

PREDLOG

Na osnovu člana 217 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 2018. godine, donijela je

ODLUKU

O DONOŠENJU DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 66 – POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I" – VELIKA PLAŽA

Član 1

Donosi se Državna studija lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža (u daljem tekstu: DSL).

DSL je sastavni dio ove odluke.

Član 2

Površina zahvata DSL je 219,55 ha od čega je površina kopnenog dijela 184,82 ha.

Granica zahvata DSL je precizno deefinisana preko koordinata sljedećih tačaka:

KOORDINATE PRELOMNIH		
Red	Y	X
1	6605591.	4641633.
2	6605345.	4640953.
3	6605218.	4640636.
4	6604224.	4640955.
5	6603143.	4641172.
6	6603067.	4641111.
7	6603034.	4641020.
8	6602981.	4641016.
9	6602982.	4641069.
10	6602988.	4641088.
11	6602902.	4641308.
12	6602895.	4641325.
13	6602920.	4641414.
14	6602913.	4641478.
15	6602927.	4641512.
16	6602942.	4641533.
17	6603022.	4641593.
18	6603047.	4641620.
19	6603055.	4641612.
20	6603115.	4641664.

21	6603184.	4641703.
22	6603211.	4641712.
23	6603239.	4641715.
24	6603254.	4641715.
25	6603270.	4641717.
26	6603594.	4641804.
27	6603620.	4641810.
28	6603648.	4641813.
29	6603653.	4641815.
30	6603656.	4641820.
31	6603677.	4641836.
32	6603702.	4641826.
33	6603706.	4641823.
34	6603712.	4641822.
35	6603723.	4641825.
36	6603752.	4641834.
37	6603793.	4641847.
38	6604082.	4641949.
39	6604130.	4641958.
40	6604178.	4641956.
41	6604250.	4641942.
42	6604366.	4641920.

43	6604399.	4641915.
44	6604427.	4641910.
45	6604432.	4641910.
46	6604437.	4641913.
47	6604465.	4641923.
48	6604486.	4641901.
49	6604565.	4641883.
50	6604593.	4641878.
51	6604685.	4641860.
52	6604712.	4641855.
53	6604744.	4641848.
54	6604770.	4641844.
55	6604796.	4641838.
56	6604850.	4641828.
57	6604876.	4641822.
58	6604984.	4641797.
59	6605104.	4641766.
60	6605200.	4641742.
61	6605294.	4641715.
62	6605319.	4641708.
63	6605440.	4641675.
64	6605470.	4641666.

Član 3

DSL se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Član 4

DSL se donosi za period do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

Član 5

DSL sadrži: izvod iz prostornog plana posebne namjene; granice područja za koje se donosi; detaljnu namjenu površina; ekonomsko-demografsku analizu; plan parcelacije; urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata; građevinske i regulacione linije; trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; nivelaciona i regulaciona rješenja; tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije; režim zaštite kulturne baštine; mjere za zaštitu životne sredine; mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena; ekonomsko-tržišnu projekciju; način, faze i dinamiku realizacije plana.

Član 6

Implementacija DSL vršiće se u skladu sa smjernicama za realizaciju ovog planskog dokumenta.

Član 7

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj:

Podgorica, 2018. godine

VLADA CRNE GORE

**Predsjednik,
Duško Marković**

1. Opšti dio

1.1 Pravni i planski osnov

Dokumentacija Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža je rađena na osnovu:

- Odluke o izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" - Velika plaža, ("Službeni list Crne Gore", br. 071/17 od 31.10.2017, 035/18 od 29.05.2018);
- Programskog zadatka za izradu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža
- Ugovora o izradi Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža br. 114-2687/10 od 26.12.2017. god. između Ministarstva održivog razvoja i turizma i "ARHIENT" doo Podgorica
- Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17 i 44/18).
- Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14).

Planski osnov za izradu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža dat je u sljedećim planovima:

- Prostorni plan Crne Gore ("Službeni list CG", broj 24/08), Obradivač: Montenegroinženjering, IAUS, Urbanistički institut Republike Slovenije;
- Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro, (Sl. list CG br. 30/07), Obradivač: RZUP a.d. i MonteCEP d.s.d.;
- Prostorno - urbanistički plan Opštine Ulcinj, (Sl. list CG, br.16/17), Obradivač: Konzorcijum ARUP & Savills (L&P) Ltd & Savills Montenegro & CAU Centar za arhitekturu i urbanizam.
- Generalni koncept Velike plaže, 2007. godina
- Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Sl. list CG", broj 56/18).

1.2 Povod i cilj izrade Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža

Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I zahvataju dio prostora na početku Velike plaže.

Cilj izrade Državne studije lokacije je da se stvore planske pretpostavke za organizaciju i uređenje ovog prostora u smislu zadovoljavanja potreba korisnika prostora, zatim da se plansko rješenje uskladi sa zahtjevima zaštite prirode i turističkog razvoja na principima održivog razvoja.

Na prostoru zahvata treba predvidjeti sadržaje koji će omogućiti visokokvalitetnu valorizaciju prostora, a što obezbjeđuje dugoročni kvalitet za ovaj dio obale. To podrazumijeva planiranje površina za turizam, sportsko-rekreativne, uslužne, javne sadržaje i urbano zelenilo.

Posebnu pažnju potrebno je posvetiti razvoju infrastrukture koja omogućava punu implementaciju standarda ekološke i energetske održivosti i visok stepen autonomnosti.

1.3 Obuhvat i granice Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža

Područje zahvata DSL administrativno pripada opštini Ulcinj, katastarskoj opštini Donji Štoj, naselju Donji Štoj, mjesnoj zajednici MZ4, koja obuhvata naselja Donji Štoj, Gornji Štoj i Reč. Prema topografskim, prostornim, funkcionalnim, demografskim i drugim karakteristikama područje zahvata plana pripada grupi Ravničarskih naselja.

Zahvat DSL-a obuhvata sljedeće katastarske parcele, koje pripadaju katastarskoj opštini KO Donji Štoj:

10/7, 5, 10/5, 10/4, 10/6, 10/3, 10/2, 10/1, 8, 11/1, 18/2, 4, 6, 7, 9, 10000, 11/2, 14/2, 12, 13, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 62, 64, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 126/1, 126/2, 67, 126/3, 30, 16/2, 16/1, 16/3, 15, 16/4, 127, 128, 17, 16/5, 132/4, 132/1, 132/2, 132/3, 130, 29/3, 137, 129, 131, 125/1, 124/2, 124/1, 125/3, 125/4, 112/1, 123/2, 123/3, 133, 123/6, 123/7, 123/8, 123/9, 123/10, 123/11, 123/12, 123/1, 123/5, 113/1, 111/1, 110/1, 114, 122/3, 123/4, 122/1, 122/2, 122/4, 121/5, 10002, 134/9, 134/8, 134/10, 134/11, 134/12, 134/13, 134/7, 134/6, 134/3, 134/1, 134/5, 136, 134/4, 134/2, 10001, 121/4, 121/1, 121/2, 121/3, 116, 115/1, 108/3, 109/1, 108/1, 108/2, 118, 119, 117, 107/1, 135/1, 135/3, 120, 139/1, 139/3, 141/1, 141/2, 1378, 1377/1, 1379/1, 1380, 144/1, 144/6, 144/7, 144/8, 144/4, 144/3, 143/1, 143/2, 142, 145/1, 145/2, 229/2, 145/3, 146/2, 146/1, 146/3, 146/4, 260/4, 151/4, 151/3, 147/3, 147/1, 146/5, 148/3, 148/1, 148/2, 146/6, 151/6, 151/5, 147/2, 151/2, 149, 151/1, 151/7, 150/1, 150/3, 150/2, 160, 10009, 28, 161, 164, 138/1, 18/3, 155, 154, 153, 156, 152, 176/1, 157, 158/3, 158/1, 158/2, 175/2, 158/4, 159, 162, 163, 175/3, 175/4, 166, 138/7, 29/1, 29/4, 175/1, 172/2, 169, 168, 167, 170, 138/10, 138/9, 138/12, 138/11, 138/8, 138/5, 138/6, 171, 172/1, 138/15, 138/17, 138/16, 138/4, 213/2, 213/1, 174, 214, 215, 230, 232/2, 232/1, 173, 220/2, 216, 217, 219/2, 218/2, 1365, 231, 233/1, 233/2, 257/1, 235/14, 235/2, 220/1, 219/1, 218/1, 235/15, 226/1, 225/1, 225/4, 225/3, 225/6, 221, 225/5, 224, 223, 222/1, 222/2, 235/24, 235/19, 235/13, 235/16, 235/5, 27/1, 225/2, 229/1, 227, 228, 229/3, 235/25, 235/22, 235/4, 235/17, 27/2, 264/1, 261, 266/1, 263, 262/1, 235/9 (dio), 235/12, 265/1, 262/2, 235/10 (dio), 260/2.

U zahvatu plana, površina mora iznosi 34,73 ha, a površina kopnenog dijela plana iznosi 184,82 ha. Ukupna površina zahvata plana je 219,55 ha.

DSL se radi za dio sektora 66 - postojeću hotelsku grupaciju i modul I, na dijelu Velike plaže u zahvatu PPPPN MD.

Obuhvat DSL dat je na slici broj 1.

Obuhvat na otvorenom moru je do linije priobalnog plovnog puta (100 metara od obale).



Slika: Skica obuhvata DSL data u Programskom zadatku

KOORDINATE PRELOMNIH TAČKA GRANICE ZAHVATA PLANA		
Redni broj	Y	X
1	6605591.79	4641633.20
2	6605345.14	4640953.76
3	6605218.41	4640636.33
4	6604224.98	4640955.47
5	6603143.74	4641172.49
6	6603067.74	4641111.55
7	6603034.33	4641020.05
8	6602981.47	4641016.96
9	6602982.41	4641069.90
10	6602988.49	4641088.87
11	6602902.55	4641308.12
12	6602895.71	4641325.56
13	6602920.33	4641414.58
14	6602913.82	4641478.75
15	6602927.41	4641512.04
16	6602942.09	4641533.18
17	6603022.50	4641593.88
18	6603047.13	4641620.32
19	6603055.18	4641612.61
20	6603115.32	4641664.44
21	6603184.24	4641703.83
22	6603211.05	4641712.96
23	6603239.22	4641715.79
24	6603254.84	4641715.37
25	6603270.34	4641717.39
26	6603594.19	4641804.51

27	6603620.97	4641810.41
28	6603648.16	4641813.95
29	6603653.17	4641815.86
30	6603656.54	4641820.03
31	6603677.66	4641836.27
32	6603702.45	4641826.50
33	6603706.77	4641823.42
34	6603712.06	4641822.94
35	6603723.55	4641825.98
36	6603752.15	4641834.18
37	6603793.79	4641847.81
38	6604082.03	4641949.21
39	6604130.05	4641958.80
40	6604178.96	4641956.30
41	6604250.15	4641942.80
42	6604366.43	4641920.76
43	6604399.00	4641915.59
44	6604427.50	4641910.19
45	6604432.95	4641910.68
46	6604437.32	4641913.96
47	6604465.70	4641923.45
48	6604486.44	4641901.89
49	6604565.81	4641883.90
50	6604593.58	4641878.49
51	6604685.65	4641860.55
52	6604712.15	4641855.38
53	6604744.95	4641848.99
54	6604770.27	4641844.06
55	6604796.77	4641838.89
56	6604850.81	4641828.36
57	6604876.91	4641822.75
58	6604984.10	4641797.43
59	6605104.25	4641766.84
60	6605200.33	4641742.16
61	6605294.80	4641715.93
62	6605319.85	4641708.90
63	6605440.46	4641675.32
64	6605470.41	4641666.99

2. Dokumentaciona osnova

2.1 Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, (Sl. list CG br. 30/07), Obradivač: RZUP a.d. i MonteCEP d.s.d.

Veliku plažu u Ulcinju karakteriše izuzetno velika dužina od oko 12 km i prosječna širina od oko 50 m. Plaža je nastala od sitnozrnog peska koji u more dospjeva sa tokom rijeke Bojane. Pijesak na plaži se veoma lako pokreće pri dejstvu vjetrova, pa je u zaleđu formiran pojas dina, širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara. I pored prilično nekontrolisane eksploatacije nanosa, Velika plaža u Ulcinju je relativno stabilna i za sada nije uočljiv trend erozionih procesa.

broj sektora: 66	Velika plaža
osnovne namjene	turistički kompleksi organizovani u 6 modula (na sjeverozapadnom dijelu) naseljska struktura (stambeni, turistički, uslužni i javni sadržaji) pored magistrale u funkciji turističkih naselja zone šume i makije (između turističkih naselja) sportska i servisna zona (između grupacije postojećih i planiranih hotela) Velika ulcinjska plaža sa više sezonskih pristaništa zona vegetacije na dinama u zaleđu plaže rezervat prirode (u jugoistočnom dijelu) sa šumama, močvarama i livadama ugostiteljska zona (oko mosta za Adu – tradicionalne kalimere i restorani)
smjernice za kupališta	javno - uređeno kupalište Velika plaža sa djelovima za hotele u zaleđu prirodna kupališta u jugoistočnom dijelu
smjernice za zaštitu	očuvanje autentičnog pejzaža, vegetacije dina, močvara i šuma podvodni arheološki lokalitet
smjernice za sprovođenje	generalni koncept za Veliku plažu (sastavni dio PPPNMD) studije lokacije za turističke komplekse uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

U priobalnom dijelu opštine Ulcinj predviđa se izgradnja na lokacijama: Valdanos, bivši hotel "Jadran" **Velika plaža**, i Ada, ukupno oko 32.000 kreveta. Ukupan zbir sa registrovanim kapacitetima bi iznosio oko 52.000 ležaja.

Uslovi za prirodna - zaštićena kupališta

Prirodna – zaštićena kupališta su ona koja imaju posebne prirodne vrijednosti ili su zaštićena kao prirodna dobra. Najčešće se nalaze na stjenovitoj obali otvorenog mora (pojedini sektori na Luštici i Donjem Grblju, dijelu ostrva Sveti Nikola, prostori između Petrovca i Buljarice) ili na pješčanim plažama (npr. istočni djelovi Velike plaže i Ade Bojane).

Na njima se ne smiju vršiti nikakve intervencije kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled. Na njima se ne postavljaju objekti, ne grade se posebne staze niti pristaništa.

Uslovi za specijalna kupališta

Specijalna kupališta su ona koja imaju posebne karakteristike ili režim korišćenja – nudističke, sa ljekovitim svojstvima ili reprezentativne. Zbog osobenosti ponude moguće im je ograničiti pristup.



Slika: Generalni koncept Velika plaža

2.2 Izvod iz Generalnog koncepta Velike plaže, sastavni dio PPPPN MD

Prostor Velike plaže se dijeli na više cjelina. Od zapada prema istoku to su:

- zona sa postojećim hotelima,
- nova turistička zona sa 5 modula za izgradnju objekata između kojih se nalaze zeleni pojasevi,
- prelazna zona sa jednim manjim modulom i golf-terenom,
- prirodna zona (rezervat).

Generalni koncept Velika plaža je urađen kao detaljnija razrada područja Velike plaže i sastavni je dio PPPPN MD. Njime se predlaže formiranje hotelskog prostora, prostora za rekreaciju, plaža i „zaštićenih površina“ ka istočnom kraju Velike plaže i rijeke Bojane. Postojeći hoteli u zapadnom dijelu biće nadograđeni kao zone nove izgradnje, dok će zona niže gustine biti prelaz ka zaštićenom području.



Slika: Izvod iz Generalnog koncepta Velika plaža-Kapaciteti i faze realizacije po grupacijama

Generalnim konceptom se sprovodi disperzivni model razvoja na području Velike plaže. Predlaže se dodatnih 30.000 ležaja u hotelima sa 3 - 5 zvijezdica sa 6 modula na području površine 430 ha, sa rekreativnim prostorom (120 ha), dinama/plažama (280 ha) i „zaštićenim područjem“ (620 ha).

Osnovni elementi ovog razvojnog koncepta su: stavljanje akcenta na razvoj sjeverozapadnog dijela Velike plaže, izgradnja kapaciteta u 6 modula, međusobno odvojenih zelenilom; zaštita priobalja i definisanje standarda da za svaki ležaj mora da bude obezbijeđeno 100 m² zelenih površina.

Sa aspekta turističkog planiranja traži se odnos između zelenih površina i broja kreveta i to površina od 100 m² građevinskog zemljišta na jednog turista odnosno jedan krevet. Time se svakako postiže visoki kvalitet u turizmu kao i visoka ekološka odgovornost u korišćenju Velike plaže.

Zeleni pojasevi, koji ih okružuju, široki su 250 - 300 m. Na taj način treba da se postigne jasno odvajanje modula. Svi moduli su dostupni preko puta R17. Predviđen je interni kružni tok kojim se ostvaruje pristupačnost unutar svakog modula. Svi moduli su povezani centralnom pješačkom osom.

Oblast između objekata i plaže karakteriše vrlo kvalitetna vegetacija halofita, pa tu nije predviđena gradnja. Vezu duž plaže predstavlja uzdignuti drveni put ili daščana promenade ("board-walk").

Svaki modul ne treba da ima više od 6.000 kreveta. Prvi modul, koji se direktno nadovezuje na postojeću zonu, je manji i ima samo 3.500 kreveta.

U okviru svakog modula predviđeni su sportski tereni, prateći sadržaji i servisi, shodno kategoriji i kapacitetu.

Model korišćenja prostora u modulu

Regionalnim master planom razvoja turizma preporučeno je korišćenje prostora u okviru modula.



Slika : Izvod iz Generalnog koncepta Velika plaža-Model realizacije jedne grupacije

Izgrađene strukture u jednom modulu su podijeljene u četiri zone, paralelno prema obali.

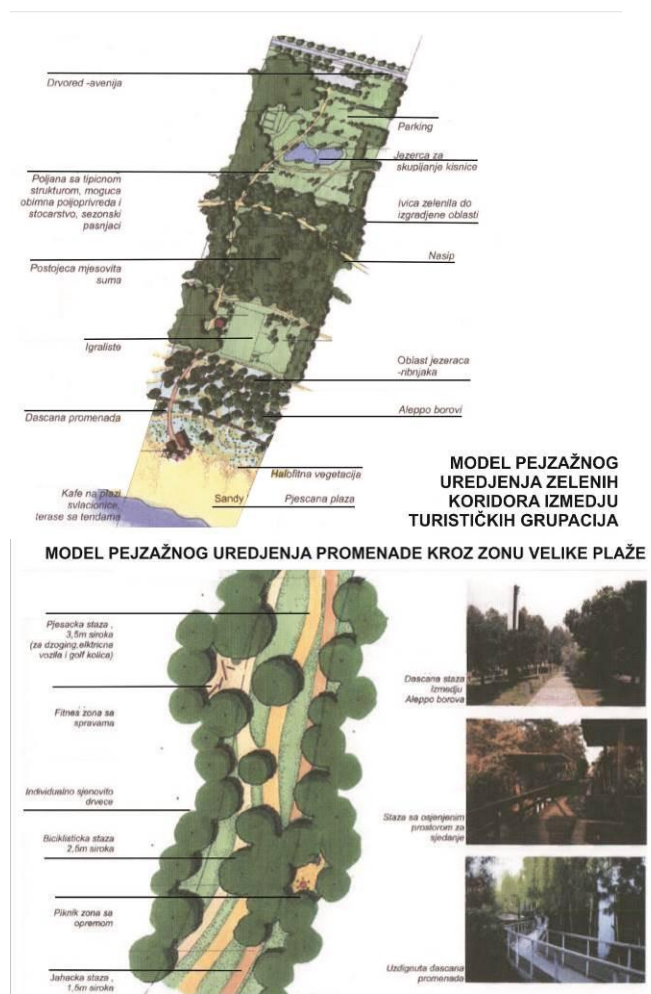
1 - Na sjeveru, duž glavnog puta, na mjestu gdje su danas livade, predviđena je zona za male hotele i komplekse vikend - kuća i kao mjesto stanovanja za osoblje kompleksa tzv. "seoska zona". Predviđena je zgušnjata gradnja, visina zgrada je do 2 - 3 sprata. U ovoj zoni biće napravljeni manji trgovi sa prodavnicama, kafićima, restoranima itd.

2 - Na nju se sa južne strane nadovezuje zona sa manje građevinskih objekata, u kojoj će biti sagrađene samo pojedinačne zgrade. Ovdje treba sačuvati postojeće listopadno drveće. Kroz ovu zonu prolazi poprečna veza prema glavnom putu.

3 - Južno od tog puta nadovezuju se turistički objekti. Oni se takođe nalaze na prostoru na kome su sada livade. Korišćenje pojedinih površina oko objekata dijeli se na 3 funkcionalne cjeline. Na sjeveru, na prilaznom putu, nalaze se parking prostori i sportski tereni. Planira se da se na njih nadovezuju centralni hotelski objekti.

4 - Dalje prema jugu nalazi se oblast sa bungalov - naseljima, koja se graniči sa borovom šumom, koju po mogućnosti treba sačuvati.

U "**seoskim zonama**" predviđena je podjela na manje parcele kao i u oblasti turističkih objekata na jugu. Da bi se ovdje obezbijedio prostor za smještaj i isključila gradnja privatnih kuća za stanovanje, potrebno je da zgrade imaju najmanje po 20 soba odnosno da se planira organizovana gradnja (turističko selo). Proističe da je najmanja površina građevinskog zemljišta oko 2.800 m² (40 kreveta sa po 70 m² građevinskog zemljišta), koje je dovoljno za zgradu, bazen, vrt i prostor za parkiranje. Ukupno se po krevetu uzima 100 m², od čega je prema proračunu 70% građevinsko zemljište, a 30% je slobodan prostor unutar modula.



Slika: Model pejzažnog uređenja promenade

Kapaciteti i bilansi

Planirani kapaciteti po modulima su sljedeći:

I modul = 47 ha (4.000 ležaja)

II modul = 71 ha (6.000 ležaja)

III modul = 76 ha (6.000 ležaja)

IV modul = 79 ha (5.500 ležaja)

V modul = 87 ha (5.500 ležaja)

VI modul = 20 ha (2.000 ležaja)

Korišćenje priobala

Za djelove Velike plaže primjenjuju se sljedeći normativi za uređenje plaže:

- u prvoj zoni plaže, strogo je zabranjeno da postoji bilo kakav objekat izgrađen od tvrdog materijala;
- na dijelu plaže dozvoljavaju se samo pokretni sadržaji, suncobrani, ležaljke, sportski rekviziti, šatori i eventualno montažni objekti;
- u drugoj zoni nalaze se sanitarni čvorovi - njihov broj izračunava se prema broju kupaca, na svakih 400 kupaca projektuje se jedan sanitarni čvor, a voda za piće sa tušem je locirana na svakih 200 m;
- obavezan je sistem cjelodnevnog uklanjanja smeća, bilo korpama ili na neki drugi način, sa centralnim odvoženjem na propisanu deponiju;
- na plaži su obavezne posmatračnice, na svakih 200 m, na kojima sjede spasioci;

- sa vodene strane obavezna je ogradna mreža bovama, koja ima funkciju zaštite kupaca na udaljenosti od 150 m od obale;
- u zaleđu plaže potrebno je izgraditi raznovrsne sportske i rekreativne sadržaje i ozeleniti prostor;
- plaža treba da ima svoju pontu za pristajanje plovila, zatim prostor za uskladištenje čamaca, sandolina, daski za jedrenje, ronilačke opreme, padobrana, vodenih skutera i ostalih rekvizita za sportove na vodi.

2.3 Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, Nacrt plana, Obradivač: RZUP – Horwath I Horwath Consulting – MonteCEP

Prostor Velike plaže pripada **Razvojnoj zoni Barsko - Ulcinjsko primorje, podzoni Ulcinj**. Posebne potencijale predstavljaju kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta, kompleksi maslinjaka i specifičnosti turističke ponude Velike plaže i Ade Bojane, Šaskog jezera i Solane kao specifičnog razvojnog i ekološkog potencijala.

Saobraćajno pogodan položaj, otvorenost ka Albaniji i i Skadarskom jezeru su prednosti koje ovaj dio regiona treba da iskoristi u planskom periodu.

Za cio region se naglašava potreba kontrole seizmičkog rizika kao opšteg rizika, smatrajući ga prioritarno važnim i cijeneći njegove posljedice.

Kao Ciljevi Razvoja Opštine Ulcinju do 2030. godine, navedeni su:

- Izgradnja (brownfield i greenfield) hotelskih rizorta/hotela na Velikoj plaži, Adi Bojani;
- Uspostavljanje novog i proaktivnog sistema upravljanja i marketinga u turizmu koji će morati opslužiti značajne nove smještajne kapacitete;
- Korištenje brownfield potencijala i aktivacija ruralnog zaleđa.

D2. Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja

U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu:

- Malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%),
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10%,
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) iskorišćene površine zahvata do 10% (eksploatacije).

Za ove se zone primjenjuju sljedeći kriterijumi u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 30 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1	> 60%
Najveća dopuštena zauzetost	T2	< 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2	< 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2	> 60 %

D3. Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli

U tu grupu svrstavaju se turističke zone bez posebne zaštite (prirodne ili kulturne), postojeće izgrađene i planski nedovršene turističke zone, kao i druge zone koje se prenamjenjuju u turističku namjenu (kamenolomi, napuštena industrija, posebna namjena, eksploatacijska polja i sl.), a izgrađeni su više od 20% površine i iskorišćene su površine zahvata većeg od 20% (eksploatacijska polja).

Prije donošenja odluke o planiranim lokacijama turističkih zona, kao i u provjeri postojećih planiranih lokacija, nužno je da se uradi stručna podloga vrednovanja prostora (terena, kulturne i prirodne vrijednosti i mogućnosti infrastrukturnog opremanja). Stručna podloga treba da se primijeni u daljem radu na donošenju detaljnih planova za pojedine lokacije.

Za zone izgrađenih turističkih predjela predlažu se sljedeći kriterijumi a koji se odnose u odnosu na urbanističke parcele unutar još neizgrađenog dijela turističke zone:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	Iz	< 35%
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	i	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1		> 40%
Najveća dopuštena zauzetost	T2	Iz	< 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2	i	< 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2		> 50%

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

Područje Velike plaže pripada Planskoj zoni 2 – Istočno priobalje, površine 2690 ha, koja obuhvata naselje Donji Štoj i podzone Velika plaža i Ada Bojana. Ova planska zona je sa centralnim gradskim područjem saobraćajno povezana mostom preko kanala Port Milena i čini nadopunu turističkih kapaciteta i sadržaja grada Ulcinja.

Glavni potencijal zone je jedinstven, neizgrađen prirodni ambijent pješčanih plaža i dina, površina mediteranskog bilja i borove šume u dijelu Velike plaže i prostora sa močvarom, šikarom i mnogim staništima autohtonih vrsta biljaka, vodozemaca, gmizavaca i ptica u dijelu delte rijeke Bojane.

Prioritet razvoja je izgradnja turističkog kompleksa Velika plaža, u okviru koga je predviđena izgradnja hotela i turističkog naselja visoke kategorije, sadržaja sporta i rekreacije, kampova, dogradnja turističkog naselja na Adi Bojani, kao i sanacija zone privremenih nelegalno izgrađenih objekata i splavova na obali i ušću rijeke Bojane u Jadransko more.

Zahtjevi okruženja se odnose na kompleksnu zaštitu prirodne sredine i zaštitu ukupnog prostora od intervencija koje bi ugrozile pejzaž i slikoviti ambijent.

PLANSKA ZONA 2 – Istočno priobalje

Izgradnju turističkih kapaciteta na Velikoj plaži usloviće rekonstrukcija i dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture, izgradnja parking površina kao i dokompletiranje javnih, komercijalnih i uslužnih sadržaja u Donjem Štoju, gdje je planirano organizovanje svih potrebnih funkcija za servisiranje turističkog kompleksa.

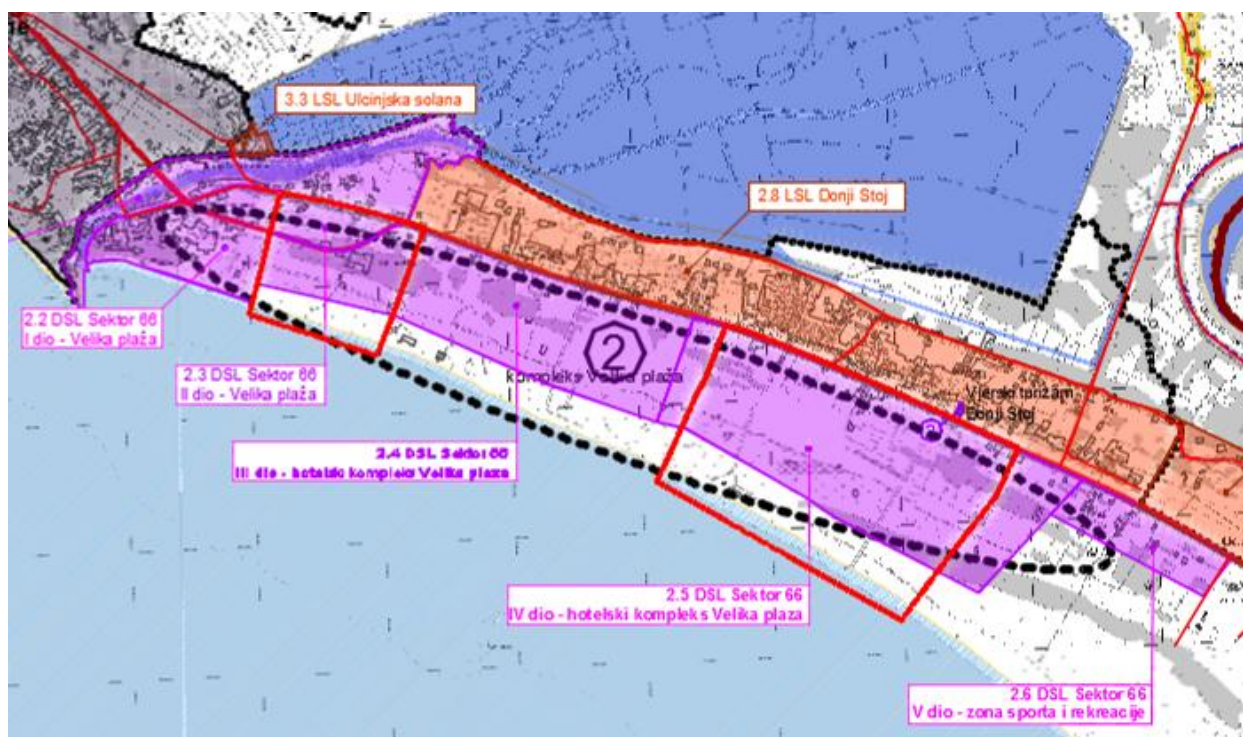
Planom su određene zone za izgradnju planiranih kapaciteta turizma, sporta i rekreacije.

U zoni zahvata DSL Velika plaža (Sektor 66) predviđena je lokacija za izgradnju **sportske hale - pokrivenog javnog sportskog objekta**, i pripadajućih sportskih terena na otvorenom (sproveden je konkurs za idejni projekat sportskog kompleksa i, kao I-nagrađeni rad, izabrano idejno rješenje).

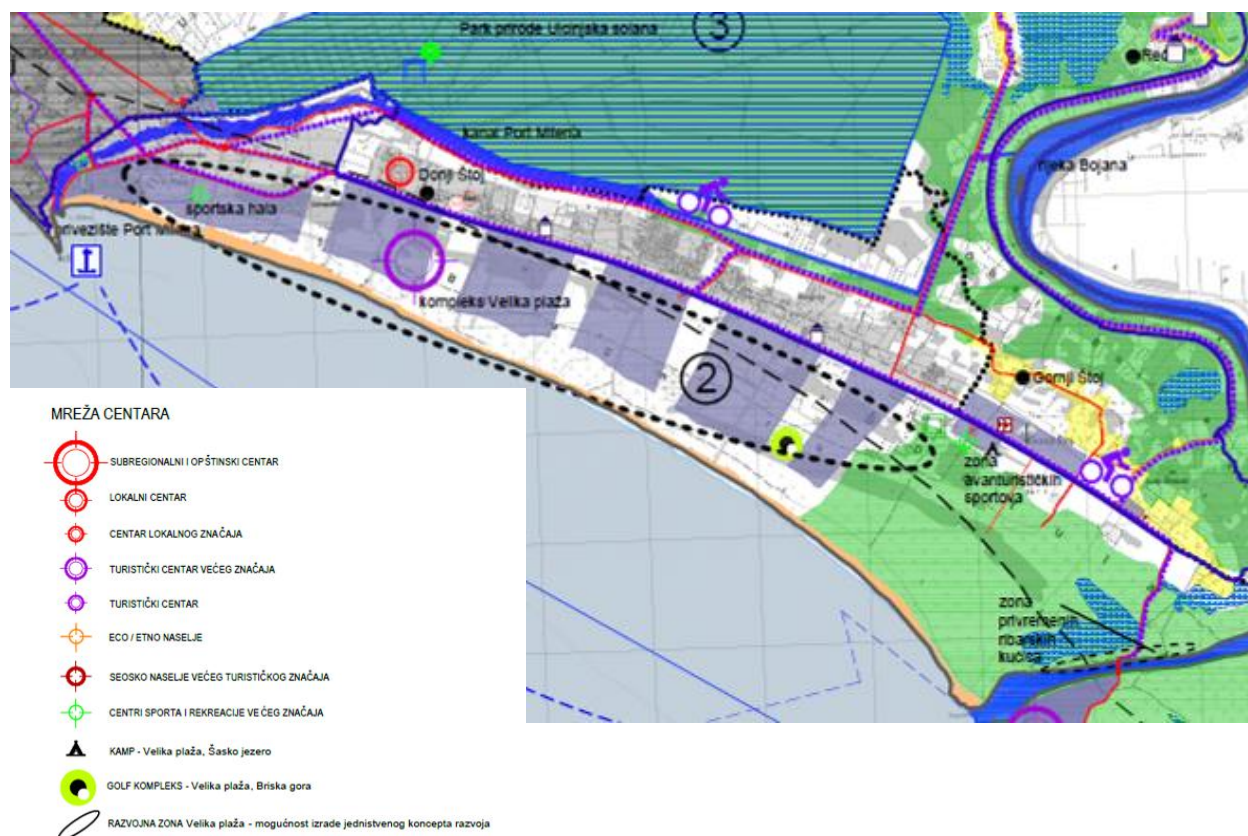
Prema smjernicama za izradu planske dokumentacije na prostoru opštine Ulcinj za obuhvat DSL Sektor 66 date su planske smjernice u okviru planske zone 2:

Sektor 66 – I dio - Velika plaža - Revizija rješenja iz važeće DSL - smanjenje planiranih smještajnih kapaciteta i kapaciteta planiranog privezišta, preispitivanje planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne bastine (Turizam T1, T2, Površine urbanog zelenila PUJ, Sport i rekreacija SR (sportska hala, sportsko rekreacioni tereni), Ostale prirodne površine OP (kupalište), Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze, šetalište LUNGO MARE);

Sektor 66 – II dio - Velika plaža - Novi plan - u skladu sa definisanim parametrima i jedinstvenim konceptom razvoja Velike plaže (- Turizam T1, T2, Površine urbanog zelenila PUJ, Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze).



Slika: Izvod iz PUP-a Ulcinj –Režimi uređenja prostora preklapljeni sa granicom modula I, IV i V



Slika: Izvod iz PUP-a Ulcinj –Koncept organizacije prostora

Na Velikoj plaži planiran je veliki broj parking mjesta, saglasno opredjeljenju da je parkiranje putničkih vozila i autobusa potrebno organizovati na pristupima plažama, zaštićenim lokalitetima i pored zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.

Turizam

Glavni turistički lokaliteti planirani su na Velikoj plaži, Adi Bojani, Mavrijanu i Briskoj gori.

Smještaj u kampovima predviđen je na lokalitetima Velika plaža, kapaciteta 500 mjesta. Kampovi će omogućiti savremene uslove boravka sa sanitarnim čvorovima, prodavnicama, kafeima i drugim pratećim sadržajima.

Na lokalitetima Velika plaža i Briska gora na površinama za turizam, sport i rekreaciju je moguće planirati golf komplekse.

Razvoj zdravstvenog turizma kroz promociju korišćenja mineralnih izvora i ljekovitog blata na Ženskoj plaži na Pinješ i Velikoj plaži. Prateći objekti, lječilišta i oporavišta će se graditi u okviru naseljskih struktura u blizini pojedinih lokaliteta.

Unaprijeđenjem hotelskih kapaciteta stvoriće se uslovi za uspostavljanje poslovnog, kongresnog turizma. Inovacije kongresnog turizma treba ostvariti kroz korišćenje alternativnih objekata i lokaliteta (trgovi, parkovi, prirodni lokaliteti, muzeji, galerije i dr.).

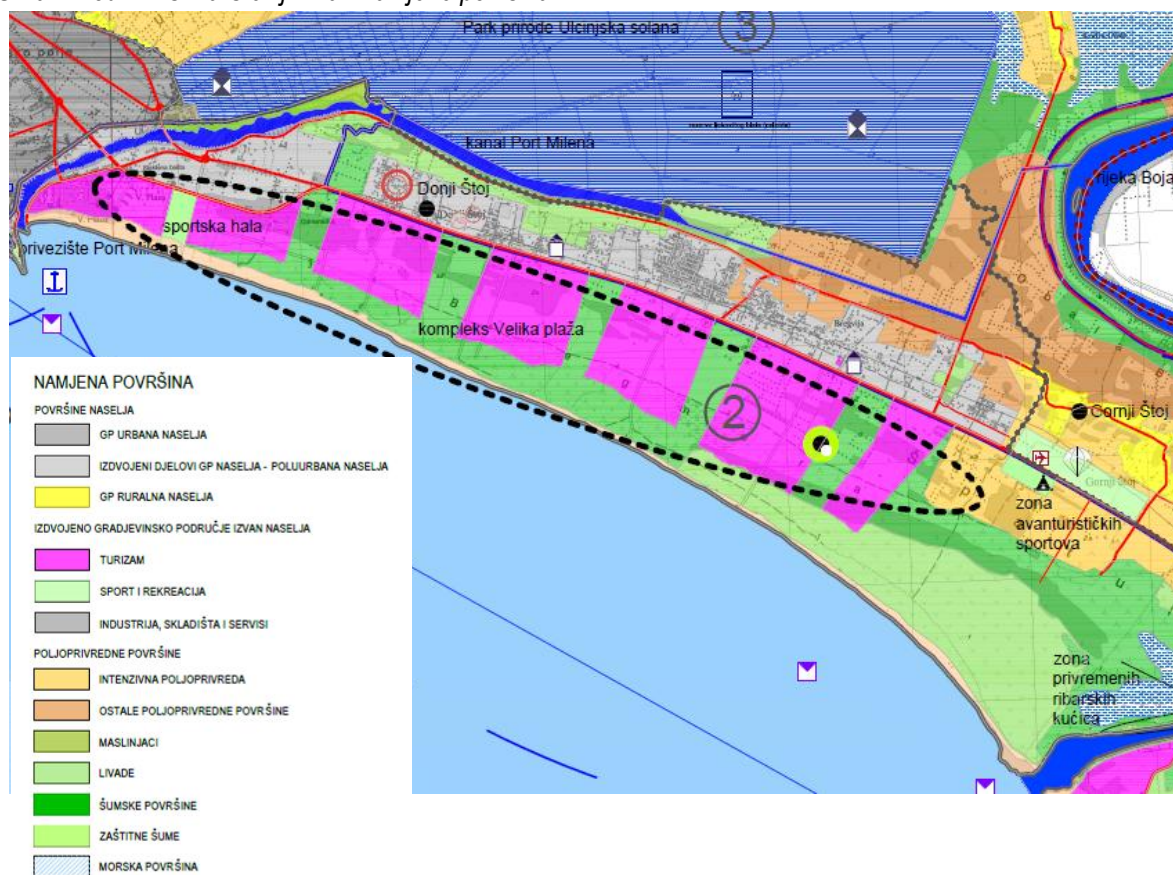
Prioritetne aktivnosti u smislu turističke valorizacije obuhvataju i izgradnju turističke infrastrukture, koja obuhvata:

- uređenje plaža,
- izgradnju pješačkih staza,
- otvaranje centara za posjetioce,
- postavljanje turističke signalizacije,
- postavljanje info punktova,
- uspostavljanje mreže biciklističkih staza,
- izgradnju javnih parkirališta,

- izgradnju Park&Ride parkirališta,
- izgradnju punktova za iznajmljivanje bicikala i motora ,
- uspostavljanje lokalnog javnog transporta.



Slika: Izvod iz PUP-a Ulcinj –Plan namjene površina



Slika: Izvod iz PUP-a Ulcinj –Plan namjene površina

Smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela

Ulcinjske dine

- zaštita istočnog dijela Velike ulcinjske plaže i obalnog dijela ostrva Ada Bojana;
- očuvanje vegetacije dina;
- koncentracija turističkog korišćenja na zapadnu oblast Velike plaže kroz module sa zelenim pojasevima koji će se koristiti kao javne zelene površine a na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture;
- u zoni hotela realizovati odnos zelenih površina i broja kreveta od 100 m² na jednog turista odnosno jedan krevet;
- zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažno - arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima;
- za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima;
- ograničiti broj spratova turističkih objekata (hotela) da bi se smanjilo djelovanje objekata na sliku predjela;
- podizanje drvorednih zasada u vidu aleja duž glavnih puteva od tipičnih vrsta autohtonog drveća;
- izgradnja uzdignutog drvenog puta duž plaže (boardwalk) koji omogućava nesmetan prelazak zone sa dinama i zaštitu vegetacije halofita od gaženja.

Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima

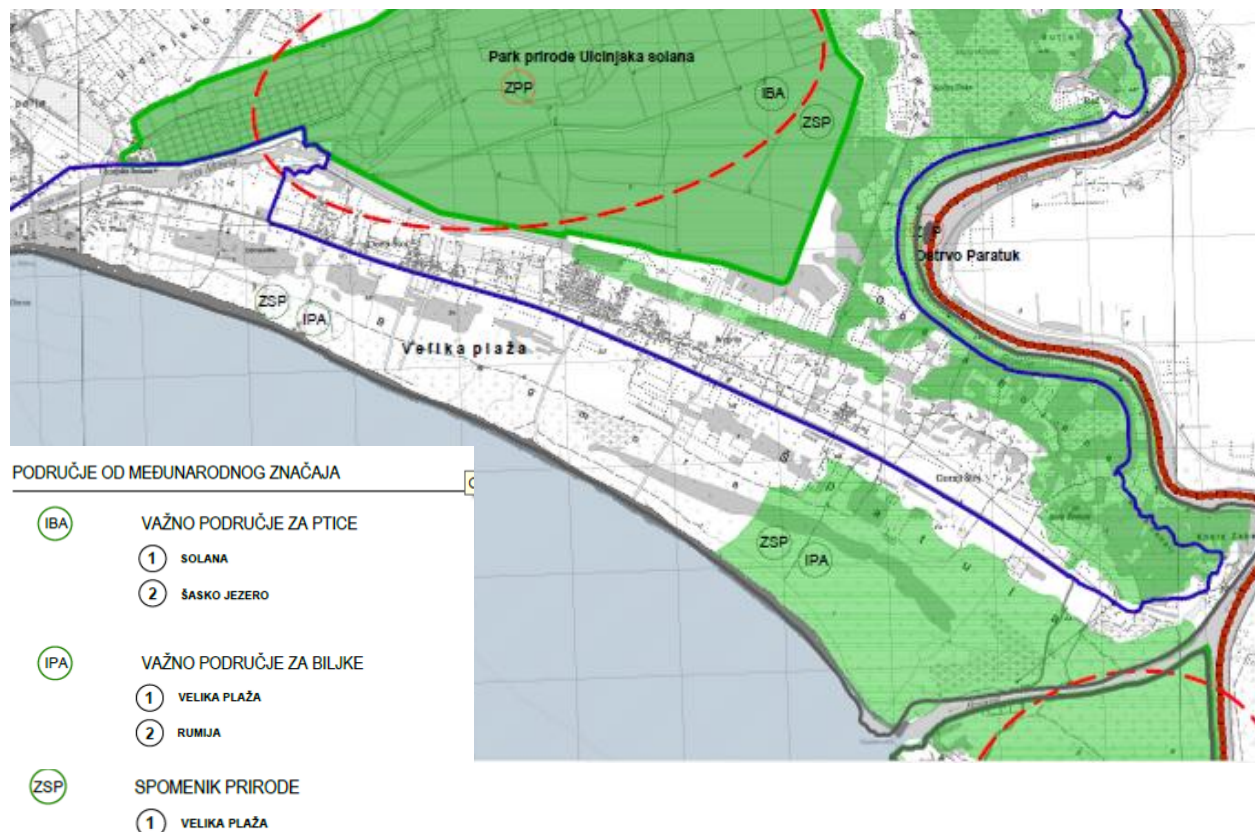
Opšte smjernice

- maksimalno očuvanje higrofilnih šuma i šibljaka;
- zaštita higrofilnih šuma u istočnoj zoni Velike plaže i na ostrvu Ada Bojana kao vrijednih i osjetljivih ekosistema;
- očuvanje šumaraka hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*), a u slučaju gradnje svako oboreno stablo nadoknaditi sa tri nova;
- očuvanje borovih sastojina;
- koncentracija turističkog korišćenja na zapadnu oblast kroz module sa zelenim pojasevima koji će se koristiti kao javne zelene površine, a na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture;
- u zoni hotela obezbijediti 100 m² zelenih površina na jednog turista odnosno na jedan krevet;
- zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažno - arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima;
- za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima;
- ograničiti broj spratova turističkih objekata (hotela) da bi se smanjilo djelovanje objekata na sliku predjela;
- podizanje drvorednih zasada u vidu aleja duž glavnih puteva od tipičnih vrsta autohtonog drveća;
- prilikom izgradnje sportsko-rekreativnih objekata voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija.

Mjere zaštite biodiverziteta - Velika plaža

- Zaštita velikog prirodnog, netaknutog obalnog ekosistema uključujući i prisustvo globalno važnih staništa, flore i faune, kao i važnih obalnih uticaja.
- Zaštita različitih vodozemaca i gmizavaca koji su od evropskog značaja za zaštitu.

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



Slika : Izvod iz PUP-a Ulcinj –Zaštita prirode

2.5 Izvod iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), Sl. list CG br. 17/10, Obrađivač: CAU d.o.o. Podgorica

Kompletan prostor Studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj plaži- postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko - rekreativna zona (dio Sektor 66), planiran je za 9 različitih određenih namjena, odnosno 59 urbanističkih parcela.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su opredijeljene su za: **Hotelsko - turističke sadržaje, Stanovanje, Stanovanje sa uslužnim djelatnostima, Turistička djelatnost, Kulturne aktivnosti, Sport i rekreacija sa pratećim sadržajima, Saobraćajne površine, Otvorene javne površine, Zelene javne površine, Jezero, Park šumu, Zeleni pojas, Postojeća šuma, Postojeća šuma planirana za pejzažnu taksaciju.**

U zahvatu plana, predviđeni su **objekti stanovanja - vile za mješovitu rezidencijalno-turističku upotrebu**, na sjeverozapadnom zahvatu, **spratnosti do dvije etaže**. Takođe, predviđeni su i **objekti stanovanja sa djelatnostima**, čija spratnost ne prelazi **tri nadzemne etaže**. Izgradnja Hotela je predstavljena kao bitan razvojni

cilj na nivou države i kao projekat koji će biti „izvor kako javnog tako i privatnog blagostanja i biće od velike koristi kako na lokalnom tako i na međunarodnom nivou“. Na parcelama predviđenim za izgradnju **hotela**, predviđena je spratnost od **jedanaest nadzemnih etaža**.

Planiran je i **objekat kulture**, maksimalne visine od **osam etaža**. Planom je takođe predviđeno da objekat pored osnovnih funkcija može da funkcioniše i kao svetionik i vidikovac u krugu od 360° na prirodne ljepote Velike plaže.

3. Analiza postojećeg stanja

3.1 Prirodni uslovi

3.1.1 Položaj u prostoru

Područje zahvata DSL administrativno pripada opštini Ulcinj, katastarskoj opštini Donji Štoj, naselju Donji Štoj, mjesnoj zajednici MZ4, koja obuhvata naselja Donji Štoj, Gornji Štoj i Reč. Prema topografskim, prostornim, funkcionalnim, demografskim i drugim karakteristikama područje zahvata plana pripada grupi Ravničarskih naselja.

Zahvat plana se nalazi uz putni pravac R-17 Ulcinj – Ada Bojana, sa kojim je preko mosta Port Milena, povezan sa centrom grada Ulcinja.

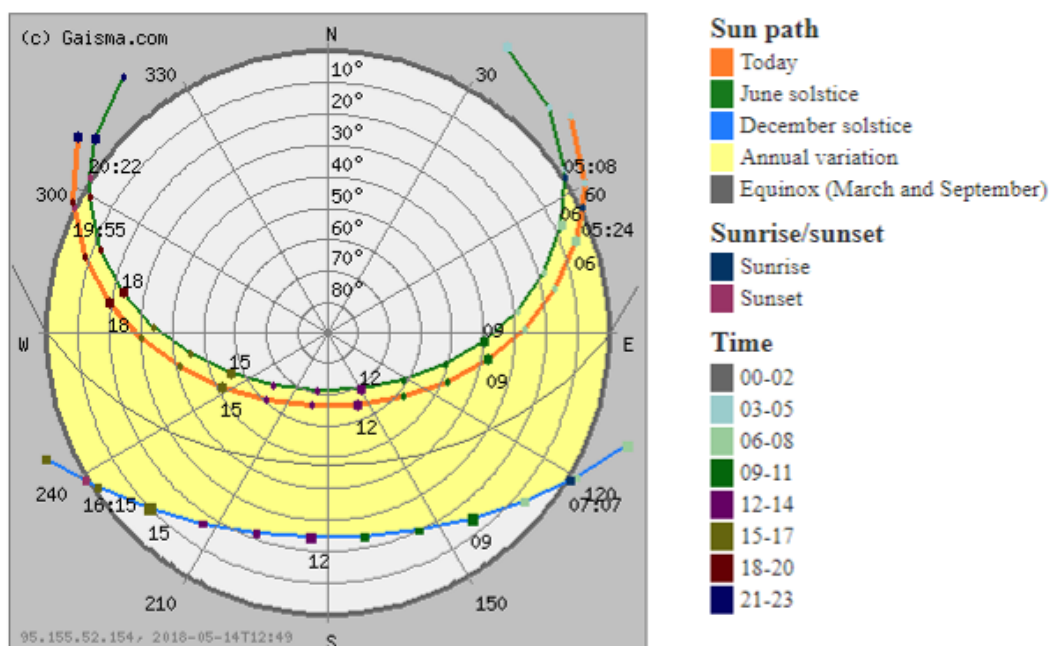
3.1.2 Topografija-reljef

Teren je prilično ravan i kreće se do 3 m.n.v. u području putnog pravca R-17. Teren pada postepeno, sve do pojasa mora.

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

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

Ulcinj, Montenegro - Sun path diagram



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

3.1.3 Geologija

Na prostoru Velike plaže su posebno razvijene kvartarne tvorevine. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim tvorevinama i pjeskovima plaža. Aluvijalni sedimenti (al) razvijeni su u donjem toku Bojane i na većem dijelu Plaže, gdje je nanos izgrađen je od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji čine slivno područje. Nanosi plaža (p) su pjeskoviti (obalski recentni rudonosni pjesak) nastali su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada. Javljaju se čitavom dužinom Velike plaže.

3.1.4 Geomorfologija

Geomorfološku građu posmatranog prostora čine elementi fluvioakumulacionog i morskog reljefa. Ulcinjsko polje je tipičan primjer fluvioakumulacionog reljefa sa aluvijalnim i proluvijalnim konusima i pjeskovito-šljunkovitim zastorima. Marinski reljef nastao je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu na Velikoj plaži preovlađuju akumulacioni oblici, predstavljeni pjeskovitim plažama. Velika plaža, sa fluvijalnom ravnicom u zaleđu, izgrađena je od sitnozrnog pijeska koji potiče iz ofiolitskog pojasa u slivu pritoka Skadarskog jezera. Ovaj materijal, donijet rijekom Bojanom u litoralni dio mora, energija morske vode je retransportovala i akumulirala na nisku obalu kao plažu. Na premještanje pijeska ima uticaj i vjetar. Neki od ovih procesa mogu se svakodnevno posmatrati.

3.1.5 Hidrogeologija

Podzemne vode

Izdan Ulcinjskog polja (intergranularna poroznost)

Kvartarni sedimenti zastupljeni na ovom području predstavljeni su šljunkovima, pjeskovima i glinama, sa vertikalnim i horizontalnim smjenjivanjem ovih članova. To je kompleks stijena promjenljive vodopropusnosti, pretežno slabe. Zbog ograničene debljine propusnih stijena i transmisivnosti nema uslova za formiranje

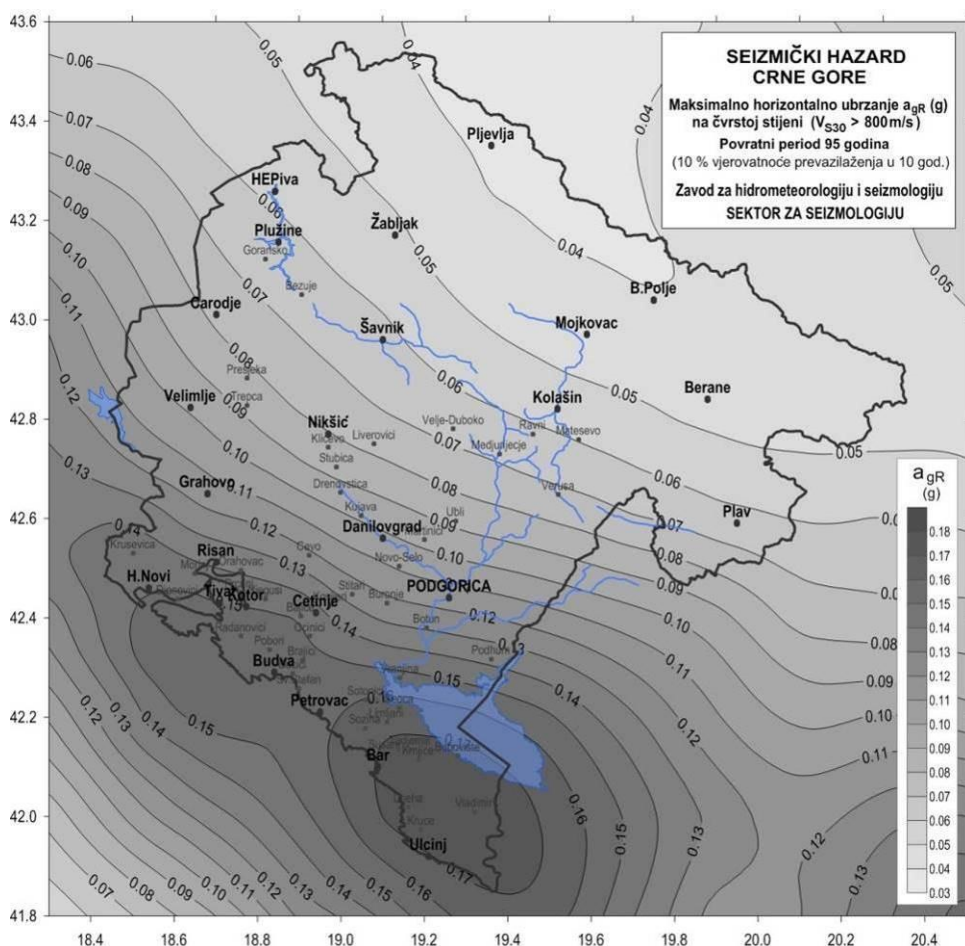
značajnijih akumulacija podzemnih voda. Transmisivnost se kreće najčešće od 15 - 20 m²/dan, specifična izdašnost 0,1 - 0,3 l/s/m.

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

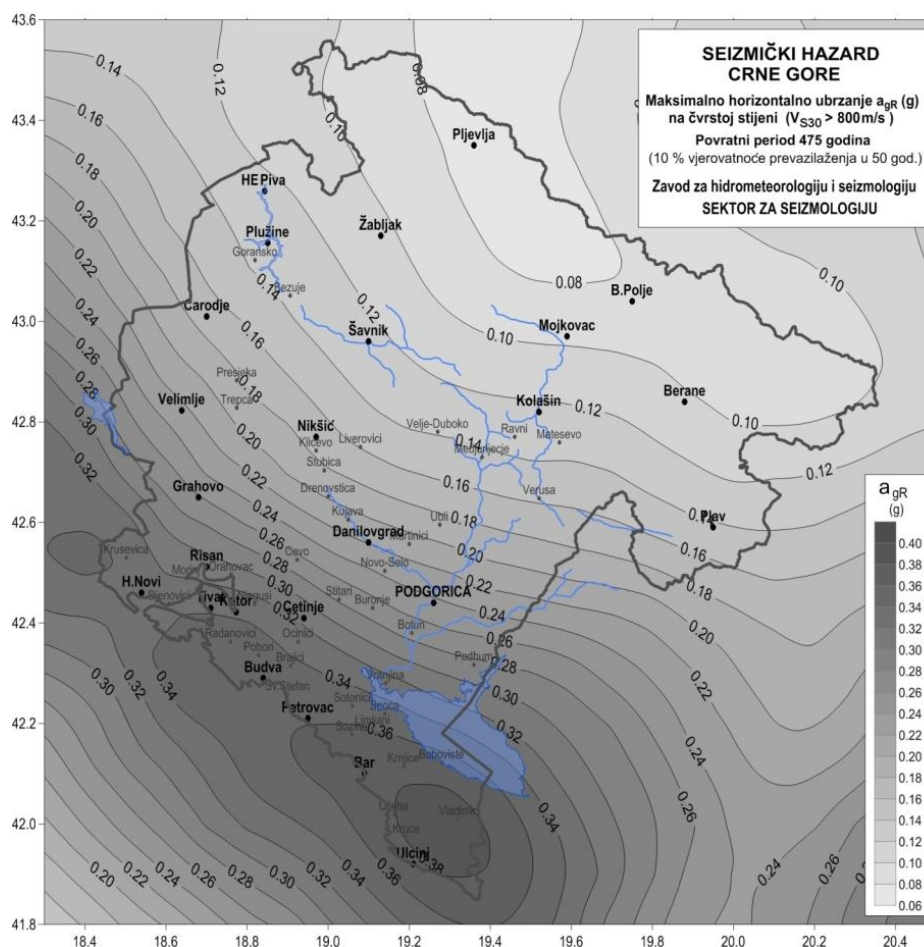
3.1.6 Seizmička aktivnost regiona

Seizmički hazard

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



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



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

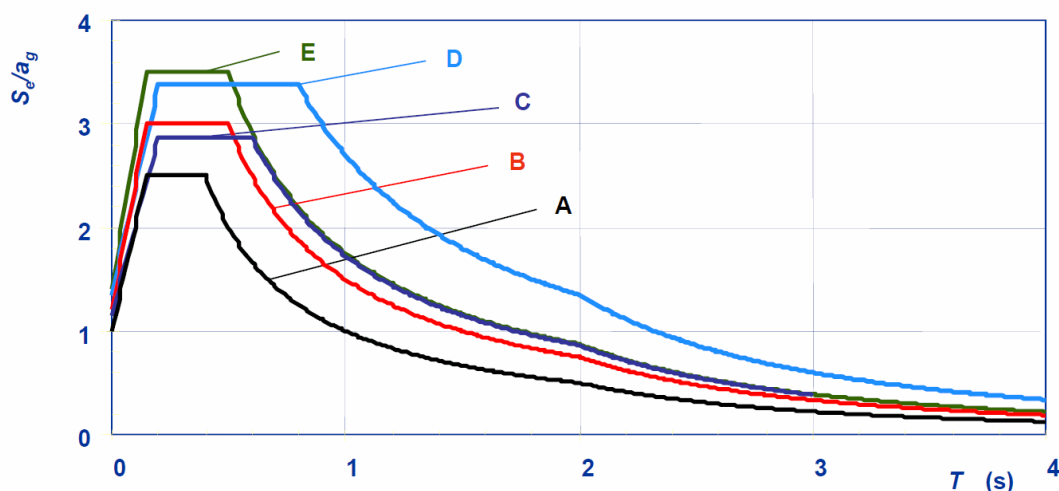
Sa ovih karata se može uočiti da područje Ulcinja i velike plaže spadaju u područja koja imaju najveću seizmičku aktivnost u Crnoj Gori. Maksimalno ubrzanje tla za 95-to godišnji zemljotres iznosi $0.17g$ dok za 475-to godišnji zemljotres (ovo je ujedno i projektni zemljotres) maksimalno ubrzanje tla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

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

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

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

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



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

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

Uslovi tla na lokaciji

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

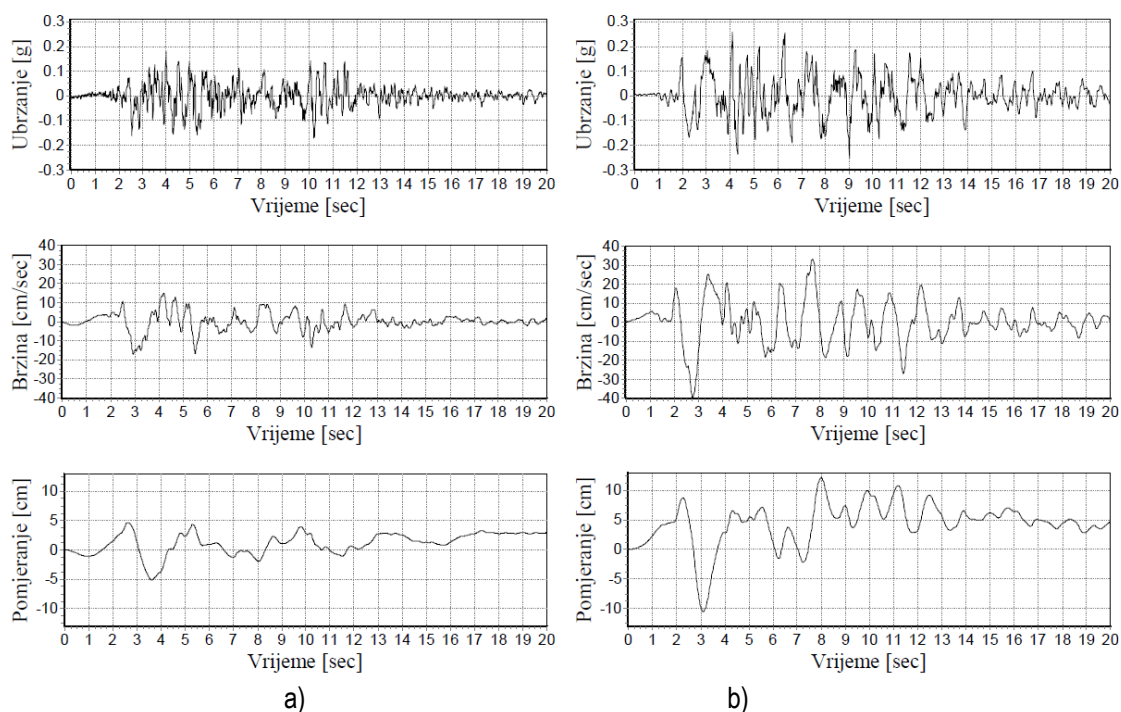
- terene sa srednjim uslovima tla;
- uslovno stabilne terene;
- uslovno stabilne padine terena sa mogućim pojavama lokalnih nestabilnosti;
- terene pored mora, od pjeskovitih frakcija, sa visokim nivoom podzemnih voda i mogućim lokalnim pojavama likvifikacije;
- terene sa visokim nivoom podzemnih voda,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

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

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

Analiza karakteristika zapisa zemljotresa od 15.04.1979. na području Ulcinja

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



Slika - Vremenski zapisi prvih dvadeset sekundi ubrzanja, brzine i pomjeranja za sjever-jug komponentu: a) zapisa Hotel Albatros, Ulcinj (na stijeni) i b) zapisa Hotel Olympic, Velika plaža, Ulcinj (na lošijem tlu) snimljeni 15.04.1979.

Vremenski zapisi ubrzanja su snimljeni tokom dejstva crnogorskog zemljotresa 15.04.1979. godine i dati su u zavisnosti od ubrzanja zemljine teže g , dok su zapisi brzine i pomjeranja dobijeni jednostrukim i dvostukim integraljenjem zapisa ubrzanja. Treba primjetiti da i ako su snimljeni na relativno istoj udaljenosti od epicentra usljed istog zemljotresa, amplitude oscilovanja kod lošijeg tla su značajno veće.

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

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

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

Prethodna zapažanja su potvrdila i analize zapisa nastalih pri dejstvu dva jača afteršoka (15.04.1979. 11:25:25 i 14.05.1979. 10:53:07) snimljenih na istim lokacijama - Hotel Albatros i Hotel Olympic.

3.1.7 Zemljište

Štojski pjeskovi (25, 26 i 34)

Posebno mjesto zauzimaju pjeskuše u Ulcinjskom polju površine od oko 1.200 ha. istočno od Ulcinja, od Port Milene do rijeke Bojane, proteže se dosta prostrana pješčana štojska greda uključujući i Veliku plažu sve do mora. Postanak ove pješčane grede je svakako vezan za aluvijalne nanose rijeke Bojane, koji se talože u njenoj seli, a onda ih zahvataju morski talasi i vodene struje, odvlače ka zapadu i izbacuju na obalu kao moritimne sedimente. Sve u svemu, štojski pjeskovi i pjeskuše i pored naglog razvoja turističkih objekata na njima, ili, pak, upravo zbog toga, pružaju mogućnost da se na oko 1.000 ha zasnuje najintezivnija povrtarsko-hortikultura proizvodnja najvećeg intenziteta.

3.1.8 Hidrografske karakteristike

More

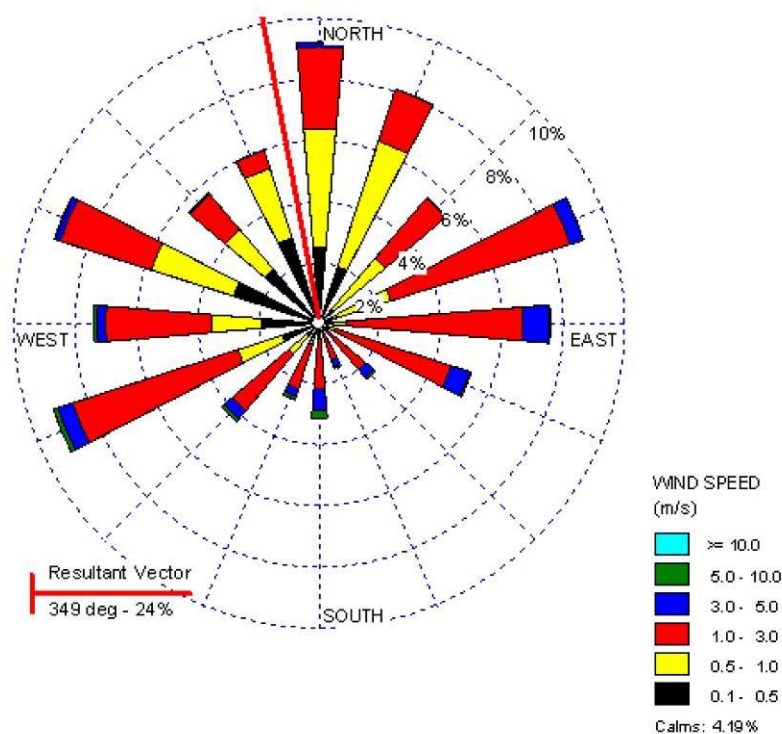
Prema istraživanju Instituta za biologiju mora u Kotoru, u Ulcinjskom akvatorijumu postoje dobro formiran žal i šelf. Žal je uski pojas morskog dna koji leži između visoke i niske vode i tako ima mafibijski karakter, jer je za vrijeme plime pokriveno morem, a za vrijeme osjeke ostaje iznad morskog nivoa. Šelf je dio morskog dna koji se nastavlja na žal, obično laganim padom i prostire se u akvatorijumu ispred Ulcinja do oko 200 m dubine. S obzirom na fizičku strukturu, razlikuju se tri glavna tipa morskog dna i sva su dobro razvijena na ovom području – hridasto, pjeskovito i muljevito. Morske struje u južnom Jadranu su i do 6 puta jače nego u drugim djelovima Jadranskog mora. Najveće brzine morskih struja u ovom dijelu mora dostižu vrijednosti od 42 do 88 cm/s (izlazna struja duž italijanske obale). Jadransko more spada u red najslanijih mora na Zemlji. Najveći salinitet ima područje Južnog Jadrana, u kome prosječan salinitet iznosi 38,48 – 38,60‰. Najveći salinitet izmjeren je na pučini naspram Boke Kotorske (38,70‰). Salinitet se smanjuje od pučine prema obali. Intenzitet boje raste sa dubinom mora i salinitetom. Boja mora u barskom priobalnom području varira od zelenkaste (gdje su jači kontakti sa slatkom vodom), do indigo plave boje na pučini. Boja mora zavisi od oblačnosti, boje morskog dna, sadržaja planktona, ugla pod kojim padaju sunčevi zraci. Svi ovi faktori neposredno utiču i na providnost morske vode koja se u Jadranskom moru kreće od 33 – 40 m. Providnost mora opada prema obali i u obalnom pojasu iznosi oko 5 metara. Priobalno more južnog Jadrana spada u najtoplije dijelove Jadranskog mora (južniji položaj, blizina Jonskog mora koje je toplo, manje pritanje slatke vode, veće dubine). Temperatura dubokih vodenih slojeva kreće se oko 11°C, a površinski do 25°C u toku ljetnjeg perioda. U zimskom periodu temperatura vode se kreće od 12–14°C. Više od 6 mjeseci temperatura vode se kreće iznad 18°C, a preko 4 mjeseca iznad 20°C (od 6. maja do 4. novembra, dakle 182 dana). Sezona kupanja počinje kada je temperatura morske vode viša od 20°C, a to je u prosjeku od 28. maja do 14. oktobra, odnosno 140 dana godišnje. Taj period treba smatrati za turističku sezonu na teritoriji ulcinjskog primorja. Morska voda je raznovrsnog hemijskog sastava. Sadrži natrijum,

magnezijum, kalcijum, kalijum, stroncijum i druge elemente u malim količinama (fluor, rubidijum, aluminijum, barijum, litijum, bakar, cink, uran i dr.). Za živi svijet, posebno je značajan sadržaj hranljivih soli, a naročito fosfora i azota.

3.1.9 Klima

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Režim padavina na području Ulcinja odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (novembar 162 lit/m²) i izrazitim minimumom u toku ljeta (jul 25 lit/m²).

Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1184.5 lit/m².

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

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

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

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

3.1.10 Karakteristike flore, faune

Velika ulcinjska plaža predstavlja jednu od posljednjih zona u regionu Mediterana sa očuvanom vegetacijom psamofita i ostalih tipova mediteranskih habitata koji se javljaju u zaleđu. To je područje sa najvećim brojem (12) NATURA 2000 habitata na Crnogorskom primorju. Pet od navedenih dvanaest tipova habitata su do sada u Crnoj Gori registrovani samo na Velikoj plaži i njenom zaleđu: **2130*Učvršćene obalne dine sa zeljastom vegetacijom (sive dine), 2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama, 2270 *Borove šume na obalnim dinama, 3170 *Mediteranske povremene lokve i 6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (*Molinio-Holoschoenion*)**. Dva tipa habitata su prisutni samo na Velikoj plaži i na Adi Bojani: **2120 Pokretne obalne dine sa *Ammophila arenaria* (bijele dine) i 2190 Vlažne pokretne dine**. (Caković & Milošević 2013).

Na prostoru Velike plaže i ostrva Ada Bojana smjenjuju se različiti tipovi habitata gradeći vegetacijski mozaik. Na pjeskovitoj plaži je zastupljena vegetacija klase CAKILETEA MARITIMAE (Tx. & Prsg) Br. – Bl. 1962 sa asocijacijom *Xanthio – Cakiletum maritimae* (Beg. 1941) Pignatti 1953. Na pješčanim dinama zastupljena je vegetacija klase AMMOPHILETEA Br. – Bl. & Tx. 1943 sa dvije asocijacije *Agropyretum mediterraneum* (Kuhn.) Br. – Bl. 1933 i *Sporobolo – Elymetum farcti* (Gehu & al.) Gehu 1984, dok je na dinskim pašnjacima zastupljena vegetacija klase THERO –BRACHYPODIETEA RAMOSI Br. – Bl. 1947. U zaleđu plaže na slanim močvarnim livadama je zastupljena vegetacija klase JUNCETEA MARITIMI Br. – Bl. 1931 sa asocijacijama *Juncetum maritimo–acuti* Horvatić 1934, *Eriantho-Schoenetum nigricantis* (Pignatti 1953) Géhu in Géhu et al. 1984, *Holoschoenetum romani* Tchou 1948. Na močvarnim livadama u zaleđu plaže sporadično se javljaju bočatni i slatki vodeni baseni sa bujnom emerznom vegetacijom koja pripada klasi PHRAGMITIO-MAGNOCARICETEA Klika in Klika & Novak 1941 sa asocijacijom *Cladietum marisci* Allorge 1922 ex Zobrist 1935 (Bubanja 2016).

Pregled NATURA 2000 habitata na Velikoj ulcinjskoj plaži uključujući Adu Bojanu

1310 JEDNOGODIŠNJA VEGETACIJA CAKLENJAČA (SALICORNIA) NA

MULJU I PIJESKU – ovaj tip habitata je zastupljen uz ivicu kanala Porto Milena. Dominantna vrsta je *Salicornia herbacea* na pjeskovito – muljevitoj podlozi koja se prepliće sa *Salicornia fruticosa* i *Suaeda maritima*. Tokom jesenjih mjeseci pokriva veću površinu i dobija crvenu boju što daje poseban izgled predjelu. Osim ovih biljaka ovdje su još zastupljene i *Halimione portulacoides*, *Atriplex prostrata*, *Beta vulgaris* ssp. *maritima*, *Phragmites australis*, *Limonium angustifolium*, *Aster tripolium* i dr. (Petrović & al. 2012).

1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI) se javljaju u zaleđu Velike plaže (Donji Štoj, Gornji Štoj) i ostrva Ada Bojana. Dominiraju buseni *Juncus maritimus* i *Juncus acutus*. Ovom tipu staništa pripadaju različite asocijacije iz klase JUNCETEA MARITIMI Br. – Bl. 1931 (BLEČIĆ & LAKUŠIĆ 1976, DÖMPKE 2008) koje okružuju vodene basene u zaleđu plaže. Asocijacije se međusobno prepliću tako da je u nekim djelovima teško odrediti granicu. ass. *Juncetum maritimo – acuti* Horvatić 1934 je sa dominantnom vrstom *Juncus acutus* a osim nje se javljaju još *Juncus maritimus*, *Limonium angustifolium*, *Inula crithmoides*, *Samolus valerandi*, *Aster tripolium* i dr. (Petrović & al. 2012).

U zaleđu Velike plaže postoje još dvije zajednice u okviru ovog NATURA 2000 habitata i to: ass. *Eriantho - Schoenetum nigricantis* (Pignatti 1953) Géhu in Géhu et al. 1984 sa dominantnom vrstom *Schoenus nigricans*, uz koju se javljaju *Saccharum ravennae*, *Phragmites australis*, *Typha angustifolia*, *Scirpus holoschoenus*, *Carex vulpina* i dr. i ass. *Holoschoenetum romani* Tchou 1948 sa dominantnom vrstom *Scirpus holoschoenus*, *Juncus acutus*, *Lythrum salicaria*, *Orchis laxiflora*, *Centaureum spicatum* i dr. (Petrović & al. 2012).

2110 ZAČECI POKRETNIH OBALNIH DINA – ovaj tip habitata se javlja na pjeskovitoj plaži (Donji Štoj, Gornji Štoj, Ada). Izgrađuju je dvije zajednice iz klase AMMOPHILETEA Br.- Bl. & Tx. 1943 (Petrović & al. 2012) i jedna iz klase CAKILETEA MARITIMAE (Tx. & Prsg) Br.-Bl. 1962 (Petrović & al. 2012) koje se razvijaju na začecima pješćanih dina izloženih antropogenom uticaju kao i stalnom nanošenju pijeska pod uticajem jakih vjetrova. Zajednica *Agropyretum mediterraneum* (Kuhn.) Br. – Bl. 1933 (Janković 1994) predstavlja kontaktnu zonu sa zajednicom *Xanthio-Cakiletum maritimae* (Beg. 1941) Pignatti 1953. Dominantna vrsta ove zajednice je *Elymus farctus* koja je brojnija na dinamama dok se prema obali njen broj smanjuje. Osim ove vrste zajednicu još izgrađuju *Echinophora spinosa*, *Eryngium maritimum*, *Euphorbia paralias*, *Calystegia soldanella*, *Medicago marina*, *Pancratium maritimum* i dr. i asocijacija *Sporobolo-Elymetum farcti* (Gehu & al.) Gehu 1984 sa dominantnom vrstom *Elymus farctus* dok su ostale vrste asocijacije *Cyperus capitatus*, *Pseudorhiza pumila*, *Sporobolus pungens*, *Pancratium maritimum*, *Ammophila arenaria*, *Cakile maritima* i dr. Asocijacija *Xanthio-Cakiletum maritimae* (Beg. 1941) Pignatti 1953 je zajednica koja je sporadično razbacana između dina bliže obali i često je na udaru morskih talasa. Dominantne vrste su: *Cakile maritima* i *Xanthium strumarium* ssp. *italicum*. Ostale vrste zastupljene u zajednici su *Salsola kali*, *Polygonum maritimum*, *Euphorbia peplis*, *Medicago marina*, *Echinophora spinosa* i dr. (Bubanja 2016).

2120 POKRETNE OBALNE DINE SA AMMOPHILA ARENARIA (BIJELE DINE) – ovaj tip habitata se javlja na Velikoj plaži (Donji Štoj, gornji Štoj) kao i ostrvu Ada Bojana (Petrović & al. 2012). Ove dine se javljaju na većoj udaljenosti od obale, na visini do 2 m i razlikuju se od začetaka pokretnih obalnih dina, jer ovdje dominira robustna vrsta *Ammophila arenaria*. Osim ove vrste ovdje su još zastupljene *Echinophora spinosa*, *Alkanna tinctoria*, *Eryngium maritimum*, *Crepis foetida*, *Euphorbia paralias* i dr. (Petrović & al. 2012; Bubanja, N. 2016).

