²)
		krov	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	
Smještajne jedinice sa terasama	BGP (m²) - ulazi u urb.par.		6	6	13	13	23	37	54	36	32	19	19	7	28	32	5	330
			334.3	334.3	748.7	748.7	1514.7	2069.1	3252.4	2267.9	2080.9	1140.0	1199.0	658.7	1993.8	2696.0	1229.6	22268.1
Komunikacije			115.3	115.3	240.6	240.6	515.6	655.1	951.6	812.7	775.5	477.3	528.1	547.2	555.0	716.0	369.2	7615.1
Krovne terase i kafe uz bazen						357.3												357.3
Restoran sa terasama													670.9			875.6		1546.5
SPA sa terasama															1075.2			1075.2
Javne zone, hol, administracija, itd													948.6	113.0	725.0		561.5	2348.1
Kongresni blok																1216.7		1216.7
BGP UKUPNO:																		36427.0
maks. dozv:																		36568.0

Podzemna garaža	Bruto (m²) - ne ulazi u urb.par.														3882.0 103 kola	3882.0 103 kola	3518.5 97 kola	11282.5 303 kola
Garaža za valet parking													1627.0 42 kola				1627.0 42 kola	
Nadzemno parkiranje											40 kola i 2 autobusa							
Servis i tehnika														292.1	1868.4	1241.0	3401.5	
Bazen na krovu						445.0												445.0
Palube bazena						268.2												268.2
BRUTO UKUPNO:																		17024.2

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA: 53451.2

Zeleni krovovi	Zelenilo (m²)	457.0		589.0		388.9	851.8	852.2		902.8			670.8	892.9			5605.4
Žardinjere na terasama i krovne bašte			7.4	7.4	37.1	183.2	52.8	85.7	294.1	159.4	476.6	1010.2	565.9	425.2	223.6	351.8	4387.7
Zelenilo u kontaktu sa tlom																	8273.5

GRAFIČKA ILUSTRACIJA PRELIMINARNE ANALIZE KAPACITETA I NAČINA NJIHOVOG OBRAČUNA



Legenda

- BGP. ulazi u urbanističke parametre
- Bruto. ne ulazi u urbanističke parametre
- Zeleni krovovi, žardinje na terasama i krovne bašte

