

**PROGRAM ODRŽAVANJA JAVNE RASPRAVE
O NACRTU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „STARI GRAD
ULCINJ“, OPŠTINA ULCINJ**

Javna rasprava o Nacrtu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj", Opština Ulcinj, održaće se u organizaciji Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

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

Datum održavanja javne rasprave odrediće se nakon utvrđivanja Nacrta Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj", Opština Ulcinj, od strane Vlade Crne Gore.

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

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

OBRADIVAČ:

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE

“STARI GRAD ULCINJ”

OPŠTINA ULCINJ

NACRT PLANA



Podgorica, avgust 2024

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE

“STARI GRAD ULCINJ”

Faza: NACRT PLANA

RADNI TIM

- Rukovodilac izrade plana**
Dragana Radulović, mast.inž.arh.
- Urbanizam i arhitektura**
Dragana Radulović, mast.inž.arh.
Danica Đuranović, mast.inž.arh.
- Saobraćajna infrastruktura**
Zoran Dašić, dipl.inž.saob.
- Hidrotehnička infrastruktura**
Andrea Mijović, dipl.inž.građ.
- Energetska infrastruktura**
Milanko Džuver, dipl.inž.el.
- Elektronske komunikacije**
Ratko Vujović, dipl.inž.el
- Pejzažna arhitektura**
Danica Mihaljević Davidović, dipl.inž.pejz.arh.
- Ekonomska analiza**
Zorica Babić, dipl. ekonomista
- Predstavnik opštine Ulcinj**
Shkelzen Sulejmani
- Tehnička obrada**
Miroslav Vuković, dipl.inž.računara.

Rukovodilac izrade ID DSL-a,

Dragana Radulović, mast.inž.arh.

D. Radulović

Podgorica, avgust 2024

680.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), Vlada Crne Gore, na sjednici od 6. aprila 2023. godine, donijela je

ODLUKA

O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "STARI GRAD ULCINJ", OPŠTINA ULCINJ

("Službeni list Crne Gore", br. 045/23 od 26.04.2023)

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj", Opština Ulcinj ("Službeni list CG", broj 71/09) (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL-a).

Član 2

Izmjene i dopune DSL-a rade se za prostor koji obuhvata dio Sektora 63 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore - Zona morskog dobra - detaljni prikaz namjene površina.

Obuhvat Izmjena i dopuna DSL iznosi cca 6,6 ha, a obuhvat na moru je do središnje linije plovnog puta.

Član 3

Finansijska sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna DSL-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za ekologiju, prostorno planiranje i urbanizam u iznosu od 20.000,00 eura.

Član 4

Rok za izradu Izmjena i dopuna DSL-a je 11 mjeseci od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Član 5

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

Član 6

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

Broj: 07-332/23-1603/2

Podgorica, 6. aprila 2023. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

dr Dritan Abazović, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "STARI GRAD ULCINJ", OPŠTINA ULCINJ

I. UVODNE NAPOMENE

Cilj izrade Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj", Opština Ulcinj (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL) je da se shodno razvojnim potrebama planski usmjeri turistički razvoj ovog područja u odnosu na raspoložive resurse, a na osnovu planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanih u planskoj dokumentaciji višeg reda.

Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna DSL koje se nalaze u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (u daljem tekstu: PPPNOP) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

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

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Izmjene i dopune DSL se rade za prostor koji obuhvata dio Sektora 63 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore - Zona morskog dobra - detaljni prikaz namjene površina.

Obuhvat Izmjena i dopuna DSL iznosi cca 6,6 ha, a obuhvat na moru je do središnje linije plovnog puta.

Slika 1. Obuhvat Izmjena i dopuna DSL na kopnu



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

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

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP, PUP-a Opštine Ulcinj i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analiza i ocjena postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analiza i ocjena postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- sagledavanje smjernica nacionalnih i lokalnih sektorskih strategija i master planova u oblastima održivog razvoja, turizma, saobraćaja, energetike, upravljanja otpadom i dr.;
- pri izradi planskog dokumenta potrebno je imati u vidu i međunarodne sporazume i konvencije.

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

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

Osnovni cilj koji treba da se postigne je obezbijedjivanje planskih preduslova za razvoj turizma visoke kategorije na ovom području, kroz sveobuhvatno i racionalno sagledavanje značaja lokacije i utvrđivanje optimalnog opsega izgradnje, a na osnovu planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanih u planskoj dokumentaciji višeg reda.

V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Zahvatom plana je obuhvaćen prostor sektora 63 Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore - zona morskog dobra i obuhvata stjenovitu obalu, makiju, izgrađenu obalu oko zidina Starog grada sa pristaništem, privezište Kacemu, Malu plažu - postojeće zaštićeno prirodno područje, naseljsku strukturu, površine za turizam.

Imajući u vidu da je prostor obuhvaćen zahvatom, kao i njegovo zaleđe, u najvećoj mjeri izgrađen i da bi kao takav mogao da predstavlja resurs za razvoj ovog područja, potrebno je planirati njegovu dokategorizaciju ka ekskluzivnoj turističkoj namjeni.

Kroz izradu Izmjena i dopuna DSL potrebno je u skladu sa planskom dokumentacijom višeg reda, planirati turističke sadržaje, uz poštovanje svih ograničenja kako sa aspekta zaštite kulturnih dobara imajući u vidu da se predmetni prostor nalazi u neposrednom okruženju kulturno-istorijske urbane cjeline Starog grada i jedinstvene ambijentalne vrijednosti, tako i sa aspekta zaštite životne sredine i drugih ograničenja (klimatske promjene, erozija, seizmika...) u cilju očuvanja ambijenta, identiteta i osobenosti po kojima je predmetno područje prepoznatljivo.

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

Takođe, potrebno je kroz planerski postupak preispitati mogućnost realizacije sadržaja predloženih od strane JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, a koji se odnose na:

- produženje lukobrana lučice Kacema zbog veće sigurnosti i funkcionalnosti,
- naper (podvodni) na zapadnom kraju Velike Skele radi umanjenja snage talasa i njihovog razornog dejstva na postojeće izgrađene strukture,
- navoz za izvlačenje čamaca sa pristupnom saobraćajnicom na istočnom kraju Male plaže (sadašnji izgrađeni navoz regulisan kroz Program privremenih objekata),
- novu DTS 10/0,4kV 630kVA u blizini Velike Skele-Starog grada Ulcinja radi napajanja objekata na Velikoj Skeli (postojeći kapaciteti su preopterećeni).

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

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

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

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

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

Pejzažna arhitektura

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

Izmjenama i dopunama DSL treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;

- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite životne sredine.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Za početak izrade Izmjena i dopuna DSL neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

Izmjene i dopune DSL, shodno zakonskim odredbama, moraju da sadrže:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

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

VI. METODOLOGIJA

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

U skladu sa navedenim, Izmjene i dopune DSL-a se se izrađuje kroz sljedeće faze:

- analizu postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
- izradu nacrtu planskog dokumenta;
- sprovođenje javne rasprave;
- izradu predloga planskog dokumenta.

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

U pogledu propisanog sadržaja, kao i u pogledu nivoa detaljnosti i obima obrade Izmjena i dopuna DSL-a potrebno je pridržavati Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), a kako upućuje član 212 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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

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

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

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

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

681.

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), Vlada Crne Gore, na sjednici od 6. aprila 2023. godine, donijela je

ODLUKA

O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADE IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "STARI GRAD ULCINJ", OPŠTINA ULCINJ I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE

("Službeni list Crne Gore", br. 045/23 od 26.04.2023)

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj", Opština Ulcinj (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije.
2. Za rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DSL-a određuje se Dragana Šuković Radulović, dipl. ing. arh.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 20.000,00 eura.
4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke određuje se ugovorom koji Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-332/23-1603/2

Podgorica, 6. aprila 2023. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

dr Dritan Abazović, s.r.

SADRŽAJ

UVODNI DIO	3
PRAVNI I PLANSKI OSNOV	3
VIZIJA CILJEVI I PRINCIPI IZRADE PLANA	4
METODOLOGIJA IZRADE PLANA	5
OBUH VAT DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA	5
 I OCJENA STANJA	 9
1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE	10
1.1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE ZA OBALNO PODRUČJE CRNE GORE (2018 godina)	10
1.2. IZVOD IZ PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA ULCINJ (2017 godina)	12
1.3. IZVOD IZ DSLA „STARI GRAD ULCINJ“ (2009 godina)	16
1.4. OCJENA REALIZACIJE VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE	20
2. ANALIZA PRIRODNIH USLOVA I POTENCIJALI	21
3. STVORENI USOVI, POTENCIJALI I OGRANIČENJA	28
 II PLAN	 35
1. PROSTORNA ORGANIZACIJA	36
2. USLOVI ZA IZGRADNJU, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA	37
2.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA	37
2.4.1. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata HOTELA (T1) na UP1	41
2.4.2. Pravila za uređenje prostora ostalih prirodnih površina (OP)	44
2.4.3. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata mješovite namjene (MN) na UP3	47
2.4.4. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata hotela (T1) na UP4	48
2.4.5. Pravila za uređenje prostora i građenje ŠETALIŠTA – lungo mare	49
2.4.6. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata vodenog saobraćaja (HS)	52
2.4.7. Pravila za uređenje zelenila	53
2.5. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA	53
2.6. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	54
2.7. MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE	54
2.8. ZAŠTITA PRIRODE	54
2.9. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA	55
2.10. SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE	55
2.11. SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE	57
2.12. USLOVI ZA KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM	58
2.13. SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA	58
2.14. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI	58

3.	INFRASTRUKTURNI SISTEMI	59
3.1.	Saobraćajna infrastruktura	59
3.2.	Hidrotehnička infrastruktura.....	71
3.3.	Elektroenergetska infrastruktura.....	84
3.4.	Telekomunikaciona infrastruktura.....	94
3.5.	Pejzažna arhitektura.....	98
4.	EKONOMSKA ANALIZA	99
5.	ANALITIČKI PODACI	103

SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA

I POSTOJEĆE STANJE

1. Katastarska podloga sa granicom zahvata
2. Izvod iz PPPN OP CG - 2018
3. Izvod iz PUPa Ulcinj - 2017
4. Izvod iz DSL-a Stari grad Ulcinj – 2009
5. Kontaktne zone- prikaz planova
6. Kontaktne zone- planirana namjena površina
7. 7 a Postojeće korišćenje prostora
- 7 b Karta mikroseizmičke rejonizacije (sa planiranim urbanističkim parcelama)
8. Analiza vlasništva
9. Saobraćajna infrastruktura- postojeće stanje
10. Hidrotehnička infrastruktura- postojeće stanje
11. Elektroenergetska infrastruktura- postojeće stanje
12. Elektronske komunikacije - postojeće stanje

I PLAN

13. Plan detaljne namjene površina
14. Plan parcelacije regulacije i nivelacije
15. Presjek kroz lokaciju hotela „Jadran“- UP 1
16. Plan saobraćajne infrastrukture
17. Plan hidrotehničke infrastrukture
18. Plan elektroenergetske infrastrukture
19. Plan elektronskih komunikacija
20. Plan pejzažne arhitekture

UVODNI DIO

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj" (u daljem tekstu ID DSL "Stari grad Ulcinj") se radi u skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20,86/22 i 4/23), a na osnovu:

- Odluke o izradi Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj" ("Službeni list Crne Gore", br. 045/23 od 26.04.2023.)
- Programskog zadatka za izradu Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj" ("Službeni list Crne Gore", br. 045/23 od 26.04.2023.)
- Odluke o određivanju rukovodioca izrade urbanističkog projekta i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj" ("Službeni list Crne Gore", br. 045/23 od 26.04.2023.)
- Ugovora o izradi Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj" (broj 0837-332/23-4415/1 od 31.05.2023 godine)

Planski osnov za izradu Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj" dat je u PPPNOP CG ("Službeni list CG", broj 56/18) i PUP-u Ulcinj ("Službeni list CG", broj 16/17).

Predmetnim plan predstavlja Izmjene i dopune DSL-a "Stari grad Ulcinj" ("Službeni list CG", broj 71/19).