2130 *UČVRŠĆENE OBALNE DINE SA ZELJASTOM VEGETACIJOM (SIVE DINE) - ovaj tip habitata je prisutan na Velikoj plaži (Donji Štoj, Gornji Štoj). Ove dine su potpuno stabilizovane i izvan su uticaja morskih talasa. Vegetaciju izgrađuju *Lagurus ovatus*, *Vulpia ciliata*, *Corynephorus canescens*, *Sanguisorba minor* ssp. *muricata*, *Medicago minima*, *Tuberaria guttata* i dr. (Petrović & al. 2012; Bubanja 2016).

2190 VLAŽNE POKRETNE DINE – ovaj tip habitata se javlja na Velikoj plaži (Donji Štoj, Gornji Štoj, Sveti Nikola) i ostrvu Ada Bojana. Ovaj tip habitata predstavljen je zajednicom *Cladietum marisci* Allorge 1922 ex Zobrist 1935 iz klase PHRAGMITIO-MAGNOCARICETEA Klika in Klika & Novak 1941 (Petrović et al. 2012; Bubanja 2016). Vlažne dine predstavljaju mozaik vodenih i močvarnih zajednica. Vodeni baseni se pune vodom od atmosferskih padavina i miješaju se sa podzemnim zaslanjenim vodama pa se stvaraju brakični uslovi. Tokom sušnih godina, naročito tokom ljetnjih mjeseci, neki od vodenih basena u potpunosti presuše. Asocijacija *Cladietum marisci* Allorge 1922 ex Zobrist 1935 je sa dominantnom vrstom *Cladium mariscus*, a osim ove vrste javljaju se još *Phragmites australis*, *Myriophyllum spicatum*, *Utricularia vulgaris*, *Potamogeton nodosus*, *Euphorbia palustris*, *Lysimachia vulgaris*, *L. nummularia*, *Lippia nodiflora*, *Lythrum salicaria* i dr. (Petrović et al. 2012; Bubanja 2016).

2220 DINE SA VRSTOM EUPHORBIA TERRACINA – ovaj tip habitata se javlja na Velikoj plaži (Donji Štoj, Gornji Štoj) i ostrvu Ada Bojana u fragmentima. Javlja se između zajednica koje grade stanište 2110 ZAČECI POKRETNIH OBALNIH DINA. Odlikuje se velikom brojnošću vrste *Euphorbia terracina*, a osim ove vrste javljaju se još *Cyperus capitatus*, *Eryngium maritimum*, *Medicago marina*, *Echinophora spinosa* i dr. (Petrović & al. 2012).

2240 DINSKI PAŠNJACI SA JEDNOGODIŠNJIM VRSTAMA (BRACHYPODIETALIA) – ovaj tip habitata se javlja na Velikoj plaži (Donji Štoj, Gornji Štoj). Razvija se na stabilizovanim dinamama i nije na udaru morskih talasa. Ovom staništu pripada klasa THERO- BRACHYPODIETEA RAMOSI Br. – Bl. 1947 (Petrović & al. 2012). Vrste koje se javljaju na ovom staništu su *Brachypodium retusum*, *Asphodelus aestivus*, *Avena sterilis*, *Bromus*

hordaceus ssp. *hordaceus*, *Lagurus ovatus*, *Hordeum murinum* ssp. *leporinum* i dr. (Petrović et al. 2012; Bujanja 2016).

2270 * BOROVE ŠUME NA OBALNIM DINAMA – ovaj tip habitata se javlja u zaleđu Velike plaže (Donji Štoj). Ovdje su dominantne drvenaste vrste *Pinus halepensis* i *Pinus pinaster*, a osim njih još su prisutne i žbunaste vrste: *Quercus coccifera*, *Ephedra distachya*, *Crataegus monogyna*, *Myrtus communis*, *Phillyrea latifolia*, puzavica *Periploca graeca*, a od zeljastih vrsta *Petrorhagia saxifraga*, *Stellaria media*, *Consolida ajacis*, *Euphorbia characias* ssp. *wulfenii*, *Helianthemum nummularium* ssp. *obscurum*, *Tuberaria guttata*, *Spiranthes spiralis*, *Colchicum cupanii* ssp. *glossophyllum* (Petrović & al. 2012).

3170 * MEDITERANSKE POVREMENE LOKVE – ovaj tip habitata se javlja na području Svetog Nikole i predstavljen je plitkim malim stalnim i povremenim vodenim basenima. Vrste koje se javljaju na ovom tipu staništa su *Cyperus flavescens*, *Cyperus fuscus*, *Cyperus michelianus*, *Fimbristylis bisumbellata*, *Juncus bufonius*, *Cicendia filiformis* i dr. (Petrović et al. 2012; Bujanja 2016).

6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO-HOLOSCHOENION) – ovaj tip habitata se javlja u zaleđu Velike plaže (Donji Štoj, Gornji Štoj). Mediteranske vlažne livade se obično javljaju između vlažnih pokretnih dina i ljeti bez obzira na visoke temperature ne presušuju. Vrste koje su prisutne na ovom tipu staništa su *Rumex conglomeratus*, *R. hydrolapathum*, *Lythrum salicaria*, *Carex vulpina*, *Aster tripolium*, *Pulicaria dysenterica*, *Juncus acutus*, *Juncus maritimus* i dr. (Petrović et al. 2012; Bujanja 2016).

92A0 GALERIJE BIJELE VRBE I BIJELE TOPOLE – ovaj tip habitata se javlja u jugoistočnom dijelu zaleđa Velike plaže (Gornji Štoj, Sveti Nikola) i ostrva Ada Bojana.

Karakterističan je po prisustvu prirodnih galerijskih šuma skadarskog hrasta i bjelograbića koje pripadaju klasi QUERCETEA ROBORI-PETRAEA Br.-Bl. et Tx.43 i asocijaciji *Robureto-Carpinetum orientalis* Jank. & Bogoj. 1965 (Petrović & al. 2012, Bujanja 2016). Tokom proljeća ove šume su poplavljene i potpuno su pod vodom koja dolazi od atmosferskih padavina kao i nabujale rijeke Bojane. Šume su karakteristične po tome što sadrže i listopadne i zimzelene vrste. Vrste koje su zastupljene na ovom tipu staništa su *Quercus robur* ssp. *scutariensis*, *Carpinus orientalis*, *Populus alba*, *Fraxinus angustifolia*, *Ulmus minor*, *Crataegus monogyna*, *Lonicera xylosteum*, *Rubus ulmifolius*, *Periploca graeca*, *Quercus coccifera*, *Hedera helix*, *Ruscus aculeatus*, *Narcissus tazetta*, *Lysimachia nummularia*, *Luzula campestris*, *Arum italicum*, *Dianthus armeria* i dr. Prema Bujanja (2016) ovaj tip habitata je prisutan i u Donjem Štoju, ali zauzima mnogo manju površinu od gore navedenog.

HABITATI NA PREDMETNOM PODRUČJU (MODUL I)

Predmetno područje je sa zapadne strane ograničeno kanalom Port Milena kojom se drenira nekadašnja solana izgrađena na bivšem Zoganjskom jezeru. U okruženju solane još uvijek postoji čitav niz aktivnih bočatnih i slatkih izvora. Tokom marta mjeseca nivo podzemnih voda u području solane je najveći. Posljedica toga je intenzivno izlivanje izvorskih voda u kanal Port Milena kada nivo površinske vode u kanalu dostiže maksimum. Visok nivo slatkih i bočatnih voda ne dozvoljava ulivanje morske vode u kanal pa je samim tim procenat saliniteta u martu manji. U avgustu mjesecu nivo podzemnih voda je najniži, posledica toga je najniži nivo površinske vode kanala Port Milena. U tom periodu ušće i donji tok kanala tokom plime ispunjava morska voda što uslovljava visok procenat soli u kanalu. Sa lijeve i desne strane kanala uz obalu dominira emerzna vrsta - trska *Phragmites australis* kao i tipične biljke slanih staništa *Suaeda maritima*, *Salicornia fruticosa*, *Salicornia europaea*. S obzirom na veći broj jedinki *Salicornia fruticosa* i *Suaeda maritima* ovdje je konstatovan tip NATURA 2000 habitata **1310 JEDNOGODIŠNJA VEGETACIJA CAKLENJAČA (SALICORNIA) NA MULJU I PIJESKU**. Takođe su brojna stabla *Salix alba*, *Alnus glutinosa* i *Populus deltoides*. Od submerznih biljaka zabilježeno je prisustvo samo nekoliko jedinki *Potamogeton perfoliatus* a od morskih algi zabilježeno je prisustvo *Ulva lactuca*. Sporadično su prisutne emerzne vrste *Scirpus maritimus* ssp. *maritimus*, *Cyperus longus* kao i vrste zaslanjenih staništa *Juncus acutus*, *Limonium angustifolium*, *Beta vulgaris* ssp. *maritima*, *Aster tripolium*, *Halimione portulacoides*.

Još jedan stalni vodeni basen smješten je u krugu hotelskog kompleksa. Voda je blago bazna i pripada srednje tvrdim vodama. Vrijednosti CaCO₃ ukazuju da je podloga pjeskovitog porijekla. Od biljaka koje se javljaju u litoralnoj zoni bare dominira emerzna vrsta *Phragmites australis* ili trska među kojom se umeću *Cyperus longus*, *Schoenus nigricans* i *Scirpus holoschoenus* kao i nekoliko stabla *Salix alba*, *Populus deltoides*, *Populus nigra*, *Vitex agnus – castus*. Od submerznih vrsta prisutno je samo nekoliko jedinki *Potamogeton nodosus*. Tokom godine zbog većih atmosferskih padavina lokva se ispuni vodom i plavi okolni prostor, pa se tu javljaju karakteristične higrofitne *Oenanthe pimpinelloides*, *Oenanthe fistulosa*, *Carex acuta*, *Carex vulpina*, *Lycopus europaeus*, *Galium palustre*, *Polygonum bellardii*, *Equisetum palustre*, *Briza minor*, *Briza maxima*, *Lythrum*

salicaria, *Rumex hydrolapathum*, *Rumex conglomeratus*, *Ranunculus marginatus*, *Ranunculus velutinus* i dr. U avgustu mjesecu primjećen je veliki porast sulfata što ukazuje na povećanu zagađenost vode koja nastaje direktnim izlivanjem otpadnih voda iz okolnih hotela u ovaj vodeni basen. Ovako zagađena voda svakako utiče i na razvoj makrofitske vegetacije zato je ovdje prisutna samo jedne biljna vrsta *Potamogeton nodosus*.

U pravcu istoka, izuzimajući hotelske komplekse i okolne uređene prostore, na Velikoj plaži, u modulu I, se javljaju sljedeći tipovi habitata:

2110 ZAČECI POKRETNIH OBALNIH DINA

Ovaj tip habitat izgrađuju dvije zajednice iz klase AMMOPHILETEA Br.- Bl. & Tx. 1943 (Petrović & al. 2012) i jedna iz klase CAKILETEA MARITIMAE (Tx. & Prsg) Br.-Bl. 1962 (Petrović & al. 2012) koje se razvijaju na začecima pješčanih dina izloženih antropogenom uticaju kao i stalnom nanošenju pijeska pod uticajem jakih vjetrova. Zajednica *Agropyretum mediterraneum* (Kuhn.) Br. – Bl. 1933 (Janković 1994) predstavlja kontaktnu zonu sa zajednicom *Xanthio-Cakiletum maritimae* (Beg. 1941) Pignatti 1953. Dominantna vrsta ove zajednice je *Elymus farctus* koja je brojnija na dinamama dok se prema obali njen broj smanjuje. Osim ove vrste zajednicu još izgrađuju *Echinophora spinosa*, *Eryngium maritimum*, *Euphorbia paralias*, *Calystegia soldanella*, *Medicago marina*, *Pancratium maritimum* i dr. i asocijacija *Sporobolus-Elymetum farcti* (Gehu & al.) Gehu 1984 sa dominantnom vrstom *Elymus farctus* dok su ostale vrste asocijacije *Cyperus capitatus*, *Pseudorhiza pumila*, *Sporobolus pungens*, *Pancratium maritimum*, *Ammophila arenaria*, *Cakile maritima* i dr. Asocijacija *Xanthio-Cakiletum maritimae* (Beg. 1941) Pignatti 1953 je zajednica koja je sporadično razbacana između dina bliže obali i često je na udaru morskih talasa. Dominantne vrste su: *Cakile maritima* i *Xanthium strumarium* ssp. *italicum*. Ostale vrste zastupljene u zajednici su *Salsola kali*, *Polygonum maritimum*, *Euphorbia peplis*, *Medicago marina*, *Echinophora spinosa* i dr. (Bubanja 2016).

2120 POKRETNE OBALNE DINE SA AMMOPHILA ARENARIA (BIJELE DINE) –Ove dine se javljaju na visini do 2 m i razlikuju se od začetaka pokretnih obalnih dina jer ovdje dominira robustna vrsta *Ammophila arenaria*. Osim ove vrste ovdje su još zastupljene *Echinophora spinosa*, *Alkanna tinctoria*, *Eryngium maritimum*, *Crepis foetida*, *Euphorbia paralias* i dr. (Petrović & al. 2012; Bubanja, N. 2016).

2240 DINSKI PAŠNJACI SA JEDNOGODIŠNJIM VRSTAMA (BRACHYPODIETALIA) Razvija se na stabilizovanim dinamama i nije na udaru morskih talasa. Ovom staništu pripada klasa THERO- BRACHYPODIETEA RAMOSI Br. – Bl. 1947 (Petrović & al. 2012). Vrste koje se javljaju na ovom staništu su *Brachypodium retusum*, *Asphodelus aestivus*, *Avena sterilis*, *Bromus hordaceus* ssp. *hordaceus*, *Lagurus ovatus*, *Hordeum murinum* ssp. *leporinum* i dr. (Petrović et al. 2012; Bubanja 2016).

2270 * BOROVE ŠUME NA OBALNIM DINAMA

Dominiraju drvenaste vrste *Pinus halepensis* i *Pinus pinaster*, a osim njih još su prisutne i žbunaste vrste: *Quercus coccifera*, *Ephedra distachya*, *Crataegus monogyna*, *Myrtus communis*, *Phillyrea latifolia*, puzavica *Periploca graeca*, a od zeljastih vrsta *Petrorhagia saxifraga*, *Stellaria media*, *Consolida ajacis*, *Euphorbia characias* ssp. *wulfenii*, *Helianthemum nummularium* ssp. *obscurum*, *Tuberaria guttata*, *Spiranthes spiralis*, *Colchicum cupanii* ssp. *glossophyllum* (Petrović & al. 2012).

92A0 GALERIJE BIJELE VRBE I BIJELE TOPOLE. U okviru ovog habitata se javljaju: endemična vrsta *Quercus robur* ssp. *scutariensis*, *Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus oxycarpa*, *Alnus glutinosa*, *Populus alba*, *Ulmus minor*, *Vitex agnus – castus* i dr. (Bubanja 2016).

Riješenjem Republičkog zavoda za zaštitu prirode o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta (Sl. List RCG, br. 76/06) zaštićeni su sljedeći biljni taksoni evidentirani na predmetnom području: *Pancratium maritimum*, *Cakile maritima*, *Salsola kali*, *Salsola soda*, *Salicornia herbacea*, *Polygonum maritimum*, *Calystegia soldanella*, *Aster tripolium*, *Echinophora spinosa*, *Eryngium maritimum*, *Euphorbia paralias*, *Ophrys bertolonii*, *Ophrys fusca*, *Orchis palustris*, *Orchis laxiflora*, *Orchis coriophora*, *Orchis italica*, *Orchis papilionacea*, *Anacamptis pyramidalis*, *Anacamptis morio*, *Chaerophyllum coloratum*, *Galanthus nivalis*, *Hermodactylus tuberosus*, *Limonium angustifolium*, *Quercus robur* ssp. *scutariensis*, *Spiranthes spiralis*...

Uz Natura 2000 habitate na području istraživanja se javljaju i mezofilne livade koje su u proljećnom i jesenjem periodu plavljene, a u sušnom periodu godine koriste se za ispašu.

MODEL OCJENJIVANJA RANJIVOSTI HABITATA

Ocjena ranjivosti habitata data je u Tabeli 1 i Tabeli 2. Na habitate koji su kartirani, a uzimajući u obzir podatke kojima raspolažemo, kao najpogodniji, primjenjeni su kriterijumi C i D (IUCN publikacija iz oblasti Konzervacione biologije – Establishing IUCN Red List Criteria for Threatened Ecosystems) Petrović (2012).

Statusi definisani prema IUCN kategorizaciji su prevedeni u brojčane ocjene prema sljedećem principu:

kritično ugrožen (CR) = 5

ugrožen (EN) = 4

ranjiv (VU) = 3

Tabela 1. Pregled subkriterijuma i statusa u okviru kriterijuma C i D.

Kriterijum	Subkriterijum	Status
C Mala distribucija i opadanje u distribuciji ili ekološkoj funkciji, ili je ekosistem prisutan na svega nekoliko lokacija; procjena urađena primjenom jednog od navedenih subkriterijuma	1. Procijenjeno je da je područje rasprostranjenja $\leq 100 \text{ km}^2$ $\leq 5,000 \text{ km}^2$ $\leq 20,000 \text{ km}^2$	Kritično ugrožen (CR) Ugrožen (EN) Ranjiv (VU)
	i potrebno je da je tačna makar jedno od navedenog: a) Utvrđeno je, procijenjeno, zaključeno, ili se očekuje opadanje u distribuciji b) Utvrđeno je, procijenjeno, zaključeno, ili se očekuje ozbiljna redukcija u najmanje jednom značajnom ekološkom procesu c) Ekosistem se javlja samo na jednom lokalitetu na pet ili manje lokaliteta na deset ili manje lokaliteta	Kritično ugrožen (CR) Ugrožen (EN) Ranjiv (VU)
	ili 2. Procijenjeno je da je površina koju zauzima ekosistem $\leq 10 \text{ km}^2$ $\leq 500 \text{ km}^2$ $\leq 2000 \text{ km}^2$	Kritično ugrožen (CR) Ugrožen (EN) Ranjiv (VU)
D Ekosistem trenutno ima veoma malu distribuciju i postoje	i potrebno je da je tačna makar jedno od navedenog: a) Utvrđeno je, procijenjeno, zaključeno, ili se očekuje opadanje u distribuciji b) Utvrđeno je, procijenjeno, zaključeno, ili se očekuje ozbiljna redukcija u najmanje jednom značajnom ekološkom procesu c) Ekosistem se javlja (i) samo na jednom lokalitetu (ii) na pet ili manje lokaliteta (iii) na deset ili manje lokaliteta	Kritično ugrožen (CR) Ugrožen (EN) Ranjiv (VU)
	procijenjeno je da zauzima površinu: $\leq 10 \text{ km}^2$	Kritično ugrožen (CR) Ugrožen (EN) Ranjiv (VU)

ozbiljne prijetnje, ali nije nužno da postoje dokazi o distribuciji u prošlosti	$\leq 500 \text{ km}^2$ $\leq 2000 \text{ km}^2$	
---	---	--

Podatak	Korišćeni izvor	Kategorije ¹	Ocjena ranjivosti	Korišćeni kriterijum ²	Napomena	Opšta ocjena ranjivosti staništa
Tip habitata	Katalog tipova staništa Crne Gore značajnih za Evropsku uniju; terenski rad; Establishing IUCN Red List Criteria for Threatened Ecosystems					
		2110 Začeci pokretnih dina	5 (CR)	C1a i D	Ovaj tip habitata ima očuvane sastojine samo na Velikoj plaži, Adi Bojani, na ostalim plažama javljaju se samo mali fragmenti	5
		2120 Pokretne obalne dine sa <i>Ammophila</i>	5 (CR)	C1a i D	Ovaj tip habitata u Crnoj Gori	5

¹ Kodovi i nazivi habitata dati su u skladu sa NATURA 2000 Manuelom. Habitati koji su označeni zvjezdicom (*) su u skladu sa ovim manuelom prioritetni za zaštitu. Habitati koji nijesu NATURA 2000 nemaju kodove.

² Ukoliko neki habitat zadovoljava oba kriterijuma (C i D) pri čemu je ocjena ranjivosti jednaka ako se primjeni bilo koji od kriterijuma, oba su i navedena. Ukoliko je ocjena ranjivosti po jednom kriterijumu manja, a po drugom veća, navodi se kriterijum po kome je ocjena veća – to je opšte pravilo IUCN ocjenjivanja statusa ugroženosti.

		<i>arenaria</i> (bijeke dine)			prisutan je samo na Velikoj plaži i Adi Bojani	
		2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama (Thero-Brachypodietalia)	5 (CR)	C1c(i) C2c(i)	Ovaj tip habitata do sada je u Crnoj Gori registrovan samo na Velikoj plaži	3
		2270 *Borove šume na obalnim dinama	5 (CR)	C1c(i) C2c(i) D	Ovaj tip habitata je u NATURA 2000 Manuelu prepoznat kao prioritetan za zaštitu; u Crnoj Gori je za sada evidentiran samo na Velikoj plaži	4
		92A0 Galerije bijele vrbe i bijele topole	4 (EN)	C2a		4

Tabela 2. Pregled habitata zabilježenih na odabranim lokalitetima, uz ocjene ranjivosti i opšte ranjivosti.

FAUNA

Na Velikoj plaži se nalaze značajni ekosistemi poput močvara i trajnih bara. U ovim barama se mogu naći mnogobrojne populacije velike zelene žabe (*Rana ridibunda*), barske kornjače (*Emys orbicularis*) i bjelouške (*Natrix natrix*). Ove bare predstavljaju značajna područja razmnožavanja, pogotovu tokom ljetnjih mjeseci. Najrasprostranjenije vrste ovoga predjela su kreketuša (*Hyla arborea*) i šumska kornjača (*Testudo hermanni*) Dömpke (2008).

U bari koja se nalazi u centru Štoja, u blizini školskog objekta, nalazi se stanište malog tritona (*Triturus vulgaris*). Ovdje se može uočiti negativan antropogeni uticaj, jer se zbog zagađenosti bare smanjuje brojnost populacije (Dömpke 2008).

Još jedno bitno barsko stanište (veličine 15 x 50 m, dubine 2 m, 15 godina staro) se nalazi u Donjem Štoju, 500 m od mora. Ova bara obiluje bujnom vegetacijom, i u njoj senalazi i stanište tritona, poput malog tritona (*Triturus vulgaris*) i velikog tritona (*Triturus carnifex*), koji se za vrijeme istraživanja najčešće mogao naći kao pedomorfni (vrste koje proizvode larve). U to vrijeme godine se mogu naći blavori *Ophisaurus apodus*, koji često znaju biti ubijeni na putu Ulcinj - Velika plaža (Dömpke 2008).

U istom području su takođe primjećeni i zelembač (*Lacerta viridis*) i šumska kornjača (*Testudo hermanni*). U žbunastoj vegetaciji u pozadini plaže zabilježen je veliki broj jedinki endemičnog guštera *Podarcis melisellensis*. Poskok (*Vipera ammodytes*) se može naći u obližnjim šumama (Dömpke 2008).

Na Adi Bojani, u okolini hotelskog kompleksa i žbunja na plaži, može se vidjeti kraški gušter (*Podarcis melisellensis*). Zidni gušter (*Lacerta muralis*) i zelembač (*Lacerta viridis*) se ovdje takođe mogu naći. U šumskom kompleksu živi mnogobrojna populacija poskoka (*Vipera ammodytes*), koja je ugrožena ljudskim aktivnostima. Ušće Bojane predstavlja idealno stanište za velikog tritona (*Triturus carnifex*) kao i sljedeće vrste žaba: *Rana ridibunda* (komercijalno korišćena kao hrana) i *Rana temporaria*. Ovo područje je takođe nastanjeno ribaricom (*Natrix tessellata*) i poskokom (*Vipera ammodytes*) Dömpke (2008).

U periodu od aprila 2003. god. do januara 2004. god. eksperti Euronatur organizacije uspjeli su da registruju 237 vrsta ptica na ušću Bojane (i na crnogorskoj, i na albanskoj strani). Ovo uključuje 114 vrsta ptica gnjezdarica (status: sigurno i moguće gniježđenje), i 16 vrsta koje se vjerovatno gnijezde na ovom području. Osim toga, 52 i 51 vrsta su klasifikovane kao redovne i povremene selice, ili zimski posjetioci (Dömpke 2008).

Tokom sezone gniježđenja, ulcinjsku obalu prelazi mnoštvo rijetkih vrsta ptica, kao što su: velika čigra (*Sterna caspia*), morska čigra (*Sterna sandvicensis*) i debelokljuna čigra (*Gelochelidon nilotica*) Dömpke (2008).

Otvorena staništa (dine i plaže) južno od prirodnih šuma jasena, bjelograbića, bijele topole i vrbe, su karakteristična po prisustvu noćnog potrka *Burhinus oedicephalus*, koji se tamo razmnožava. Ovo je takođe

značajno područje za odmor prugaste šljuke *Numenius phaeopus*, i sklonište za gniježđenje obalnih ptica poput morskog blatarića *Charadrius alexandrius*. Za neke posebne barske ptice, npr. tankokljunu šljuku *Numenius tenuirostris* ova vrsta staništa je takođe bitna. Do 2002. godine, i ostrigar *Haematopus ostralegus* se ovdje gnijezdio (Dömpke 2008).

Prirodne šume jasena, bjelograbića, obične jove i vrbe predstavljaju idealno stanište za ptice. Ovdje se mogu naći: gnijezdeća zlatovrana *Coracias garrulous*, zlatna vuga *Oriolus oriolus*, seoski detlić *Dendrocopos syriacus*, ušati čuk *Otus scops*, jastreb osičar *Pernis apivorus* i kratkoprsti kobac *Accipiter brevipes* (Schneider-Jacoby 2002a u Dömpke 2008).

Zona privremenih močvara u području smeđih dina Velike plaže, predstavlja značajno stanište za hranjenje mnogih ugroženih vrsta ptica tokom perioda gniježđenja. Takve su sjajni ibis (*Plegadis falcinellus*), mala bijela čaplja (*Egretta garzetta*), žuta čaplja (*Ardeola ralloides*) i fendak (*Phalacrocorax pygmaeus*) Dömpke (2008).

Mediterranski sušni pašnjaci i livade su značajna staništa za gniježđenje noćnog potrka *Burhinus oedipnemos*, crvenokrilog zijavca *Glareola pratincola* i kratkoprste ševe *Calandrella brachydactyla* Dömpke (2008).

Vrste koje se mogu pojaviti u ovom području, pogotovu u predjelima pod uticajem slane vode (*Agropyretum* i močvarna vegetacija), su debelokljuna čigra *Gelochelidon nilotica* i ostrigar *Haematopus ostralegus*. Suvi pašnjaci i livade su značajna staništa za gniježđenje pčelarice (*Merops apiaster*). Ovdje je zapažena i noćna lasta *Caprimulgus europaeus* (Schneider-Jacoby 2002a u Dömpke 2008).

Osim ovih, uočene su i mnoge druge vrste ptica poput pupavca *Upupa epops*, jastreba osičara *Pernis apivorus*, kratkoprstog kopca *Accipiter brevipes*, seoskog detlića *Dendrocopos syriacus*, ušatog čuka *Otus scops* i čubaste ševe *Galerida cristata* na otvorenim travnjacima i poljoprivrednim područjima na uzdignutim terenima sa objestrane puta Ulcinja-Ada (put 17) Dömpke (2008).

Istraživanja malih glodara su pokazala da je ušće Bojane sa svojim prirodnim pješčanim staništima jedinstveno "ostrvsko" stanište u Evropi. Krystufek & Macholán (1998) navode: "Pronalazak miša humkaša na jadranskoj obali je začuđujući, uzimajući u obzir obrazac ukupne rasprostranjenosti *Mus spicilegus*, pogotovu zato što je ovo jedini pouzdani dokaz o pojavi ove vrste južno od planinskih lanaca Balkanskog poluostrva.

Ova populacija se nalazi na udaljenosti od 250 km od najbližih poznatih srpskih lokaliteta ove vrste". Oni opisuju miša humkaša kao specijalnu podvrstu *Mus spicilegus adriaticus* ssp. nova. To znači da su ovo predstavnici podvrste novog jadranskih miša humkaša koji su za sad nađeni samo na Velikoj plaži na ušću Bojane. Ova izolovana populacija i stanište ove vrste morali bi da budu zaštićeni (Dömpke 2008).

Osim toga, Krystufek (1994.) je pronašao zanimljive jedinice slijepe krtice na ušću Bojane. Krtice sa Velike plaže se takođe razlikuju od onih iz ostalih evropskih područja. On opisuje novu podvrstu slijepe krtice, manju od poznatih populacija, kao *Talpa stankovici montenegrina* Dömpke (2008).

Riješenjem Republičkog zavoda za zaštitu prirode o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta (Sl. List RCG, br. 76/06) zaštićeni su sljedeće životinjske vrste evidentirane na predmetnom području: *Triturus vulgaris*, *Triturus carnifex*, *Hyla arborea*, *Rana ridibunda*, *Emys orbicularis*, *Testudo hermanni*, *Caretta caretta*, *Lacerta viridis*, *Podarcis muralis*, *Podarcis melisellensis*, *Ophisaurus apodus*, *Natrix natrix*, *Natrix tessellata*, sve vrste gore pomenutih ptica, svi slijepi miševi iz reda Chiroptera.

VELIKA ULCINJSKA PLAŽA I ZAŠTITA

Velika plaža je nacionalnim zakonodavstvom (S.I. SRCG 36/1968) označena kao područje sa značajnim prirodnim vrednostima i zaštićena je kao Spomenik prirode.

Ovaj lokalitet izabran je za IPA sajt na osnovu dva kriterijuma: B – bogatstvo biodiverziteta i C – staništa. Kriterijum B se odnosi na stanište B1 Obalne dine i pješčana staništa (klasifikacija staništa data prema EUNIS klasifikaciji, 2. nivo). Pješčane dine Velike plaže i Ade Bojane sadrže sve biljne vrste karakteristične za ovaj tip staništa u Crnoj Gori. Najveći broj biljaka ovog habitata je u Crnoj Gori zakonom zaštićen (Čaković & Milošević, 2015)

Ornitološki značaj Velike plaže ranije se ogledao u značajnom gnijezdilištu, prije svega zijavaca, noćnih potrka i ostrigara. Danas je stanište fragmentisano, te se može naći samo pokoje gnijezdo šljukarica (žalara i blatarića) a u ostacima poplavne šume gnijezda smrdivane (*Coracias garrulous*) i kobca (*Accipiter brevipes*). Plaža je naročito značajna tokom migracije: ona je "odskočna daska" za put preko Italije, Sicilije i Malte ka Africi i prihvatilište ptica poslije zimovanja. Pored Solane, Ade i Paratuka, ona je jedno od ključnih primorskih mjesta na seobenom putu preko Jadrana. Plaža zadovoljava standarde za upis na Ramsar listu močvara od

međunarodnog značaja jer se u njenom zaleđu, u močvari preko koje je izgrađen ilegalni put, gnijezdi gotovo 1% evropske populacije barske kokice (*Porzana pusilla*). Brijeg od mora je značajno gnjezdilište ševa, noćnih potrka, pčelarica i značajno hranilište za većinu vrsta u delti. Tu se u zadivljujućem broju registruje i planinska ševa (*Lullula arborea*) Čaković & Milošević (2013)

Velika ulcinjska plaža sa Solanom je prepoznata kao EMERALD područje u Crnoj Gori i to na osnovu staništa sa Habitat Direktive (**Council Directive 92/43/EEC**) kao i na osnovu vrsta sa Anexa I, II, IV i V Habitat Direktive (**Council Directive 92/43/EEC**) te na osnovu vrsta sa Ptičje Direktive (**Directive 2009/147/EC of the European Parliament and of the Council**).

Staništa: 15.51 Mediteranske visoke slane močvare – reprezentativnost **A**; 15.55 Mediteranske obalne slane močvare sa dominacijom busenastih biljaka – reprezentativnost **B**; 15.8 Mediteranske slane stepe - reprezentativnost **A**, 16.2 Dine – reprezentativnost **A**; 22.341 Mediteranske amfibijske busenaste zajednice - reprezentativnost **B**, 34.5 Mediteranske kserotermne livade - reprezentativnost **B**; 44.1 Obalne vrbove formacije – reprezentativnost **B**, 44.4325 Crnogorske šume jasena, hrasta i jove - reprezentativnost **A**.

Ptice: 75 vrsta sa Direktive + migratorne vrste.

Sisari: *Miniopterus schreibersi*, *Myotis beschsteini*, *Myotis blythii*, *Myotis capaccinii*, *Rhinolophus euryale*.

Gmizavci i vodozemci: *Testudo hermanni*, *Emys orbicularis*, *Mauremys caspica*.

Invertebrata: *Lycaena dispar*.

Antropogeni pritisci: urbanizacija, naselja – negativan uticaj (**A**), razvoj turizma – negativan uticaj (**A**)

3.1.11 Karakteristike životne sredine

Zagađenje površinskih voda

Stalna kontrola kvaliteta površinskih voda u Crnoj Gori obavlja se radi procjene kvaliteta vode vodotokova, praćenja trenda zagađenja i očuvanja kvaliteta vodnih resursa. Za analizu kvaliteta svih vodotoka Crne Gore korišćeni su podaci sa mjernih mjesta koja imaju kontinuitet izvještavanja za posmatrani period. Hidrometeorološki zavod Crne Gore vrši sistematska mjerenja kvaliteta površinskih voda na više mjernih mjesta među kojima je i Fraskanjel na kome vrši ispitivanje kvaliteta rijeke Bojane.

Kada je biološka potrošnja kiseonika u pitanju zabilježen kvalitet rijeke Bojane na mjernom mjestu Fraskanjel bio je van klase tokom 2009. godine.

Zagađenje morskog ekosistema

Monitoring Eutrofikacije - Eutrofikacija morskog ekosistema zavisi u prvom redu od sadržaja nutrijenata, temperature vode i produkcije fito i zooplanktona koji značajno utiču na koncentraciju hlorofila u vodi.

Što se tiče prisustva hranljivih materija u moru najviše zabrinjava prisustvo nitrata čija koncentracija na gotovo svim lokacijama prelazi A3 klasu kvaliteta vode u periodu od juna do novembra.

Glavni izvor zagađenja azotnim jedinjenjima su komunalne i industrijske otpadne vode, septičke jame i otpad životinjskog porekla. Bakterije u vodi vrlo brzo pretvaraju nitrite u nitrate. Prisustvo amonijaka u vodi ukazuje na fekalnu kontaminaciju.

Koncentracija hlorofila je bila vrlo visoka u avgustu mjesecu na lokacijama Mala plaža, Port Milena i Bar tokom 2009. godine.

Biomonitoring - Programom biomonitoringa obuhvaćeno je ispitivanje dagnji (*Mytilus galloprovincialis*) na 7 lokacija, u dva ciklusa 13.05.2009. godine i 18.12.2009. godine. Od neorganskih materija ispitivane su koncentracije teških metala (Cd, Hg, Cu, Ni, Pb, Zn, Cr, As, Sn), a od organskih jedinjenja TBT-tributilin, MMT-monometilin, PCB, PAH-ovi, dioksini i furani.

Najveća koncentracija arsena nađena je u uzorcima sa Ade Bojane.

Kvalitet vode za kupanje

Shodno članu 13. Uredbe, vode koje se mogu koristiti za kupanje razvrstavaju se u dvije klase (K1 – odlične i K2 - zadovoljavajuće). Vode klase K1 u pogledu ispunjavanja kvaliteta moraju da odgovaraju kvalitetu klase A1, a vode klase K2 kvalitetu vode klase A2. Mikrobiološki parametri se uzimaju kao značajni pokazatelji kvaliteta, kada je u pitanju voda za kupanje. Broj Interstinalnih enterokoka i Escherichia coli mjere se u 100 ml morske vode i dozvoljene vrijednosti za klasu K1 su, redom, 100 i 200, a za klasu K2 250 i 500.

Kvalitet vode za kupanje na većini ulcinjskih plaža u avgustu 2010. godine bio je zadovoljavajućeg kvaliteta sa izuzetkom Male plaže, Borove šume i hotela Lido na Velikoj plaži gde je kvalitet vode bio van klase.

Zagađenost zemljišta

Program monitoringa zagađenja zemljišta predložen je u skladu sa Zakonom o životnoj sredini (Sl.list CG, 48/08) i na osnovu Pravilnika o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija i metoda za njegovo ispitivanje (Sl. list RCG, broj 18/97). Program monitoringa zemljišta za 2007. godinu je bio baziran na ispitivanju kontaminiranih lokacija. Uzorkovanje i analizu uzoraka uradilo je JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore.

Najznačajniji antropogeni izvori zagađenja zemljišta su industrija, saobraćaj i različite vrste otpada. Organske i neorganske štetne materije se iz zemljišta prenose i akumuliraju u biljkama i kroz lanac ishrane dopijevaju do životinja i ljudi.

Šest lokacija (Gradska deponija 1 i 2, Ulcinjsko polje 1 i 2, Trafostanica 1 i 2) u opštini Ulcinj bile su predmet analize zemljišta.

Na osnovu rezultata može se uočiti da je povećana koncentracija kadmijuma (Cd) na lokalitetima: Gradska deponija 1 i 2. Što se tiče olova (Pb) zabilježena je povećana koncentracija na lokaciji Gradske deponije 1. Na istoj lokaciji zabilježene su i povećane koncentracije arsena (As), bakra (Cu) i cinka (Zn). Povećana koncentracija ukupnog fluora ustanovljena je na lokalitetima Ulcinjsko polje 2 i Gradska deponija 2. Što se tiče nikla (Ni) i hroma (Cr) konstatovan je njihov povećani sadržaj na skoro svim lokacijama. Rezultati ispitivanja ostalih toksikanata u zemljištu ukazuju na povećanu koncentraciju policikličnih aromatičnih ugljovodonika (PAH-ova) na lokalitetu Gradske deponije 1. U uzorcima zemljišta u blizini trafostanica nije utvrđeno prisustvo polihlorovanih bifenila.

3.1.12 Zaštićena prirodna dobra

Velika plaža je nacionalnim zakonodavstvom (S.I. SRCG 36/1968) označena kao područje sa značajnim prirodnim vrijednostima i zaštićena je kao Spomenik prirode.

Ovaj lokalitet izabran je za IPA sajt na osnovu dva kriterijuma: B – bogatstvo biodiverziteta i C – staništa. Kriterijum B se odnosi na stanište B1 Obalne dine i pješčana staništa (klasifikacija staništa data prema EUNIS klasifikaciji, 2. nivo). Pješčane dine Velike plaže i Ade Bojane sadrže sve biljne vrste karakteristične za ovaj tip staništa u Crnoj Gori. Najveći broj biljaka ovog habitata je u Crnoj Gori zakonom zaštićen (Čaković & Milošević, 2015)

Ornitološki značaj Velike plaže ranije se ogledao u značajnom gnjezdilištu, prije svega zijavaca, noćnih potrka i ostrigara. Danas je stanište fragmentisano, te se može naći samo pokoje gnijezdo šljukarica (žalara i blatarića) a u ostacima poplavne šume gnijezda smrdivane (Coracias garrulous) i kobca (Accipiter brevipes). Plaža je naročito značajna tokom migracije: ona je "odskočna daska" za put preko Italije, Sicilije i Malte ka Africi i prihvatilište ptica poslije zimovanja. Pored Solane, Ade i Paratuka, ona je jedno od ključnih primorskih mjesta na

seobenom putu preko Jadrana. Plaža zadovoljava standarde za upis na Ramsar listu močvara od međunarodnog značaja jer se u njenom zaleđu, u močvari preko koje je izgrađen ilegalni put, gnijezdi gotovo 1% evropske populacije barske kokice (*Porzana pusilla*). Brijeg od mora je značajno gnjezdilište ševa, noćnih potrka, pčelarica i značajno hranilište za većinu vrsta u delti. Tu se u zadivljujućem broju registruje i planinska ševa (*Lullula arborea*) Caković & Milošević (2013).

Velika ulcinjska plaža sa Solanom je prepoznata kao EMERALD područje u Crnoj Gori i to na osnovu staništa sa Habitat Direktive (Council Directive 92/43/EEC) kao i na osnovu vrsta sa Aneksa I, II, IV i V Habitat Direktive (Council Directive 92/43/EEC) te na osnovu vrsta sa Ptičje Direktive (Directive 2009/147/EC of the European Parliament and of the Council).

Staništa: 15.51 Mediteranske visoke slane močvare – reprezentativnost A; 15.55 Mediteranske obalne slane močvare sa dominacijom busenastih biljaka – reprezentativnost B; 15.8 Mediteranske slane stepe - reprezentativnost A, 16.2 Dine – reprezentativnost A; 22.341 Mediteranske amfibijske busenaste zajednice - reprezentativnost B, 34.5 Mediteranske kserotermne livade - reprezentativnost B; 44.1 Obalne vrbove formacije – reprezentativnost B, 44.4325 Crnogorske šume jasena, hrasta i jove - reprezentativnost A.

Ptice: 75 vrsta sa Direktive + migratorne vrste.

Sisari: *Miniopterus schreibersi*, *Myotis beschsteini*, *Myotis blythii*, *Myotis capaccinii*, *Rhinolophus euryale*.

Gmizavci i vodozemci: *Testudo hermanni*, *Emys orbicularis*, *Mauremys caspica*.

Invertebrata: *Lycaena dispar*.

Antropogeni pritisci: urbanizacija, naselja – negativan uticaj (A), razvoj turizma – negativan uticaj (A).

3.1.13 Pejzažne karakteristike

Prostorni zahvat lokacije postojeće hotelske grupacije nema mnogo javnih zelenih površina. Naime, one se mogu naći samo u zoni za sport i usluge na istoku zahvata planskog dokumenta. Najveće površine pod zelenilom pripadaju hotelima a nedefinisanog su zdravstvenog stanja, boniteta i dekorativnosti, usljed nefunkcionisanja pojedinih objekata u posljednjem desetljeću i minimalnih uzgojnih mjera primijenjenih na postojeće zelenilo.

Modul I i postojeća hotelska grupacija

Prostor zahvata DSL "Sektor 66 – modul I", Velika plaža površine 113,47ha (kopneni dio zahvata plana 103,87), nalazi se na prostoru Velike plaže u Ulcinju.

Zahvat plana obuhvata dio akvatorijuma morskog dobra, plažu u dužini od oko 1100m, zonu vegetacije halofita na dinama u zaleđu plaže, pojaseve šuma i livada u paralelnim trakama duž cijelog zahvata, kao i objekte individualnog stanovanja uz postojeći regionalni put (R 17) na sjeveru.

Prostor se odlikuje izostankom urbanizacije i gradnje i predstavlja dominantno kulturni sloj u predjelu, koji se nadovezuje na prirodni sloj mora i obale.

Na cijelom potezu Velike plaže, sve do granice sa Albanijom, samo su na malom dijelu zemljišta izgrađeni hotelski kompleksi, i to: na sjeverozapadnom kraju plaže (Hoteli Iberostar Otrant, Olympic i Bellevue) i na ostrvu Ada (Turističko naselje Ada Bojana).

Evidentni su ostaci borovih šuma uz samu obalu, koji ujedno predstavljaju prostornu i vizuelnu barijeru, kao i sanitarno higijenski pojas, u svrhu sprečavanja erozije šljunkovite obale.

Na prirodni sloj predjela, obalu mora, nadovezuje se halofita vegetacija koja je karakteristična za cijelo područje Velike Plaže i koja čini ovaj karakterističan predio biološki raznovrsnim i atraktivnim. Oblast dina (uzvišenja pješčanih nanosa) kao životni prostor ima posebnu vrijednost za biljke kojima pogoduju slani tereni (halofite).

U sjevernom dijelu, u zaleđu borove šume evidentirani su ostaci mješovitih šuma, sastavljenih od listopadnih vrsta, hrasta, srebrne topole, graba, žalosne vrbe, jove i drugog listopadnog drveća. Pod posebnom zaštitom je skadarski hrast (*Skadar Oak*, *Quercus robur L. Ssp scutariensis Cernj*).

U ovom pojasu Modula I, na drugom kilometru ulcinjske Velike plaže, locirano je Turističko naselje Akcionarskog društva HTP "Velika plaža" Ulcinj sa tri vrste smještajnih jedinica (hotel, porodični apartmani i bungalovi) kapaciteta 450 kreveta sa svim pratećim sadržajima na prostoru od 30000 kvadratnih metara udaljeno od mora 250 metara. Bungalovi su jedinice povezane u grozdovima. Spratnost objekata ne prelazi dva sprata i bungalovi su pored hotela glavne smještajne jedinice.

3.1.14. Ocijena sa aspekta prirodnih uslova

Povoljnosti:

- Klimatski uslovi su povoljni za izgradnju tokom cijele godine.
- Izuzetne vizure, osunčanost, blizina obale, vegetacija i drugi elementi pejzaža čine ovu zonu izuzetno atraktivnom.
- Ravničarski teren sa nagibom od 0% - 5%.

Ograničenja:

- Područje velikog seizmičkog rizika (9° MCS).
- Sa inženjersko - geološkog aspekta to su tereni sa srednjim uslovima tla koji spadaju u uslovno stabilne terene.
- Visok nivo podzemnih voda (terene pored mora, od pjeskovitih frakcija, sa visokim nivoom podzemnih voda i mogućim lokalnim pojavama likvifikacije; terene sa visokim nivoom podzemnih voda, povremeno ili stalno močvarni)
- Visoka i Veoma visoka ranjivost predjela.
- Velika plaža je nacionalnim zakonodavstvom zaštićena je kao Spomenik prirode.
- Velika ulcinjska plaža sa Solanom je prepoznata kao EMERALD područje u Crnoj Gori.
- Područje sa najvećim brojem (12) NATURA 2000 habitata na Crnogorskom primorju. Pet od navedenih dvanaest tipova habitata su do sada u Crnoj Gori registrovani samo na Velikoj plaži i njenom zaleđu.
- Pješčane dine su identifikovane kao Područje značajno za biljke (IPA - Important Plant Area).

Najveći broj biljaka ovog habitata je u Crnoj Gori zakonom zaštićen.

- Staništa pješčanih dina, te autohtone šumske zajednice, predstavljaju potencijalno Važna područja za gljive (IFA – Important Fungus Area)
- Ornitološki značaj Velike plaže ogleda se naročito tokom migracije ptica ka Africi i kao njihovo prihvatilište poslije zimovanja.
- Veoma visoka i Visoka ranjivost kopnenog biodiverziteta

- Zona od Seke Đeran u moru do ušća Bojane je potencijalno zaštićeno područje u moru (MAP - Marine Protected Area).



Slika : Izvod iz PUP-a – Karakterizacija predjela

3.2 Ekonomsko – demografska analiza

Trenutno stanje smještajnih kapaciteta u hotelskoj ponudi, za opštinu Ulcinj izraženo u broju kreveta je 5287. Hoteli kategorije pet zvjezdica ne postoje, broj kreveta u hotelima četiri zvjezdice iznosi 1230, broj kreveta u hotelima tri zvjezdice iznosi 2087, broj kreveta u hotelima dvije zvjezdice iznosi 1891, dok broj kreveta u hotelima jedna zvjezdica iznosi 79.

Donji Štoj je ravničarsko naselje koje se razvilo pod uticajem blizine Velike plaže. U naselju su dominantni stanovi za odmor i rekreaciju (vikendice). Godine 2003, ovo je bilo treće po veličini naselje u opštini, sa 881 stanovnikom, a 2011. je već na drugom mjestu sa 1176 stanovnika. U 2003. bilo je 275 domaćinstava, da bi se u 2011. njihov broj povećao na 434 sa prosječnom veličinom od 2,71 članova. Bruto gustina naseljenosti je 0,8 st/ha. Veliki broj objekata je namijenjen smještaju turista i nije stalno nastanjen - u 2003. je bilo oko 45% stanova za odmor i rekreaciju (vikendica). Osnovnu školu „Marko Nukulović“ u Donjem Štoju pohađa 84 učenika. Takođe postoji i novosagrađena katolička crkva. Osim ugostiteljstva, trgovine i pošte ostali društveni sadržaji su ograničenog obima.

Velika plaža predstavlja 13 km dugu pješčanu plažu površine oko 600 ha, koja se prostire do rijeke Bojane, a nalazi se istočno od kanala Port Milena i južno od regionalnog puta R17. Velika plaža je zaštićena kao spomenik prirode (III/V IUCN kategorije upravljanja). U zapadnom dijelu Velike plaže su još 60-ih i 70-ih godina prošlog vijeka izgrađeni turistički kapaciteti, hoteli Otrant, Lido, Bellevue i Olympic sa sportskim objektima i terenima, kao i turističkim servisnim sadržajima. Velika plaža predstavlja najveću lokaciju za izgradnju turističkih kapaciteta u Crnoj Gori, ali u područje sa nepovoljnim seizmičkim karakteristikama. Zbog svog mineralnog sastava pijesak sa Velike plaže može imati medicinski značaj.

Prema zvaničnim podacima sa sajta Uprave za nekretnine, na katastarskim parcelama koje pripadaju zahvatu DSL-a, nalaze se **127 Objekata namijenjenih turizmu, 2 Hotela, 39 Porodičnih stambenih objekata, 4 Objekta u energetici, 7 objekata u komunalnoj dijelatnosti, 5 Poslovnih objekata, 2 Doma zdravlja i 9 pomoćnih objekata.** Na osnovu ovih podataka, može se zaključiti da se oko **65% objekata koristi u svrhe turizma.** S obzirom na broj stambenih objekata, može se reći da u zahvatu plana nalazi oko **105 stanovnika, što čini zanemarljivu bruto gustinu naseljenosti od 0,48 stanovnika po hektaru.**

Postojeća namjena zemljišta je Turizam – T2 – turističko naselje, Sport i rekreacija, Stanovanje male gustine, Centralne djelatnosti, Zdravstvo, Ostala infrastruktura, Drumski saobraćaj, Poljoprivredno zemljište, Šume i Ostale prirodne površine, koje čine plaža i pješčane dine. **U zahvatu DSL-a oko 20% prostora se koristi u svrhe turizma, kao organizovani kompleksi turističkih naselja ili kampova, dok ostatak prostora predstavljaju neiskorišćene prirodne površine u manjem obimu zahvaćen neformalnom gradnjom, koja je takođe u funkciji turizma, ali i stanovanja male gustine. Prostor se može okarakterisati kao infrastrukturno neopremljen, a bilo kakva postojeća infrastruktura je zastarjela i u lošem stanju.**

3.3 Stečeni uslovi

3.3.1 Izgrađenost i opremljenost prostora – širi zahvat – Velika plaža i Ada Bojana

Velika plaža, dužine od 13 do 14 km i širine od oko 60 m, je najveća pješčana plaža istočnojadranske obale od Trsta do albanske granice, i kao takva pruža posebne šanse u turizmu. Zato se, zbog veličine i zbog pojasa direktno iza nje, na kojem gotovo uopšte nije građeno, Velika plaža može smatrati najznačajnijim potencijalom privrednog razvoja, kojim raspolaže Crna Gora uopšte.

Prostor Velike plaže je povezan sa Ulcinjom preko novoizgrađenog mosta Port Milena, sa četiri saobraćajne trake. Most se, međutim nastavlja na puteve sa dvije saobraćajne trake i putni pravac R-17, koji takođe ima dvije saobraćajne trake. Tokom sezone, evidentne su saobraćajne gužve, a javni saobraćaj od Ulcinja ka Adi ne postoji.



Slika: Velika plaža

Na cijelom potezu Velike plaže, sve do granice sa Albanijom, samo su na malom dijelu zemljišta izgrađeni hotelski kompleksi, i to: na sjeverozapadnom kraju plaže (Hoteli Iberostar Otrant, Olympic i Bellevue) i na ostrvu Ada (Turističko naselje Ada Bojana).



Ti objekti su podignuti prije 35 do 45 godina u socijalističkom uniformnom stilu, te su prema tome jednostavni i bez ikakvog ambijenta.

Hoteli na sjeverozapadnom dijelu plaže se nadovezuju na urbano jezgro grada Ulcinja preko mosta na Port Mileni. Hotelski kompleksi odišu strogoćom i čak gradskim ambijentom, što se ogleda i u arhitekturi objekata i u uređenju terena. Spratnosti objekata su od četiri do sedam nadzemnih etaža.

Slika: Hotel Olympic



Slika: Postojeći kompleksi na sjeverozapadu Velika plaže (Bellevue i Olympic)



Slika: Hotel Iberostar Otrant

Nudističko turističko naselje na ostrvu Ada je nešto uklopljenije u prirodni ambijent, međutim arhitektura je vrlo jednostavna i podsjeća na kuće sa četvorovodnim krovom i kuće u nizu, spratnosti do dvije etaže. Takođe, pejzažno uređenje je krajnje prosto. Međutim, zbog činjenice da ovaj kompleks predstavlja jedino nudističko turističko naselje u zemlji, kao i zbog činjenice da se nalazi na jedinstvenom prirodnom području, i dalje je posjećen u ljetnim mjesecima.



Slika: Turističko naselje Ada Bojana



Slika: Depadansi turističkog naselja Ada Bojana

Ostale objekte, južno od putnog pravca R-17 Ulcinj – Ada Bojana, čine objekte izgrađene bez dozvole, na privatnim parcelama, pretežno spratnosti do tri etaže, lošeg kvaliteta i bez estetskih vrijednosti. Izgrađenost ovih objekata u odnosu na površinu Velike plaže je zanemarljiva. Sjeverno od putnog pravca R-17 Ulcinj – Ada Bojana, nalaze se pretežno nelegalni objekti Gornjeg Štoja. Ovi objekti su građeni bez obaziranja na izgled predjela, zaštitu životne sredine, susjedstvo i infrastrukturu. Objekti su uglavnom namijenjeni turizmu i stanovanju. Smještajne jedinice čine odvojeni apartmani različite veličine. Postoji i manji broj hotela skromnijeg kapaciteta.





Slike: Objekti za smještaj turista u Gornjem Štoju



Slike: Objekti za smještaj turista u Gornjem Štoju



Slike: Problem upravljanja otpadom u Štoju

Uz sjeverozapadni krak rijeke Bojane, nelegalno se grade montažne vikend kuće, pretežno od drveta. Nekada su kuće služile uglavnom ribarima, međutim, u današnje vrijeme njihov broj se značajno povećao i uglavnom služe u svrhe turizma i ugostiteljstva. Ovi objekti su često na vrlo maloj udaljenosti jedni od drugih sa neriješenim pitanjima snabdijevanja strujom, vodom i pitanjem otpadnih voda.



Slike: Montažni objekti na Bojani

Sa aspekta infrastrukture, cijelo područje se može okarakterisati kao neopremljeno. Tokom ljeta, česti su prekidi u snabdijevanju strujom i vodom. Otpadne vode nijesu tretirane na ekološki i uopšte planiran način. Takođe, i

saobraćajna infrastruktura je daleko prevaziđena. Ulcinj i Adu Bojanu povezuje putni pravac R-17, koji predstavlja ulicu sa dvije saobraćajne trake, po jedna za svaki smjer. U toku ljeta su evidentne saobraćajne gužve i zastoji.

Prostor plaže je uglavnom prirodno regulisan. Dijelovi plaže se daju u zakup privatnim licima, koji uglavnom organizuju prostor postavljajući jedan privremeni ugostiteljski objekat uz koji pozicioniraju uređeni dio plaže sa ležaljka. Zakupcima je dozvoljeno da oblikovno i estetski uređuju plažu po sopstvenom nahođenju. Često su i parkinzi organizovani u zaleđima plaža, što ima za rezultat degradiranje prirodne vegetacije.

Plaže na sjeverozapadnom dijelu, mahom su uređene sa gusto raspoređenim ležaljka, i orjentisane su porodičnim posjetama turista. Akcenat je na kupalištu i ugostiteljstvu. Izvedene su od lakih materijala i izgledaju nezavršeno, sa napadnim ulaznim portalima.



Slike: Plažni klubovi na sjeverozapadu Velike plaže

Plaže na jugoistočnom dijelu su više orjentisane ka mlađim i aktivnijim turistima, često stranim, a akcenat je na kitesurfing klubovima i školama, kao i na modernoj muzici, prikladnoj ambijentu. Samim tim, sa estetskog aspekta se može reći da su ovi plažni klubovi na višem nivou od onih na sjeverozapadnom dijelu.



3.3.2 Postojeće aktivnosti na Velikoj plaži i Adi Bojani značajne sa aspekta turizma

Kao što je navedeno u prethodnom poglavlju, Velika plaža je posebna zbog svoje duge pješčane plaže, kao i drugih prirodnih uslova: vegetacije, životinjskog svijeta, vjetrova, okolnog reljefa... Svo prirodno bogatstvo koje Velika plaža posjeduje, privlači razne vrste turista, a samim tim se i razvijaju razne aktivnosti.

Odmor, kupanje, sunčanje

Osnovna aktivnost je vezana za glavnu karakteristiku Velike plaže – pjeskovitu obalu. Kao što je u prethodnom poglavlju navedeno, sjeverozapadni dio Velike plaže, uz postojeće hotelske komplekse, predstavlja prostor uglavnom orjentisan porodičnim turistima, koji vrijeme provode u odmoru.

Sport

Zbog povoljnih prirodnih karakteristika, prostor Velike plaže je prepoznat kao mjesto za bavljenje sportom, u najširem smislu. Profesionalni sportisti koriste prostor za pripreme za velika takmičenja.

Ekstremni sportovi

Na jugoistočnom dijelu Velike plaže, zbog konfiguracije terena i jakog vjetra, razvile su se aktivnosti ekstremnih sportova, kao što je kitesurf. Turisti mogu iznajmiti opremu, ali i pohađati kurseve različitih vrsta ekstremnih sportova.



Slika: Kite surf na Velikoj plaži

Zdravstveni turizam

Razne organizacije posvećene rekreativnim aktivnostima organizuju višesedmične kurseve i okupljanja na prostoru Velike plaže i Ade Bojane. Aktivnosti koje se praktikuju su uglavnom razne vrste joge.



Slike: Aktivni odmori organizovani na Adi Bojani i Velikoj plaži

Muzički festivali

Pored toga što svaki plažni klub ima svoj repertoar, uporedo sa razvojem kitesurf-a i interesovanjem stranih gostiju za ovu aktivnost, razvijaju se i muzički događaji i festivali. Već šestu godinu za redom, organizuje se festival koji okuplja svjetska muzička imena, muzičkih pravaca soul-a i jazz-a.



Slika: Southern Soul Festival



Slika: Southern Soul Festival

Nudizam

Ostrvo Ada Bojana, sa svojim turističkim naseljem, jedino je organizovano kupalište za nudiste u Crnoj Gori. Popularnost i posjećenost ovog kompleksa raste iz godine u godinu.

Posmatranje ptica

Iako još vrlo slabo razvijena aktivnost, posmatrane ptice je vrijedno pomena. U zaleđu Velike plaže, nalazi se Solana – stanište ptica, koje privlači ornitologe iz cijelog svijeta. Upravljanje područjem Solane je povjereno Nacionalnim parkovima, međutim, ulazak je moguć samo uz prethodnu najavu. Prostor je opremljen potrebnim info tablama, međutim, slabo je posjećen od strane turista, uglavnom iz razloga neadekvatne prezentacije prostora turistima. Posjetu ovom području tokom cijele godine organizuju društva za zaštitu prirode i ptica.



Slika: Ptice na Solani



Slike: Posmatranje ptica organizovano na prostoru Solane

Ugostiteljstvo

Među stanovništvom, a i turistima, veoma su poznati ugostiteljski objekti duž Bojane, koji nude jela od svježe ulovljene ribe. Restorani na ovom potezu su posjećeni tokom cijele godine.



Slika: Restorani na Bojani

3.3.3 Izgrađenost i opremljenost prostora – zahvat Državne studije lokacije

Prostor Velike Plaže u zahvatu postojeće hotelske grupacije je slabo infrastrukturno opremljen. Infrastruktura urađena za potrebe hotelskih kompleksa izgrađenih prije 35 do 45 godina je odavno prevaziđena. Od novijih infrastrukturnih objekata uzdvaja se nastavak mosta Port Milena, koji povezuje područje sa Ulcinjom. Ostatak prostora karakteriše neformalna gradnja na privatnim parcelama, od kojih su neki objekti na koridorima saobraćajnica koje su u planu, ali još nisu izvedene. U zahvatu se nalaze i zapuštene parcele namijenjene infrastrukturi (komunalnoj i energetske), kao i neizgrađeni pašnjaci i livade. Na južnom dijelu zahvata plana, uz obalu, izdvajaju se kompleksi Hotela Otrant, turističko naselje uz bivši hotel Lido i turističko naselje koje obuhvata hotel Olympic i Bellevue. U zahvatu se nalazi i Odmaralište dječjeg vrtića „Radost“ iz Čačka. Ostatak gradnje čine neformalni objekti koji se uglavnom nalaze uz saobraćajnicu koja se nastavlja na pravac mosta Port Milena, a namijenjeni su stanovanju i turističkom izdavanju apartama, sa restoranima. Objekti neformalne gradnje su različitog kvaliteta, arhitekture, spratnosti i vrijednosti, ali je većina njih izgrađena ili na putnom pravcu iz važećeg planskog dokumenta ili u zelenom pojasu predviđenom važećim planskim dokumentom.

Prema zvaničnim podacima sa sajta Uprave za nekretnine, namjena katastarskih parcela u zahvatu plana je definisana sa više tipova, i to: Šume, Javni putevi, Pijesak – šljunak, Parking, Trstik – močvara, Igralište, Neplodna zemljišta, Sportski centar, Njiva, Pašnjak, Komunalna djelatnost, Turizam, Voćnjak, Stambene zgrade, Energetika, Poslovanje, Vododerina – jaruga, Vrt. Što se tiče objekata, njihova namjena je definisana sa sljedećim vrstama: Zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, Hotel, Sportski centar, Poslovni prostor turizma,

Zgrade u komunalnoj djelatnosti, Porodična stambena zgrada, Poslovne zgrade u vanprivredi, Objekti za otpadnu vodu, Dom zdravlja, Ruševine pomoćne zgrade.

Prostor Velike Plaže u zahvatu modula I je infrastrukturno neopremljen. Sjevernim obodom plana prolazi putni pravac R-17, koji dijeli Gornji i Donji Štoj, uz koji je skoncentrisana neformalna gradnja koju čine manji objekti pretežno spratnosti do dvije etaže, različitih bruto površina koje se kreću od 30 m² do oko 400 m². U središnjem dijelu zahvata nalazi se kompleks Auto kampa i kompleks koji sadrži bungalove za smještaj turista. Ostatak terena čine neizgrađene površine pašnjaka i livada, plaža i pojas mora.

Prema zvaničnim podacima sa sajta Uprave za nekretnine, namjena katastarskih parcela u zahvatu plana je definisana sa više tipova, i to: Njiva, Voćnjak, Livada, Šuma, Javni putevi, Pašnjak, Pijesak – šljunak, Neplodna zemljišta, Nekategorisani putevi. Što se tiče objekata, njihova namjena je definisana sa sljedećim vrstama: Porodična stambena zgrada, Zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, Zgrade u komunalnoj djelatnosti, Zgrade u energetici, Poslovne zgrade u vanprivredi, pomoćna zgrada u vanprivredi, PTT, Dom zdravlja.



Slike: Neformalna gradnja



Slika: Hotelsko turističko preduzeće Velika plaža

Na samoj plaži, nalaze se privremeni ugostiteljski objekti, tipa plažni barovi. Plaži se pristupa preko neformalnih puteva u državnom vlasništvu. Parkinzi za korisnike plaže su smješteni u neposrednoj blizini plažnih barova, što je doprinijelo degradaciji prirodnih karakteristika plaža. Plažni klubovi u zahvatu modula I su orjentisani ka turistima koji preferiraju odmor, kupanje i sunčanje na plaži.



Slika: Degradiranje prirodnog pejzaža neadekvatnim uređenjem terena

Pojedini plažni barovi su izveli staze od betonskih elemenata, što ima za posljedicu uništenje prirodne vegetacije. Uz pješčanu plažu nalazi se zona borove šume, dok se u središnjem dijelu zahvata nalazi mješovita šuma, koja je prilično degradirana izgradnjom bungalova.

U skladu sa gore navedenim podacima, postojeća namjena površina se može definisati sljedećim namjenama:

- Površine namijenjene Stanovanju male gustine (Porodične stambene zgrade) – SMG – $P = 90.135,97 \text{ m}^2$ (4,11%)
- Površine namijenjene Turizmu – T1 (hoteli) – $P = 6.251,73 \text{ m}^2$ (0,28%)
- Površine namijenjene Turizmu – T2 (turistička naselja) – $P = 344.649,21 \text{ m}^2$ (15,70%)
- Površine namijenjene Turizmu – T3 (vikendice) – $P = 123.487,98 \text{ m}^2$ (5,63%)
- Površine namijenjene Poljoprivredi – P (pašnjaci, livade, njive, voćnjaci) – $P = 1.006.805,59 \text{ m}^2$ (45,86%)
- Površine namijenjene Drumskom saobraćaju – DS – $P = 78.257,79 \text{ m}^2$ (3,56%)
- Površine namijenjene elektroenergetskoj infrastrukturi – IOE – $P = 6.667,40 \text{ m}^2$ (0,3%)
- Površine namijenjene komunalnoj infrastrukturi – IOK – $P = 1.689,06 \text{ m}^2$ (0,08%)
- Površine namijenjene Ostalim površinama (plaža, pješčane dine) – OP – $P = 186.570,03 \text{ m}^2$ – 8,49%
- Površina namijenjena Unutrašnjim morskim vodama – MU – $P = 350.980,86 \text{ m}^2$ – 15,99%.

Što se analize izgrađenih objekata tiče, u ovom planskom dokumentu korišćeni su zvanični podaci sa sajta Uprave za nekretnine, i analizirali su se samo objekti koji postoje u evidenciji katastra. Na topografsko-katastarskom planu koji je potpisan i ovjeren od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Republike Crne Gore), postoje i objekti koji nijesu u evidenciji katastra nepokretnosti, o čijem statusu, kvadraturi i namjeni nema podataka. Obilaskom lokacije, na terenu je primjećeno još izgrađenih objekata, kao i par aktivnih gradilišta. Pretpostavka je da su svi objekti u zahvatu izgrađeni bez građevinske dozvole.

Dakle, na osnovu podataka dobijenih korišćenjem web sajta Uprave za nekretnine, u zahvatu plana postoji 195 objekata, od kojih je:

- 129 objekata namijenjenih turizmu – T1, T2 i T3 - ukupna BRGP svih objekata = 69.713 m^2 ;
- 39 objekata u namjeni Stanovanje male gustine (Porodične stambene zgrade) – ukupna BRGP svih objekata = 5.999 m^2 ;

- 11 objekata u namjeni infrastruktura – ukupna BRGP svih objekata = 742 m²;
- 5 poslovnih objekata – ukupna BRGP svih objekata = 2.568 m²;
- 2 objekta Doma zdravlja – ukupna BRGP svih objekata = 217 m²;
- 9 pomoćnih objekata – ukupna BRGP svih objekata = 978 m².

Ukupna površina pod svim objektima iznosi 39.019 m², dok je ukupna BRGP svih objekata 80.636 m².

Saobraćajnice su sa zastorom od asfalt betona, bez pješačkih staza i sa urađenom javnom rasvjetom. Unutar same zone se javljaju neuređene saobraćajnice sa zastorom od šljunka.

Pješački saobraćaj se uglavnom odvija uz izrađene saobraćajne površine.

Javni prevoz putnika je u stvari tranzitni i obavlja se regionalnom saobraćajnicom. Unutar zone nema organizovanog javnog prevoza.

3.3.4 Tabelarni prikaz prostornih pokazatelja postojećeg stanja

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE									
Parcela	P parcele (m2)	Spratno st	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanj e (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađeno sti	Namjena
10/7	20927.0						0.00	0.00	Šume 3. klase
5	1566.0								
		P+1	176.0	352.0	352.0		0.34	0.67	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
		P+1	176.0	352.0	352.0				
		P+1	176.0	352.0	352.0				
10/5	76.0						0.00	0.00	Javni putevi
10/4	820.0						0.00	0.00	Šume 3. klase
10/6	1355.0								
		P	1100.0	1100.0	1100.0		0.81	0.81	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
10/3	44.0						0.00	0.00	Javni putevi
10/2	7186.0								Šume 3. klase i pomoćna zgrada
		P	29.0	29.0			0.00	0.00	
10/1	5339.0								Hotel
		P+3	3145.0	12580.0	12580.0		0.59	2.36	
8	3111.0						0.00	0.00	Javni putevi
11/1	2087.0						0.00	0.00	Pijesak- šljunak
18/2	102711.0						0.00	0.00	Pijesak- šljunak
4	12002.0								
		P+1	345.0	690.0	690.0		0.23	0.51	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
		P+2	359.0	1077.0	1077.0				
		P+2	359.0	1077.0	1077.0				
		P+1	232.0	464.0	464.0				
		P+1	232.0	464.0	464.0				
		P+1	232.0	464.0	464.0				
		P+1	232.0	464.0	464.0				
		P+1	232.0	464.0	464.0				
		P+1	232.0	464.0	464.0				
		P+1	257.0	514.0	514.0				
6	2449.0						0.00	0.00	Javni putevi
7	6630.0						0.00	0.00	Šume 3. klase
9	1525.0						0.00	0.00	Parking
10000									
11/2	6702.0								
		P	500.0	500.0			0.07	0.07	Šume 3. klase i pomoćna zgrada
14/2	1687.0						0.00	0.00	Javni putevi
12	261.0						0.00	0.00	Javni putevi
13	20272.0						0.00	0.00	Šume 3. klase
31	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
32	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
33	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
34	160.0								

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE									
Parcela	P parcele (m2)	Spratno st	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanj e (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađeno sti	Namjena

		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
35	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
36	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
37	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
38	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
39	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
40	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
41	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
42	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
43	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
44	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
45	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
46	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
47	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
62	4664.0								Javni putevi
64	10115.0						0.00	0.00	Trstik-močvara 3. klase
48	160.0								

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKE GRUPACIJE I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE									
Parcela	P parcele (m2)	Spratno st	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanj e (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađeno sti	Namjena

		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
49	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
50	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
51	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
52	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
53	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
54	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
55	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
56	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
57	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
58	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
59	280.0						0.00	0.00	Zemljište uz grade
60	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
61	160.0								
		P	160.0	160.0	160.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
63	133.0								
		P	133.0	133.0	133.0		1.00	1.00	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
126/1	16625.0						0.00	0.00	Igralište
126/2	2814.0						0.00	0.00	Igralište

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKE GRUPACIJE I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE									
Parcela	P parcele (m2)	Spratnost	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanj e (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena

67	71657.0								Šume 3. klase i Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
		P	160.0	160.0	160.0		0.00	0.00	
126/3	2573.0						0.00	0.00	Igralište
30	4824.0								
		P	1050.0	1050.0	1050.0		0.40	0.40	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
		P	848.0	848.0	848.0				
		P	30.0	30.0	30.0				
		P	25.0	25.0	25.0				
16/2	547.0						0.00	0.00	Javni putevi
16/1	7707.0						0.00	0.00	Šume 3. klase
16/3	1164.0						0.00	0.00	Nepodna zemljišta
15	417.0						0.00	0.00	Javni putevi
16/4	1692.0						0.00	0.00	Šume 3. klase
127	10058.0								
		P+5+Pk	2520.0	17640.0	17640.0		0.25	1.75	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
128	7563.0								Parking i Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
		P	2460.0	2460.0	2460.0		0.33	0.33	
17	3618.0						0.00	0.00	Pijesak- šljunak
16/5	271.0						0.00	0.00	Javni putevi
132/4	5825.0						0.00	0.00	Pijesak- šljunak
132/1	3578.0								
		P+2	1200.0	3600.0	3600.0		0.34	1.01	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
132/2	1327.0						0.00	0.00	Sportski centar
132/3	65225.0								
		P	300.0	300.0	300.0		0.01	0.01	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
		P	104.0	104.0	104.0				
		P	8.0	8.0	8.0				
130	1967.0								
		P+3	1200.0	4800.0	4800.0		0.61	2.44	Hotel
29/3	844.0						0.00	0.00	Javni putevi
137	35376.0								Njiva 3. klase,
		P	206.0	206.0	206.00		0.01	0.01	nekategorisani put i porodično stanovanje
		P	133.0	133.0	133.00				
		P	43.0	43.0	43.00				
129	1982.0						0.00	0.00	Javni putevi
131	1592.0								
		P+4	1200.0	6000.0	6000.0		0.75	3.77	Poslovni prostor turizma
125/1	1383.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
124/2	829.0								
		P	330.0	330.0	330.0		0.40	0.40	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
124/1	1085.0								Zgrade u trgov.ugost. i turiz.
		P+1	267.0	534.0	534.0		0.26	0.50	
		P	13.0	13.0	13.0				

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKE GRUPACIJE I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE									
Parcela	P parcele (m2)	Spratno st	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanj e (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađeno sti	Namjena
125/3	71.0								Pašnjak 3. klase i zgrada u
		P	24.0	24.0			0.34	0.34	
125/4	690.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
112/1	2900.0								
		P	132.0	132.0			0.11	0.11	Zgrade u komunalnoj djelatnost
		P	116.0	116.0					
		P	57.0	57.0					
123/2	1608.0						0.00	0.00	Parking
123/3	2910.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
133	7170.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
123/6	144.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
123/7	144.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
123/8	144.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
123/9	144.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
123/10	145.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
123/11	314.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
123/12	77.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
123/1	1254.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
123/5	375.0								
		P+1	157.0	314.0		314.00	0.42	0.84	Porodična stambena zgrada
113/1	6020.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
111/1	2950.0								Pašnjak 3. klase i zgrade u energetici
		P	16.0	16.0			0.01	0.01	
110/1	1668.0								
		P	178.0	178.0			0.11	0.11	Poslovne zgrade u vanprivredi
114	601.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
122/3	681.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
123/4	1281.0								
		P	92.0	92.0		92.00	0.41	0.41	Porodična stambena zgrada
		P	92.0	92.0		92.00			
		P	320.0	320.0		320.00			
		P	25.0	25.0		25.00			
122/1	751.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
122/2	240.0						0.00	0.00	Objekti za otpadnu vodu
122/4	768.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
121/5	941.0								Njiva 3. klase i porodična stambena zgrada
		P	146.0	146.0		146.00	0.31	0.31	
		P	149.0	149.0		149.00			
10002									
134/9	191.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
134/8	95.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
134/10	191.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
134/11	192.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
134/12	192.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
134/13	193.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
134/7	1691.0								
		P	865.0	865.0			0.51	0.51	Poslovne zgrade u vanprivredi

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE									
Parcela	P parcele (m2)	Spratno st	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanj e (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađeno sti	Namjena
134/6	845.0								Njiva 4. klase i
		P	142.0	142.0		142.00	0.17	0.17	porodična stambena zgrada
134/3	335.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
134/1	1433.0								Njiva 4. klase i
		P	65.0	65.0		65.00	0.05	0.05	porodična stambena zgrada
134/5	696.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
136	1759.0						0.00	0.00	Vododerina, jaruga
134/4	364.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
134/2	1440.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
10001							0.00	0.00	
121/4	1745.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
121/1	994.0								Njiva 3. klase i
		P	97.0	97.0		97.00	0.19	0.19	porodična stambena zgrada
		P	95.0	95.0		95.00			
121/2	949.0								
		P	135.0	135.0			0.14	0.14	Dom zdravlja
121/3	4540.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
116	5644.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
115/1	2741.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
108/3	3417.0								
		P	36.0	36.0			0.01	0.01	
109/1	5065.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
108/1	5078.0						0.00	0.00	Vrt 1. klase
108/2	5164.0						0.00	0.00	Vrt 1. klase
118	1511.0						0.00	0.00	Vododerina, jaruga
119	4860.0								
		P	1155.0	1155.0			0.31	0.31	Poslovne zgrade u vanprivredi
		P	352.0	352.0					
117	10627.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
107/1	25263.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
135/1	7187.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
135/3	33.0								
		P	33.0	33.0			1.00	1.00	Ruševine pomoćne zgrade
120	13690.0								Pašnjak 3. klase i
		P	18.0	18.0			0.00	0.00	pomoćna zgrada u privredi
139/1	1910.0						0.00	0.00	Vododerina, jaruga
139/3	573.0						0.00	0.00	Vododerina, jaruga
141/1	1126.0						0.00	0.00	Javni putevi
141/2	694.0						0.00	0.00	Javni putevi

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKE GRUPACIJE I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE									
Parcela	P parcele (m2)	Spratno st	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena
1378	215.0						0.00	0.00	Voćnjak 2.klase
1377/1	358.0								
		P	139.0	278.0		278.00	0.39	0.78	Porodična stambena zgrada
1379/1	670.0								
		P	199.0	199.0		199.00	0.37	0.37	Porodična stambena zgrada
		P	51.0	51.0		51.00			
1380	76.0						0.00	0.00	Javni putevi
UKUPNO	1060781.46		29930.00	69806.00	63713.00	2447.00	0.03	0.07	

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR MODULA I									
Parcela	P parcele (m2)	Spratnost	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena
144/1	2813.0								Njiva 4. klase
		P	101.0	101.0		101.0	0.04	0.04	
144/6	1500.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
144/7	128.0						0.00	0.00	Put
144/8	1471.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
144/4	480.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
144/3	3424.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
143/1	520.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
143/2	69.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
142	739.0								Livada 5. klase
		P+1	68.0	136.0		136.0			i porodična
		P	34.0	34.0		34.0	0.14	0.23	stambena zgrada
145/1	1468.0						0.00	0.00	Livada 5. klase
145/2	2362.0						0.00	0.00	Livada 5. klase
229/2	602.0								
		P	178.0	178.0			0.30	0.30	Ruševina
145/3	610.0								
		P	58.0	58.0		58.0			Livada 5. klase
		P	33.0	33.0		33.0			i porodična
		P	33.0	33.0		33.0			stambena zgrada
		P	12.0	12.0		12.0	0.22	0.22	
146/2	1525.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
146/1	668.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
146/3	345.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
146/4	102.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
260/4	285.0						0.00	0.00	Livada 5. klase
151/4	495.0						0.00	0.00	Livada 4. klase
151/3	350.0						0.00	0.00	Livada 4. klase
147/3	79.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
147/1	249.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
146/5	289.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
148/3	134.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
148/1	293.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
148/2	547.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
146/6	230.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
151/6	472.0						0.00	0.00	Livada 4. klase
151/5	1050.0						0.00	0.00	Livada 4. klase
147/2	217.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
151/2	4375.0						0.00	0.00	Livada 4. klase
149	1308.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
151/1	735.0						0.00	0.00	Livada 4. klase
151/7	1024.0						0.00	0.00	Livada 4. klase
150/1	607.0						0.00	0.00	Šuma 3. klase
150/3	608.0						0.00	0.00	Šuma 3. klase
150/2	310.0						0.00	0.00	Šuma 3. klase
160	1050.0						0.00	0.00	Šuma 3. klase
10009									

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR MODULA I									
Parcela	P parcele (m2)	Spratnost	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena
28	1331.0						0.00	0.00	Javni putevi
161	14366.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
164	10832.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
138/1	74400.0								Njiva 3. klase i porodična stambena zgrada
		P	56.0	56.0		56.0	0.00	0.00	
18/3	229625.0						0.00	0.00	Pijesak-šljunak
155	1968.0								Njiva 5. klase i pomoćna zgrada
		P	17.0	17.0			0.01	0.01	
154	426.0						0.00	0.00	Livada 5. klase
153	456.0						0.00	0.00	Javni putevi
156	4906.0								Pašnjak 3. klase i pomoćna zgrada
		P	74.0	74.0					
		P	34.0	34.0			0.02	0.02	
152	622.0								Porodična stambena zgrada
		P	201.0	201.0		201.0			
		P	128.0	128.0		128.0	0.53	0.53	
176/1	6736.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
157	4757.0						0.00	0.00	Livada 5. klase
158/3	1028.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
158/1	3356.0						0.00	0.00	Voćnjak 3. klase
158/2	282.0						0.00	0.00	Livada 4. klase
175/2	8433.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
158/4	7163.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
159	1222.0						0.00	0.00	Šuma 3. klase
162	840.0						0.00	0.00	Šuma 3. klase
163	1080.0						0.00	0.00	Šuma 3. klase
175/3	8433.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
175/4	8432.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
166	18160.0								Šuma 3. klase i zgrade u trgov. ugost. i turiz.
		P	251.0	251.0	251.0				
		P	21.0	21.0	21.0		0.01	0.01	
138/7	8099.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
29/1	94189.0						0.00	0.00	Pašnjak 5. klase
29/4	118437.0								Pašnjak 5. klase i zgrade u komunalnoj djelatnosti
		P	110.0	110.0					
		P	65.0	65.0					
		P	125.0	125.0					
		P	12.0	12.0			0.00	0.00	
175/1	77409.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
172/2	3809.0						0.00	0.00	Javni putevi
169	1964.0								Neplodna zemljišta, zgrade u trgov. ugost. i turiz. I zgrade u energetici
		P	518.0	518.0	518.0				
		P	20.0	20.0			0.27	0.27	
168	500.0						0.00	0.00	Javni putevi
167	15074.0								Šuma 3. klase i zgrade u trgov. ugost. i turiz.
		P	40.0	40.0	40.0		0.00	0.00	

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR MODULA I									
Parcela	P parcele (m2)	Spratnost	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena
170	15956.0								Šuma 3. klase, zgrade u trgov. ugost. i turiz. I poslovne zgrade u vanprivredi
		P	176.0	176.0	176.0				
		P	18.0	18.0			0.01	0.01	
138/10	1500.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
138/9	500.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
138/12	2302.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
138/11	500.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
138/8	1000.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
138/5	8394.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
138/6	2000.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
171									
172/1	15034.0								Šuma 3. klase, pomoćna zgrada u vanprivredi i zgrada u energetici
		P	230.0	230.0					
		P	22.0	22.0			0.02	0.02	
138/15	11250.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
138/17	929.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
138/16	929.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
138/4	930.0						0.00	0.00	Njiva 3. klase
213/2	438.0								Porodična stambena zgrada
		P	80.0	80.0		80.0			
		P	45.0	45.0		45.0			
		P+1	121.0	242.0		242.0	0.56	0.84	
213/1	6639.0						0.00	0.00	Livada 5. klase
174	2270.0						0.00	0.00	Javni putevi
214	5953.0						0.00	0.00	Njiva 4. klase
215	3240.0						0.00	0.00	Pijesak-šljunak
230	43.0								PTT
		P	43.0	43.0			1.00	1.00	
232/2	1990.0								Dom zdravlja
		P	82.0	82.0			0.04	0.04	

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR MODULA I									
Parcela	P parcele (m2)	Spratnost	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena
232/1	29356.0								Zgrade u trgov. ugost. i turiz.
		P+1	364.0	728.0	728.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	29.0	29.0	29.0				
		P	48.0	48.0	48.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	46.0	46.0	46.0				
		P	61.0	61.0	61.0				
		P	852.0	852.0	852.0				
		P	187.0	187.0	187.0				
		P	181.0	181.0	181.0				
		P	181.0	181.0	181.0				
		P	181.0	181.0	181.0				
		P	184.0	184.0	184.0				
		P	165.0	165.0	165.0				
		P	165.0	165.0	165.0				
		P	30.0	30.0	30.0				
		P	70.0	70.0	70.0				
		P	71.0	71.0	71.0		0.16	0.17	

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR MODULA I									
Parcela	P parcele (m2)	Spratnost	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena
173	2513.0						0.00	0.00	Javni putevi
220/2	7344.0						0.00	0.00	Livada 5. klase
216	22361.0						0.00	0.00	Livada 4. i 5.klase
217	1063.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
219/2	2120.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
218/2	5772.0						0.00	0.00	Livada 4. klase
1365	13997.0						0.00	0.00	Javni putevi
231	4776.0						0.00	0.00	Pašnjak 4. klase
233/1	57.0						0.00	0.00	Neplodna zemljišta
233/2	41.0						0.00	0.00	Neplodna zemljišta
257/1	160.0								Porodična stambena zgrada
		P+1	160.0	320.0		320.0	1.00	2.00	
235/14	12448.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
235/2	15914.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
220/1	6893.0						0.00	0.00	Livada 5. klase
219/1	1832.0								Njiva 5. klase i porodična stambena zgrada
		P	135.0	135.0		135.0	0.07	0.07	
218/1	5683.0								Livada 4. klase i porodična stambena zgrada
		P	50.0	50.0		50.0	0.01	0.01	
235/15	16972.0						0.00	0.00	Pašnjak 5. klase
226/1	127.0						0.00	0.00	Šume 4. klase
225/1	4680.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
225/4	862.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
225/3	1002.0								Njiva 5. klase i porodična stambena zgrada
		P+1	56.0	112.0		112.0	0.06	0.11	
225/6	687.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
221	7428.0								Livada 4.i 5.klase i porodična stambena zgrada
		P+1	219.0	438.0		438.0			
		P+1	219.0	438.0		438.0	0.06	0.12	
225/5	276.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
224	489.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
223	252.0						0.00	0.00	Šume 4. klase
222/1	1028.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
222/2	1042.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
235/24	468.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
235/19	5827.0						0.00	0.00	Šume 3. klase
235/13	1257.0						0.00	0.00	Pašnjak 4. klase
235/16	18110.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
235/5									
27/1	2823160.0						0.00	0.00	Pašnjak 4. i 5.klase
225/2	552.0						0.00	0.00	Javni putevi
229/1	8896.0						0.00	0.00	Njiva 5. klase
227	2107.0						0.00	0.00	Livada 6. klase

PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA DSL-a „DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I“, VELIKA PLAŽA, ZA PROSTOR MODULA I									
Parcela	P parcele (m2)	Spratnost	P objekata u prizemlju (m2)	BRGP (m2)	BRGP turizam (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena
228	361.0						0.00	0.00	Šume 4. klase
229/3	1083.0						0.00	0.00	Pašnjak 5. klase
235/25	6645.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
235/22									
235/4	12666.0								Zgrade u trgov. ugost. i turiz.
		P	214.0	214.0	214.0		0.02	0.02	
235/17	19827.0						0.00	0.00	Pašnjak 3. klase
27/2	102554.0						0.00	0.00	Pašnjak 5. klase
264/1	4865.0						0.00	0.00	Livada 5. klase
261	320.0								
		P+1	92.0	184.0	184.0				Porodična stambena zgrada
		P	53.0	53.0	53.0		0.45	0.74	
266/1	5185.0						0.00	0.00	Livada 5. klase
263	4837.0						0.00	0.00	Livada 4. klase
262/1	348.0						0.00	0.00	Pašnjak 4. klase
235/9 (dio)	42417.0						0.00	0.00	Šume 3. klase
235/12	4145.0						0.00	0.00	Pašnjak 4. klase
265/1	868.0						0.00	0.00	Nekategorisani putevi
262/2	340.0						0.00	0.00	Pašnjak 5. klase
235/10 (dio)	4206.0						0.00	0.00	Javni putevi
260/2	15997.0								
		P	7.0	7.0					Livada 5. klase i porodična stambena zgrada
		P+2	221.00	663.00	663.00		0.01	0.04	
UKUPNO	4097881.00		9089.00	10830.00	6241.00	3552.00	0.00222	0.00264	

POVRŠINA DSL

P = 219.55 ha (2.195.495,62 m²)

POVRŠINA U NAMJENI SMG

P = 9.01 ha (90.135,97 m²) – 4,11%

POVRŠINA U NAMJENI T1

P = 0.63 ha (6.251,73 m²) – 0,28%

POVRŠINA U NAMJENI T2

P = 34.47 ha (344.649,21 m²) – 15,70%

POVRŠINA U NAMJENI T3

P = 12.35 ha (123.487,98 m²) – 5.63%

POVRŠINA U NAMJENI P

P = 100.68 ha (1.006.805,59 m²) – 45,86%

POVRŠINA U NAMJENI DS

P = 7.83 ha (78.257,79 m²) – 3.56%

POVRŠINA U NAMJENI IOE

P = 0.67 ha (6.667,40 m²) – 0.30%

POVRŠINA U NAMJENI IOK

P = 0.17 ha (1.689,06 m²) – 0.08%

POVRŠINA U NAMJENI OP

P = 18.66 ha (186.570,03 m²) – 8,49%

POVRŠINA U NAMJENI MU

P = 35.10 ha (350.980,86 m²) – 15.99%

UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	P = 39.019,00 m ²
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA	P = 80.636,00 m ²
TURIZAM T1, T2 i T3 – BRGP OBJEKATA	P = 69.713,00 m ²
STANOVANJE MALE GUSTINE – BRGP OBJEKATA	P = 5.999,00 m ²
OSTALA INFRASTRUKTURA – BRGP OBJEKATA	P = 742,00 m ²
POSLOVANJE – BRGP OBJEKATA	P = 2.568,00 m ²
DOM ZDRAVLJA – BRGP OBJEKATA	P = 217,00 m ²
POMOĆNI OBJEKTI – BRGP OBJEKATA	P = 978,00 m ²

BROJ SMJEŠTAJNIH JEDINICA	839
BROJ LEŽAJA (TURISTA)	1948
BROJ LEŽAJA PO HA - BRUTO	8,87 ležaja / ha
BROJ LEŽAJA PO HA - NETO	91,33 ležaja / ha

BROJ STAMBENIH JEDINICA	39
BROJ STANOVNIKA	105
BROJ STANOVNIKA PO HA - BRUTO	0,48 stanovnika / ha
BROJ STANOVNIKA PO HA - NETO	11,65 stanovnika / ha

BROJ ZAPOSLENIH	637
BROJ ZAPOSLENIH PO HA - BRUTO	2,90 stanovnika / ha
BROJ ZAPOSLENIH PO HA - NETO	29,48 stanovnika / ha

UKUPAN BROJ KORISNIKA (TURISTI + STANOVNICI + ZAPOSLENI)	2690
BROJ KORISNIKA PO HA - BRUTO	12,25 korisnika / ha
BROJ KORISNIKA PO HA - NETO	124,48 korisnika / ha

3.3.5 Kulturna baština

U zahvatu plana nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara, što je konstatovano u dopisu br.UP/I 03-5/2018-1 Uprave za zaštitu kulturnih dobara Ministarstva Kulture, od 31.1.2018.godine.

3.3.6 Analiza kontaktnih zona sa aspekta važećih planskih dokumenata

Prostor kontaktne zone zahvata DSL-a je, po PPPN MD, namijenjen: sa istočne strane - Turizam (Modul II), Vegetacija dina i Kupalište, sa sjeverne strane - Naseljska struktura – uz kanal Port Milena, sa zapadne - Kanal Port Milena i sa druge strane kanala Turistički kompleks, Stjenovita obala.

Prostor kontaktne zone zahvata DSL-a je, po PUP-u, namijenjen: sa istočne strane – Turizam, Šumske površine i Ostale prirodne površine, sa sjeverne strane – Izdvojeni dijelovi GP naselja – Poluurbana naselja – uz kanal Port Milena, sa zapadne - Kanal Port Milena i sa druge strane kanala Izdvojeni dijelovi GP naselja – Poluurbana naselja, Zaštitne šume.

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE Sektor 65 -“Rt Đeran-Port Milena“, Sl. list CG br. 17/10, Obradivač: CAU d.o.o. Podgorica

Kompletan prostor Studije lokacije “Rt Đeran- Port Milena” (Sektor 66), planiran je za 13 različitih - određenih namjena, odnosno 158 urbanističkih parcela, koje su raspoređene u 4 urbanističke zone. Sve pojedinačne urbanističke parcele u zahvatu definisane zone planirane su za određene namjene sa precizno definisanim urbanističkim parametrima, tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju, a u skladu sa donešenom Odlukom. Pojedinačne namjene urbanističkih zona unutar obuhvata date su kroz posebne urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima u tekstualnom, a i u grafičkom prilogu Plan Namjene površina.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su opredijeljene su za: **Hotel - turističko smještajni sadržaji, Stanovanje planirano, Stanovanje postojeće, Stanovanje sa komercijalnim djelatnostima, Servisna zona, Uslužne djelatnosti, Saobraćajne površine, Otvorene javne površine, Zelene javne površine, Zeleni pojas, Sport i rekreacija, Šuma i Park.**

U skladu sa smjernicama razvoja, datim kako u nacionalnim tako i u lokalnim planovima, smatra se da područje ima intresantne potencijale za turistički razvoj. U zoni planiranoj za hotelsko-turističke djelatnosti podrazumijeva **rekonstrukcija/izgradnja/adaptacija i sanacija postojećih bespravno sagrađenih objekata na Rtu Đeran**, s ciljem dobijanja hotelsko- turističkih kapaciteta visokog nivoa minimalno 3 zvjezdice. Maksimalna spratnost kreće se do **četiri nadzemne etaže**. Maksimalni procenat zauzetosti parcele hotela iznosi 50%, a maksimalni koeficijent izgrađenosti za hotel iznosi 1,85.

Predlog Studije lokacije je da se interveniše na postojeću stambenu stvarnost, ubacujući nove građevine tamo gdje postoje raspoložive prazne parcele. Planski dokument predviđa **zonu planiranog stanovanja (S)**, odnosno područje za razvoj rezidencija na sjeveroistoku, između ostalog i na šest većih lokaliteta, koji su podijeljeni na 50 urbanističkih parcela, na kojima je planirana ova namjena “stanovanje planirano” kako bi se realizovale **privatne kuće – vile za mješovitu rezidencijalno-turističku upotrebu**. Zonu karakteriše mala gustina stanovanja odnosno manji koeficijent izgrađenosti, pa će građevine - vile moći da imaju samo **dva sprata (P + 1)**, u urbanističkoj zoni IV i **tri etaže** do (P+2) u zoni III. U sklopu urbanističke parcele omogućiti prostor za automobil, najviše dva po mjestu stanovanja. Nijesu predviđene podzemne konstrukcije, kako bi se smanjio uticaj na tlo.

U zoni obuhvata Studije lokacije za Sektor 65, zatečen je veliki broj objekata, koji su najčešće izgrađeni bez potrebnog odobrenja za građenje, koji su degradirali predmetni prostor, a što je nesporno dovelo da se ne može odrediti bilo kakav kriterijum ili opšti red za postojeće objekte. Rasprostranjena bespravna gradnja stvorila je situaciju najlošijeg kvaliteta koja je stavila u krizu i postojeće hotelske strukture na Velikoj plaži.

Postojeći objekti pretežno stambene namjene u smislu sanacije prostora i njihove legalizacije trebaju zadovoljiti minimalno četiri (4) uslova: svaki objekat/parcela treba imati kolski pristup; u okviru parcele treba se riješiti pitanje parkiranja ili garažiranja vozila; svaka parcela treba imati riješeno pitanje komunalne opremljenosti i svaki objekat koji se legalizuje treba da u potpunosti ispunjava Studijom lokacije zadate urbanističke parametre, što se može postići intervencijom na samim objektima (u dijelu smanjenja ili povećavanja gabarita i po horizontali i po vertikali, rušenjem djelova objekta ili kompletnih objekata i njihovom izgradnjom u zoni građenja uz apsolutno poštovanje građevinske linije, koja je jasno definisana Studijom lokacije. Koeficijent zauzetosti parcele je 25%, koeficijent izgrađenosti 0,5, a spratnost objekata maksimalno P+2. Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa opštim uslovima po pitanju visina, boja, tipologije gradnje i upotrebe materijala.

Servisna zona planirana na urbanističkoj parceli broj 3, čija je površina 4.867,52 m², a koja se nalazi u obuhvatu urbanističke zone 1. Ova urbanistička parcela je u planiranoj zoni za konkursnu razradu „K 4“. Koeficijent zauzetosti urbanističke parcele je 38%, koeficijent izgrađenosti 1,85 i maksimalne spratnost objekata u servisnoj zoni do P+4. Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa opštim uslovima po pitanju visina, boja, tipologije gradnje i upotrebe materijala.

Za **objekte uslužne djelatnosti** važe svi opšti građevinski i regulacioni uslovi s tim da su **isključivo prizemni** i namijenjeni uslužnim turističko-ugostiteljsko djelatnostima. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u zoni uslužnih djelatnosti vezana je na svakodnevno snabdijevanje, te na specifične zahtjeve turizma u oblasti ugostiteljstva. Na svakoj parceli je predviđena izgradnja objekta uslužne djelatnosti sa jednom namjenom. Spratnost objekta je P. Koeficijent zauzetosti parcele je 100%, a koeficijent izgrađenosti 1. Studija lokacije predviđa postavljanje devet javnih lokala i restorana duž kanala Port Milena. Ove strukture karakteriše način gradnje kao kod sojanica, pa se preporučuje upotreba drveta i ograničena upotreba čelika. Visina ne bi trebalo da pređe 4 dužna metra i predviđeno je da imaju samo jednu etažu - Prizemlje.

Planirana zona za sport i rekreaciju, na sjeveru oblasti zahvata planskog dokumenta, predviđena je kao zona sporta i rekreacije (R1), čiji sadržaji podrazumijevaju mogućnost organizovanja teniskih i ostalih sportskih terena, trim staza, zabavnih i akva parkova, i drugih površina za zabavu i rekreaciju.

U toku izrade planskog dokumenta od strane nadležnog ministarstva predloženo je da se pojedini segmenti ovog planskog dokumenta planiraju za **konkursne urbanističke razrade**. Takav stav je zauzet kao pokušaj rješenja posljedica neplanske - bespravne gradnje i boje neprihvatljive arhitekture. U zahvatu plana predviđena je razrada 5 zona institutom konkursa, po pravilu devastiranih površina, koje apsolutno ne korespondiraju sa ovim izuzetno atraktivnim i vrijednim prostorom.

Ovim planom je poseban akcent dat na planiranje i realizaciju **obalnog šetališta**, koje je **širine cca 10 metara** dužnih. Za ovo šetalište na određenim rastojanjima planirana su i adekvatna proširenja koja će se opremiti adekvatnim mobilijarom, a sve u skladu sa glavnim projektom koji će se raditi etapno, ali u punoj saglasnosti sa Idejnim projektom kojim će biti obrađena čitava dužina obalnog šetališta. Materijali koji će se primjenjivati u realizaciji obalnog šetališta su drvo, šljunak i kamen koji isključuju betonske površine i platoe.

Duž kanala predviđeni su **veliki parkovi i zone za provođenje slobodnog vremena**, koje mogu posjećivati i stanovnici i turisti, koji dolaze sa svojim barkama. Načelno, prostor treba obogatiti adekvatnom parkovskom opremom, napravljenima u drvetu i drugim laganim materijalima.

Kao što je predviđeno razvojnim planovima i kao što je traženo u programu Studije lokacije, plan predlaže izgradnju **doka na ušću u kanal Port Milena** i izgradnju pritanišnih vezova, oko 350, za male barke duž samog kanala. Ovakav projektni izbor omogućava zadovoljenje želje za razvojem morskog i riječnog saobraćaja, te i da zona postane posebno atraktivna za međunarodne investicije i turizam. Projektna elaboracija ovog elementa zahtijevala je detaljnu studiju o karakteristikama prostora radi pravilnog uklapanja u prostor i arhitekturu, u vezi

sa instrumentima projektovanja, integracije i nastavljanja intervencijama na infrastrukturi i sa radovima i već započetim aktivnostima. Plan predviđa realizaciju brojnih mjesta za barke duž kanala, koji će postati plovni i koji se razvija za 3773 dužnih metara sa sjeverne strane i 3744 dužnih metara sa južne. Na djelovima gdje se kanal širi, biće postavljeno još oko 290 mjesta za barke, do kojih se može doći korišćenjem stepenica ili rampi za hendikepirane, o kojima se prethodno govorilo. Bankine su široke 3 dužna metra i dugačke 12 dužnih metara, kako bi mogli pristajati i čamci srednjih dimenzija. Predviđeno je podizanje zidova za zadržavanje sa obje strane kanala, kako bi se spriječilo da talasasti pokreti barki unište nasip i oni će biti od betona. Dok se nalazi na krajnjem jugozapadu Velike plaže i završava se strukturama podignutim na Rtu Đeran.

3.3.7 Anketa korisnika prostora

Anketa u vezi izrade DSL-a "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I"-Velika plaža i DSL-a "Dio Sektora 66 - moduli IV i V"-Velika plaža, postavljena je na web sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma 6.2.2018. godine, a pripremljena je od strane Obradivača.

Anketa je po postavljenim pitanjima orijentisana svim korisnicima prostora: vlasnicima parcela, vlasnicima objekata, građanima grad Ulcinja, građanima Crne Gore, turistima i svima koji su zainteresovani za predmetni prostor. Postavljeno je ukupno sedamnaest pitanja, a ni jedno pitanje nije bilo obavezujuće. Rok za odgovore je definisan sa sedamnaest dana, međutim Obradivač je odgovore primao i posle tog roka.

U periodu od oko 45 dana, pristigao je ukupno dvadeset i jedan anketni list. Od ukupno dvadeset i jedan građana, dvoje se izjasnilo da žive u samom zahvatu modula, dok njih šesnaest posjeduje imovinu na području modula I, IV i V. Samo se jedan građanin izjasnio da posjeduje jednoetažni objekat koji koristi u svrhe turizma, u zahvatu planova.

Jedanaest građana se izjasnilo da u ljetnjim mjesecima svakodnevno posjećuju prostor Velike plaže, dok preostali posjećuju jednom do dva puta mjesečno ili sedmično. Kvalitet postojećeg smještaja na prostoru Velike plaže je ocijenilo svega šest građana i to uglavnom kao nezadovoljavajući. Postojeće uređenje plaža je okarakterisano kao osrednje do nezadovoljavajuće od većine. Gužvu na putu su konstatovali svi i svrstali je u svakodnevnu pojavu tokom ljetnjih mjeseci.

Kao najveći kvaliteti Velike plaže navedeni su: **zelenilo, pješčana plaža, kitesurfing, prostranstvo, mala zauzetost prostora samo plaže, psamofitne i halofitne biljke u zaleđu plaže, plaža kao odmorište ptica, prostranstvo plaže bez gužve, divljina.**

Kao najveći nedostaci prostora Velike plaže navedeni su: **gužva u saobraćaju u ljetnjim mjesecima, neuređenost plaža u zimskom periodu, neformalna gradnja, loša infrastruktura, loši smještajni kapaciteti u zaleđu, eksploatacija pijeska sa plaže bez urađene procjene uticaja na životnu sredinu, uništavanje staništa, neuređenost plaža, previše smeća i parkiranih automobila, divlja gradnja u zaleđu plaže.**

Što se tiče spratnosti i visine budućih objekata, postoji jasna razlika u stavovima anketiranih građana koji posjeduju imovinu na prostoru zahvata modula I, IV i V i onih koji ne posjeduju imovinu (zainteresovanih građana, turista). Zainteresovani građani koji ne posjeduju imovinu u zahvatu plana izjasnili su se ravnopravno da se spratnost može kretati od **1 - 2 etaže do 3 - 4 etaža**, dok su se građani koji posjeduju imovinu u zahvatu modula I, IV i V izjasnili da spratnost može biti i **visočija od šest nadzemnih etaža**.

Slično tome, diferencirali su se i odgovori vezani za vizuelni identitet budućeg prostora. Zainteresovani građani koji ne posjeduju imovinu u zahvatu plana izjasnili su se da prostorom treba da dominira uglavnom zelenilo, dok su se građani koji posjeduju imovinu u zahvatu modula I, IV i V izjasnili da, u budućnosti, prostorom treba da dominiraju arhitektura objekata hotelskih grupacija i turističkog smještaja.

Od komentara građana u slobodnoj formi izdvajamo sljedeće:

„Postojeće stanje sa dodatnom i objektivnom kontrolom nelegalno izgrađenih građevinskih objekata bi zadržalo autentičnost Velike plaže koje bi na taj način bilo prepoznato u svjetskim razmjerama.“

„Na prostoru Velike plaže ne bi trebalo graditi dodatne turističke kapacitete. Smatram da ih ima trenutno ima dovoljno. Izgradnja novih hotelskih kompleksa duž plaže značajno će ugroziti staništa ne samo biljaka i ptica, već i drugih grupa životinja koje Veliku plažu biraju za svoje stanište.“

„Plažu treba zaštititi, u zaleđu omogućiti hotelima da se izgrade, ali uz restriktivne uslove, da bi se zaštitio prostor koji je sad divljom gradnjom značajno devastiran.“

Zaključci

Iz odgovora na postavljena pitanja u Anketi, može se zaključiti da su građani prepoznali autentične kvalitete prostora Velike plaže, koji se umnogome odnose na prirodne karakteristike područja, kao i probleme koji egzistiraju u području (nelegalna gradnja, infrastrukturna neopremljenost, gužve u saobraćaju, neadekvatna uređenost plaža i slično).

Međutim, kada je u pitanju budući razvoj područja, stavovi građana se dosta međusobno razlikuju. Dok su jedni zabrinuti za uticaj budućih objekata na životnu sredinu, drugi žele što bolje uslove za budući razvoj hotelskih kapaciteta visoke kategorije.

3.4 Problemi, ograničenja i potencijali

Prepoznata ograničenja planskog područja su:

- područje pod značajnim uticajem podizanja nivoa mora
- pjeskoviti tereni duž Velike plaže sa visokim nivoom podzemnih voda koji se povremeno pretvaraju u močvarne predjele
- priobalna zona je zona visoke seizmičke ranjivosti, prekrivena debelim mekim, nevezanim pjeskovitim sedimentom - izrazite dinamičke nestabilnosti
- pješčana plaža zaštićena nacionalnim zakonodavstvom
- područje značajno sa aspekta zaštite prirode u smislu očuvanja biodiverziteta (pješčane dine sa halofitnom vegetacijom, travnati i obalni šumski habitati).

Sve ovo upozorava na pažljivo zauzimanje novih prirodnih površina, planiranje sadržaja i kapaciteta i očuvanje najznačajnijih prirodnih i predionih karakteristika za koji je neophodno preispitati obalni odmak, odnosno zone ograničene ili zabranjene gradnje u skladu sa Protokolom o IUOP. Zauzimanja i prenamjena prirodnih površina može imati negativan kumulativan efekat sa dalekosežnim posljedicama ne samo za konkretni prostor, već i na neposredno okruženje.

POSTOJEĆI PROBLEMI U POGLEDU ŽIVOTNE SREDINE U PLANSKOM ZAHVATU

Na osnovu raspoloživih podataka i informacija o području obuhvaćenom predmetnim planskim dokumentom, opšte stanje životne sredine u zahvatu DSL "Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i Modul " - Velika plaža može se ocijeniti kao zadovoljavajuće. Opasnost po planski prostor predstavlja nelegalna gradnja koja je koncentrisana uz nastavak putnog pravca mosta Port Milena. Nelegalna gradnja je još uvijek malog obima, ali postoji opasnost od širenja usljed nepostojanja planskih dokumenata.

Nelegalna gradnja predstavlja rizik i za druge segmente životne sredine usljed neadekvatnog infrastrukturnog opremanja. Pored navedenog zbog atraktivnosti planskog prostora povećan je broj plažnih barova i parkiranih automobile na površinama dina. Ove površine se komunalno ne održavaju.

Za predmetni Plan identifikovana su sljedeća sporna pitanja životne sredine:

- urbanizacija prostora,

- proširenje građevinskog područja,
- smanjenje površina pokrivenih tipičnom vegetacijom,
- gubitak identiteta predjela,
- ugroženost područja pod neposrednom zaštitom,
- povećanja potrošnja prirodnih resursa (vode, el.energije),
- zagađenje tla čvrstim otpadom (obale, kopna u blizini naselja),
- zagađenje površinskih i podzemnih voda.

Očuvanje prirodnih dobara i resursa

Predmetno područje je većim dijelom neizgrađen prostor. Zbog svojih izuzetnih prirodnih i prostornih odlika, zahvat Plana je postao interesantan za gradnju. Ukoliko ne dođe do realizacije planskog dokumenta prostor bi se zadržao u postojećem stanju. Međutim, prostor bi ostao infrastrukturno neopremljen sa rizikom neplanske gradnje i dalje destrukcije svih segmenata životne sredine.

Novim planskim rješenjem, zasnovanim na prethodnim istraživanjima, a u kom su planska organizacija i kapaciteti usklađeni sa održivim razvojem, omogućila bi se visokokvalitetna valorizacija prostora i očuvanje prirodnih dobara i resursa.

Pozitivni efekti planskog rješenja, ogledaju se u: razvoju turizma, uređenju javnih površina, saobraćajnoj opremljenosti i dostupnosti svih sadržaja, poboljšanju vodosnabdijevanja, očuvanju kvaliteta površinskih i podzemnih voda.

3.5 Ocjena stanja sa aspekta stvorenih uslova

Prostor Velike plaže je jedinstven prirodni pejzaž, koji sa područjima u zaleđu čini stanište mnogih vrijednih biljnih i životinjskih vrsta. Cijeli prostor Velike plaže je zaštićen i predstavlja spomenik prirode.

Na zapadnom dijelu Velike plaže nalaze se postojeći hotelski kompleksi, čija ponuda tek treba da se osavremeni i proširi, kako bi mogla zadovoljiti potrebe turista.

Iz godine u godinu, interesovanje turista, kako domaćih tako i stranih, za ovo područje raste. Jasno je da nema dovoljnog broja kvalitetnih turističkih objekata (hotela, apartmana, turističkih naselja) da zadovolji potrebe zainteresovanih turista. Čini se da taj pritisak, uz nepostojanje jasne strategije upravljanja ovim područjem na nivou detaljnih planskih dokumenata, otvara prostor za dalju nelegalnu gradnju. Može se uočiti da se vremenom povećava broj plažnih klubova sa parking prostorima na područjima dina, nelegalnih objekata apartmanskog tipa, drvenih kuća na obali rijeke Bojane. Izgađeni objekti su arhitektonski, inženjerski i estetski bez ikakvih vrijednosti i stvaraju sliku nereda u prostoru.

Dok je nelegalna gradnja prije bila uglavnom skoncentrisana na prostor Gornjeg Štoja, sjeverno od putnog pravca R-17 Ulcinj – Ada Bojana, posljednjih godina, ona se širi i na prostor južno od pomenutog putnog pravca. Ova pojava predstavlja veliku opasnost za realizaciju ciljeva iz Generalnog koncepta Velike plaže. Nelegalna granja u zahvatu predmetne Državne studije lokacije je još uvijek na zanemarljivom nivou u odnosu na cijelu površinu, ali bi njen dalji razvoj predstavljao bitan ograničavajući faktor u realizaciji uređenog i planskog planiranja i izgradnje prostora.

Profil jakih i slabih strana Ulcinja i neposredne okoline

Jake strane:

- Velika plaža
- Skadarsko jezero
- Ptičji svijet i priroda
- Klima ljeti
- Prirodni ambijent zaleđa
- Orjentalni fluid
- Šasko jezero

- Ostrvo Ada
- Uvala Valdanos/maslinjak
- Dostupnost (tunel Sozina)
- Solana
- Stari grad Ulcinj
- Ruševine gradova Stari Bar i Šas

Slabe strane

- Nizak standard svih ponuda
- Stanje i ambijent hotela
- Nedovoljna raznovrsnost i tržišna orijentacija
- Pristupačnost turističkog potencijala
- Fiksirana vezanost za `masovni turizam`
- Kratka sezona i cijene tur-operatora
- Uklanjanje smeća
- Automobilski saobraćaj i problemi parkiranja

3.6 Linija obalnog odmaka

Član 8. Protokola, na osnovi principa i ciljeva utvrđenih u članu 5 i 6 definiše konkretne mjere i kriterije za zaštitu i održivo korišćenje obalnog područja. Utvrđuje se linija odmaka na minimalno 100 metara mjereno od linije morske obale (član 8.2.a). prostor između morske obale i linije odmaka čine zonu odmaka u kojoj gradnja nije dozvoljena. U skladu sa zahtjevima iz Protokola, u slučaju niskih, eroziji podložnih obala i obala izloženih riziku podizanja razine mora, kao i dijelovima obale sa značajnim ekološkim vrijednostima, ovaj odmak može biti nedovoljan. Idealno bi bilo provesti istraživanja kojima će se utvrditi konzistentni kriteriji i, u skladu s tim, linija odmaka, koja može biti i više od 100 m. U okviru aktivnosti CAMP-a Crna Gora izrađena je analiza ranjivosti za usko obalno područje kojom se utvrđuje ranjivost užeg obalnog pojasa po pojedinim segmentima životne sredine te se daje i integralna (agregirana ili udružena) ocjena ranjivosti po segmentima obalne linije i koja se zasniva na frekventnosti najvećih ocjena ranjivosti. Na temelju takve analize identificirana su područja gdje postoje uvjeti za proširenje odmaka. Protokol predviđa i adaptacije (iznimke) obalnoga odmaka (na manje od 100 m) za područja s posebnim geografskim i drugim ograničenjima te za projekte od javnoga interesa, koji moraju biti utvrđeni nacionalnim pravnim aktom te vođeni principima i ciljevima Protokola.



Slika: Linija odmaka definisana dokumentom Definisanje obalnog odmaka – Dodatak, novembar 2013

3.7 Opšti i posebni ciljevi

Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. god.

Ovu strategiju je izradilo Ministarstvo Turizma kako bi se dopunio Master plan razvoja turizma do 2020. god. (2003) i Master plan turizma za Veliku plažu (2003). U Strategiji su detaljno i sistematski analizirani podaci iz sektora turizma do 2008. god. i prezentovani strateški ciljevi razvoja turizma do 2020. god. Iako je strategija urađena nedavno, tj. u periodu kada je crnogorski turizam doživljavao svoj procvat, ona teži da:

- Obezbjedi uravnotežen i održiv rast zasnovan na promovisanju i zaštiti prirodnih ljepota Crne Gore;
- Primijeni principe održivosti kako bi se Crna Gora pozicionirala kao destinacija ekskluzivnog turizma time stvarajući uslove za otvaranje novih radnih mjesta, poboljšanje životnog standarda stanovnika i postizanje stabilnih prihoda;
- Razvoj turističke ponude tokom cijele godine koristeći potencijale živopisnog pejzaža, zaštićenog biodiverziteta, očuvanog naslijeđa i njegovanja tradicije;
- Stvori međunarodno konkurentnu turističku ponudu time što bi svoje visoko kvalitetne proizvode plasirala na odabrana tržišta i
- Stavi naglasak na lokalni identitet, arhitekturu i način života kako bi se obezbijedio potpun turistički doživljaj.

Ovom strategijom se propisuju i standardi vezani za zelene površine, tj. 100 m² zelenih površina po ležaju, uključujući i uređenje antropogenih i prirodnih pejzaža u Solani, projekat IUCN zeleni pojas i dugoročno „Orijentalni festival”.

Posebni ciljevi podrazumijevaju:

- Stvaranje planskih preduslova za zaštitu vrijednih dijelova pejzaža;
- Obezbjediti maksimalno 4.000 ležaja u modulu I, a u prostoru postojeće hotelske grupacije zadržati kapacitete iz prethodnog planskog dokumenta;
- Obezbjediti 100 m² zelenila na urbanističkim parcelama po ležaju u modulu I, a u prostoru postojeće hotelske grupacije zadržati odnos zelenila i ležaja iz prethodnog planskog dokumenta;
- Obezbjediti prateću infrastrukturu, u odnosu na maksimalne kapacitete.

4. Plan

4.1 Polazna opredjeljenja

Kao osnov za izradu DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža poslužio je topografsko-katastarski plan koji je potpisan i ovjeren od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Republike Crne Gore) i Programski zadatak zahvata Državne studije lokacije dostavljen od strane Naručioca Plana (Ministarstvo održivog razvoja i turizma).

U Programskom zadatku zahvata Državne studije lokacije je navedeno:

„Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:

- *za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP „Ulcinjska rivijera“ AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10);*
- *prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro i Generalnim konceptom za Veliku plažu, za modul I na Velikoj plaži, planirana je turistička namjena, tako da u okviru DSL koja se radi za ovaj prostor treba planski razraditi zonu sa namjenom turizam, kako bi se mogle zadovoljiti turističke potrebe i ostvariti potencijali ovako prestižne lokacije na Ulcinjskoj obali i Crnogorskom primorju u cjelini;...“.*

Model prostorne organizacije za prostor Postojeće hotelske grupacije zahvata DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža u potpunosti je urađen u skladu sa Programskim zadatkom, tako što je zadržano plansko rješenje iz Državne studije lokacije „Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio sektora 66), iz 2010. godine, uz korekcije u dijelu parcelacije i saobraćajnog prilaza vlasnika HTP „Ulcinjska rivijera“ AD. Takođe, urađena je korekcija indeksa zauzetosti i izgrađenosti za UP11, na zahtjev korisnika prostora UP11, vlasnika HTP „Ulcinjska rivijera“ AD, a u skladu sa kriterijumima koji se odnose na izgrađene turističke predjele, za namjenu T2, Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore.

Odabrani model prostorne organizacije za prostor Modula I zahvata DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža u potpunosti je zasnovan na smjernicama za razvoj zadatim Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobro i Generalnim konceptom Velike plaže.

Postojeća turistička ponuda na području Velike plaže ne odgovara očekivanjima zahtjevnih gostiju ni u pogledu kvaliteta, niti sadržaja, i kao takva nije konkuretna na međunarodnom planu. Turistički kapaciteti, kao takvi, ne mogu pomoći da se postigne privredni uspon i potrebna radna mjesta. Neophodni su znatni naponi i investicije za dogradnju ponude, a prvenstveno je neophodna planska dokumentacija na detaljnom nivou razrade, kao osnov za realizaciju turističkih sadržaja visokog nivoa.

Reorganizovanje i upotpunjavanje turizma, kao grane privrede, po načelima konsekventne tržišne orijentacije i održivosti ima najveći strateški značaj za napredak zemlje. Jer, turizam, sa osloncem na izvanredne prirodne uslove, može znatno da poboljša životni standard stanovništva i obezbijedi egzistenciju budućih generacija.

Razvojni koncept planiranja prostora DSL Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I, kao i cijeli prostor Velike plaže, treba - sa aspekta turističkih tržišta – da sadrži posebne draži prirode, kulturne vrijednosti, kao i osobenosti regionalne istorije i tradicije. Glavni cilj razvojnog koncepta jeste da se destinaciji obezbijede kvalitet i identitet, koji obećavaju uspjeh i da se istaknu faktori njene unikatne pozicije.

Kao ključna zapažanja koja Veliku plažu preporučuju kao prostor za razvoj visokokvalitetnog turističkog kompleksa i ukazuju na urgentnost donošenja razvojnih koncepata na detaljnom nivou razrade, izdvajamo:

- jedinstvenost prirodnih karakteristika plaže na istočnoj obali Jadrana,
- relativno mala postojeća izgrađenost, koja pruža šansu da se uradi koncept jedinstvenog identiteta,
- veliki prostor koji omogućuje trajno, a ipak intenzivno korišćenje u toj mjeri, da se mogu postići znatni ekonomski efekti za region i Crnu Goru,
- opasnost da neplanska gradnja i neuređeno turističko korišćenje mogu razoriti razvojne potencijale i izazvati oštećenja životne sredine.

Koncepti donešeni planskim dokumentima višeg reda – PPPPN MD i Generalni koncept Velike plaže temelje se na smjernicama održivog razvoja. Rješenja data u DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža u potpunosti prate i razrađuju postavljene koncepte u pomenutim planskim dokumentima višeg reda. Ali, održivost znači više nego samo sačuvati prirodu. Principi održivosti su definisani na sljedeći način:

- Prirodni, istorijski, kulturni i drugi turistički resursi se čuvaju za trajno korišćenje u budućnosti, ali istovremeno služe i u korist društva koje živi danas.
- Turizam treba razvijati tako, da na lokalnom ili regionalnom nivou ne izazove ozbiljne ekološke ili sociokulturološke probleme.
- Ekološki kvalitet destinacije mora ostati očuvan i mora se, gdje god je nužno, poboljšavati.
- Treba obezbijediti visok stepen zadovoljenja turista, da bi destinacija bila sposobna da postoji na tržištu i ostala popularna na tržištu.
- Korist koju stvara turistička privreda treba raspodijeliti u širokom obimu.

Održivost svakog turističkog razvoja i poštovanje prirodnih uslova je nešto što se podrazumijeva, ali doživjeti prirodu, autentičnost i drugačiji identitet ubraja se u najvažnije motive putovanja. Što je intenzivniji taj doživljaj, to je destinacija u očima tržišta atraktivnija.

Kako bi turisti imali što više mogućnosti za nove i različite doživljaje, neophodno je organizovati razvoj turističkog proizvoda oblasti, kooperaciju turističke privrede i potom plasman. Raznolikost i autentični regionalni identitet je nešto što ova oblast ima da ponudi, i to u izobilju. Bez obzira na plaže za kupanje, ulcinjska oblast je trenutno turistički sasvim nerazvijena i neobrađena. Opremljena i međusobno umrežena turistička destinacija - pružila bi vrijedne doživljaje sačinjene od:

- izvanrednih plaža,
- prekrasnih pejzaža,
- živopisnih sela,
- gradova iz davne prošlosti,

- istorijskih građevina,
- fascinantne flore i faune,
- živih običaja i tradicije.

Kroz razvoj ekološkog i tržišno orijentisanog proizvoda, Ulcinj može zauzeti vrhunsku poziciju među kupališnim destinacijama na Mediteranu povezivanjem:

- ekoloških faktora (formiranje ptičjeg parka i zaštićenih zona prirode) i
- autentičnih faktora (orijentalni fluid, istorijski relikti).

Programima doživljaja i aktivnosti, vezanim za prirodu (mreže pješačkih izletničkih i biciklističkih staza, jezera i planine) nadprosječnim kvalitetom može steći jedinstven identitet kao turistička destinacija budućnosti. Zaleđe se može uključiti u korist malih privatnih inicijativa i privući i drugu klijentelu.

4.2 Prostorna organizacija

Prostorno planiranje se oslanja na stavove polaznih opredjeljenja i pretvara ciljeve i zadatke u realan plan. Velika plaža, kao jedinstvena pješčana plaža u Crnoj Gori, nudi veliku šansu za animiranje turističkog potencijala kupaca, a time i najveći segment turističke potražnje.

POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA – ZONE D I E

U predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010. godine, u kojem je isplanirano 3.835 hotelskih kreveta, uz usaglašavanje parcelacije u dijelu kompleksa HTP “Ulcinjaska rivijera” AD, kao i otklanjanje eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu, u skladu sa Projektnim zadatkom.

Prostor postojeće hotelske grupacije je pravcem puta R-17 Ulcinj – Ada, sa Mosta Port Milena, podijeljen na dvije zone – **zonu D** i **zonu E**.

Južno od putnog pravca Ulcinj – Ada, nalazi se **zona D**, a najveći dio površine je namijenjen Turizmu, nešto manje Sportu i rekreaciji, Ostalim prirodnim površinama, Unutrašnjem moru, Kulturi, Drumskom saobraćaju i Pejzažnom uređenju. Prostor namijenjen turizmu čine uglavnom već izgrađena turistička naselja Hotela Otrant na krajnjem zapadu zone, bivšeg hotela Lido, hotela Olympic i Bellevue, a na istoku se nalazi i još jedna urbanistička parcela veće površine – UP13, uglavnom neizgrađena i predviđena za formiranje novog kompleksa turističkog naselja. Istočno od urbanističke parcele UP13, nalazi se prostor namijenjen Sportu i rekreaciji, odvojen kolskom i pješačkom ulicom. Na prostoru namijenjenom Sportu i rekreaciji, na sjeveru se nalazi urbanistička parcela namijenjena izgradnji sportskog centra, za koji je i realizovan konkurs i izabrano najbolje rješenje, dok se na jugu nalazi urbanistička parcela za izgradnju otvorenih terena. U zoni D je još planirana i izgradnja doka sa objektom kulture, kao i pješačke promenade ispred kompleksa turističkih naselja, duž cijele obale. Pješačke promenade se pružaju i duž prostora Modula I.

Prostor zone D predstavlja zonu u kojoj su se desile izmjene u odnosu na plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66) iz 2010. godine. Naime, kompleks HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD je zahvatao je uglavnom prostor pod urbanističkim parcelama UP11 i UP12, gdje je pješačka saobraćajnica na UP4 prelazila preko postora pod postojećim objektima i uslovljavala njihovo rušenje,

kao i potpunu promjenu koncepta uređenja kompleksa. Urbanističke parcele nijesu bile usklađene sa katastarskim, a u planirano saobraćajno rješenje nije pratilo stanje na terenu. Takođe, unutar jedne urbanističke parcele planirano je više namjena, što nije u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.



Slika: Postojeće stanje zahvata plana sa raspoređenim zonama, izvor Google

U skladu sa Programskim zadatkom, izvršeno je:

- Ukidanje pješačke saobraćajnice na UP4;
- Spajanje urbanističkih parcela UP11 i UP12 u jedinstvenu – UP11;
- Korekcija indeksa zauzetosti sa 0.22 na 0.25 i indeksa izgrađenosti sa 0.6 na 0.7 za UP11, na zahtjev korisnika prostora UP11, vlasnika HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD, a u skladu sa kriterijumima koji se odnose na izgrađene turističke predjele, za namjenu T2, Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore;
- Formiranje dvije nove urbanističke parcele UP11a i UP11b, zbog rješavanja vlasničkih odnosa;
- Uklanjanje kolske saobraćajnice paralelne bulevaru putnog pravca Ulcinj – Ada, sa zadržavanjem postojećeg saobraćajnog priključka na kompleks HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD, i proširenjem urbanističke parcele kompleksa UP11 do bulevara putnog pravca Ulcinj – Ada;
- Ukidanje parkinga definisanih unutar urbanističkih parcela UP9, UP10, UP11, UP13 i UP15;
- Ukidanje kružnog toka ispod mosta Port Milena, što je posljedica ukidanja gore pomenute kolske saobraćajnice;
- Ukidanje raskrsnice na bulevaru putnog pravca Ulcinj – Ada, što je posljedica ukidanja gore pomenute kolske saobraćajnice;
- Ukidanje pješačke saobraćajnice na UP 5;
- Neznatno pomjeranje pješačke saobraćajnice na UP3, što je posljedica usaglašavanja sa granicama katastarskih parcela;
- Neznatno pomjeranje pješačke promenade uz plažu na UP2, što je posljedica usaglašavanja sa postojećim stanjem u prostoru i granicama katastarskih parcela;

- Usaglašavanje granica susjednih urbanističkih parcela UP11, UP11a, UP11b i UP13, tako da se u najvećoj mogućoj mjeri poklapaju sa granicama katastarskih parcela;
- Formiranje nove saobraćajnice - Ulica 17;
- Definisanje građevinskih linija na razdaljini od 10 m od granica urbanističkih parcela sa sjeverne, zapadne i istočne strane, a sa južne u razdaljini koja najbolje prati prirodne uslove, na UP9, UP10, UP11, UP13 i UP15;
- Namjena je usklađena tako što se planiranim sadržajima u Državnoj studiji lokacije “Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66) iz 2010. godine dodijelila namjena koja odgovara Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta i planovima višeg reda.

Sjeverno od putnog pravca Ulcinj – Ada, nalazi se **zona E**, koja je pretežno namijenjena stanovanju, i to: Stanovanju male gustine – SMG i Stanovanju veće gustine SV. Pored stanovanja, u zoni E se nalaze i prostori namijenjeni Turizmu (Postojeće dječje odmaralište – T3), Površine pejzažnog uređenja i Drumskog saobraćaja. **Zona E predstavlja zonu u kojoj je u potpunosti zadržano plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66) iz 2010. godine, bez promjene granica urbanističkih parcela, granica građevinskih linija, indeksa izgrađenosti i zauzetosti, spratnosti i ostalih urbanističkih parametara definisanih u prethodnom planu.** U zoni E, ovim planskim dokumentom, rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66) iz 2010. godine je usklađeno sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, posebno u pogledu namjene površina, gdje je sadržajima planiranim u prethodnom planu dodijeljena odgovarajuća namjena.

U zonama D i E, koje predstavljaju cjelinu postojeće hotelske grupacije, odnos između broja ležaja i površine zelenih i otvorenih površina u okviru turističkog naselja ili kompleksa hotela, preuzet je iz prethodnog plana i iznosi 80 m² zelene površine na svaki ležaj, što je u skladu sa Programskim zadatkom.

MODUL I – ZONE A, B i C

Cilj planiranja je izrada **održivog prostornog koncepta** za razvoj turizma i njegova urbanistička realizacija, uzimajući pri tom u obzir ekološka ograničenja i mogućnost realizacije u vremenskim etapama.

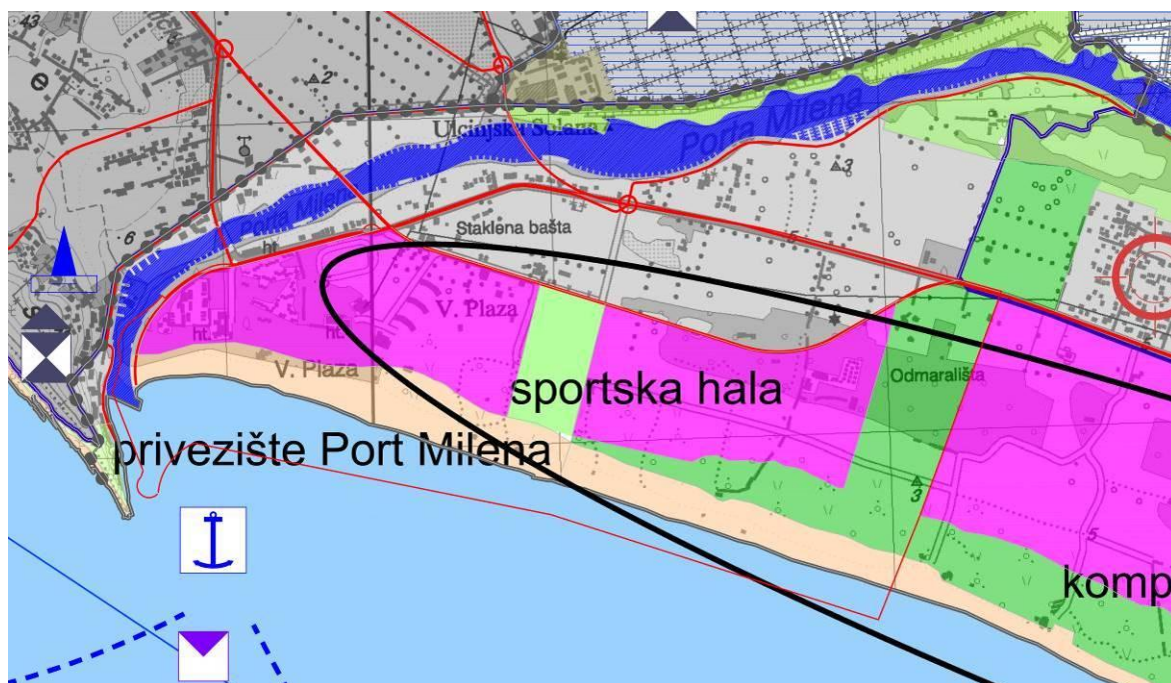
Koncepcijski cilj, koji se oslanja na Generalni koncept Velike plaže, je **da se u predio zahvata modula I integriše 4.000 hotelskih kreveta u savremenim objektima koji su uklopljeni u okolinu, kao i planiranje pripadajuće turističke opreme i funkcija koje su s tim u vezi.**

Sa aspekta turističkog planiranja **u prostoru Modula I, najvažniji cilj** predstavlja odnos između broja ležaja i površine zelenih površina u okviru turističkog naselja ili kompleksa hotela, definisan sa **100 m² zelene površine na svaki ležaj**. Time se svakako postiže visoki kvalitet u turizmu kao i visoka ekološka odgovornost u građevinskom korišćenju Velike Plaže.

Pored planiranja samog modula I kao većeg turističkog kompleksa, sačinjenog od više turističkih naselja i hotelskih kompleksa, treba planirati predio u okviru pripadajućeg zelenog pojasa, definisanog u Generalnom konceptu Velike plaže.



Slika: Koncept iz Generalnog koncepta VP



Slika: Namjena površina iz Pup-a Opštine Ulcinj

Prostor u zahvatu Modula I je povezan sa Jadranskom magistralom preko mosta Port Milena. Kao poboljšanje postojećeg saobraćajnog rješenja, u Postorno urbanističkom planu Opštine Ulcinj, dato je saobraćajno rješenje koje povezuje most Port Milena i postojeći **putni pravac R-17 Ulcinj – Ada**, tako što dijagonalno siječe sjevernu

polovinu Modula I. Ovakvo rješenje remeti prostorni koncept za module dat u Generalnom konceptu Velike plaže, koji se oslonio na postojeće stanje to jest putni pravac R-17 u postojećem položaju i dimenzijama. S obzirom na neophodnost i opravdanost povezivanja mosta Port Milena i putnog pravca R-17, i planiranja saobraćajnica u istom profilu, Obradivač je planiranu saobraćajnicu predvidio, a predloženi koncept za module iz Generalnog koncepta Velike plaže u najvećoj mogućoj mjeri zadržao i uskladio sa novim saobraćajnim rješenjem.

Detaljnijom analizom putnog pravca datog u PUP-u Opštine Ulcinj, ustanovljeno je da je postavljen tako da prolazi kroz mješovitu šumu, stoga je došlo do korekcije pravca datog u PUP-u, na način da 28 m širok putni pravac prelazi preko djelova sa najmanje vegetacije. **Na ovaj način formirana je gradska ulica sa po dvije trake za svaki pravac, sa razdjelnim zelenim ostrvom, zelenilom uz ivicu saobraćajnice, pješačkom i biciklističkom stazom.** Ovako postavljen putni pravac, onemogućio je formiranje kružnog toka saobraćaja u modulu, preloženog u Generalnom konceptu Velike plaže, stoga se potom pristupilo planiranju i pozicioniranju pristupnih saobraćajnica na osnovu planiranih saobraćajnica kontaktnih planova i njihovo povezivanje u logičan sistem. **Pristupne saobraćajnice su planirane sa dvije trake, kao i sa trotoarom, zelenilom i biciklističkim trakama.** Njihova funkcija je pristup parcelama turističkih naselja ili hotelskih kompleksa.



Slika: Postojeće stanje zahvata plana sa okvirno raspoređenim zonama, izvor Google

Uz datu definiciju cilja „kvalitetnog turizma“ treba očekivati da će samo mali broj turista iz zapadnoevropskih zemalja doći svojim autom. Zapadni turisti će u 80 do 90% slučajeva koristiti avion. Međutim, posjetioci iz bliže okoline i turisti iz Istočne Evrope će uglavnom doći autom. Stoga, potreban broj **parking mjesta** koji svaki hotelski kompleks u okviru svoje urbanističke parcele treba obezbijediti iznosi **5 parking mjesta na 1000 m² ukupne bruto površine svih objekata na urbanističkoj parceli**, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

U blizini svake raskrsnice – kružnog toka nalazi se parcela namijenjena centralnim djelatnostima, na kojoj se planira gradnja objekata koji služe modulu, u smislu objekata javnih sadržaja sa info zonama, malog trga, po potrebi smještanje ambulante i sličnih funkcija potrebnih cijelom modulu. U blizini ove zone, a jugoistočno od nje, nalazi se veliki javni parking prostor. Da bi se obezbijedio mir u okviru pojedinih modula i smanjio uticaj na životnu sredinu, **prostori za parkiranje dnevnih posjetilaca** koji dolaze na plažu ograničavaju se i planiraju se u neposrednoj blizini putnog pravca R-17 Ulcinj - Ada, u zelenom koridoru – zoni C. Odavde pješačke i biciklističke staze vode direktno do plaže, a sa velikih parkinga postoji ponuda šatl saobraćaja elektronskim mini vozilima.

U pravcu sjever – jug, planirane su **pješačke i biciklističke staze** kako za goste hotelskih kompleksa, tako i za dnevne posjetioci, kroz zone hotelskih kompleksa u okviru planiranih prodora do plaže i kroz zeleni koridor – zona C.



Slika: Koncept uređenja prostora zahvata Modula I

Osim toga, postoje dvije značajne putne veze u pravcu zapad - istok. **Centralna pješačka i biciklistička promenade** predstavlja 10 m širok multifunkcionalni „bulevar“, koji povezuje razne module i nudi udoban pristup do sportskih sadržaja u zelenom koridoru. „Bulevar“ se sastoji od glavnog puta širokog 5 m, koga mogu koristiti i šetači i džogeri. Osim toga, on je dovoljno širok za snabdijevanje i vozila hitne pomoći, a za slučaj nužde, a

pogodan je i za golf auta ili mala elektro-auta. Paralelno sa glavnom stazom postoji stazu širine 2,5 m za bicikliste. Na malim slobodnim površinama u šumama nude se prostori za odmor i rekreaciju, za vježbanje na otvorenom i mjesta za izlete. Sve površine i staze moraju biti pokriveni slojem koji propušta vodu.

U Generalnom konceptu Velike plaže, Centralna pješačka i biciklistička promenade je zamišljena tako da odvaja zonu A i zonu B. Međutim, kako je kroz prostor Modula I PUP-om Opštine Ulcinj planirano da prođe saobraćajnica koja povezuje most Port Milena i putni pravac R-17 Ulcinj – Ada, smještanje promenade uz prometnu saobraćajnicu nije prihvatljivo ni sa aspekta sigurnosti, ni sa estetskog aspekta. Osim toga, sam koncept promenade predviđa rekreativne aktivnosti u prirodi, koje se ne bi razvile uz prometnu saobraćajnicu. Stoga se Centralna pješačka promjenada smješta uz postojeće zelenilo, prati granice katastra i granice postojećih Kampova, odvajajući tako dva reda urbanističkih parcela Zone B. Pristupna saobraćajnica za dvije najjužnije urbanističke parcele zone B se pozicionira uz promenadu, bez štetnog uticaja na samu promenadu, jer se ne očekuje frekventan saobraćaj na pristupnoj saobraćajnici.

Na jugu, duž plaže, odnosno u pojasu parkovskih površina, proteže se staza - **Daščana promenada**. Ona služi kao glavna veza zapad - istok u oblasti plaže i omogućava prelazak zone sa dinama, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva vegetacija. Ovu stazu duž plaže karakterišu drvena brvna sa platformama, koja prati teren. Drvo se može ili postaviti direktno na zemlju ili podići na stubove radi zaštite postojeće vegetacije. U posljednjem slučaju do njih se stiže preko stepeništa ili uzdignutog prilaza. Takvim se brvnima mogu prevazići razlike u visini. Sva drvena konstrukcija ima zaštitu od vremena i klizanja. U nju su integrisana mjesta za zadržavanje, kafići i natkrivljena mjesta za sjedenje.

DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža pretpostavlja da će sve mjere realizacije biti praćene efikasnim koracima i kontrolama, radi zaštite izgleda pejzaža, prirode i regionalnog identiteta, kao i izgradnju infrastrukture dovoljnog kapaciteta za snabdijevanje energijom i vodom, uklanjanje otpada i prečišćavanje otpadnih voda.

Prostor zahvata DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža obuhvata površinu od oko 219,55 ha. Postojeći objekti se prilikom legalizacije, rekonstrukcije, adaptacije moraju uskladiti sa svim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Izuzetno, ukoliko se postojeći objekat nalazi van granica zone gradnje to jest van građevinske linije, a unutar granica urbanističke parcele, isti se može legalizovati ukoliko se uskladi sa svim ostalim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Ukoliko je nemoguće uskladiti postojeći objekat sa svim uslovima datim u ovom planu, postojeći objekat se ruši. Takođe, postojeći objekat se može srušiti ukoliko je to potreba investitora.

OPŠTA NAMJENA POVRŠINA

Zahvat DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža je podijeljen na **četiri zone – A, B, C, D I E.**

Zona A predstavlja prostor između sadašnjeg i budućeg putnog pravca Ulcinj – Ada, sve do postojećih kompleksa turističkih kampova. Zapadnu granicu zone A čini ulica koja odvaja prostor Modula I od prostora postojeće hotelske grupacije, dok istočnu granicu čini zeleni pojas u okviru Modula I. Površine u ovoj zoni su pretežno namijenjene Turizmu – turističko naselja T2, gdje je planirana izgradnja manjih turističkih naselja, kapaciteta do 110 ležaja. Na ovom prostoru se takođe nalaze i površine namijenjene Centralnim djelatnostima, na jednoj urbanističkoj parceli, pogodnoj za smještanje sadržaja koji koriste funkcionisanju ostalih planiranih sadržaja, kao što su: ambulanta, turistički centar sa informacijama, trgovina i slično. Ostale površine čine Zaštitni pojasi i Drumski saobraćaj.

U ovoj oblasti je zgusnuta gradnja, visina zgrada je do tri etaže. S obzirom na postojeće vlasničke strukture, kao i na smjernice iz Generalnog koncepta Velike plaže, predviđa se parcelisanje prostora na manje urbanističke parcele. Da bi se obezbijedio prostor za objekte za smještaj i isključila gradnja privatnih kuća za stanovanje, potrebno je da zgrade imaju **najmanje po 20 soba odnosno oko 40 ležaja**. S obzirom da je Generalnim konceptom Velike plaže planirano da svi turistički objekti budu sa 4 ili 5 zvjezdica, a uvažavajući odrednice Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta koje se odnose na minimalne bruto površine turističkih objekata određene kategorizacije, kao i visok postavljeni standard od 100 m² zelenila po ležaju, **minimalna površina urbanističke parcele** u zoni A je definisana sa **5500 m²**. Prateći postavljene principe, kao i postojeće vlasničke strukture u najvećoj mogućoj mjeri, zona A je podijeljena na 18 urbanističkih parcela predviđenih za gradnju u modulu I, od kojih je jedna namijenjena centralnim djelatnostima (pratećim sadržajima neophodnim za funkcionisanje modula: info zona, ambulanta I slično), dok su ostale namijenjene turizmu (T2 – turističko naselje). Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja za svaku urbanističku parcelu obavezna je izrada **Detaljne studije predjela sa elaboratom pejzažne taksacije u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015. god.)**. Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila i dale smjernice za nadoknadu zaštićenih vrsta (kompenzatorne mjere). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Mapirati predione elemente, dati njihovu pojedinačnu ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih naselja.

Zona B predstavlja prostor južno od planiranog putnog pravca Ulcinj – Ada u okviru Modula I. Zapadnu granicu predstavljaju prostori namijenjeni Sportu i rekreaciju u okviru Postojeće hotelske grupacije, dok istočnu čini zeleni pojas Modula I. Prostor je namijenjen Turizmu – turistička naselja – T2 većeg kapaciteta, od 150 do 900 ležaja. Sredinom ove zone prolazi pravac Centralne pješačke i biciklističke promenade, koja dijeli prostor. Ova atipična parcelacija je posljedica stvorenih i prirodnih uslova na terenu: na sjevernom dijelu se nalaze vlasnički već formirani turistički kompleksi, a pojas borove šume je prepoznat kao kvalitet budućeg planiranog rješenja. Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja za svaku urbanističku parcelu obavezna je izrada **Detaljne studije predjela sa elaboratom pejzažne taksacije u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.)**. Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila i dale smjernice za nadoknadu zaštićenih vrsta (kompenzatorne mjere). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Mapirati predione elemente, dati njihovu pojedinačnu ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih naselja. **U skladu sa skicom, dobijenom u Dopisu broj 0201 – 135/3 od 21.02.2018. godine JP Morsko dobro, na prostorima koji zahvataju urbanističke parcele namijenjene za gradnju, ne nalaze se zone pješčanih dina, osim na urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP2b, UP2c, UP 13, UP14, UPP1 i UPZ 10. Investitor inicira izradu Detaljne studije predjela dina na površini urbanističke parcele koja zahvata zonu dina i na kojoj planira**

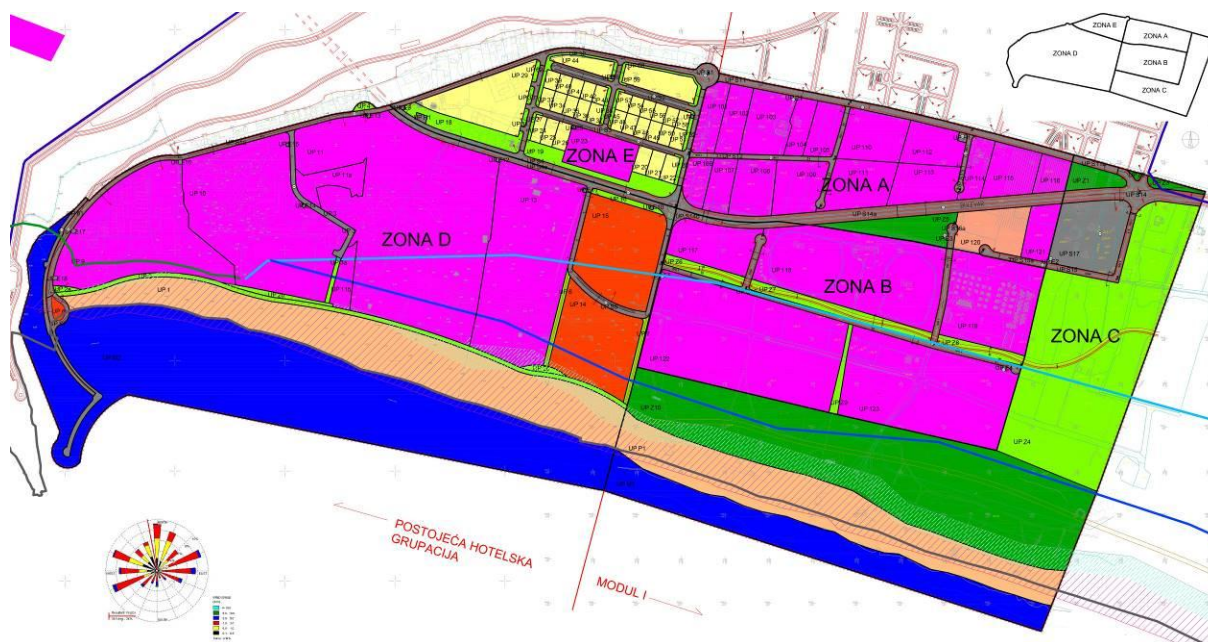
gradnju, u saradnji sa Morskim dobrom. Detaljna studija predjela dina mora dobiti saglasnost Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

Svaka urbanistička parcela je udaljena najmanje 100 m od obalne linije, ili linije odmaka shodno propisu o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana.

Zona C predstavlja prostor namijenjen prvenstveno Pejzažnom uređenju - Zaštitnoj zoni i Parku. U zoni se nalaze i Ostale površine (plaža) i Unutrašnja mora. **Zona C** sastoji se od niza različitih tipova pejzaža koji u obliku traka idu prema plaži. Tipičan pojas počinje sa poljem vegetacije na pješčanim dinama koje se nalaze iza plaže. Na zapadnim zelenim površinama nadovezuje se pojas borova, praćen travnjakom. Poslije toga nailazimo na gustu mješovitu šumu različite širine. Između šume i postojećeg glavnog puta nalaze se livade. Naizmenična zastupljenost različitih tipova pejzaža daje zanimljive kontraste. To znači da ove posebne čari tih predjela treba sačuvati, negovati i ojačati. Zona C svojim položajem „obuhvata“ zone A i B prirodnim pojasom i predstavlja krajnji istočni i južni prostor Modula I. Od putnog pravca Ulcinj – Ada proteže se Park, u kom se nalazi parking za dnevne posjetioce, koji mogu pješke ili organizovanim prevozom električnim vozilima stići do obale. **Zaštitni pojas** – koji se nalazi u zaleđu plaže sadrži vegetaciju pješčanih dina, koja će biti sačuvana, i za koju se predvide izrada **Integralne Studije mapiranja predjela dina u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.2.2018. godine.** U okviru ove površine planirana je **Daščana promenada**, koja služi kao glavna veza zapad - istok u oblasti plaže i omogućava prelazak zone sa dinama, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva vegetacija. Ovu stazu duž plaže karakterišu drvena brvna sa platformama, koja prati teren.

Zona D predstavlja prostor južno od planiranog putnog pravca Ulcinj – Ada, a sa istočne strane se graniči sa Modulom I. Najzastupljenija namjena površina je Turizam – turističko naselje – T2, dok se u ovoj zoni nalaze i površine za Sport i rekreaciju, Kulturu, Pejzažno uređenje, Drumski saobraćaj, Ostale površine (plaža) i Unutrašnja mora. Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja za svaku urbanističku parcelu obavezna je izrada **Detaljnu studiju predjela sa elaboratom pejzažne taksacije u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.).** Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

Zona E se nalazi sjeverno od planiranog putnog pravca Ulcinj – Ada, dok se sa istočne strane graniči sa Modulom I. Zona E predstavlja prostor pretežno namijenjen Stanovanju – Stanovanju male gustine SMG i Stanovanju veće gustine SV. Na ovom prostoru se nalaze i površine namijenjene Turizmu – Odmaralište – T3 (postojeće dječije odmaralište), pejzažom uređenju i drumskom saobraćaju. Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja za svaku urbanističku parcelu obavezna je izrada **Detaljne studije predjela sa elaboratom pejzažne taksacije u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015. god.).**



Slika: Podjela po zonama

4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja

Prostor zahvata DSL-a, površine 219,55 ha, podijeljen je na pet zona (zone A, B, C, D i E), na kojima su formirane urbanističke parcele sa planiranom namjenom površina:

T2 – Površine za turizam – Turistička naselja – P = 87.96 ha (879.576,87 m²) – 40,06%

CD – Centralne djelatnosti – P = 1.53 ha (15.300,81 m²) – 0,70%

T3 – Površine za turizam – Odmaralište – P = 1.37 ha (13.692,95 m²) – 0,62%

SMG – Stanovanje male gustine do 120 stanovnika / ha – P = 3.88 ha (38.807,18 m²) – 1,77%

SV – Stanovanje veće gustine od 250 - 500 stanovnika / ha – P = 3.59 ha (35.860,34 m²) – 1,63%

K – Površine za kulturu – P = 0.10 ha (1.020,81 m²) – 0,05%

SR – Površine za sport i rekreaciju – P = 7.42 ha (74.220,34 m²) – 3,38%

PU – Površine za pejzažno uređenje – P = 42.47 ha (424.646,87 m²) – 19,35%

IO – Površine za objekte ostale infrastrukture – P = 0.20 ha (1.989,36 m²) – 0,09%

DS i HS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj i Vodeni saobraćaj – P = 16.35 ha (163.502,71 m²) – 7,45%

OP – Ostale prirodne površine – P = 21.04 ha (210.414,81 m²) – 9,58%

MU – Površine mora - Površine unutrašnjih morskih voda – P = 31.22 ha (312.174,25 m²) – 14,22%

Površine za turizam – Turistička naselja T2

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

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

2. za pružanje usluga ishrane i pića.

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

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

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

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

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

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

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju. U zonama D i E, odnosno za dio postojeće hotelske grupacije odnos između broja ležaja i površine zelenih površina u okviru turističkog naselja ili kompleksa hotela, definisan sa 80 m² zelene površine na svaki ležaj.

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

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

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

Površine za turizam – Hoteli T1

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

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: hoteli (T1).

2. za pružanje usluga ishrane i pića.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Površine za Centralne djelatnosti - CD

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

Na površinama iz stava 1 ovog člana mogu se planirati i:

- ugostiteljski objekti;
- trgovački (tržni) centri;
- objekti uprave, kulture, zdravstvene zaštite.

Na površinama iz stava 1 ovog člana, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca.

Površine za turizam – Odmarališta T3

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: odmarališta (T3).

2. za pružanje usluga ishrane i pića.

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

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

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

Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika / ha - SMG

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

Na površinama stanovanja male gustine SMG mogu se planirati objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to:

- smještaj turista, u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;

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

Površine za stanovanje veće gustine od 250 - 500 stanovnika / ha - SV

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

Na površinama stanovanja veće gustine SV mogu se planirati objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to:

- smještaj turista, u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;

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

Površine za kulturu - K

Površine za kulturu su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju kulture i umjetnosti.

Na površinama namijenjenim za kulturu mogu se planirati:

- centri za kulturu, muzeji, galerije, biblioteke, etno-zbirke, arhive, i drugi objekti kulture;

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

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;

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

Površine za sport i rekreaciju - SR

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja.

Na površinama iz stava 1 ovog člana mogu se planirati kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, kao što su:

- stadioni – za fudbal, atletiku, rukomet, košarku, odbojku, tenis, odbojku na pijesku i dr;
- sportske dvorane;
- sportski tereni za sportove na otvorenom;
- bazeni i plivališta;
- uređena i izgrađena kupališta;
- trim staze i „staze zdravlja“;
- staze za vožnju bicikala (biciklističke staze) i staze za jahanje;
- prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, kontrolni punktovi, spasilački punktovi, ostave za sportske rekvizite i sl.).

Na površinama iz stava 1 ovog člana mogu se planirati i:

- ugostiteljski objekti;
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila posjetilaca, gledalaca i korisnika sportskih terena i objekata;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);

Površine za pejzažno uređenje naselja - PU

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

Zelene i slobodne površine javne namjene su: parkovi (vangradski, više-funkcionalni, sportski, dječji, zabavni i akva parkovi itd.), park šume, uređenje obala, parkovi prirode; skverovi; trgovi; pješačke ulice; zelenilo uz saobraćajnice; slobodne površine administrativnih i poslovnih objekata; i drugi.

Zelene i slobodne površine ograničene namjene su: sportsko rekreativne površine; površine pod zelenilom i slobodne površine u turizmu (uz hotele i turistička naselja, zelenilo kampova, zdravstvenog turizma).

Zelene i slobodne površine specijalne namjene su: zaštitni pojasevi, vertikalno zelenilo, zaštitni koridori infrastrukture (hidrotehnička, elektroenergetska, telekomunikaciona, termotehnička i dr.) i komunalnih servisa.

Površine saobraćajne infrastrukture

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su za objekte i koridore infrastrukture drumskog i vodenog saobraćaja. Na površinama ove namjene mogu se planirati i prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture, koji se odnose na:

- funkcionalne sadržaje saobraćaja koji služe za naplatu usluga i drugo;
- luke nautičkog turizma – marine, privezišta, sidrišta
- javne garaže i parkinge.

Površine ostale infrastrukture - Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE

Površine ostale infrastrukture planskim dokumentom su namijenjene i služe izgradnji elektroenergetske infrastrukture. Na površinama iz stava 1 ovog člana mogu se planirati objekti elektroenergetske infrastrukture: trafostanice.

Površine ostale infrastrukture - Površine za objekte hidrotehničke infrastrukture – IOH

Površine ostale infrastrukture planskim dokumentom su namijenjene i služe izgradnji hidrotehničke infrastrukture. Na površinama iz stava 1 ovog člana mogu se planirati: crpne stanice.

Ostale prirodne površine – OP

Ostale prirodne površine su pješčane plaže i druge slične neplodne površine.

Naspram prostora namijenjenom za Površine za turizam – T2 prioritet imaju hotelska kupališta, a naspram prostora namijenjenog za Pejzažno uređenje – PU plaže organizovati kao javna uređena kupališta.

Površine plaža su definisane kao prirodne plaže, sa mogućnošću uređenja kupališta u skladu sa Pravilnikom o uslovima, koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, ("Sl. list Crne Gore", br. 20/08 od 26.03.2008, 20/09 od 17.03.2009, 25/09 od 06.04.2009, 04/10 od 22.01.2010, 61/10 od 22.10.2010, 26/11 od 30.05.2011), kao i sa mogućnošću postavljanja privremenih objekata, u skladu sa planovima privremenih objekata donešenim od strane nadležnih institucija. Izgradnja plaže nije dozvoljena. Dozvoljeno je postavljanje pješačkih staza, upravnih i podužnih, odignutih od poda, od drvene konstrukcije.

Površine mora – Površine unutrašnjih morskih voda – MU

Površine mora čine: površine unutrašnjih morskih voda, površine teritorijalnog mora.

4.4 Pregled ostvarenih kapaciteta

Prostor zahvata DSL "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža obuhvata površinu od oko 219,55 ha. Ukupna površina pod svim postojećim objektima iznosi 39.019 m², dok je ukupna BRGP svih objekata 80.636 m², što je u smislu indeksa zauzetosti i izgrađenosti zanemarljivo u odnosu na površinu plana. Prilikom legalizacije, rekonstrukcije, adaptacije postojeći objekti se moraju uskladiti sa svim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Izuzetno, ukoliko se postojeći objekat nalazi van granica zone gradnje to jest van građevinske linije, a unutar granica urbanističke parcele, isti se može legalizovati ukoliko se uskladi sa svim ostalim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Ukoliko je nemoguće uskladiti postojeći objekat sa svim uslovima datim u ovom planu, postojeći objekat se ruši. Takođe, postojeći objekat se može srušiti ukoliko je to potreba investitora.

Planom se predviđa **izgradnja novih kapaciteta na 61 urbanističkih parcela u okviru prostora Državne studije lokacije "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža**. Planirane kapacitete čine objekti Turističkih naselja ili Hotelskih kompleksa ili Hotelskih rizorta; ugostiteljski objekti; poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, zdravstvene zaštite; centri za kulturu, muzeji, galerije, biblioteke, etno-zbirke, arhive, i drugi objekti kulture; objekti namijenjeni za stalno i povremeno stanovanje i smještaj turista; Parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); Objekti i mreže infrastrukture.

Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je **fazna izgradnja** objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), s tim da je **obavezno prvo izgraditi osnovne objekte hotela**, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu

kompleksa). Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).