Važna opredjeljenja za definisanje koncepta Plana Obrađivač je dobio kroz sljedeće dopise i smjernice:

1. Regionalni vodovod Crnogorsko primorje, broj 23-2942/2 od 05.07.2023.
2. Crnogorski elektroprenosi sistem CEDIS – broj 30-00-24320 od 07.07.2023
3. Crnogorski elektroprenosi sistem CGES – broj 08-332/23-4415/14 od 06.07.2023.
4. Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju, broj 0837-332/23-4415/5 od 07.07.2023
5. Direktorat za zaštitu prirode, broj 05-332/23-4415/2 od 07.07.2023.
6. Uprava za saobraćaj, broj 04-6615/2 od 29.06.2023.
7. Agencija za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2507/4 od 05.07.2023.
8. Agencija za telekomunikaciju i poštansku djelatnost, broj 0403-4296/2 od 12.07.2023.
9. Uprava za vode, broj 04-332/23-451/2 od 28.07.2023.
10. Uprava za katastar, broj 01-012/23-13644/1 od 17.07.2023.
11. Agencija za civilno vazduhoplovstvo, broj 02/1-348/23-1321/2 od 10.07.2023.
12. Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma, broj 002-332/23-4122/2 od 06.09.2023.
13. Ministarstvo kulture i medija, broj 13-082/23-2218/4 od 28.07.2023.
14. Ministarstvo odbrane, broj 0702-332/23-5793/2 od 18.07.2023.
15. Uprava za zaštitu kulturnih dobara (UZKD), broj 03-361/2023-3 od 26.07.2023.

Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj" se rade za period do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

U postupku izrade ID DSL-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, Prostorno urbanističkog plana Ulcinja i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analiza i ocjena postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analiza i ocjena postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- sagledavanje smjernica nacionalnih i lokalnih sektorskih strategija i master planova u oblastima održivog razvoja, turizma, saobraćaja, energetike, upravljanja otpadom i dr.;
- pri izradi planskog dokumenta potrebno je imati u vidu i međunarodne sporazume i konvencije.

VIZIJA CILJEVI I PRINCIPI IZRADE PLANA

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

Osnovni cilj koji treba da se postigne je obezbijedjivanje planskih preduslova za razvoj turizma visoke kategorije na ovom području, kroz sveobuhvatno i racionalno sagledavanje značaja lokacije i utvrđivanje optimalnog opsega izgradnje, a na osnovu planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanih u planskoj dokumentaciji viseg reda.

Zahvatom plana je obuhvaćen prostor sektora 63 Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore -zona morskog dobra i obuhvata stjenovitu obalu, makiju, izgrađenu obalu oko zidina Starog grada sa pristanom, priveziste Kacemu, Malu plazu - postojeće zaštićeno prirodno područje, naseljsku strukturu, površine za turizam.

Imajući u vidu da je prostor obuhvaćen zahvatom, kao i njegovo zaleđe, u najvećoj mjeri izgrađen i da bi kao takav mogao da predstavlja resurs za razvoj ovog područja, **potrebno je planirati njegovu dokategorizaciju ka ekskluzivnoj turističkoj namjeni.**

Kroz izradu Izmjena i dopuna DSL potrebno je u skladu sa planskom dokumentacijom viseg reda, planirati turističke sadržaje, **uz postovanje svih ograničenja kako sa aspekta zaštite kulturnih dobara imajući u vidu da se predmetni prostor nalazi u neposrednom okruženju kulturno-istorijske urbane cjeline Starog grada i jedinstvene ambijentalne vrijednosti**, tako i sa aspekta zaštite životne sredine i drugih ograničenja (klimatske promjene, erozija, seizmika ...) u cilju očuvanja ambijenta, identiteta i osobenosti po kojima je predmetno područje prepoznatljivo.

Kroz izradu Izmjena i dopuna DSL-a potrebno je **maksimalno očuvati postojeće javne površine, uz posebnu zaštitu zelenih površina.**

Takođe, potrebno je kroz planerski postupak preispitati mogućnost realizacije sadržaja predloženih od strane **JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore**, a koji se odnose na:

- produženje lukobrana lučice Kacema zbog veće sigurnosti i funkcionalnosti,
- naper (podvodni) na zapadnom kraju Velike Skele radi umanjenja snage talasa i njihovog razornog dejstva na postojeće izgrađene strukture,
- navoz za izvlačenje camaca sa pristupnom saobraćajnicom na istocnom kraju Male plaze (sadašnji izgrađeni navoz regulisan kroz Program privremenih objekata),

→ novu DTS 10/0,4kV 630kVA u blizini Velike Skele-Starog grada Ulcinja radi napajanja objekata na Velikoj Skeli (postojeci kapaciteti su preopterećeni).

Planiranje potrebne tehnicke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane izmjenama i dopunama DSL, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

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

Izmjenama i dopunama DSL treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

METODOLOGIJA IZRADE PLANA

U planiranju sadržaja neophodno je postovati smjernice date planom viseg i one definisane Pravilnikom o blizem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanisticke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sluzbeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehnickim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sluzbeni list CG" broj 36/18).

Prilikom izrade DSL-a pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i blizem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Sl. list CG", broj 88/17).

OBUHVAT DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

Područje za koje se izrađuje Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj" u ULcinju nalazi se u okviru katastarske opštine KO Ulcinj.

Površina zahvata plana na kopnu je cca 6,6 ha. Zahvat plana na moru je do središnje linije plovnog puta.

Obuhvat je precizno definiran na grafičkom prilogu br. 1 „*Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata plana*“.

Koordinate prelomnih tačaka granice zahvata plana **na kopnu**:

Broj	x	y			
			3	6599815.65	4643131.37
1	6599799.03	4643135.53	4	6599823.09	4643131.94
2	6599799.08	4643135.52	5	6599828.23	4643132.66

6	6599839.88	4643135.01	81	6600042.24	4642755.69
7	6599864.74	4643137.23	82	6600046.22	4642752.61
8	6599870.45	4643137.73	83	6600057.54	4642744.46
9	6599885.75	4643139.52	84	6600059.03	4642744.57
10	6599904.25	4643140.73	85	6600059.18	4642739.17
11	6599913.17	4643140.73	86	6600061.51	4642739.98
12	6599919.26	4643139.87	87	6600061.21	4642747.13
13	6599929.40	4643136.52	88	6600061.45	4642753.01
14	6599939.96	4643134.02	89	6600062.92	4642753.64
15	6599941.26	4643125.44	90	6600069.89	4642756.09
16	6599941.90	4643118.65	91	6600077.45	4642760.88
17	6599943.97	4643114.37	92	6600076.90	4642762.05
18	6599941.92	4643106.79	93	6600075.45	4642763.86
19	6599944.90	4643089.90	94	6600074.77	4642764.96
20	6599933.70	4643073.50	95	6600073.16	4642766.71
21	6599941.80	4643062.70	96	6600072.30	4642768.17
22	6599938.70	4643056.80	97	6600071.20	4642772.04
23	6599936.30	4643050.80	98	6600078.64	4642776.21
24	6599945.00	4643041.90	99	6600082.14	4642776.06
25	6599959.18	4643024.59	100	6600092.21	4642776.39
26	6599967.30	4643020.70	101	6600101.29	4642769.51
27	6599972.02	4643007.14	102	6600102.69	4642768.83
28	6599980.43	4642996.86	103	6600105.53	4642768.92
29	6599973.81	4642972.63	104	6600108.13	4642771.74
30	6599979.14	4642954.43	105	6600109.40	4642785.19
31	6599980.69	4642942.00	106	6600109.52	4642797.25
32	6599985.51	4642933.72	107	6600109.94	4642802.93
33	6599985.81	4642915.61	108	6600114.63	4642806.73
34	6599982.58	4642905.47	109	6600115.68	4642798.25
35	6599984.52	4642901.67	110	6600117.60	4642798.98
36	6599979.48	4642899.73	111	6600121.85	4642801.05
37	6599979.65	4642899.29	112	6600121.32	4642802.46
38	6599983.34	4642892.83	113	6600117.59	4642801.42
39	6599980.57	4642891.38	114	6600117.95	4642805.30
40	6599976.58	4642888.53	115	6600117.58	4642808.29
41	6599974.99	4642889.49	116	6600119.49	4642811.74
42	6599971.57	4642887.39	117	6600119.43	4642814.19
43	6599968.00	4642884.75	118	6600118.95	4642815.71
44	6599969.34	4642873.50	119	6600115.39	4642818.67
45	6599968.28	4642873.01	120	6600111.78	4642821.00
46	6599965.89	4642867.63	121	6600101.92	4642827.15
47	6599968.54	4642863.46	122	6600099.69	4642829.63
48	6599970.29	4642859.42	123	6600097.94	4642832.52
49	6599965.59	4642857.08	124	6600097.39	4642835.93
50	6599961.82	4642853.53	125	6600097.76	4642839.48
51	6599966.96	4642820.16	126	6600099.47	4642844.01
52	6599966.92	4642818.80	127	6600104.20	4642852.61
53	6599966.56	4642817.09	128	6600106.74	4642856.14
54	6599966.62	4642816.61	129	6600109.34	4642859.45
55	6599966.21	4642816.54	130	6600111.94	4642862.76
56	6599965.96	4642809.05	131	6600115.11	4642866.48
57	6599965.58	4642805.64	132	6600118.85	4642868.26
58	6599965.43	4642804.66	133	6600123.20	4642869.17
59	6599965.45	4642800.09	134	6600123.21	4642869.66
60	6599969.36	4642796.43	135	6600131.98	4642869.43
61	6599972.02	4642792.70	136	6600134.37	4642868.83
62	6599973.04	4642790.15	137	6600138.31	4642866.86
63	6599978.56	4642787.63	138	6600141.88	4642864.94
64	6599981.33	4642787.62	139	6600146.59	4642863.46
65	6599981.59	4642788.97	140	6600149.73	4642863.02
66	6599981.18	4642793.11	141	6600151.72	4642865.55
67	6599980.93	4642795.42	142	6600152.28	4642867.26
68	6599981.09	4642799.68	143	6600151.98	4642870.29
69	6599982.02	4642800.67	144	6600150.77	4642877.07
70	6599983.74	4642801.78	145	6600145.96	4642882.76
71	6599983.94	4642802.82	146	6600145.72	4642888.07
72	6599981.45	4642808.19	147	6600145.84	4642901.37
73	6599983.89	4642809.29	148	6600145.96	4642906.08
74	6599991.03	4642814.20	149	6600146.74	4642912.99
75	6599997.00	4642818.84	150	6600147.41	4642918.14
76	6600014.20	4642797.93	151	6600149.41	4642926.73
77	6600014.46	4642796.28	152	6600151.10	4642932.82
78	6600018.51	4642790.91	153	6600153.51	4642938.98
79	6600034.21	4642761.90	154	6600156.18	4642944.48
80	6600036.34	4642759.81	155	6600159.34	4642948.97