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

- Namjenu;
- Parcelaciju;
- Regulaciju i nivelaciju;
- Koeficijente zauzetosti i izgrađenosti;
- Maksimalnu bruto površinu u osnovi;
- Maksimalnu bruto površinu objekta;
- Minimalnu površinu zelenih i otvorenih površina;
- Maksimalan broj ležaja, usklađen sa površinom zelenih i otvorenih površina na Urbanističkoj parceli, tako da se obezbijedi površina zelenih i otvorenih površina po ležaju, istaknuta u tabeli Urbanističkih parametara;
- Maksimalnu spratnost i visinu objekata.

Državna studija lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža – Predlog plana

ZONA A													
UP	Površina parcele (m ²)	Površina a parcele (ha)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzet osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađe nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Zelenih i otvorenih Površina / ležaju (m ²)	Maksim alni broj ležaja	Maksim alni broj stanovn ika	Broj zaposle nih
101	8446.71	0.84	T2	P+2	0.25	2111.68	0.70	5912.70	5912.70	100.00	59	-	18
102	8507.48	0.85	T2	P+2	0.25	2126.87	0.70	5955.24	5955.24	100.00	59	-	18
103	14525.23	1.45	T2	P+2	0.25	3631.31	0.70	10167.66	10167.66	100.00	101	-	30
104	5989.05	0.60	T2	P+2	0.25	1497.26	0.70	4192.34	4192.34	100.00	41	-	12
105	8073.57	0.81	T2	P+2	0.25	2018.39	0.70	5651.50	5651.50	100.00	56	-	17
106	5922.52	0.59	T2	P+2	0.25	1480.63	0.70	4145.76	4145.76	100.00	41	-	12
107	6942.06	0.69	T2	P+2	0.25	1735.52	0.70	4859.44	4859.44	100.00	48	-	14
108	12050.31	1.21	T2	P+2	0.25	3012.58	0.70	8435.22	8435.22	100.00	84	-	25
109	13125.79	1.31	T2	P+2	0.25	3281.45	0.70	9188.05	9188.05	100.00	91	-	27
110	15378.75	1.54	T2	P+2	0.25	3844.69	0.70	10765.13	10765.13	100.00	107	-	32
111	15858.9	1.59	T2	P+2	0.25	3964.73	0.70	11101.23	11101.23	100.00	111	-	33
112	11685.49	1.17	T2	P+2	0.25	2921.37	0.70	8179.84	8179.84	100.00	81	-	24
113	12812.59	1.28	T2	P+2	0.25	3203.15	0.70	8968.81	8968.81	100.00	89	-	27
114	7009.59	0.70	T2	P+2	0.25	1752.40	0.70	4906.71	4906.71	100.00	46	-	14
115	12586.61	1.26	T2	P+2	0.25	3146.65	0.70	8810.63	8810.63	100.00	88	-	26
116	5748.81	0.57	T2	P+2	0.25	1437.20	0.70	4024.17	4024.17	100.00	40	-	12
120	15300.81	1.53	CD	P+2	0.25	3825.20	0.70	10710.57	10710.57	100.00	0	-	54
121	8179.5	0.82	T2	P+2	0.25	2044.88	0.70	5725.65	5725.65	100.00	57	-	17
Z5	12538.62	1.25	PUS	-	-	-	-	-	12538.62	-	-	-	-
S11	13497.97	1.35	DS	-	-	-	-	-	2699.59	-	-	-	-
S12	6386.41	0.64	DS	-	-	-	-	-	1277.28	-	-	-	-
S13	1668.77	0.17	DS	-	-	-	-	-	333.75	-	-	-	-
S14a	21435.74	2.14	DS	-	-	-	-	-	4287.15	-	-	-	-
S15a	2415.75	0.24	DS	-	-	-	-	-	483.15	-	-	-	-
S16a	1030.05	0.10	DS	-	-	-	-	-	206.01	-	-	-	-
E1	71.14	0.01	IOE	-	-	-	-	-	14.23	-	-	-	-
E3	64	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.80	-	-	-	-
H1	386.38	0.04	IOH	-	-	-	-	-	77.28	-	-	-	-
UKUPNO													
	247638.6	24.76			0.17	42797.40	0.48	119832.71	153630.50		1081	0	378

ZONA B													
UP	Površina parcele (m ²)	Površina a parcele (ha)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzet osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađe nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Zelenih i otvorenih Površina / ležaju (m ²)	Maksim alni broj ležaja	Maksim alni broj stanovn ika	Broj zaposle nih
117	18412.92	1.84	T2	P+6	0.20	3682.58	0.70	12889.04	12889.04	100.00	150	-	45
118	70247.45	7.02	T2	P+6	0.25	17561.86	0.70	49173.22	49173.22	100.00	950	-	285
119	40868.06	4.09	T2	P+6	0.20	8173.61	0.70	28607.64	28607.64	100.00	300	-	90
122	97004.8	9.70	T2	P+4	0.20	19400.96	0.70	67903.36	67903.36	100.00	700	-	210
123	74644.44	7.46	T2	P+4	0.20	14928.89	0.70	52251.11	52251.11	100.00	650	-	195
Z6	4499.5	0.45	PUJ	-	-	-	-	-	4499.50	-	-	-	-
Z7	9947.23	0.99	PUJ	-	-	-	-	-	9947.23	-	-	-	-
Z8	4788.86	0.48	PUJ	-	-	-	-	-	4788.86	-	-	-	-
Z9	2735.78	0.27	PUJ	-	-	-	-	-	2735.78	-	-	-	-
S14b	4147.06	0.41	DS	-	-	-	-	-	829.41	-	-	-	-
S16	15576.23	1.56	DS	-	-	-	-	-	3115.25	-	-	-	-
E4	64	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.80	-	-	-	-
E5	64	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.80	-	-	-	-
UKUPNO													
	343000.33	34.30			0.19	63747.91	0.61	210824.37	236766.00		2750	0	825

ZONA C													
UP	Površina parcele (m ²)	Površina a parcel e (ha)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzet osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađe nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Zelenih i otvorenih Površina / ležaju (m ²)	Maksim alni broj ležaja	Maksim alni broj stanovn ika	Broj zaposle nih
Z1	5785.09	0.58	PUS	-	-	-	-	-	5785.09	-	-	-	-
Z2	377.53	0.04	PUS	-	-	-	-	-	377.53	-	-	-	-
Z3	2060.54	0.21	PUS	-	-	-	-	-	2060.54	-	-	-	-
Z4	143561.97	14.36	PUJ	-	-	-	-	-	143561.97	-	-	-	-
Z10	185482.94	18.55	PUS	-	-	-	-	-	185482.94	-	-	-	-
P1	95366.42	9.54	OP	-	-	-	-	-	19073.28	-	-	-	-
M1	69249.8	6.92	MU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S11a	1689.31	0.17	DS	-	-	-	-	-	337.86	-	-	-	-
S14	11708.21	1.17	DS	-	-	-	-	-	2341.64	-	-	-	-
S15	4437.62	0.44	DS	-	-	-	-	-	887.52	-	-	-	-
E2	66.07	0.01	IOE	-	-	-	-	-	13.21	-	-	-	-
UKUPNO													
	519785.5	51.98			0.00	0.00	0.00	0.00	359921.60		0	0	0

Državna studija lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža – Predlog plana

ZONA D													
UP	Površina parcele (m ²)	Površina a parcele (ha)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makism alni indeks zauzeto sti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađen osti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Zelenih i otvorenih Površina / ležaju	Maksima lni broj ležaja	Maksima lni broj stanovni ka	Broj zaposlen ih
1	115048.39	11.50	OP	-	-	-	-	-	23009.678	-	-	-	-
M2	242924.45	24.29	MU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	13470.55	1.35	PUJ	-	-	-	-	-	13470.55	-	-	-	-
2a	612.96	0.06	PUJ	-	-	-	-	-	612.96	-	-	-	-
2b	2093.34	0.21	PUJ	-	-	-	-	-	2093.34	-	-	-	-
2c	1107.32	0.11	PUJ	-	-	-	-	-	1107.32	-	-	-	-
3	4239.62	0.42	DS	-	-	-	-	-	847.92	-	-	-	-
3a	1059	0.11	PUJ	-	-	-	-	-	1059	-	-	-	-
4	680.75	0.07	PUJ	-	-	-	-	-	680.75	-	-	-	-
6	2392.08	0.24	PUJ	-	-	-	-	-	2392.08	-	-	-	-
7	2237.77	0.22	PUJ	-	-	-	-	-	2237.77	-	-	-	-
8	1020.81	0.10	K	P+7	0.40	408.32	4.30	4389.48	612.49	-	-	-	-
9	68483.67	6.85	T2	P+10	0.22	15066.41	0.62	42459.88	53410.41	80.00	668	-	200
10	88472.33	8.85	T2	P+10	0.22	19463.91	0.82	72547.31	68999.57	80.00	918	-	275
11	154236.34	15.42	T2	P+10	0.25	38559.09	0.70	107965.44	92541.80	80.00	1320	-	427
11a	8307.17	0.83	T2	P+6	0.22	1827.58	0.60	4984.30	4984.30	80.00	70	-	-
11b	5456.74	0.55	T2	P+6	0.22	1200.48	0.60	3274.04	3274.04	80.00	46	-	-
13	80599.99	8.06	T2	P+10	0.22	17732.00	0.60	48359.99	62867.99	80.00	689	-	207
14	34753.85	3.48	SR	-	-	-	-	-	34753.85	-	-	-	-
15	39466.49	3.95	SR	P+2	0.20	7893.30	0.56	22101.23	31573.19	-	-	-	-
16	1968.08	0.20	PUJ	-	-	-	-	-	1968.08	-	-	-	-
S4a	9204.86	0.92	DS	-	-	-	-	-	1840.97	-	-	-	-
S5	7478.54	0.75	DS	-	-	-	-	-	1495.71	-	-	-	-
S1a	11504.21	1.15	DS	-	-	-	-	-	2300.84	-	-	-	-
S7	4904.47	0.49	HS	-	-	-	-	-	980.89	-	-	-	-
61	4305.37	0.43	HS	-	-	-	-	-	861.07	-	-	-	-
E10	64	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.80	-	-	-	-
E11	64.57	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.91	-	-	-	-
E12	69.28	0.01	IOE	-	-	-	-	-	13.86	-	-	-	-
E13	64.17	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.83	-	-	-	-
E14	64.44	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.89	-	-	-	-
E15	64	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.80	-	-	-	-
E16	68.07	0.01	IOE	-	-	-	-	-	13.61	-	-	-	-
E17	64.62	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.92	-	-	-	-
E18	64.3	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.86	-	-	-	-
UKUPNO													
	906616.6	90.66			0.11	102151.09	0.34	306081.68	410094.09		3711	0	1109

Državna studija lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža – Predlog plana

ZONA E													
UP	Površina parcele (m²)	Površina a parcel e (ha)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzet osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađe nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Zelenih i otvorenih Površina / ležaju	Maksim alni broj ležaja	Maksim alni broj stanovn ika	Broj zaposle nih
18	9524.77	0.95	PUJ	-	-	-	-	-	9524.77	-	-	-	-
19	9023.84	0.90	PUJ	-	-	-	-	-	9023.84	-	-	-	-
20	1973.95	0.20	SMG	P+1	0.30	592.19	0.30	592.19	1381.77	92.00	-	15	-
21	1970.56	0.20	SMG	P+1	0.30	591.17	0.30	591.17	1379.39	92.00	-	15	-
22	2065.18	0.21	SMG	P+1	0.30	619.55	0.30	619.55	1445.63	96.00	-	15	-
23	13692.95	1.37	T3	P+2	0.25	3423.24	0.50	6846.48	10269.71	75.00	138	-	41
24	1524.65	0.15	SMG	P+1	0.30	457.40	0.30	457.40	1067.26	97.00	-	11	-
25	1753.41	0.18	SMG	P+1	0.30	526.02	0.30	526.02	1227.39	95.00	-	13	-
26	1921.11	0.19	SMG	P+1	0.30	576.33	0.30	576.33	1344.78	96.00	-	14	-
27	550.29	0.06	PUJ	-	-	-	-	-	550.29	-	-	-	-
28	618.89	0.06	PUJ	-	-	-	-	-	618.89	-	-	-	-
29	23306.15	2.33	SV	P+2	0.31	7224.91	0.93	21674.72	16081.24	-	-	772	722
30	405.28	0.04	PUJ	-	-	-	-	-	405.28	-	-	-	-
31	405.28	0.04	PUJ	-	-	-	-	-	405.28	-	-	-	-
32	2171.84	0.22	PUJ	-	-	-	-	-	2171.84	-	-	-	-
33	1306.17	0.13	SMG	P+1	0.30	391.85	0.30	391.85	914.32	91.00	-	10	-
34	1322.91	0.13	SMG	P+1	0.30	396.87	0.30	396.87	926.04	93.00	-	10	-
35	1317.79	0.13	SMG	P+1	0.30	395.34	0.30	395.34	922.45	92.00	-	10	-
36	1328.04	0.13	SMG	P+1	0.30	398.41	0.30	398.41	929.63	93.00	-	10	-
37	1413.36	0.14	SMG	P+1	0.30	424.01	0.30	424.01	989.35	90.00	-	11	-
38	786.22	0.08	PUJ	-	-	-	-	-	786.22	-	-	-	-
39	1257.97	0.13	SMG	P+1	0.30	377.39	0.30	377.39	880.58	98.00	-	9	-
40	1180.66	0.12	SMG	P+1	0.30	354.20	0.30	354.20	826.46	92.00	-	9	-
41	1176.09	0.12	SMG	P+1	0.30	352.83	0.30	352.83	823.26	91.00	-	9	-
42	1185.24	0.12	SMG	P+1	0.30	355.57	0.30	355.57	829.67	92.00	-	9	-
43	1169.66	0.12	SMG	P+1	0.30	350.90	0.30	350.90	818.76	91.00	-	9	-
44	4125.9	0.41	SV	P+2	0.45	1856.66	1.20	4951.08	4125.90	-	-	165	165
45	744.57	0.07	PUJ	-	-	-	-	-	744.57	-	-	-	-
46	1290.3	0.13	SMG	P+1	0.30	387.09	0.30	387.09	903.21	90.00	-	10	-
47	1303.56	0.13	SMG	P+1	0.30	391.07	0.30	391.07	912.49	91.00	-	10	-
48	1303.54	0.13	SMG	P+1	0.30	391.06	0.30	391.06	912.48	91.00	-	10	-
49	1303.46	0.13	SMG	P+1	0.30	391.04	0.30	391.04	912.42	91.00	-	10	-
50	1303.41	0.13	SMG	P+1	0.30	391.02	0.30	391.02	912.39	91.00	-	10	-
51	1389.71	0.14	SMG	P+1	0.30	416.91	0.30	416.91	972.80	97.00	-	10	-
52	764.44	0.08	PUJ	-	-	-	-	-	764.44	-	-	-	-
53	1245.92	0.12	SMG	P+1	0.30	373.78	0.30	373.78	872.14	97.00	-	9	-
54	1163.46	0.12	SMG	P+1	0.30	349.04	0.30	349.04	814.42	90.00	-	9	-
55	1163.46	0.12	SMG	P+1	0.30	349.04	0.30	349.04	814.42	90.00	-	9	-
56	1163.46	0.12	SMG	P+1	0.30	349.04	0.30	349.04	814.42	90.00	-	9	-
57	1163.46	0.12	SMG	P+1	0.30	349.04	0.30	349.04	814.42	90.00	-	9	-
58	1146.69	0.11	SMG	P+1	0.30	344.01	0.30	344.01	802.68	89.00	-	9	-
59	8428.29	0.84	SV	P+2	0.50	4214.15	1.20	10113.95	4214.15	-	-	337	337
60	1768.28	0.18	PUJ	-	-	-	-	-	1768.28	-	-	-	-
62	483.26	0.05	PUJ	-	-	-	-	-	483.26	-	-	-	-
S1	10849.99	1.08	DS	-	-	-	-	-	2170.00	-	-	-	-
S2	9535.52	0.95	DS	-	-	-	-	-	1907.10	-	-	-	-
S3	9132.62	0.91	DS	-	-	-	-	-	1826.52	-	-	-	-
S4	8354.39	0.84	DS	-	-	-	-	-	1670.88	-	-	-	-
E6	64	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.80	-	-	-	-
E7	64	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.80	-	-	-	-
E8	64.45	0.01	IOE	-	-	-	-	-	12.89	-	-	-	-
E9	87.53	0.01	IOE	-	-	-	-	-	17.51	-	-	-	-
H1	406.34	0.04	IOH	-	-	-	-	-	81.27	-	-	-	-
UKUPNO													
	154166.27	15.42			0.18	28361.10	0.36	55228.38	96814.76		138	1567	1265

DSL DIO SEKTORA 66 – POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I
--

POVRŠINA ZAHVATA PLANA	P = 219.55 ha (2.195.495,62 m²) – 100%
POVRŠINA KOPNENOG DIJELA ZAHVATA PLANA	P = 188,33 ha (1.883.321,37 m²) – 85,78%
 POVRŠINA UP-a U NAMJENI T2	 P = 87.96 ha (879.576,87 m²) – 40,06%
POVRŠINA UP-a U NAMJENI CD	P = 1.53 ha (15.300,81 m²) – 0,70%
POVRŠINA UP-a U NAMJENI T3	P = 1.37 ha (13.692,95 m²) – 0,62%
POVRŠINA UP-a U NAMJENI SMG	P = 3.88 ha (38.807,18 m²) – 1,77%
POVRŠINA UP-a U NAMJENI SV	P = 3.59 ha (35.860,34 m²) – 1,63%
POVRŠINA UP-a U NAMJENI K	P = 0.10 ha (1.020,81 m²) – 0,05%
POVRŠINA UP-a U NAMJENI SR	P = 7.42 ha (74.220,34 m²) – 3,38%
POVRŠINA UP-a U NAMJENI PU	P = 42.47 ha (424.646,87 m²) – 19,35%
POVRŠINA UP-a U NAMJENI DS i HS	P = 16.35 ha (163.502,71 m²) – 7,45%
POVRŠINA UP-a U NAMJENI IO	P = 0.20 ha (1.989,36 m²) – 0,09%
POVRŠINA UP-a U NAMJENI OP	P = 21.04 ha (210.414,81 m²) – 9,58%
POVRŠINA UP-a U NAMJENI MU	P = 31.22 ha (312.174,25 m²) – 14,22%
 UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	 P = 237.057,50 m²
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA	P = 691.967,14 m²
 MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA (TURISTA)	 7.680
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA PO HA - BRUTO	34,98 ležaja / ha
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA PO HA - NETO	85,97 ležaja / ha
 ORIJENTACIONI BROJ ZAPOSLENIH	 3.577
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH PO HA - BRUTO	16,29 zaposlenih / ha
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH PO HA - NETO	38,50 zaposlenih / ha

MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA	1.567
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA PO HA - BRUTO	7,14 ležaja / ha
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA PO HA - NETO	209,77 ležaja / ha
 UKUPAN BROJ KORISNIKA (TUR + ZAP + STAN)	 12.824
MAKSIMALAN BROJ KORISNIKA PO HA - BRUTO	58,41 korisnika / ha
MAKSIMALAN BROJ KORISNIKA PO HA - NETO	130,42 korisnika / ha

UKUPNA POVRŠINA ZELENIH I OTVORENIH POVRŠINA

NA PARCELAMA	1.257.222,95 m²
NIVO OZELENJENOSTI – CIO ZAHVAT	57,26%
NIVO OZELENJENOSTI – KOPNENI DIO	66,76%
STEPEN OZELENJENOSTI PO LEŽAJU	163,70 m² / ležaju (turisti)
STEPEN OZELENJENOSTI PO KORISNIKU	98,04 m² / korisniku (turisti i zaposleni)

Napomena: U slučaju da nije moguće ostvariti planirani nivo ozelenjenosti (minimalna površina zelenih površina na parceli), planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti (minimalne površine zelenih površina na parceli).

UPOREDNE TABELE POSTOJEĆIH I PLANSKIH BILANSA I KAPACITETA PO POSTOJEĆIM I PLANIRANIM NAMJENAMA

NAMJENA	POSTOJEĆE STANJE (površina – ha - m² - %)	PLANIRANO STANJE (površina – ha - m² - %)
TURIZAM – T2	34.47 ha (344.649,21 m ²) – 15,70%	87.96 ha (879.576,87 m ²) – 40,06%
CENTRALNE DJELATNOSTI	0	1.53 ha (15.300,81 m ²) – 0,70%
TURIZAM – T3	12.35 ha (123.487,98 m ²) – 5,63%	1.37 ha (13.692,95 m ²) – 0,62%
STANOVANJE MALE GUSTINE	9.01 ha (90.135,97 m ²) – 4,11%	3.88 ha (38.807,18 m ²) – 1,77%
STANOVANJE VEĆE GUSTINE	0	3.59 ha (35.860,34 m ²) – 1,63%
KULTURA	0	0.10 ha (1.020,81 m ²) – 0,05%
SPORT I REKREACIJA	0	7.42 ha (74.220,34 m ²) – 3,38%

PEJZAŽNO UREĐENJE	0	42.47 ha (424.646,87 m ²) – 19,35%
DRUMSKI SAOBRAĆAJ	7.83 ha (78.257,79 m ²) – 3.56%	16.35 ha (163.502,71 m ²) – 7,45%
OSTALA INFRASTRUKTURA	18.66 ha (186.570,03 m ²) – 8,49%	0.20 ha (1.989,36 m ²) – 0,09%
POLJOPRIVREDNE POVRŠINE	100.68 ha (1.006.805,59 m ²) – 45,86%	0
TURIZAM – T1	0.63 ha (6.251,73 m ²) – 0,28%	0
OSTALE PRIRODNE POVRŠINE	18.66 ha (186.570,03 m ²) – 8,49%	21.04 ha (210.414,81 m ²) – 9,58%
POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORA	35.10 ha (350.980,86 m ²) – 15.99%	31.22 ha (312.174,25 m ²) – 14,22%

	POSTOJEĆE STANJE (m²)	PLANIRANO STANJE (m²)
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	39.019,00	237.057,50
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA	80.636,00	691.967,14

	POSTOJEĆE STANJE	PLANIRANO STANJE
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA (TURISTA)	1948	7.680
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA PO HA - BRUTO	8,87	34,98
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA PO HA - NETO	91,33	85,97

	POSTOJEĆE STANJE	PLANIRANO STANJE
ORIJENTACIONI BROJ ZAPOSLENIH	637	3.577
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH PO HA - BRUTO	2,9	16,29
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH PO HA - NETO	29,48	38,50

	POSTOJEĆE STANJE	PLANIRANO STANJE
UKUPAN BROJ STANOVNIKA	105	1.567
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA PO HA - BRUTO	0,48	7,14
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA PO HA - NETO	11,65	209,77

	POSTOJEĆE STANJE	PLANIRANO STANJE
UKUPAN BROJ KORISNIKA (TURISTI + ZAPOSLENI + STANOVNICI)	2690	12.824
MAKSIMALAN BROJ KORISNIKA PO HA - BRUTO	12,25	58,41
MAKSIMALAN BROJ KORISNIKA PO HA - NETO	124,48	130,42

4.5 Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

4.5.1 Uslovi u pogledu planiranih namjena

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

Osnovne namjene površina na prostoru ovog Plana su:

T2 – Površine za turizam – Turistička naselja

CD – Centralne djelatnosti

T3 – Površine za turizam – Odmarališta

SMG – Stanovanje male gustine do 120 stanovnika / ha

SV – Stanovanje veće gustine od 250 – 500 stanovnika / ha

K – Površine za kulturu

SR- Površine za sport i rekreaciju

PU - Površine za pejzažno uređenje

IOE – Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture

IOH – Površine za objekte hidrotehničke infrastrukture

DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj

HS – Vodeni saobraćaj

OP – Ostale prirodne površine

MU – Površine mora – Površine unutrašnjih morskih voda

4.5.2 Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Osnov za izradu planskog dokumenta bila je geodetska podloga u digitalnom obliku koja je dostavljena od strane Uprave za nekretnine Crne Gore i koja je priložena u grafičkom prilogu 1. Ovjerena topografsko-katastarska podloga.

U okviru zahvata plana parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu 10. Parcelacija. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama.

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

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

4.5.3 Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Urbanistički parametri za definisanje ovog plana su:

Urbanistička parcela

U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu 10. Parcelacija i UTU. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.

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

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

Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 11.

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

Regulaciona linija

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

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

Građevinska linija

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

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

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

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

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

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

Visinska regulacija

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

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte u zoni A, namjene Površine za turizam – T2 i Centralne djelatnosti - UP101 – UP116 i UP120 – UP121 - (tri nadzemne etaže - P+2);
- za objekte u zoni B, namjene Površine za turizam – T2 - UP117 – UP119 - (sedam nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+6, pet nadzemnih etaža za objekte depadansa – P+4 i tri nadzemne etaže za objekte vila – P+2);
- za objekte u zoni B UP122 i UP123, namjene Površine za turizam – T2 - (pet nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+4 i tri nadzemne etaže za objekte depadansa i vila – P+2).
- za objekat u zoni D, u namjeni Površina za kulturu - K - UP8 - (osam nadzemnih etaža - P+7);
- za objekte u zoni D, u namjeni Površine za turizam – T2 – UP9, UP10, UP11 i UP13 - (jedanaest nadzemnih etaža - P+10), UP11a i UP11b – (sedam nadzemnih etaža – P+6);
- za objekte u zoni E, u namjeni Površine za turizam – T3 – UP23 - (tri nadzemne etaže - P+2);
- za objekte u zoni D, u namjeni Površine za sport i rekreaciju – SR – UP15 - (tri nadzemne etaže - P+2);
- za objekte u zoni E, u namjeni Stanovanje male gustine – SMG – UP20 – UP22, UP24 – UP26, UP33 – UP37 i UP39 – UP43, UP46 – UP51 - (dvije nadzemne etaže - P+1);
- za objekte u zoni E, u namjeni Stanovanje veće gustine – SV – UP29, UP44 i UP59 - (tri nadzemne etaže - P+2).

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

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

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

Sprat je etaža iznad prizemlja.

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

- za objekte u zoni A, namjene Površine za turizam – T2 i Centralne djelatnosti - UP101 – UP116 i UP120 – UP121 - (tri nadzemne etaže - P+2 – 16 m);
- za objekte u zoni B, namjene Površine za turizam – T2 - UP117 – UP119 - (sedam nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+6 – 34 m, pet nadzemnih etaža za objekte depadansa – P+4 – 25 m i tri nadzemne etaže za objekte vila – P+2 – 16 m);
- za objekte u zoni B UP122 i UP123, namjene Površine za turizam – T2 - (pet nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+4 – 25 m i tri nadzemne etaže za objekte depadansa i vila – P+2 – 16 m).
- za objekat u zoni D, u namjeni Površina za kulturu - K - UP8 - (osam nadzemnih etaža - P+7 – 35 m);
- za objekte u zoni D, u namjeni Površine za turizam – T2 – UP9, UP10, UP11 i UP13 - (jedanaest nadzemnih etaža - P+10 – 52 m), UP11a i UP11b – (sedam nadzemnih etaža – P+6 – 34m);
- za objekte u zoni E, u namjeni Površine za turizam – T3 – UP23 - (tri nadzemne etaže - P+2 – 16 m);
- za objekte u zoni D, u namjeni Površine za sport i rekreaciju – SR – UP15 - (tri nadzemne etaže - P+2 – 16 m);
- za objekte u zoni E, u namjeni Stanovanje male gustine – SMG – UP20 – UP22, UP24 – UP26, UP33 – UP37 i UP39 – UP43, UP46 – UP51 - (dvije nadzemne etaže - P+1 – 8 m);
- za objekte u zoni E, u namjeni Stanovanje veće gustine – SV – UP29, UP44 i UP59 - (tri nadzemne etaže - P+2 – 16 m).

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

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

Posebni uslovi

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

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

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

4.5.4 Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. godine, Službeni list Crne Gore, br.48/13 i 44/15.

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

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

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

4.5.5 Opšti uslovi uređenja prostora

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

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

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

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

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

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

Zona za gradnju

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Uređenje parcele

U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore), Zelene i otvorene površine (parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije).

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

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

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Dozvoljavaju se isključivo drvene ili metalne ograde, koje se tačkasto učvršćuju u podlogu. Zabranjena je izrada kontinualnih betonskih sokli. U kontaktu sa tlom, ograda mora biti uglavnom odignuta od tla, tako da je omogućen nesmetan prolaz za životinjski svijet. Preporučuje se da osnovna konstrukcija bude obogaćena zelenilom. Prema javnim površinama (ulici ili plaži) ograda mora biti prozirna. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,8m.

Garažiranje i parkiranje

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža, predstavljaju, u najvećem broju objekte namijenjene Turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Sljedeće uslove treba primjenjivati kod objekata turističkih naselja, hotela, objekata Centralnih djelatnosti, Kulture, Stanovanja, Sporta i rekreacije, kao i svih objekata koji se mogu naći u okviru urbanističkih parcela u skladu sa uslovima datim u Podglavljju 4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja.

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

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

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

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

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

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

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

- Koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i drvena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i metalna perforirana obloga ili struktura u mat bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja, i slično);
- Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta;
- Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni;
- U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i

doprinosu usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima.

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

- Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;
- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;
- Kamena obloga;
- Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozračne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

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

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

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

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

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

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

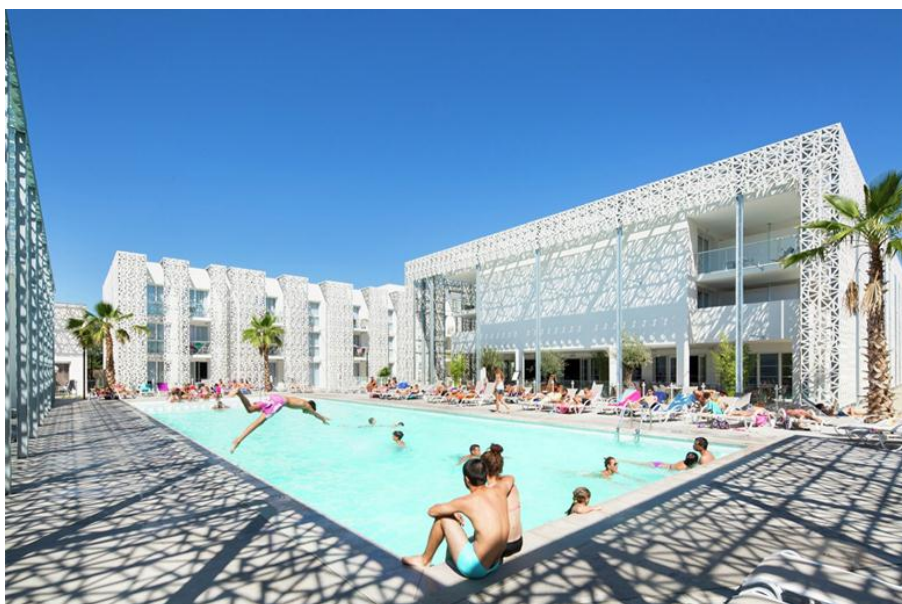
- Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog sistema urađenog u čeliku;
- Objekti nadzemnih garaža mogu imati najviše dvije nadzemne etaže ili, ukoliko se garaža radi u sistemu polu nivoa - četiri polunivoa;
- Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje,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

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

- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

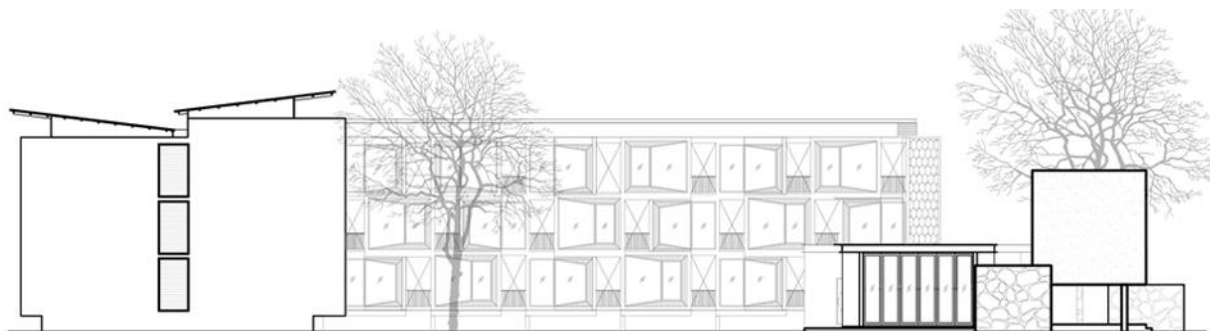
Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozračne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

Slijede primjeri uspješnog oblikovanja, materijalizovanja i gradnje turističkih kompleksa:

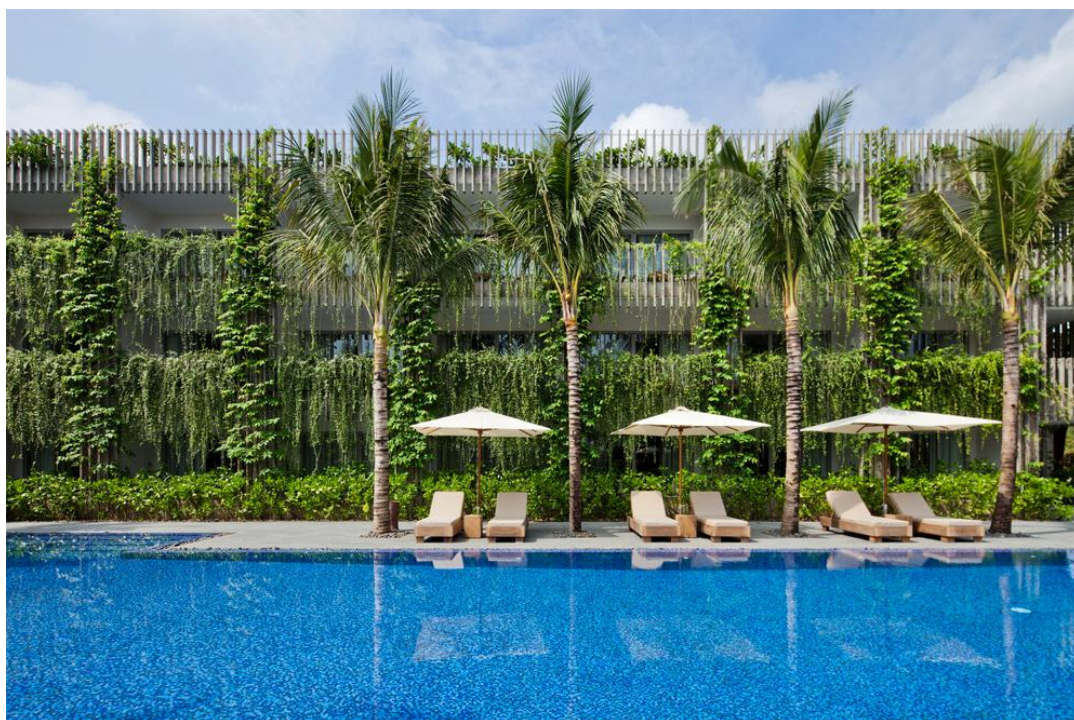






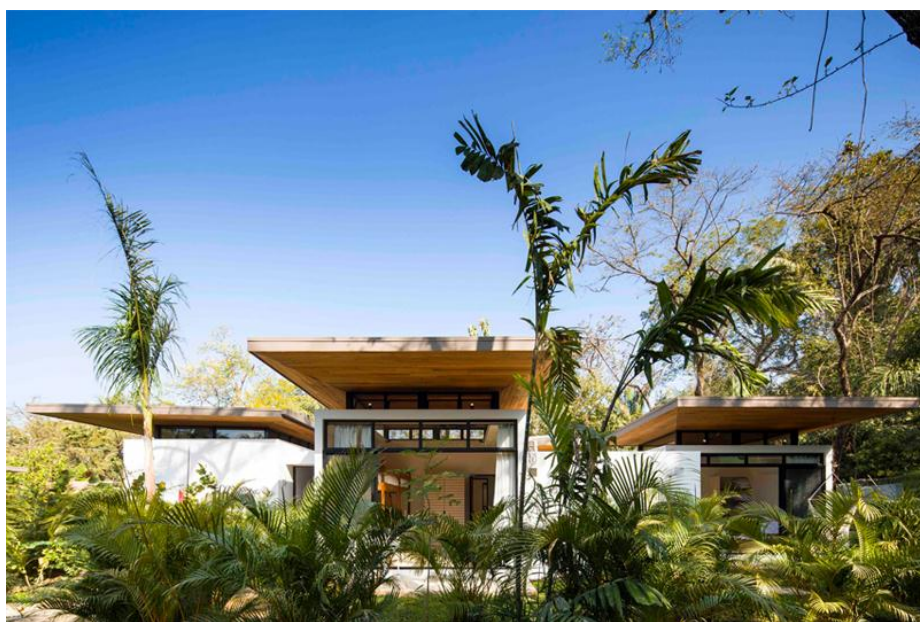


Elevation A
scale 1:300



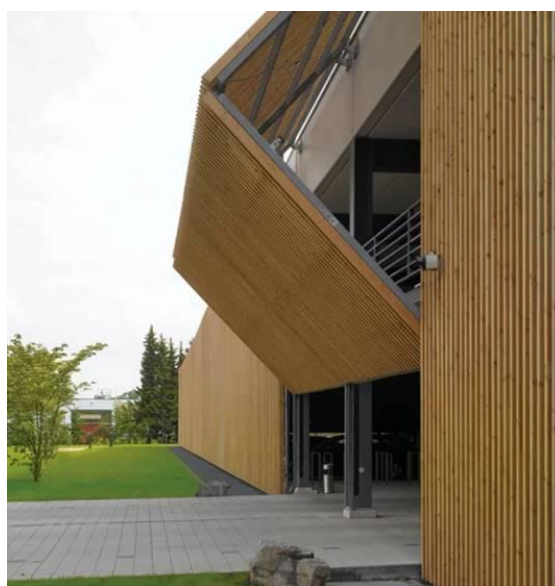
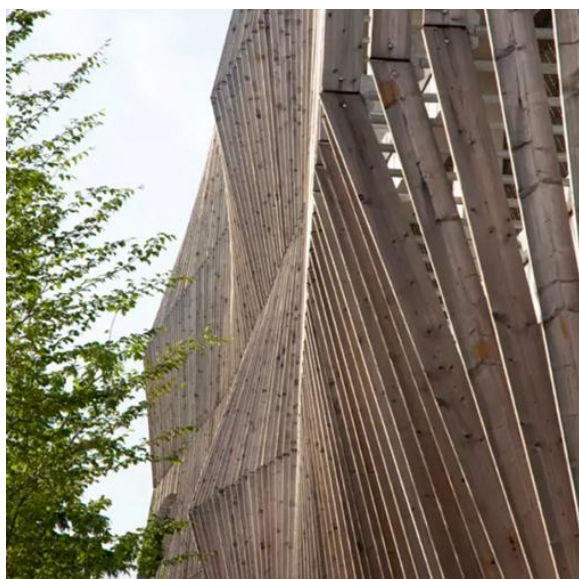
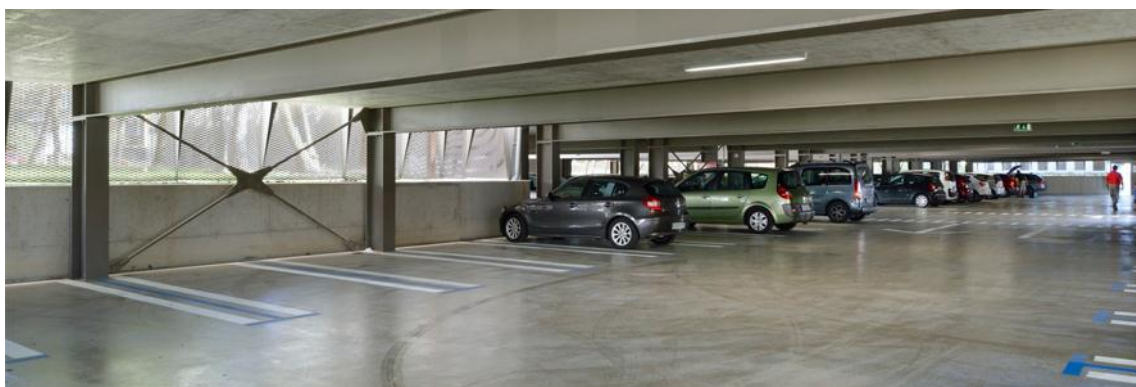


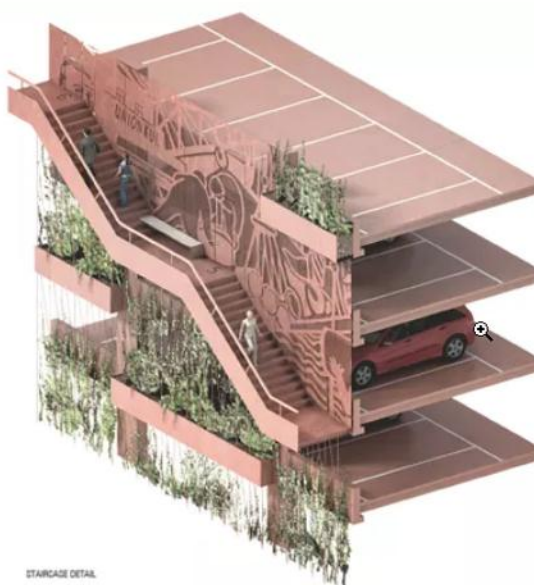






Slike: Uspješni primjeri oblikovanja i materijalizacije objekata Turističkih naselja i Hotela





Slike: Primjeri uspješno oblikovanih i materijalizovanih parking garaža

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.

Preporuke za seizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove)

Neki osnovni principi seizmičkog planiranja i projektovanja

- izbjegavati lociranje objekata na močvarnim i nestabilnim terenima.
- prilikom planiranja međusobnog rastojanja objekata treba isključiti mogućnost sudaranja objekata, a time i njihovo razaranje pri dejstvu zemljotresa. Sama širina rastojanja direktno zavisi od upotrijebljenih konstruktivnih sistema i od visine objekta.
- analize ponašanja objekata na dejstva zemljotresa ukazale su da su se zgrade sa kompaktnim i simetričnim osnovama ponašale bolje i predvidljivije od onih sa razuđenim i nepravilnim osnovama. Pokazalo se da su objekti velikih dužina, usljed različitog ponašanja tla na udaljenim krajevima objekta, značajno stradali.
- objekti koji imaju složenu osnovu i različite spratnosti pojedinih djelova treba dilatirati tako da pojedini djelovi imaju pravilne geometrijske oblike.
- zbog lokalne vrste tla, to jest od njegovih frekventnih karakteristika, potrebno je izabrati krući konstruktivni sistem sa manjom sopstvenom periodom oscilovanja, kako bi se izbjegla veoma nepoželjna pojava rezonance, to jest poklapanje dominantne periode oscilovanja tla i sopstvene periode oscilovanja objekta.
- Prilikom projektovanja predlaže se upotreba evropskih standarda EN 1991, EN 1992, EN1993 i EN1998, koji su usvojeni i kao crnogorski standardi. Koristiti tačnije metode seizmičkih analiza.
- S obzirom da se objekti rade u neposrednoj blizini mora, postoji opasnost od korozije konstruktivnog materijala izazvane hloridima iz morske vode (klase izloženosti XS1, XS2 i XS3 prema EN 1992-1-1). Prilikom projektovanja o ovome se mora voditi računa.
- Zbog mogućih neravnomjernih slijevanja tla kod infrastrukturnih sistema treba koristiti fleksibilnije vodove i cijevi.

Zaključci preporuka za seizmičko projektovanje

- Područje Velike plaže predstavlja dio Crne Gore koji ima najizraženiji seizmički hazard, i to zbog dvije činjenice:
 - o Mjera seizmičkog intenziteta izražena preko maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla na osnovnoj stijeni iznosi 0.38 g za povratni period od 475 godina i najveća je u Crnoj Gori
 - o Lokalni teren se sastoji od rastresitih i srednje zbijenih pjeskova sa visokim nivoom podzemnih voda (od 50 - 8 cm m.n.m.) kod kojih ne samo da dolazi do značajnih aplikacija dejstava zemljotresa u odnosu na osnovnu stijenu, već je moguća i pojava likvefakcije.
- Prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekata neophodno je obezbijediti karte seizmičkog mikrozoniranja koje već postoje za ovo područje.
- Potrebno je uraditi reviziju ovog dokumenta s obzirom da je on rađen u godinama neposredno nakon zemljotresa 1979., kako bi se eventualno on korigovao u smislu ugrađivanja novijih saznanja do kojih je struka i nauka došla u međuvremenu.
- U skladu sa prethodnim dokumentima i dobijenih karata izbjegavati izgradnju objekata na terenima kod kojih postoji vjerovatnoća pojave likvefakcije kao i na močvarnim i nestabilnim terenima. Ovaj problem se može inženjerski riješiti zamjenom, ojačanjima ili odvodnjavanjem tla, upotrebom dubokog fundiranja – šipova i slično ali po vrlo visokoj cijeni. Ovdje treba voditi računa da bi recimo upotrebom šipova obezbijedili sigurnost samom objektu, ali se to ne može reći i za okolni teren. Tako se relativno efikasno rješenje za objekat kompromituje jer će sve instalacije kao i prilazni putevi izvedeni na tlu koje može likvefirati, najvjerovatnije doživjeti velika oštećenja i samim tim učiniti objekat neupotrebljivim. Obezbeđenje otpornosti na likvefakciju i okolnog tla, ipak čitavo rješenje pravi izuzetno skupim.

- Osim objekata, i sva infrastruktura je podložna seizmičkom riziku o čemu se mora voditi računa.
- Na terenima kod kojih je moguća izgradnja izbjegavati veće spratnosti objekata. Kao što je prije objašnjeno, kod ovakvih objekata se mogu očekivati višestruko veće seizmičke sile.
- Zbog visokog nivoa podzemnih voda predlaže se da se ne izvode podzemne etaže, kako zbog problema prilikom izvođenja tako i zbog otežanog održavanja.

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

Pravila za očuvanje u slučaju slučajnih otkrića

U svim fazama izrade planske, projektne i tehničke dokumentacije, kao i u svim fazama izvođenja objekata, kao i bilo kojim dugima aktivnostima na kopnu i vodi, ukoliko se naiđe na nalaze od arheološkog značaja, slučajni pronalazač dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
- 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

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

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

- 1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
- 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
- 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
- 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik;
- 5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.

Privremena obustava radova može trajati najduže 30 dana.

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

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

Žalba na rješenje o prethodnoj zaštiti ne odlaže izvršenje rješenja.

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

Pravila za uređenje kupališta

Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra koji donosi Ministarstvo održivog razvoja i turizma definisane su lokacije na kojima se organizuju uređena i izgrađena kupališta. Kupališta su definisana prema namjeni, na javna, hotelska, specijalna (nudistička /ženska, kupališta namijenjena dječijim odmaralištima i kupališta namijenjena banjanskim lječilištima) i gradska kupališta. Sva kupališta predviđena navedenim planom organizuju se i opremaju u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta ("Sl.list RCG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10, 26/11).

Prema zakonu o Morskom dobru ("Sl. listu RCG", br. 14/92) kupalište je morsko dobro namijenjeno za kupanje i može biti „prirodno, uređeno i izgrađeno“. Ovaj Plan ne predviđa da se značajnijom izgradnjom na morskoj obali grade nova „izgrađena kupališta“, kao što ne predviđa bilo kakvo nasipanje ili otkopavanje obale radi proširenja postojećih kupališta. Osnovni cilj je da se postojeća kupališta zaštite i opreme potrebnom opremom kako bi se omogućilo njihovo korišćenje, te da se turistički kapaciteti planiraju prema postojećim kapacitetima plaža.

Plan razlikuje dva tipa kupališta označenih sa namjenama:

- 1. javno uređeno kupalište (JK)**
- 2. hotelsko kupalište- uređena kupališta (HK).**

Naspram prostora namijenjenom za Površine za turizam – T2 prioritet imaju hotelska kupališta, a naspram prostora namijenjenog za Pejzažno uređenje – PU plaže organizovati kao javna uređena kupališta.

Na Velikoj ulcinjskoj plaži trenutno postoji nekoliko hotelskih i više javnih uređenih kupališta. Programom privremenih objekata dozvoljena je izgradnja privremenih objekata na **javnim uređenim kupalištima**, što je u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima za postavljanje odnosno gradjenje privremenih objekata, uređaja i opreme (SL:List br. 043/18 od 3.7.2018god.).

Izgradnjom planiranih hotelskih kompleksa u okviru zahvata ovog planskog dokumenta javiće se potreba za planiranjem **uređenih hotelskih kupališta** u funkciji hotelskih struktura u zaleđu. Programom privremenih objekata koji se donosi na period od 5 godina potrebno je predvidjeti odgovarajući broj **hotelskih kupališta** koji bi pratio dinamiku izgradnje hotela u zaleđu.

Opšti uslovi za kupališta

Velika plaža spada u kategoriju zaštićenih prirodnih dobara, stoga je neophodno poštovati određena pravila za uređenje kupališta i postavljanje privremenih objekata na ovim površinama.

- Na samom zaštićenom prirodnom dobru se ne mogu postavljati objekti trajnog karaktera, izvoditi radovi betoniranja, eksploatacije pijeska, uklanjanja vegetacije, izmjene obalne linije i strukturnog remodeliranja pješčane plaže.
- Privremeni objekti koji se postavljaju na pješčanoj površini zaštićenog prirodnog dobra moraju zauzimati minimalne površine neophodne za obavljanje djelatnosti u tim objektima, uz obavezno uklanjanje u periodu van sezone.
- Zaštićeni pojas dina na Velikoj plaži definisan Prostornim planom posebne namjene za morsko dobro (Sl. list CG 30/07) mora biti oslobođen od bilo kakvih objekata i aktivnosti, vidno ograđen, uz jasno trasiran javni pristup svakom pojedinačnom kupalištu.
- U ograđenim prostorima kupališta i na udaljenosti 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.

- Na kupalištu je dozvoljena izgradnja objekata (uslužnih, sportskih, ugostiteljskih i sl.) isključivo tipskih, lako montažnih objekata - tzv. infrastrukturni punkt koji sadrži: sanitarni čvor, spremišta i prostor za najam plažne opreme (ležaljke, suncobrane, rekvizite za igru i sportove), kao i drugi plažni mobilijar. Infrastrukturni punktovi mogu biti i mobilni. Tipski objekat, razrađen do nivoa izvođačkog projekta, treba da je sastavni dio urbanističko tehničkih uslova za uređena kupališta.
- Sanitarni objekat - postavlja se 1 sanitarni objekat na 1000 m² površine kupališta, koji mora biti povezan sa biološkim prečišćivačem bez primarnog taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95-99%.
- Tuševi - postavljaju se četiri tuša na svakih 50 m, koji mogu biti na istom ili razdvojenim nosačima.
- Korpe za otpatke - postavljaju se na razdaljini od svakih 10 m i treba da budu mobilne i lake za održavanje.
- Kabine za presvlačenje - postavljaju se po dvije kabine za presvlačenje na svakih 50 m.
- Plažni mobilijar i informativne table

Kako bi se spriječila prenatrpanost plažnim mobilijarom korisnik javno uređenog i hotelskog kupališta dužan je da:

1. ostavi slobodnim: - pristupne staze do mora, u širini od najmanje 1 m, na svakih 20 m, koje moraju biti jasno označene,
2. zonu uz more u širini od najmanje 3 m,
3. na drugoj polovini plaže, planski rasporedi plažni mobilijar postavljanjem:
 - jedne ležaljke na najmanje 6 m²,
 - jednog suncobrana i dvije ležaljke na najmanje 8 m².

Kod javnog uređenog kupališta neophodno je osloboditi od plažnog mobilijara 1/2 plaže (po dužini i širini) i taj prostor jasno i vidljivo označiti.

Napomena: Na hotelskim kupalištima dozvoljeno je postavljanje plažnog mobilijara na ukupnoj površini kupališta, dok na prirodnim kupalištima nije dozvoljeno postavljanje plažnog mobilijara.

Uslovi bezbjednosti

Na uređenom i izgrađenom kupalištu pod uslovima bezbjednosti podrazumijeva se organizacija spasilačke službe i ostale spasilačke opreme, kao i obilježavanje kupališta sa morske strane.

Obilježavanje kupališta

Vrši se na moru i to postavljanjem plutajuće ograde sastavljene od međusobno povezanih bijelih i crvenih bova, na udaljenosti od 100 m od obale. U ovako ograđenom vodenom prostoru kupališta zabranjen je ulazak svih plovila na motorni i jet pogon. Takođe, prostor namijenjen za kupaće mora biti ograđen i odvojen od zone namijenjene za sportsko-rekreativne aktivnosti.

Održavanje kupališta

Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaća i moraju u potpunosti da ispunjavaju organizaciono tehničke, infrastrukturne, higijenske i bezbjednosne uslove shodno važećim propisima. Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu ili u njegovom neposrednom zaleđu je sljedeći:

Sva uređena kupališta moraju se redovno održavati, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. 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 standardima.

Zaštita kupališta

Prirodna – zaštićena kupališta su ovom Studijom definisana u zonama zelenih koridodra sa šumskim zaštitnim pojasevima. One predstavljaju izletničke plaže koje su organizovane za cjelodnevno korišćenje i boravak, pa je poželjno da imaju šumovitu zaleđinu.

Ova kupališta spadaju u grupu prirodnih zaštićenih javnih kupališta i za njih važe dolje navedeni uslovi iz zaštite:

- plaže se nalaze na obali otvorenog mora;
- na njima se ne smiju vršiti nikakve intervencije kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled;
- na njima se ne postavljaju i ne grade objekti, ne grade se posebne staze osim obalne šetnice.

Studijom nije planirano proširivanje kupališta nasipanjem obale. Takođe nije dozvoljeno betoniranje i otkopavanje obale ili sličan vid stvaranja dodatnog prostora za kupališta.

USLOVI ZA ZAŠTITU I REHABILITACIJU PJEŠČANIH DINA NA PODURUČJU KUPALIŠTA VELIKE ULCINJSKE PLAŽE

(Izvod iz Plana objekata privremenog karaktera u zoni Morskog dobra za period 2015-2018)

Korisnik na čijem se zahvatu nalaze pješčane dine sa halofitnom vegetacijom dužan je da:

- postavi ogradu oko prostora dina sa drvenim stubovima valjkastog oblika debljine do 10 cm u prečniku, premazanim zaštitnim slojem u boji drveta, kako bi se prostor zaštitio usled evidentnog antropogenog uticaja i dalje degradacije, i sačuva postojeća raznolikost vrsta na ovom području;
- visina ograde ne smije prelaziti 1.5 m - prisutnih uzvišenja (fiksni dina) i time ne naruši prirodni ambijent i pejzaž ovog prostora;
- uzme u obzir udaljenost ograde od postojeće granice prvog reda embrijonskih dina prema unutrašnjosti koja ne može biti manja od 1 m, kako bi prirodni procesi mogli formirati nesmetano dinu nonošenjem sitnog pijeska i stvoriti uslove za nastajanje halofitne vegetacije;
- obezbijedi komunikaciju do kupališta, prelazima preko dina - drvenim pasarelama (premazanim zaštitnim slojem u boji drveta), koje moraju biti uzdignuti iznad pojasa dina minimum 40 cm; u pojasu prostora dina zabranjeno je ravnanje površine, uklanjanje halofitnu vegetaciju organizovati parking prostore, krčiti pristupne puteve i sl.

Pravila i uslovi za šetalište pored mora

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta pored mora (Daščana promenada) su sljedeći:

- Uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
- Šetalište je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom;
- Obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije odnosno od montažnih elemenata (drvena oplata); staza - Daščana promenada, karakterišu drvena brvna sa platformama, koja prati teren. Drvo se može ili postaviti direktno na zemlju ili podići na stubove radi zaštite

postojeće vegetacije. U posljednjem slučaju do njih se stiže preko stepeništa ili uzdignutog prilaza. Takvim se brvnima mogu prevazići razlike u visini.

- Omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- Omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim prostorima šetališta;
- Šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);

Pravila i uslovi za Centralnu pješačku i biciklističku promenade

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta pored mora (Daščana promenada) su sljedeći:

- Uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
- Promenade je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom;
- Obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije
- Omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- Omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim prostorima šetališta;
- Na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste.
- Šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);
- Da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikli, motori, i druga vozila i je dovoljno širok za snabdijevanje i vozila hitne pomoći, a za slučaj nužde, a pogodan je i za golf auta ili mala elektro-auta.
 - Promenada predstavlja 10 m širok multifunkcionalni „bulevar“, koji povezuje razne module kroz cijeli Sektor 66 i nudi udoban pristup do sportskih sadržaja u zelenom koridoru. „Bulevar“ se sastoji od glavnog puta širokog 5 m, koga mogu koristiti i šetači i džogeri.
 - Paralelno sa glavnom stazom postoji stazu širine 2,5 m za bicikliste. Na malim slobodnim površinama u šumama nude se prostori za odmor i rekreaciju, za vježbanje na otvorenom i mjesta za izlete.

Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu

Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljeno je projektovati pristupe na više mjesta, s obzirom na složene zahtjeve projektovanja turističkih kompleksa (ekonomski ulaz, ulaz za goste i slično).

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

Planira se parkiranje u okviru svake urbanističke parcele, na parteru ili u okviru objekata ili u okviru nezavisnog slobodnostojećeg objekta – nadzemne garaže, koja može biti montažnog ili tvrdog karaktera, u skladu sa

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ,kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (‘Službeni list CG’, br. 24/10).

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

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine

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

Zaštita vazduha

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

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

U cilju zaštite vazduha i sistematskog praćenja aerozagađenja opština Ulcinj mora uspostaviti monitoring sistem koji bi na adekvatan način sistematski pratio promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha. U tom smislu posebno se potencira uspostavljanje mjernih mjesta za automatske stanice, koje bi tokom dvadesetčetvoročasovnog perioda omogućile uvid u relevantno stanje u konkretnim vremenskim intervalima.

Moguće lokacije za mjerna mjesta su zone u kojima glavne saobraćajnice prolaze pored stambenih i turističkih zona. Neophodna je izrada integralnog katastra zagađivača vazduha na teritoriji opštine Ulcinj kako bi se efikasno evidentirali svi stacionarni i mobilni izvori aerozagađenja na području opštine i minimizirali njihovi negativni uticaji.

Zaštita mora

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

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

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

- Identifikovati velike zagađivače na morskoj obali i sanirati postojeće „hot spot“- ove koji predstavljaju prijetnju za osjetljive morske vrste;
- Za određivanje dobrog ekološkog statusa mora, potrebno je odrediti set karakteristika koje određuju dobar ekološki status morske vode, kao i listu indikatora sa elementima (fizičko-hemijske odlike, tipovi staništa, biološke odlike, hidro-morfološke karakteristike, pritisci i uticaji ljudskih aktivnosti i dr.) na osnovu kojih će se pratiti i određivati ekološki status.
- U priobalnoj zoni uspostaviti zonu gdje izgradnja nije dozvoljena u skladu sa Protokolom o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana Barselonske konvencije. Ova zona će se prostirati do tačke gdje voda dostiže najviši nivo u zimskom periodu. Uzimajući u obzir između ostalog i područja koja su direktno pogođena klimatskim promjenama i suočavaju se prirodnim rizicima, širina ove zone ne može biti manja od 100 metara. Strožije nacionalne mjere koje definišu širinu ove zone ostaće na snazi;
- Širina ove zone je podložna promjenama i može se prilagoditi na način dosljedan ciljevima i principima pomenutog Protokola za:
 - Objekte od javnog interesa
 - U područjima koja imaju specifična geografska ili lokalna ograničenja naročito u pogledu gustine naseljenosti ili socijalnih potreba i tamo gdje su individualno stanovanje i urbanizacija u skladu sa nacionalnom zakonskom regulativom.
- Kanalizacione ispuste rješavati putem podmorskog cjevovoda na odgovarajućoj udaljenosti s obzirom na morska kretanja i podmorski reljef.
- Upostaviti zone zaštite plaža:
 - uža zona zaštite 500 m od ivice mora
 - šira zona zaštite 2 km od ivice mora.

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

Zaštita zemljišta

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

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

Mjere zaštite od buke

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

- poštovanjem graničnih vrijednosti dozvoljenih vrijednosti nivoa buke u životnoj sredini, shodno Pravilniku o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br.75/06);
- podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);

- za građevinska područja na području plana određuju se najviši dopušteni nivoi buke u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom;
- posebne mjere zaštite od buke određuju se za objekte koji se grade izvan građevinskog područja i objekte društvenih delatnosti;

Mjere zaštite biodiverziteta

Delta Bojane spada u najvažnija močvarna staništa u istočnom Mediteranu. Imajući u vidu neobično raznolik kompleks jedinstvenih i ugroženih prirodnih i kulturnih pejzaža, staništa i vrsta nameće se potreba za jasno i cjelovito definisanje i realizaciju mjera i aktivnosti koje treba preduzeti za njihovu zaštitu.

Sljedeće mjere moraju biti jasno definisane i sagledane:

- Prioritetno očuvanje najvažnijih i najugroženijih ekosistema kao što su pješčani ljljan *Pancratium maritimum* - najugroženija biljna vrsta u Crnoj Gori koja se može pronaći samo na Velikoj plaži ili registrovane tri vrste ptica od globalnog značaja za zaštitu: Kudravi pelikan *Pelecanus crispus*, droplja *Otis tarda* i veliki orao klokotoš *Aljuila clanga*;
- Jasno definisanje i strogo sprovođenje najstrože kaznene politike prema svim oblicima uništavanja i eksploatacije zaštićenih vrsta flore i faune;
- Primjena odnosno produženje primjene mjera konzervacije očuvanih prirodnih vrijednosti;
- Restauracija narušenih prirodnih vrijednosti sa obnovom ekoloških vrijednosti i staništa vrsta ugroženih degradacijom;
- Primjena postojećih domaćih i međunarodnih, odnosno utvrđivanje specifičnih lokalnih standarda za ocjenu ugroženosti, veličine, promjena i trendova populacija te veličine, promjena i trendova rasprostranjenosti biljnih i životinjskih vrsta (IUCN, „Crvena lista“);
- Kartiranje biljnih i životinjskih vrsta (koristiti međunarodne kriterijume i standarde), posebno vrsta od međunarodnog značaja kao i onih koje su globalno, regionalno ili lokalno ugrožene. Ova mjera ima dugoročni karakter i treba da bude predviđena i konkretizovana godišnjim planovima zaštite i razvoja gdje će biti decidno definisane vrste čije kartiranje treba izvršiti;
- Definisanje objekata, parametara i lokaliteta za uspostavljanje dugoročnog monitoring sistema ugroženih i značajnih biljnih i životinjskih vrsta;
- Na mjestima gde postoji šansa da planirana izgradnja ugrozi zaštićene vrste, investitor je u obavezi da uradi Studiju uticaja na životnu sredinu;
- Raditi na jačanju institucionalnog okvira za kontrolu lova i ribolova, i preduzeti hitne korake u cilju sprečavanja gubitka vrsta.

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

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

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

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

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

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

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

Mere zaštite uspostavljenih EMERALD područja

Velika plaža

- Zaštita velikog prirodnog, netaknutog obalnog ekosistema uključujući i prisustvo globalno važnih staništa, flore i faune, kao i važnih obalnih uticaja.
- Zaštita različitih vodozemaca i gmizavaca koji su od evropskog značaja za zaštitu.
- Zaštita oko 250 vrsta ptica, među njima 1% su populacije rijetkih vodenih ptica u Evropi, prdovac (porzana pusilla) kao i vrste koje su na Evropskoj listi vrsta od posebnog značaja za zaštitu (SPEC), među kojima je i izuzetno rijetka Turnix sylvatica.

Mjere zaštite prirodne baštine

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

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

1. Ciljevi zaštite posebnih prirodnih vrijednosti koji obuhvataju zaštitu:

- prostora (mjest) izuzetnih i jedinstvenih djelova prirode od značaja za naučne, kulturno-obrazovne, rekreativne i druge svrhe;
- karakterističnih predstavnika pojedinih ekosistema i izrazitih biogeografskih područja, odnosno predstavnika pojedinih tipova predjela, od izvornih do antropogenih;
- prirodnih predjela, ambijenata i pejzaža oko kulturno-istorijskih spomenika, u okviru kompleksne zaštite ovih cjelina;
- zaštitnih zona (zona uticaja) oko zaštićenih prirodnih dobara.

2. Ciljevi zaštite biodiverziteta koji zahtijevaju:

- očuvanje genetskog, specijskog i ekosistemskog biodiverziteta, na osnovu preduzetih proučavanja geno-fonda, formiranja baza podataka, inventarizacije i kategorizacije elemenata komponenti biodiverziteta;
- preduzimanje dugoročnih ekosistemskih istraživanja interdisciplinarnog obuhvata;
- praćenje stanja biodiverziteta, kao i ugrožavajućih faktora, sa procjenom tendencija promjena i spontanih sukcesija;
- održavanje biodiverziteta i bioloških resursa, u skladu sa politikom održivog razvoja i metodama i postupcima rada na konzervaciji/obnovi i revitalizaciji u konkretnim slučajevima.

3. Posebni ciljevi koji podrazumijevaju:

- očuvanje ambijentalnih, estetskih i rekreativnih potencijala područja od javnog interesa;
- razvoj informacionog sistema zaštite prirode (u okviru informacionog sistema životne sredine i prostora);

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

Zaštićena prirodna dobra – domaća dezinacija

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

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

Zaštićena prirodna dobra – međunarodna dezinacija

- IPA (Important Plant Area) područje od značaja za zaštitu biljaka: Velika ulcinjska plaža, Rumija;
- EMERALD područja - U skladu sa integracijom sa Evropskom Unijom i na osnovu principa Direktive o pticama i EU Direktive o staništima na teritoriji opštine Ulcinj formirana su sljedeća EMERALD zaštićena područja:
- Velika plaža sa Ulcinjskom Solanom (2835ha).

Mjere zaštite prirode

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

- prilikom projektovanja na lokalitetima koja imaju status zaštićenih prirodnih dobara obavezno je primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti prirode (posebno članove 9 i 12);
- za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da izradi procjenu uticaja na životnu sredinu i u okviru nje, ocjenu prihvatljivosti projekta;
- definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode (primjena zoniranja u svim slučajevima za koje je to neophodno) ;
- uz sve kolovoze potrebno je ne samo predvidjeti i izgraditi, već takođe održavati u funkciji objekte za odvođenje i tretman zagađenih voda;
- efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima.

Mjere zaštite i rehabilitacije dina

- ograda oko prostora dina mora biti sa drvenim stubovima valjkastog oblika debljine do 10 cm u prečniku, premazanim zaštitnim slojem u boji drveta, kako bi se prostor zaštitio usled evidentnog antropogenog uticaja i dalje degradacije, i sačuva postojeća raznolikost vrsta na ovom području;
- visina ograde ne smije prelaziti 1.5 m - prisutnih uzvišenja (fiksni dina) i time ne naruši prirodni ambijent i pejzaž ovog prostora;
- uzeti u obzir udaljenost ograde od postojeće granice prvog reda embrijonskih dina prema unutrašnjosti koja ne može biti manja od 1 m, kako bi prirodni procesi mogli formirati nesmetano dinu nonošenjem sitnog pijeska i stvoriti uslove za nastajanje halofitne vegetacije;
- obezbijediti komunikaciju do kupališta, prelazima preko dina - drvenim pasarelama (premazanim zaštitnim slojem u boji drveta), koje moraju biti uzdignuti iznad pojasa dina minimum 40 cm;
- u pojasu prostora dina zabranjeno je ravnati površine, uklanjati halofitnu vegetaciju, organizovati parking prostore, krčiti pristupne puteve.

Mjere ublažavanja uticaja na biodiverzitet i ekološki osjetljive lokalitete

- Izvršiti kartiranje staništa i bitopova i Studiju mapiranja dina i Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila.

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

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

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

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

o Predvidjeti zabranu korišćenja invazivnih biljnih vrsta.

o Kontrolisati parametre morske vode u cilju očuvanja morskih habitata.

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

4.5.6 Tretman postojećih objekata

Prostor zahvata DSL “Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I”, Velika plaža obuhvata površinu od oko 219,55 ha.

Što se postojećih objekata tiče, u ovom planskom dokumentu korišćeni su zvanični podaci sa sajta Uprave za nekretnine, i analizirali su se samo objekti koji postoje u evidenciji katastra. Na topografsko-katastarskom planu koji je potpisan i ovjeren od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Republike Crne Gore), postoje i objekti koji nijesu u evidenciji katastra nepokretnosti, o čijem statusu, kvadraturi i namjeni nema podataka. Obilaskom lokacije, na terenu je primjećeno još izgrađenih objekata, kao i par aktivnih gradilišta. Pretpostavka je da su svi objekti u zahvatu izgrađeni bez građevinske dozvole.

Dakle, na osnovu podataka dobijenih korišćenjem web sajta Uprave za nekretnine, u zahvatu plana postoji 195 objekata, od kojih je:

- 129 objekata namijenjenih turizmu – T1, T2 i T3 - ukupna BRGP svih objekata = 69.713 m²;
- 39 objekata u namjeni Stanovanje male gustine (Porodične stambene zgrade) – ukupna BRGP svih objekata = 5.999 m²;
- 11 objekata u namjeni infrastruktura – ukupna BRGP svih objekata = 742 m²;
- 5 poslovnih objekata – ukupna BRGP svih objekata = 2.568 m²;
- 2 objekta Doma zdravlja – ukupna BRGP svih objekata = 217 m²;
- 9 pomoćnih objekata – ukupna BRGP svih objekata = 978 m².

Ukupna površina pod svim objektima iznosi 39.019 m², dok je ukupna BRGP svih objekata 80.636 m².

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

4.6 Konceptualni 3D model sa prikazanim kubusima objekata

Napomena: Priloženi 3D modeli sa prikazanim kubusima objekata su orijentacioni i služe da pokažu odnos između planiranih maksimalnih kapaciteta za izgradnju objekata i neizgrađenog prostora, a u cilju preispitivanja zadatih maksimalnih urbanističkih parametara. Oblik, položaj, visina, broj i raspored objekata, staza, terena i bazena na konceptualnim 3D modelima nijesu obavezujući prilikom razrade Idejnih i Glavnih projekata na urbanističkim parcelama.







4.7 Ekonomsko – tržišna i demografska projekcija

Cilj izrade Ekonomske analize je ocjena finansijske isplativosti projekta sa stanovišta društva, na osnovu postojećih inputa i investicionih ulaganja u turizmu i standarda poslovanja u turističkoj privredi.

Lokacija

Urbanistički plan DSL “Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I” - Velika plaža - Ulcinj.

Velika plaža proteže se u blagom luku od rta Đerane sjeverozapadno-jugoistočno do Ade Bojane. Duga je 12,5 km a prosječno široka oko 100 m. Od centra Ulcinja udaljena je 4 km. Vrhunac predivnog pejzaža je mek, zlatan pijesak od 0,1 mm do 0,5 mm kojem se zbog minerala pripisuje i ljekovito svojstvo. Procjena je da Velika plaža može da primi 150.000 kupaca. U pozadini je gotovo netaknuta priroda što je čini jednom od najprirodnijih plaža na Crnogorskom primorju.

Turistički kompleks smješten je na atraktivnoj lokaciji, sa pogledom na more, bogatom florom i faunom, gustim maslinjacima i borovom šumom, šetalištem predviđenim duž cijele obale što daje posebne prednosti planiranoj turističkoj valorizaciji kompleksa. Blizina aerodroma Tivat, marine Porto Montenegro, NP Lovćen, NP Skadarsko jezero, mogućnost organizovanja splavarenja Tarom i druge slične turističke atrakcije koje nudi Crna Gora, doprinose povećanju vrijednosti projekta.

Budući turističko-hotelski kompleks činiće hoteli, vile, sportsko rekreativni tereni, plažni restoran i parkovske površine.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog Plana date su u poglavlju 1.2. Prostorna organizacija i namjena površina

Ukupna ulaganja u infrastrukturno opremanje lokacije DSL “Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I”- Velika plaža.

U sljedećoj tabeli prikazana je rekapitulacija planiranih ulaganja.

Redni broj	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja	% ulaganja
1.	Saobraćaj	4.662.590,00	43,81
2.	Elektroenergetika	1.961.200,00	18,43
3.	Telekomunikacije	330.807,00	3,11
4.	Hidrotehnika	3.688.000,00	34,65
5.	Ukupno (1 do 4)	10.642.597,00	100,00
6.	PDV 21%	2.234.945,37	
7.	UKUPNO (5 + 6)	12.877.542,37	

Procijenjena investiciona vrijednost plana

U sljedećoj tabeli iskazani su očekivani troškovi za planirane radove³ koje je potrebno izvesti na realizaciji ukupnog zahvata i izgradnji, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni, a mogu i odstupati⁴.

Cilj navedenih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na osnovu kojih će se izraditi model finansiranja projekta.

		Struktura		Cijena EUR/m ²	Iznos u EUR
NAMJENA		Zauzetost	BGP		
		m ²	m ²		
1	Turističko-ugostiteljski sadržaji				1.373.136.417,00
T2	Hotel	40,07%	667.118,49	2.000,00	1.334.236.980,00
T1	Vile	0,62%	13.692,95	1.500,00	20.539.425,00
	Prateći sadržaji	0,7%	15.300,01	1.200,00	18.360.012,00
2	Infrastrukturno opremanje				12.877.542,37
	Saobraćajna infrastruktura	3,56%			5.641.733,90
	Hidrotehničke instalacije				4.462.480,00
	Elektroenergetika				2.373.052,00
	Telekomunikaciona infrastruktura				400.276,47
	Pejzažno uređenje	19,53%	1.260.886,18		
3	Ostali troškovi				37.444.629,20

³ Ukupna planirana površina prostora je podijeljena u srazmjeri 70% za osnovne objekte (hoteli T2) i 30% za depadanse ili “vile”.

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T2) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

⁴ Procjene su izvršene na bazi iskustava za slične lokacije na području Crnogorskog primorja i Studije troškova gradnje kompleksa Plavi horizonti autora GT (Gardiner&Theobald). Procjenom nije obuhvaćena kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje.

	Projektno tehnička dokumentacija		680.811,44	25,00	17.020.286,00
	Ekološki elaborati, saglasno-sti i dr.				
	Pripremni radovi				
	Rušenje i raščišćavanje				
	Uklanjanje opasih materijala				
	Nadzor		680.811,44	30,00	20.424.343,20
	Naknada za uređ,građev,zemljišta				
	Marketing				
4	Oprema hotela, turističkih vila,		696.111,45	300,00	208.833.435,00
	Restorana				
	UKUPNO (1 do 4):				1.632.292.023,57

Projektovani finansijski rezultati hotela

Projekcija prihoda i rashoda na bazi eksploatacije hotelskih kapaciteta sa pratećim sadržajima (Spa centar, restorani, caffe bar, sportski tereni) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine, aktuelnim cijenama izdavanja soba u hotelima, po kategorijama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje, kao i na uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Projekcija polazi od pretpostavke da će kompleks biti otvoren tokom čitave godine, da će njim upravljati poznati hotelski svjetski operatori (Four seasons, Luxury Collection, Raffles, One & Only), da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35 - 50% u predsezoni i podsezoni i u ostalom periodu, uz dobar marketing, imati zadovoljavajuću popunjenost. Na taj način, prosječna godišnja popunjenosti kapaciteta iznosila bi 50%.

Finansijska projekcija planiranih prihoda zasnovana je na cijenama hotelskih soba, apartmana i pratećih sadržaja kao u sličnim turističkim objektima.

Preporučena prosječna prodajna cijena kapaciteta u iznosu od 6.000 € po m² pruža investitorima mogućnost kupovine kapaciteta radi prodaje ili davanja u zakup (kada se ne koristi).

Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Prilikom planiranja prihoda od eksploatacije smještajnih jedinica pretpostavljene su različite cijene, u zavisnosti od perioda eksploatacije.

Pretpostavka je da će cijene u sezoni u hotelu dostići iznos od 600 € po osobi, u pred i postsezoni oko 250 € i van sezone 200 €, što znači da je prosječna cijena 350 € po osobi.

Cijene u vilama su planirane na 350 € u sezoni, 250 € u pred i post sezoni i oko 120 € van sezone, što pretpostavlja prosječnu cijenu od 200 € po osobi.

Tip smješt, a	Broj kreveta	% sk	Smješt, jedinice	Prosječna cijena	Prihod I god,	II godina	III godina	IV godina	V godina
T2	7478	50	3739	350	1.308.650,00	1.347.909,50	1.388.346,79	1.429.997,19	1.472.897,10
T3	138	50	69	200	13.800,00	14.214,00	14.640,42	15.079,63	15.532,02
						0,00			
Ukupn	7616				1.322.450,	1.362.123,	1.402.987,	1.445.076,	1.488.429,

o			00	50	21	82	13
---	--	--	----	----	----	----	----

Prihodi od utroška hrane i pića

Prihod po osnovu rada restorana, kafeterija, plažnih 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	IV godina	V godina
Hotel T2							
Vansezona	1032,00	155	159.960,00	164.758,80	169.701,56	174.792,61	180.036,39
Predsezona	1234,00	60	74.040,00	76.261,20	78.549,04	80.905,51	83.332,67
Sezona	2157,00	90	194.130,00	199.953,90	205.952,52	212.131,09	218.495,03
Podsezona	1234,00	60	74.040,00	76.261,20	78.549,04	80.905,51	83.332,67
Vile							
Vansezona	345,00	155	53.475,00	55.079,25	56.731,63	58.433,58	60.186,58
Predsezona	489,00	60	29.340,00	30.220,20	31.126,81	32.060,61	33.022,43
Sezona	747,00	90	67.230,00	69.246,90	71.324,31	73.464,04	75.667,96
Predsezona	278,00	60	16.680,00	17.180,40	17.695,81	18.226,69	18.773,49
Ukupno:	Vansezona		213.435,00	219.838,05	226.433,19	233.226,19	240.222,97
Ukupno:	Predsezona		103.380,00	106.481,40	109.675,84	112.966,12	116.355,10
Ukupno:	Sezona		261.360,00	269.200,80	277.276,82	285.595,13	294.162,98
Ukupno:	Podsezona		90.720,00	93.441,60	96.244,85	99.132,19	102.106,16
Ukupno:			668.895,00	688.961,85	709.630,71	730.919,63	752.847,22

Direktni troškovi

Troškovi direktnog materijala (hrana, piće i roba) proizilaze iz normativa utroška i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sljedećih 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	213.435,00	70	01:03,2	46.688,91	30	01:02,5	59.761,80	106.450,71		

Predsezo na	103.380, 00	65	01:03 ,2	20.999,0 6	35	01:02 ,5	26.878,8 0	47.877,8 6		
Sezona	261.360, 00	55	01:03 ,2	44.921,2 5	45	01:02 ,5	57.499,2 0	102.420, 45		
Podsezo na	90.720,0 0	65	01:03 ,2	18.427,5 0	35	01:02 ,5	23.587,2 0	42.014,7 0		
I godina	668.895, 00			131.036, 72			167.727, 00	298.763, 72	197.817, 47	496.581, 18
II godina	688.961, 85			134.967, 82			172.758, 81	307.726, 63	203.751, 99	511.478, 62
III godina	709.630, 71			139.016, 85			177.941, 57	316.958, 43	209.864, 55	526.822, 98
IV godina	730.919, 63			143.187, 36			183.279, 82	326.467, 18	216.160, 49	542.627, 67
V godina	752.847, 22			147.482, 98			188.778, 22	336.261, 20	222.645, 30	558.906, 50

Troškovi zaposlenih su računati po prosječnim bruto zaradama za stalno zaposlene i sezonske radnike.

Troškovi održavanja soba su projektovani na cca 3,8% od ukupnih operativnih prihoda.

Troškovi investicionog održavanja su projektovani na cca 5,5%.

Amortizacija građevinskih objekata je projektovana na 2,5% i oprema 12%.

Porez na dobit je utvrđen na nivou 9%.

Ostali troškovi (voda, struja, sitan inventar...) su projektovani na cca 14,6%.

Planirani rezultati poslovanja ugostiteljskih objekata

Planirani rezultati poslovanja ne uključuju troškove finansiranja kreditnim putem jer bi prihod bio umanjen za 10%.

Struktura	I godina	%	II godina	III godina	IV godina	V godina
Ukupni poslovni PRIHODI	3.926.111,00	100,00	4.043.894,33	4.165.211,16	4.290.167,49	4.418.872,52
Prihodi od smještaja	1.322.450,00	33,68	1.362.123,50	1.402.987,21	1.445.076,82	1.488.429,13
Prihodi od restorana i barova	668.895,00	17,04	688.961,85	709.630,71	730.919,63	752.847,22
Prihodi sporta i rekreacije	470.000,00	11,97	484.100,00	498.623,00	513.581,69	528.989,14
Prihodi trgovine	546.899,00	13,93	563.305,97	580.205,15	597.611,30	615.539,64
Ostali prihodi(takse, tel...)	917.867,00	23,38	945.403,01	973.765,10	1.002.978,05	1.033.067,39
Ukupni TROŠKOVI	3.319.458,73	100,00	3.419.042,49	3.521.613,77	3.627.262,18	3.736.080,05
Troškovi hrane i pića	496.581,18	14,96	511.478,62	526.822,98	542.627,67	558.906,50
Troškovi zaposlenih	2.493.500,00	75,12	2.568.305,00	2.645.354,15	2.724.714,77	2.806.456,22
Održavanje soba	43.187,22	1,30	44.482,84	45.817,32	47.191,84	48.607,60
Troškovi telefona	14.919,22	0,45	15.366,80	15.827,80	16.302,64	16.791,72
Amortizacija i inv, održav,	196.305,55	5,91	202.194,72	208.260,56	214.508,37	220.943,63
Troškovi turističkim agen,	20.000,00	0,60	20.600,00	21.218,00	21.854,54	22.510,18

Ostali rashodi	54.965,55	1,66	56.614,52	58.312,96	60.062,34	61.864,22
BRUTO DOBIT	606.652,27		624.851,84	643.597,39	662.905,31	682.792,47
Porez na dobit	54.598,70	0,00	56.236,67	57.923,77	59.661,48	61.451,32
NETO DOBIT/GUBITAK	552.053,56	0,00	568.615,17	585.673,63	603.243,84	621.341,15
Neto dob./Uk.prihodi						

Direktni (finansijski) prihodi države

Direktni prihodi koje država ostvaruje od realizacije projekta obuhvataju:

1. Jednokratne prihode:

- prihodi od poreza na promet nepokretnosti, i
- prihodi od naknada za građevinsko zemljište.

2. Prihode koji se ostvaruju svake godine:

- prihodi od poreza na dodatu vrijednost,
- prihodi od poreza na neto dobit,
- prihodi od poreza na lična primanja,
- prihodi od poreza na promet nepokretnosti.

Prihodi od poreza na promet nepokretnosti

Predloženo rješenje izgradnje "vila" predviđa i mogućnost njihove prodaje. Cijena luksuznih vila kretala bi se, u prosjeku oko 6.000 € po m², dok bi očekivani prihod od poreza na promet nepokretnosti (pri stopi od 3% i prodaji svih izgrađenih vila) mogao da iznosi oko 2.644.731,00 €.

Prihodi od naknada za građevinsko zemljište

Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja, koje donosi jedinica lokalne samouprave.

U skladu sa odredbama Odluke o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta (Opština Ulcinj), naknada se sastoji od:

- naknade za pripremu građevinskog zemljišta,
- naknade za prethodna ulaganja,
- naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta,
- naknade za pogodnosti koje zemljište pruža korisniku.

Troškovi za komunalno opremanje obračunati su na teret investitora i iskazani u narednoj tabeli:

Red.br.	Struktura	Površina m ²	Komun. dopr.	Ukupno (EUR)
T2	Hotel	667.118,49	122	81.388.455,78
T3	Vile	13.692,95	123	1.684.232,85

UKUPNO				83.072.688,63

Prihod od poreza na dodatu vrijednost

PDV na sobe u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) iznosi

1) 7%=92,571.50 €.

PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 17%) iznosi

2) 17%=112,712.15 €.

UKUPNO PDV (I godina): 1+2 = 206,283.65 €

Prihodi od poreza na neto dobit

Prihod od poreza na neto dobit u prvoj godini iznosi ---54,598.70 €.

Prihodi od poreza na lična primanja

R,br,	Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosj,bruto zar,	Bruto na god,nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	1188	800	950.400,00	85.536,00
2	Sezonci	2374	650	1.543.100,00	138.879,00
	UKUPNO:	3562		2.493.500,00	224.415,00

Zaključna ocjena

Analizom predloženog rješenja plan je ekonomski prihvatljiv za realizaciju.

Direktni prihodi Države	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od poreza na promet nepokretnosti	2.644.731,00	3,07
Komunalni doprinosi	83.072.688,63	96,37
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		

Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	206.283,65	0,24
Prihodi od poreza na lična primanja	224.415,00	0,26
Prihodi od poreza na neto dobit	54.598,70	0,06
UKUPNI PRIHODI:	86.202.716,98	100,00

U sagledavanju prihvatljivosti ove analize treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi opštine Ulcinj, kroz otvaranje novih radnih mjesta, podsticaj i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti, što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja plana. Realizacija plana zahtijeva zapošljavanje oko 1188 stalno zaposlenih radnika i oko 2374 sezonskih radnika. Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za rad hotela će se nabavljati iz domaćih izvora.

Osim toga, društveni doprinos investicije moguće je iskazati kroz koristi za državu, prvenstveno kroz poreze i takse. Ovim planom se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma do 2020. i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom cijele godine.

4.8 Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993). Područje plana, obzirom na svoj prirodno-geografski položaj i geofizička svojstva, izloženo je kataklizmičkim uticajima elementarnih nepogoda.

Klizišta

Ovaj problem je naročito vidljiv u zoni Rumije-Anamala i uočava se na osojnim stranama Pinješa i Mendre. Pojava likvifikacije-tonjenja tla i pukotina za vrijeme zemljotresa uočava se pri ušću Bojane (djelovi Velike plaže i Ade). Ova pojava ima slične posljedice kao i klizišta. Preduzeti mjere zaštite u vidu:

- Regulisanja bujućnih pritoka Bojane (građevinski i biološki radovi u slivu);
- Pošumljavanja zona klizišta;
- Zabrane gradnje u zoni klizišta.

Poplave

Predložena planska rješenja će razmotriti scenarija prognoziranih klimatskih promjena i uključice mjere za njihovo ublažavanje i prilagođavanje.

Nekadašnje katastrofalne poplave rijeke Bojane u Ulcinjskom polju predstavljaju opomenu i zahtijevaju preduzimanje adekvatnih mjera zaštite. Potrebno:

- Identifikovati rječne basene i obalska područja koja su u opasnosti od poplava i izraditi mape rizika i planove upravljanja za slučaj poplave u skladu sa EU Direktivom o upravljanju rizicima od poplava.

Požari

Mediterranska vegetacija (makija i četinari) koja prožima područje plana u sušnom godišnjem dobu je izuzetno podložna požarima. Uzrok je najčešće ljudski faktor mada mogu biti i prirodni (grom).

Mjerama zaštite predviđa se:

- Adekvatna namjena površina;
- Plansko uređenje zelenih površina;

- Primjena teže zapaljivih materijala;
- Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja;
- Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja.

Posebne mjere za smanjenje rizika od požara obuhvataju:

- Dizanje prostornog i urbanističkog planiranja na viši nivo uključivanjem stručnih lica iz oblasti zaštite od požara;
- Pojačanu inspekcijsku kontrolu na nivou lokalne samouprave i na državnom nivou;
- Obavezno učešće stručnog lica iz oblasti zaštite od požara pri projektovanju naselja, stambenih blokova, višespratnica i sl.;
- Izradu planova zaštite od požara šumskih kompleksa;
- Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje se skuplja veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.);
- Zaštita i spašavanje od požara sprovodiće se kroz urbano rješenje protivpožarnih puteva i prilaza vodnim objektima, smanjenje požarne opterećenosti protivpožarnih prepreka, uslova za efikasnu intervenciju vatrogasnih snaga, dobro dimenzionisanje vodovodne i hidrantske mreže, lokacije vatrogasnih objekata, obezbjeđenje sistema veza i dr.;
- Uzeti u obzir i uticaj od prirodnih katastrofa, navodeći primarni uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature itd.).

Jaki vjetrovi

Jaki vjetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. Staro gradsko jezgro ugroženo je najviše južnim vetrom – jugom koji donosi i obilne padavine. Centralna gradska zona zaštićena je od juga, ali je više ugrožena burom koja u pojasu Ulcinja dolazi iz sjeveroistočnog pravca i zna biti vrlo jaka. Pojas Velike plaže ugrožen je svim dominantnim vjetrovima. Mjere koje treba preduzeti su:

- Urbanističke - pravilno lociranje objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja;
- Izgradnja vjetrozaštitnih pojaseva u vidu zelenog pojasa ili objekata (pogotovo u zoni Velike plaže u pojasu dina);
- Građevinske - izgradnja objekata od čvrstog materijala sa dobrom izolacijom.

Zarazne ljudske i stočne bolesti

Zarazne ljudske i stočne bolesti treba spriječiti efikasnim mjerama zdravstvene i veterinarske zaštite, odnosno praćenjem stanja izvorišta, vodosnabdijevanja, namirnica za ljudsku i stočnu ishranu kao i praćenjem zdravlja ljudi i stoke. Ove mjere treba da spriječe pojavu bolesti koje su se nekada javljale na teritoriji Ulcinja: tifus, malarija, crijevni paraziti itd. U tom smislu potrebno je preduzimati sljedeće mjere zaštite:

- Melioracija močvarnih površina;
- Izgradnja većeg i kvalitetnijeg vodovoda i kanalizacije;
- Opšte podizanje društvenog standarda.

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća treba da se zasniva na izradi planova zaštite od udesa u industrijskim objektima povećanog nivoa rizika, kontroli saobraćajnih pravaca kojima se prevoze opasne materije i primjeni

pojačanog nadzora zona sa povećanim stepenom vulnerabiliteta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (benzinske pumpe, magistralni putevi, buduća brza saobraćajnica).

Planske postavke i mjere zaštite od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških akcidenata u PUP-u opštine Ulcinj usklađene su za zakonskom regulativom iz oblasti elementarnih nepogoda i opasnosti od tehničko-tehnoloških nesreća, kao i zakonskom regulativom iz prostornog i urbanističkog planiranja u kojima su definisane preventivne mjere u cilju sprečavanja ili ublažavanja nepovoljnih dejstava elementarnih nepogoda, kao i mjere za otklanjanje nepovoljnih posljedica nastalih dejstvom elementarnih i drugih nepogoda.

Uslovi za racionalno korišćenje energije

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

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

- Upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

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

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

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

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

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20 - 25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata DSL, pri čemu se preporučuje da 30% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.

4.9 Uklanjanje komunalnog otpada

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

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

Upravljanje komunalnim otpadom podrazumijeva sljedeća planska rješenja:

- doslijedno i kontinuirano čišćenje prostora od kabastog i opasnog otpada;

- uspostavljanje sistema upravljanja otpadom na regionalnim osnovama;
- podsticanje primarne separacije komunalnog otpada;
- kontrolu i prevenciju neplanskog deponovanja;
- i podsticanje recikliranja, odnosno ponovnog korišćenja.

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

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

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

U toku izgradnje objekata na gradilištu obavezno odvojeno prikupljati:

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

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

5. Saobraćaj i ostala infrastruktura

5.1 Saobraćaj

Postojeće stanje

Granicu predmetne zone sa sjeverne strane predstavlja postojeći regionalni put Ulcinj-Ada R22. Kroz zonu zahvata sa zapadne strane ulazi novi bulevar čiji se završetak vezuje preko upravne saobraćajnice dužine oko 150m na regionalni put Ove saobraćajnice su sa zastorom od asfalt betona, bez pješačkih staza (osim bulevara) i sa urađenom javnom rasvjetom. Unutar same zone se javljaju neuređene saobraćajnice sa zastorom od šljunka.

Pješački saobraćaj se uglavnom odvija uz izrađene saobraćajne površine.

Javni prevoz putnika je u stvari tranzitni i obavlja se bulevarom i regionalnom saobraćajnicom. Unutar zone nema organizovanog javnog prevoza.

Planirano stanje

S obzirom da je, u skladu sa Programskim zadatkom, obaveza Obradivača da preispita plansko rješenje u dijelu parcelacije u dijelu kompleksa HTP "Ulcinjska rivijera" AD, kao i da otkloni eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu, a da u preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadrži važeće plansko rješenje, za prostor postojeće hotelske grupacije preuzima se konceptualno rješenje, kao i svi ostali urbanistički parametri definisani u Državnoj studiji lokacije "Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66), iz 2010.godine, i vrši se usklađivanje sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10).

Usled značaja zone i njenog sadržaja, Prostornim urbanističkim planom Ulcinja, planirana je izgradnja nastavka Bulevara ka Adi odnosno rekonstrukcija regionalnog puta u Bulevar. Poprečni presjek ove značajne saobraćajnice preuzet je iz DSL i u odnosu na rešenje iz DSL-a razlikuje se po raskrscnicom sa kružnim tokom na izlasku iz turističkog kompleksa na Velikoj plaži. Bulevar se pruža preko predmetne zone, a zatim se uklapa na postoj regionalnog puta sve do skretanja za Adu. Bulevar ima četiri saobraćajne trake, po dvije za svaki smjer razdvojene razdjelnim ostrvom. Profil Bulevara sadrži i zelena ostrva koja razvajaju kolovoz od pješačkih i biciklističkih staza.

Saobraćajna mreža sekundarnih saobraćajnica unutar kompleksa prilagođena je kontaktnim planovima kao i planiranoj namjeni. Interne-unutaršnje saobraćajnice projektovane su tako da zadovolje potrebe svih objekata i sadržaja pojedinačno, a i grupno po užim cjelinama (uslovno blokovima) uz minimalno okupiranje slobodnih površina saobraćajnom infrastrukturom. Na ovaj način je ostvarena mreža saobraćajnica koja omogućava dostupnost svakoj parceli. Sve projektovane ulice su za dvosmjerni saobraćaj sa dvije kolovozne trake, sa obostranim pješačkim stazama.

Kroz čitavu predmetnu zonu, paralelno sa morem i plažom planirana je i nezavisna pješačko biciklistička staza sa drvoredima i elementima urbanog uređenja koja predstavlja poseban kvalitet plana.

Kroz predmetni zahvat plana planirano je ukupno saobraćajnih površina:

Saobraćajnica	Kolovoz	Razdjelno ostrvo	Pješač+bic+zel
			m ²
Bulevar	26 899	5760	15 079
Ulica 1	2 358	0	1 285
Ulica 2	1 887	0	1 005
Ulica 3	1 164	0	622
Ulica 4	2 005	0	1 204
Ulica 5	1 089	0	690
Ulica 6	1 078	0	474
Ulica 7	2 106	0	1 064
Ulica 8	6 147	0	1 640
Ulica 9	2821	0	1221
Ulica 10	2753	0	1464
Ulica 11	2280	0	1374
Ulica 12	4855	0	2232
Ulica 13	1284	0	615
Ulica 14	3019	0	1791
Ulica 15	3400	0	1996

Ulica 16	1064	0	630
Ulica 17	2770	0	1535
Šetalište	0	0	24 825
Ukupno površine:	68 979	5760	36 453
Parking:	4735		
Ukupno saobraćajne površine:	115 967 m²		

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su na prilogu "SAOBRAĆAJ".

Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica.

Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica projektovati s obzirom na očekivano saobraćajno opterećenje. Za mjerodavno vozilo usvojiti teško teretno vozilo.

Odvodnjavanje saobraćajnih površina rješavati atmosferskom kanalizacijom slobodnim površinskim padom.

Prilikom izrade glavnih projekata planiranih ulica, parkinga, pješačkih i biciklističkih staza, može doći do izvjesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu. Kote presječnih tačaka osa saobraćajnica su orijentacione i kao takve ih treba posmatrati prilikom izrade Glavnih projekata.

Tehničko regulisanje saobraćaja

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

Sve saobraćajnice moraju biti označene, regulisane saobraćajnom signalizacijom.

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

Parkiranje

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

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

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti:

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

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

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

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sljedeće elemente:

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

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

Biciklistički saobraćaj

PUP-om je planirana biciklistička trasa duž regionalnog puta Ulcinja Ada, koja praktično postaje gradska saobraćajnica. S obzirom na širine prostora van kolovoza, biciklističke staze su obostrane.

Na ovaj način povezuje se Ulcinj sa Adom i ovim vidom saobraćaja.

Takođe, planiranom nezavisnom pješačko-biciklističkom stazom moguća je komunikacija i u okviru predmetne zone i do plaže.

Pješački saobraćaj

Trotoari su predviđeni uz saobraćajnice. Prelaze preko ulica unutar kompleksa obezbijediti odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom (vertikalnom i horizontalnom).

Javni masovni prevoz putnika

Autobuski prevoz će se i dalje odvijati regionalnim putem. Pozicije BUS stajališta planirane su u zonama raskrsnica sa kružnim tokovima, kao izdvojene niše. Potrebno je obezbijediti i nadstrešnice za putnike sa drugom pratećom opremom.

Okvirni predračun radova

Za planirane saobraćajnice, a na osnovu predračuna iz Glavnih projekata sličnih saobraćajnica, dat je okvirni predračun radova u sljedećoj tabeli:

- kolovoz	68 979 x 50€=3 448 950€
- razdjelno ostrvo	5 760 x 20€= 115 200€
- pješačke i biciklističke staze i zelenilo	36 453 x 30€=1 093 590€
- parking	4 735 x 40€= 189 400€
Ukupno:	4 847 140 €

5.2 Energetska infrastruktura

5.2.1. ELEKTROENERGETIKA POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

U granicama DSL "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža u Ulcinju nalaze se elektroenergetski objekti tri naponska nivoa: 35 kV , 10 kV i 1 kV.

5.2.1.1. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 35 kV

Na području DSL nalazi se TS 35/10 kV "Velika plaža 1", 8+4 MVA.

Kroz DSL prolaze 35 kV dalekovodi:

TS 110/35 kV „Kodre“ – TS 35/10 kV "Velika plaža 1":

TS 35/10 kV „Velika plaža 1“ – TS 35/10 kV "Velika plaža 2":

Dalekovodi su na čelično rešetkastim stubovima. Izvedeni su propisno i po "Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV" "Službeni List SFRJ" br 65/88 i 18/92, zadovoljavaju uslove u pogledu sigurnosne udaljenosti i sigurnosne visine, kao i uslove o pojačanoj mehaničkoj i električnoj izolaciji.

U prilogu su nacrtani koridori u kojima DV prelazi preko zgrada u smislu člana 103 .Pravilnika o TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA IZGRADNJU NADZEMNIH ELEKTROENERGETSKIH VODOVA NAZIVNOG NAPONA OD 1 kV DO 400 kV SI.List SFRJ 18/92 .

5.2.1.2. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Na osnovu podataka dobijenih od CEDIS-a o postojećem stanju unutar granica DSL postoje sljedeći elektroenergetski objekti 10 kV (trafostanice 10/0,4 kV i njihove 10 kV veze) :

a) Trafostanice 10/0,4kV:

-ZTS 10/0,4 kV	1x630	kVA	"Restoran Sunce"
-ZTS 10/0,4 kV	400	kVA	"Hotel Belvi"
-MBTS 10/0,4 kV	400	kVA	"Hotel Lido"
-MBTS 10/0,4 kV	2x400	kVA	"Hotel Otrant"
- MBTS 10/0,4kV	400	kVA	"Autokamp Tomi" ,
- BTS 10/0,4kV	250	kVA	"Neptun",
- STS 10/0,4kV,	160	kVA	"Ferijalni savez",
- STS 10/0,4kV,	50	kVA	"Hidrogradnja",
- STS 10/0,4kV,	160	kVA	"Češki kamp".

Trafostanice se napajaju iz TS 35/10 kV " Velika plaža 1".

b) 10kV kablovski vodovi

Međusobne veze postojećih trafostanica veze ZTS 10/0,4 kV "Restoran Sunce", ZTS 10/0,4 kV "Hotel Belvi", MBTS 10/0,4 kV "Hotel Lido" i MBTS 10/0,4 kV "Hotel Otrant" i veze na TS 35/10 kV " Velika plaža 1" izvedene su kablovima tipa PP 41, 3x95 mm² , IPO 13 A 3x95 mm² i IPO 13 A 3x150 mm² .

MBTS 10/0,4kV "Autokamp Tomi" i BTS 10/0,4kV "Neptun" su na DV 10 kV "Štoj" povezane kablovima tipa PP 41, 3x95 mm² i XHP 48 , 3 x 95 mm².

c) 10kV vazdušni vodovi

Kroz prostor DSL prolazi dalekovod 10 kV “Štoj” (TS 35//10 kV “Velika plaža 1 “) .

DV 10 kV je dalekovod na čelično rešetkastim stubovima.

Dalekovod je izveden propisno i po “Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV” “Službeni List SFRJ” br 65/88 i 18/92, zadovoljava uslove u pogledu sigurnosne udaljenosti i sigurnosne visine, kao i uslove o pojačanoj mehaničkoj i električnoj izolaciji.

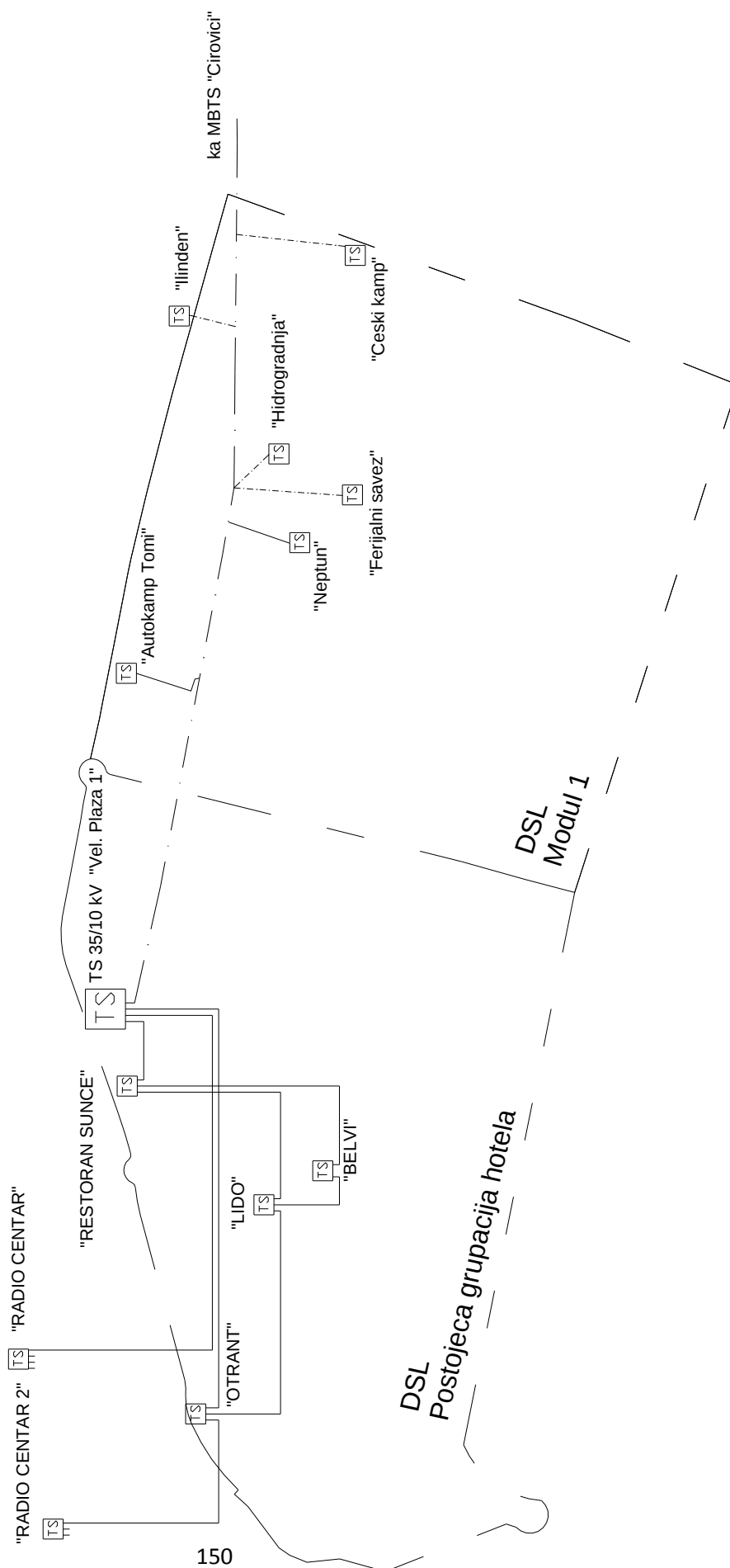
U prilogu je ucrtan koridor u kojem DV prelazi preko zgrada u smislu člana 103 ovog Pravilnika. Vođenje vodova preko zgrada koje služe za stalan boravak ljudi može se izvesti ako su zadovoljeni uslovi iz članova 104. do 108 ovog Pravilnika.

5.2.1.3. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 0,4kV

Niskonaponska mreža je radijalna i pretežno je podzemna .Vazдушna NN mreža izvedena je sa SKS kablom na betonskim stubovima.Priključci objekata su većinom podzemnim kablovima, ali ima i vazдушnih priključaka.

Instalacija osvetljenja duž saobraćajnica izvedena je živinim sijalicama visokog pritiska u svetiljkama montiranim na lirama okruglih, željeznih stubova, uz kablovsko (podzemno) njihovo napajanje.

Šema povezivanja, trafostanica 10 kV data je na sljedećoj šemi :



5.2.2 PROGRAM RAZVOJA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

5.2.2.1 ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI NAPONSKOG NIVOA 35 KV

5.2.2.1.1 TRAFOSTANICE 35/10 KV

PUP-om Ulcinja predviđeno je:

- Povećanje snage TS 110/35 kV „Kodre“ na 3 x 31,5 MVA,
- Povećanje snage TS 35/10 kV „Velika plaža 1“, 2 x 8 MVA,
- Povećanje snage TS 35/10 kV „Velika plaža 2“, 2 x 8 MVA,
- Izgradnja nove TS 35/10 kV „Velika plaža 3“, 2 x 8 MVA,

U cilju povećanja sigurnosti napajanja potrošača potrebno je izvršiti i rekonstrukciju postrojenja TS 35/10 kV „Velika plaža 1“ i TS 35/10 kV „Velika plaža 2“.

5.2.2.1.2 KABLOVI 35 KV

PUP-om Ulcinja predviđeno je :

- Kabliranje DV 35 kV TS 110/35 kV „Kodre“ – TS 35/10 kV „Velika plaža 1“ sa tri kabla tipa XHP 48 , 3x 240 mm²,
- Kabliranje KV 35 kV TS 35/10 kV „Velika plaža 1“ – TS 35/10 kV „Velika plaža 2“ sa dva kabla tipa XHP 48 , 3x 240 mm²,
- Izgradnja KV 35 kV TS 35/10 kV „Velika plaža 2“ – TS 35/10 kV „Velika plaža 3“ (dva kabla tipa XHP 48 , 3x 150 mm²).

Zbog povezivanja u prsten trafostanica TS 35/10 kV „Velika plaža 1“, TS 35/10 kV „Velika plaža 2“ , TS 35/10 kV „Velika plaža 3“ i TS 110/35 kV „Kodre“ ovim planom su planirane kablovske veze:

- KV 35 kV TS 110/35 kV „Kodre“ – TS 35/10 kV „Velika plaža 1“
dva kabla tipa XHP 48 , 3 x 240 mm²,
- KV 35 kV TS 35/10 kV „Velika plaža 1“ – TS 35/10 kV „Velika plaža 2“
jedan kabal tipa XHP 48 , 3 x 240 mm²,
- KV 35 kV TS 35/10 kV „Velika plaža 2“ – TS 35/10 kV „Velika plaža 3“
jedan kabal tipa XHP 48 , 3x 240 mm²,
- KV 35 kV TS 35/10 kV „Velika plaža 3“ – TS 110/35 kV „Kodre“
jedan kabal tipa XHP 48 , 3x 240 mm²,

Kabal tipa 3 x XHE 49 A, 240 mm², 36 kV ima prenosnu moć 27,583 MVA.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana je takođe prikazana lokacija planiranih TS 35/10 kV i TS10/0, 4kV kao i planirane trase 10kV i 35 kV mreže.

5.2.2.2 ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI NAPONSKOG NIVOA 10 KV PROCJENA POTREBE ZA ELEKTRIČNOM SNAGOM

5.2.2.2.1 ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI DSL "DIO SEKTORA 66 – POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA

U Programskom zadatku zahvata Državne studije lokacije je navedeno:

„Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:

- za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10);

- prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro i Generalnim konceptom za Veliku plažu, za modul I na Velikoj plaži, planirana je turistička namjena, tako da u okviru DSL koja se radi za ovaj prostor treba planski razraditi zonu sa namjenom turizam, kako bi se mogle zadovoljiti turističke potrebe i ostvariti potencijali ovako prestižne lokacije na Ulcinjskoj obali i Crnogorskom primorju;...“.

S obzirom da je, u skladu sa Programskim zadatkom, obaveza Obradivača da preispita plansko rješenje u dijelu parcelacije u dijelu kompleksa HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD, kao i da otkloni eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu, a da u preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadrži važeće plansko rješenje, za prostor postojeće hotelske grupacije preuzima se konceptualno rješenje, kao i svi ostali urbanistički parametri definisani u Državnoj studiji lokacije „Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio sektora 66), iz 2010.godine, i vrši se usklađivanje sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10).

Prema Državnoj studiji lokacije „Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio sektora 66) planirana vršna snaga na nivou DSL iznosi $P_{vr1} = 11,5 \text{ MVA}$, a potrebno je izgraditi

- 10 trafostanica NDTS 10/0,4 kV , 1x1000 kVA i
- 3 trafostanice NDTS 10/0,4 kV , 2x 1000 kVA.

Predviđeno je i uklanjanje

- | | |
|-----------------|-------------------|
| -ZTS 10/0,4 kV | “Restoran Sunce“, |
| -ZTS 10/0,4 kV | “Hotel Belvi“, |
| -MBTS 10/0,4 kV | “Hotel Lido“, |
| -MBTS 10/0,4 kV | “Hotel Otrant“. |

5.2.2.2.2 ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI DSL "DIO SEKTORA 66 MODUL 1 "

PROCJENA VRŠNE SNAGE POTROŠAČA TURIZMA T2

Za ovu kategoriju usvojeno je specifično opterećenje po ležaju od 1200 W.

PROCJENA VRŠNE SNAGE POTROŠAČA OPŠTE POTROŠNJE

Za određivanje vršnog opterećenja ostale potrošnje koriste se podaci iz Tehničke preporuke Poslovne zajednice Elektrodistribucije Srbije:

-TP14a “ Planovi razvoja i osnovna konceptijska rješenja za planiranje elektrodistributivne mreže”
i oni su dati u sljedećoj tabeli:

Djelatnost	Specifično opterećenje (W/m ²)
Prosvjeta	10 -25
Zdravstvo	10 - 35
Sportski centri	10 -50
Hoteli sa klima uređajima	30 - 70
Hoteli bez klima uređaja	20 - 30
Male poslovne zgrade	15 - 30
Trgovine	25 - 60

PROCJENA VRŠNE SNAGE ZA OSVJETLJENJE

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica kreće se po preporukama od 2.5 do 5% od ukupnog vršnog opterećenja na tom konzumu.

Pošto se planira korišćenje LED svjetiljki usvojen je procenat opterećenja od 1.5%.

PROCJENA VRŠNE SNAGE

Na osnovu podataka procijenjuje se aktivna vršna snaga na nivou DSL “ Dio Sektora 66 modul 1 ” u Ulcinju i traforeona kao:

$$P_{vr} = P_{ed_max} + \sum_{1}^n k_{ji} * P_{ed_i}$$

$$S_{vr} = P_{vr} / \cos \varphi$$

gdje je :

Ped_max

Ped_i

kji

cos φ=0,95

najveća aktivna vršna snaga kategorije potrošača

aktivna vršna snaga ostalih kategorija potrošača

faktor učešća u maksimumu vršne snage

faktor snage kada je izvršena kompenzacija.

Vršna snaga na nivou DSL je:

D U P ZIMI			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
POSLOVNI PROSTORI	Povrsina	kW/m2			
Javni objekti (m2)	10711	0.05	535.55	0.9	482
Turizam T2 (lezaja)	3949	1.2	4738.8	1	4738.8
JAVNA RASVJETA			79.11525	0.9	71.2
			SUMA Kj*Pjv (kW)		5292
			Vrsna snaga (kVA)		5570.52

Vršna snaga (planirana) potrošača DSL (Modul 1) je P_{v2}= 5.57052 MVA.

Vršna snaga (planirana) potrošača DSL ("Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža u Ulcinju) je

$$P_v = P_{vr1} + k \cdot P_{v2} = 11,5 + 0,8 \cdot 5.57052 = 15.96 \text{ MVA.}$$

Planirano je da se trafostanice 10/0,4 kV ovog DSL napajaju iz TS 35/10 kV "Velika plaža 1" (8+4 MVA) i TS 35/10 kV "Velika plaža 2" (4+4 MVA) .

PUP-om Ulcinja planirano je da se TS 35/10 kV "Velika plaža 1" i TS 35/10 kV "Velika plaža 2" snaga poveća na 2 x 8 MVA.

DEFINISANJE TRAFOSTANICA – RASPORED PO TRAFOREONIMA

Na osnovu navedenih metoda proračuna, dispozicije planiranih i postojećih objekata kao i postojećeg stanja elektroenergetske infrastrukture prednjim tabelama dat je prikaz snaga postojećih i planiranih trafostanica u UP sa definisanjem snaga novih trafostanica.

Kod definisanja instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima i rezervom u snazi od oko 20%.

Traforeon 1 ZIMI			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
POSLOVNI PROSTORI	Povrsina	kW/m2			
Turizam T2 (lezaja)	1987	1.2	2384.4	1	2384.4
JAVNA RASVJETA			35.766	0.9	32.19
			SUMA Kj*Pjv (kW)		2416.59
			Vrsna snaga (kVA)		2543.78

NDTS 10/0,4 kV "Br. 14" i MBTS 10/0,4 kV "Autokamp Tomi"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	3000	2543.78	84.79

Traforeon 2 ZIMI			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
POSLOVNI PROSTORI	Povrsina	kW/m2			
Javni objekti (m2)	10711	0.05	535.55	0.9	482
Turizam T2 (lezaja)	1262	1.2	1514.4	1	1514.4
JAVNA RASVJETA			30.74925	0.9	27.67
			SUMA Kj*Pjv (kW)		2024.07
			Vrsna snaga (kVA)		2130.6

NDTS 10/0,4 kV "Br. 15" i NDTS 10/0,4 kV "Br. 16"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	2520	2130.6	84.55

Traforeon 3 ZIMI			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
POSLOVNI PROSTORI	Povrsina	kW/m2			
Turizam T2 (lezaja)	700	1.2	840	1	840
JAVNA RASVJETA			12.6	0.9	11.34
			SUMA Kj*Pjv (kW)		851.34
			Vrsna snaga (kVA)		896.15

NDTS 10/0,4 kV "Br. 17"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	1260	896.15	71.12

Na osnovu prethodno navedenog se zaključuje da je za napajanje DSL sa aspekta potreba u snazi potrebno izgraditi 4 nove trafostanice.

5.2.2.3. PRIKAZ PLANIRANE ELEKTRODISTRIBUTIVNE MREŽE

Koncept rješenja napajanja planiranih objekata u DSL "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža električnom energijom je baziran na postojećoj i planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže .

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, kao i postojećeg stanja 10 kV mreže planom razvoja su predviđeni sljedeći 10 kV elektroenergetski objekti:

Trafostanice 10/0,4kV :

Prema Državnoj studiji lokacije "Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66) predviđeno je uklanjanje:

-ZTS 10/0,4 kV	"Restoran Sunce",
-ZTS 10/0,4 kV	"Hotel Belvi",
-MBTS 10/0,4 kV	"Hotel Lido",
-MBTS 10/0,4 kV	"Hotel Otrant",

i izgradnja novih

- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 1"	Nova ,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 2"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 3"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 4"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 5"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 6"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	2 x 1000 kVA	"TS 7"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	2 x 1000 kVA	"TS 8"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 9"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	2 x 1000 kVA	"TS 10"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 11"	Nova ,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 12"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 13"	Nova.

U granicama DSL " Dio Sektora 66 modul 1 "predviđeno je:

- MBTS 10/0,4kV 1000 kVA "Autokamp Tomi", ugradnja VN postrojenja u SF6 , ugradnja NN postrojenja i zamjena trafoa 400 kVA sa 1000 kVA,
- BTS 10/0,4kV 250 kVA "Neptun", uklanja se,
- STS 10/0,4kV, 160 kVA "Ferijalni savez", uklanja se,

- STS 10/0,4kV, 50 kVA "Hidrogradnja", uklanja se,
- STS 10/0,4kV, 160 kVA "Češki kamp", uklanja se.

- NDTs 10/0,4 kV, 2 x 1000 kVA "Nova br.14" Nova
- NDTs 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA "Nova br.15" Nova .
- NDTs 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA "Nova br.16" Nova
- NDTs 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA "Nova br.17" Nova

Takođe se uklanja i STS 10/0,4kV, 50 kVA "Ilinden"(izvan granica DSL). Potrošače ove STS napajaće NDTs 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA "Nova br.15" .

Nove TS su bar dva puta prolazne na strani visokog napona ,izrađene u SF6 tehnologiji sa potrebnim brojem NN izvoda, odnosno osam po transformatoru 630 kVA , a dvanaest po transformatoru 1000 KVA.

Dinamika izgradnje novih trafostanica zavisiće od dinamike izgradnje objekata čijem napajanju su namjenjene. Za nove trafostanice snage 2 x 630kVA i 2 x 1000kVA, predviđa se ugradnja jednog transformatora u prvoj fazi, a ugradnja drugog transformatora nakon izgradnje objekata (potrošača) koji će zahtijevati njegovu snagu.

Pri projektovanju i izgradnji trafostanice, opremu tipizirati u skladu sa tehničkim preporukama EPCG- A. D. – Nikšić (TP-1b), odnosno zahtjevima CEDIS-a.

10kV kablovska mreža:

Za realizaciju plana razvoja 10kV mreže u okviru DSL potrebno je izvesti veze prema priloženoj šemi.

Predloženim planom razvoja 10kV mreže planirane TS10/0,4kV su uključene u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz TS 35/10 kV "Velika plaža 1" i TS 35/10 kV "Velika plaža 2".

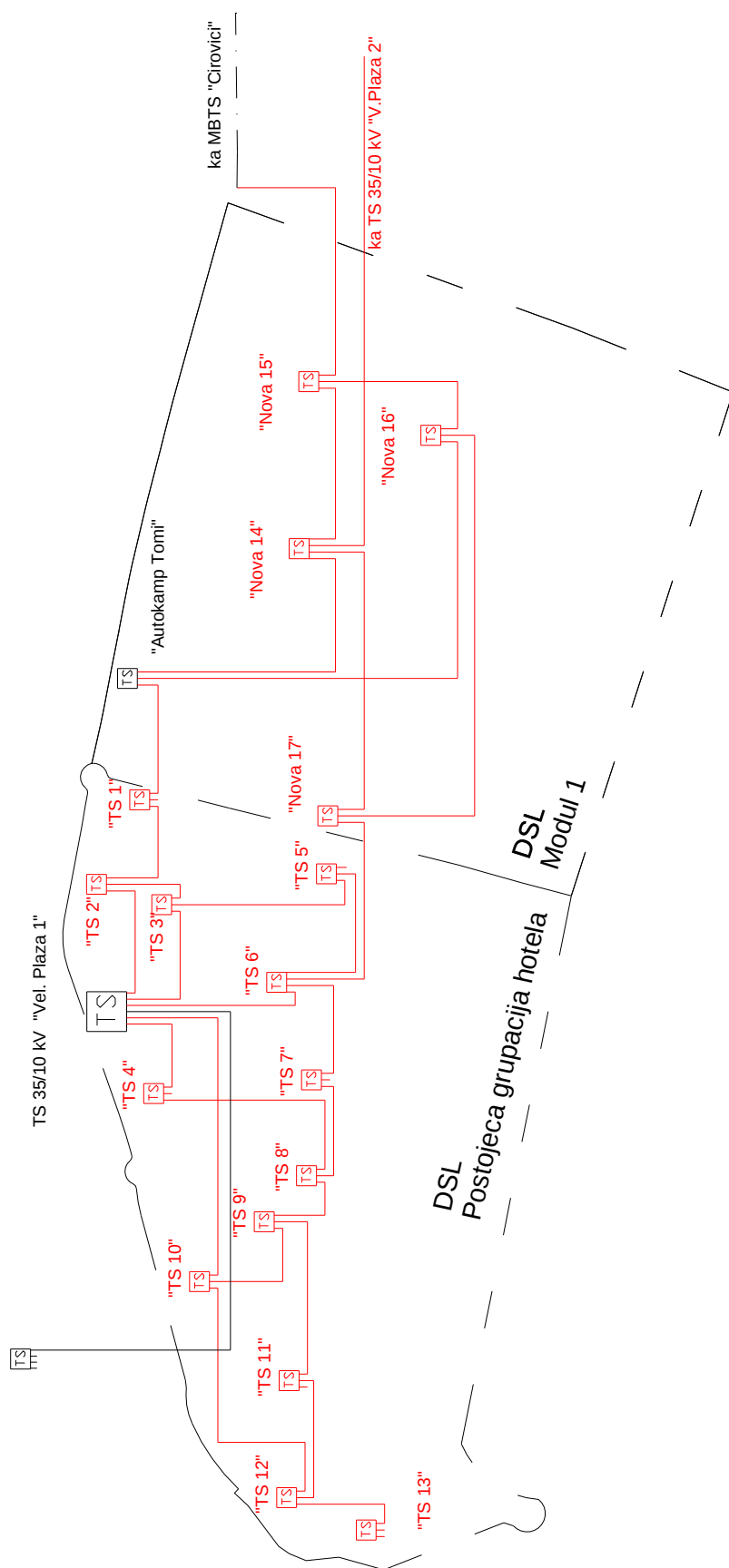
Izvode i nove dionice između TS 10/0,4 kV izvesti sa 3 x XHE 49 A, 240 mm², 20 kV (prenosne moći 7,96 MVA).

10kV vazdušni vodovi

Planom je predviđeno je uklanjanje dijela dalekovoda 10 kV TS 35//10 kV "Velika plaža 1" (izvod "Štoj") koji prolazi kroz prostor DSL. Ovaj DV se kablira od TS 35//10 kV "Velika plaža 1" do izlaska iz prostora DSL.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana je takođe prikazana lokacija planiranih TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV i 35 kV mreže.

Šema povezivanja, trafostanica 10 kV data je na sljedećoj šemi :



Niskonaponska kablovska mreža 0,4kV

Niskonaponsku mrežu izvesti kao kablovsku (podzemnu) do lokacija priključnih ormarića. Mreža treba da je radijalna, a za važnije objekte u okviru njihove instalacije riješiti prstenasto napajanje.

Mreže izvesti nn kablovima tipa PP00 ili XP00, 6/1kV (ili drugim, prema zahtjevima stručne službe Elektro distribucije), presjeka prema nominalnim snagama pojedinih prostora objekata. NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj nn izvoda TS10/0,4kV će se definisati glavnim projektima objekata i TS10/0,4kV.

Elektroinstalacije objekata

Elektroinstalacija svih novih objekata mora biti izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima, a kod stambenih objekata i sa normativima iz plana višeg reda.

Instalacije moraju zadovoljavati sada važeće tehničke propise i standarde iz oblasti elektroinstalacija niskog napona. Za zaštitu od indirektnog dodira u objektima primijeniti sistem TN-S.

Osvjetljenje javnih površina

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

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

Izbor rasvjete treba izvršiti po važećim evropskim standardima EN 13201.

5.2.2.3. URBANISTICKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU PLANIRANE ELEKTRODISTRIBUTIVNE MREŽE I JAVNOG OSVJETLJENJA

1. Trafostanice 10/0,4kV na području plana

Novoplanirane trafostanice su predviđene za ugradnju u objekte UP i kao slobodno stojeće. Raspored opreme i položaj energetskih transformatora moraju biti takvi da obezbijede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamjene pojedinih elemenata i blokova i omogućava efikasnu zaštitu od direktnog dodira djelova pod naponom.

Projektima uređenja okolnog terena svim trafostanicama obezbijediti kamionski pristup, najmanje širine 3,0 m. Trafostanica mora biti bar dva puta prolazne na strani visokog napona u tehnici SF6. Opremu trafostanice predvidjeti u skladu sa "Tehničkim preporukama EPCG –TP1-b: Distributivna transformatorska stanica DTS - EPCG 1 x 1000 kVA (DTS 1 x 630)", donesenim od strane Sektora za distribuciju - Podgorica "Elektroprivrede Crne Gore", A.D. – Nikšić.

Pošto je prostor plana zaštićeno područje sa značajnim prirodnim vrijednostima i prisustvom velikog broja ljudi na prostoru plana u trafostanicama je predviđena ugradnja suvih transformatora.

Upotreba suvih transformatora smanjuje mogućnost zagađenja prostora i mogućnost izbijanja požara.

Za trafostanice snage 2 x 630kVA i 2 x 1000kVA, treba predvidjeti spojno polje u niskonaponskom postrojenju.

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

2. Izgradnja 10 kV kablovske mreže

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

Preporučuje se polaganje jednožilnih kablova u trouglastom snopu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prije izvođenja radova pribaviti katastre podzemnih instalacija i u tim slučajevima otkopavanje kablova vršiti ručno. Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganja kablova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

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

3. Izgradnja niskonaponske mreže

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

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

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

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

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

4. Izgradnja spoljnog osvjetljenja

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

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

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

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

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

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

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

5.2.2.4 ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE U DOMENU ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA					
1	Izgradnja novih TS prema planu u prilogu tipa NDTS 2 x 630 kVA sa opremom prema tehničkoj preporuci TP-1b(EPCG):				
	kom.	3	a'	64000	= 192000
2	Izgradnja novih TS prema planu u prilogu tipa NDTS 1000 kVA sa opremom prema tehničkoj preporuci TP-1b(EPCG):				
	kom.	10	a'	45000	= 450000
3	Izgradnja novih TS prema planu u prilogu tipa NDTS 2 x 1000 kVA sa opremom prema tehničkoj preporuci TP-1b(EPCG):				
	kom.	4	a'	80000	= 320000
4	Demontaža trafostanica 10/0,4 kV :				
	kom.	8	a'	3000	= 24000
5	Ugradnja postrojenja i transformatora 1000 kVA u postojeću TS 10/0,4 kV prema tehničkoj preporuci TP-1b(EPCG):				
	kom.	1	a'	40000	= 40000
6	Izrada novih dionica kablovskih 10 kV vodova sa uklapanjem na području DSL i izrada novih kablovskih 10 kV izvoda (dužina u području DSL):				
	m	14590	a'	40	= 583600
7	Izrada novih dionica kablovskih 35 kV vodova sa uklapanjem na području DSL:				
	m	5180	a'	70	= 362600
UKUPNO :				e	= 1972200

Napomena :

-Trošak radova i opreme rekonstrukcije TS 35/10 kV "Velika plaža 1" i TS 35/10 kV "Velika plaža 2" nije dat.

-Nijesu dati troškovi nabavke i polaganja kablova 10 i 35 kV izvan područja DS zbog nepoznatih dužina.

5.3 Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

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

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

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

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

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

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

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

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

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

5.4 Termotehničke instalacije

Predviđeno je da većina objekata na lokacijama "Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža budu hotelskog tipa. U djelu A predviđena je izgradnja manjih hotela, a u djelovima B i D predviđeni su hotelski kompleksi velike površine sa svim sadržajima koje imaju hoteli sa 5 zvjezdica.

Kako će vlasnička struktura biti različita (u principu će svaki objekat imati nezavisnog vlasnika) nije predviđeno centralno energetska postrojenje, već će svaki objekat imati nezavisan energetski izvor.

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

Za manje hotele povoljna je ugradnja toplotnih pumpi sa mogućnošću iskorišćenja otpadne energije 30-50%. Alternativno je za manje hotele moguća i ugradnja VRV sistema, dvocijevnog ili trocijevnog koji ima mogućnost nezavisnog grijanja ili hlađenja svake prostorije i iskorištenja otpadne energije.

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

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

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

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

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

5.5 Telekomunikaciona mreža

POSTOJEĆE STANJE

Fiksni telekomunikacioni saobraćaj na području Ulcinja, obavlja se u okviru kompanije Crnogorski Telekom, tj. u okviru Telekomunikacionog Centra Ulcinj, kao njene organizacione jedinice. Pretplatnici fiksne telefonije u zoni Studije lokacije "Velika plaža", kao i u kontaktnim zonama Studije, trenutno imaju telekomunikacione priključke sa telekomunikacionog čvora RSS Velika plaža.

Telekomunikacioni čvor RSS Velika plaža se nalazi u centru postojeće hotelske grupacije i postavljen je u montažnom kontejneru Crnogorskog Telekoma, na privatnom zemljištu.

Telekomunikacioni čvor RSS Velika plaža ima direktne tk priključke i omogućava lako i jednostavno proširenje, u slučaju potrebe za istim. Navedeni telekomunikacioni čvor RSS Velika plaža, vezan je sa matičnim telekomunikacionim čvorom LC Ulcinj, telekomunikacionim kablom.

Telekomunikacioni čvor RSS Velika plaža ima direktne tk priključke i omogućava lako i jednostavno proširenje, u slučaju potrebe za istim.

Telekomunikacioni čvor omogućava kvalitetno obavljanje fiksnog telekomunikacionog saobraćaja i omogućava pružanje savremenih telekomunikacionih usluga fiksne telefonije i širokopojasnog prenosa podataka (ISDN, ADSL, itd.).

U samoj zoni studije lokacije, koja je predmet ovog posmatranja, postoji samo u jednom dijelu izgrađena telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža položena u zemlju, u vlasništvu Crnogorskog Telekoma koja datira od ranijeg perioda. Telekomunikaciona kanalizacija je rađena sa dvije PVC cijevi 110 mm.

Na određenim rastojanjima urađena su i telekomunikaciona kablovska okna.

Obradivač ove faze je priložio grafički prikaz postojećeg stanja na posmatranom području, sa detaljima koji prikazuju trenutno stanje telekomunikacione infrastrukture.

U dijelu mobilne telefonije, u zoni Studije lokacije "Velika plaža", prisutan je signal sva tri mobilna operatera: T-Mobile, Telenor i M-Tel. Uvidom u prilogu datom od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ni jedna bazna stanica se ne nalazi u okviru posmatranog područja.

PLANIRANO RJEŠENJE

Implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija će doprinijeti bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini.

Jedan od ciljeva izrade ovog UP-a jeste da se želi obezbijediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

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

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture,
- da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,
- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Takođe, potrebno je voditi računa o sljedećem:

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

- načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora,
- da shodno Strategiji razvoja informacionog društva do 2020. godine, u narednom periodu prioritet treba dati

razvoju širokopojasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih),

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

Akta i propisi koji su donijeti na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama i kojih se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jesu:

- Pravilnik o graničnim vrijednostima parametra elektromagnetnog polja u cilju ograničavanja izlaganja populacije elektromagnetnom zračenju („Službeni list Crne Gore“ broj 15/10),
- Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore" broj 33/14),
- Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore" broj 52/14),
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore" broj 41/15),
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore" broj 59/15).

U opisu postojećeg stanja je navedeno da u zoni predmetne Državne studije lokacije, jednim dijelom postoji telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža polagana u zemlju, oboje u vlasništvu dominantnog fiksnog operatora Crnogorskog Telekom, koja se vodi sa telekomunikacionog čvora RSS Velika plaža.

U dijelu fiksne telefonije, vodeći računa o generalnom planu razvoja i montaže telekomunikacionih kapaciteta na području Telekomunikacionog Centra Ulcinj, projektant predviđa, izmještanje postojećeg telekomunikacionog čvora RSS Velika plaža iz postojećeg montažnog kontejnera u prostor koji će se nalaziti unutar planiranog objekta na UP 31 ili na neku drugu lokaciju u neposrednoj blizini postojeće.

Da bi se obezbijedili tehnički preduslovi za izmještanje postojećeg telekomunikacionog čvora na novu lokaciju, biće potrebno da se investitor planiranog objekta na UP 31 dogovori sa Crnogorskim Telekomom o obezbjeđivanju adekvatnog prostora i načinu izmještanja telekomunikacionog čvora u novi prostor.

U odnosu na trenutno stanje postojeće elektronske komunikacione infrastrukture, kao i na moguće planove dominantnog operatora fiksne telefonije, Crnogorskog Telekom i ostalih operatora fiksne i mobilne telefonije na

ovom području, projektant predviđa da se unutar zahvata ovog DSL-a, u skladu sa planiranim građevinskim objektima i predloženim saobraćajnim rješenjima, izgradi nova elektronska komunikaciona kanalizacija sa 6, 4 i 3 PVC cijevi 110 mm.

Elektronska komunikaciona kanalizacija bi se koristila za provlačenje kablova različitih kablovskih operatora koji pokazuju interesovanje za pružanje različitih elektronskih komunikacionih servisa, bilo da se radi o Crnogorskom Telekomu, bilo da se radi o nekom drugom elektronskom komunikacionom operateru u Crnoj Gori.

Na taj način, u odnosu na situaciju koja se trenutno dešava na tržištu elektronskih komunikacija u Crnoj Gori, korisnici iz posmatrane zone bi bili na kvalitetan način opsluženi različitim vrstama elektronskih komunikacionih servisa (telefonija, prenos podataka, TV signal i dr.).

Pri planiranju broja PVC cijevi u novoj elektronskoj komunikacionoj kanalizaciji, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama i aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije i dr.

Kanalizacioni kapaciteti omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadnih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

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

Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa elektronskim komunikacionim operatorima. Imajući u vidu namjenu objekata unutar posmatrane zone i samu lokaciju, kroz novoplaniranu kanalizaciju treba graditi savremene elektronske komunikacione pristupne optičke mreže u tehnologiji FTTx (Fiber To The Home, Fiber to The Building,...), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.

Ovo rješenje je u skladu sa dugoročnim rješenjima u oblasti elektronskih komunikacija sa optičkim pristupnim mrežama, a sa čijom implementacijom je

započeo dominantni elektronski komunikacioni operator, Crnogorski Telekom.

Kućnu instalaciju za potrebe elektronskih komunikacija treba izvoditi u RACK ormarima u zasebnim tehničkim prostorijama.

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala. Kućnu instalaciju u svim prostorijama realizovati kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 instalacije. U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronskih komunikacija poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

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

Lokalna uprava bi takvim zahtjevima trebala da izađe u susret, sagledavajući sve neophodne parametre.

Prilikom određivanja detaljnog položaja bazne stanice mora se voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejzažnu vrijednost, prostorima zaštićenih dijelova prirode,

Gdje god visina antenskog stuba, u vizualnom smislu ne predstavlja problem (mogućnost zaklanjanja i skrivanja), preporučuje se da se koristi jedan antenski stub za više korisnika.

Postavljanjem antenskih stubova ne mijenjati konfiguraciju terena i zadržati tradicionalan način korišćenja terena. Za vizualnu barijeru prostora antenskog stuba, u zavisnosti od njegove lokacije, koristiti šumsku ili parkovsku vegetaciju.

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

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

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

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

Predmjer i predračun materijala i radova

Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupno u €
1.	PVC cijev Ø110/3.2 mm dužine 6 m	kom	5883.00	12.50	73537.50
2.	Gumene brtve za nastavljjanje PVC cijevi Ø110/3.2mm	kom	5883.00	0.20	1176.60
3.	PVC uvodnica Ø110/3.2 mm dužine 0.5 m	kom	1340.00	2.50	3350.00
4.	PVC držač odstojni 110/4	kom	7079.00	0.80	5663.20
5.	Čep za zatvaranje PVC cijevi Ø110/3.2mm	kom	560.00	1.50	840.00
6.	PTT traka za upozorenje	m	9970.00	0.10	997.00
7.	Laki tf poklopac sa ramom	kom	134.00	175.00	23450.00
	UKUPNO A:				109014.30
	B/ KANALIZACIJA	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupno u €
1.	Trasiranje-određivanje trase rova nove i postojeće kanalizacije i lociranje postojećih i novih okana prije iskopa	m	9970.00	1.00	9970.00
2.	Izrada kablovske kanalizacije od PVC cijevi u V kat.. sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm; -polaganje PVC cijevi -nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10 cm; -zatrpanje rova u slojevima sa nabijanjem; -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala -za 2 x 3 x PVC cijevi prečnika Ø110/6 m (rov 45 cm x 101 cm)	m	280.00	15.00	4200.00
3.	Izrada kablovske kanalizacije od PVC cijevi u V kat.. sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm; -polaganje PVC cijevi				

	-nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10 cm; -zatrpanje rova u slojevima sa nabijanjem; -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala -za 2 x 2 x PVC cijevi prečnika Ø110/6 m (rov 45 cm x 101 cm)	m	4555.00	12.50	56937.50
4.	Izrada kablovske kanalizacije od PVC cijevi u V kat.. sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm; -polaganje PVC cijevi -nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10 cm; -zatrpanje rova u slojevima sa nabijanjem; -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala -za 3 x PVC cijevi prečnika Ø110/6 m (rov 45 cm x 101 cm)	m	5135.00	11.60	59566.00
	UKUPNO B:				130673.50
	C/ KABLOVSKA OKNA	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupno u €
1.	Izrada AB okana unutrašnjih dimenzija (1.60 x 1.40 x 1.90)m u V kat.. sa opisom radova: -ručni iskop rupe za okno; -odvoz šuta na deponiju; -izrada okna (zidova. donje i gornje ploče) sa ugradnjom lakog poklopca sa ramom i podešavajućih konzola (rad+materijal. bez lakog poklopca sa ramom)	kom	134.00	680.00	91120.00
	UKUPNO C:				91120.00
	SVEUKUPNA CIJENA A+B+C:				330807.80

5.6 Hidrotehnička infrastruktura

OPŠTE OCJENE I POLAZIŠTA

Nedostatak vode u ljetnjem periodu prati gotovo sve opštine Crnogorskog primorja već decenijama. Opsežna hidrogeološka i druga istraživanja koja su sprovedena pokazala su da se značajne količine pitke vode u ljetnjem periodu na području crnogorskog primorja ne mogu i obezbijediti iz lokalnih izvorišta. Jedino rješenje za ovo područje je izgradnja regionalnog vodovoda na koji bi se vezale postojeće distributivne mreže primorskih gradova.

Međutim, razvoj vodoprivredne infrastukture na području svih opština Crnogorskog primorja, pa i Ulcinj, nije adekvatno pratio socijalni, ekonomski, urbani, turistički i drugi razvoj razmatranog područja, te je došlo do ozbiljnog zaostajanja u razvoju hidrotehničkih sistema, što može biti limitirajući faktor budućeg razvoja opštine. S obzirom da je turizam osnovna privredna grana za posledicu ima izraženu razliku u potrebama za vodom tokom ljetnjeg i zimskog perioda, a samim tim i drastično varira i količina otpadnih voda. To zaostajanje vodoprivredne infrastrukture, ukoliko ne bi bilo otklonjeno tokom realizacije ovog i susjednih planskog dokumeta, moglo bi da ugrozi sve druge planske ciljeve razvoja opštine, posebno razvoj turizma i uslove za urbanizaciju naselja.

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Vodosnabdijevanje

Opština Ulcinj raspolaže sa nekoliko značajnih karstnih izvora, koji za grad Ulcinj i područje Velike plaže mogu da obezbijede dovoljne količine vode tokom većeg dijela godine. Vodosnabdijevanje grada se vrši sa aqvífera rijeke Bojane, sa izvorišta Salč, Gač, Mide, Kaliman i Klezna. U ljetnjem periodu, kada broj turista nadmaši broj stalno nastanjenog stanovništva, uključuje se i izvorište podzemne vode Lisna Bori, koje se nalazi na desnoj obali rijeke Bojane.

Tabela*: Izdašnost lokalnih izvorišta koja se koriste za vodosnabdijevanje Ulcinja

Izvorište	Izdašnost (l/s)
Gač	30
Mide	10
Salč	3
Kaliman	4
Klezna	15
Lisna Bori	200
Brajša	5
Ukupno	267

Vodovodni sistem Ulcinja pokriva područje od oko 70 km², sa rastojanjima od najudaljenijih tačaka po pravcu sjever - jug od 17km, istok - zapad 18 km, sa visinskim kotama od nivoa mora do 500 m.n.m.

Od ukupnog broja stanovnika opštine snabdijeva se vodom iz javnog vodovoda cca 82%. iz pet bušenih bunara, svaki snabdijeven posebnim elektrocrpnim agregatom, voda se potiskuje do prekidne komore na brdu Fraškanjel, odakle se gravitacionim cjevovodom uključuje u vodovodnu mrežu. Ovaj sistem nije završen, jer je potrebno ovu podzemnu vodu zbog svog kvaliteta posebno prečišćavati. Sada ovaj sistem radi samo u sezoni da nadomjesti deficitarnost u vodi.

Kvalitet vode iz izvorišta Lisna Bori ne zadovoljava uslove pravilnika o ispravnosti vode po parametrima: gvožđe, mangan, sumporvodonič, amonijak, nitriti i deficit rastvoreno gkiseonika. Kvalitet vode je bolji u početnim uslovima eksploatacije sa manjim sniženjem radnog nivoa vode u bunarima (do 3m) ali i tada su gvožđe, sumpor -vodonič, amonijak i nitrit iznad MDK. Sve prethodne studije su definisale potrebu za prečišćavanjem vode sa

Lisna Bori i Prostornim Urbanističkim Planom je predviđena izgradnja PPV-a na lokaciji brda Fraskanjel. Nominalni kapacitet postrojenja je 250 l/s (900 m³/h) i jednak je postojećem kapacitetu izvorišta Lisna Bori.

Radni pritisci u donjoj zoni dosta variraju usljed:

1. neizvršenog zoniranja,
2. nedostatka rezervoarskog prostora preko koga bi se napajala donja zona, i
3. usljed napajanja vodom neposredno preko dovodnih cjevovoda.

Varijacije pritiska značajno utiču na povećanje oštećenja cjevovoda, prosipanje vode i nepouzdanost u snabdjevanju. Nepouzdanost u snabdjevanju prouzrokuje i to što se 60% od zahvaćene količine vode doprema do područja potrošnje pumpanjem i to putem pumpnih agregata koji su davno amortizovani. Zbog ovoga, kao i dotrajalosti distribucione mreže, ukupni gubici se u Ulcinju procjenjuju na 60 %.

Obzirom da je osnov budućeg razvoja Ulcinja turizam, proširenjem ponude izgradnjom dodatnih kapaciteta na Velikoj plaži, biće izražena i potreba za većim količinama vode na ovom području, što se može riješiti povećanjem kapaciteta izvorišta Lisna Bori i/ili korišćenjem vode iz sistema Reginalnog vodovoda za crnogorsko primorje.

Mreža dovodnih cjevovoda u Ulcinju je izuzetno dugačka, jer su lokalna izvorišta vode daleko ne samo od sadašnjeg težišta potrošnje, već i od onog koji će se formirati proširenjem zone snabdijevanja na Veliku plažu, i zahtjeva značajnu rekonstrukciju. Distributivna mreža je podijeljena u dvije visinske zone i potrebno je poboljšanje koncepta distribucije vode, jer uvijek kada je PS Grad na koti 54 mnm u funkciji, potrošači viših 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. 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.

Odvođenje otpadnih voda

Kanalizacioni sistem je prvobitno projektovan kao separacioni sistem. Kanalizacioni sistem, međutim, trenutno funkcioniše kao kombinovani sistem zbog nedostatka adekvatne atmosferske kanalizacije u mnogim gradskim zonama, zbog čega je atmosferka kanalizacija povezana sa fekalnom kanalizacijom. Obzirom da nakon 1991. nije izgrađena ni jedna kanlizaciona cijev, može se pretpostaviti da je veći broj cijevi preko 30 god. starosti, a preko 30 cjevovoda je od azbest-cementa. Usljed lošeg rada postojećih objekata i nekompletnosti kanalizacionog sistema vrlo često upotrebijene otpadne vode se izlivaju direktno u more blizu najposjećenijih plaža.

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



Zapadni sistem obuhvata urbani dio grada uključujući Stari grad. Kanalizacija teče u južnom pravcu prema crpnoj stanici Pristan od koje se prepumpava do šahta koji je lociran na 24 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.

Osim zapadnog dijela grada Ulcinja, sistem istočne zone obuhvata i područje Kodre i Ulcinjsko Polje. Glavni pravac sistema: iz sjeverozapadnog prema jugoistočnom i južnom pravcu. Kanalizaciona mreža se završava kod crpne stanice Đerane. Kanalizacija se, posredstvom pumpe, odvodi na oko 1,500 m dug podmorski ispust Velika plaža. Crpna stanica Đerane se, isto kao i PS Pristan, stavlja u pogon u periodu od sredine juna do sredine septembra. U drugom periodu, otpadne vode se ispuštaju u Port Milenu.

Hoteli na Velikoj plaži, hotelsko naselje na Adi i pojedina naselja sa privatnim kućama nisu obuhvaćena ovim kanalizacionim sistemom i pitanje kanalizacije rješavaju preko septičkih jama sa prelivima koji idu u tzv. drenažna polja, direktno u potok Bratica, u Port Milenu ili u druge kanale i potoke. Ispust na Velikoj plaži je dug 1200m i završava na dubini od oko 25.

Postoje tri podmorska ispusta na području opštine Ulcinj. Podmorski ispust na plaži Valdanos nije u funkciji. Podmorski ispust Pristan, rekonstruisan 2012, ispušta otpadne vode iz zapadnog slivnog područja. Dužina podmorskog ispusta je oko 1.250m. Ispust je korugovani PVC sa unutrašnjim prečnikom od 450mm. Podmorski ispust Đerane ispušta kanalizaciju koja dolazi sa istočnog slivnog područja Ulcinja. Dužina PVC cijevi je oko 1.500m i sa unutrašnjim prečnikom od 400mm. Ispust je rekonstruisan 2012.

Izgradnja vodovodnih sistema je u znatnoj mjeri povećala količinu otpadnih voda. Istovremeno, postojeći kanalizacioni sistemi nisu proširivani sa dinamikom koja bi pratila nagli rast pojedinih naselja i porast ukupnih turističkih kapaciteta, odnosno nije omogućeno adekvatno prihvatanje, tretman i uklanjanje povećane količine otpadnih voda. Iz tog razloga, potencijalnu opasnost predstavlja ispuštanje otpadnih voda pojedinih objekata u septičke jame, koje često nisu adekvatno izgrađene, i to dovodi do upijanja akumuliranih vodu direktno u zemljište. Zagadjivanje podzemnih voda i mora izazivaju i istrošena ulja iz motora koja sa saobraćajnicama i gradskih površina odlaze u zemljište i površinske vode, a samo dijelom u kanalizacione sisteme.

Trenutno u Ulcinju ne postoji postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Godine 2009. pripremljena je Studija izvodljivosti za PPOV od strane IK Consulting. U studiji izvodljivosti je razmatrana lokacija kod Solane, predložena u Studiji izvodljivosti za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda, pripremljene od strane Kocks 2007. U Studiji izvodljivosti je predloženo postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda koje ima mehaničko (gruba rešetka, fina rešetka, rešetka za krupniji materijal) i biološko prečišćavanje, uključujući nitrifikaciju i denitrifikaciju pomoću SBR tehnologije. Predloženo je da se mulj tretira procesom zgrušavanja, čišćenja, filter presovanjem i odlaganjem.

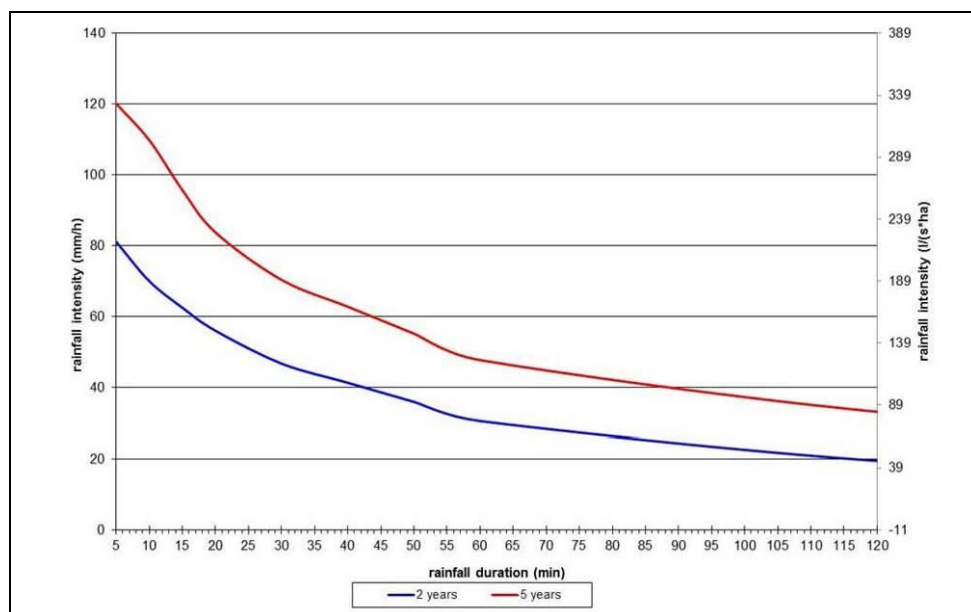
Odvođenje atmosferskih voda

U gradskom području Ulcinja nije razvijena mreža atmosferske kanalizacije. Na istočnom slivnom području, potok Bratica sakuplja atmosfersku vodu i odvodi je u Port Milenu. Osim potoka Bratica, postoji još jedna cijev za atmosfersku kanalizaciju u Bulevaru Đerđ Kastrioti Skenderbeg, kao i još jedna cijev u ulici Hafiz Ulqinaku. U zapadnom slivnom području postoje dva glavna kanala za atmosferske vode sa ispustom na Maloj plaži.

Obzirom da je kanalizaciona mreža Ulcinja mješovitog tipa, tj. zajedno se sakupljaju otpadne i kišne vode, prioriteta mjera je razdvajanje iste. Dok je sakupljanje i odvođenje otpadnih voda predviđeno za čitavo projektno područje grada Ulcinja, mreža atmosferske kanalizacije treba da bude projektovana samo za urbanu zonu Ulcinja.

U Prostornom planu ukupna slivna površina Ulcinja je podijeljena na podslivove prema padovima terena i pripadajućim potocima i planiranim i postojećim odvodnim kanalima. Takođe su definisani koeficijenti oticaja za pojedine slivove. Na osnovu slivnih površina, koeficijentata oticaja i padavina dimenzionisani su kolektori.

Podaci o padavinama za područje Ulcinja za kontinuirani vremenski period dobijeni su od Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore:



Model padavina je preuzet iz PUP-a. Usvojena je vjerojatnoća pojave za projektovane padavine od $n=0.5$. Pri ovom projektovanom modelu ne bi trebalo da dođe do preliivanja u sistemu. Prema dijagramu prikazanom iznad, intenzitet padavina r tokom trajanja padavina od 15 minuta (referentno trajanje) daje $r_{15,n=0,5} = 189 \text{ l/(s*ha)}$. Stvarna situacija padavina je bolje simulirana modelom padavina nego sintetičkom kišom jer je za proračune korištena racionalna metoda. Stoga je napravljen model padavina tipa Euler u skladu sa EU normativom EN 752 na osnovu dijagrama na sljedećoj slici. Da bi se pokrio najveći broj slučajeva padavina za sve projektovane dionice, za dalje proračune primijenjeno je više modela za različita trajanja padavina. Modeli padavina dati su u sljedećoj tabeli:

Trajanje padavina (d)	min	5	10	15	20	30		40		50		60	
Vrijeme	min	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Intenzitet (i) n=0.5	mm/h	81	70	63	56	46,7		41,3		35,9		30,5	
Padavine (r) za period d	mm	6,8	11,7	15,6	18,7	23,4		27,5		29,9		30,5	
Delta r (r _(n) – n _(n-1))	mm	6,8	4,9	4,0	3,0	4,7		4,2		2,4		0,6	
Delta r za 5 min	mm	6,8	4,9	4,0	3,0	2,3	2,3	2,1	2,1	1,2	1,2	0,3	0,3
Model padavina, Euler D = 15 min	mm	6,8	4,9	6,8									
Model padavina, Euler D = 30 min	mm	4,9	6,8	4,0	3,0	2,3	2,3						
Model padavina, Euler D = 60 min	mm	3,0	4,0	4,9	6,8	1,4	1,4	1,1	1,1	1,0	0,9	0,1	0,0

PROJEKCIJA RAZVOJA ULCINJA

Vodosnabdijevanje

Predviđeno je da sva izvorišta ostanu u maksimalnoj upotrebi sa svim svojim elementima, rekonstruisana i modernizovana, pri čemu se prvo misli na uvođenje SCADA sistema u cijelom sistemu snabdijevanja Ulcinja vodom.

Državni koncept dugoročnog snabdijevanja vodom Crnogorskog primorja, a time i opštine Ulcinj se zasniva na izgradnji regionalnog vodovoda na koji bi se vezale postojeće distribucione mreže primorskih gradova. Regionalni vodovod za crnogorsko primorje je pušten u rad 2012. godine, te je opština Ulcinj prvi put koristila vodu iz Regionalnog vodovoda 2012. godine. Voda je u sistem uvedena preko rezervoara II visinske zone Bijela Gora 2, a ostavljen je još jedan priključak direktno na mrežu i visinske zone.

Deficitarne količine vode, koje je potrebno obezbijediti iz regionalnog vodovodnog sistema, predstavljaju razliku između minimalnih količina, koje ljeti obezbjeđuju lokalni izvori i potreba lokalnog stanovništva, turista i ostalih potrošača.

Studija „Izbor izvorišta dugoročnog snabdijevanja vodom regiona Crnogorskog primorja“ daje projekciju deficitarne količine vode koju treba obezbijediti iz Regionalnog vodovoda.

Tabela**: Deficit vode u periodu 2010-2033.

KOLIČINA VODE	GODINA		
	2010	2020	2033
Potrebe	360	385	415
Raspoložive količine	255	255	255
Deficit	105	130	160

Izvorište Lisna Bori i bunari na njemu nastavljaju da rade istim kapacitetom i karakteristikama kao i dosad: kapacitet izvorišta ostaje 250 l/s, a bunarske pumpe ostaju na 25 l/s svaka. Postrojenje za prečišćavanje vode se predviđa na lokaciji PK Fraskanjel koja više nije potrebna, jer se na lokaciji PPV predviđa izgradnja rezervoara zapremine 1000m³ sa prelivom na koti 89,4 mnm, jednakoj koti preliva postojeće prekidne komore. Iz rezervoara se voda gravitaciono odvodi ka gradu i ka ruralnoj vodovodnoj mreži (Vladimir, preko veze za Šas). Lokacija Fraskanjel je na vrhu brda iznad naselja Fraskanjel, a na kotama od 80 do 90mnm. Odvod prečišćene vode je gravitacionim postojećim cjevovodom ka Ulcinju i novim cjevovodom povratno ka sistemu Vladimir. Kapacitet predviđenog postrojenja za pitku vodu Fraskanjel je 250 l/s, koliki je i kapacitet bunara na izvorištu. Međutim, sve do završetka izgradnje ovog postrojenja na lokaciji Fraskanjel mora postojati slobodni površinski nivo vode. Takav objekat, pored prekida pritiska u cjevovodu od izvorišta do PK, treba da omogući upravljanje pumpama na izvorištu Lisna Bori po nivou vode u njemu, kako bi se izbjegli postojeći veliki gubici na prelivanje iz postojeće PK Fraskanjel. Postojeća prekidna komora od 12m³ nije dovoljna za upravljanje radom pumpi na izvorištu Lisna Bori. Predviđa se proširenje komore na 100m³, što je dovoljno za upravljanje radom pumpi.

Od PK Fraskanjel ka Ulcinju, na mjestu odvajanja puta za mjesto Reč, se predviđa priključenje novog cjevovoda koji ide ka Donjem Štoju i dalje ka Ulcinju, preko Velike plaže. Na glavne dovode velikog prečnika se ne dozvoljava priključenje pojedinačnih potrošača. Zbog toga se uz glavni dovod kroz Veliku plažu postavlja manji distributivni cjevovod na koji će se vršiti priključci. Ovaj cjevovod, sa postojećim cjevovodom prečnika 250 mm, čini prsten za priključenje sekundarne distributivne mreže potrošača. U periodima male potrošnje tj. kada nema turista, koristi se isključivo manji cjevovod u cilju izbjegavanja stajanja vode u tranzitnom.