156	6600162.57	4642952.49	231	6600545.84	4642800.71
157	6600166.14	4642955.94	232	6600546.59	4642798.84
158	6600169.84	4642958.76	233	6600547.11	4642797.54
159	6600172.63	4642960.43	234	6600547.93	4642795.50
160	6600175.64	4642962.06	235	6600543.80	4642789.52
161	6600191.23	4642970.39	236	6600540.84	4642785.76
162	6600193.81	4642971.63	237	6600538.54	4642780.39
163	6600192.32	4642974.12	238	6600537.71	4642778.47
164	6600190.74	4642977.31	239	6600535.10	4642773.71
165	6600199.18	4642981.24	240	6600531.14	4642764.89
166	6600216.92	4642996.00	241	6600527.04	4642755.92
167	6600225.30	4642999.74	242	6600525.14	4642752.71
168	6600231.42	4643002.26	243	6600523.45	4642749.82
169	6600236.50	4643003.97	244	6600521.33	4642745.39
170	6600240.70	4643005.41	245	6600519.35	4642741.23
171	6600248.31	4643008.47	246	6600515.87	4642734.66
172	6600254.55	4643010.66	247	6600513.36	4642730.27
173	6600261.03	4643009.23	248	6600510.32	4642728.44
174	6600267.76	4643007.76	249	6600505.84	4642725.40
175	6600269.76	4643007.31	250	6600501.86	4642723.29
176	6600271.23	4643007.07	251	6600498.74	4642721.57
177	6600275.98	4643005.98	252	6600496.67	4642719.66
178	6600276.29	4643006.04	253	6600495.84	4642717.31
179	6600281.29	4643003.90	254	6600497.46	4642715.24
180	6600277.84	4642993.58	255	6600499.31	4642715.06
181	6600274.12	4642983.68	256	6600502.52	4642686.98
182	6600284.34	4642973.73			
183	6600286.42	4642972.11			
184	6600342.52	4642930.55			
185	6600343.05	4642930.16			
186	6600343.35	4642929.16			
187	6600344.17	4642929.03			
188	6600351.01	4642924.10			
189	6600358.46	4642919.22			
190	6600359.97	4642917.92			
191	6600361.67	4642916.49			
192	6600362.99	4642915.30			
193	6600371.53	4642909.09			
194	6600382.15	4642901.00			
195	6600388.80	4642896.02			
196	6600394.92	4642891.31			
197	6600402.60	4642885.78			
198	6600402.63	4642887.88			
199	6600404.28	4642892.29			
200	6600407.03	4642890.77			
201	6600405.88	4642888.11			
202	6600408.02	4642886.72			
203	6600409.39	4642889.60			
204	6600409.84	4642890.92			
205	6600415.77	4642887.30			
206	6600427.99	4642877.14			
207	6600435.57	4642871.20			
208	6600433.65	4642864.72			
209	6600448.61	4642859.96			
210	6600457.36	4642854.90			
211	6600473.89	4642844.11			
212	6600479.14	4642839.82			
213	6600485.20	4642835.32			
214	6600496.22	4642826.14			
215	6600499.91	4642823.91			
216	6600504.78	4642822.45			
217	6600510.62	4642806.85			
218	6600516.09	4642798.81			
219	6600520.50	4642792.75			
220	6600521.02	4642794.42			
221	6600521.85	4642797.83			
222	6600522.80	4642801.66			
223	6600525.65	4642805.77			
224	6600527.69	4642807.57			
225	6600529.74	4642808.74			
226	6600531.98	4642808.92			
227	6600535.36	4642807.96			
228	6600537.97	4642807.04			
229	6600540.49	4642805.46			
230	6600544.48	4642802.54			



Slika: Prikaz zahvata plana na ortofoto snimku (crvena linija je granica na kopnu a plava linija je granica na moru)

Podloga za izradu plana

Plan se radi na sljedećim zvaničnim podlogama:

1. Katastarskoj podlozi u R 1:1000, dostavljenoj od strane Urpave za katastar i državnu imovinu, za zahvat plana u cjelini, zahvat od **6.6 ha.**
2. Vertikalni i kosi ortofotosnimci dostupni na sajtu nadležnog Ministarstva

I OCJENA STANJA

1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

Za potrebe izrade ovog Plana izvršena je analiza PPPNOP CG ("Službeni list CG", broj 56/18) i PUP-a Ulcinj ("Službeni list CG", broj 16/17) koji su poslužili kao planski okvir za predloženo rješenje. Takođe dat je izvod iz DSL-a "Stari grad Ulcinj" ("Službeni list CG", broj 71/19) koji detaljno razrađuje predmetni prostor a čije izmjene i dopune su tema ovog plana.

1.1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE ZA OBALNO PODRUČJE CRNE GORE (2018 GODINA)

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Morskog dobra i planski je tretirana kroz PPPNOP CG, to jest kroz režime koji se odnose na zonu *C. Morsko dobro*. Grafički je obrađena u Katalogu Morskog dobra (razrada zone morskog dobra u razmjeri 1:10000), kao sektor 63, koji je sastavni dio PPPNOP CG.

Režimi korišćenja prostora obalnog područja

U cilju održivog korišćenja i adekvatne zaštite prostora Obalnog područja Plan daje režime korišćenja prostora koji se odnose na očuvanje vrijednih prirodnih i kulturnih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina i užeg obalnog pojasa.

Posebna pažnja se posvećuje užem obalnom pojasu koji se štiti u skladu sa Protokolom Barselonske konvencije. Radi povezivanja užeg obalnog područja sa prirodnim zaleđem, definisani su zeleni prodori koji redukuju kontinuiranu izgrađenost Obalnog područja.

Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja Primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje novih stambenih zona van postojećih naselja u pojasu 1000 m od obale (Obalni pojas), a daje mogućnost razvoja turizma.

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

A. Kulturna baština.

B. Otvoreni ruralni prostori.

C. Morsko dobro.

D. Obalni odmak - Linija udaljenosti 100 m (Udaljenost linije gradnje od mora)

E. Obalni pojas 1000 m.

Morsko dobro

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

1. Morsku obalu, unutrašnje morske vode osim voda Skadarskog jezera i rijeke Crnojevića, privežišta, pristaništa, sidrišta, vezove, ponte, poste, mandrača, navoze, nasipe, sprudove, plaže, kupališta, šetališta uz more, hridi, limane, grebene, vrulje, izvore i vrela na obali, kanale spojene sa morem, pješčane dine, močvare na obali, podvodne pećine, podmorje, morsko dno i podzemlje, teritorijalno more, živa i neživa bogatstva u njima i živa i neživa bogatstva epikontinentalnog pojasa;

2. Obale rijeke Bojane na teritoriji Crne Gore;

3. Dio kopna koji po svojoj prirodi ili namjeni obezbjeđuje pristup obali i moru i služi neposrednom odnosno uobičajenom korišćenju mora i rijeke Bojane.

Granica morskog dobra na kopnu i granica morske obale utvrđuje se posebnim zakonom.

Morsko dobro se koristi u skladu sa njegovom prirodom, prihvatnim kapacitetom i namjenom, na način kojim se spriječi njegovo ugrožavanje. Uživa posebnu zaštitu u cilju održivog razvoja i integralnog upravljanja, obezbjeđenja slobodnog pristupa morskoj obali, očuvanja specifičnih obalnih ekosistema, zaštite prirodnih i kulturnih dobara, pejzaža i geomorfoloških oblika,

ublažavanja i /ili sprječavanja uticaja prirodnih rizika i klimatskih promjena, usklađenosti javnih i privatnih inicijativa sa prirodom, prihvatnim kapacitetom sredine i namjenom morskog dobra. Radi kontinuiteta u planiranju i s njim usklađenog programskog uređenja prostora obale i u ovom planu, do donošenja Plana generalne regulacije se zadržava **podjela prostora morskog dobra na sektore**.

Principi i kriterijumi kao polazna osnova za utvrđivanje (redefinisanje) granice Morskog dobra:

□ Prema Zakonu o morskome dobru, analogno pravnoj praksi primorskih zemalja, Morsko dobro obuhvata: more, obalu i prostor koji je, po svojim sadržajima i funkcijama, vezan za more i obalu.

Kao posebne cjeline, u okviru prostora Morskog dobra, prepoznate su :

- **more**, ograničeno ka kopnu obalnom linijom;
- **obala** kao prostor od mora (obalne linije) do linije do koje dopiru najviši talasi pri najačem nevremenu;
- **pristup obali** kao prostor koji je udaljen horizontalno 6 m od linije do koje dopiru najviši talasi;
- „**funkcionalno zaleđe**“ kao prostor koji je, po svojoj namjeni / funkciji, vezan za more i obalu.
- **teritorijalno more i unutrašnje morske vode** su definisani međunarodnim pravom.

Prvi princip:

- Primjena međunarodnog prava (propisa) koji se odnose na određivanje prostora posebnog značaja i namjene u vezi sa morem i obalom.
- Principi za definisanje obalne linije utvrđeni su Protokolom o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana, a obalnu liniju definiše nadležna institucija.
- Kod definisanja obale u propisima treba naglasiti da je obala po pravilu prostor do kojeg dopiru najviši talasi uzimajući u obzir i pristup tom prostoru.
- Kod definisanja obale treba uvažiti činjenicu da je značajan dio tog prostora, naročito u Bokotorskom zalivu izgrađen.

Drugi princip:

- Neophodno je poštovanje tradicije i stečenih prava. Ovo podrazumijeva da su prava stečena na zakonit način.
- More i obala čine opšte javno dobro, pa je potrebno da su dostupni svima pod istim uslovima za što je preduslov da budu u državnom vlasništvu.
- U Obalnom području, uz obalu koja je opšte javno dobro, postoji i javno dobro koje ima značaj i karakter „zajedničkog / komunalnog“ dobra – prostora koji je u punom smislu u službi lokalne zajednice, a ima javni karakter. Takvi prostori se mogu isključiti iz morskog dobra (odnosi se na gradske parkove uz obalu, gradska šetališta koja istovremeno imaju funkciju pristupa obali i moru i sl.)

Treći princip:

- Definisanje prostora koji imaju karakter opšteg javnog dobra kao morskog dobra, odnosno isključivanja prostora koji imaju karakter „zajedničkog- komunalnog“ javnog dobra iz ove zone.
- Protokolom o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana je preporučeno definisanje zaštitnih zona u okviru obalnog područja. U tom smislu prostori uz obalu na kojima nije planom predviđena izgradnja objekata, mogu se definisati kao zaštićene zone obalnog područja i mogu se uključiti u prostor morskog dobra.

Na grafičkom prilogu „*Režimi korišćenja prostora*“ su dati: granica zahvata morskog dobra koja će se u daljoj zakonskoj proceduri ponovo definisati i obalna linija, a naznačeni su i sektori koji su definisani u PPPPN Morsko dobro i koji su služili za definisanje obuhvata planske dokumentacije nižeg reda.

1.2. IZVOD IZ PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA ULCINJ (2017 GODINA)

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja centra Ulcinja koji je sastavni dio Prostorno urbanističkog plana Ulcinj. Lokacija pripada planskoj zoni 1- grad Ulcinj.

Prostor opštine Ulcinj čine dvije prostorne cjeline: obalni pojas i ruralno zaleđe.

U odnosu na prostorne ambijentalne karakteristike prostora i predloženu mrežu naselja, područje opštine je podijeljeno na **9 planskih zona**, u okviru kojih su definisana uža, međusobno povezana područja na kojima je planiran dalji razvoj. Obalni pojas obuhvata 5 planskih zona, dok 4 planske zone pripadaju ruralnom zaleđu.

Planska zona 1 – grad Ulcinj, površine **868ha**, obuhvata dio centralnog gradskog područja, podzone Liman, Pristan, Mala plaža, Ulcinj grad, Meterizi, Pinješ, Meraja, Totoši, Nova Mahala i Bijela gora, Kodre, Ulcinjsko polje i Đerane. Granicom zone Morskog dobra je podijeljena na 2 dijela, prvi dio - područje GUR (generalno urbanističko rješenje), površine 833.56ha i drugi dio - dio zone Morskog dobra, površine 34,44ha.

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

Glavni potencijal ove planske zone je bogato kulturno nasljeđe i specifični karakter gradskog ambijenta, formirane funkcije, servisi i infrastruktura. U preraspodjeli funkcija i servisa, postojeće gradsko područje ostaje istorijski, kulturni i administrativni centar grada, sa turističkim kapacitetima i kapacitetima trgovine, ličnih servisa i zabave. Izgradnja nove gradske marine Liman, uslovljena je rekonstrukcijom i dogradnjom saobraćajne mreže i izgradnjom saobraćajnog tunela ispod Starog Grada.

Prioritet razvoja planske zone 1 je dogradnja funkcija administrativnog i privrednog opštinskog i subregionalnog centra, usko povezanog sa funkcijama grada Bara, očuvanje i zaštita kulturnih i istorijskih vrijednosti i razvoj hotelsko-turističke ponude.

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

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

U zoni grada Ulcinja potrebno je uspostaviti striktnu kontrolu namjene i korišćenja prostora, uz zaštitu graditeljskog nasljeđa i zelenih površina, a kroz dogradnju infrastrukture stvoriti uslove za proširenje turističke ponude grada.