Novi cjevovod koji ide preko Velike plaže i pravi prsten sa d600 iz Lisne Bori, će poboljšati snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži, jer će njegovom izgradnjom biti omogućeno snabdijevanje potrošača sa dvije strane, iz smjera PK Fraskanjel - Velika plaža i Ulcinj - Velika plaža. Istovremeno, postojeći cjevovodi ACC DN450 mm i ACC DN250 mm će biti djelimično rasterećeni, jer će dio protoka biti preusmjeren u novi cjevovod. Na dionicu cjevovoda upravnu na Veliku plažu je potrebno ugraditi reducir pritiska, kako se kod potrošača na Velikoj plaži ne bi javili visoki pritisci, usljed velike geodetske razlike između PK Fraskanjel (kota preliva 89,4 mnm) i cjevovoda (nekoliko metara iznad nivoa mora).

Odvođenje otpadnih voda

Trenutno se kanalizaciona mreža sastoji od dva nezavisna sistema, gdje se otpadne vode iz zapadnog sistema ispuštaju u more putem pumpne stanice Pristan i podmorskog ispusta, dok se otpadne vode iz zapadnog sistema ispuštaju preko pumpne stanice Đerane i podmorskog ispusta. Lokacija za izgradnju postrojenja za

prečišćavanje otpadne vode u Ulcinjskom polju definisana prethodnim studijama i planovima, iziskuje da se otpadna voda iz zapadnog slivnog područja mora usmjeriti prema mjestu za njihovo prečišćavanje pomoću pumpnih stanica i pratećeg potisnog-gravitacionog cjevovoda. Dakle, okosnicu razvoja sistema predstavljaju planirani potisni cjevovod dug oko 1,2km od pumpne stanice Pristan i gravitacioni kolektor dužine oko 4km do glavne pumpne stanice na kružnom toku. Glavna pumpna stanica na kružnom toku prima otpadnu vodu istočnog slivnog područja koje gravitira ka PS Đerane, gravitacionim kolektorom dužine oko 1,2km. Iz glavne pumpne stanice na kružnom toku, predviđen je potisni cjevovod do PPOV-a. Područje Štoja, Velike plaže uključujući i Adu Bojanu se sistemom od 7 prepumpnih stanica uključuje u glavnu pumpnu stanicu na kružnom toku.

Predviđeno je sakupljanje otpadnih voda na lokaciji, njihovo kanalisanje i prečišćavanje u skladu sa zakonskom regulativom (Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda, ("Službeni list CG", br. 02/10).

Odvođenje atmosferskih voda

Uzimajući u obzir troškove izgradnje atmosferske kanalizacije kao i kanalisanje atmosferskih voda rigolama uz saobraćajnice i staze u naselju gdje god je to moguće, uz odvođenje kanalisane vode u zelenilo pored istih na kratkim dionicama, mreža atmosferske kanalizacije je predviđena samo za urbanu zonu Ulcinja. Predviđena je mreža zatvorenih atmosferskih kanala na glavnim odvodnim pravcima tj. saobraćajnicama upravnim na pad slivnog područja i za zajedničke odvodne pravce.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA ZA DSL DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I", VELIKA PLAŽA

Vodovodni sistem

Prema Prostornom planu Opštine Ulcinj od 2017.godine povezivanjem dovoda Ø250 i Ø450 iz pravca Gača i izgradnjom novog cjevovoda koji bi preko Velike plaže napraviće se prsten sa postojećim dovodnim cjevovodima i biće otklonjeno usko grlo na prelazu vode iz cjevovoda Ø600 iz pravca Lisna Bori na cjevovod Ø450 kojim se dovodi voda iz Gača. Posle pažljive analize potreba sistema, kao i ranije predloženih rješenja zaključuje se da je novi cjevovod na potezu Fraskanjel - Velika plaža - I visinska zona Ulcinja obavezan element razvoja sistema. Dakle, sa cjevovoda Č DN600 mm, koji vodi od PK Fraskanjel ka Ulcinju, na mjestu odvajanja puta za mjesto Reč, se predviđa priključenje novog cjevovoda koji ide ka Donjem Štoju i dalje ka Ulcinju, preko Velike plaže. Na glavne dovode velikog prečnika se ne dozvoljava priključenje pojedinačnih potrošača. Zbog toga se uz glavni dovod kroz Veliku plažu postavlja manji distributivni cjevovod na koji će se vršiti prikljucci. Ovaj cjevovod, sa postojećim cjevovodom prečnika 250 mm, čini prsten za priključenje sekundarne distributivne mreže potrošača. U periodima male potrošnje tj. kada nema turista, koristi se isključivo manji cjevovod u cilju izbjegavanja stajanja vode u tranzitnom.

Novi cjevovod koji ide preko Velike plaže i pravi prsten sa Ø600 iz Lisne Bori, će poboljšati snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži, jer će njegovom izgradnjom biti omogućeno snabdijevanje potrošača sa dvije strane, iz smjera PK Fraskanjel - Velika plaža i Ulcinj - Velika plaža. Istovremeno, postojeći cjevovodi ACC DN450 mm i ACC DN250 mm će biti djelimično rasterećeni, jer će dio protoka biti preusmjeren u novi cjevovod. Na dionicu cjevovoda upravnu na Veliku plažu je potrebno ugraditi reducir pritiska, kako se kod potrošača na Velikoj plaži ne bi javili visoki pritisci, usljed velike geodetske razlike između PK Fraskanjel (kota preliva 89,4 mnm) i cjevovoda (nekoliko metara iznad nivoa mora).

Dakle, glavnom saobraćajnicom prema Adi Bojani predviđena su dva paralelna cjevovoda prečnika Ø400, Ø350 i Ø250, koji su glavni cjevovodi za vodosnabdijevanje ove zone. Takođe, samom obalom, duž plaže postoji izveden cjevovod AC"C" Ø250 koji je bio glavni cjevovod za vodosnabdijevanje kompleksa postojećih hotela u ovoj zoni, kao i distributivni za Adu Bojanu.

Programskim zadatkom je navedeno da je potrebno za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP "Ulcinjaska rivijera" AD preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. U preostalom dijelu postojeće hotelske

grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Shodno tome za ovaj dio su preuzeta planska rješenja iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66)” obrađenog od strane “CAU” februara 2010.

Da bi se dimenzionisala potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti.

Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku. U sledećoj tabeli dati su osnovni parametri za proračun potrošnje:

Tabela* Osnovni parametri za proračun potrošnje Modul I

<i>br UP</i>	<i>Površina parcele (m²)</i>	<i>Maksimalni broj ležaja</i>	<i>Broj zaposlenih</i>
Zona A			
101	8446,71	59	18
102	8507,48	59	18
103	14525,23	101	30
104	5989,05	41	12
105	8073,57	56	17
106	5922,52	41	12
107	6942,06	48	14
108	12050,31	84	25
109	13125,79	91	27
110	15378,75	107	32
111	15858,9	111	33
112	11685,49	81	24
113	12812,59	89	27
114	7009,59	46	14
115	12586,61	88	26
116	5748,81	40	12
120	15300,81	0	54
121	8179,5	57	17
Z5	12538,62	-	-
S11	13497,97	-	-
S12	6386,41	-	-
S13	1668,77	-	-
S14a	21435,74	-	-

S15a	2415,75	-	-
S16a	1030,05	-	-
E1	71,14	-	-
E3	64	-	-
H1	386,38	-	-
101	8446,71	-	-
Zona C			
Z1	5785,09	0	0
Z2	377,53	0	0
Z3	2060,54	0	0
Z4	143561,97	0	0
Z10	185482,94	0	0
P1	95366,42	0	0
M1	69249,8	0	0
S11a	1689,31	0	0
S14	11708,21	0	0
S15	4437,62	0	0
E2	66,07	0	0
Zona D			
1	115048,39	-	-
M2	242924,45	-	-
2	13470,55	-	-
2a	612,96	-	-
2b	2093,34	-	-
2c	1107,32	-	-
3	4239,62	-	-
3a	1059	-	-
4	680,75	-	-
6	2392,08	-	-
7	2237,77	-	-
8	1020,81	-	-
9	68483,67	668	200
10	88472,33	918	275
11	154236,34	1320	427
11a	8307,17	70	
11b	5456,74	46	
13	80599,99	689	207

14	34753,85	-	-
15	39466,49	-	-
16	1968,08	-	-
S4a	9204,86	-	-
S5	7478,54	-	-
S1a	11504,21	-	-
S7	4904,47	-	-
61	4305,37	-	-
E10	64	-	-
E11	64,57	-	-
E12	69,28	-	-
E13	64,17	-	-
E14	64,44	-	-
E15	64	-	-
E16	68,07	-	-
E17	64,62	-	-
E18	64,3	-	-

Tabela* Osnovni parametri za proračun potrošnje za prostor postojeće hotelske grupacije

<i>br UP</i>	<i>Površina parcele (m²)</i>	<i>Maksimalni broj ležaja</i>	<i>Maksimalni broj stanovnika</i>	<i>Broj zaposlenih</i>
ZONA E				
18	9524,77	-	-	-
19	9023,84	-	-	-
20	1973,95	-	15	-
21	1970,56	-	15	-
22	2065,18	-	15	-
23	13692,95	138	-	41
24	1524,65	-	11	-
25	1753,41	-	13	-
26	1921,11	-	14	-

27	550,29	-	-	-
28	618,89	-	-	-
29	23306,15	-	772	722
30	405,28	-	-	-
31	405,28	-	-	-
32	2171,84	-	-	-
33	1306,17	-	10	-
34	1322,91	-	10	-
35	1317,79	-	10	-
36	1328,04	-	10	-
37	1413,36	-	11	-
38	786,22	-	-	-
39	1257,97	-	9	-
40	1180,66	-	9	-
41	1176,09	-	9	-
42	1185,24	-	9	-
43	1169,66	-	9	-
44	4125,9	-	165	165
45	744,57	-	-	-
46	1290,3	-	10	-
47	1303,56	-	10	-
48	1303,54	-	10	-
49	1303,46	-	10	-
50	1303,41	-	10	-
51	1389,71	-	10	-
52	764,44	-	-	-
53	1245,92	-	9	-
54	1163,46	-	9	-
55	1163,46	-	9	-
56	1163,46	-	9	-

57	1163,46	-	9	-
58	1146,69	-	9	-
59	8428,29	-	337	337
60	1768,28	-	-	-
62	483,26	-	-	-
S1	10849,99	-	-	-
S2	9535,52	-	-	-
S3	9132,62	-	-	-
S4	8354,39	-	-	-
E6	64	-	-	-
E7	64	-	-	-
E8	64,45	-	-	-
E9	87,53	-	-	-
H1	406,34			

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Vodoprivrednom osnovom Crne Gore okvirno su definisane norme potrošnje za vodovodne sisteme, u funkciji vremena. U zavisnosti od vrste hotela prema Vodoprivrednoj osnovi, Master planu i lokalnim planovima višeg reda usvojene su sljedeće specifične potrošnje:

Stalni stanovnici	200 l/dan/st.
Hotel A kategorije	650 l/dan/kor.
Hotel B kategorije	450 l/dan/kor.
Vile i apartmani	450 l/dan/kor.
Hoteli nižih kategorija	350 l/dan/kor.
Privatni smještaj	350 l/dan/kor.
Odmaraališta	300 l/dan/kor.
Kampovi	100 l/dan/kor.

Pri izračunavanju vršne potrošnje vode, primjenjivaće se sljedeći koeficijenti vršne potrošnje, zasnovani na mjerenju protoka i dobroj inženjerskoj praksi:

Koeficijent dnevne neravnomjernosti f_d 1.4 ($Q_{dmax} = f_d \times Q_{dm}$)

Koeficijent časovne neravnomjernosti (vrhunac sezone, ljeto) $f_{h,s}$ 2,6 ($Q_{hmax} = f_{h,s} \times Q_{dm}$)

Tabela *. Proračun potrebnih količina pitke vode za Modul I

Namjena površina	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Potrošnja vode	
		Nst	qs (l/st.dan)	Qmax.d. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Hoteli	Turisti	5048	450	36,81	68,36

	<i>Zaposleni</i>	1563	100	2,53	4,70
<i>Stanovanje</i>	<i>Stanovnici</i>	1567	200	5,08	9,43
	<i>Zaposleni</i>	1224	100	1,98	3,68
<i>UKUPNO</i>				46,40	86,17

Posmatrane srednje dnevne potrebe za vodom na ukupnom posmatranom području će biti 33,14 l/s, maksimalne dnevne potrošnje 46,40 l/s.

Na osnovu maksimalne satne potrošnje, koja iznosi 86,17 l/s, dimenzionisana je planirana vodovodna mreža ovog područja.

Osim vode za vodosnabdjevanje, potrebno je obezbjediti i potrebnu količinu vode za gašenje požara u trajanju od 2h, proticaj 10 l/s.

Vodovodna mreža trabe da dovede vodu za svaki objekat predviđen u razmatranoj zoni, sam prečnik glavnog voda dozvolice dobar režim tečenja i raspodjelu pritiska. Prečnici se određuju dimenzionisanjem prema maksimalnoj časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata (ili prema potrebi provođenja proticaja potrebnog za gašenje požara – ako je isti veći).

Predviđa se ukidanje, tj.izmjještanje AC „C“ cjevovoda prečnika Ø250 koji se pruža sredinom dijela plaže obuhvaćenim ovim planskim dokumentom. Planirana vodovodna mreža će ujedno biti i hidrantska mreža, pa se vodilo računa da minimalni prečnik nove mreže ne bude manji od 100mm. Nova distributivna mreža je predviđena trasama i spojevima da pravi prstenastu mrežu (i sa glavnim distributivnim vodom prečnika 400mm, 350mm i 250mm) kako bi se obezbjedila kontinuiranost i sigurnost u vodosnabdijevanju. Spojevi na glavni distributivni cjevovod za Veliku Plažu su ograničeni na minimum.

Prilikom projektovanja i izgradnje vodovodne mreže potrebno je voditi računa o sljedećem:

-Cjevovode dimenzionisati prema maksimalnoj časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata (ili prema potrebi provođenja proticaja potrebnog za gašenje požara – ako je isti veći).

-Na cjevovodu predvidjeti potrebne sekcione zatvarače, vazdušne ventile i muljne ispuste u skladu sa tehničkim potrebama.

-U pogledu vrste materijala za cjevovode, mogu se, u principu, primijeniti svi raspoloživi na tržištu za ovu namjenu. Predlažu se cijevi od polietilena visoke gustine (PEHD PE100), prečnika Ø100 i Ø150, a za prečnike Ø200, Ø250 i Ø300 od nodularnog liva (DUCTIL), a sav materijal i oprema da budu namijenjeni za odgovarajući radni pritisak.

-Na svim priključcima izvoditi armirano-betonske šahtove minimalnog svijetlog otvora 1,20 x 1,20m, a zavisno od veličine priključka. Dubina šahta je min. 1,40m.

- Na distributivnim cjevovodima predvidjeti odvojke za povezivanje budućih potrošača.

- Na distributivnom cjevovodu planirati postavljanje nadzemnih hidranata.

- Trase sekundarne distributivne mreže voditi postojećim putevima, a kućne priključke voditi najkraćom mogućom trasom koliko uslovi na terenu to budu dozvoljavali.

- Dubina polaganja cjevovoda je minimum 80cm od tjemena cijevi do površine terena.

- Na mjestima ukrštanja kanalizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi.

Prikupljanje, odvođenje i tretman otpadnih voda

Priključenje fekalne kanalizacije sa parcela uz glavnu saobraćajnicu ka Adi Bojani je predviđeno na treći glavni kolektorski pravac koji obuhvata područje Velike Plaže i prostire se od Ade Bojane, pa sve do Port Milene, prema Prostornom planu. Za taj dio fekalnih voda predviđena je fekalna crpna stanica PS2 Donji Štoj I. Nakon prepumpavanja, fekalne vode se gravitacijski dovode do PS 1 Donji Štoj I, pa dalje prema budućem postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda. Fekalna kanalizacija sa ostalih parcela je usmjerena ka kolektoru fekalne kanalizacije Ø300, koji je predviđen kroz prostor obuhvaćen DSL Dio sektora 66-Postojeća hotelska grupacija, pa dalje prema PS 1 Donji Štoj I.

Do izgradnje centralnog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda Ulcinja odvođenje fekalnih voda je moguće izgradnjom pomenutog kolektora prečnika Ø300 mm i navedenih pumpnih stanica sa priključenjem na postojeću kanalizacionu mrežu tj. na PS Đerane odakle se otpadne vode ispuštaju u more preko postojećeg podmorskog ispusta. Izgradnja ovih objekata bi bilo i trajno rješenje odvođenja otpadnih voda sa ovog dijela Ulcinja nakon izgradnje postrojenja.

Kao prelazno rješenje moguća je izgradnja bioloških urađaja za prečišćavanje za svaku urbanističku parcelu, sa stepenom prečišćavanja u skladu sa zakonskom regulativom (Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda, ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Kuhinje restorana trebaju imati instaliran predtretman otpadnih voda u separatorima masti. Perionice trebaju imati predviđen predtretman u separatoru sapunice. Oba tipa separatora su neophodna da rasterete uređaj za prečišćavanje otpadnih voda.

Planirana otpadna voda je isključivo separacionog tipa. Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa da se cijeli posmatrani prostor pokrije kanalizacionom mrežom uzimajući u obzir pad terena. Provjera rezultata za ispunjenost kolektora rađena je uz pomoć „shareware“ programskog paketa Flow Master v6.0. Proračun se bazira na DarcyWeisbach (Colebrook-White)formuli za proračun dubine vode u cjevima kružnog oblika.

Maksimalna količina otpadne vode koje je potrebno sakupiti i odvesti obračunate su kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalna satna količina potrošene vode, to iznosi 68,94 l/s.

Tabela *. Proračun količina otpadne vode za Modul I

Namjena površina	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Potrošnja vode		Otpadne vode
		Nst	qs (l/st.dan)	Qmax.d. (l/s)	Qmax.h. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Hoteli	Turisti	5048	450	36,81	68,36	54,69
	Zaposleni	1563	100	2,53	4,70	3,76
Stanovanje	Stanovnici	1567	200	5,08	9,43	7,54
	Zaposleni	1224	100	1,98	3,68	2,94
UKUPNO				46,40	86,17	68,94

Kanalizaciona mreža trabe da odvede fekalne vode od svakog objekta predviđenog u razmatranoj zoni, sam prečnik glavnog voda dozvoliće dobar režim tečenja. Prečnici se određuju dimenzionisanjem prema maksimalnoj časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata.

Prema proračunu ukupnih količina otpadnih voda, usvoje ni su prečnici Ø250 i Ø300 za razmatrano područje.

Prilikom projektovanja i izgradnje fekalne kanalizacione mreže potrebno je voditi računa o sljedećem:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni tj. nije dozvoljeno miješanje atmosferske i fekalne kanalizacije;

- Projektovanje cjevovoda treba da je takvo da se obezbijedi maksimalna mogućnost gravitacionog transporta kanalskog sadržaja;
- U pogledu vrste materijala za cjevovode, predviđene su cijevi od polivinil hlorida (PVC) ili punozidne cijevi od polipropilena (PP)
- Reviziona okna treba predvidjeti od prefabrikovanog betona, polipropilena, polietilena ili poliestera u zavisnosti od primijenjenog materijala cjevovoda, prisustva podzemne vode i tipa zemljišta;
- Cjevovodi su od okruglih profila, proticajnog kapaciteta da može propuštati maksimalni računski proticaj pri maksimalnom punjenju $D \times 0,60$, a sve zbog neophodne rezerve i uslova potrebne ventilacije;
- Zbog uslova održavanja, za minimalne prečnike ne treba usvajati manje profile od $\varnothing 250\text{mm}$ za glavni kolektor.
- Minimalne padove (nagibe) kolektora (cjevovoda), usvojiti u iznosu recipročne vrijednosti prečnika cjevovoda za aktuelnu dionicu. Tako, inače uobičajeno usvojeni padovi, uglavnom obezbjeđuju dovoljne minimalne brzine za korektan transport kanalskog sadržaja;
- Minimalna početna dubina ukopavanja zavisi od toga da li objekti koji se kanališu imaju ili su bez podrumskih (suterenskih) prostorija, kao i udaljenosti kućnog priključka od ulične mreže. Ukoliko postoje suterenske prostorije čije otpadne vode takođe treba prihvatiti, onda se ta minimalna početna dubina ukopavanja usvaja i do 2,0m. Ukoliko tih prostorija nema, ili se iz njih ne očekuje produkcija otpadnih voda, ta minimalna dubina mora biti dovoljna da obezbijedi dovoljnu debljinu nadsloja u smislu stabilnosti i sigurnosti kolektora;
- Na mjestima ukrštaja kanalizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi.
- S obzirom da je nivo podzemnih voda dosta visok, a pad terena je suprotan u odnosu na smjer odvođenja fekalnih voda što izaziva relativno velike dubine ukopavanja, prilikom izrade glavnih projekata fekalne kanalizacije potrebno je razmotriti varijantu vakumske kanalizacije.

Ovođenje kišnih voda

S obzirom da je kanalizaciona mreža Ulcinja mješovitog tipa, tj. zajedno se sakupljaju otpadne i kišne vode, prioritarna mjera je razdvajanje iste. Dok je sakupljanje i odvođenje otpadnih voda predviđeno za čitavo projektno područje grada Ulcinja, mreža atmosferske kanalizacije je projektovana samo za urbanu zonu Ulcinja. Stoga se predlaže izgradnja kompletno nove infrastrukture za odvođenje kišnih voda na razmatranoj lokaciji.

I ako to nije predviđeno Prostornim planom odlučeno je da i u ovoj zoni, u slučaju saobraćajnica sa ivičnjacima i trotoarima, da je ipak neophodno prikupljanje atmosferskih voda slivnicima i cjevovodima atmosferske kanalizacije.

Padavine sa tih površina biće zauvljene i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijente - upojne bunare. Separatori moraju da obezbijede stepen prečišćavanja koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Separatori ulja i masti se moraju redovno održavati (i separirani materijal uključivati u proces upravljanja čvrstim otpadom).

Dimenzije cjevovoda atmosferske kanalizacije određeni su prema računskoj kiši i odgovarajućim slivnim površinama (minimalnih prečnika $\varnothing 300$).

Računski intenzitet padavina polazi od mjerodavne kiše vjerovatnoće 20% sa trajanjem 15 minuta: 189 l/s.ha (podatak preuzet iz Prostorno urbanističkog plana opštine Ulcinj). Pri proračunima su se uzimale u obzir samo asfaltirane saobraćajne površine i trotoari. Koeficijent oticanja se usvaja u vrijednosti 0,90.

Pretpostavljena količina prikupljenih voda:

Oznaka separatora	Slivna površina		količina prikupljenih atmosferskih voda (l/s)	Usvojeni kapacitet separatora sa 10% prečišćavanja
	saobraćajnice	Površina (ha)		
MODUL I				
Separator S1	UPS:11,12,13,14,16, DIO S2, DIO S5	5.34	908.33	1000/100 l/s
Separator S2	UP S15	0.40	68.04	100/10 l/s
POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA				
Separator S3	UP:S3,S4 DIO S5	1.89	321.49	400/40 l/s
Separator S4	UPS, DIO UPS2 I UP3	2.85	485.98	500/50 l/s

Provjera rezultata za ispunjenost kolektora rađena je uz pomoć programskog paketa Flow Master v6.0. Proračun se bazira na DarcyWeisbach (Colebrook-White) formuli za proračun dubine vode u cjevima kružnog oblika. Pojedine količine atmosfernih voda u konkretnim tačkama, gdje se ulivaju u separatore sa upojnim bunarima, naznačene su u grafičkom prilogu.

Prilikom projektovanja i izgradnje atmosferske kanalizacione mreže potrebno je voditi računa o sljedećem:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni tj. nije dozvoljeno miješanje atmosferske i fekalne kanalizacije;
- Projektovanje cjevovoda treba da je takvo da se obezbijedi maksimalna mogućnost gravitacionog transporta kanalskog sadržaja;
- U pogledu vrste materijala za cjevovode, predviđene su cijevi od rebrastog polietilena (PEHD R);
- Revizije slivnika treba predvidjeti od prefabrikovanog betona, polipropilena, polietilena ili poliestera u zavisnosti od primijenjenog materijala cjevovoda, prisustva podzemne vode i tipa zemljišta;
- Cjevovodi su od okruglih profila, proticajnog kapaciteta da može propuštati maksimalni računski proticaj pri maksimalnom punjenju $D \times 0,80$, a sve zbog neophodne rezerve i uslova potrebne ventilacije;
- Zbog uslova održavanja, za minimalne prečnike ne treba usvajati manje profile od Ø300mm.
- Minimalne padove (nagibe) kolektora (cjevovoda), usvojiti u iznosu recipročne vrijednosti prečnika cjevovoda za aktuelnu dionicu (min 2‰ zbog izvođenja). Tako, inače uobičajeno usvojeni padovi, uglavnom obezbjeđuju dovoljne minimalne brzine za korektan transport kanalskog sadržaja;
- S obzirom da se radi o području sa visokim nivoima podzemnih voda prilikom projektovanja kolektora atmosferske kanalizacije razmotriti mogućnost tečenja pod pritiskom, čime se znatno smanjuju dubine ukopavanja pa samim tim i izrada uponih bunara na kotama iznad nivoa podzemnih voda.
- Minimalna početna dubina ukopavanja je 1,30m za kolektor prečnika Ø500 i 1,10m za kolektor prečnika Ø300, kao minimalna dubina koja je dovoljna da obezbijedi dovoljnu debljinu nadsloja u smislu stabilnosti i sigurnosti kolektora;
- Na mjestima ukrštaja kanalizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi.

PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA

U okviru ukupne cijene sadržani su svi radovi i materijali neophodni za stavljanje u funkciju sistema (iskop, priprema rova, nabavka transport i montaža vodovodnih cijevi sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima, nabavka i montaža kanalizacionih cijevi, izrada betonskih šahtova, revizionih okana i revizionih slivnika, ugradnja separatora itd).

R. Br.	jed.	količina	jed. cijena	cijena
A) VODOVOD				
MODUL I				

1. cjevovod Ø350	m1	1550	350.00	542,500.00 €
2. cjevovod Ø250	m1	2550	250.00	637,500.00 €
3. cjevovod Ø200	m1	70	200.00	14,000.00 €
4. cjevovod Ø150	m1	230	150.00	34,500.00 €
5. cjevovod Ø100	m1	1400	100.00	140,000.00 €
				1,368,500.00 €
POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA				
1. cjevovod Ø400	m1	900	400.00	360,000.00 €
2. cjevovod Ø250	m1	2230	250.00	557,500.00 €
4. cjevovod Ø150	m1	1400	150.00	210,000.00 €
5. cjevovod Ø100	m1	1300	100.00	130,000.00 €
				1,257,500.00 €
B) FEKALNA KANALIZACIJA				
MODUL I				
1. cjevovod Ø300	m1	1200	500.00	600,000.00 €
2. cjevovod Ø250	m1	3800	300.00	1,140,000.00 €
3. pumpne stanice	kom	1	250000.00	250,000.00 €
				1,990,000.00 €
POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA				
1. cjevovod Ø300	m1	1450	500.00	725,000.00 €
2. cjevovod Ø250	m1	2400	300.00	720,000.00 €
3. pumpne stanice	kom	1	500000.00	500,000.00 €
				1,990,000.00 €
B) ATMOSFERSKA KANALIZACIJA				
MODUL I				
1. cjevovod Ø700	m1	320	700.00	224,000.00 €
2. cjevovod Ø600	m1	580	500.00	290,000.00 €
3. cjevovod Ø500	m1	1120	300.00	336,000.00 €
4. cjevovod Ø400	m1	1050	250.00	262,500.00 €
5. cjevovod Ø300	m1	1350	200.00	270,000.00 €
6. separatori Q=1000/100 l/s	kom	1	100000.00	100,000.00 €
7. separatori Q=100/10 l/s	kom	1	15000.00	15,000.00 €
				1,497,500.00 €
POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA				
1. cjevovod Ø1000	m1	250	1000.00	250,000.00 €
2. cjevovod Ø700	m1	700	700.00	490,000.00 €
3. cjevovod Ø600	m1	760	500.00	380,000.00 €
4. cjevovod Ø500	m1	400	300.00	120,000.00 €
5. cjevovod Ø400	m1	540	250.00	135,000.00 €
6. cjevovod Ø300	m1	1430	200.00	286,000.00 €
6. separatori Q=400/40 l/s	kom	1	30000.00	30,000.00 €
7. separatori Q=500/50 l/s	kom	1	45000.00	45,000.00 €
				1,736,000.00 €

UKUPNO:	
A) VODOVOD	2,626,000.00 €
B) FEKALNA KANALIZACIJA	3,935,000.00 €
C) ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	3,233,500.00 €
	9,794,500.00 €

➤ **Uslovi i smjernice za izgradnju hidrotehničkih objekata**

Planirana hidrotehnička infrastruktura prikazana je u grafičkom prilogu br.18.

Vodovod

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

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

Fekalna kanalizacija

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

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

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

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

Atmosferska kanalizacija

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

Opšti zajednički uslovi

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

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, strukturno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju (PP) polipropilenske punozidne cijevi ili (PVC) polivinilhloridskih punozidnih cijevi, u atmosfersku mrežu (PEHD R) polietilen rebrasti i u vodovodnu mrežu (PEHD) polietilenske cijevi prečnika Ø100 i Ø150, a za prečnike Ø200, Ø250 i Ø300 od nodularnog liva (DUCTIL), a sav materijal i oprema da budu namijenjeni za odgovarajući radni pritisak.
- Minimalni, odnosno maksimalni pad fekalne kanalizacione mreže iznosi 4‰ i 40‰ a atmosferske kanalizacione mreže iznosi 2‰ i 30‰ retrospektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih i atmosferskih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove, takođe na svim vertikalnim lomovima vodovodne mreže predvidjeti vazdušne ventile i ispuste;

- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50 m;
- Na atmosferskoj kanalizaciji razmak između slivnika predvidjeti na raspojanju od 25.0 m;
- Prečnik cijevi na kanalizacionoj mreži predvidjeti minimalno 250 mm, na atmosferskoj mreži prečnika 300 mm, dok je kod vodovodne mreže potrebno predvidjeti mrežu prema odgovarajućoj propusnoj moći ili minimalno 100 mm zbog protivpožarne zaštite;
- prilikom dimenzionisanja vodovodne mreže, pored potrebne količine vode za sanitarne potrebe, potrebno je obezbijediti i potrebnu količinu vode za gašenje požara u trajanju od 2h, proticaj 10 l/s.
- Procenat punjenja cijevi fekalne kanalizacione mreže u okruglim profilima maksimalnog stepena ispunjenosti 60%, a kod atmosferske mreže 80%;
- kod odvođenja fekalnih voda do izgradnje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda Ulcinja, kao prelazno rješenje, moguća je izgradnja bioloških urađaja za prečišćavanje za svaku urbanističku parcelu, sa stepenom prečišćavanja u skladu sa gore navedenom zakonskom regulativom;
- atmosferske vode sa saobraćajnih površina i trotoara površina biće zauljene i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijente - upojne bunare
- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5 m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 2,0 m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5 m;
- U slučaju potrebe izgradnje pumpnih stanica za otpadnu vodu uraditi ih tako da se minimalizuje širenje neprijatnih mirisa, poželjno sa zelenim rastinjem oko njih. Agregati mogu biti u suvom ili mokrom izvođenju u zavisnosti da li je pumpna stanica nadzemna ili podzemna. Potrebno je predvidjeti havarijske ispuste kao i agregate u slučaju prekida napajanja električnom energijom;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- Zabraniti izgradnju propusnih septičkih jama odnosno upojnih bunara za fekalnu kanalizaciju, ukoliko dođe do izgradnje u jednom dijelu lokacija.
- Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, kao i u skladu sa drugim propisima kojima se regulišu pitanja iz ove oblasti;
- Na osnovu ovih urbanističko tehničkih uslova investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. Listovi CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG« br.23/14) i drugim propisima, standardima, tehničkim normativima, a tehnička dokumentacija podliježe reviziji u skladu sa čl.86 istog Zakona. Prilikom izdavanja Urbanističko – tehničkih uslova u prilogu istih potrebno je dati izvode iz grafičkih djelova DSL.

Napomena: Za sve što nije definisano u uslovima iz ovog Plana primjenjivaće se uslovi i smjernice koji su dati PUP-om opštine Ulcinj.

5.7 Pejzažno uređenje

POSTOJEĆE STANJE

Dio sektora 66 – Postojeća hotelska grupacija i Modul I zahvataju dio prostora na početku Velike plaže sa ukupnom površinom od 219,55 ha.

Postojeća hotelska grupacija



Ortofotosnimak– postojeća hotelska grupacija

Ukupna površina zahvata plana DSL "Sektor 66 – dijela postojeće hotelske grupacije" 1,115,748.82 m² odnosno **111,5 ha.**

Prostorni zahvat lokacije postojeće hotelske grupacije nema mnogo javnih zelenih površina. Naime, one se mogu naći samo u zoni za sport i usluge na istoku zahvata planskog dokumenta. Najveće površine pod zelenilom pripadaju hotelima, a nedefinisanog su zdravstvenog stanja, boniteta i dekorativnosti, usljed nefunkcionisanja pojedinih objekata u posljednjoj deceniji i minimalnih uzgojnih mjera primijenjenih na postojeće zelenilo.

Modul I

Prostor zahvata DSL "Sektor 66 – modul I", Velika plaža površine 113,47 ha (kopneni dio zahvata plana 103,87), nalazi se na prostoru Velike plaže u Ulcinju.

Zahvat plana obuhvata dio akvatorijuma morskog dobra, plažu u dužini od oko 1100 m, zonu vegetacije halofita na dinama u zaleđu plaže, pojaseve šuma i livada u paralelnim trakama duž cijelog zahvata, kao i objekte individualnog stanovanja uz postojeći regionalni put (R 17) na sjeveru.

Prostor se odlikuje izostankom urbanizacije i gradnje i predstavlja dominantno kulturni sloj u predjelu, koji se nadovezuje na prirodni sloj mora i obale.

Evidentni su ostaci borovih šuma uz samu obalu, koji ujedno predstavljaju prostornu i vizuelnu barijeru, kao i sanitarno higijenski pojas, u svrhu sprečavanja erozije šljunkovite obale.

Na prirodni sloj predjela, obalu mora, nadovezuje se halofita vegetacija koja je karakteristična za cijelo područje Velike plaže i koja čini ovaj karakterističan predio biološki raznovrsnim i atraktivnim. Oblast dina (uzvišenja pješčanih nanosa) kao životni prostor ima posebnu vrijednost za biljke kojima pogoduju slani tereni (halofite).

U sjevernom dijelu, u zaleđu borove šume evidentirani su ostaci mješovitih šuma, sastavljenih od listopadnih vrsta, hrasta, srebrne topole, graba, žalosne vrbe, jove i drugog listopadnog drveća. Pod posebnom zaštitom je skadarski hrast (*Skadar Oak, Quercus robur L. Ssp scutariensis Cernj*).

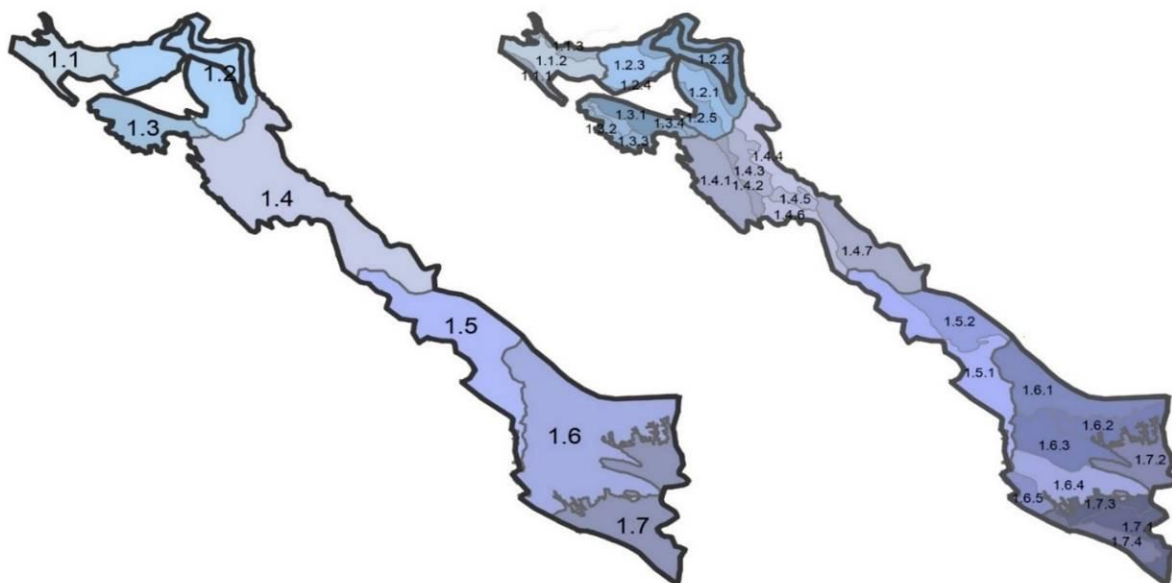


Ortofotosnimak - Modul I

U ovom pojasu Modula I, na drugom kilometru ulcinjske Velike plaže, locirano je Turističko naselje Akcionarskog društva HTP "Velika plaža" Ulcinj sa tri vrste smještajnih jedinica (hotel, porodični apartmani i bungalovi) kapaciteta 450 kreveta sa svim pratećim sadržajima na prostoru od 30000 kvadratnih metara udaljeno od mora 250 metara. Bungalovi su jedinice povezane u grozdovima. Spratnost objekata ne prelazi dva sprata i bungalovi su pored hotela glavne smještajne jedinice.

Izvod iz postojećih studija i analiza predjela

Prema Studiji „Mapiranje i tipologije predjela Crne Gore“ (Ministarstvo održivog razvoja i turizma, 2015.), Ulcinj se nalazi u okviru regiona 1. Predjeli primorskog regiona, odnosno u okviru tipa predjela: 1.7 Ravničarski predjeli ulcinjskog područja, područje karaktera predjela: 1.7.4 Aluvijalni predjeli Velike plaže.



1.7 Ravničarski predjeli ulcinjskog područja 1.7.4 Aluvijalni predjeli Velike plaže

Izvod iz Plana predjela PPPN Obalno područje

Za Plan Područja posebne namjene je urađen Plan predjela u kome su Tipovi predjela kao i karakteri predjela vrednovani u pogledu ranjivosti.

Ranjivost predjela

Izabrani koncept je koncept opšte ranjivosti predjela po sistemu „što je vrednije to je i ranjivije“, pa se **ranjivost** u ovom slučaju može smatrati kao **poseban oblik vrednovanja prostora**.

Opšti model ranjivosti uzima u obzir glavne karakteristike predjela koje mogu biti narušene u slučaju izgradnje u datom prostoru (turizam, industrija, infrastruktura i dr.) i prema njima daje procjenu osjetljivosti tj. ranjivosti predjela.

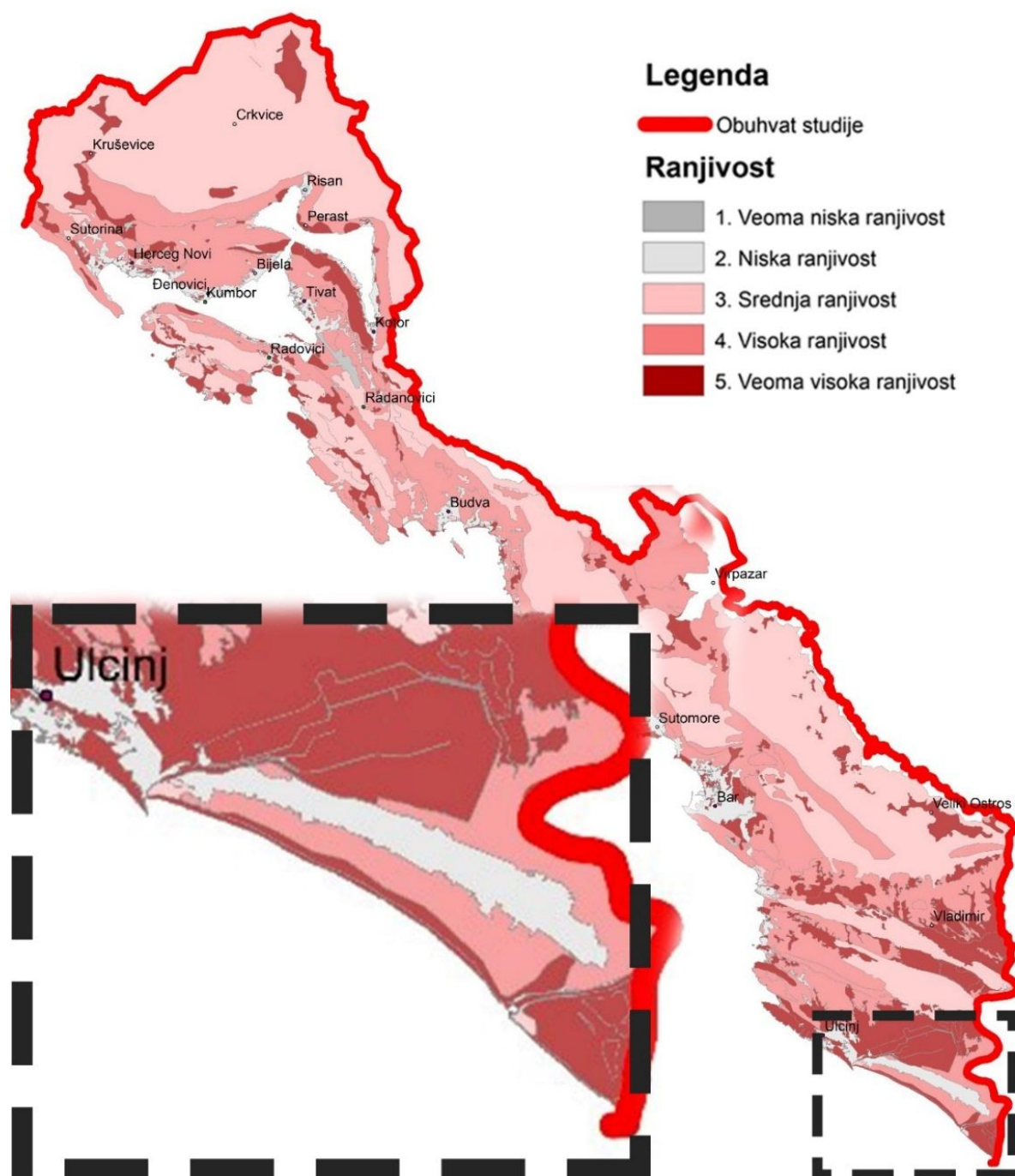
Posmatrane karakteristike predjela koje mogu biti potencijalno ugrožene su sljedeće:

- Ekološke karakteristike - životna sredina (vode, zemljište, vazduh, biljni i životinjski svijet);
- Kulturne karakteristike – kulturna baština (npr. na tradicionalne poljoprivredne površine tradicionalne objekte stanovanja, na raznolikost predjela i sl.);
- Pejzažne karakteristike - vizuelni kvalitet predjela.
- Procjena ranjivosti pomoću vrijednosne skale ocjena (1 - 5), gdje 1 predstavlja najmanju vrijednost, a 5 najvišu.

Tabelarni prikaz ocjena ranjivosti za predio:

5	Veoma visoka ranjivost	Područja velike predione prepoznatljivosti i velikog predionog diverziteta, sa posebnim oblicima reljefa, vegetacije i tradicionalnim poljoprivrednim uzorkom, vidljivo izložena
4	Visoka ranjivost	Područja srednje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta, vidno izloženi prirodni predjeli
3	Srednja ranjivost	Područja manje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta,
2	Niska ranjivost	Urbanizovana područja sa zelenim površinama

1	Veoma niska ranjivost	Područja infrastrukturnih koridora, proizvodnih aktivnosti, degradirana područja
---	-----------------------	--



Izvod iz plana predjela PUP-a Ulcinj



Prikaz tipologije predjela Plana predjela PUP-a Ulcinj

TIP 1 - Šljunkovito-pjeskovita obala – obuhvata obalni pojas sa šljunkovito-pjeskovitim plažama smještenim u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova. Plaže su pokrivene pijeskom ili pijeskom i šljunkom različite boje i veličine. Kvalitet pejzažnog izraza zavisi od: granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaža, karaktera predjela kontaktnog pojasa kopna i neposrednog zaleđa. Ovaj tip predjela je u direktnoj vezi sa predjelom primorskih grebena i stjenovitih obala i akvatorijalnim predjelom kao svojim neposrednim okruženjem. Kompleksan problem predstavlja pritisak od turističke eksploatacije (uređenja, izgradnje objekata i prateće infrastrukture na samim plažama kao i izgradnja turističkih i sportsko-rekreativnih

sadržaja u neposrednom zaleđu). Velika ulcinjska plaža sa plažom na Adi Bojani obuhvata pješčani obalni pojas od kanala Porto Milena na istoku, dužine 13 km, pokriven veoma sitnim pijeskom. U zapadnom dijelu Velike plaže primjetni su jasni antropogeni uticaji, dok njen istočni dio i plažu na Adi karakteriše velika biološka raznovrsnost i identifikovani su kao područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

TIP 3 - Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima- ovaj predio higrofilnih šuma i šibljaka obuhvata poplavnu zonu ulcinjskog područja kao i priobalne djelove kanala Porto Milena i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog 30 km dugog toka kroz Crnu Goru. U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljikom (*Vitacetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lužnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*) koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. Duž Bojane i kanala Porto Milena razvijeni su šumarci bijele i krte vrbe (*Salicetum albae-fragilis*, *Salicetum albae mediterraneum*) i šibljaci konopljike i tamariksa (*Vitici- Tamaricetum dalmaticae*). Ovi biotopi su velike ekološke vrijednosti i identifikovani su kao EMERALD područje. Gustina i veličina šuma se povećavaju prema istoku u pravcu ostrva Ada. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu je osjetno smanjenje šumskih površina, a na pojedinim djelovima su izgrađeni stambeni objekti. Na pojedinim potezima su podignuti zasadi alepskog bora iza pojasa dina radi stabilizacije pjeskovitog terena. Uske površine šuma vizuelno dijele ovu oblast u vidu niša i živica. Posebnu draž prostoru daju atraktivne "kalimere" - tradicionalne drvene kolibe na vodi sa ribarskim mrežama koje predio čine prepoznatljivim. **Skadarski hrast lužnjak** je zakonom zaštićena biljna vrsta, a malobrojni ostaci njegovih sastojina i pojedinačna stabla predstavljaju vegetacijski kuriozitet.

Plan predjela (tipologija predjela)

- Programskim zadatkom za izradu DSL, kao ni u fazi pripreme studijske osnove za izradu DSL nije urađena, a ni predviđena izrada Studije predjela za ovo područje po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Stoga je za potrebe izrade plana predjela za postojeću hotelsku grupaciju i modul I urađena tipologija predjela u odnosu na prirodne uslove, namjenu prostora i ostale dostupne podatke. U daljim fazama implementacije planskog dokumenta, a uzimajući u obzir vrijednosti predione cjeline kao i ranjivost predjela potrebno je uraditi Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila za sve urbanističke parcele. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja identiteta ovog vrijednog predjela.

Postojeća hotelska grupacija

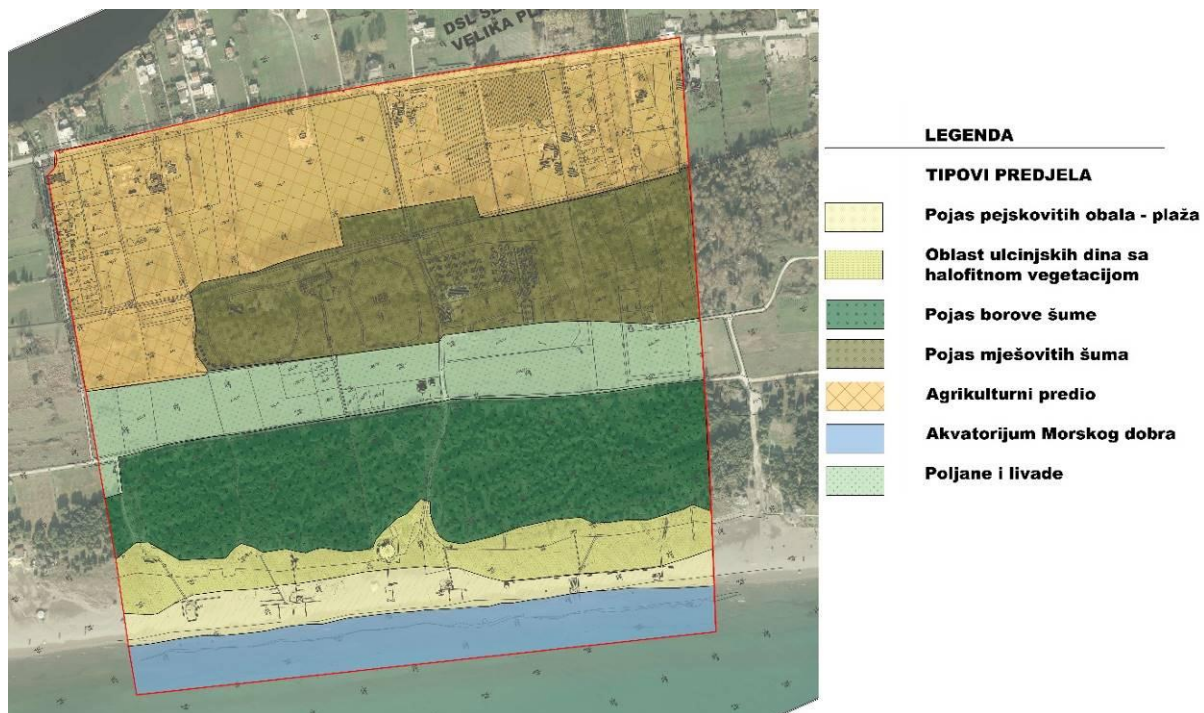
Zahvat većim dijelom čini postojeća hotelska grupacija, pojas borove šume, ulcinjske dine sa halofitnom vegetacijom, pješčana plaža, sportsko rekreativne površine, na sjeveru agrikulturni predio, izgrađeno zemljište-stanovanje a u centralnom dijelu pojas poljana i livada.



Tipovi predjela u okviru granica zahvata Postojeća hotelska grupacija

Modul I

Zahvat Modula I je jedinstven, neizgrađen prirodni ambijent pješčanih plaža i dina, površina mediteranskog bilja, trava, borove i mješovite šume sa mnogim staništima autohtonih vrsta biljaka, vodozemaca, gmizavaca i ptica.



Tipovi predjela u okviru granica zahvata Modul I

Akvatorijum morskog dobra

U zahvatu plana obuhvaćen je u površini od oko 9,06 ha. Ovaj tip predjela obuhvata relativno plitak dio mora, sa karakterističnom granulacijom pijeska, flore i faune.

Pojas pješkovitih obala – plaža



Zahvat plana obuhvata dio Velike plaže. Obalni pojas sa fluvijalnom površinom u zaleđu pokriven je pijeskom veoma sitne granulacije koji u more dospjeva sa tokom rijeke Bojane. Površina ovog pojasa iznosi 6,3 ha. Zbog izuzetno jakog vjetrova, posebno Maestralski koji duva većim dijelom godine, i lake pokretljivosti pijeska zbog njegove sitne granulacije, u zaleđu se formirao pojas dina.

Vizuelni doživljaj obale zajedno sa formiranim dinama čini ovaj tip predjela jedinstvenim među tipologijom crnogorskih predjela. Planom privremenih objekata na lokaciji plaže i neposrednom zaleđu planirani su privremeni objekti plažnih barova kao i zakup djelova plaže.

Oblast ulcinjskih dina sa halofitnom vegetacijom



Dine na Velikoj plaži sa borovom šumom u zaleđu

Ulcinjske dine predstavljaju uzvišenja pješčanih nanosa na prostoru Velike ulcinjske plaže i obalnom dijelu ostrva Ada Bojana. Specifičan karakter predjela daju: veoma sitan pijesak, izražen mikroreljef koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetrova i talasa, i bujna vegetacija dina (*Ammophila* *mediterranea*). Najveću i za regionalne prilike neponovljivu vrijednost ovih ekosistema predstavljaju rijetke i specifične vrste psamofitnih biljaka kao što je morski ljiljan (*Pancratium maritimum*) koji je zakonom zaštićena biljna vrsta. Ovaj tip predjela obuhvata pojas u kojem je zastupljena psamofitna i halofitna vegetacija tj. biljake koje su svojom građom i načinom života adaptirane na život na pješkovitim, zaslanjenim i slanim podlogama. Od vegetacijskih zajednica pješčanih plaža na ovom području značajna je zajednica *Xanthio-Cakile* *maritimae* koja je u stanju da preživi ekstremne ekološke uslove tj. intenzivan uticaj slane vode i vjetrova. Predstavnici ove grupe biljaka koji se mogu naći na širem području predmetne lokacije su: *Pancratium maritimum*, *Salsola kali*, *Salsola soda*, *Calystegia soldanella* i dr.

Unutar predjela dina su uočljive devastacije na površinama na kojima se uz objekte plažnih barova (Plan privremenih objekata Morsko dobro) formiraju parkinzi kao i saobraćajne veze zaleđa sa plažama u zakupu na kojima se nalaze plažni barovi i parkinzi. Tokom ljetne sezone se ovim privremenim putevima kreće veliki broj vozila i posjetilaca koji značajno utiču na devastaciju i nestajanje dina na prostoru kojim se kreću i parkiraju automobili.



Primjeri devastacija dina formiranjem pristupnih puteva i sezonskih parkinga uz privremene objekte

Pojas borovih šuma



U zaleđu dina, formiran je pojas alpskog bora *Pinus halepensis* radi stabilizacije pjeskovitog terena i zaštite od sunca. Ovdje su dominantne drvenaste vrste *Pinus halepensis* i *Pinus pinaster*, a osim njih još su prisutne i žbunaste vrste: *Quercus coccifera*, *Ephedra distachya*, *Crataegus monogyna*, *Myrtus communis*, *Phillyrea latifolia*, puzavica *Periploca graeca*, a od zeljastih vrsta *Petrorhagia saxifraga*, *Stellaria media*, *Consolida ajacis*, *Euphorbia characias* ssp. *wulfenii*, *Helianthemum nummularium* ssp. *obscurum*, *Tuberaria guttata*, *Spiranthes spiralis*, *Colchicum cupanii* ssp. *glossophyllum* (Petrović & al. 2012).

Zona borove šume na jugu čini prelaznu oblast od otvorenih livada prema plaži.

Pojas poljana i livada



U zaleđu plaže na slanim močvarnim livadama je zastupljena vegetacija klase JUNCETEA MARITIMI Br. – Bl. 1931 sa asocijacijama *Juncetum maritimo-acuti* Horvatić 1934, *Eriantho-Schoenetum nigricantis* (Pignatti 1953) Géhu in Géhu et al. 1984, *Holoschoenetum romani* Tchou 1948. Na močvarnim livadama u zaleđu plaže sporadično se javljaju bočatni i slatki vodeni baseni sa bujnom emerznom vegetacijom koja pripada klasi PHRAGMITIO-MAGNOCARICETEA Klika in Klika & Novak 1941 sa asocijacijom *Cladietum marisci* Allorge 1922 ex Zobrist 1935 (Bubanja 2016).

Mediterranske vlažne livade se obično javljaju između vlažnih pokretnih dina i ljeti bez obzira na visoke temperature ne presušuju. Vrste koje su prisutne na ovom tipu staništa su *Rumex conglomeratus*, *R. hydrolapathum*, *Lythrum salicaria*, *Carex vulpina*, *Aster tripolium*, *Pulicaria dysenterica*, *Juncus acutus*, *Juncus maritimus* i dr. (Petrović et al. 2012; Bubanja 2016).

Mediterranske slane močvarne livade (*juncetalia maritimi*) se javljaju u zaleđu Velike plaže (Donji Štoj, Gornji Štoj) i ostrva Ada Bojana. Dominiraju buseni *Juncus maritimus* i *Juncus acutus*. Ovom tipu staništa pripadaju različite asocijacije iz klase JUNCETEA MARITIMI Br. – Bl. 1931 (BLEČIĆ & LAKUŠIĆ 1976, DÖMPKE 2008) koje okružuju vodene basene u zaleđu plaže. Asocijacije se međusobno prepliću tako da je u nekim djelovima teško odrediti granicu. ass. *Juncetum maritimo – acuti* Horvatić 1934 je sa dominantnom vrstom *Juncus acutus* a osim nje se javljaju još *Juncus maritimus*, *Limonium angustifolium*, *Inula crithmoides*, *Samolus valerandi*, *Aster tripolium* i dr. (Petrović & al. 2012).

Pojas mješovitih šuma

Između regionalne saobraćajnice i zasada borovih šuma nalazi se pojas vlažnih šuma sa endemičnom podvrstom takozvanim skadarskim hrastom. Ove prirodne autohtone šume zbog uticaja mediteranske klime i sezonskog plavljenja, sadrže i zimzelene i listopadne vrste. Osim u kombinaciji sa skadarskim hrastom listopadna vrsta bjelograbić (*Carpinus orietalis*) javlja se zajedno sa običnom srebrnom topolom. Ostale značajnije vrste drveća u ovom području su konopljuša, mirta, tamariks, poljski jasen, brijest, kupina te livade šafrana karakteristične po svom periodu cvjetanja krajem septembra

U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljikom (*Vitacetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lužnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*) koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja.

Vrste zastupljene u pojasu mješovite šume su: skadarski hrast - *Quercus robur* L. *Ssp scutariensis* Cernj, konopljika - *Vitex agnus castus*, panonski šafran - *Colchicum hungaricum*, bijela topola - *Populus alba*, uskolisni jasen - *Fraxinus angustifolia* Vahl.

Agrikulturni predio

Na sjeveru Modula I, duž glavnog puta, nalazi se polururalno područje sa individualnim stambenim objektima, okućnicama i manjim poljoprivrednim zasadima na iskročenim šumskim površinama. Usitnjena gazdinstva sa manjim obimom poljoprivredne proizvodnje i individualnim objektima na parcelama omeđena su fragmentima nekadašnje vegetacije koji predstavljaju uske površine mješovitih šuma i vizuelno dijele ovu oblast u vidu niša i živica – naslijeđena poljoprivredna parcelacija. Prijatan ambijent ruralnog karaktera obogaćuje pejzaž u likovnom smislu.



Agrikulturni predio sa pojasom mješovitih šuma na sjeveru

Izgrađeno zemljište – postojeća hotelska grupacija

Veliki dio parcela postojećih hotela čine površine pod zelenilom. Nedefinisanog su zdravstvenog stanja, boniteta i dekorativnosti, usljed nefunkcionisanja pojedinih objekata u posljednjoj deceniji i minimalnih uzgojnih mjera primijenjenih na postojeće zelenilo, a čine element karaktera ovog visoko vrijednog predjela.



Postojeća hotelska grupacija

PLANIRANO STANJE

Velika plaža je među zaštićenim prirodnim dobrima kao spomenik prirode.

Prema parametrima iz Plana predjela za PPPNOP u kome su nakon određenih tipova karaktera predjela i njihovih područja karaktera predjela određena njihova vrednovanja, odnosno ranjivost na osnovu ekoloških, kulturnih i pejzažnih karakteristika. Evidentirano je da su predjeli Velike plaže, a time i zahvata plana, VISOKE ranjivosti i VEOMA visoke ranjivosti u dijelu namjene ostalih površina, odnosno obale.

Time se razvoj ovih predjela usmjerava na održivi uz očuvanje životne sredine, kulturne baštine i visokog vizuelnog kvaliteta predjela.

Opšte smjernice:

- Tokom implementacije planskog dokumenta, a u cilju maksimalnog očuvanja karaktera i autentičnosti pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline, a prije izrade idejno arhitektonskog rješenja potrebno je uraditi **Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila** za sve urbanističke parcele. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila i dale smjernice za nadoknadu zaštićenih vrsta. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Za **ulcinjske dine sa halofitnom vegetacijom** postoji potreba da se dijelovi područja dodatno istraže i da im se posveti posebna pažnja zbog njihove vrijednosti i značaja. Preduslov za implementaciju planskog dokumenta na prostoru pojasa dina je izrada **Detaljne studije predjela dina**. Detaljnija studija predjela obuhvata: identifikaciju i mapiranje predionih elementa; prepoznavanje značajnih predionih elemenata dina; vrednovanje predionih elemenata; procjenu ranjivosti predjela dina; procjenu pogodnosti za razvoj predjela dina. Studiju raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

Izvod iz Priručnika o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore:

„Detaljne studije predjela rade se ako postoji opravdana potreba da se određeni predio sačuva od promjena i zaštite njegove karakteristike ili se pak planira revitalizacija nekoj predjela a ne postoje već rađenije studije predjela za dato plansko područje. Detaljna studija predjela ima za cilj da definiše:

1. *Koncept razvoja i zaštite predjela - odluke o razvoju i zaštiti na osnovi usklađenih ciljeva;*
2. *Smjernice za razvoj i zaštitu, smjernice za buffer zone, smjernice za očuvanje identiteta predjela, sanaciju predjela, smjernice za buduće intervencije u predjelu i sl.“*

Radi očuvanja prirodnih i pejzažnih vrijednosti predjela DSL je planirano:

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

- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE U ZAHVATU PLANA:

I Površine za pejzažno uređenje javne namjene

- Zelenilo uz saobraćajnice
- Pješačka ulica
- Park

II Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

- Zelenilo turističkih naselja
- Zelenilo odmarališta i hostela
- Zelenilo stambenih objekata i blokova
- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Sportsko rekreativne površine
- Zelenilo poslovnih objekata
- Zelenilo administrativnih objekata-kultura

Namjena površina	Površine namjenama (m ²)	Procenat ozelenjenosti	Zelene površine (m ²)
I Površine za pejzažno uređenje javne namjene			
Zelenilo uz saobraćajnice	16 877	100%	16 877
Pješačka ulica	26 078	40%	10 431
Park	182 549	70%	127 784
II Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene			
Zelenilo turističkih naselja	874 052	60%	524 431
Zelenilo odmarališta i hostela	13 757	50%	6 878
Zelenilo stambenih objekata i blokova	35 860	30%	10 758
Zelenilo individualnih stambenih objekata	44 021	40%	17 608
Sportsko rekreativne površine	74 220	50%	37 110
Zelenilo poslovnih objekata	15 300	30%	4590
Zelenilo administrativnih objekata-kultura	1 022	30%	307
III Površine specijalne namjene			
Zaštitni pojasevi	206 064	70%	144 244
Zelenilo infrastrukturnih objekata	2048	20%	410
OSTALE POVRŠINE			
Ostale površine	210 195	20%	42 039
UKUPNO ZELENIH POVRŠINA (m²)			943 467

Prethodna tabela prikazuje površinu unutar parcele koja je pejzažno uređena. Ukupna površina plana je **219,55 ha**, dok je ukupna površina plana kopnenog dijela **188,30 ha**. Planom je predviđeno **944 539 m²** pod zelenim površinama, što čini da obezbijeđeni nivo ozelenjenosti na nivou plana iznosi **50,10%**. Planirani broj korisnika (stanovnika + zaposlenih + broj ležaja) na nivou plana iznosi **12824**. Stepen ozelenjenosti iznosi 73,57 m²/korisniku.

U slučaju da nije moguće ostvariti planirani nivo ozelenjenosti, planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti.

Ukupna površina namjene ostale površine (OP) iznosi 210 195 m² obale i dina sa halofitnom vegetacijom, ove površine su ušle u ukupan procenat ozelenjenosti zahvata plana.

Smjernice za pejzažno uređenje

Zelenilo uz saobraćajnice i Linearno zelenilo (drvoređi)

Na urbanističkoj parceli UP S17 je planiran javni parking koji je potrebno urediti sa zelenilom i formirati drvoređnu sadnju sa partetnim uređenjem između parking prostora. Akcenat je dat na drvoređnoj sadnji kako bi se formirala zaštita od sunca. **Minimalan procenat zelenih površina** na ovoj urbanističkoj parceli je **30%**.

Ozelenjavanje duž saobraćajnica, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoređa. Promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora otvaraju se vizure prema okolini i prekida se monotonost drvoređa. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoređa, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Ove površine osim estetske i ekološke funkcije imaju i ulogu bučne barijere, što je važno uzevši u obzir njihov položaj duž planirane saobraćajnice.

Primijenom sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko), se usmjerava strujanje zagađenog vazduha duž kolovoza, posebno duž veoma prometnih saobraćajnica. Na zelenim površinama uz saobraćajnice je planirana sadnja visokog drveća koje će imati zaštitnu funkciju, a prostor između popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost. Posebnu pažnju posvetiti preglednosti i bezbjednosti u saobraćaju i voditi računa da zelenilo ne bude smetnja već da bude u službi bezbjednosti saobraćaja.

Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na aerorozagađenje, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar, kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pri izboru vrsta voditi računa o visini okolnih objekata - kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom, a kod visočijih vrste sa višim deblom.

Za sadnju drvoređa van zelenih pojaseva naročito ako se ona planira u otvorima duž trotoara treba voditi računa da takva sadnja duž saobraćajnica zahtijeva specifične uslove obzirom da se koridori trotoara koriste za sprovođenje različitih sistema instalacija (vodovodne cijevi, elektrovodovi, TK instalacije i slično). Da bi se spriječila oštećenja navedenih instalacija i pored toga što se ove instalacije smještaju u PVC cijevi različitih profila dodatna zaštita se sprovodi u slučajevima kada ne postoji mogućnost većeg udaljenja stabla od instalacija.





Primjeri uređenja parking prostora i spratnih garaža u pejzažnom stilu

Smjernice za formiranje zelenila uz saobraćajnicu i linearnog zelenila

- Prije izrade projekata uređenja parcele S 17, kao i ostalih parcela zelenila uz saobraćajnice potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj predjela. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore
- S obzirom da se radi o površinama visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz uvažavanje smjernica iz prethodno urađenih detaljnih studija predjela kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg identiteta i karaktera predjela kao i biodiverziteta na lokaciji.
- Minimalan procenat zelenila na urbanističkoj parceli S17 je 30% ne računajući vertikalno zelenilo.
- Raster parking mjesta formirati pomoću travnih rešetki koje daju prirodan izgled, travna rešetka može biti ispunjena travom ili nekim drugim materijalom poput sitnog pijeska ili šljunka.
- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus. Treba voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5 – 10 m.
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5 – 3 m i obim stabla na visini 1 m min. 10 – 15 cm.
- Drvoredna stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno deblo, bez grančica sa dobro definisanom krošnjom.
- Visina čistog debla mora biti najmanje 200 cm.
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0 x 1,0 m (za sadnju na pločnicima),
- obezbijediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima),
- Drvoredna stabla „za sadnju uz saobraćajnice“ moraju imati posebno visoku krošnju, posebno u dijelu uređenja bulevara na urbanističkoj parceli S4a i S14a
- Razdjelne trake bulevara urediti parternim uređenjem, koristeći vrste otporne na uslove sredine. Kompoziciju formirati linearno čime će se naglasiti blizina kružnog toka
- Kružne tokove urediti parternim zelenilom sa kompozicijom žbunja srednje vsiine kako se ne bi narušila bezbjednost saobraćaja.

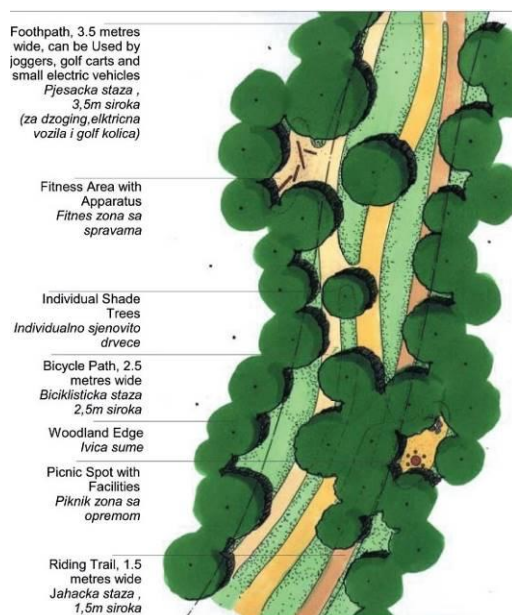
- Budući da su različite mogućnosti uzgoja u pogledu vrsti/kultivara, treba birati vrste koje dobro podnose orezivanje donjih grana drveta kako bi se povećala visina čistog debla, bez narušavanja konačnog oblika i izgleda drveta, bilo tokom uzgoja ili kasnije kad je konačno posađeno.
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju (što nije baš najpovoljnije), ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetranje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su min. širine 2 m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u otvorima duž trotoara, uz obratiti pažnju na podzemne instalacije.
- Sadnju linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.
- Obodom parcele S17 potrebno je formirati zeleni pojas minimalne širine 6m sa parternom i linearnom sadnjom radi izolacije parking prostora. Voditi računa o preglednosti pri uključenju u glavnu saobraćajnicu.
- Na dva parking mjesta saditi jedno drvo, između parking prostora formirati linearni pojas sadnje sa parternim uređenjem,
- U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- U zavisnosti od položaja građevinske linije u odnosu na regulacionu birati vrste drveća koje formiraju veću ili manju širinu krošnje i vrste koje dobro podnose orezivanje.
- Pored toga pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju).
- Birati vrste koje ne zahtijevaju velike mjere njege, minimalne zahtjeve za vodom i koje su adaptirane na uticaje vjetra i posolice.
- Planirati sistem za navodnjavanje.
- Planirati sistem za osvjetljenje.
- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznost izrade Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).

Drvoredu su na grafičkom prilogu predstavljeni simbolično i njihova pozicija nije obavezujuća prilikom izrade projektne dokumentacije.

Pješačka ulica - Centralna pješačka, biciklistička promenade i daščana promenade

Pejzažno uređenje je ovdje karakterističnog tipa jer kroz pojas zelenila koji se nalazi uz internu saobraćajnicu, planiran je koridor sa biciklističkim i pješačkim stazama ovičenim drvorednom sadnjom. Koridor se proteže kroz sve module DSL „Sektor 66“ i time uvezuje cjelokupan potez Velike plaže.

On po dužini povezuje razne module i nudi udoban pristup do sportskih sadržaja u zelenom pojasu.



Uređenje glavnog pješačkog koridora- Master plan razvoja turizma Velike plaze Ulcinj, 2003.god.

Na površinama gdje se kreće veći broj pješaka, zelene površine treba da pogoduju organizaciji kretanja ljudi, da usmjeravaju, a takođe da pogoduju realizaciji osnovne ideje prostorne organizacije. Kompozicija zelenila treba da odgovara značaju prostora, a takođe i veličini. U kompoziciji nijesu bitni obilježja oblika i šarenilo boja, već jasnoća i jednostavnost rješenja. Duž pravaca svakodnevnog kretanja neophodno je raspoređivati drvorednu sadnju lišćarskog drveća sa širokim krošnjama, koje pješacima stvaraju zaštitu od direktni sunčevih zraka.

Ozelenjavanje se sprovodi linearnom sadnjom i utiče na poboljšanje higijensko-sanitarnih uslova, mikroklimatskih karakteristika i estetskih vrijednosti. Formiranjem drvoreda postiže se zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja pješačkih ulica - Centralna pješačka i biciklistička promenade UPz 6, UPz 7 i UPz 8, po pravilu su sljedeći:

- Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj predjela. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. (Odnosi se i na parcele UP2, UP2a, UP2c, UPZ10)
- šetalište je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom;
- obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- maksimalno očuvanje mješovitih šuma;
- formirati biciklističku stazu min širine 2,5 m;

- Na malim slobodnim površinama na ivici koridora formirati „trimm“ i sprave za „keepfit“ kao i mjesta za izlete.
- Minimum 40% površine parcele mora biti pod zelenilom
- omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na, njima prilagođenim, prostorima šetališta;
- na pojedinim djelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste
- šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);
- da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikle, motori, i druga vozila;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama planirati vidikovce, u zoni bujne vegetacije i interesantnih reljefnih ili geomorfoloških karakteristika planirati platoe za odmor.
- zastori za staze „platoe i vidikovce moraju biti od prirodnih materijala (prirodno lomljeni kamen, zemlja, šljunak itd.),
- na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu (oglasne table, table upozorenja, flore i faune, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke) i vrtno-arhitektonsku opremu (nastrešnice i pergole),
- obezbijediti rasvjetu duž šetne staze, vidikovaca,
- obezbijediti održavanje i zaštitu od požara.
- Kad je u pitanju izbor vrsta, kako u ovom području dominiraju halofite vrste i vrste otporne na posolicu, tako bi i u budućem ozelenjavanju u okviru ove namjene bilo poželjno nastaviti sa upotrebom ove i sličnih vrsta biljaka. Takođe je moguće mjestimično dopunjavati ove poteze nižim dekorativnim žbunastim i perenskim sadnicama kao što su olenderi, pitospori, lavanda, ruzmarin pa i neke niže vrste palmi, cikasa, agava, sukulenatnih biljaka i slično.
- Sadnice treba da budu minimalne visine od 2 - 3 m, a obim stabla na visini od 1 m minimalno 40 - 60 cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan.
- Pored toga, pri izboru vrsta treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju, salinitet...).
- Za **UP2, UP2a, UP2c i UP Z10** duž plaže, odnosno u pojasu parkovskih površina, proteže se staza - **Daščana promenada**. Ona služi kao glavna veza zapad - istok u oblasti plaže i omogućava prelazak zone sa dinama, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva vegetacija. Ovu stazu duž plaže karakterišu drvena brvna sa platformama, koja prati teren. Drvo se može ili postaviti direktno na zemlju ili podići na stubove radi zaštite postojeće vegetacije. U posljednjem slučaju do njih se stiže preko stepeništa ili uzdignutog prilaza. Takvim se brvnima mogu prevazići razlike u visini. Sva drvena konstrukcija ima zaštitu od vremena i klizanja. U nju su integrisana mjesta za zadržavanje, kafići i natkrivljena mjesta za sjedenje.
- Za **UPZ9, UPZ 7 i UP6** važe isti uslovi, s tim što treba projektovati jedinstvenu stazu koja je namijenjena povremenom prolasku pješaka, biciklista i ostalih ka plaži.
- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznost izrade Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).

Park

U skladu sa ostalim planiranim namjenama i raspoloživim prostorom ovu površinu je potrebno urediti na način da postane estetski, humani i oblikovni prateći elemenat drugih namjena u okviru kompleksa. Autentičnost parka postiže se malim arhitekturnim rješenjima (klupe, osvijetljenje, informaciono-reklamne table, korpe za otpatke). Vegetacijsku osnovu u prvom redu treba da čine mediteranske i egzotične vrste biljaka, posebno kvalitetno

visoko drveće koje obezbjeđuje veći stepen sanitarno-higijenskog učinka zelenila, kao i poboljšanje mikroklimе šireg područja.

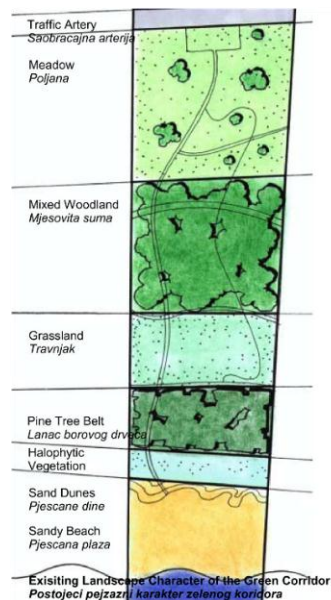
Parkovska površine u okviru zahvata plana, na UPZ4 predstavlja specifičnu površinu koja ima ulogu zelenog prodora ka moru kao i očuvanje postojeće zelene strukture odnosno očuvanje karakteristične slike predjela. One razdvajaju građevinske turističke cjeline, kao i module.

Osnov za uređenje površine i formiranje namjene parka na na UPZ4 dat je u dokumentu, studiji Prostorni koncept za razvoj Velike plaže, Ulcinj, Masterplan koji je izradio DEG Njemačka za potrebe izrade PPPN Morsko dobro, Generalni koncept Velike plaže.

Na ovim površinama je predviđen razvoj rekreacije i sporta uz primjene održivih sistema razvoja.

Ove površine nemaju samo značaj uticaj na makrolokaciji, već njihovim uvezivanjem sa ostalim predionim elementima Velike plaže, stvara se ekološka mreža koja se dalje uvezuje na zelenu infrastrukturu grada Ulcinja.

Postojeći zeleni pojas sastoji se od niza različitih tipova pejzaža koji u obliku traka idu prema plaži. Tipičan pojas počinje sa poljem vegetacije halofita na pješčanim dinama koje se nalaze iza plaže. Na zapadnim zelenim površinama nadovezuje se pojas borova, praćen travnjakom. Na njih se nadovezuje gusta mješovita šumu različite širine. Između šume i postojećeg glavnog puta nalaze se livade. Naizmenična zastupljenost različitih tipova prejsaža daje zanimljive kontraste. Slika predjela sa šumom ili livadom u potpunoj je suprotnosti sa širokom pješčanom plažom.



Postojeći zeleni pojas

Planirana parkovska površina, na UP Z4, zajedno sa Zaštitnim pojasom na UP Z10, je predviđena takođe za ozelenjavanje, s obzirom da se radi o postojećim zasadima borovih šuma, čiji korijenov sistem ima ulogu sprečavanja erozije šljunkovite obale. Ujedno stvara se prijatna mikroklima, gdje je u toku ljetnjih mjeseci zasjena veoma bitna, kao i temperatura koja je za nekoliko stepeni niža u odnosu na obalu. Takođe, ovaj pojas ima ulogu i vjetrozaštite.

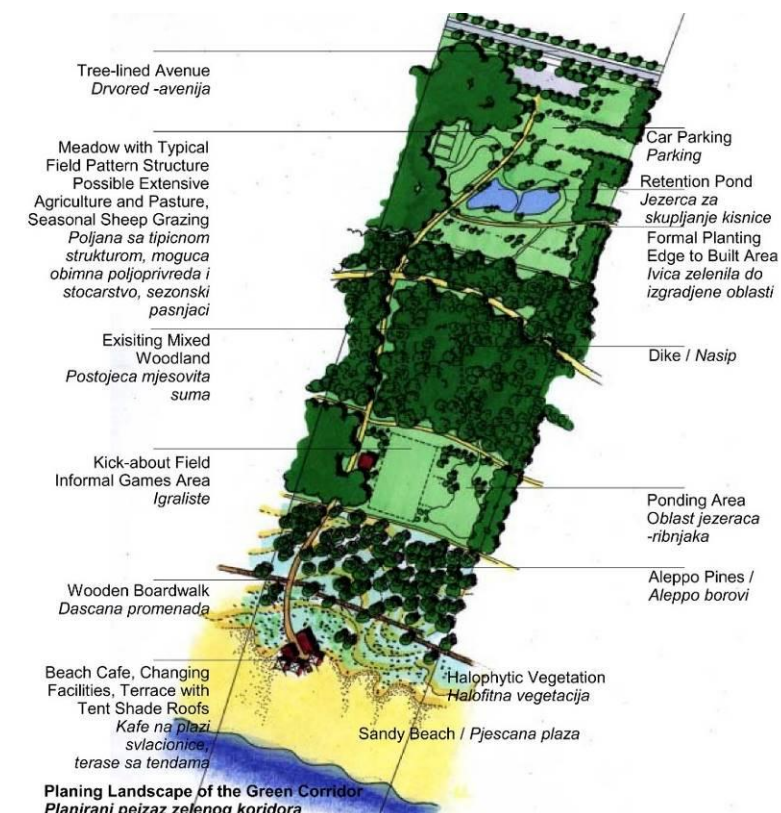
Predviđena površina je u direktnom dodiru sa pojasom pješčanih dina.

Na dodirnim tačkama borove šume i pješčanih dina planira se formiranje pješačke staze. Unutar parka se predviđaju pješačke staze i staze za kretanje električnih eko vozila koje će se pružati pravcem sjever – jug i služiti za prevoz posjetilaca i turista od parkinga do plaže.

Ona služi kao glavna veza zapad-istok u oblasti plaže i omogućava prelazak zone sa dinama, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva vegetacija halofita.

Ovaj put duž plaže karakterišu drvena brvna sa platformama. Ova drvena brvna su atraktivni elementi za oblikovanje prostora i imaju za zadatak da obezbijede raznovrsnost na putu. Sva drvena konstrukcija ima zaštitu

od vremenskih nepogoda i klizanja. U nju su integrisana mjesta za zadržavanje, kafići, bazeni i tereni za rekreaciju i natkrovljena mjesta za sjedenje.



Koncept planiranog pejzažnog uređenja parkovskog koridora

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:

- Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj predjela. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Takođe, prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**, čime će se mapirati predeoni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj kako koridora na UP Z4 tako i pojasa borovih šuma.
- S obzirom da se radi o površinama visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz uvažavanje smjernica iz prethodno urađenih detaljnih studija predjela kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg identiteta i karaktera predjela kao i biodiverziteta na lokaciji.
- Parkovske površine treba da budu izolovane od okolnih saobraćajnica, buke i zagađenja, pa je u skladu sa njegovom površinom najbolje postaviti pojas zelenila samim obodom parka odnosno koridora. To se postiže sadnjom žbunja i visokog drveća tako da se spratnošću vegetacije dobije što bolji takozvani «biološki zid» od negativnih uticaja okoline.
- Minimum 70% površine parka treba da bude pod zelenilom
- Maksimalno očuvanje sklopa mješovitih šuma;
- Halofitu vegetaciju je potrebno zaštititi od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta

- Predvidjeti sadnju autohtonog mediteranskog rastinja, čime se projekat uklapa u postojeći karakter predjela.
- Planirani parkovski koridor sadrži: prosotre za sport i rekreaciju, otvorene površine-travnjaci, različite vodene površine, ljetnje pozornice, itd.
- Za uređenje pješačkog koridora koji prolazi kroz UP Z4, preuzeti smjernice iz uređenja pješačkih ulica.
- Staze parka projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla kao i centralna šetna staza koja se pozicionira paralelno sa obalom. Odvojiti pješačke komunikacije od komunikacija kojima će se kretati električna ekološka vozila koja će posjetioce voziti od parkinga do plaže.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica drveća 2.5 - 3 m, a obim stabla na visini od 1 m minimalno 10 - 15cm.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.
- Predvidjeti rasvjetu parkovske površine
- Uvođenje šatl-saobraćaja električnim eco vozilima između parkinga i plaže.
- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture i uređenja terena.

Zelenilo turističkih naselja T2, odmarališta i hostela

Zelenilo u okviru turističkih naselja je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga.

Pored ekoloških funkcija ima ulogu obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Ekološka funkcija je primarna jer se radi o predjelima sa visokom ranjivošću, prema Planu predjela za Prostorni plan posebne namjene obalnog područja Crne Gore.

Predviđene turističke površine u okviru modula su razdvojene zelenim koridorima između modula, stavljajući zelene prodore do obale kao vizuelnu i prosotnu barijeru između turističkih naselja.



Zeleni prodori i zeleni koridori na ivicama urbanističkih parcela turističkih naselja- Master plan turizma Ulcinj, 2003. god

Za razvoj turističkih naselja u okviru zahvata plana na neizgrađenim lokacijama potrebno je primjeniti principe ECO Lodge turizma, koji zadovoljava sljedeće kriterijume:

- Štiti prirodne i kulturne komponente svog okruženja
- Tokom izgradnje vrši minimalan uticaj na životnu sredinu
- Uklapa se u specifični kontekst okruženja
- Koristi alternativna, održiva sredstva u potrošnji vode
- Obezbeđuje pažljivo postupanje sa smećem i otpadnim vodama
- Odlično saraduje sa lokalnim stanovništvom
- Primjenjuje programe ekološkog obrazovanja i vaspitanja i zaposlenih i turista
- Daje doprinos održivom razvoju lokalne zajednice kroz istraživačke programe.

ECO Lodge je smeštajni objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan tako da bude ekološki i društveno prihvatljiv.

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova – Turistička naselja T2 i odmarališta i hostela:

- Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao i prije izradi idejno arhitektonskog rješenja potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela –

pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Za UP 122 i UP 123, potrebno je uklopiti postojeću borovu šumu u buduće rješenje tursitičkog naselja.

- Na djelovima parcela na kojima se nalazi borova šuma nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata do izrade pejzažne taksacije postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila .
- Na djelovima parcela na kojima se nalaze dine nijesu dozvoljene intervencije do finalizacije **Detaljne studije predjela dina**. (UP 13). Za pojas dina postoji potreba da se djelovi područja dodatno istraže, mapiraju i da im se posveti posebna pažnja zbog njihove vrijednosti i značaja. Preduslov za implementaciju planskog dokumenta na prostoru pojasa dina je izrada Detaljne studije sa mapiranjem predjela dina. Detaljnija studija/analiza predjela, područja ili lokacije obuhvata: identifikaciju i mapiranje predionih elementa; prepoznavanje značajnih predionih elemenata dina; vrednovanje predionih elemenata; procjenu ranjivosti; procjenu pogodnosti. Nakon izrade studije na mjestima najmanje ranjivosti je moguće graditi pomoćne objekte u funkciji rekreacije u turizmu kao i objekte tipa EcoLodge koji će biti od prirodnih materijala i odignuti od zemlje kako ne bi sprečavali razvoj halofitne vegetacije. Studiju raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Sve staze i ostale otvorene površine unutar turističkog kompleksa moguće je projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla, kao i od poroznih prirodnih materijala.
- S obzirom da se radi o površinama visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz uvažavanje smjernica iz prethodno urađenih detaljnih studija predjela kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg identiteta i karaktera predjela kao i biodiverziteta na lokaciji.
- Skadarski hrast (*Quercus robur* L. *Ssp scutariensis*) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada.
- Halofitu vegetaciju je potrebno zaštit od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta
- Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume
- Minimum 70% površine parcele treba da bude pod zelenilom
- da bi se postigla estetska funkcija ove kategorije objekata pejzažne arhitekture, koristiti biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo I rekreacija). U zonama D i E, odnosno za dio postojeće hotelske grupacije odnos između broja ležaja i površine zelenih površina u okviru turističkog naselja ili kompleksa hotela, definisan sa 80 m² zelene površine na svaki ležaj.
- neophodno je planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je **krovno i vertikalno ozelenjavanje** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Efekat se može postići sadnjom biljaka (aromaticnog bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili žardnjerama, kao i postavljanjem visećih žardinjera na ogradama velike terase na prvom spratu hotela i na ogradama polukružnih terasa na poslednjoj etaži.
- otvorene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovci, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima;
- za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima;

- ograničiti broj spartova turističkih objekata (hotela) da bi se smanjilo djelovanje objekata na sliku predjela;
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- izbjegavati šarenilo i pretrpanost velikom količinom biljaka. Jednobojna masa cvjetova, dopunjena zelenim vertikalama puzavica je dobro rješenje. Pri tome je neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takođe o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka.
- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznost izrade Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zelena površina neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Predviđeni su od zasada voćaka i dekorativnih vrsta što će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Uređenje slobodnih površina oko objekta zavisi od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orijentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnjaci, povrtnjaci i sl.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.

Tamo gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Na lokacijama gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

Osnovna pravila za uređenje okućnice:

Pristup do ulaza u kuću je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju (kolskiprilaz, parking irasvjeta).

Prostor za boravak smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za ručavanje.

Prostor za odmor obično se smješta dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao bazen, fontana, česma i sl.

Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta. **Staze u vrtu** su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala sto kompaktnije.

Smjernice za projekte pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:

- Step en ozelenjenosti je minimum **40%** u okviru ove namjene na nivou urbanističke parcele.
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje.
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.

- **Zbog nemogućnosti planiranja linearne sadnje u okviru trotoara neophodno je planirati drvored ivicom parcele orijentisane ka saobraćajnici.**
- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima. koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbusne vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5 - 3 m, a obim stabla na visini od 1 m minimalno 10 - 15 cm.
- Tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati **vertikalno i krovno zelenilo**, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetaciju površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- Na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.



Primjer uređenja dvorišta individualnih stambenih objekata (predvrt)

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj onih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora. U unutrašnjosti

urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i zelene površine sa posebnom namjenom npr. prostori za igru djece, kao i površine za pasivan odmor stanovnika sa klupama za odmor i drugim elementima.

Neophodno je takođe voditi računa da se obezbijedi dovoljan priliv svjetlosti unutar parcele. Mikroklimate razlike između osunčane strane i strane u sjenci ponekad su velike zbog čega individue pojedinih vrsta teško uspijevaju, tako da pri odabiru biljaka treba u velikoj mjeri poštovati uslove svjetlosti, sjenke i relativne vlage u vazduhu.

U sklopu stambenih blokova često se javljaju prostori koji svojom veličinom, oblikovanjem, pozicioniranjem i načinom korišćenja dobijaju karakter javnog gradskog trga. Trg je površina javnog karaktera koja predstavlja fokalnu tačku pri planiranju stambenog bloka planskim dokumentom. To je slobodan pješački prostor povezan pješačkim ulicama. Poželjno je da ima aktivne rubove, odnosno da ga definišu javni programi. Najveći procenat površine trga je popločan sa pratećim mobilijarom (klupe, rasvjeta, fontane) uz mogućnost postavljanja skulpture, statue, česme itd. Elementi pejzažne arhitekture trga su faktori orijentacije i prepoznavanja trga. Voditi računa da ne dođe do pretjerane upotrebe zelenila na prostoru trga, što može dovesti do pojave šematizma, odvajanja ivične izgradnje od prostora trga, monotonosti koncepta, velikog broja odabranih biljnih vrsta koje je teško kompoziciono postaviti i sl.

Krovni vrtovi - Već pri građevinskom projektu objekata potrebno je znati kakav krovni vrt želimo kako bi se statički osigurala nosivost za željenu debljinu supstrata, a građevinski omogućila njegova postava (rubni zidovi krova).

Prednosti krovnih vrtova

Ekološke prednosti krovnih vrtova :

- Efekat prečišćavanja vazduha i poboljšanje njegovog kvaliteta
- Smanjenje efekta gradskog ostrva toplote
- Stvaranje mikroklimе na krovu
- Termička izolacija – efekat hlađenja
- Zvučna izolacija – zaštita od buke
- Zaštita od Sunca
- Zaštita od kiše i zadržavanje padavinskih voda
- Stvaranje urbanog ekosistema (urbanog habitata)

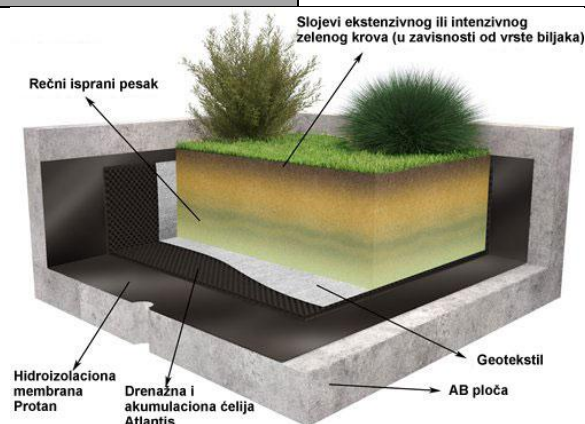
Ekonomске prednosti krovnih vrtova:

- Produžavanje životnog veka krova
- Ušteda novca za vlasnike komercijalnih objekata
- Nova radna mjesta
- Produkcija hrane
- Unapređenje toplotnih performansi objekta

Tipovi krovnih vrtova:

KRITERIJUMI	EKSTENZIVNI KROVNI VRTOVI	POLU-INTENZIVNI KROVNI VRTOVI	INTENZIVNI KROVNI VRTOVI
Održavanje vrta	Nisko	Povremeno	Visoko
Navodnjavanje vrta	Nepotrebno	Povremeno	Redovno
Biljne zajednice u krovnom vrtu	Travne mešavine, Mahovina, Sedum vrste	Trava, žbunje, nisko drveće, aromatično i začinsko bilje	Travnjak, perenjake, žbunje, drveće

KRITERIJUMI	EKSTENZIVNI KROVNI VRTOVI	POLU-INTENZIVNI KROVNI VRTOVI	INTENZIVNI KROVNI VRTOVI
Visina izgrađenog sistema zelenog krova	60 - 200 mm	120 - 250 mm	150 - 400 mm na podzemnim garažama >1000 mm
Težina krovnog vrta	60 - 150 kg/m ²	120 - 200 kg/m ²	180 - 500 kg/m ²
Cijena podizanja	Niska	Srednja	Visoka
Koristi od krovnog vrta	Ekološka funkcija, korišćenje nije predviđeno, prohodan	Estetska i dekorativna funkcija	Veliki broj funkcija za boravak i rekreaciju



Poprečni presjek ekstenzivnog ili intenzivnog zelenog krova

Smjernice za izradu projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:

- Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem kao i gabariti parkiranja u podzemnim etažama.
- Step en ozelenjenosti je minimum **30%** u okviru ove namjene na nivou urbanističke parcele, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju nižeg zbijanja u kombinaciji sa perenama.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvjjetljenje.
- S obzirom da se planiraju podzemne garaže, veći dio pejzažnog uređenja potrebno je urediti u vidu krovnog vrta i predvidjeti adekvatnu dubinu supstrata za kategoriju drveća, žbunja, perena i pokrivača tla.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća.

Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.

- Dječja igrališta:
 - malo dječje igralište za djecu od 1 do 3 godine, 1m² potrebne površine po djetetu, a radijus gravitacije igrališta je 500 do 100 m, sa uobičajenom veličinom 100 m²
 - srednja dječja igrališta za djecu od 3 - 7 godina, normativ je 5 m² pod djetet, dozvoljeni su svi elementi igrališta, a radijus gravitacije 150 - 250 m, P=300 do 500 m²
 - velika dječja igrališta za djecu od 7 - 14 godina, normativ je 6 m² po djetetu-sportski tereni, koji mogu biti u okviru objekata obrazovanja.
- U slučaju da se trg nalazi iznad podzemne garaže, zelene površine nadoknaditi sadnjom sklopa biljaka u vidu žardinjera,
- uokviriti trg sa formiranim zelenim površinama visokog ili niskog rastinja,
- centralno postaviti fontanu ili skulpturu koja bi činila fokalnu tačku prostora, spomenici ili fontane se mogu postaviti simetrično u odnosu na glavno pročelje trga ili prema smjeru vizure koja se želi istaknuti.
- Zadržati se u određenim normativima pri projektovanju fontana - ne zauzimati velike površine i uskladiti arhitekturu sa arhitekturom okolnih objekata,
- projektovati prostor sa otvorenim vizurama ka značajnim objektima - vjerskim, državnim, zdravstvenim.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5 - 3 m, a obim stabla na visini od 1 m minimalno 10 – 15 cm.
- Opremiti prostor bloka i trga urbanim mobilijarom
- Planirati sistem za navodnjavanje
- Planirati sistem rasvjete
- Predvidjeti održavanje

Sportsko rekreativne površine

Na ovim površinama predviđeni su rekreativni sadržaji, gdje se dozvoljava izgradnja objekta koji je u funkciji rekreacije, kao i otvorenih sportskih terena (teretana na otvorenom, teretana u zatvorenom, mini golf, mali fudbal, košarka, tenis, bazen, aktivnosti jahanja konja, mreža staza za rekreaciju i planinarenje kao i vožnju bicikla – “mountain bike”).

Osnovni zadatak je pravilno prožimanje svih sportskih i drugih elemenata zelenilom koje stvara ugodnu atmosferu i zdravije uslove.

Smjernice za projekte pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:

- Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Na djelovima parcela na kojima se nalazi borova šuma nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata do izrade pejzažne taksacije postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila .

- **Na djelovima parcela na kojima se nalaze dine nijesu dozvoljene intervencije do finalizacije Detaljne studije predjela dina.** Za pojas dina postoji potreba da se djelovi područja dodatno istraže, mapiraju i da im se posveti posebna pažnja zbog njihove vrijednosti i značaja. Preduslov za implementaciju planskog dokumenta na prostoru pojasa dina je izrada Detaljne studije sa mapiranjem predjela dina. Detaljnija studija/analiza predjela, područja ili lokacije obuhvata: identifikaciju i mapiranje predionih elementa; prepoznavanje značajnih predionih elemenata dina; vrednovanje predionih elemenata; procjenu ranjivosti; procjenu pogodnosti. Nakon izrade studije na mjestima najmanje ranjivosti je moguće graditi pomoćne objekte u funkciji sporta i rekreacije koji će biti od prirodnih materijala i odignuti od zemlje kako ne bi sprečavali razvoj halofitne vegetacije. Studiju raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Formirati zaštitni pojas oko urbanističke parcele čijim ce se podizanjem smanjiti aerozagadenje, buka, prašina i stvoriti dobar mikroklimat.
- Sadni materijal koji se koristi mora biti pažljivo odabran, izbjeci vrste sa otrovnim plodovima ili plodovima koji su na drugi nacin štetni (npr. trnovite biljke, biljke čiji je cvijet alergogenog karaktera).
- Minimum **50%** parcele treba da bude pod zelenilom.
- Predvidjeti opremanje prostora tribinama, klupama i svim pratećim mobilijarom
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5 - 3 m, a obim stabla na visini od 1 m minimalno 10 – 15 cm.
- U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto pravilnog – geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.
- Za uređivanje slobodnih površina uz objekat koristiti parterne kompozicije sa visokodekorativnim listopadnim, zimzelenim i četinarskim žbunjem različitog oblika i visine, uz upotrebu perena i jednogodišnjeg cvijeća različitog kolorita i doba cvijetanja kao i manje grupe ili pojedinačna stabla niskog zimzelenog i listopadnog drveća.
- Planira se dovođenje ove površine u stanje potpune funkcionalnosti. S obzirom na zonu u kojoj se nalazi i stanje zelenog fonda, potrebno je izvršiti rekonstrukciju unošenjem srednje visokog i visokog dekorativnog listopadnog i zimzelenog žbunja i manjih grupa zimzelenog i listopadnog drveća raspoređenih u pejzažnom stilu.
- Kada su u pitanju sportski tereni zbog velike opterećenosti ovih površina, predlaže se korišćenje travnjaka specijalizovanih za ove namjene, kao i poseban pristup drenaži terena na kome se formira travnjak.
- Predvidjeti održavanje
- Projektovati sistem zalivanja
- Predvidjeti sistem osvetljenja
- Uređenje ovog kompleksa, kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture.

Zelenilo administrativnih objekata-kultura

Prostor koji okružuje objekat kulture je bitan element pejzaža i njegovim pažljivim uređenjem i čuvanjem karakteristika okolnog predjela daje se poseban akcenat i važnost ovog dijela naselja. Zelene površine u funkciji kulture po svom istorijskom i socijalnom značenju zauzimaju posebno mjesto u sistemu savremenih parkova. Oni svedoče o nezaboravnim događajima iz prošlosti ili određenim kulturnim vrijednostima, a istovremeno čine dio sistema zelenih površina javnog korišćenja. Osim navedene namjene u ovakvim parkovima mogu da se organizuju svečanosti, a istovremeno stanovništvo može da ih koristi za kratkotrajni odmor.

Smjernice za projekte pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:

- Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite**

zelenila. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

- stepen ozelenjenosti je minimum 30% u okviru ove namjene na nivou urbanističke parcele, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- kao dopunu zelenilu na parceli neophodno je planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je **krovno i vertikalno ozelenjavanje** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Efekat se može postići sadnjom biljaka (aromatičnog bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili žardnjerama, kao i postavljanjem visećih žardinjera
- karakteristični su sinteza arhitekture i vrtne parkovske umjetnosti,

- monumentalni karakter kompozicije,
- stvaranje određenog raspoloženja,
- geometrijski stil određenih kompozicija,
- specifični karakter vegetacije,
- strogo promišljena šema kretanja.
- zasadi uključuju vrste sa izrazitim arhitektonskim oblicima (četinarske, piramidalne vrste, lišćarske vrste sa pravilnim gustim krunama), šišani bosketi, žive ograde i zidovi, velike površine parternih travnjaka, niski cvjetnjaci jasnih boja i oblika.
- Od materijala za obradu staza i partera često se koristi kamen, zbog dugovječnosti ali i zbog dobrog uklapanja sa zelenilom, vodom, zemljom. Zajedno sa kamenom u malim arhitektonskim elementima primjenjuje se i metal - bronza, liveno gvožđe i drvo.
- Karakter pejzaža koji ulazi u sastav ovakvih parkova čine pored sastava i rasporeda biljnih vrsta ostali oblikovni elementi: parkovska oprema, arhitektonski elementi, vidikovci, vizure i sl.

Zelenilo poslovnih objekata – UP120

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvjetljenje.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova – UP120:

- Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila.** Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela –

pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

- S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz prethodno urađenih studija kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg identiteta i karaktera predjela kao i biodiverziteta na lokaciji..
- Minimum 30% površine parcele treba da bude pod zelenilom, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine. .
- Konceptija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju nižeg žbunja u kombinaciji sa perenama.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
- Skadarski hrast (*Quercus robur* L. *Ssp scutariensis*) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume;
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbnaste vrste.
- **Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije *Zelenilo uz saobraćajnice*, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- staze i platoi moraju biti od poroznih prirodnih materijala.
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- predvidjeti fontane ili skulpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00 do 4,00 m i obima stabla, na visini od 1 m, min. 15 – 20 cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

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

Zaštitni pojasevi

Zaštitni pojasevi su formirani u sjevernom dijelu zahvata plana uz glavni Bulevar.

Zaštitni rekreativni pojasevi su formirani u južnom dijelu plana u pojasu ulcinjskih dina sa halofitnom vegetacijom **na parceli UPZ10**. Ovom namjenom sprečava se izgradnja kao i narušavanje osjetljive halofitne vegetacije. Ujedno sprečava se narušavanje karakteristične slike predjela ulcinjskih dina i daje se osnova za potencijalno uvođenje u viši nivo zaštite.

Sanitarno-higijenski pojasevi sprečavaju negativan uticaj buke, aerozagađenja, dominantnih vjetrova i štite prostor od dalje neformalne gradnje. Poboljšavaju sanitarno-ekološku sliku grada kroz spečavanje erozije i popravljaju mikroklima.

Ovaj pojas kao dio prirodne vegetacije u turističkom kompleksu treba pored zaštitne funkcije da ima i estetsku funkciju. Naime, treba najpre da ublaži tragove degradacije, a vremenom i da postane dio kompletne slike turističkog naselja. Na izrazitije degradiranim djelovima pejzaža, treba primjenjivati mjere rekultivacije i regeneracije putem introdukcije flornih elemenata koji će doprinijeti ekološkoj stabilizaciji i opštoj pejzažnoj implementaciji susjednih prostornih jedinica.

Ovi pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni, rekreativni i dekorativni pojasevi u granicama građevinskih zona, i služe **dodatno kao sredstvo za ograničavanje nelegalne gradnje i prekomjerno širenje naselja u horizontalnom smislu**. Ovoj kategoriji pripadaju zone prirodnog i poluprirodnog predjela i predstavljaju značajan pejzažni i ekološki element koji se ne bi smio uništavati. Ove površine imaju važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova.

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija i podizanje novih zaštitnih pojaseva.

Rekultivacija postojećih i proširenje ovih površina smatra se veoma značajnim. Pri ovome treba imati u vidu ciljeve prostornog i pejzažnog uređenja. Gotovo je pravilo da na jednoj istoj zelenoj površini treba da se ispuni više funkcija (npr. zaštita od erozije, vjetra, pejzažni aspekt i sl.).

Smjernice za uređene zaštitnih pojaseva:

- Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- U već postojećim pojasevima preporučuje se sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera u skladu sa smjernicama datim u Detaljnoj studiji predjela (sanitarna sječa, orezivanje, podkresivanje, itd),
- **Na djelovima parcela na kojima se nalaze dine nijesu dozvoljene intervencije do finalizacije Detaljne studije predjela dina**. Za pojas dina postoji potreba da se djelovi područja dodatno istraže, mapiraju i da im se posveti posebna pažnja zbog njihove vrijednosti i značaja. Preduslov za implementaciju planskog dokumenta na prostoru pojasa dina je izrada Detaljne studije sa mapiranjem predjela dina. Detaljnija studija/analiza predjela, područja ili lokacije obuhvata: identifikaciju i mapiranje predionih elementa; prepoznavanje značajnih predionih elemenata dina; vrednovanje predionih elemenata; procjenu ranjivosti; procjenu pogodnosti. Nakon izrade studije na mjestima najmanje ranjivosti je moguće graditi pomoćne objekte u funkciji sporta i rekreacije koji će biti od prirodnih materijala i odignuti od zemlje kako ne bi

sprečavali razvoj halofitne vegetacije. Studiju raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

- Dopuna zelenog fonda autohtonom florom i introdukcija drugih flornih elemenata
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.
- voditi računa o protivpožarnoj zaštiti (osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja, formiranje šumskih prosjeka-protivpožarnih pruga upravno na pravac duvanja dominantnih vjetrova)
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije.
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti.
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera.
- izbjegavati nastajanje monokultura
- preventivne mjere - uklanjanje suvih stabala i raznovrsnih drvenih otpadaka.
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže

Zelenilo infrastrukturnih objekata

Predviđeno je oko trafostanica, elektroenergetskih objekata i ostalih komunalnih objekata u zahvatu plana.

Smjernice za uređenje infrastrukturnih objekata:

- Ova površina i njeno pejzažno uređenje ima veliki značaj za ukupan izgled prostora. Ukoliko oko budućih objekata ne postoje veće površine pogodne za ozelenjavanje, akcenat treba staviti na ozelenjavanje u žardinjerama. Predvidjeti pored zaštitne i estetsko dekorativnu funkciju, a na malim površinama na kojima je moguća sadnja (bez podzemnog nivoa) velikih soliternih stabala lišćara i četinara, ukrasno grmlje, perene i travnjaci sa sezonskim cvijećem. Predvidjeti i vertikalno ozelenjavanje na mjestima gdje je to moguće.
- Osnovni uslov je da zelenilo svojim korjenovim sistemom ili krošnjom ne ometa normalno funkcionisanje navedenih infrastrukturnih objekata. Zelenilo oko navedenih objekata ima i ulogu da „kamufliira“ infrastrukturne, komunalne i servisno skladišne objekte. Osnovna ograničenja za objekte navedenih namjena su u funkciji zaštite životne sredine i kompatibilnosti sa susjednim djelatnostima.
- Zelenilo u estetskom smislu artikuliše, naglašava značaj objekta, ali i ublažava negativne elemente izgrađenih objekata i njihovih namjena. Prilikom projektovanja izbjegavati šarenilo vrsta i oblika, bez pretrpavanja površina.

Ostale površine – plažni pojas

Zahvat plana koji ima namjenu ostalih površina, obuhvata samu obalu Velike plaže. Karakteristika ovog predjela jesu pjeskovite dine koje su formirane usled rada vjetrova. Na pjeskovitim dinama formirana je specifična vegetacija halofita. Biljne vrste koje mogu da rastu u ekstremnim uslovima uticaja slane vode i zemljišta.

Prema parametrima iz Plana predjela za PPPNOP u kome su nakon određenih tipova karaktera predjela i njihovih područja karaktera predjela određena njihova vrednovanja, odnosno ranjivost na osnovu ekoloških, kulturnih i pejzažnih karakteristika. Evidentirano je da su predjeli morske obale Velike plaže, odnosno u dijelu namjene ostalih površina u VEOMA visoke ranjivosti.

Smjernice za uređenje ostalih površina odnosno obale:

- Za predmetni prostor potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela dina**. Za pojas dina postoji potreba da se djelovi područja dodatno istraže, mapiraju i da im se posveti posebna pažnja zbog njihove vrijednosti i značaja. Preduslov za implementaciju planskog dokumenta na prostoru pojasa dina je izrada Detaljne studije sa mapiranjem predjela dina. Detaljnija studija/analiza predjela, područja ili lokacije obuhvata: identifikaciju i mapiranje predionih elemenata; prepoznavanje značajnih predionih elemenata dina;

a) Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, itd.

NATURA 2000 habitata na Velikoj ulcinjskoj plaži uključujući Adu Bojanu

1310 JEDNOGODIŠNJA VEGETACIJA ČAKLENJAČA (SALICORNIA) NA MULJU I PIJESKU

1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI)

2110 ZAČECI POKRETNIH OBALNIH DINA

2120 POKRETNE OBALNE DINE SA AMMOPHILA ARENARIA (BIJELE DINE)

2130 *UČVRŠĆENE OBALNE DINE SA ZELJASTOM VEGETACIJOM (SIVE DINE)

2190 VLAŽNE POKRETNE DINE –

2220 DINE SA VRSTOM EUPHORBIA TERRACINA

2240 DINSKI PAŠNJACI SA JEDNOGODIŠNjim VRSTAMA (BRACHYPODIETALIA)

2270 * BOROVE ŠUME NA OBALNIM DINAMA

3170 * MEDITERANSKE POVREMENE LOKVE

6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO-HOLOSCHOENION)

b) Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Cordyline sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis itd.

6.1 Plan realizacije

Nakon usvajanja DSL, potrebno je izraditi faznost i smjernice za realizaciju Plana.

U okviru faznosti realizacije planirati:

Rekonstrukcija postojećeg regionalnog puta Ulcinj-Ada R17,

- Izgradnja kolskih i pješačkih saobraćajnica sa postojećeg regionalnog puta Ulcinj-Ada R17 do hotelskih rizorta i ostalih urbanističkih parcela u zahvatu Plana; .
- Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture;
- Intervencije u okviru urbanističkih parcela će se raditi, u cjelost ili fazno, shodno zahtjevu investitora, nakon obezbjeđenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturu.
- Prilikom izgradnje sadržaja u okviru UP M2 potrebnih za funkcionisanje ribarske luke na lokaciji Rt Đeran, moguće je postavljanje privremenih barijera kojim bi se omogućila fazna izgradnja ovog objekta pomorske infrastrukture. Pozicije barijera biće definisane prilikom izrade tehničke dokumentacije.

- Izgradnja Centralne pješačke i biciklističke promenade i Dašćane promenade, sa pripadajućim uređenjem terena i zelenilom;
- Pejzažno uređenje Parkovskih površina zelenog koridora i pojasa u zaleđu plaže;
- Obavezno uraditi **idejno arhitektonsko rješenje tipskih privremenih montažno – demontažnih objekata** sa riješenom organizacijom pratećih plažnih sadržaja za kompletan zahvat plažnog pojasa na Velikoj plaži, i pratiti stanje na terenu u pojasu Ostalih površina – plažni pojas;
- Izrada Elaborata o geomehničkim/geotehničkim odlikama terena za predmetnu lokaciju tokom izrade projektne dokumentacije.
- Izrada **Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila, za svaku urbanističku parcelu.**
- **Na djelovima parcela na kojima se nalaze dine nijesu dozvoljene intervencije do finalizacije Detaljne studije predjela dina.**
- **U skladu sa skicom, dobijenom u Dopisu broj 0201 – 135/3 od 21.02.2018. godine JP Morsko dobro, na prostorima koji zahvataju urbanističke parcele namijenjene za gradnju, ne nalaze se zone pješčanih dina, osim na urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP2b, UP2c, UP 13, UP14, UPP1 i UPZ 10. Investitor inicira izradu Detaljne studije predjela dina na površini urbanističke parcele koja zahvata zonu dina i na kojoj planira gradnju, u saradnji sa Morskim dobrom. Detaljna studija predjela dina mora dobiti saglasnost Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.**
- Obezbeđivanje komunalnih priključaka, odnosno priključaka na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu;
- Obavezno uraditi **Idejno arhitektonsko rješenje za svaku urbanističku parcelu nakon izrade Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila** u okviru urbanističke parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.);
- Ostvarivanje gradnje i uređenja terena na parcelama na kojima je planirana gradnja, u skladu sa Idejnim arhitektonskim rješenjima i Glavnim projektima, urađenim na osnovu prethodno izrađene Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.);
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, **moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog Idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju**, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), s tim da je obavezno prvo izgraditi osnovne objekte hotela, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa). Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).
- Cijeli potez **zelenog koridora je uređen kao Park**, za koji se preporučuje izrada Arhitektonskog konkursa.

6.2 Pravni aspekti

Dokumentacija Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža je rađena na osnovu:

- Odluke o izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul i" - Velika plaža, ("Službeni list Crne Gore", br. 071/17 od 31.10.2017, 035/18 od 29.05.2018;
- Programskog zadatka za izradu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika plaža

A u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017)
- Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, broj 24/10 i 33/14).
- Zakonom o turizmu ("Službeni list CG", br. 61/10 i 31/14).
- Zakonom o životnoj sredini („Službeni list CG", broj 52/16),
- Zakonom o zaštiti prirode („Službeni list CG", broj 51/08, 21/09, 40/11, 62/13).

6.3 Literatura

Bubanja N. 2016: Geobotanička karakterizacija vaskularne flore Velike ulcinjske plaže i njenog zaleđa. Doktorska disertacija. Biološki fakultet, Univerzitet u Beogradu.

Caković D. & Milošević D. 2013: Studija biodiverziteta i zaštite prirode obalnog područja Crne Gore. Program integralnog upravljanja obalnog područja Crne Gore (CAMP CG). Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore.

Dömpke S. u saradnji sa Elena Ferretti (Firenca) i Danka Petrović (Podgorica)2008:

Nacrt temeljne studije za uspostavljanjem zaštićenog područja Delte Bojane. BRL Inženjering, Berlin.

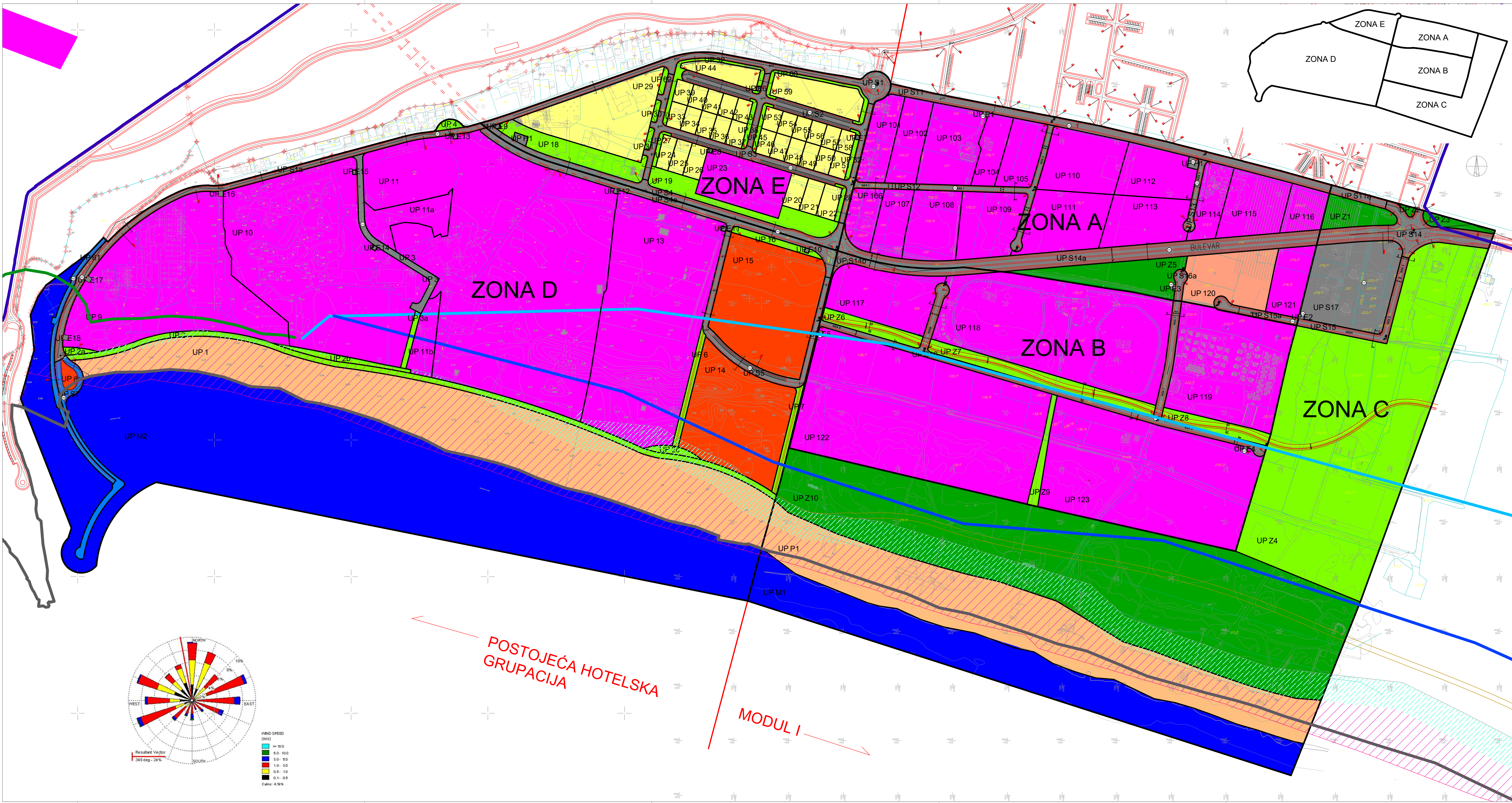
Petrović D. 2012. Habitati izabranih lokaliteta (Velika plaža, Buljarica, Platamuni, Tivatska solila) i ocjena njihove ranjivosti u okviru analize ranjivosti uskog obalnog područja.

Petrović, D., Hadžiablahović, S., Vuksanović, S., Mačić V. & Lakušić D. 2012: Katalog tipova staništa Crne Gore značajnih za Evropsku Uniju. Podgorica, Beograd, Zagreb.

www.mrt.gov.me

jul, 2018.godine

ARHIENT d.o.o. Podgorica



LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

- T2 POVRŠINE ZA TURIZAM
TURISTIČKA NASELJA T2
- T3 POVRŠINE ZA TURIZAM
ODMARALIŠTA T3
- GD POVRŠINE ZA
CENTRALNE DJELATNOSTI
- SMG POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE DO 120 STAN/HA
- SV POVRŠINE ZA STANOVANJE
VEĆE GUSTINE 250-500 STAN/HA
- K POVRŠINE ZA
KULTURU
- SR POVRŠINE ZA
SPORT I REKREACIJU
- PUS POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
SPECIJALNE NAMJENE
- PLU POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
JAVNE NAMJENE
- MU POVRŠINE MORA - POVRŠINE
UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- OP OSTALE PRIRODNE
POVRŠINE
- DS POVRŠINE SAOBRAĆAJNE
INFRASTRUKTURE -
DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- HS POVRŠINE SAOBRAĆAJNE
INFRASTRUKTURE -
VODENI SAOBRAĆAJ
- IOE OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE
- IOH OBJEKTI HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE

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

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
P= 219.55 ha
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- CENTRALNA PIJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA
PROMENADA
- DAŠČANA
PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJU OBALE
- LINIJU ODMAKA
- USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG
ODMAKA
- MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE
JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG
NASLJEDENIH PRAVA
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORIJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO
- DONJA GRANICA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO

NAMJENA POVRŠINA

R 1: 2500 - predlog plana - list broj 13

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA	
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	URBANIZAM	
NAZIV FIRME	ARHIENT DOO - PODGORICA	
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP
PLANER FAZE	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	
DIREKTOR	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	
DATUM jul, 2018	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1: 2500 BROJ LISTA 13

NARUČILAC: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

OBRAĐIVAČ: ARHIENT D.O.O PODGORICA

Izvještaj sa Javne rasprave, odgovori
na primjedbe Savjeta za reviziju i
odgovori na mišljenja na nacrt DSL “
Dio sektora 66 – postojeća hotelska
grupacija i modul I ”,
Velika plaža

Podgorica

jul, 2018

Sadržaj

- Izvještaj sa Javne rasprave sa odgovorima i komentarima Obradivača;
- Odgovori i komentari na Mišljenja;
- Odgovori i komentari na primjedbe Savjeta za reviziju.

Napomena:

Obradivač je dao slijedeće oblike odgovora na primjedbe, konstatacije i mišljenja:

- Primjedba se prihvata, sa obrazloženjem;
- Primejdba se djelimično prihvata, sa obrazloženjem;
- Primjedba je neosnovana, sa obrazloženjem;
- Primjedba se ne prihvata, sa obrazloženjem.

Prisutne je u ime Opštine Ulcinj pozdravo Aleksandar Dabović, dao je osvrt na objavljeni oglas u vezi održavanja javne rasprave, kao i mogućnosti dostave sugestija, primjedbi.

U ime Obrađivača plana, saradnica na izradi planskog Nevenka Rajković Batinić, je izložila prisutnima konceptualno rješenje nacrtu plana, zatim je dala riječ planeru faze Pejzažna arhitektura Sanji Lješević Mitrović, koja je dala osvrt na rješenje faze Pejzažna arhitektura.

Nakon prezentacije plana data je riječ prisutnima, koji su postavljali slijedeća pitanja:

Pitanje 1: Primjedba se odnosi na prethodne planove koji se tiču Sektora 66, obrađivača CAU i Green home, Venecija. Ukazuje se na greške u prethodnim planovima, i ističe se važnost faza elektroinstalacija i hidroinstalacija. Zašto niko od obrađivača hido i elektro instalacija nije tu?

Odgovor Obrađivača: Programskim zadatkom je predviđeno usaglašavanje prethodnog plaskog rješenja sa novim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, čijom je primjenom mogućnost greške svedena na minimum. Na javnoj raspravi nije predviđeno prisustvo svih članova radnog tima.

Pitanje 2: Iskazano zadovoljstvo zbog 3D prezentacije plana. Zamjerka za neobrađivanje Sektora 65, uz Port Milena kanal. Skrece se pažnja da na 3D modelu Sportska sala ne izgleda kao na konkursu koji je organizovan za datu parcelu. Da li se od tog rješenja odustalo? Postojeći hotelski kompleksi su građeni 60-tih, a jedan od njih 80-tih, a ne 60-tih i 70-tih kao što je navedeno, stoga to treba ispraviti u planskom dokumentu.

Odgovor Obrađivača: Oblici na 3D modelu su orijentacioni. Takođe, orijentacioni je i oblik sportske hale, jer Obrađivač nije imao dostavljeno rješenje sa Konkursa.

Pitanje 3: Koridor puta koji se nastavlja sa mosta Port Milena prelazi preko postojećeg objekta, izgrađenog 2006.godine, a u okolini objekta se nalazi još objekata koji su u zoni zelenila. Izraženo veliko nezadovoljstvo zbog planiranog rješenja koje ruši veliki broj kuća, koje su podignute na porodičnoj naslijeđenoj zemlji. Most nije ni trebao biti tu, a izveden je tako da nastavak puta ruši kuće.

Odgovor Obrađivača: Namjene površina i koridori saobraćajnica su preuzeti iz planova višeg reda.

Pitanje 4: Da li ste u zoni B predvidjeli zelenu površinu između prostora Karizme i hotela Lido, kao u prethodnom planu iz 2010.godine? Da li može da se gradi u tom dijelu zelene površine?

Odgovor Obrađivača: Plansko rješenje prethodnog DSL iz 2010.godine je zadržano, stoga se pomenuta pješačka „ulica“ nalazi i u Nacrtu ovog plana. Na zelenim površinama je dozvoljena gradnja privremenih objekata, uz prethodno urađenu Pejzažnu taksaciju.

Pitanje 5: Da li ste snimili postojeće stanje? Problematičan je objekat kulture na ulazu u kanal Port Milena, da li je on u skladu sa ciljevima zaštite životne sredine?

Odgovor Obrađivača: U skladu sa Programskim zadatkom, rješenje prostora postojeće hotelske grupacije je zadržano iz prethodnog DSL, usvojenog 2010.godine, stoga je i objekat „svetionika“ zadržan. Postojeće stanje je snimljeno. U prostoru postojeće hotelske grupacije nema toliko elemenata koje treba zaštititi kao na ostatku Velike plaže, jer su to kompleksi izgrađeni prije 60 godina. Prioritet je bio sačuvati postojeće borove šume.

Pitanje 6: UP19 je planirana kao zelena površina. Da li ste uzeli u obzir da su na tom prostoru objekti izgrađeni 2006.godine? U planu iz 2010.godine su planirane Centralne djelatnosti a sada je zelena površina. Zbog čega je to tako urađeno? U toj zoni ima dvadeset malih objekata. Da li će se na te primjedbe odgovoriti?

Odgovor Obrađivača: Nije istina da je prethodnim planom predviđena namjena Centralne djelatnosti na pomenutom prostoru. Sva rješenja iz DSL za prostor postojeće hotelske grupacije iz 2010.godine su preuzeta i usklađena sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, što je u skladu sa Programskim zadatkom. Na predmetnom prostoru je prethodnom planu predviđeno zelenilo. Na primjedbe je Obrađivač obavezan da odgovori, a oni se objavljuju na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Pitanje 7: Napravljena je velika nepravda i šteta prema građanima čiji se objekti nalaze uz put na zelenom pojasu, a na parcelama bliže moru uopšte nema zelenila. Sve naše kuće su uknjižene u katastar, a vi niste prikazali činjenično stanje. Ni jedan Prigovor nikada građanima nije bio usvojen.

Odgovor Obrađivača: Na parcelama koje su predviđene za Turizam, a koje se nalaze u pojasu pri moru, planirane su zelene površine u funkciji turizma, i tačno je definisano koliko prostora te zelene površine moraju da zauzmu. Planerski tim će pažljivo proučiti svaku primjedbu. Primjedba treba sadržati List nepokretnosti, sa geodetskim snimkom objekata i parcela u digitalnoj formi.

Pitanje 8: Istakli ste da urbanistička parcela mora biti minimalne površine 5500 m². Kad se radio plan 2010.godine, svi građani su dali primjedbe, ali nisu prihvaćene. Koje parametre ste uzeli za ovo područje? Pomenuli ste 100m² zelenih površina. Kolika parcela mora da bude minimalno da bi mogla biti urbanizovana, pa makar i privremeno?

Odgovor Obrađivača: Pomenuti parametri se odnose na prostor Modula I. Parcele koje su definisane su konačne i ne postoji „privremena urbanizacija“.

Pitanje 9: U PUP-u Opštine Ulcinj, prostor zone D je označen kao prostor za naselja. Samim tim, DSL iz 2010.godine nije u skladu sa PUP-om. Zašto insistirate da ispoštujete DSL iz 2010.godine, kada on nije u skladu sa PUP-om iz 2016.godine? Zašto nemate zapisnik sa javne rasprave?

Odgovor Obrađivača: PUP Opštine Ulcinj i DSL su u tom pogledu usklađeni, jer i površine naselja moraju sadržati površine za pejzažno uređenje. Zapisnik sa javne rasprave se izrađuje po završetku Javne Rasprave, a izrada zapisnika i nije obaveza Obrađivača plana. Predstavnici Ministarstva nisu prisutni, ali javnu raspravu se snima.

Pitanje 10: Da li su planirani parkinzi iz prethodne DSL iz 2010.godine? Da li ovaj plan sadrži regulaciju?

Odgovor Obrađivača: Parkinzi iz prethodnog DSL nisu planirani, već se rješenje parkiranja ostavlja da bude rješeno u okviru glavnih projekata. Ovaj Nacrt plana sadrži Regulaciju i nivelaciju. Plan je izložen u Opštini i slobodan je na uvid.

Pitanje 11: Šta je planirano u zoni označenoj crvenom bojom?

Odgovor Obrađivača: Na površinama namjenjenim za Sport i rekreaciju planirana je sportska sala i sportski tereni.

Pitanje 12: Da li su predviđeni javni prolazi između kompleksa do plaže? Prošle godine nije bio moguć prolaz.

Odgovor Obrađivača: Plan daje mogućnosti i osnovu za prolaz javnosti do plaža, a Režimi korišćenja prostora se definišu na drugi način, i to nije zadatak Obrađivača.

Pitanje 13: Da li se saobraćajnica ispod parcele namjenjene za izgradnju Sportske hale može „ispraviti“? Ovako isplanirana saobraćajnica nije povoljna jer ima neprijatne uglove.

Odgovor Obrađivača: Obrađivač je zadržao postojeće rješenje iz DSL iz 2010, a za predmetnu parcelu je rađen i konkurs, tako da je Obrađivač posebno vodio računa da ništa ne promjeni kako ne bi ugrozio primjenjivost pobjedničkog konkursnog rješenja.

**Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija**

Podnosilac Primjedbe 104-222/36: Alić Cufo I Šućurija	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Na površini kp 221/1, čiji je vlasnik, predviđena je površina DS – drumski saobraćaj. Na pomenutoj kp postoje dva stambena objekta koja služe i za izdavanje turistima, a upisani su u katastar. Prilaže se prigovor na namjenu i zahtjeva se namjena T2.	1. Primjedba se ne prihvata! Predmetni prostor je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro i Prostornim - urbanističkim planom Opštine Ulcinj, planirana kao “zeleni koridor” između Modula I i Modula II. Zeleni koridor je planovima višeg reda predviđen kao pretežno šumska površina, sa parkingom za dnevne posjetioce u blizini putnog pravca Ulcinj – Ada, odakle se pješačkim i biciklističkim stazama stiže do obale. U ovoj zoni, prema planovima višeg reda, nije dozvoljena gradnja objekata.
Podnosilac Primjedbe 104-222/38: Muratović Suad, Servet, Cufo, Hakija, Ruždi, Arben, Hajdar, Paše	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnici kp 123/20, 123/4, 134/9, 122/1, 121/5, 122/4, 123/6, 134/10, 121/4, 123/9, 134/11, 121/1, 121/6, 134/13, 123/10, 134/12, 134/8. Na predmetnim katastarskim parcelama nalaze se porodično – stambeni objekti i objekti za turizam, koji su osnovni izvor primanja porodicama. PUP-om Opštine Ulcinj, ovaj prostor je namijenjen poluurbanim naseljima i turizmu, međutim ovaj planski dokument daje sasvim drugu namjenu, pa se površine pod našim katastarskim parcelama najvećim dijelom predviđaju za pejzažno uređenje javne namjene, kao i za saobraćajnu infrastrukturu. Ovakvim rješenjem se svi naši objekti ruše i ne poštuje se PUP Opštine Ulcinj.	1. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL “Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I”, Velika plaža, glasi: <i>“Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</i> - <i>za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP “Ulcinska rivijera” AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Službeni list CG” broj 24/10)”</i> Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo. Takođe, dajemo

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na mišljenja nadležnih institucija

	Vam I mišljenje da su planirane namjene predložene u ovom planskom dokumentu u skladu sa PUP-om Opštine Ulcinj. Naime, u PUP-u su date Opšte namjene, kao i koridor putnog pravca Ulcinj – Ada linijski, tako da u planovima detaljne razrade mora doći do definisanja tačnih dimenzija saobraćajnih koridora, njihovih zaštitnih pojava i slično.
Podnosilac primjedbe 104-222/48: Capital Estate d.o.o. Budva	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Kao vlasnici kp 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 16/3, 16/9, 17/1, 30-63, 64/1, 67/2, 126, 127/3, 67/3, 127/2, 128/2, dajemo primjedbu na UP10. U odnosu na planiranu BRGP, prema standardima renomiranih svjetskih hotelskih operatera sa kojima planiramo da sarađujemo, broj kreveta bi bio 1622, stoga nam korigujte broj smještajnih jedinica na 800, a broj kreveta na 1600.	2. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL “Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I”, Velika plaža, glasi: <i>“Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</i> - za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP “Ulcinska rivijera” AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. <u>I preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Službeni list CG” broj 24/10)”</u> Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo. Osim toga, povećanje kapaciteta je svakako onemogućeno, jer se u PUP-u Opštine Ulcinj predlaže čak smanjenje broja ležaja za prostor postojeće hotelske grupacije.
Podnosilac primjedbe 104-222/47: Karisma Hotels Adriatic Montenegro d.o.o.	
Primjedbe	Odgovor Obradivača

**Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija**

1. Saobraćajnica koja je paralelna sa Bulevarom, oduzima veliki dio UP11 i služi samo UP11, stoga tražimo njeno ukidanje i pomjeranje građevinske linije ka bulevaru. 2. Zahtjevamo da se zadrži postojeći ulaz u Hotelski kompleks. 3. U skladu sa Ugovorom o zakupu zaključenog između Konzorcijuma Karisma i Vlade Crne Gore, u mjeri mogućeg isključiti vlasništva trećih lica iz urbanističkih parcela na kojima kompanija Karisma ima parvo zakupa.	1. Primjedba se prihvata! 2. Primjedba se prihvata! 3. Primjedba se prihvata!
Podnosilac primjedbe 104-222/37: Ficić Bukurije	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnica kp 134/7, poslovne zgrade u vanprivredi od 865 m² i dvorišta u površini od 826 m². Na ovoj površini je izgrađen restoran Primavera i motel – turistički kompleks sa bazenom Primavera, oba upisani u katastar. Pokrenut je i postupak legalizacije. U PUP-u Opštine Ulcinj, prostor pod kp 134/7 je namjenjen turizmu, a ovim DSL-om se planira saobraćajna infrastruktura – raskrsnica, i cijela imovina na predmetnoj parceli se ruši. Šteta u ovom slučaju bi bila višemilionska, a uklanjanje ne bi bilo u skladu sa Memorandumom o razumijevanju iz 2010.godine, kojim je garantovano da se ni jedan objekat izgrađen prije 30.08.2008. godine neće rušiti, a naši objekti su izgrađeni prije tog datuma.	1. Primjedba se djelimično prihvata! Saobraćajnica, zbog koje je i postojala raskrsnica koja je zauzimala veliki dio kp 134/7, se ukida, stoga je dio kp 134/7 oslobođen putne infrastrukture i nalazi se u namjeni Turizam u sklopu UP 13. Dio kp 134/7 se i dalje nalazi u koridoru saobraćajnog pravca Ulcinj – Ada.
Podnosilac primjedbe 104-222/39: Predškolska ustanova “Radost”, Čačak, Srbija	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Dječji vrtić Radost posjeduje dva objekta na kp 119. Kompleks je organizovan sa pripadajućim sportsko – rekreativnim površinama. Kompleks je izgrađen na osnovu Rješenja br.03-709/1-1969 od 27.2.1970.godine. U skladu sa gore navedenim zahtjevamo da se granica UP poklopi sa granicom vlasništva i granicom funkcionalnog kompleksa od 1970.godine. 2. Da se dozvole intervencije u smislu sanacije i adaptacije, dogradnje u okviru GL, nadgradnje u postojećem gabaritu, kao i izgradnja novih objekata.	1. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL “Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I”, Velika plaža, glasi: “Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima: - za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP “Ulcinska rivijera” AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. <u>U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije</u>

**Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija**

3. Da se planirani urbanistički parametri povećaju - maksimalna spratnost da bude P+4, a indeksi izgrađenosti i zauzetosti da se povećaju maksimalno moguće. 4. Da se GL koriguje u skladu sa prilogom.	<u><i>zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10)"</i></u> Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66), iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo. 2. Vidjeti odgovor pod 1. 3. Vidjeti odgovor pod 1. 4. Vidjeti odgovor pod 1.
Podnosilac primjedbe 104-222/40: Ficić Gani	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik kp 124/1, I objekata – zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu. PUP Opštine ulcinj je za prostor kp 124/1 dao namjenu turizam. Na ovoj parceli posjedujem objekat koji je izgrađen 1971.godine i posjeduje upotrebnu dozvolu, a kupljen je u postupku privatizacije od HTP Ulcinjska rivijera zajedno sa pripadajućim zemljištem. Pored ovog posjedujem i nelegalno izgrađene objekte za koje sam predao legalizaciju. Ovim DSL-om je za moje zemljište predviđena namjena Pejzažno uređenje javne namjene. Ako bi se ovo rješenje realizovalo i moj objekat srušio, šteta bi bila višemilionska, a uklanjanje ne bi bilo u skladu sa Memorandumom o razumijevanju iz 2010.godine, kojim je garantovano da se ni jedan objekat izgrađen prije 30.08.2008. godine neće rušiti, a naši objekti su izgrađeni prije tog datuma.	1. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL "Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža, glasi: "<i>Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</i> - <i>za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP "Ulcinska rivijera" AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10)"</i> Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66),

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija

	iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo. Takođe, dajemo Vam I mišljenje da su planirane namjene predložene u ovom planskom dokumentu u skladu sa PUP-om Opštine Ulcinj. Naime, u PUP-u su date Opšte namjene, kao I koridor putnog pravca Ulcinj – Ada linijski, tako da u planovima detaljne razrade mora doći do definisanja tačnih dimenzija saobraćajnih koridora, njihovih zaštitnih pojasa I slično.
Podnosilac primjedbe 104-222/41 i 104-222/51: Nimanbegović Džihan, Dženan, Esad	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Kao vlasnici kp 138/17, dajemo primjebu na saobraćajnicu koja je 2m ušla u naš posjed. Predmetnu saobraćajnicu ukliniti. 2. Građevinsku liniju postaviti na znatno manjoj distance od granice parcele, kako bi ostalo prostora za gradnju na k.p. 3. Da se spratnost poveća na P+6.	1. Primjedba se ne prihvata! Predmetna površina je Pješačka ulica, namjene Pejzažno uređenje javne namjene. U dijelu kp 138/17 je smanjena na minimum – 10m za pješačke I biciklističke staze u oba smjera. 2. Primjedba se prihvata! Građevinska linija je pomjerena na 3m od granice UP, umjesto na dosadašnjih 10, tako da je gradnja na dijelu kp moguća. 3. Primjedba se ne prihvata! Kompoziciono rješenje ostaje isto.
Podnosilac primjedbe 104-222/42: Maković Viktor	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik sam kp 218/1, 219/1, 220/1, 226/1, 235/14 I 235/15, na kojima je predviđena namjena Drumski saobraćaj. Na kp 218/1 I 219/1 postoji 5 stambenih objekata koji služe I za izdavanje turističkog smještaja. Na predmetnom prostoru predvidjeti namjenu Turizam – T2.	1. Primjedba se ne prihvata! Predmetni prostor je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro i Prostornim - urbanističkim planom Opštine Ulcinj, planirana kao “zeleni koridor” između Modula I i Modula II. Zeleni koridor je planovima višeg reda predviđen kao pretežno šumska površina, sa parkingom za dnevne posjetioce u blizini putnog pravca Ulcinj – Ada, odakle se pješačkim I biciklističkim stazama stiže do obale. U ovoj zoni, prema planovima višeg reda, nije dozvoljena gradnja objekata.
Podnosilac primjedbe 104-222/43: Katana Vahid	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik sam kp 225/6, na kojima je predviđena namjena Drumski saobraćaj. Na predmetnom prostoru predvidjeti namjenu Turizam – T2.	1. Primjedba se ne prihvata! Predmetni prostor je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro i Prostornim -

**Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija**

	urbanističkim planom Opštine Ulcinj, planirana kao “zeleni koridor” između Modula I i Modula II. Zeleni koridor je planovima višeg reda predviđen kao pretežno šumska površina, sa parkingom za dnevne posjetioce u blizini putnog pravca Ulcinj – Ada, odakle se pješačkim I biciklističkim stazama stiže do obale. U ovoj zoni, prema planovima višeg reda, nije dozvoljena gradnja objekata.
Podnosilac primjedbe 104-222/44: Kollari Kasem	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik sam kp 137/9, koja je sastavni dio UP13. Na katastarskoj podlozi plana, moja parcela nije izdvojena, iako je parcelacija izvršena 2003. Godine. Na parceli posjedujem objekat porodičnog stanovanja I poslovni objekat, koji su upisani u katastru, ali ih na podlozi plana nema. Postojeće objekte treba prihvatiti I obuhvatiti planskim dokumentom.	1. Primjedba se ne odnosi na poslove koje obavlja Obradivač! Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova. Ukoliko su postojeći objekti u okviru granica UP13, naravno da se mogu legalizovati po uslovima datim u planskom dokumentu.
Podnosilac primjedbe 104-222/45: Kalavrezović Fadil	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik sam kp 123/5, na čijoj je površini predviđeno Pejzažno uređenje javne namjene. Prilažem Zahtjeve I Primjedbe na planske dokumente rađene proteklih godina za ovo područje – iz 2001.godine, 2004.godine, 2005.godine I 2009.godine. Podnesen je I zahtjev za legalizaciju za objekte na predmetnoj kp.Prethodnim GUP-om I prethodnim planskim dokumentom je na ovom području planirana gradnja. Nelogično je da se zelene površine planiraju tamo gdje je izgrađena struktura, a tamo gdje su šume planira se gradnja.	1. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL “Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija I modul I”, Velika plaza, glasi: <i>“Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</i> - za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP “Ulcinjaska rivijera“ AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. <u>U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Službeni list CG” broj 24/10)”</u> Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na mišljenja nadležnih institucija

	sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo.
Podnosilac primjedbe 104-222/46: Kapetanović Ismet	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik sam kp 222/2, na kojoj je izgrađen montažni objekat u površini 50 m ² , namjene stanovanje I turizam. Na predmetnoj kp je predviđena namjena Drumski saobraćaj. Na predmetnom prostoru predvidjeti namjenu Turizam – T2.	1. Primjedba se ne prihvata! Predmetni prostor je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro i Prostornim - urbanističkim planom Opštine Ulcinj, planirana kao “zeleni koridor” između Modula I i Modula II. Zeleni koridor je planovima višeg reda predviđen kao pretežno šumska površina, sa parkingom za dnevne posjetioce u blizini putnog pravca Ulcinj – Ada, odakle se pješačkim I biciklističkim stazama stiže do obale. U ovoj zoni, prema planovima višeg reda, nije dozvoljena gradnja objekata.
Podnosilac primjedbe 104-222/50: Bušatlić Kadri	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik sam kp 134/4, na kojoj su izgrađeni objekti, namjene stanovanje I poslovanje. Ovaj prostor je PUP-om Opštine Ulcinj predviđen za Turizam. Objekti su izgrađeni 2006.godine I upisani u katastar. Podnesena je I legalizacija. Ako bi se ovo rješenje realizovalo I moj objekat srušio, šteta bi bila višemilionska, a uklanjanje ne bi bilo u skladu sa Memorandumom o razumijevanju iz 2010.godine, kojim je garantovano da se ni jedan objekat izgrađen prije 30.08.2008. godine neće rušiti, a naši objekti su izgrađeni prije tog datuma. Realizovanje saobraćajnice preko mog posjeda nije opšti interes, nego interes pojedinaca.	1. Primjedba se ne prihvata! Koridor putnog pravca Ulcinj – Ada je preuzet iz PUP-a Opštine Ulcinj, gdje je predstavljen linijski. Izradom planova detaljne razrade, dolazi do formiranja profila saobraćajnica, a objekat na predmetnoj parceli se velikim dijelom nalazi na koridoru saobraćajnice. Takođe, napominjemo I da je putni pravac u svemu preuzet iz prethodnog plana - Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine, a kao takav je usklađen sa PUP-om Opštine Ulcinj. Predmetnu saobraćajnicu na ovom potezu nije moguće mjenjati, jer bi to bilo u suprotnosti sa Programskim zadatkom, koji glasi: <i>“Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</i> - za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP “Ulcinjaska rivijera” AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu

**Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija**

	<i>saobraćaja između plana i stanja na terenu. U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10)"</i>
Podnosilac primjedbe 104-222/53: Maković Franjo	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik sam kp 218/1, 219/1, 220/1, 226/1, 235/14 I 235/15, na kojima je predviđena namjena Drumski saobraćaj. Na kp 218/1 I 219/1 postoji 5 stambenih objekata koji služe I za izdavanje turističkog smještaja. Na predmetnom prostoru predvidjeti namjenu Turizam – T2.	1. Primjedba se ne prihvata! Predmetni prostor je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro i Prostornim - urbanističkim planom Opštine Ulcinj, planirana kao "zeleni koridor" između Modula I i Modula II. Zeleni koridor je planovima višeg reda predviđen kao pretežno šumska površina, sa parkingom za dnevne posjetioce u blizini putnog pravca Ulcinj – Ada, odakle se pješačkim I biciklističkim stazama stiže do obale. U ovoj zoni, prema planovima višeg reda, nije dozvoljena gradnja objekata.
Podnosilac primjedbe 104-222/55: Opština Ulcinj	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Na površinama već izgrađenih objekata su planirane namjene Pejzažno uređenje javne namjene I Drumski saobraćaj. Upućuje se primjedba na planirane namjene. Planom omogućiti legalizaciju postojećih objekata.	1. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL "Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija I modul I", Velika plaza, glasi: "Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima: - za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP "Ulcinjska rivijera" AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10)" Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija

	grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo.
--	---

Jul, 2018.godine

Obradivač: Arhient d.o.o. Podgorica,

Direktor, Mirka Đurović, dipl.inž.arh.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Mirka Đurović", written over a light blue grid background.

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na mišljenja nadležnih institucija

Ministarstvo odbrane, Direktorat za materijalne resurse	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. U planskoj dokumentaciji nisu obuhvaćene lokacije koje koristi Ministarstvo odbrane Crne Gore. Mišljenje pozitivno.	1. Mišljenje pozitivno.
Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturnih dobara	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. U planskom zahvatu nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara, kao ni dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima. Obradivač plana je u obavezi da unese odredbe čl.87 I 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.	1. Pomenute odredbe čl.87 I 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara će biti unesene u Predlog plana.
Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktorat za razvoj konkurentnosti I investicije u turizmu	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. U dijelu "Analiza postojećeg stanja" dat je neažuran podatak o broju kreveta kojim Opština Ulcinj raspolaže, kao i ostali podaci iz 2013.godine. 2. Konstatacija u postojećem stanju da nema strateških partnera u oblasti turizma ne stoji. 3. Alternativni vidovi ozelenjavanja predloženi u planu nisu prihvatljivi. 4. Pored osnovne namjene treba prikazati jasnije šta se gradi I koji koncept funkcionisanja će imati turistički sadržaji. 5. U skladu sa Master planom za razvoj turizma u Crnoj Gori do 2020.godine, hotele prve linije planirati sa 4-5 zvjezdica, a hotele druge linije sa 3 zvjezdice.	1. Predmetni podaci će biti ispravljeni u Predlogu planskog dokumenta. 2. Predmetni podaci će biti ispravljeni u Predlogu planskog dokumenta. 3. Primjedba se ne prihvata. Stav Obradivača je da treba potencirati krovno I vertikalno zelenilo, jer takve zelene površine obogaćuju ambijentalne vrijednosti. 4. Primjedba se ne prihvata! Planom su definisane detaljne namjene površina u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju I formi planskog dokumenta. 5. Primjedba se ne prihvata. Kategorizacija data planom je u skladu sa Generalnim konceptom Velike plaže.
Ministarstvo saobraćaja I pomorstva, Direkcija za saobraćaj	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. Mišljenje pozitivno.	1. Mišljenje pozitivno.
Ministarstvo održivog razvoja I turizma, Direktorat za građevinarstvo	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. Mišljenje pozitivno.	1. Mišljenje pozitivno.
Ministarstvo ekonomije	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. Mišljenje pozitivno.	1. Mišljenje pozitivno.
Opština Ulcinj	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. Planirati namjenu T1 u zoni B.	1. Primjedba se ne prihvata. Stav Obradivača je da je prikladnija namjena T2 – turistička

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija

2. U zoni A predvidjeti Regionalnu srednju školu turističkog usmjerenja i Opštinski institute za zaštitu prirode, u skladu sa PUP-om.	naselja za cijeli zahvat, stoga su izvršena i usklađivanja u tekstualnom dijelu. Smatramo da je zbog prirodnih i ambijentalnih uslova bolje graditi turistička naselja – kao skup manjih objekata, nego jedan veliki objekat – hotel. Data namjena je u skladu sa PPPPN MD, kao planom višeg reda. 2. Pomenuti Institut i Srednja škola su PUP-om Opštine ulcinj planirani u Modulu VI.
--	---

Jul, 2018.godine

Obradivač: Arhient d.o.o. Podgorica,

Direktor, Mirka Đurović, dipl.inž.arh.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

Savjet za reviziju planskih dokumenata je razmatrao rješenje planskog dokumenta DSL “DIO SEKTORA 66 – POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I”, Velika plaža, opština Ulcinj, i s tim u vezi utvrdio sljedeće:

1. Ovim planskim dokumentom tretira se dio prostora Velike plaža u Ulcinju, koji je prirodno dobro, spomenik prirode, kao i njeno zaleđe namijenjeno razvoju ekskluzivnog turizma. Planskim rješenjem u DSL su planirane površine za turizam (T), stanovanje (SMG i SV), sport i rekreaciju (SR), centralne djelatnosti (CD), saobraćaj (DS), zelenilo (PU) i ostale prirodne površine (OP). Na dijelu Plana, postojeća hotelska grupacija, plan višeg reda (PPPPMD), predviđa komunalno-servisnu zonu, dok u planskom rješenju te namjene nema. Planirana namjena za prostor Modula I zahvata DSL je u skladu sa smjernicama za razvoj zadatim Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobro i Generalnim konceptom Velike plaže. ***Primjedba se ne prihvata! Prema Programskom zadatku, za prostor postojeće hotelske grupacije se od Obradivača zahtjevalo samo usaglašavanje urbanističkih parcela sa vlasništvom HTP Ulcinjska Rivijera AD, kao i usaglašavanje saobraćajnog rješenja sa postojećim stanjem, a za ostatak prostora zadržavanje urbanističkog rješenja iz prethodnog plana. Takođe, napominjemo da je prostor pod namjenom „komunalno servisna zona“ iz PPPPNMD, prethodnim planom namijenjen za sport i rekreaciju, za koji je i organizovan arhitektonski konkurs i izabrano najbolje rješenje. Bitno je napomenuti da i PUP Opštine Ulcinj za ovaj prostor planira Sport i rekreaciju.***
2. Osnovnu vrijednost prostora Velike plaže čine : pješčana plaža, dine uz nju i borova šuma u zaleđu dina. Te vrijednosti su identifikovane i planskim rješenjima definisane u dosada rađenim planovima. U tom smislu treba poštovati planove „višeg reda“ od kojih „Regionalni Master plan“, rađen u okviru Strategije razvoja turizma, najpreciznije definiše razvojna opredjeljenja. Suštinsko pitanje ovog DSL-a je: da li doprinosi realizaciji strateškog razvojnog opredjeljenja – razvoj turističkih sadržaja na Velikoj oplazi? ***Doprinosi.***
3. Prijetnju nespornim vrijednostima Velike plaže, predstavlja prekomjerna izgradnja kojom se, po pravilu, ugrožava zaštićeni, autentični prirodni pejzaž. U skladu sa tim, u ovom planu treba naglasiti komponentu zaštite, tako DSL (u tekstualnom i kartografskom dijelu) treba dopuniti posebnim poglavljem o zaštiti prirodnih dobara. ***Prihvata se. U tekstualnom dijelu obradiće se dio koji se odnosi na mjere zaštite prirodnih dobara.***
4. U Planu su pojedini segmenti prirodnih karakteristika dati za cijelu opštinu Ulcinj. Imajući u vidu složenost i značaj predmetnog prostora prirodne karakteristike je potrebno prikazati za konkretnu lokaciju sa neposrednim okruženjem (npr. geologija, reljef, geomorfologija, zemljište, hidrogeologija, hidrografija). ***Prihvata se. Tekst koji se odnosi na prirodne karakteristike je prečišćen i dodani su raspoloživi podaci koji se tiču isključivo zahvata.***
5. Analiza vegetacije je data za cjelokupno područje Velike plaže sa nekoliko detaljno istraženih lokaliteta. Potrebno je nabrojati koje zajednice se nalaze na području DSL-a, naznačiti lokacije zajednica koje po PUP-u opštine Ulcinj treba maksimalno očuvati, kao i lokacije potencijalnih NATURA 2000 habitata i zatim dati smjernice i ograničenja za korišćenje prostora na tim lokacijama. Nakon toga i koncept plana pejzažne arhitekture uskladiti sa ovako urađenom analizom postojeće vegetacije. ***Primjedba se ne prihvata. U tekstualnom dijelu plana su pregledno dati svi tipovi staništa na Velikoj plaži. Staništa su mozaično raspoređena i nije lako povući granicu između njih. U planu posebno su obrađena vodena staništa jer su veoma osjetljiva, a do skoro o njima nije bilo detaljnijih podataka. Borove šume su takođe navedene u pregledu, sa detaljnim opisom. Sva navedena staništa su na Aneksu I Habitat Direktive tj. područje sa ovim tipovima staništa je potencijalno Natura 2000 područje.***
6. Cijela lokacija plana je vrlo ranjiva s obzirom na status prirodne zaštite koji ima, tako da i pri planiranju svake buduće intervencije treba pažljivo pristupiti. U tom cilju trebalo

bi u tekstualnom i kartografskom dijelu plana definisati posebno poglavlje o ograničenjima, konfliktima i potencijalima prostora, kako bi se dodatno obrazložilo planirano rješenje. Kartu ograničenja, konflikata i potencijala je moguće obediniti i sa kartom zaštite prirodnih dobara. ***Prihvata se. Poglavlje i karta „Ograničenja, konflikti i potencijali“ su dodati u planski dokument, a karta „Zaštite prirodnih dobara“ će biti obrađena u predlogu plana.***

7. Obradivač plana u tekstualnom dijelu konstatuje da: *„Na površinama namjenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti za smještaj turista: turistička naselja (T2) i hoteli (T1). Prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1)“.*

Nije jasno iz kog razloga je zona Resorta dobila namjenu T2 kad Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (objavljen u "Sl. listu Crne Gore", br. 63 od 28. decembra 2011, 47/12, 8/15) postoji klasifikacija Hotel & resorte. Ovo isto važi i za Male hotele.

Obradivač plana bi trebalo da postupi po smjernicama iz Prostornog urbanističkog plana opštine Ulcinj, da za turistički kompleks Velika plaža, predvidi i izgradnju hotela (T1). Takođe, predvidjeti izgradnju hotela (T1) u zonu B - Resort zona (modula I) i u zonu D (prostor postojeće hotelske grupacije) na određenoj urbanističkoj parceli, a ne da se ostavlja samo kao mogućnost prenamjene turističkih naselja (T2) u hotele (T1). Razmotriti i mogućnost planiranja, odnosno izgradnja regionalne srednje škole turističkog usmjerenja i Opštinskog instituta za zaštitu prirode u zoni A - zona Malih hotela i kompleksa-modula I. ***Primjedba se djelimično prihvata. Stav Obradivača je da je prikladnija namjena T2 – turistička naselja za cijeli zahvat, stoga su izvršena i usklađivanja u tekstualnom dijelu. Smatramo da je zbog prirodnih i ambijentalnih uslova bolje graditi turistička naselja – kao skup manjih objekata, nego jedan veliki objekat – hotel. Pomenuti Institut i Srednja škola su PUP-om Opštine ulcinj planirani u Modulu VI.***

8. Planiranim konceptom je detaljno sagledano područje DSL u smislu planiranih intervencija po namjenama. Ono što nedostaje u planu je sveukupno sagledavanje prostora na nivou urbanističke cjeline – zone. U skladu sa Programskim zadatkom, provjeriti planirano rješenje volumetrijskom (3D) analizom područja. DSL U tom smislu preporuke su sljedeće:

- Uraditi konceptualni 3D model sa prikazanim kubusima objekata, kako bi se prikazala volumetrija planiranih intervencija u okviru DSL. Na ovaj način će se na jasniji način sagledao uticaj (vizuelni, ambijentalni) novoizgrađenih struktura u planu.
- Takođe, bilo bi neophodno uraditi poprečne presjeke – siluete planiranih struktura i neposrednog okruženja, kao i karakteristične izgleda (front prema plaži, pristupnim putevima, front prema susjednim modulima...), na nivou zone sa istim tipom izgradnje (zona sa malim hotelima i zona sa resortima). Na ovaj način se provjerava uticaj planiranih intervencija na prirodni pejzaž, ali u usmjerava urbanističko-arhitektonsko rješenje kompleksa.

Primjedba se djelimično prihvata. Konceptualni 3D model sa prikazanim kubusima objekata biće sastavni dio Nacrta. Traženi prilozi iz treće tačke primjedbe nisu zahtjevani Programskim zadatkom.

9. Kako bi se stvorile nove ambijentalne vrijednosti objekata i javnih površina, neophodno je UTU uslovima usloviti jedinstveno urbanističko-arhitektonsko rješenje na nivou zone ili dijela zone koji čini jednu ambijentalnu cjelinu, uz mogućnost fazne realizacije na vlasničkim parcelama. ***Primjedba se ne prihvata, jer su u UT uslovima dati uslovi Arhitektonskog oblikovanja koji garantuju jedinstven izgled u okviru Modula.***
10. Razmotriti mogućnost raspisivanja urbanističko-arhitektonskog konkursa za zone ili dijelove zona namenjene za turističku izgradnju, kao i za zone gdje je planirano pejzažno uređenje (PUJ). ***Primjedba se djelimično prihvata. S obzirom na različitu vlasničku strukturu katastarskih parcela, nemoguće je realizovati urbanističko-arhitektonske konkurse za module, zone ili dijelove zone. Za***

prostor Parka će se u Predlogu DSL-a predvidjeti arhitektonski konkurs, što je u skladu sa Zakonom (a ne urbanističko-arhitektonski konkurs).