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

Smjernice prostornog uređenja

Prilikom dalje planerske razrade potrebno je uvažiti osnovne prostorne i programske smjernice za pojedine planske zone.

PLANSKA ZONA 1 – prostorna okosnica zone je gradski Bulevar, koji povezuje dva gradska centra: turistički i kulturno-istorijski centar Stari grad sa ulcinjskom čaršijom i novi turističko - poslovni centar grada Port Milena. Uz gradski Bulevar su predviđeni sadržaji centralnih djelatnosti i mješovite namjene, u okviru kojih se nalaze glavni upravni, administrativni, obrazovni, društveni i uslužni sadržaji grada.

U planskoj zoni su predviđene različite kategorije stanovanja i to zone ekskluzivnog stanovanja male gustine na Limanu, Meterizima i Pinješ, stanovanja srednje gustine u

specifičnom ambijentu čaršije na Pristanu, stanovanja male gustine sa elementima ruralnog ambijenta na Novoj Mahali, Bijeloj Gori i Kodrama, gradskog stanovanja srednje gustine u zoni Meraja, Totoša i Đerana.

Ulcinjско polje je definisano kao zona za izgradnju objekata mješovite namjene, turizma i individualnog stanovanja. Dio zone individualnog stanovanja planiran je kao područje male gustine sa većim urbanističkim parcelama, kako bi se stvorili uslovi za individualnu poljoprivrednu proizvodnju, posebno za plantaže agruma, maslina i drugih vrsta, koje već postoje na premetnom prostoru i čijem uzgoju pogoduje prirodna sredina. U zoni Ulcinjskog polja planirana je izgradnja kompleksa vjerskih objekata - džamija sa medresom.

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

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

Smjernice za izradu planske dokumentacije

Na području PUP-a Ulcinj predviđena je izrada DUP-ova, UP-a, LSL-a, i DSL-a u zoni Morskog dobra.

NIVO PLANSKE DOKUMENTACIJE	PLANSKI DOKUMENT	POVRŠINA (ha)	NAPOMENA
DRAŽAVNA LOKACIJE STUDIJA	Sektor 63 – Stari grad Ulcinj	6,24	Revizija rješenja iz važeće DSL – formiranje zone marine Liman, preispitivanje planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne baštine;

- Za sva planska dokumenta u fazi pripremnih radova potrebno je obezbijediti smjernice za zaštitu kulturnih dobara, koje izdaje nadležna Uprava za zaštitu kulturnih dobara.
- Za sljedeće planske dokumente, do donošenja odluke o pristupanju izmjena i dopuna istih, prilikom izdavanja UTU za izgradnju za sve urbanističke parcele je potrebno obezbijediti mišljenje nadležne Uprave za zaštitu kulturnih dobara, o tome da li su na predmetnom prostoru evidentirana kulturna dobra. Ukoliko jesu, Uprava će izdati konzervatorske uslove.

1. DSL Stari grad Ulcinj

2. DSL Valdanos

3. LSL Sportsko rekreacioni kompleks Briska gora

4. LSL Eko seosko turistički centar na lokalitetu Šas

- U daljoj implementaciji smjernica PUP-a, posebnu pažnju posvetiti iznalaženju rješenja trase saobraćajnog tunela ispod Starog Grada. Prilikom izrade UP Stari grad Ulcinj, potrebno je uraditi sve potrebne analize i studije, kako bi se na najbolji način obezbijedila zaštita integriteta kulturnog dobra.

U fazi pripremnih poslova za izradu UP-a Stari grad Ulcinj, za prostor Starog Grada i njegove zaštićene okoline potrebno je uraditi Studiju vizuelnog uticaja na kultuno dobro, koja će uz Studiju zaštite kulturnih dobara obezbijediti konzistentnost planskog rješenja sa stanovišta zaštite integriteta kulturnog dobra.

Ukoliko analize i studije pokažu da je iz bilo kojih razloga ugroženo područje kulturnog dobra, potrebno je pristupiti izmjeni saobraćajnog rješenja GUR-a, kroz izmjene i dopune planskog dokumenta.

Smjernice za sprovođenje mjera na kulturno istorijskim cjelinama Stari grad Ulcinj i Utvrđeni grad Svač

(izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara za potrebe Pup-a Ulcinj)

Stari grad Ulcinj

....

Planirati potpunu sanaciju donjeg dijela grada, na način koji neće umanjiti postojeće kulturne vrijednosti. Kako se u skladu sa osnovnim konzervatorskim načelima ove vrijednosti po pravilu čuvaju i unaprijeđuju prvenstveno kroz očuvanje prvobitnog, odnosno stanja u momentu zaštite kulturnog dobra, bez uvođenja novih elemenata, sve popravke je potrebno izvršiti uz poštovanje originalnih detalja obrade i primjenom tradicionalnih materijala - kako u eksterijeru tako i u enterijeru, i naročito poštovati sljedeće:

- oblikovanje izgleda objekata i njihovih krovova uskladiti sa primjerima iz tradicionalne arhitekture Starog Grada Ulcinja, kako bi izgradnjom novih objekata došlo do unaprijeđivanja postojećih prostornih odnosa;
- u zaštićenoj okolini Starog Grada moguće je planirati gradnju objekata niže gustine, koja svojom pozicijom i gabaritima / dim. osnove, spratnost, ni na koji način neće konkurisati kulturnom dobru;
- upotrebiti ćeramidu kao krovni pokrivač, sa primjenom tradicionalne naglašene strehe, opšivene drvetom sa unutrašnje strane;
- umjesto oblaganja tankim kamenim pločama, predvidjeti obziđivanje objekata upotrebom pritesanog ili klesanog kamena;
- okoprozornike i okovratnike izvoditi od klesanog kamena;
- spojnice fugovati tehnikom dersovanja, uz upotrebu cementnog maltera prikladne boje;
- dersovanje izvesti tako da kamen ostane čist, bez naknadnog naglašavanja spojnica iscrtavanjem;
- stolariju raditi od drveta i farbati bijelo;
- broj, veličinu i raspored otvora, uskladiti sa primjerima iz tradicionalne arhitekture;
- na prozorima predvidjeti škure;
- konstruktivno rješenje sprovesti u skladu sa važećim normativima i propisima, ali tako da betonski elementi ne budu vidljivi na fasadama.

Konzervatorski uslovi za stambene objekte unutar Starog Grada:

OBLIKOVNOST I MATERIJALIZACIJA

U uslovima nove gradnje na mjestu srušenih objekata (rekonstrukcija) ili u uslovima pojedinačnih sanacionih intervencija, odnosno sprovođenja konzervatorskih mjera, sve aktivnosti je potrebno planirati po principu poštovanja naslijeđenih kulturnih vrijednost kuće, što podrazumijeva:

- Poštovanje naslijeđenih i izvornih specifičnosti na nivou urbanističke koncepcije kuće i uređenja njenog dvorišta, shodno raspoloživim uslovima lokacije;
- Poštovanje tradicionalnih oblikovnih principa, što znači organizovanje autentičnih fasada, krovova, stepeništa, tremova, uz upotrebu karakterističnih elemenata, kao npr. organizovanja kamenog stepeništa nad konstrukcijom „volta” sa prolazom u „konobu” ili organizovanja prozorskih otvora u obradi kamena sa doprozornicima i nadprozornicima, sa konzolama i menzolama;
- Upotrebu tradicionalnih tehnika, metoda i zanata u obradi prirodnih materijala - kamena i drveta.

KROV

- Projektovati krov u nagibu do 30%;
- Streha se obrađuje u drvenoj oplati sa ispustom 40-50cm ili konstrukciji ogoljelih rogova sa jednostavnom, površnom profilacijom;
- Krovnu konstrukciju planirati od hrastove, borove ili jelove građe i izvesti u svemu prema statičkom proračunu;
- Za pokrivanje krovni ravni, koristiti tigl u kanalicu. Kanalicu na preklopima postaviti u produžnom malteru.

FASADA

- Fasade objekta predvidjeti od kamena, po uzoru na tradicionalne tehnike gradnje;
- Koristiti kamen, čija obrada, boja i struktura treba da budu po uzoru na tradicionalne objekte, što podrazumijeva upotrebu kamena sa lokalnih majdana (u oker i svijetlo sivoj boji), njegovu ručnu obradu, a u ravni zida, preciznu i ujednačenu fugu obrađenu u cementnom malteru;
- Prozorski otvori mogu biti 60/80 i 80/100-110cm, a otvori vrata 200/100, 220/110, 250/150cm (kapije);
- Obrada prozora i vrata podrazumijeva upotrebu klesanog kamena (bijeli, oker, sivi); varijantni oblik je vještački – štokovani ili pikovani srednje granulacije agregata, a nabačen u sloju debljine 3-4cm, u ravni zida ili 2—3cm izvan njega;
- Spoljnu drvenariju, prozore i vrata, izraditi od hrastove, borove ili jelove građe;
- Sve metalne elemente na prozorima, vratima, ogradama uraditi od kovanog gvožđa;
- Isključuje se mogućnost upotrebe vidnih betonskih elemenata na fasadi i drugim djelovima;
- Isključuje se mogućnost postavljanja zidnih rashladnih uređaja, na vidnim mjestima fasada, savremenih oblaganja fasada demitom, kao i ugradnja ALU i PV bravarije;
- Projektom je moguće predvidjeti, isključivo skrivenu, AB konstrukciju – izradu armirano-betonskih serklaža, međuspratnih konstrukcija, stubova i stepeništa u svemu prema statičkom proračunu i detaljima, sračunato prema važećim propisima za seizmiku na ovom području.

SAOBRAĆAJNICE

- Ukupna ili segmentna sanacija pješačkih komunikacija, podrazumijeva primjenu metoda, tehnika i vještina starih zanatskih radova, tj. upotrebu kamenih ploča nepravilnog oblika u organizaciji sloga po uzoru na autentična rješenja;
- Obrada gornje površine ivica ploča treba da oponaša ručnu obradu kamena klesanog dlijetima;
- Ispoštovati postojeću stepenasto izvedenu denivelaciju i nagib stepenaste pješačke komunikacije. Za visinu stepenika predvidjeti kamene pragove fino obrađene, kako bi se adekvatno savladale terenske visinske razlike.

Zaštićena okolina Starog Grada Ulcinj uređiće se na osnovu revidovanih postojećih i novih planova nižeg reda (DSL Staru Grad Ulcinj, DSL Marina Liman, UP Pristan, ID DUP Pristan, ID DUP Liman1), rađenih na osnovu Smjernica za zaštitu kulturnog naslijeđa izdatih od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE CENTRA ULCINJA

Podjela na planske jedinice

U odnosu na prostorne i ambijentalne karakteristike prostora, područje generalne urbanističke razrade je podijeljeno na 6 planskih jedinica.

- **Planska jedinica 1** - obuhvata područje Stari grad, Pristan, Ulcinj grad i Pinješ, površine 44,75ha
- Planska jedinica 2 - obuhvata područje Liman i Meterizi, površine 102,55ha
- Planska jedinica 3 - obuhvata područje Nova Mahala, Meraja, Totoši, Kodre, površine 258,47ha
- Planska jedinica 4 - obuhvata područje Đerane, površine 166,60ha
- Planska jedinica 5 - obuhvata područje Ulcinjско polje, površine 121,80ha
- Planska jedinica 6 - obuhvata područje Brda Pinješ, površine 139,54ha

Planska jedinica 1

Planskom distribucijom sadržaja predviđeno je da na prostoru planske jedinice 1 ostane istorijski, kulturni i turistički centar grada.

Prioritet razvoja je očuvanje i zaštita kulturnih i istorijskih vrijednosti, prvenstveno pojedinačnih spomenika kulture i vjerskih objekata, a zatim ambijentalnih cjelina Starog Grada, Pristana i Ulcinjske čaršije.

Izgradnja novih turističko-hotelskih kapaciteta, uređenje slobodnih, pješačkih i zelenih površina, zaštita prirodnog pejzaža i obale mora, kao i uspostavljanje striktno kontrole korišćenja prostora, važni su preduslovi za stvaranje urbanog nivoa i ambijenta kakav ovaj prostor zaslužuje.