11. Planirano rješenje zone postojećih hotelskih grupacija (D i E), prikazati na isti način kao za zone A, B i C. Isto tako, planiranu namjenu mora je potrebno prikazati sa istom detaljnošću (definirati zone arheoloških lokaliteta – ako su u zahvatu DSL, plovni put...) kao i kopneni dio zahvata DSL. ***Prihvata se. Za namjenu mora: Nisu nam dostavljeni podaci o linijama plovidbe i tretmanu morskih površina, kao ni o arheološkim nalazištima.***

12. Na planskom prostoru nisu obezbjeđene zadate površine zelenila na urbanističkim parcelama po ležaju (T2) za prikazane planske pokazatelje i kapacitete:

- Modulu I zadati parameter - 100 m² zelenih površina po ležaju (Generalni koncept Velika plaža, 2007.godine),
- Postojeća hotelska grupacija preuzeti parameter - 80 m² zelenih površina po ležaju (predhodni DSL)

Naime, primjenom minimalnog procenta zelenila (50% i 70%) u okviru urbanističke parcele ne obezbjeđuju se zadati parameteri zelenih površina po ležaju. ***Primjedba se ne prihvata! Budući projektanti Idejnih rješenja I Glavnih projekata, kao I Investitori, moći će da odaberu željeni model Turističkog naselja ili Hotela, tako da zadovolje sve parametre date planom. Konkretno, to znači da će moći da odaberu da li će graditi manje turističkih kapaciteta sa višom kategorizacijom, ili više turističkih kapaciteta sa manjom kategorizacijom. Pored toga, postoji zaista mnogo projektantskih rješenja kojima je moguće zadovoljiti sve planom predviđene urbanističke parametre. Stav Obradivača je da treba potencirati krovno I vertikalno zelenilo, jer takve zelene površine obogaćuju ambijentalne vrijednosti.***

13. U Planu (Pejzažno uređenje i Pregled ostvarenih kapaciteta) uskladiti prikazane parametre za zelenile površine u namjeni turizam. Takođe, je zanemarena činjenica da su saobraćajno-manipulativne površine i parkiranje planirane u okviru urbanističkih parcela, u parteru. Za planirani broj korisnika (turisti i zaposleni) potrebno je ostvariti veliki broj parking mjesta. Preispitati zadate kapacitete. ***Primjedba se djelimično prihvata! Parametri su usklađeni, međutim, u planskom dijelu se uzimaju u obzir zelene I otvorene površine, dok se u poglavlju Pejzažna arhitektura određuje procenat zelenih I otvorenih površina koji su isključivo pod zelenilom. Parkiranje I garažiranje se može ostvariti na različite načine, a ne samo parkiranjem u parteru. Planom je predviđen prostor za površine pod saobraćajnicama I parkingom, ali stav obradivača je da I ne treba dozvoliti velike površine pod otvorenim parkingom, već treba potencirati više načina smještaja parking mjesta na jednoj parceli (npr.dio parking mjesta na otvorenom, dio u montažnoj garaži, dio u objektu).***

14. U dijelu elektroenergetske infrastrukture plan je urađen u skladu sa važećim propisima, standardima i programskim zadatkom. Navedene primjedbe se moraju otkloniti u konačnoj verziji plana. ***Prihvata se.***

15. U dijelu hidrotehničke infrastrukture plan se **ne može** prihvatiti. Neophodno je da Obradivač izvrši dopunu predmetne DSL u dijelu planiranog tehničkog rješenja prikupljanja i tretmana otpadnih voda parcijalno za dio zahvata – postojeća hotelska grupacija sa posebnim uređajem za biološko prečišćavanja bez primarnog taložnika i stepenom prečišćavanja 95 do 99% potrebnog kapaciteta i posebno za dio zahvata predmetne DSL – Modula I sa uređajem istih karakteristika i potrebnog kapaciteta. Sa ovim dopunama, ova DSL postaje realno tehničko rješenje sa hidrotehničkog aspekta. ***Prihvata se.***

U nastavku je dat detaljni pregled sugestija i primjedbi na osnovu kojeg treba korigovati predmetni plan:

TEKSTUALNI DIO PLANA

- Sve slike, karte, fotografije, tabele, grafikone, šeme i sl. numerisati i navesti izvor
Prihvata se.

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

- Tekst treba da bude na crnogorskom (npr. poglavlje 3.5, infrastructure..) **Prihvata se.**

1. Opšti dio

1.1 Pravni osnov

- Navedi br. Odluke o izmjeni i dopuni, navedi Odluku o izradi SPU
Primjedba se ne prihvata. Posebna Odluka o izradi SPU ne postoji, a osnov za izradu SPU je sadržan u članu 3 Odluke o izradi DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija I modul I“ Velika plaža.

Planski osnov

- Ovo poglavlje nedostaje. Dopuniti **Prihvata se.**
- Navedi obrađivače planova višeg reda, kao i br. Službenog lista. **Prihvata se.**

1.3 Obuhvat i granice Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“ – Velika Plaža

- Navedi gdje područje DSL administrativno pripada (opština Ulcinj, prostorna cjelina (?), naselje (?), katastarske opštine)
Prihvata se.
- Navedi sve kat. parcele koje su u zahvatu DSL (cijele ili dio) sa naznakom K.O. Prikazati površinu kopna i mora u obuhvatu DSL, kao u ukupnu površinu plana
Prihvata se.
- Provjeriti površine plana. U planu se navodi da je ukupna površina zahvata plana 219,55 ha, dok je površina Modula I 113,47 ha, a površina dijela postojeće hotelske grupacije 111,5ha
Prihvata se.
- Dopuniti sa tabelom **Koordinate prelomnih tačaka granice zahvata plana.** Koordinate staviti u tabelu sa gridom, označiti u zaglavlju tabele X; Y i redni broj (tačke)
Prihvata se.

2. Dokumentaciona osnova

- Za sve planove navedi obrađivača i („Sl. list CG “ ??/??) **Prihvata se.**
- Na svim slikama prikazati tačnu (proširenu) granicu DSL **Prihvata se.**
- Dopuniti sa izvodom iz Nacrta PPPN za Obalno područje (namjena, režimi, obalni odmak..) **Prihvata se.**
- Dopuniti sa izvodom iz CAMP - za Crnu Goru **Ne prihvata se. Podaci iz CAMP-a su korišćeni u mnogim poglavljima, tako da bi došlo do nepotrebnog ponavljanja u tekstu.**

3. Analiza postojećeg stanja

3.1 Prirodni uslovi

(geografski položaj, reljef šireg područja, konfiguracija terena, hidrografske karakteristike, geološke karakteristike, seizmičnost lokacije, pedološke karakteristike, klimatske karakteristike, flora i vegetacija, fauna i biodiverzitet, predjeli, ocjena stanja prirodnih karakteristika)

- Tekstu u poglavljima 3.1.1 – 3.1.9, se odnosi na PUP Ulcinj, pa ga treba izostaviti. Tekst bi trebalo da se odnosi na konkretnu lokaciju DSL. Koristiti ulazne podatke za ovo područje, koji su dobijeni od nadležnih institucija, kao i podatke i planova širih teritorijalnih cjelina, a koji se odnose na područje DSL. Korigovati
Prihvata se.
- Poglavlje 3.1.11 *Karakteristike flore, faune*, dopuniti odgovarajućom kartom (u kartografskom dijelu plana) gdje bi bile prostorno kartirane i u legendi indetifikovane sve lokacije – zone koje se nalaze u obuhvatu DSL i u kontaktnom području koje se pominju u ovom poglavlju. Takođe, na karti prikazati i status habitata u okviru zahvata DSL. Nije jasno da li slika na str. 34 prikazuje područje DSL (na ovoj slici treba prikazati granicu DSL). Dopuniti
Prihvata se.
- U poglavlju 3.1.12. *Karakteristike životne sredine*, dati osvrt na prostor DSL, metodom analogije sa sličnim lokacijama, lokalitetima i staništima
Ne prihvata se.
- U poglavlju 3.1.14 *Pejzažne karakteristike*, prikazati pejzažne karakteristike područja DSL, a izostaviti sve što ne pripada ovom području, u skladu sa kartom 06. *Analiza tipologija predjela.* Na slici, str. 43 prikazati granicu DSL.
Prihvata se.

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

- Nedostaje poglavlje *Ocjena sa aspekta prirodnih uslova*. Dopuniti **Prihvata se.**

Zaštićenu prirodnu baštinu (područja, zone, pojedinačni lokaliteti) – poglavlje 3.1.3., neophodno je istaći i izdvojiti kao posebno poglavlje. Ove podatke je potrebno prikazati i u posebnom kartografskom prilogu.

- Nigdje nije striktno prikazano koliko površinu u zahvatu DSL zauzima dio zaštićenog prirodnog dobra Spomenik prirode – Velika plaža (izraženo u ha i % područja DSL). Dopuniti u tekstu i tabelama sa zbirnim pokazateljima postojećeg i planiranog stanja. **Primjedba se ne pruhvata, jer staništa su mozaično raspoređena i nije lako povući granicu između njih, i ne postoji karta mapiranja staništa.**

3.2 Ekonomsko – demografska analiza

- Tekst u ovom poglavlju prilagoditi podacima koji se tiču lokacije DSL i šire okoline. Izostaviti podatke koji nemaju uticaja na prostor plana. U tabeli na str. 49 prikazati samo one smještajne kapacitete koji se nalaze u okviru DSL.

Prihvata se.

3.3 Stečeni uslovi (analiza postojećeg stanja)

(namjena i kapaciteta, postojećih fizičkih struktura, objekata infra i suprastrukture (sa podacima o izgrađenim objektima, uključujući i neformalne objekte))

- Uopšte nije izvršena analiza postojeće detaljne **namjene površina**, već samo uopštena analiza uglavnom stambenih objekata u okviru modula I. Dopuniti sa analizom postojećih hotelskih grupacija (površina kompleksa, zauzetost, izgrađenost, spratnost...). Prikazati postojeće hotele (neki podaci se prikazuju u okviru poglavlja 3.3.1.), bonitet postojećeg turističkog smještaja (sadašnja kategorizacija, koji objekti su obnovljeni, broj ležaja, postojeće standarde – ležaj/m² zelenila, ležaj/m² BRGP). Prikazati podatke za auto-kamp. Prikazati sportske terene, zelene i poljoprivredne površine (voćnjaci, bašte, livade, – opisati), ostale prirodne površine – plažu (objekti, uređenje, stepen zaštite, da li ima neki status - plava zastava...), postojeće saobraćajne površine, karakter izgradnje na parceli stanovanja (jedan ili više objekata, koje su vrste pomoćnih objekata, kakva je okućnica, zelenilo na tim parcelama i sl.). Dati podatke o površinama postojeće namjene prostora. Dopuniti tekst

Prihvata se.

- Dopuniti sa ocjenom saobraćajne i infrastrukturne opremljenosti prostora, dostupnost javnog prevoza i pratećih djelatnosti i sl. Dati ocjenu transportnog sistema - postojeće ulice, njihova širina i protočnost, prihodnost ulica za interventna vozila, trotoari, ostale pješačke površine, parkinzi i garaže, zadovoljenost ili nezadovoljenost potreba za parkiranjem.

Prihvata se.

- Nedostaju podaci o fekalnoj i atmosferskoj kanalizaciji, septičkim jamama, o tretmanu čvrstog komunalnog otpada (niše za kontejnere).

Prihvata se.

- Nije urađena analiza i ocjena boniteta (kvaliteta) postojećih objekata – dopuniti tekst

Prihvata se.

- Prikazati prosječnu spratnost objekata. Posebno prikazati turističke objekte.

Prihvata se.

- Koliki je broj i koji su objekti bez građevinske dozvole - dopuniti:

Primjedba se ne prihvata, jer nema podataka.

- Koje su površine zaštićene prirodne baštine u zahvatu DSL i okolini.

Primjedba se ne prihvata, jer nema podataka.

- Nedostaje poglavlje *Ocjena sa aspekta stvorenih uslova*. Dopuniti

Prihvata se.

3.3.5 Analiza kontaktnih zona sa aspekta važećih planskih dokumenata

- Dopuniti tekst detaljnijim prikazom planiranih namjena u kontaktnim zonama plana (DSL, PUP, PPPN za Morsko dobro,...).

Prihvata se.

- U kontaktnoj zoni, u DSL Sektor 65 – „Rt Đeran-Port Milena“, nisu planirani turistički, već samo stambeni i stambeno-poslovni kapaciteti. Posebno je značajna saobraćajna veza koja se, preko ove DSL, ostvaruje sa Ulcinjem (novi most preko Port Milene).

Nejasna primjedba. Tekst je preuzet iz pomenutog plana.

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

- Dopuniti sa planiranom namjenom u kontaktnoj zoni naselja Donji Štoj (DUP ili PUP), kao i Generalnog koncepta Velika plaža (jugoistični dio plana)
Prihvata se.
- Navesti obrađivače DSL, kao br. Službenog lista.
Prihvata se.

3.3.6 Anketa korisnika prostora

- Da li postoje inicijative (zahtjevi) vlasnika hotelskih grupacija. Ako postoje, treba ih prikazati u ovom poglavlju.
Ne postoje.

Problemi, ograničenja, konflikti i potencijali - *Primjedba se prihvata.*

- Uopšte nema ovog poglavlja – dopuniti
- Da li postoje ograničenja u smislu, površinskih i podzemnih voda, seizmičnosti, neplanske izgradnje?
- Jedno od ograničenja je i zaštita prirodnih vrijednosti prostora, linija obalnog odmaka, kao i saobraćajna (ne)propusnost zatečene saobraćajne mreže jednosmjernih uskih ulica – prilaza, infrastrukturna neopremljenost prostora...
- Analizirati ranjivost područja na osnovu podataka iz CAMP za Crnu Goru.
- Potencijali i neka ograničenja su prikazani u poglavlju 3.4 *Ocjena stanja sa aspekta turističke ponude i izgrađenosti*

Rezime stanja životne sredine – izvod iz Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu

- Uopšte nema ovog poglavlja – dopuniti

Primjedba se ne prihvata. Izvještaj SPU je poseban dokument.

Tabelarni prikaz prostornih pokazatelja postojećeg stanja - *Primjedba se prihvata.*

- Uopšte nema ovog poglavlja – dopuniti
- U tabeli prikazati zastupljenost postojećih namjena – površine pod postojećim namjenama i procentualna zastupljenost (na osnovu karte „Analiza postojećeg stanja“, koju je potrebno dopuniti), urbanističke pokazatelje postojećih turističkih kapaciteta na nivou turističkih kompleksa (indekse, gustine, ležaja/m² kompleksa, ležaja/m² zelenila, ležaja/m² BRGP), indekse i gustinu stanovanja (korišćenja) iskazati kao bruto i neto, ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (BRGP), broj stanova i broj stanovnika (korisnika), ukupnu površinu pod objektima; prikazati površine pod saobraćajnicama, zelenilom i poljoprivredom, postojeće normative zelenila/stanovniku (korisniku)- bruto i neto.

Opšti i posebni ciljevi

- Uopšte nema ovog poglavlja – dopuniti. - ***Primjedba se prihvata.***

4. PLAN

4.2 Prostorna organizacija – koncept organizacije prostora

- Koncept organizacije prostora u planskim zonama D i E je samo pomenut, uz pozivanje na prethodni planski dokumnet. S obzirom da se ovim DSL mijenja ova zona (ne samo u parcelaciji, nego i u namjeni površina i u saobraćajnom rješenju), neophodno je detaljnije obrazložiti planski koncept – zone D i E (sa istom detaljnošću kao za zone A, B i C). Obrazložiti preciznije u kojoj zoni – urbanističkim parcelama se plan razlikuje u odnosu na važeću DSL. Dopuniti. - ***Primjedba se djelimično prihvata. Zone D i E su jasnije opisane, a opisana je i svaka razlika u odnosu na prethodni plan. Naglašavamo da u zoni E nije bilo nikakvih izmjena, jer je namjeni predloženoj u prethodnom planu dodijeljena odgovarajuća namjena u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.***
- U poglavlju *Opšta namjena površina*, str. 72 je definisano zoniranje na nivou DSL. Postoje dva nivoa zoniranja – jedan je na nivou nekadašnjih granica DSL (postojeća hotelska grupacija i modul I) i drugi u okviru već definisane dvije osnovne zone, što stvara konfuziju. S obzirom da je u pitanju jedan planski dokument, koji treba integralno sagledati (kao cjelinu), neophodno je jasnije razgraničiti zone sa istom namjenom i tretmanom prostora - označiti zone postojećih hotela, kao i zone nove turističke izgradnje, označiti zonu sa pretežno stambenom namjenom, zatim, sportsko-rekreativni centar bi trebalo izdvojiti u posebnu zonu, kao i zonu dina i zonu

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

plaže. - ***Primjedba se djelimično prihvata. Tekst je pojednostavljen, ali je podjela po zonama ostala ista. Smatramo da je ovakva podjela po zonama logična.***

- Postavlja se pitanje zaštite borove šume, dina i plaže u južnom djelu zone D, čiji se dijelovi nalaze u okviru urbanističkih parcela postojećih turističkih kompleksa i sportsko-rekreativnog kompleksa. Programskim zadatkom je predviđeno ugrađivanje mjera iz Protokola o integralnom upravljanju obalnim područjima, kao i svih relevantnih planova (PPPNOP), strategija i projekata (posebno onih koji se tiču zaštite), tako da je u tom kontekstu potrebno sagledati cijelo područje plana, a ne samo dio (odnosno modul I). ***Primjedba se ne prihvata. Dijelovi koji zalaze u urbanističke parcele su zanemarljivi, a i van građevinske su linije.***
- Nije dovoljno obrazložen stav da su „...i površine za stanovanje planirane u finkciji turizma“ (str. 73, četvrti pasus). Ovdje je potrebno precizirati vidove turizma u okviru stanovanja – da li su u pitanju komplementarni ili primarni ugostiteljski objekti, u skladu sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata i Priručnikom za planiranje i projektovanje površina za turizam u Crnoj Gori*. Takođe, treba uskladiti sa planiranim namjenama definisanim u PPPNOP. ***Primjedba se ne prihvata. Namjena je usklađena i dovoljno definisana.***
- U poglavlju „Koncept rješenja Modula I – (zone A, B i C)“, str. 75, obrazložen je koncept saobraćaja u modulu I, kojim se povezuje zona Velike plaže sa opštinskim centrom – Ulcinjem. Ovaj saobraćajni koncept je izmijenjen i u odnosu na PPPPN za Morsko dobro (Generelni koncept Velika plaža) i u odnosu na PUP opštine Ulcinj. Nije jasno zašto je trasa nove saobraćajnice značajnije korigovana u odnosu na rješenje iz PUP, s obzirom da se na područje mješovite šume svakako prenamjenjuje u građevinsko područje odnosno, na ovom području se planira izgradnja (turizam i centralne djelatnosti). Neophodno je da se usklade saobraćajna rješenja na opštem i detaljnom novou (izmjenama i dopunama plana višeg reda – širih prostornih cjelina ili korekcijom saobraćaja u DSL). ***Primjedba se ne prihvata. Saobraćajna trasa iz PUP-a je prolazila kroz sredinu već formiranog turističkog kompleksa i kroz sredinu mješovite šume. Mješovita šuma se našla u okviru urbanističkih parcela namjenjenih za gradnju, ali je smjernicama osigurano njeno maksimalno očuvanje. To svakako ne bi bilo moguće da je njenom sredinom prošla saobraćajnica.***
- Treba razmotriti lociranje centralne pješačke i biciklističke promenade koja sječe zonu B (rizort zonu). Funkcionalno gledano, ovo nije najbolje rješenje ni sa stanovišta veze biciklističkih i pješačkih komunikacija i povezivanja sa susjednim zonama, ni sa stanovišta razvoja rizort zone (B). ***Primjedba se ne prihvata. Centralna pješačka i biciklistička promenada povezuje Modul I sa platoom ispred budućeg sportskog centra i sa ostatkom Velike plaže. Zona B je već vlasnički podijeljena na ovaj način, tako da je parcelacija i pozicija promjenade odraz postojećeg stanja i predstavlja dobru osnovu za realizaciju plana.***
- Početak centralne pješačke i biciklističke promenade (u zoni sportskog centra) nije logički povezan sa pješačkim i biciklističkim trasama koje vode od glavnog pristupnog pravca prema Ulcinju, a koje su planirane uz novu saobraćajnicu. Takođe, prekida se kontinuirani zeleni pojas (PUJ) koji je planiran uz ovu saobraćajnicu u zoni D. ***Primjedba se ne prihvata. Centralna pješačka i biciklistička promenada povezuje Modul I sa platoom ispred budućeg sportskog centra i sa ostatkom Velike plaže. Zona B je već vlasnički podijeljena na ovaj način, tako da je parcelacija i pozicija promjenade odraz postojećeg stanja i predstavlja dobru osnovu za realizaciju plana.***
- Sa druge strane, rizort zona (zona B) je razdvojena ovom promenadom na dva dijela, tako da kompleksi koji se nalaze sa sjeveroistočne strane gube na vrijednosti i ekskluzivnosti jer nemaju direktan pristup plaži. Na ovaj način se gubi osnovna koncepcija rizort zone – da svaka urbanistička parcela turističkog kompleksa rizorta ima direktan pristup plaži. Glavna orijentacija kompleksa rizorta bi trebalo da bude po pravcu sjeveroistok-jugozapad (upravno na zonu plaže). Ovaj princip je primjenjen u zoni postojećih hotelskih kompleksa, kao i u ostalim modulima, a samo je u modulu I dato drugačije rješenje. Preporuka je da se centralna pješačka i biciklistička promenada izmjesti u područje sjeverozapadne granice zone B, a da se urbanističke parcele rizorta formiranju više-manje upravno na zonu plaže, sa saobraćajnim pristupima i zelenim prodorima prema plaži, kao što je to koncipirano u ostalim modulima. ***Primjedba se ne prihvata. Centralna pješačka i biciklistička promenada povezuje Modul I sa platoom ispred budućeg sportskog centra i sa ostatkom Velike plaže. Zona B je već vlasnički podijeljena na ovaj način, tako da je***

parcelacija i pozicija promjenade odraz postojećeg stanja i predstavlja dobru osnovu za realizaciju plana.

- Da li postoji razlog zašto saobraćajni pristupi, posebno oni iz zone B nisu direktno povezani sa novom saobraćajnicom - bulevarom, koji ima status gradske saobraćajnice? Saobraćajni pristupi prema zoni B (ulica 6 i 7) bi trebalo da budu direktno povezani sa novim bulevarom, kao što je to urađeno u zoni D. I ostale pristupne saobraćajnice (ulice 2, 3 i 4) bi trebalo da budu povezane u jedinstvenu mrežu (osim ako ne postoje saobraćajna ograničenja). ***Primjedba se ne prihvata. Po pravilima struke, ne bi trebalo prečesto prekidati pravac Gradskog Bulevara. Smatramo da je saobraćajno rješenje logično i kvalitetno.***
- Površina na UP18, sa namjenom PUJ bi trebalo da označiti kao infrastrukturni koridor novoplanirane saobraćajnice – bulevara. ***Primjedba se prihvata.***
- Zona B (resort zona) ulazi u pojas šuma (može se vidjeti na prikazu na str. 76). Južno od planiranog putnog pravca R-17 Ulcinj – Ada u zoni B, formirana je Resort zona sa ciljem da se tu smjesti turističko naselje ili kompleks hotela. Preklapanje grafičkih priloga DSL-a i PUP-a Ulcinj pokazuje da je izvršeno zoniranje je u skladu sa PUP-om. Osim predloga za izradu Detaljne studije predjela sa elaboratom pejzažne taksacije potrebno je navesti i smjernice iz PUP-a koje se odnose na maksimalno očuvanje postojećih šuma. ***Primjedba se prihvata. U tekstu su navedene smjernice iz planova viseg reda (PUP i PPPN MD - generalni koncept) za maksimalno očuvanje postojećeg zelenila pa time i suma. Iz tog razloga je i predviđena izrada Detaljne studije predjela sa pejzaznom taksacijom kako bi se ova smjernica uvazila prilikom izrade projekata.***
- Prema smjernicama iz PUP-a opštine Ulcinj za izradu planske dokumentacije na prostoru opštine Ulcinj za obuhvat DSL Sektor 66 date su planske smjernice: maksimalno očuvanje higrofilnih šuma, šumaraka hrasta lužnjaka (*Quercus robur ssp. scutariensis*), kao i borovih sastojina. Po PUP-u zelene površine su označene kao šuma sa prioritetno zaštitnom funkcijom. Definisanjem ovih površina u zoni C modula I kao park (P) kako je to naznačeno u Planu, socijalnim funkcijama se daje prioritet dok se zaštita ovih ekosistema stavlja u drugi plan, pa je potrebno razmotriti da li je opravdanije da se ove površine definišu kao zaštitni pojasevi (ZP). ***Primjedba se djelimično prihvata. Parkovska površine u okviru zahvata plana, na UPZ4 predstavlja specifičnu površinu koja ima ulogu zelenog prodora ka moru kao i očuvanje postojeće zelene strukture odnosno očuvanje karakteristične slike predjela. One razdvajaju građevinske turističke cjeline kao i module. Osnov za uređenje površine i formiranje namjene parka na na UPZ4 dat je u dokumentu, studiji Prostorni koncept za razvoj Velike Plaže, Ulcinj, Masterplan koji je izradio DEG Njemačka za potrebe izrade PPPN Morsko dobro, Generalni koncept Velike plaže. Ove površine nemaju samo značaj uticaj na makrolokaciji, već njihovim uvezivanjem sa ostalim predionim elementima Velike plaže, stvara se ekološka mreža koja se dalje uvezuje na zelenu infrastrukturu grada Ulcinja.***
- Ispod slike na strani 77 naznačiti da se radi o prikazu koncepta uređenja modula I, a ne modula IV i V. ***Primjedba se prihvata.***
- Poglavlje „Parcelacija“, str. 78, da li je linija odmaka usklađena sa linijom odmaka definisanom u PPPNOP? U ovom poglavlju treba prikazati parcelaciju cijelog područja DSL, a ne samo modula I. ***Linija odmaka je usklađena.***
- U poglavlju „Površine za turizam“, str. 78, uopšte se ne pominju turističke površine u zoni D i E. Dopuniti. Ovo poglavlje bi trebalo da ima drugačiji naslov, zato što su ovdje opisane i druge površine, osim onih namjenjenih turizmu. U ovom poglavlju je rečeno da su u modulu I, u okviru površina za turizam planirane po dvije zone – u zoni uz saobraćajnicu R-17 su planirani mali hoteli i kompleksi (zone A), dok je u djelu bliže plaži planirana zona rizorta (B). Međutim, u poglavlju 4.3 *Namjena površina i organizacija sadržaja*, kao i u karti br. 12 *Namjena površina*, planirane su isključivo površine za turizam – turističko naselje (T2), sa izuzetkom jedne parcele u zoni E koja je predviđena za odmaralište (T3). Neophodno je ove stavove uskladiti i definisati sa PPPPN za Morsko dobro (Generelni koncept Velika plaža) gdje je definisano da se na ovom području grade isključivo hoteli. ***Primjedba se djelimično prihvata. Izvršena su usklađivanja u tekstu. Smatramo da Generalni koncept Velike plaže nije predvidio izgradnju isključivo hotela – namjene T1 po Pravilniku, pogotovo kada se uzme u obzir da u vrijeme izrade Generalnog koncepta Velike plaže Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta***

nije ni postojao. Takođe, stav Obradivača je da je prikladnija namjena T2 – turistička naselja za cijeli zahvat, stoga su izvršena i usklađivanja u tekstualnom dijelu. Smatramo da je zbog prirodnih i ambijentalnih uslova bolje graditi turistička naselja – kao skup manjih objekata, nego jedan veliki objekat – hotel.

- U poglavlju *Površine za turizam*, potrebno je za turističke zone precizirati tip/tipove turističkog smještaja u skladu sa *Zakonom o ugostiteljstvu i turizmu*, kao i važećim *Pravilnikom o vrstama, minimalnim – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*. **Primjedba se ne prihvata. Plan je dovoljno definisao namjene u skladu sa Pravilnikom.**
 - Za koncept razvoja zone turizma i centralnih djelatnosti koristiti preporuke *Priručniku za planiranje i uređenje javnih prostora u Crnoj Gori*, *Priručnika za planiranje i projektovanje površina za turizam u Crnoj Gori* i drugu relevantnu stručnu literaturu. **Prihvata se.**
 - U poglavlju *„Površine za pejzažno uređenje javne namjene - Park i Ostale prirodne površine“*, str. 80, uopšte se ne pominju površine za pejzažno uređenje u zonama D i E. Dopuniti. **Prihvata se.**
 - U opisu koncepta plana se uopšte ne pominju površine za sport i rekreaciju (zona D), površine namjenjene stanovanju (zona E), kao ni uređenje obale (zona D – kanal Port Milena). Dopuniti. **Prihvata se.**
 - Potrebno je izvršiti uporednu analizu površina postojećih i planiranih kupališta po tipovima kao i minimalnih i maksimalnih kapaciteta kupališta (m²/korisniku) na nivou DSL. **Primjedba se ne prihvata. Nisu nam dostavljeni podaci o tipovima i kapacitetima postojećih kupališta.**
 - Nedostaje stav o tretmanu plaža (moguća izgradnja plaže ili prirodna plaža itd). **Prihvata se.**
16. U ovom poglavlju nije obuhvaćena zona mora. Nedostaje tretman morske površine – zona arheološko nalazište podmorja, plovni put.. **Ne prihvata se. Za namjenu mora: Nisu nam dostavljeni podaci o linijama plovidbe i tretmanu morskih površina, kao ni o arheološkim nalazištima.**

4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja

- U poglavlju *Površine za turizam – Turistička naselja T2*, se pominje i drugi vid turističkog smještaja - hoteli (T1). Ove dvije namjene treba razdvojiti i prikazati u posebnim poglavljima. navesti koja vrsta turističkog smještaja se planira na svakoj UP u namjeni turizam, u skladu sa Generalnim konceptom Velika plaža, *Pravilnikom o vrstama, minimalnim – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* i *Priručnikom za planiranje i projektovanje površina za turizam u Crnoj Gori*. **Prihvata se.**
- Na str. 82, istog poglavlja se pominju standardi za objekte sa tri zvjezdice. Ovo treba izostaviti, jer se u zahvatu DSL, u površinama namjenjenim malim hotelima i rizortima, ne planira turistički smještaj niže kategorije od 4 zvjezdice. **Prihvata se.**
U posljednjem pasusu, str. 82 treba precizirati smještajnu jedinicu – “ključ” na koji se odnosi dati normativ. Za hotele i osnovni objekat turističkog naselja jednu smještajnu jedinicu (“ključ”) predstavlja soba. Vila je jedan “ključ”. **Prihvata se. Definisane su smještajne jedinice u skladu sa Pravilnikom.**
- U poglavlju *Površine za Centralne djelatnosti – CD*, precizirati i uskladiti namjenu u skladu sa poglavljem *Površine za turizam*, str. 79, prvi pasus. Ne pominjati namjene koje nisu planirane u DSL **Prihvata se.**
- U poglavlju *Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika / ha – SMG*, staviti napomenu da smještaj turista može biti lociran samo u prizemljima i mezaninima objekta, u skladu sa *Pravilnikom o formi planskih dokumenta*. Da li je moguća izgradnja pomoćnih objekata na parceli SMG, kao i neki vid (porodičnog) poslovanja? **Prihvata se. Nije moguće, to jest nije previđeno prethodnim planom, čije je rješenje preuzeto.**
- U poglavlju *Površine za stanovanje veće gustine od 250 - 500 stanovnika / ha – SV*, staviti napomenu da smještaj turista može biti lociran samo u prizemljima i mezaninima objekta, u skladu sa *Pravilnikom o formi planskih dokumenta*. Da li je moguće prizemlja objekata namjeniti za trgovinu, ugostiteljstvo i/ili poslovanje na površinama SV, s obzirom na udaljenost glavnog gradskog centra? **Prihvata se. Nije moguće, to jest nije previđeno prethodnim planom, čije je rješenje preuzeto.**

Na površinama namjenjenim stanovanju precizirati koji vid turističkog smještaja je dopušten, u skladu sa *Pravilnikom o vrstama, minimalnim – tehničkim uslovima i kategorizaciji*

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

ugostiteljskih objekata. **Primjedba se ne prihvata. Plan je dovoljno definisao namjene u skladu sa Pravilnikom.**

U poglavlju *Površine za kulturu – K*, precizirati u kom procentu se mogu planirati objekti komercijalnih, poslovnih i uslužnih djelatnosti. Da li su ove kompatibilne namjene u funkciji osnovne namjene? **Primjedba se ne prihvata. Plan je dovoljno definisao namjene u skladu sa Programskim zadatkom i Pravilnikom.**

U poglavlju *Površine za sport i rekreaciju – SR*, planirane sadržaje sportskog objekta uskladiti sa sadržajima planiranim u urbanističko-arhitektonskom konkursu koji je rađen za ovu lokaciju. Provjeriti da li su svi navedeni sadržaji obuhvaćeni idejnim rješenjem. **Primjedba se ne prihvata. Nije nam dostavljeno konkursno rješenje.**

- U poglavlju *Površine za pejzažno uređenje naselja – PU*, str. 80 navesti samo tipove PU koji se planiraju, ostale izostaviti. Nisu navedene zelene površine ograničene namjene u stanovanju. **Prihvata se.**
- U poglavlju *Površine saobraćajne infrastrukture – Drumski saobraćaj – DS*, navesti samo prateće sadržaje saobraćajne infrastrukture koji se planiraju u DSL, ostale izostaviti (npr. autobuske stanice, objekti - baze namijenjeni za održavanje, kontrolu i upravljanje svih vrsta saobraćaja, naplatu usluga ...). U ovom poglavlju se pominju zaštitni pojasevi, odnosno zona saobraćajne infrastrukture. Ako se ovi zaštitni pojasevi planiraju u DSL, treba ih prikazati u kartama planiranog stanja i dati UTU uslove, u suprotnom ih ne treba pominjati. **Prihvata se.**
- Poglavlje *Ostale prirodne površine – OP* dopuniti sa planiranim intervencijama na ovim površinama (npr. koji tip plaže se planira, da li mogu da se postavljaju privremeni objekti, pješačke staze – upravne na plažu, kao i podužne ..) **Prihvata se.**
- Poglavlje *Površine mora – Površine unutrašnjih morskih voda – MU*, dopuniti za uslovima korišćenja priobalnog mora (npr. izgradnja lukobrana na ulazu u kanal Port Milena, kupalište, sport i rekreacija, pristup komercijalnih-turističkih plovila...). Da li se u okviru zahvata DSL – u površinama mora nalaze potencijalni arheološki lokaliteti podmorja? **Ne prihvata se. Za namjenu mora: Nisu nam dostavljeni podaci o linijama plovidbe i tretmanu morskih površina, kao ni o arheološkim nalazištima.**

4.4. Pregled ostvarenih kapaciteta (Prikaz osnovnih urbanističkih parametara po urbanističkim zonama)

- Prva četiri pasusa ovog poglavlja se odnose na uslove za sprovođenje plana, pa ih treba prikazati u odgovarajućem poglavlju. **Prihvata se.**
- U tekstu i tabelama koragovati termine u skladu sa *Pravilnikom o formi planskih dokumenata*. Umjesto termina „koeficijent“, koristiti termin „indeks“. Umjesto „površina u osnovi“, koristiti termin „površina pod objektom“ **Prihvata se.**
- Ograničenje BRGP na urbanističkim parcelama za namjenu SMG je 500m², u skladu sa *Pravilnikom*. U tabeli na str. 87 su dati veći kapaciteti na pojedinim UP, pa ih treba uskladiti sa *Pravilnikom*. **Primjedba se ne prihvata. Nigdje u prethodnom planu, čije je rješenje preuzeto, nije spomenuto da je radi o jednoporodičnom stanovanju, za koje maksimalna površina jeste 500m².**
- U tabeli na str. 89 (modul I) obrazložiti zašto je indeks zauzetosti na pojedinim UP 0,25 (prema *Pravilniku*, maksimalni indeks zauzetosti je 0,20) **U zoni A indeks zauzetosti je 0,25 zbog definisane maksimalne spratnosti – P+2 i definisanog indeksa izgrađenosti – 0,7. U zoni B je bilo moguće dati manju zauzetost – 0,2, jer je maksimalna spratnost definisana sa P+4 ili P+6.**
- Prikazati na nivou UP spatnost objekata, broj smještajnih jedinica („ključeva“), tip turističkog smještaja (hotel-riort, mali hotel, turističko naselje, odmaralište, kuća za iznajmljivanje..), **Prihvata se djelimično. Namjena je definisana u skladu sa Pravilnikom.**
- Prikazati ostvarene normative na nivou UP – korisnik / BRGP, kao i korisnik / m² zelenih površine (turistička namjena) **Prihvata se.**
- Prikazati planirane neto i bruto urbanističke parametre na nivou zone i ukupno, u skladu sa *Pravilnikom*. **Prihvata se.**
- Prikazati br. korisnika / ha (bruto i neto) **Prihvata se.**
- Tabela prikaz ostvarenih zelenih površina u zahvatu plana nije jasan (Modul I). Provjeriti prikazane procenat ozelenjenosti i površine u poglavlju Pejzažno uređenje. Takođe, za Modul I dat je Step ozelenjenosti za zaposlene, a ne za sve korisnike prostora. **Prihvata se. Parametri su usklađeni, međutim, u planskom dijelu se uzimaju u obzir zelene i**

otvorene površine, dok se u poglavlju Pejzažna arhitektura određuje procenat zelenih i otvorenih površina koji su isključivo pod zelenilom.

- Prikazati stepen ozelenjenosti po zonama i na nivou UP. **Prihvata se.**
- Prikazati potreban broj parking mjesta po UP. **Ne prihvata se. Broj parking mjesta je definisan u skladu sa Pravilnikom u Poglavlju Saobraćaj.**
- Prikazati urbanističke parametre za namjenu IO. **Primjedba se ne prihvata. Predviđeni infrastrukturni objekti se dimenzionišu nakon izrade glavnog projekta.**
- Da li je realno ostvariti 70% zelenih površina na UP, ako je maksimalni indeks zauzetosti 0,20-0,25? Na UP treba ostaviti prostora za planiranje površina za parkiranje vozila, unutrašnji saobraćaj i dr. Takođe, da li je realno ostvariti 30% zelenih površina na parcelama S i IO? Na koje površine se odnosi kolona „Minimalna površina zelenih i otvorenih površina“? Definirati minimalnu površinu uređenog ili prirodnog zelenila (nezastrtu površinu) **Primjedba se ne prihvata. Prostor urbanističke parcele je podjeljen tako da objekat zauzima maksimalno 20% u zoni B, a maksimalno 25% u zoni A, zelene i otvorene površine zauzimaju 70%, a prostori za kolski saobraćaj i parking zauzimaju 10 % u zoni B i E, a 5% u zoni A i D. Takođe, budući projektanti idejnih rješenja i Glavnih projekata, kao i Investitori, moći će da odaberu željeni model Turističkog naselja ili Hotela, tako da zadovolje sve parametre date planom. Konkretno, to znači da će moći da odaberu da li će graditi manje turističkih kapaciteta sa višom kategorizacijom, ili više turističkih kapaciteta sa manjom kategorizacijom. Pored toga, postoji zaista mnogo projektantskih rješenja kojima je moguće zadovoljiti sve planom predviđene urbanističke parametre.**
- Na str. 91 izostaviti tekst: „U slučaju da nije moguće ostvariti planirani nivo ozelenjenosti, planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti“. S obzirom na karakter turističkog smještaja i stanovanja, kao i uslova plana višeg reda, neophodno je da se ostvari planirani nivo ozelenjenosti na svakoj UP. **Primjedba se ne prihvata. Stav Obradivača je da treba potencirati krovno i vertikalno zelenilo, jer takve zelene površine obogaćuju ambijentalne vrijednosti.**
- Prikazati ostvarene normative za kupališta korisnik/m² plaže. U ovaj normativ obračunati i određeni procenat kupaca koji nisu gosti turističkih kapaciteta u zahvatu DSL. **Prihvata se.**
- U tabeli, u posebnoj koloni, označiti UP na kojima se nalazi dio Spomenika prirode – Velika plaža. **Primjedba se ne prihvata, jer nema podataka o granici i površini Spomenika prirode – Velika plaža. Kao Obradivač plana, nismo u mogućnosti da utvrdimo granicu zaštićenog prirodnog dobra Velike ulcinjske plaže.**
- Prikazati površinu (UP) plaža. **Prihvata se.**

Formirati uporednu tabelu postojećih i planskih bilansa i kapaciteta po postojećim i planiranim namjenama
Prihvata se.

4.5 Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

- Uslove turistička izgradnja i pejzažnog uređenje treba koncipirati tako da se obezbijedi jedinstvo arhitektonskog izraza (izgrađenog i neizgrađenog prostora), u dijelu ili na nivou cijele zone. **Primjedba se ne prihvata, jer su u UT uslovima dati uslovi Arhitektonskog oblikovanja koji garantuju jedinstven izgled u okviru Modula.**
- Tekst u poglavlju 4.5.1 se ponavlja, jer je već dat u poglavlju 4.3. Treba ga prikazati na jednom mjestu. **Prihvata se.**
- U poglavlju 4.5.2 *Uslovi za regulaciju i nivelaciju*, str. 92, uslovi definisani za modul I bi trebalo da važe za cio plan, s obzirom da će se usvajanjem ove DSL, svi drugi planovi u obuhvatu staviti van snage (ne treba se pozivati više na njih). Korigovati. **Prihvata se.**
- Ista primjedba važi i za poglavlje 4.5.3. Uslove koji se odnose na područje postojećih hotela neophodno je prilagoditi uslovima iz *Pravilnika* (npr. suteren je nadzemna etaža), odnosno usaglasiti sa uslovima definisanim za modul I. **Prihvata se.**
- U poglavlju 4.5.3 *Uslovi za regulaciju i nivelaciju – Urbanistička parcela*, str. 94, sporan je stav da se može „...vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela...“, jer to predstavlja izmjenu plana (u dijelu koncepcije, tipa turističkog smještaja, parcelacija, građevinske linije...), pa čitav pasus treba izostaviti. Ista primjedba se odnosi na poglavlje

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

*Građevinska linija, pasus 4, na str. 95. **Primjedba se ne prihvata, jer je stav Obradivača da je uvojek povoljno objedinjavati manje urbanističke parcele u veće.***

- U poglavlju *Visinska regulacija*, str. 95, sporna je spratnost od pet nadzemnih etaža za objekte depadanasa i vila (?) na UP117-119. Objekat od pet nadzemnih etaža ne može spadati u kategoriju vila i depadanasa, već osnovnih objekata-hotela. Neohodno je spratnost vila tretirati jednako na cijelom području modula I, i prilagoditi ih uslovima definisanim u četvrtom pasusu istog poglavlja - etaže. U tom kontekstu, uskladiti visinu maksimalnu objekta. Definirati maksimalnu visinu objekta za cio plan, ne samo za modul I. **Prihvata se.**
- U istom poglavlju treba navesti da je kota prizemlja poslovnog objekta 0,20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena. Korigovati. **Prihvata se.**
- Na str. 96, u poglavlju *Posebni uslovi*, treći pasus prikazati ukupan broj ležaja na nivou DSL, ne samo za modul I. Prema Generalnom konceptu Velika plaža, normativ je 100m² zelenih (ne zelenih i slobodnih!) površina po ležaju. Korigovati. **Primjedba se ne prihvata! U Pravilniku o bližem sadržaju I formi planskog dokumenta definisane su “zelene I slobodne” površine, a ne “zelene” površine. U pravilniku stoji: “Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.” Naime, PPPPN MD je donijet 2007.godine, pa pravilnik 2010.godine, tako da smatramo da u PPPPN MD termin nije bio dovoljno definisan jer I u smislu zelenih I slobodnih površina 100m² po ležaju predstavlja izuzetno komforam standard.**
- U poglavlju 4.5.5 *Opšti uslovi uređenja prostora*, objediniti uslove za nivo cijelog plana. Uslovi koji se tiču zone D i E mogu biti u cijelosti ili djelimično preuzeti iz važeće DSL, ali ih treba prilagoditi sadašnjim propisima (ako su mijenjani) i uskladiti sa uslovima datim za modul I, ako postoji isti tretman prostora (npr. površine za turizam, plaža, more...). Obaveza Obradivača je da zadrži planirane kapacitete iz važeće DSL, ali sve druge uslove je moguće korigovati i usklađivati prema važećim propisima. **Prihvata se.**
- Takođe, neohodno je da se pri preuzimanju uslova iz važeće DSL pregleda tekst i prilagodi tekstu ovog plana – to se odnosi na pozivanje na određene kartografske priloge, druga poglavlja u tekstu, zatim tehničke standarde i normative koje treba uskladiti sa važećim propisima (npr. na str. 101 se pominje maksimalni nagib rampi za automobila od 25%, na str. 104 se pominje minimalna visina potkrovlja od 1,80m, što nije u skladu sa Pravilnikom, itd ...). Da li su u zoni postojećih hotela dozvoljene podzemne etaže (ovdje važe isti prirodni uslovi kao za modul I)? Uslovi za projektovanje stambenih objekata su dosta detaljni za zonu E - da li su u skladu sa *Priručnikom za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori*? **Prihvata se.**
- Uslove i mjere objediniti u okviru jedinstvenih tematskih poglavlja koja važe za cijelo područje plana. Npr. poglavlje *Preporuke za seizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove)*, bi trebalo da važi za cijelo područje plana, ne samo za modul I, isto važi i za druga poglavlja uslova i mjera (naročito mjere koje se tiču zaštite prirode)... **Prihvata se.**
- Na str. 106, u poglavlju *Arhitektonsko oblikovanje objekta*, obuhvatiti i montažne objekte (nadzemne garaže), čiju arhitekturu koje takođe treba uklopiti sa ostalim objektima. **Prihvata se.**
- U poglavlju 4.5.6 *Tretman postojećih objekata*, navesti na kojim katastarskim parcelama se nalaze objekti za uklanjanje, u kojoj zoni. Navesti spratnost i BRGP svakog objekta. **Primjedba se ne prihvata, jer je promjenjen Tretman postojećih objekata. Postojeći objekti se, prilikom legalizacije, rekonstrukcije, adaptacije moraju uskladiti sa svim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Ukoliko je nemoguće uskladiti postojeći objekat sa svim uslovima datim u ovom planu, postojeći objekat se ruši. Takođe, postojeći objekat se može srušiti ukoliko je to potreba Investitora.**
- Definirati parcele plaža i datu uslove za planiranu intervenciju. Dopuniti sa uslovima i smjernicama za uređenje prostora i građenje objekata na kupalištima, u skladu sa *Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta* i uslovima koji se tiču zaštite prirodnih vrijednosti. **Prihvata se.**
- Dopuniti sa uslovima za postavljanje turističke signalizacije. Konsultovati važeći *Zakon o turizmu i ugostiteljstvu* kada je u pitanju ova vrsta signalizacije **Primjedba se ne prihvata. Na nivou DSL-a se ne definiše turistička signalizacija.**

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

4.6 Ekonomsko – tržišna i demografska projekcija - **Prihvata se.**

- Nije prikazana demografska projekcija – dopuniti.
- Dopuniti u skladu sa Programskim zadatkom. Prikazati direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom, procjenu investicione vrijednosti objekata i druge pokazatelje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja.

4.7 Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda - **Prihvata se.**

- Propisati jedinstvene mjere zaštite za cijelo područje DSL, ne razdvajati zonu postojećih hotela (D i E) i modula I (A, B, i C).
- Sve mjere objediniti u jedno poglavlje (uključujući i mjere za zaštita mora, zemljišta, ...)
- U ovom poglavlju treba opisati koje su mjere zaštite primjenjene u planu, a koje će se primijeniti pri njegovom sprovođenju. Dopuniti.
- Da li postoji područje klizišta u zahvatu DSL? Ako ne postoji ne treba prikazivati poglavlje *Klizišta*, str.127.
- U poglavlju *Poplave*, izostaviti iz teksta mjere koje se tiču izgradnje nasipa, izgradnje kanala i dr.
- Da li je područje DSL ugroženo od eksplozija i kontaminacije? Ukoliko nije izostaviti ovo poglavlje.

4.8 Uklanjanje komunalnog otpada - **Prihvata se.**

- U ovom poglavlju treba definisati uslove za lociranje i dimenzionisanje lokacija za sakupljanje čvrstog otpada i pozvati se na odgovarajuće pravilnike koji regulišu ovu oblast. Dopuniti.

4.8 Turistički aspekti - **Prihvata se.**

- Ovo poglavlje više odgovara da se nađe u ciljevima, ili kao dio koncepta razvoja DSL.

4.9 Preporuke za realizaciju

- Da li su ovo smjernice za faznu realizaciju plana? Ovo poglavlje se odnosi i na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu, pa ga treba locirati na kraju teksta. **Prihvata se.**
- U poglavlju *Preporuke za realizaciju za prostor postojeće hotelske grupacije (zone D i E)*, 2 faza, pominje se organizovanje pozivnog konkursa za zonu „K1“, ali u tekstualnom djelu i kartografskim priložima ova zona nigdje nije naznačena. **Prihvata se. Sporni dio je obrisan jer ni u prethodnom planu nije bilo jasno za koji dio se tačno odnosi dati uslov.**
- U poglavlju *Preporuke za realizaciju za prostor modula I (zone A, B i C)*, u prvom pasusu korigovati naziv DSL. Ovo poglavlje dopuniti sa obavezom izrade inženjersko-geološkog elaborata, sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena, hidrogeološkim podacima i definisanim lokacijama pogodnosti terena za urbanizaciju i podacima o stabilnosti terena, **Prihvata se.**
- Sprovođenje plana usloviti prethodnom realizacijom neophodne saobraćajne i tehničke infrastrukture **Prihvata se.**

4.10 Pravni aspekti - **Prihvata se.**

- Tekst u ovom poglavlju treba da se odnosi na uslove sprovođenja plana, i treba ga locirati na kraju teksta, u skladu sa Pravilnikom. Tekst koji se ovdje nalazi se ponavlja, i treba ga izostaviti.

5. Saobraćaj i ostala infrastruktura

5.1. Saobraćaj

- Preuzeti iz PUP-a Ulcinj lokacije mostova preko Port Milene i prilaznih saobraćajnica. **Prihvata se.**
- U tekstualnom dijelu *Postojeće stanje* treba navesti dostupnost javnog gradskog prevoza na lokaciji, odnosno koliko je udaljena najbliža trasa javnog prevoza od najudaljenije lokacije u zahvatu DSL; **Prihvata se.**
- Navedeno je da lokacije BUS stajališta treba odrediti u dogoru sa Sekretarijatom za saobraćaj. Usaglašavanje bi trebalo uraditi do izrade Predloga plana, da bi, prilikom izrade Predloga, bila ucrтана stajališta jer stajališta mogu da utiču na veličinu urbanističkih parcela. **Prihvata se.**
- U tekstualnom dijelu normative za parkiranje preuzeti iz PUP-a Ulcinj. **Primjedba se djelimično prihvata. Za objekte namjenjene turizmu normativ ostaje 5PM na**

1000 m², što je u skladu sa Pravilnikom, jer se ne očekuje dolazak turista sopstvenim kolima, pa bi se povećanjem ovog normativa bespotrebno zastrle prirodne površine. Ukoliko se preračunaju zadati urbanistički parametri, dobija se jedno parking mjesto po smještajnoj jedinici, što je sasvim dovoljno. Preporuka u PUP-u Ulcinj nije obavezujuća, a dati planski dokument ne predstavlja plan višeg reda DSL-a.

- Dubina parking mjesta ko garaža treba da je 5,0m. **Prihvata se.**
- U poglavlju *Parkiranje* brisati dio teksta koji se odnosi na podzemne garaže, jer nije u skladu sa uslovima iz poglavlja 4.5.3 *Uslovi za regulaciju i nivelaciju*, kao u preporukama iz poglavlja *Zaključci i preporuka za seizmičko projektovanje*, str. 120. **Prihvata se.**
- U poglavlju *Pješački saobraćaj* se pominju samo trotoari uz saobraćajnice a nisu pomenute pješačke komunikacije unutar turističkih i zona sa zelenilom. Dopuniti **Primjedba se ne prihvata. Pješačke staze su obrađene u dijelu Pejzažna arhitektura.**
- Nedostaje dio o vodnom saobraćaju – dopuniti **Primjedba se ne prihvata. Nisu nam dostavljeni podaci o linijama plovidbe i tretmanu morskih površina.**
- Dopuniti sa UTU i smjernicama za razvoj biciklističkog saobraćaja – staze i parkinzi za bicikle, pješački saobraćaj, kao i UTU i smjernice za stajališta javnog prevoza putnika **Prihvata se.**
- Dopuniti sa UTU i smjernicama za razvoj vodnog (pomorskog) saobraćaja sportskih, rekreativnih i komercijalnih plovila (ugovorenog prevoza) u skladu sa posebnim propisima **Primjedba se ne prihvata. Nisu nam dostavljeni podaci o linijama plovidbe i tretmanu morskih površina.**

5.2. Energetska infrastruktura - Prihvata se.

- Uz nacrt DSL nijesu dostavljena, obavezna, mišljenja CGES-a i CEDIS-a.
- U tački 5.2.2.1. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 35kV – Program razvoja, nabrojana su tehnička rješenja predviđena PUP-om Ulcinj, za 35kV mrežu, a odnose se i na napajanje zahvata ovoga plana. Posebnim zaključkom u ovoj DSL se mora istaći da ta rješenja predstavljaju okosnicu predmetne DSL i početne uslove za njegovu realizaciju. Tim rješenjima predviđena je zamjena svih nadzemnih vodova nazivnog napona 35kV kablovskim vodovima. Iz takvih rješenja proizilazi da se ovom DSL ne mogu više trtirati bilo kakvi nadzemni vodovi. Ovim planskim dokumentom je procijenjeno da je ukupna dužina 35kV kablovskih vodova, koje treba izgraditi, a koji će zamijeniti postojeće nadzemne vodove, iznosi oko 5km. Cijena Izgradnje ovih kablovskih vodova nije nedostižna da bi onemogućila zadovoljavajuća tehnička i estetska rješenja u zahvatu plana. Neprihvatljivo je da se na jednoj ovakvoj lokaciji egzistiraju bilo kakvi koridori nadzemnih vodova 35 i 10kV, ma koliko oni bili pouzdani i usklađeni sa elektrotehničkim propisima.
- U istoj tački se navodi da je PUP-om Ulcinj predviđeno povećanje instalisane snage trafostanica TS 35/10kV Velika plaža 1 i 2 na 2x8MVA. U okviru ovog planskog dokumenta se mora istaći da je u cilju stvaranja uslova za pouzdano i sigurno napajanje potrošača u zahvatu ovog, ali i susjednih planova, neophodno izvršiti rekonstrukciju navedenih trafostanica u smislu zamjene cjelokupne opreme zbog njene dotrajalosti i nepouzdanosti.
- Karakteristika potrošnje električne energije u zahvatu plana je da se njen intezitet značajno mijenja u toku godine. U zimskom periodu se očekuje znatno manja potrošnja. Iz tih razloga , a u cilju smanjenja gubitaka, Obradivač treba da predvidi da su niskonaponska postrojenja, planiranih trafostanica 10/0,4kV, opremljena odgovarajućim spojnim poljima. Time se stvara mogućnost isključenja jednog od dva instalirana transformatora u zimskom periodu, što se može smatrati kao jedna od mjera energetske efikasnosti.
- U skladu sa zahtjevom CEDIS-a, datom u prilogu ove DSL – “Dostava podataka za izradu plana”, niskonaponsku mrežu planirati detaljnije u tekstualnom i grafičkom dijelu studije i razraditi do nivoa niskonaponskih kablovskih razvodnih ormara.
- Nacrtom plana nijesu tretirani kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti i korišćenja obnovljivih izvora energije
- Obradivač je u dovoljnoj mjeri opisao planirane trafostanice 10/0,4kV, pozivajući se na preporuke TP-1b. Međutim, kako se radi o velikom broju koncentrisanih trafostanica velike snage 2x1000kVA i 2x630kVA, zbog namjene prostora, a cilju eventualnog i mogućeg zagađenja okoline i prevencije požara, sugerišem Obradivaču primjenu suvih transformatora u zahvatu plana. Preporuke TP-1b odnose se na tipične - gradske distributivne trafostanice i preporučuju upotrebu uljnih transformatora. Ovim planom se tretira područje sa značajnim prirodnim vrijednostima , koje je zaštićeno, sa prisustvom velikog broja ljudi na ograničenom prostoru. Evropskim standardima i između ostalih i za ovakve lokacije preporučena je

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

upotreba suvih transformatora. Napominjem da ova sugestija prema našim propisima iz oblast elektrotehnike ne mora biti obavezujuća.

5.3. Telekomunikaciona mreža - *Prihvata se.*

- Definirati UTU za izgradnju telekomunikacione

5.4. Hidrotehnička infrastruktura - *Prihvata se.*

1. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

1.a. Snabdijevanje vodom

- Postojeće stanje vodosnabdijevanja indentično je opisanom stanju Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – modul IV i V“ Velika plaža (nacrt plana). Odgovorni planer je Aleksandra Stanković, dipl.ing.građ. a privredno društvo „Hidrogis“ d.o.o., obradivač isti.
- Ponovo je konstatovano da je osnov budućeg razvoja Ulcinja turizam, proširenjem ponude, izgradnjom dodatnih kapaciteta na Velikoj plaži, biće izražena i potreba za većim količinama vode na ovom području što se može riješiti povećanjem kapaciteta izvorišta Lisna Bori i/ili korišćenjem vode iz sistema Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje.
- Imajući u vidu činjenicu da kvalitet vode sa izvorišta Lisna Bori ne zadovoljava uslove iz Pravilnika o ispravnosti vode za piće po sljedećim parametrima gvožđe, mangan, sumporvodonič, amonijak, nitrit, a pored navedenog prisutan je i deficit kiseonika.
- Sve prethodne studije koje su se bavile problemom popravke kvaliteta vode sa izvorišta Lisna Bori smatraju da se radi o ozbiljnom problemu, tako da se treba osloniti na vodu iz Regionalnog vodovoda, koja se može odmah dobiti. Prečišćavanjem vode iz Lisna Bori treba se baviti dugoročno i ozbiljno, i nadati se da će biti rezultata.

1.b. Odvođenje otpadnih voda

- Problema je puno i može se reći da je to limitirajući faktor razvoja turizma u Ulcinju. Zato smatram da u navedenom periodu ovom problemu treba posvetiti najveću pažnju.
- U reviziji koja se odnosila na „module IV i V“ istaknut je primjer uspješnog rješavanja odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda u Limanu u Ulcinju gdje su pojedinci uzeli stvar u svoje ruke i grade hotele i uz njih uređaje za biološko prečišćavanje otpadnih voda, bez primarnog taložnika, ne čekajući da im neko drugi rješava probleme. Ovo je dobar primjer ozbiljnog pristupa valorizaciji turistički resursa. Sličan je slučaj na Lušticama gdje nema kanalizacije, ali se otpadne vode sakupljaju i odvoode do uređaja za biološko prečišćavanje, naravno bez primarnog taložnika.

1.c. Odvođenje atmosferskih voda

- Veliki problem u gradskom području Ulcinja je što još uvijek postoje potok Bratica koji se uliva u Port Milenu i dva kolektora za atmosferske vode sa ispuštom na Maloj plaži, jer se u njih miješaju atmosferske i fekalne vode.
- Obzirom da je kanalizacija Ulcinja mješovitog tipa, tj. zajedno se sakupljaju otpadne i atmosferske vode, prioritet je te vode razdvojiti. Već su u Bulevaru Majke Tereze, isprojektovana i djelimično izvedena dva sistema kanalizacije i to treba nastaviti.

2. PLANIRANO STANJE

2.a. Vodosnabdijevanje

- Državni koncept dugoročnog snabdijevanja vodom Crnogorskog primorja, a time i Opštine Ulcinj se zasniva na Regionalnom vodovodu i povezivanje distributivnih mreža primorskih gradova na isti. Od 2012.godine od kada je Regionalni vodovod pušten u rad, Opština Ulcinj je povezana i koristi vodu iz ovog sistema, i to preko rezervoara II visinske zone Bijela Gora II, a postoji još jedan priključak direktno na mreži.
- Studija „Izbor izvorišta dugoročnog snabdijevanja vodom regiona Crnogorskog Primorja“ daje projekciju deficitarne količine vode koju treba obezbijediti iz Regionalnog vodovoda i to za period 2010., 2020. i 2033. predviđeno je da izvorište Lisna Bori i bunari na istom nastavljaju da rade istim kapacitetom i karakteristikama kao i dosad, kapacitet 250 l/s. Postrojenje za prečišćavanje ove vode predviđeno je na lokaciji PK Fraskanjel.
- Planiran je razvoj mreže na prostoru Velike plaže i pored glavnog cjevovoda gradi se distributivni cjevovod prečnika 250 mm.
- Na ovaj način realizuje se prsten za priključenje sekundarne distributivne mreže potrošača.

3. PLANIRANA INFRASTRUKTURA ZA DSL DIO SEKTORA 66 – POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I, VELIKA PLAŽA

3.a. Vodovodni sistem

- Snabdijevanje vodom Velike plaže detaljno je analizirano i dobro planirano i može se reći da će svi subjekti biti adekvatno snabdijevani kvalitetnom vodom za piće. Naravno kad se ovo konstatuje smatram da će se brzo riješiti problemi sa vodom sa izvorišta Lisna Bori. Obradivač je uvažio zahtjeve iz Programskog zadatka i vrlo detaljno analizirao sve pretpostavke koje

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

mogu uticati na potrebe za vodom u zoni zahvata „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“.

- Osnovni parametri su analizirani u sljedećim tabelama:
 - Osnovni parametri za proračun potrošnje Modul I
 - Osnovni parametri za proračun potrošnje za prostor postojeće hotelske grupacije
- Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, moraju se utvrditi perspektivne potrebe za vodom.
- Ispoštovane su usvojene specifične potrošnje iz vodoprivredne osnove, Master plana i lokalnim planovima višeg reda.
- Korektno je usvojen koeficijent dnevne neravnomjernosti, koeficijent časovne neravnomjernosti iz Tabelarnog proračuna potrebnih količina pitke vode za Modul I i Tabelarnog proračuna količina pitke vode za prostor postojeće hotelske grupacije.
- Iz tabelarnih proračuna max satne potrošnje koja iznosi za Modul I iznosi 57,78 l/s i 69,90 l/s za prostor postojeće hotelske grupacije.
- Na osnovu ovih podataka dimenzionisana je planirana vodovodna mreža ovog zahvata.
- Osim za vodosnabdijevanje, pravilno je obezbijedena i potrebna količina vode za gašenje požara u trajanju 2 sata i proticaj 10 l/s.
- Predviđeno je ukidanje azbest cementnih cjevovoda.
- Pravilno su predloženi materijali za planirane cjevovode.
- Grafički prikaz je detaljno obrađen.

3.b. Odvođenje i tretman otpadnih voda

- Obradivač je ispoštovao rješenje iz Prostornog plana i sve vode iz zahvata DSL Dio Sektora 66 – Postojeća hotelska grupacija $Q_{max.h.}=55,22$ l/s usmjerio prema PS1 Donji Štoj I, a ostali dio otpadnih voda iz dijela zahvata Modul I $Q_{max.h.}=46,22$ l/s na glavnu saobraćajnicu (ka Adi Bojani) ka PS 2 Donji Štoj I i dalje u pravcu budućeg postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.
- Međutim, buduće postrojenje je neizvjesna i daleka priča.
- Neophodno je da Obradivač treba da za dio Sektora 66 – Postojeća hotelska grupacija predvidi izgradnju uređaja za biološko prečišćavanje otpadnih voda bez primarnog taložnika sa stepenom prečišćavanja 90-95% i potrebnog kapaciteta. Ovo treba realizovati u što kraćem roku da bi ovaj Dio sektora oslobodili septičkih jama i ogromnih ekoloških problema.
- I za dio Modul I treba obraditi isto tehničko rješenje koje će biti spremno u trenutku početka funkcionisanja ovog dijela DSL.
- Na ovaj način ova DSL postaje realna zamisao koja ne zavisi od realizacije niza PS, dugih kolektora, realizacije ogromne kanalizacione mreže i uređaja za prečišćavanje čija realizacija dolazi na red poslije realizacije brojnih velikih projekata. A to može potrajati i deceniju pa i dvije.

3.c. Odvođenje atmosferskih voda

- Pristup obrađivača problemu odvođenja atmosferskih voda u skladu sa konfiguracijom terena i povećanom infiltracijom voda.

3.d. Predmjer i predračun radova

- Aproksimativni predmjer i predračun radova za vodovod i kanalizaciju korektno je obrađen.
- Dati UTU i smjernice za hidrantsku mrežu
- Dati UTU i smjernice za atmosfersku kanalizaciju uključujući i separatore ulja i benzina
- Dati smjernice i UTU za zaštitu od visokih voda, poplava
- Dati smjernice i UTU za planiranu hidrotehničku infrastrukturu, kao i uslove pri ukrštanju sa drugom tehničkom infrastrukturom (videti uslove Regionalnog vodovoda).

Termotehničke instalacije - *Prihvata se.*

- Uopšte nema ovog poglavlja – dopuniti. Na koji način se ostvaruje grijanje i hlađenje objekata?

5.5 Pejzažno uređenje

- Detaljni plan predjela lokacije preimenovati u Detaljnu studiju predjela (*Priručnik o načinu izrade plana predjela*). - ***Odgovor: Programskim zadatkom za izradu DSL, kao ni u fazi pripreme studijske osnove za izradu DSL nije predviđena izrada Studije predjela za ovo područje po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Stoga je za potrebe izrade plana predjela za postojeću hotelsku grupaciju i modul I***

uradjena tipologija predjela u odnosu na prirodne uslove, namjenu prostora i ostale dostupne podatke. U daljim fazama implementacije planskog dokumenta a uzimajući u obzir vrijednosti predione cjeline kao i ranjivost predjela potrebno je uraditi Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila za sve urbanističke parcele. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja identiteta ovog vrijednog predjela.

Izvod iz Priručnika o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore:

Detaljne studije predjela rade se ako postoji opravdana potreba da se određeni predio sačuva od promjena i zaštite njegove karakteristike ili se pak planira revitalizacija nekog predjela a ne postoje već rađanje studije predjela za dato plansko područje. Detaljna studija predjela ima za cilj da definiše:

- 1. Koncept razvoja i zaštite predjela - odluke o razvoju i zaštiti na osnovi usklađenih ciljeva;*
- 2. Smjernice za razvoj i zaštitu, smjernice za buffer zone, smjernice za očuvanje identiteta predjela, sanaciju predjela, smjernice za buduće intervencije u predjelu i sl.*

- U Kartografskom prilogu 09. Tipologija predjela, u Legendi (Modul I) nije definisana pojas između poljana i livada i agrikulturnog predjela (vjerovatno je pojas mješovitih šuma), dok u tekstu (slika - Tipovi predjela u okviru granica zahvata Modul I), takođe u Legendi, nema pojasa poljane i livade. - **Prihvata se.**
- U tekstu se za pojas pojas poljana i livada daje naslov (Otvoreni prostor livada). Ispraviti i usaglasiti priloge i terminologiju. - **Prihvata se.**
- Takođe, u tipologiji predjela za dio plana koji je formulisan kao Postojeća hotelska grupacija, dovoljno je u tipologiji predjela (grafički prilog) navesti kao Izgrađeni predio. Ovo važi za sve izgrađene površine (stanovanje turizam, sport i dr.) – **Odgovor: za potrebe izrade plana predjela za postojeću hotelsku grupaciju i modul I je uradjena tipologija predjela u odnosu na prirodne uslove, namjenu prostora i ostale dostupne podatke. Uzimajući u obzir da je izgrađeni predio već definisan namjenom a i sam naziv modula je postojeća hotelska grupacija, postojeće namjene sporta i stanovanja smatrali smo za umjesno da stanje u prostoru po pitanju namjene u tipologiji izgrađenog predjela dodatno determinišemo.**
- Zelenilo uz saobraćajnice – navodi se da je na urb. parceli UP S7 planiran javni parking. Parking u zahvatu plana je označen kao UP S17. Korigovati broj parcele. . - **Prihvata se.**
- U planu nedostaju uslovi za pejzažno uređenje kategorisanih zelenih površina: Zelenilo odmarališta i hostela, Zelenilo stambenih objekata i blokova, Zelenilo individualnih stambenih objekata i Sportsko rekreativne površine . - **Prihvata se.**
- Preporuka je da se urbanističkoj parceli UP Z10 dodjeliti namjenu (PUS), odnosno Zaštitni pojas jer obuhvata pojas dina i vjetrozaštitni pojas borova. Za kategoriju Zaštitni pojas prioriteta je zaštitna funkcija koja ne isključuje uređenje u smislu urbane afirmacije. . - **Prihvata se.**
- Urbanističke parcele UP 18 i UP 19 treba da imaju prevashodno zaštitnu funkciju, odnosno da budu kategorisane kao Zaštitni pojas. - **Odgovor: Uzimajući u obzir da su površine parcela od preko 10000 m2 pojedinačno I da gravitiraju namjeni stanovanja, smatramo neophodnim da pored zaštitne funkcije koju će ostvarivati imaju namjenu parkovske površine kako bi se u zonama koje gravitiraju stanovanju mogli formirati sadržaji koji će stanovništvu u kontakt zoni podići kvalitet življenja na ovom prostoru.**
- U poglavlju Pejzažno uređenje (tekst i grafika) nema osvrta na Bulevar (UP S4 i UP S14). . - **Prihvata se.**

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

Sprovođenje plana i faze realizacije - *Prihvata se.*

- Na kraj teksta prebaciti dio teksta koji se tiče opštih smjernica za realizaciju plana, faze realizacije, smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, UTU, u skladu sa Pravilnikom

Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima - *Prihvata se.*

- Tekst u Separatu je preobiman i treba ga prilagoditi na uslove koje se tiču konkretne UP
- U Separatu sa urbanističko tehničkim uslovima jasno odvojiti uslove za pejzažno uređenje po namjenama i dati uslove za površine za pejzažno uređenje specijalne namjene (PUS – Zaštitne pojaseve).
- Uslove za ostalu infrastrukturu svesti na konkretne uslove izgradnje te infrastrukture, a ne navoditi cio tekst iz plana, ili sa pozvati na uslove nadležnih javnih preduzeća.
- Dopuniti UTU sa smjernicama i mjerama za *energetsku efikasnost*
- Dopuniti sa UTU za uređenje kupališta

KARTOGRAFSKI DIO PLANA

- U svim kartografskim priložima u pečatu lista treba da stoji ime odgovornog planera i planera za pojedinu fazu izrade plana. Dopuniti sa ružom vjetrova, granicom Morskog dobra i liniju obalnog odmaka. ***Prihvata se.***
- Uskladiti nazive faze u pečatu sa nazivom karte (saobraćajna i ostala infrastruktura). ***Prihvata se.***
- Karte u PDF formatu nisu čitljive. Prilagoditi oznake na kartama razmjeri štampe. ***Prihvata se.***
- U svim grafičkim priložima dodati znak za Morsko dobro u skladu sa oznakom broj 330 Morsko Dobro iz poglavlja XII REŽIMI iz *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* ***Prihvata se.***
- Dopuniti sa kartom Izvod iz PPPNOP ***Prihvata se.***
- Dopuniti kartografski dio plana sa kartama „Prirodna baština“ - u karti i u legendi prikazati površinu i tačan naziv, vrsta i IUCN kategorija zaštite prirodnog dobra, ***Prihvata se.***
- Dopuniti sa kartom „Ograničenja, konflikti i potencijali“ ***Prihvata se.***
- U svim kartografskim priložima (osim lista br.1) radi bolje čitljivosti, kompletnu katastrasko-topografsku podlogu prebaciti u tamnosivu ili sl. boju (eventualno naglasiti neke elemente u boji, kada je to važno za određeni grafički prilog – npr. kao što su brojevi i granice katastraskih parcela na listu parcelacije i dr.) ***Prihvata se.***

01.Topografsko-katastarski plan sa granicom i vlasništvom

- U dokumentaciji koja je dostavljena na uvid nema grafičkog priloga ažurne katastarsko – topografske podloge. ***Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.***
- Topografsko-katastarska podloga nije snimljena sa istom detaljnošću za cijeli zahvat DSL, pa je potrebno ujednačiti djelove u zoni postojećih hotelskih grupacija sa ostalim djelom DSL. Nije snimljen novi most preko kanala Port Milena i pristupne saobraćajnice koje su izvedene na terenu. Dopuniti ***Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.***
- Naziv tabele sa oznakama 1, 2, 3, 4, .. nije koordinate *granice zahvata* već koordinate *prelomnih tačaka granice zahvata* – ispraviti ***Prihvata se.***

02., 03., 04. I 05 Izvodi

- Navesti obrađivača i broj Službenog lista u kome je objavljen („Sl. list CG“ 30/07) ***Prihvata se.***

06. Kontaktne zone

- Dopuniti sa planiranom namjenom površina sa jugoistočne strane plana (iz Generalnog koncepta Velika plaža). ***Prihvata se.***
- Nedostaje planirani dio naselja Dornji Štoj (za ovo područje je svojevremeno urađen DUP; ako je stavljen van snage treba prikazati planiranu namjenu iz PUP) ***Prihvata se.***
- Navesti obrađivače planova u kontaktnim zonama, kao br. Službenog lista. ***Prihvata se.***

08. Analiza postojećeg stanja – izgrađeni objekti - *Prihvata se.*

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

- Nedostaje analiza postojeće namjene površina. U grafičkom prilogu postojećeg stanja prikazane su samo fizičke strukture.
- Prikazati postojeću namjenu površina. Jasno razgraničiti i označiti postojeće površine turističke namjene (hoteli, auto-kamp, bunagalovi...), stambene površine, lokacije stajališta gradskog prevoza (ako ih ima i u kontaktnim zonama), javnog zelenila i slobodnih prostora, sportske terene, poljoprivredno zemljište, pješačke površine, lokaciju kontejnera, drvorede, lokacije postojeće tehničke infrastrukture, itd.
- Prikazati (razgraničiti) zonu postojećih hotelskih grupacija i zonu modula I.
- Prikazati zonu plaže, dina i moguće arheološke lokalitete podmorja (ako ih ima)
- Prikazati bonitet postojećih objekata.

09. Tipologija predjela - *Prihvata se.*

- Ispraviti i usaglasiti priloge i terminologiju sa tekstualnim djelom.

10. Parcelacija

- Ne može se zaključiti da li su saobraćajnice iscrtane na lejeru 025. *ulice u naseljima* snimljene u postojećem stanju, ili su planirane. Za one koje odgovaraju faktičkom stanju trebalo je da budu prikazane detaljne tačke sa visinskim kotama koje su snimljene na saobraćajnicama. ***Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.***
- Crtež nije dovoljno pregledan (brojevi katastarskih parcela su duplirani, topografske oznake (šahтови, električni stubovi...) su predstavljeni simbolima prevelikim za crtež. ***Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.***
- Visinske kote su prikazane kao tekst, bez detaljne tačke za koju su vezane i koja je snimljena, tako da se ne zna na koju tačku se odnosi kota koja je ispisana na crtežu. ***Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.***
- Nije jasno predstavljeno korito kanala Port Milena. ***Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.***
- Po crtežu stoje oznake GL, iako nema tačaka koje definišu građevinske linije, niti su linije iscrtane. ***Prihvata se.***
- Pri definisanju saobraćajnih parcela i UP predvidjeti prostor za smještaj ivičnjaka i saobraćajnih znakova. Granicu UP ne planirati do same linije trotoara i kolovoza. ***Prihvata se. Gdje je moguće, granica UP će biti povučena.***
- Definirati parcele plaža. ***Prihvata se.***
Definirati posebne UP za separatore ulja i benzina, a koje imaju pristup na javnu saobraćajnicu ***Primjedba se ne prihvata. Separatori će se projektovati u sklopu Glavnih projekata, prilikom izgradnje kapaciteta.***
- U zoni legende dati šematski prikaz zona. ***Prihvata se.***
- Dopuniti sa analitičkim tačkama UP. ***Prihvata se.***
- Označiti objekte predviđene za uklanjanje. ***Ne prihvata se.***

11. Regulacija i nivelacija

- Za UP 9 (Postojeća hotelska grupacija) nije obezbjeđen minimalni odmak od 100 m propisan Protokolom o integralnom upravljanju obalnim područjem. ***Prihvata se. Građevinska linija je pomjerena.***
- Prikazati saobraćajnice u skladu sa *Pravilnikom*. Prikazati rješenje javnih parkinga, definisati br. parking mjesta. ***Primjedba se djelimično prihvata. Rješenje javnih parkinga će zavisiti od traženih Studija i Elaborata i biće definisano glavnim projektom.***
- Prikazati RL. Kotirati RL u odnosu na GL1. ***Prihvata se.***
- Prikazati analitičke tačke UP i RL. Analitičke tačke GL1 nisu jasno vidljive u PDF formatu. ***Prihvata se.***
- Tehnički elementi saobraćajnica (širina kolovoza, trotoara, razdjelnih ostrva, pojasa zelenila) nisu jasno prikazani u PDF formatu. ***Prihvata se.***
- Dati visinske kote saobraćajnica ***Prihvata se.***
- U zoni legende dati šematski prikaz zona. ***Prihvata se.***
- Šrafurom prikazati zonu dina kao poseban režim korišćenja ***Prihvata se.***

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

- Označiti more **Prihvata se.**

12. Namjena površina

- U zoni legende dati šematski prikaz zona. **Prihvata se.**
- U okviru turističkih kompleksa definisati orijentacionu zonu osnovnog objekta (hotela) i zonu vila (depadanasa) **Primjedba se ne prihvata. Nemoguće je definisati tražene zone, jer položaj objekata zavisi od traženih Studija i Elaborata. Takođe, Obradivač plana nije u obavezi da tražene zone definiše.**
- Šrafurom prikazati zonu dina kao poseban režim korišćenja **Prihvata se.**
- Na UP 18 postoji izvedena saobraćajnica. **Prihvata se.**
- Označiti stajalište javnog prevoza, **Prihvata se.**
- Oznake namjena nisu čitljive u PDF formatu. **Prihvata se.**

13. Saobraćajna infrastruktura - Prihvata se.

- Preuzeti iz PUP-a Ulcinj lokacije mostova preko Port Milene i prilaznih saobraćajnica.
- Šrafurom označiti zonu dina kao poseban režim korišćenja
- U PDF formatu treba jasnije prikazati elemente situacionog plana saobraćajnica (širine kolovoza, pješačkih staza, radijuse..)

Jul, 2018,

Odgovorni planer
Mirka Đurović, dipl.inž.arh
Arhiet d.o.o. Podgorica



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "MD" followed by a long horizontal stroke and a vertical stroke at the end.