Posebnu atrakciju predstavljace nova pješačka komunikacija LUNGO MARE i mreža biciklističkih staza kroz park šumu Pinješ, kojima će se Stari grad povezati sa novim gradskim centrom na Port Mileni.

Smjernice za pejzažno uređenje

Zelenilo za turizam (hoteli) i zelenilo turističkih naselja

Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža. 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.

U zoni turističkih naselja planiran je visok stepen ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 100m² po ležaju za objekte sa 5* odnosno 80m² po ležaju za objekte sa 4*. Zelenilo oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovci, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote.

Maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo.

1.3. IZVOD IZ DSLA „STARI GRAD ULCINJ“ (2009 GODINA)

Saobraćajna dostupnost, poštovanje zatečene urbane matrice, ekskluzivni turistički kapaciteti, adekvatna turistička ponuda, povezivanje mjesta sa sadržajima u okruženju i potenciranje prirodnih i kulturno-istorijskih vrijednosti mjesta neophodni su preduslovi da bi ovaj prostor doživio transformaciju i afirmaciju kao turistička destinacija najviše kategorije.

Imajući u vidu da je prostor obuhvaćen ovim Planom kao i njegovo zaleđe u najvećoj mjeri izgrađen i da kao takav predstavlja resurs privrednog razvoja lokalne zajednice, njegova dokategorizacija ka ekskluzivnoj turističkoj namjeni zasniva se na valorizaciji prirodnih i graditeljskih karakteristika ambijenta. S obzirom da se nalazi u neposrednom okruženju

kulturno-istorijske urbane cjeline Starog grada i jedinstvene ambijentalne vrijednosti, predmetni prostor treba da predstavlja jednu od tačaka buduće jedinstvene prezentacije turističkog potencijala ovog dijela Crnogorskog primorja.



Formiranje turističkog kompleksa na lokaciji nekadašnjeg hotela „Jadran“, sa zahtjevnom konfiguracijom i nepristupačnom obalom ali očuvanom prirodom izrazite vrijednosti i ljepote (uski pojas obale »klifova« je poseban prirodni fenomen koji u kontaktu sa morem izrazito bistre i mediteransko plave boje bogatog biodiverziteta i nasleđene stare borove šume doprinose kvalitetu lokacije a predmetni prostor obogaćuje i čini mikroklimatski kvalitetnim i ugodim za boravak) otvara tri osnovne teme:

- odnos prema prirodnom okruženju;
- odnos prema graditeljskom nasljeđu;
- problem kapacitiranja prostora u skladu sa njegovim karakteristikama i mogućnostima.

Jasno je da su prirodne, ambijentalne vrijednosti terena resurs turističkog razvoja i da zahtjevaju posebnu pažnju. Doktrina očuvanja i zaštite prirodnog nasljeđa današnjeg vremena, nalaže pristup koji podrazumijeva obziran odnos prema karakteristikama prostora, te podređivanje pragmatičnih ciljeva uslovima zaštite naslijeđenih vrijednosti. Zbog toga arhitektura mora biti jednostavna i funkcionalna, bez pretenzija da se nameće ili konkuriše okruženju. u krajnjim bilansima površina morala bi da domunira osnovna namjena – prirodno zelenilo.

Planerski koncept baziran je na razvojnom aspektu gdje prirodno i kulturno nasljeđe predstavlja resurs privrednog i kulturnog razvoja a zasniva se na valorizaciji prostora. Plansko polazište je formiranje autonomne cjeline na nivou funkcija čiji osnov predstavljaju valorizacija prirodnog pejzaža i kulturno graditeljskog nasljeđa i uvođenje kompatibilnih djelatnosti u funkciji poboljšanja turističke ponude (poboljšanje kvaliteta smještajnih kapaciteta, rekreativnih sadržaja, raznovrsnije ponude ugostiteljsko-uslužnih djelatnosti i dobra saobraćajna prohodnost koja omogućava efikasnije povezivanje sa okolnim vrijednim urbanističko-ambijentalnim cjelinama i spomenicima graditeljskog nasljeđa na prostoru grada Ulcinja kao i drugim gradskim centrima na Crnogorskom primorju.

PROSTORNA ORGANIZACIJA

Predmetna zona ovim planom u najvećoj mjeri zadržava postojeću namjenu uz mogućnost rekonstrukcije objekata u postojećem gabaritu i rekonstrukcije uz mogućnost dogradnje i/ili nadogradnje objekata gdje prostorni uslovi to dozvoljavaju, kao i interpolacije objekata sa ciljem ujednačenja zatečenih i novih struktura.

Prioritetnim intervencijama se planira izgradnja objekata turističke namjene (turistički kompleks na prostoru bivšeg hotela „Jadran“ i hotel „Holegero“) u istočnom dijelu zahvata plana, dok je za centralni i zapadni dio planirana revitalizacija Male plaže i objekta lučice

Kacema, dokategorizacija šetnice i proširenje tj. uspostavljanje novih trasa uz obalu – lungo mare i rekonstrukcija stambeno-poslovnih objekata.

Planirane urbanističke intervencije u centru grada odnose se na: rekonstrukciju saobraćajne mreže, rekonstrukciju šetnice i javnih površina; rekonstrukciju i uređenje kupališta Male plaže i djelimičnu rekonstrukciju neracionalno iskorišćenih prostora namjenjenih stanovanju sa mješovitim namjenama

Osnovni principi izgradnje objekata, shodno namjeni, podrazumijevaju planirani koeficijent zauzetosti tla od 0,20 do 1,00 i koeficijent izgrađenosti od 0,60 do 2,50. Maksimalna spratnost data je u zavisnosti od namjene i pozicije objekta, i kreće se od P do P+4.

Preporuke iz planova višeg reda na lokaciji nekadašnjeg hotela «Jadran» usmjeravaju rješenje ka formiranju **turističkog kompleksa visoke kategorije** sa svim potrebnim pratećim sadržajima. Rješenje predviđa smještaj organizovan u centralnom objektu – hotelu sa svim zajedničkim sadržajima, i pojedinačnim objektima – depadansima (vilama).

Planska provjera i urbanistička ocijena predloženog rješenja turističkog kompleksa na prostoru bivšeg hotela «Jadran» pokazala je prihvatljivim ovaj predlog, s tim da ukoliko bi se zadržali planirani kapaciteti (150 ležaja u hotelu i 100 ležaja u depadansima), prema važećim standardima kategorizacija hotela bi mogla biti max 3 zvjezdice. Stoga se predviđa smanjenje kapaciteta na ukupno 200 ležajeva, kako bi kategorizacija bila 4 zvjezdice.

Sportsko rekreativne površine su planirane u okviru turističkog kompleksa. Takodje, na stjenovitim površinama predviđeno je formiranje kupališta.

Koristeći pogodnosti terena sa jedne strane ali istovremeno vodeći računa o efektu eksponiranosti, tj. sagledivosti predmetne lokacije u širem prostoru, nove objekte pozicionirati i grupisati u smaknutim nizovima i poluotvorenim blokovima, međusobno povezanim pješačkom komunikacijom paralelnom s morem uskim prolazima i pratećim slobodnim i zelenim površinama.

U cilju poboljšanja i osavremenjenja funkcionalnih potreba predmetnog prostora **predviđena je rekonstrukcija svih objekata u skladu sa definisanom namjenom**. Tako je planirana rekonstrukcija hotela „Holegro“, koji će u toku cijele godine funkcionisati aktivno, u skladu sa potrebama posjetilaca i korisnika prostora.

Stanovanje je locirano u manjem dijelu plana gdje već postoji izgrađen objekat ove namjene. Postojeći objekat zadržava se uz planiranu rekonstrukciju sa nadogradnjom u cilju osavremenjenja poslovanja sa turizmom i manjeg dijela namjenjenog stanovanju.

U prizemljima svih objekata koji izlaze na prometne pješačke saobraćajnice obavezno je smještanje **djelatnosti**, što će prostor učiniti linearnim centrom, u službi potreba snabdijevanja, usluga i ugostiteljstva kako gostiju, tako i stalnih stanovnika.

Okosnicu **saobraćajne matrice** čini glavna interna kolsko-pješačka saobraćajnica, koja se podužno prostire kroz naselje i rekonstruisana staza pored mora „lungo mare“. Na ovu osnovu priključuju se poprečne ulice (kolske i pješačke) koje opslužuju prostor zaleđa, i polazeći od obale ka unutrašnjosti dijele ga na blokove mješovite namjene.

U dijelu lokacije od glavne interne saobraćajnice prema zaleđu razvijen je sistem pješačkih javnih površina sažimajući elemente prepoznatljive matrice čaršije i primorskih gradova.

Pored dominantnih prostorno-urbanističkih turističkih sadržaja bitan element plana je i rješenje priobalnog prostora pre svega u zoni od Male plaže preko Kaceme i Pristana do podnožja zidina Starog grada. Rješenje se zasniva na uspostavljanju kontinuiteta pješačke staze uz more koja spaja različite obalne sadržaje kao što su uređeno kupalište Mala plaža, lučica Kacema, formiran Pristan pa do prirodne stjenovite klifovske obale na zapadnoj strani a prema

istočnoj kroz prirodan ambijent do pristupnice hotelskom kompleksu. Ovo šetalište nije striktno definisano Planom (parcelom) već je zamišljeno kao organski dio prirodne obale do koje je moguće pristupiti, formirano sa minimalnim intevencijama u prostoru.

Šljunkovito-pjeskovita plaža, naspram hridi Mali kam, planirana je kao djelimično uređena i namjenjena je onima koji vole intimnije i mirnije ambijente.

Zelene površine obuhvataju zelenilo uz javne i ugostiteljske sadržaje, zelenilo uz stanovanje sa poslovanjem, sportsko-rekreativno zelenilo uz turističke sadržaje, zelenilo šetnice i linearno zelenilo.

Poseban odnos je ustanovljen prema uređenju terena i zelenilu. Površina zemljišta u zahvatu plana predviđena je za revitalizaciju i to: zatečenog parka kao i zelenila između objekata. Pored toga predviđene su površine pod adekvatnim zelenilom uz saobraćajnice i uz šetnicu – lungo mare.

Tehnike kojima se konkretizuju i uobličavaju zamisli iz planerskih opredeljenja za konkretan prostor glase:

- Planiranje izgradnje novog turističkog kompleksa uklapanjem u prirodni pejzaž i kulturno nasljeđe;
- Formiranje tipologije prostorne dispozicije i mogućih oblika smještajnih kapaciteta u svemu prema savremenim razvojnim urbanim konceptima kao i projektovanja po principu održive gradnje;
- Formiranje saobraćajne regulacije čime se buduće izgrađeno područje homogenizuje i uobličava u naselje gradskog tipa;
- Planiranje infrastrukturne opremljenosti koja omogućava funkcionisanje predviđenih kapaciteta i unapređenja kvaliteta smještaja;
- Uklanjanje mogućih uzroka zagađenja vode, vazduha i tla sa predmetne lokacije.

Arhitektonsku organizaciju potrebno je planirati u skladu sa osobenošću konfiguracije terena i neposrednog okruženja kao i principima tradicionalnih naseljskih struktura ovog dijela primorja Crne Gore, i to: u pogledu organizacije i grupisanja objekata, veličine i tipologije i veličine vila, organizacije slobodnih i zelenih površina, uređenja terena za rekreaciju sa bazenom (otvorenim i zatvorenim), uređenja obale sa pristanom (mogućnost pristupa od strane mora), šetne staze i dr..



slika: Prikaz planiranih objekata u DSL Stari grad Ulcinj - 2009

Prema namjeni površina

Namjena površina	Postojeće stanje	Planirano rješenje
mješovita namjena - stanovanje sa djelatnostima	2.203	2.203
turizam - hotel sa vilama	12.068	12.068
gradski hotel	1.915	1.915
obala - pristanište	3.605	3.605
obala – lučica Kacema	1.010	(sa lukobranom) 1.158
obala – uređen mandrač	820	820
obala – uređena plaža	Mala plaža 8.813	Mala plaža 8.499
neuređena / uređena plaža	plaža naspram hridi 1.989	plaža naspram hridi 2.004
	10.802	10.503
obala – prirodna stjenovita sa mjestimičnim zelenilom	27.434	27.434
gradska šetnica	2.255	2.569
lungo mare	205	1.120
saobraćajne površine	2.898	2.898
zelenilo - urbano	2.618	3.378
U K U P N O	67.680m ²	67.828m ²

Površine pod zelenilom u okviru drugih namjena:

Zelenilo u okviru stjenovite obale = 27.434 m²

Zelenilo u stanovanju sa mješovitom namjenom, (min 40% parcele) UP 3 = 341 m²

Zelenilo uz turizam (min 40% parcele)

Turistički kompleks UP 1 = 4.827 m²

Hotel UP 2 = 380 m²

UKUPNO = 32.982m²

Ostvareni kapaciteti na području plana:

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

1.4. OCJENA REALIZACIJE VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

Iako je predmetni prostor urbanistički regulisan važećim detaljnim planom ne možemo reći da je došlo do realizacije Plana.

U priodu od odnošenja DSLa, od 2009 godine, do danas realizovana je jednio rekonstrukcija dijela šetališta. Sve ostale planske mogućnosti nijesu realizovane.

2. ANALIZA PRIRODNIH USLOVA I POTENCIJALI

2.1. GEOGRAFSKI POLOŽAJ LOKACIJE

Predmetna studija lokacije, sektor 63, zahvata priobalni dio centra grada Ulcinja, i to podgrađa Starog grada (od rta Nujradina preko rta Barjak do uvale Kacema) i Male plaže (kupališta čaršije do rta Ratislava), sa jugozapadnom orijentacijom prema otvorenom moru. Priobalnom području zahvata DSL gravitira prostor zaleđa prirodnog amfiteatra (između rta Nuradin do rta Ratislava).

Predmetna lokacija je na terenu sa nagibom u tri pravca, od sjevera ka jugu, od zapada ka istoku i od istoka ka zapadu. Dio uskog pojasa priobalja ka otvorenom moru, prema zapadu Mali i Veliki kamen a prema istoku Pinješ, karakteriše stjenovita obala.

U posljednjih desetak godina na prostoru zaleđa priobalja evidentna je urbanizacija prostora sa ekspanzijom gradnje, tako da borovu šumu i samoniklu vegetaciju zamjenjuju izgrađene površine mješovite namjene sa dominantnom naseljskom strukturom. Danas je samo manji dio površine pod zasadom bora.



slika: Prikaz prirodnog amfiteatra Male plaže između rta Nuradin i rta Ratislava

2.2. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

1. Geološke i geoseizmičke karakteristike

Litostratigrafski sastav i tektonika terena

Crnogorsko primorje pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuju vrlo složenom geološkom građom i tektonskim sklopom. Iz ovih razloga, građa terena u granicama morskog dobra prikazana je, shodno lito i paleofacijalnim svojstvima pojedinih članova, u sklopu izdvojenih geotektonskih jedinica u prostoru Primorja, tj. Paraautohtona, zone Budva i zone Visoki krš.

Geotektonska jedinica Paraautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do

rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva, odnosno zone Visoki krš. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Sedimenti srednjeg miocena zahvataju prostor oko Ulcinja.

Tektonska jedinica Paraautohton se odlikuje generalnim padom svih formacija prema sjeveroistoku, sa blagim i srednjim padnim uglovima, mada se u karbonatnim sedimentima zapažaju naborne strukture sinklinala i antiklinala manjih dimenzija sa jugozapadnom vergencom. Od rupturnih deformacija značajni su normalni longitudinalni rasjedi.

Kvartarne tvorevine razvijene su na cijeloj teritoriji Crnogorskog primorja, nezavisno od prostora izdvojenih geotektonskih jedinica. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim i deluvijalnim tvorevinama, kao i pjeskovim plažama.

Nanosi plaža su relativno česti na čitavoj dužini obale Crnogorskog primorja. Ove pretežno pjeskovite (npr. Mala plaža), a često i šljunkovito-pjeskovite plaže nastale su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada.

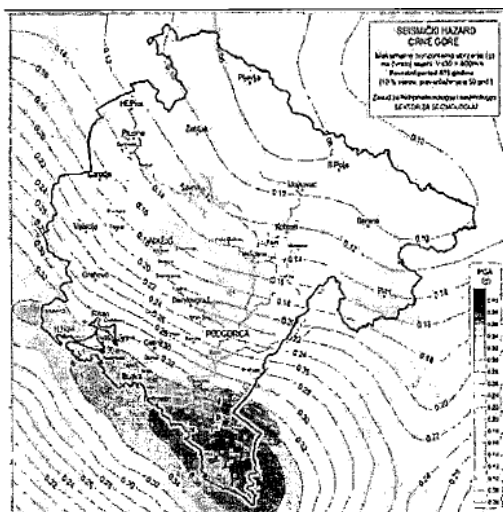
Seizmika

Za prostor Crnogorskog primorja od značaja je rasjed uslovno nazvan "primorski", koji od Ulcinja nastavlja priobalnim dijelom u pravcu sjeverozapada. Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova, u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida kao posledica permanentne aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima.

Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intenzitet kreće oko 9° MCS skale.

Obuhvat Plana, pripadaju Ulcinjskoj seizmogenoj zoni i prostoru Crne Gore koji je najjače izložen uticajima zemljotresa.

Za potrebe definisanisanja parametara za projektovanje seizmicki otpornih zgrada prema savremenim projektnim normama, izrađena je karta seizickog hazarda Crne Gore (Slika 4).



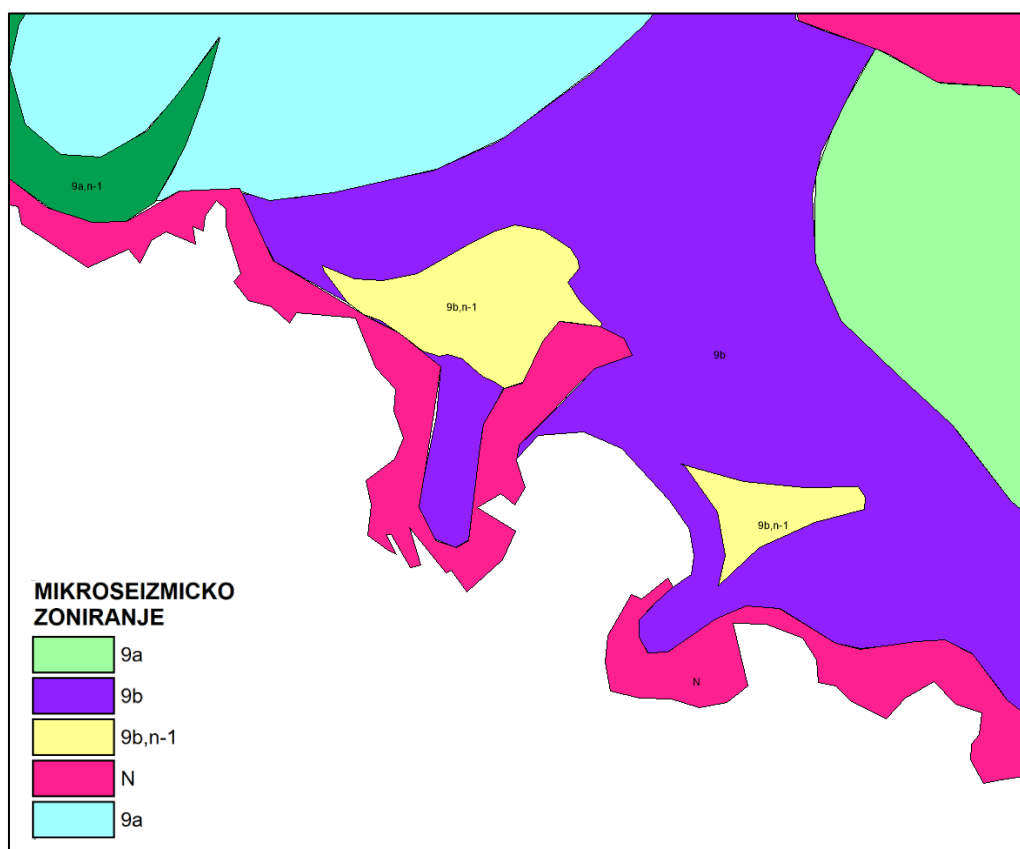
Slika 4: Očekivano max horizontalno ubrzanje izraženo u djelovima g- za povratne periode od 475 godina izračunato za tlo koje prema Eurokodu 8 kategorisano klasom A.

Prema obavezujućoj normi EC8-Projektovanje seizmički sigurnih konstrukcija i Nacionalnog aneksa za Eurokod 8: Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija – Dio1: Opšta pravila, seizmička dejstva i pravila za zgrade, MEST EN 1998-1: 2015, Institut za standardizaciju Crne Gore (2015), **Ulcinj pripada IV seizmičkoj zoni sa očekivanim ubrzanjima od 0.31-0.4g. Prema izvršenom proračunu, referentno maksimalno horizontalno ubrzanje ag_R za povratni period $T=475$ godina za Ulcinj iznosi 0.375 (g) odnosno 3.68 m/s².**

Tabela 1. Izvod is spiska gradova i naselja sa pripadajućom seizmičkom zonom i referentnim maksimalnim horizontalnim ubrzanjem ag_R za povratni period $T = 475$ godina (u abecednom redu).

Grad-naselje	Seizmička zona	ag_R (g)	ag_R (m/s ²)
Ulcinj	IV	0.375	3.68

Predviđenu namjenu turističkih sadržaja treba pažljivo provjeriti u odnosu na poziciju nestabilnih terena – na kojima je gradnja zabranjena.



Slika: Georeferencirani podaci mikroseizmičkog toniranja CAMP projekata,
http://www.geoportal.mrt.gov.me/layers/geonode:mikroseizm_rej

(preuzeto sa sajta 19.10.2021.)

U zahvatu plana imamo :
9b=tereni sa srednjim uslovima tla
N=seizmički nestabilni tereni

2. Geomorfološka osnova

Opšti izgled reljefa

Litološka građa, geotektonska struktura i eroziono djelovanje egzogenih agenasa usloveli su, na prostoru Crne Gore, formiranje više reljefnih cjelina. Među njima se jasno izdvaja područje Crnogorskog primorja, koje se prostire podnožjem visokih planinskih masiva od Sutorine, zapadno od Herceg Novog, do rijeke Bojane. Zbog blizine planinskog vijenca, čije se strane strmo spuštaju prema obali, širina Primorja varira. Najveća je na njegovim krajnjim dijelovima, u područjima Boke Kotorske i Ulcinja, gdje dostiže oko 10 km, dok u središnjem dijelu, na potezu od Budve do Barskog polja, ne prelazi 2 km.

Reljef Crnogorskog primorja, predodređen raznovrsnošću i složenošću geološkog sastava i građe terena, veoma je dinamičan, sa naglim hipsometrijskim promjenama na relativno malom prostoru.

Prostor Primorja od Bara do Bojane karakteriše niz od četiri grebena, koji se po pravcu SZ – JI, u obliku sitnih kraljušti ređaju od mora prema Rumiji. Između ovih uzvišenja, građenih od krečnjaka gornje krede, nastali su zaravnjeni djelovi prostora, izgrađeni od paleogenog fliša. Duž obale su strmi rtovi, između kojih su i pristanište i gradska plaža Ulcinja, koji se završavaju pjeskovito-šljunkovitim plažama.

Geomorfološka građa

Utvrdjeni genetski tipovi reljefa, koji karakterišu geomorfološku građu šireg područja morskog dobra su: fluviodenudacioni, fluvioakumulacioni, kraški i marinski reljef.

Marinski reljef nastao je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu abrazioni oblici, po broju i raznovrsnosti, prevlađuju u odnosu na akumulacione.

Abrazioni oblici, karakteristični za kamenite obale na otvorenom moru, izgrađene od klastičnih stijena tercijarnog fliša i karbonatnih sedimenata trijasko, jurske i kredne starosti, na izvesnim odsjecima stvaraju klifove. Tipični klifovi izdvojeni su i na obali od Bara do Ulcinja. Na stvaranje abrazionih oblika uticali su pored morske erozije, kretanje masa i rasjedna neotektonika, što pokazuje da je pretežni dio obalnog reljefa polimorfne geneze.

Akumulacioni oblici predstavljeni su pjeskovito-šljunkovitim plažama, i nastali uz niske obale od nekonsolidovanog materijala, koje izgrađuju aluvijumi, proluvijalni konusi i zastori.

3. Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike za područje Ulcinja date su na osnovu podataka za 30-ogodišnji referentni klimatski period 1991-2020 god.

Srednja mjesečna temperatura vazduha u °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr ¹ .	7.3	8.3	11.0	14.4	18.9	23.2	25.6	25.6	21.4	17.1	12.7	8.5	16.2

¹ sr.vr. - srednja mjesečna VRIJEDNOST

Srednja maksimalna temperatura °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	11.5	12.8	15.6	19.0	23.5	27.7	30.4	31.0	26.8	22.3	17.4	12.6	20.9

Srednja minimalna temperatura vazduha °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	4.3	5.0	7.4	10.4	14.6	18.5	20.7	21.0	17.4	13.6	9.5	5.5	12.3

Apsolutno maksimalna temperatura °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.max
max	19.6	26.7	24.5	31.7	33.9	37.6	41.1	41	36	32.6	27.9	20.7	41.1

Apsolutno maksimalna dnevna temperatura vazduha za cjelokupni period mjerenja od 1949. od 41.1°C izmjerena je 21.07.2015. god.

Apsolutno minimalna temperatura °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.min
min	-7.1	-6.4	-2.6	0.4	5.8	8.9	13	12.9	9.1	4.5	-1.8	-3.3	-7.1

Apsolutno minimalna dnevna temperatura vazduha za cjelokupni period mjerenja od 1949. od -8.4°C izmjerena je 23.01.1963. god.

Srednja mjesečna relativna vlažnost vazduha u %:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	70	70	70	73	72	69	65	66	70	74	75	72	70

Prosječna mjesečna suma padavina u lit/m²:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	139.9	126.3	124.8	102.7	78.8	62.6	28.5	39.5	112.7	144.5	167.2	164.1	1291.4

Prosječna mjesečna suma osunčavanja u časovima:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	140.3	146.9	192.0	217.7	266.7	302.3	346.5	332.4	249.9	206.7	143.2	127.7	2672.3

Srednja mjesečna oblačnost u desetinama pokrivenosti neba:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	5.4	5.4	5.1	5.2	4.5	3.0	2.0	2.0	3.6	4.3	5.4	5.4	4.3

Srednja mjesečna temperatura mora u °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	12.1	11.8	13.1	15.1	18.5	22.1	23.1	23.6	22.5	19.8	16.9	13.9	17.7

Prosječan broj ljetnjih dana (tx≥25°C)

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	0.0	0.1	0.0	1.3	10.0	23.1	30.1	30.6	22.1	6.4	0.2	0.0	123.9

Prosječan broj tropskih dana (tx≥30°C)

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	0.0	0.0	0.0	0.1	1.4	7.4	17.0	18.9	4.6	0.1	0.0	0.0	49.7

Prosječan broj tropskih noći ($t_n > 20^\circ\text{C}$)

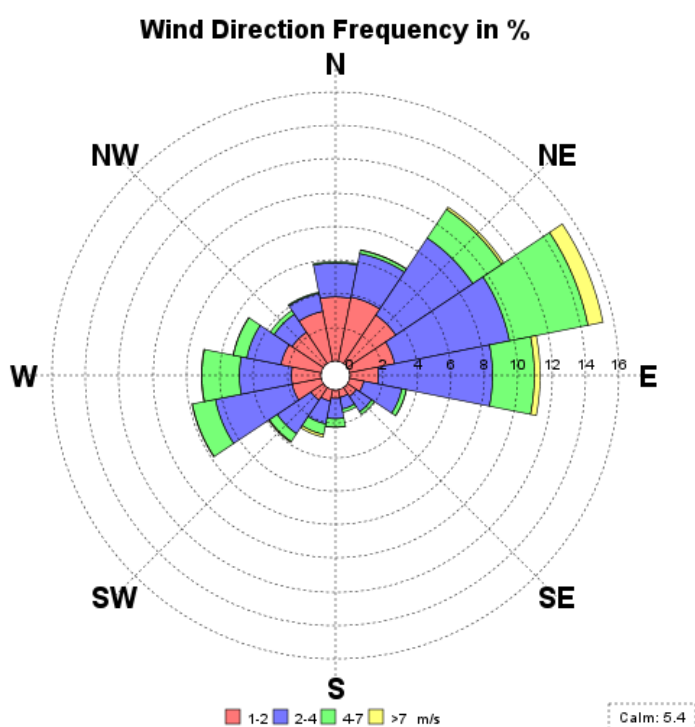
	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	9.4	19.5	21.4	5.0	0.6	0.0	0.0	56.4

Prosječan broj mraznih dana ($t_n < 0^\circ\text{C}$)

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	3.5	2.6	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.0	8.7

Klimatološka ruža vjetrova- čestina javljanja određenog pravca vjetra u određenom intervalu brzina u % periodu: 1991-2020.god.

Interval	Sum	Calm	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW
0	5.4	5.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1-2	30.9	0.0	3.8	3.9	3.5	2.7	1.7	0.9	0.6	0.5	0.5	0.7	0.9	1.8	1.8	2.4	2.2	3.0
2-4	45.2	0.0	2.0	2.6	5.5	7.0	6.8	2.3	1.1	0.7	1.2	1.4	2.4	4.7	3.1	2.1	1.3	1.1
4-7	16.8	0.0	0.1	0.2	2.1	4.8	2.5	0.3	0.2	0.2	0.5	0.6	0.6	1.4	2.2	0.8	0.3	0.1
>7	1.7	0.0	0.0	0.0	0.2	0.9	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum	100.0	5.4	5.9	6.8	11.2	15.4	11.3	3.4	1.9	1.4	2.2	2.9	3.9	7.8	7.1	5.3	3.8	4.2



4. Hidrografske karakteristike

O reljefu morskog dna duž ovog dijela obale nema bližih podataka, osim za dio akvatorijuma koji gravitira obalama opštine Ulcinj (na osnovu istraživanja Instituta za biologiju mora-Kotor), gdje su jasno razvijeni žal i šelf, odnosno litoralni prsten (do 200 m dubine) i početni dio batijalnog sistema. Žal je uski pojas morskog dna, koji leži između visoke i niske vode i tako ima amfibijski karakter, jer je za vrijeme plime pokriven morem, a za vrijeme osjeke ostaje iznad morskog nivoa. Ovaj pojas je jako izložen mehaničkom djelovanju morske vode i odlikuje se čestim i periodičnim promjenama fizičko-hemijskih uslova sredine. Ulcinjske plaže su tipični predstavnici razvijenog žala. Šelf ili litoralni sistem je dio morskog dna, koje se nastavlja na žal obično laganim padom i prostire u akvatorijumu ispred Ulcinja do oko 200 m dubine. U fizičkoj strukturi morskog dna razlikuju se tri glavna i dobro razvijena tipa - hridinasto, pjeskovito i muljevito dno - čije čestice su terigenog (kopnenog) i pelagičnog morskog porijekla.

Morske struje duž Crnogorskog primorja pod neposrednim su uticajem struja u južnom Jadranu, čije su najveće brzine od 42 (ulazna struja) do 88cm/s (izlazna struja, uz italijansku obalu) i do šest puta veće od onih u ostalim djelovima Jadranskog mora. Glavna površinska struja kreće se od jugoistoka ka sjeverozapadu brzinom od 42cm/s prateći liniju morske obale od Otranskih vrata ka sjevernom dijelu Jadrana.

Salinitet morske vode varira. Na području pod uticajem Bojane registrovane su vrijednosti od 29,70‰ i niže. Istovremeno, ove vrijednosti na otvorenom moru penju se i do 39‰, u vrijeme jačih dotoka mediteranske vode.

Boja mora duž obale Crnogorskog primorja je plava, plavo-zelena ili zeleno-plava, u zavisnosti od oblačnosti, prirode dna i vegetacije uz obalu. Ona je u preko 90% slučajeva nepromijenjena, a mijenja se samo na dijelu obale koji je u području uticaja Bojane. Na samom ušću Bojane boja vode se kreće od žuto-zelene do prljavo žute i tamno žute. Izrazito modra do tamno plava boja karakteriše vode na pučini južnog Jadrana.

Providnost vode na najvećem dijelu priobalja Crnogorskog primorja seže do dna, izuzev na dijelu izloženom uticaju Bojane. Smanjena a često i mala providnost vode na ušću Bojane prostire se sve do Male ulcinjske plaže. Prema pučini providnost se povećava, da bi u središnjem dijelu akvatorijuma dostigla najveće vrijednosti - do 60m.

Srednja godišnja temperatura mora iznosi 17,1°C.

Srednja mjesečna vrijednost iznosi za Ulcinj 17,6°C. Srednje mjesečne vrijednosti sa temperaturom višom od 20,1°C javljaju se u periodu jun-oktobar (max 25,8°C u avgustu).

Srednje dnevne temperature mora pokazuju veoma stabilne vrijednosti. Na čitavom Primorju 20 % dana godišnje ima temperaturu ispod 16,5°C; 50% dana ispod 17,9 °C; 90% dana ispod 20,1°C; dok u svega 10% dana temperatura prelazi 20,1°C (40% dana imaju temperaturu između 17,9°C i 20,1°C).

Smjer kretanja talasa na Crnogorskom primorju definisan je na osnovu registrovane učestanosti na pojedinim stanicama, uz izdvajanje pojava kada je more bez talasa (tiho). Iz raspoloživih podataka, more bez talasa nije registrovano je na stanici Ulcinj. Izraženu učestanost kretanja talasa na stanici Ulcinj ima istočni (41,5%), južni (28,8%), te jugozapadni i zapadni smjer (12,7%, odnosno 12,5%).

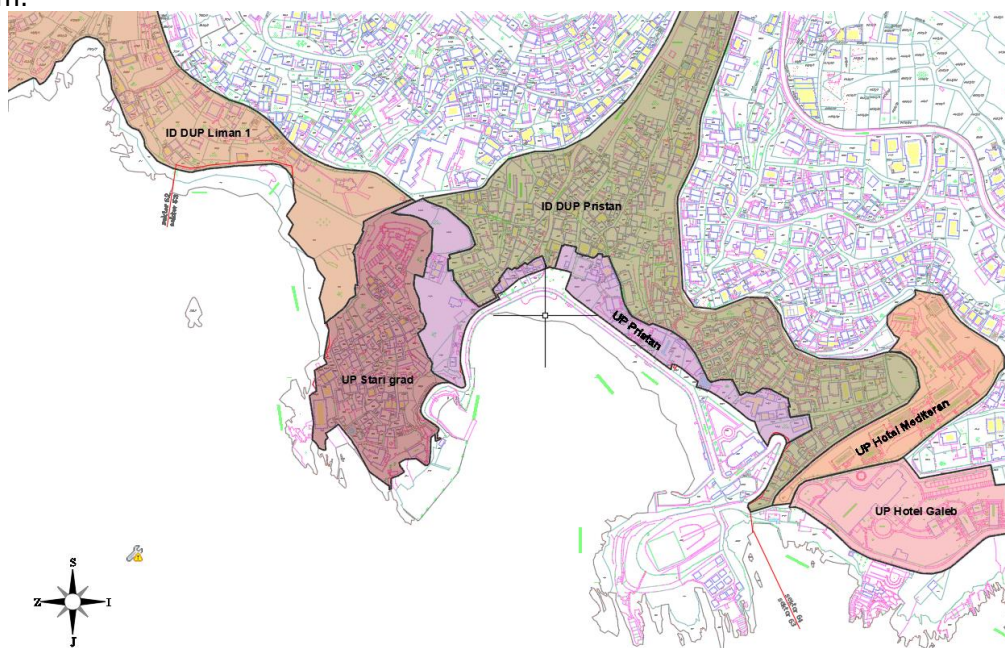
Talasi su učestaliji u zimskom periodu i to: iz sjevernog pravca (januar, februar, mart) odnosno južnog pravca (novembar). Najučestaliji su talasi visine 0,5 do 1,5 (59-71%), dok je niže učešće velikih talasa preko 1,5 m (6-8%) i to uglavnom poslije dugotrajnih vjetrova i iz južnog pravca, a talasi preko 4,5 m su najrjeđi (0,1%).

Stanje površine mora opisano je koristeći međunarodnu gradaciju od 0 do 9. Gradacija mirno glatko more (0) se u Ulcinju praktično ne javlja; mirni talasići (2) javljaju se u 66,9% slučajeva, a malo talasasto (3) u 16,0%. Učestanost ostalih stanja površine mora (4-7) je znatno manje izražena, dok su ekstremne situacije, kada je more vrlo jako uzburkano (8) i izvanredno jako uzburkano (9) veoma rijedak slučaj.

2.3. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA

Studija lokacije zahvata uski obalni pojas od uvale Liman, uz podgrađe Starog grada Ulcinja, preko Pristana, lučice Kaceme, Male plaže do rta Kraljeve skalice, Ratislava i dalje prema Pinješ (do ispod lokacije hotela Galeb), sa sjeverne strane omeđen lokalnom saobraćajnicom tzv. donji put za Liman i priobalnom saobraćajnicom uz šetalište na Maloj plaži tzv. gradska riva.

Neposredno okruženje predmetne lokacije predstavlja gradski centar, srednjovjekovnog Starog grada i čaršijske strukture XIX vijeka, kojeg karakteriše preklapanje stambene sa komercijalnim, kulturno-obrazovnim i sakralnim namjenama. Karakteristični sadržaji gradskog centra su trgovački i uslužni lokali, administrativni i poslovni prostori, stanovanje raznih gustina i turizam.



slika: Prikaz važeće planske dokumentacije u kontaktnim zonama

3. STVORENI USOVI, POTENCIJALI I OGRANIČENJA

3.1. GRAĐENA SREDINA

Osnovna specifičnost područja predmetnog plana su javni prostori i javno dostupna obala.

Zahvat plana je uglavnom neizgrađen, kad je riječ o objektima stalnog karaktera, međutim istovremeno pretjerano okupiran objektima privremenog karaktera.



slika: Prikaz- odnos Starog grada, kulturnog dobra, i danas neizgrađenog rta Ratislava (lokacija nekadašnjeg hotela Jadran)

Kad je u pitanju postojeće korišćenje prostora prepoznamo nekoliko kategorija površina:

- Površine turističkih objekata
- Uređena obala - šetalište, privezište, pristaniste
- Saobraćajnice
- Plaže
- Stjenovita obala
- Zelene površine (uređene i neuređene)

U zahvatu plana prepoznati su kao postojeći objekti:

- dva objekta turističkih apartmana, pozicionirana uz rub Male plaže, spratnosti P+3
- turistički objekat hotel „Holegero“, pozicioniran uz gradski park, spratnosti P+1
- postojeća garaža, pozicionirana uz saobraćajnicu koja ide od Male plaže ka Pinješu
- dva objekta plažnih barova uz Malu plažu, spratnosti P
- svi ostali objekti evidentirani na terenu su privremenog karaktera (bašte lokala, tende, štandovi i slično)



slika: Postojeći izgrađeni objekti u zaleđu Male plaže u zoni Morskog dobra, hotel Hologro i stambeni objekti



slika: Pogled sa Šetališta na poluostrvo Suka to jest na Rt Ratislava , lokacija nekadašnjeg hotela Jadran (foto 2023 godina)

Prikaz osnovnih urbanističkih parametara postojeće korišćenje prostora:

PLAN

P zahvata plana (ha)	31		
P zahvata plana (m ²)	312305		
P zahvata plana na kopnu (ha)	7		
P zahvata plana na kopnu (m ²)	71340		
P zahvata plana na vodi (ha)	24		
P zahvata plana na vodi (m ²)	240963		
površina parcela sa namjenom - stjenovita obala (m ²)	33277	42321	60%
površina parcela sa namjenom – plaže (m ²)	9044		
površina parcela sa namjenom - turizam, ugostiteljstvo (m ²)	1866	1866	3%
površina parcela sa namjenom - neuređene površine (m ²)	6803	8867	13%
površina parcela sa namjenom - zelene površine (m ²)	2063		
površina parcela sa namjenom – šetalište (m ²)	1973	16100	24%
površina parcela sa namjenom – saobraćaj (m ²)	7938		
površina parcela sa namjenom – pristaniste (m ²)	6188		
broj objekata u zahvatu plana (objekti evidentirani na podlozi + obilaskom terena)	6		
broj turističkih objekata	6		
broj objekata u izgradnji	0		
broj objekata kojih nema na zvaničnoj kat. podlozi	1		

- *napomena: privremeni objekti nijesu tretirani ovim planskim dokumentom*

3.2. PRIRODNA SREDINA- POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE

Postojeći park jedina je zelena površina na predmetnom prostoru, relativno je uređena i ima dječije igralište. Postojeća stabla primorskog bora, kanarskih palmi, pitospora i japanskog ligustruma izuzetnog su kvaliteta i dekorativnosti i predstavljaju reper mjesta i deo njegovog prepoznatljivog identiteta.

Pojedinačna stabla platana i primorskog bora koji se nalaze uz saobraćajnicu izuzetnih su dimenzija i kao takvi predstavljaju fokusne tačke te bi ih trebalo daljom planskom razradom tretirati kao repere u prostoru.

Slobodne i neuređene, prirodne zelene površine pružaju se uz stenovitu morsku obalu, a pogotovo su upečatljive u zoni morske obale, ispod lokacije nekadašnjeg hotela Galeb. Čini ih samoniklo i ponegde sađeno rastinje bagrema, tršlje, čempresa, smokve i druge žbunaste vegetacije. Iako ova vegetacija nema značaja kao izuzetno dekorativno zelenilo u smislu zastupljenih vrsta, njegov je značaj upravo u uokviravanju ove lokacije, koja je jedna od najistaknutijih u ovom dijelu obale. Vizure iz Starog grada, kao i sa šetališta uz Malu plažu targetiraju upravo ovu površinu, te je zadržavanje tog obodnog zelenila značajno za planirane intervencije.

Izuzetno stara i vrijedna stabla primorskog bora nalaze se na mjestu nekadašnjeg hotela Jadran.

Predmetno područje karakteriše odsustvo pješačkih površina sa pratećim elementima i mobilijarom. Pešačka zona realizuje se u zoni ispod Starog grada. Formiranjem pješačke zone uz obalu Male plaže i njeno povezivanje sa prostorom ispod Starog grada unaprijedilo bi funkcionalnost ali i vizuelni identitet ovog dijela grada.

Zona uz Nuradinov rt i njegovo zaleđe, kao i prirodne stjenovite obale naspram Malog Kama, jesu dio prirodnog predjela ovog dijela obale, i kao takve ih je potrebno i tretirati u budućim intervencijama.



slika: Prikaz stabla platana uz gradsku rivu i stabla borova uz zidine Starog grada



slika: Stara i vrijedna stabla primorskog bora nalaze se na mjestu nekadašnjeg hotela Jadran postojeće plaže

U zahvatu plana evidentirane su dvije pješčane plaže i stjenovita obala.

Stjenovita obala podrazumijeva visoku klifovsku obalu, mahom ogoljelu i teško pristupačnu. U zapadnom podgrađu Starog grada na stijenama formirano je kupalište.

Mala Plaža je gradska plaža u Ulcinju. Sastavljena je od najsitnijeg pijeska na obali i u vodi. Za plažu je karakteristično plitko dno. Duga je 360 m i može da primi oko 2.500 kupaca. Na samom kraju plaže, ispod Starog grada, nalazi se mala luka sa lijepo uređenim pristaništem. Mala plaža sa gradskim šetalištem kao urbani element predstavlja mjesto gdje se odvija najveći dio javnog života mediteranskog grada. Tu su isprepletane mnoge urbane i turističke aktivnosti: pristajanje i vezivanje brodica i čamaca, šetalište, kupalište, mjesto socijalizacije, radna zona i dr.

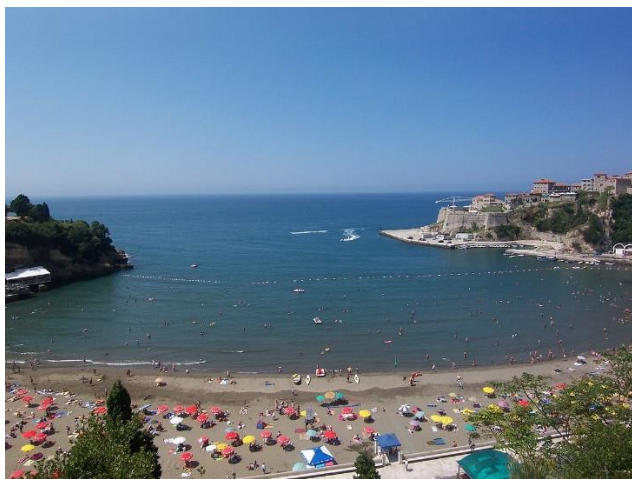
Aktom Agencije za zaštitu životne sredine propisani su podaci o ustanovljenim režimima, zonama i mjerama zaštite i koriscenja prirodnih resursa i dobara u granicama plana. Tim aktom, preciznim koordinatama, **Mala plaža je definisana kao spomenik prirode sa zaštitnim pojasom.**

Zona zastite III sa rezimom održivog koriscenja obuhvata pjescanu plazdu, muljevita i pjescana dna koja za vrijeme osjeke nisu pokrivena morskom vodom.

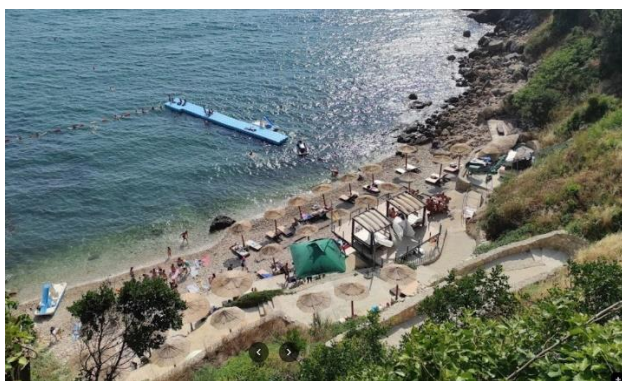
Van granice zasticenog podrucja Male ulcinjske plaze određuje se zastitni pojas koji ide predlozenom granicom obalnog podrucja koja je definisana Prostornim planom posebne namjene za Obalno podrucje Crne Gore (2018). Zastitni pojas određuje se u cilju sprecavanja odnosno ublazavanja spoljnih faktora koji mogu uticati negativno na zasticeno podrucje kao sto su: erozija zemljista, otpadne vode, cvrsti otpad, invazivne vrste, nelegalna gradnja, turizam, spiranje pesticida, herbicida i drugih hemikalija, pozari, posumljavanje neautohtonim biljnim vrstama i drugim mogucim faktorima. Zastitni pojas obuhvata zaleđe plaze koje se pruza sa obje strane plaze. Tu su prisutna stanista sa Direktive o habitatima iii njihovi fragmenti, i to: 9540 Mediteranske sume primorskih borova; 9340 Sume crnike (Quercus i/ex) i 1240 Mediteranske stjenovite obale obrasle endemicnim vrstama roda Limonium.

Zastitni pojas zasticenog podrucja Spomenik prirode „Mala ulcinjska plaza” formira se u kopnenom dijelu cija je unutrasnja granica udaljena do granice morskog dobra u odnosu na administrativnu granicu zasticenog podrucja. Duzina zastitnog pojasa: 3594,24m (3,59km); površina zastitnog pojasa: 46337,17m² (4,63ha).

Rezim zastite III stepena - održivo koriscenje odnosi se na zastitu predjela, te zastitu biodiverziteta i pejzažne vrijednosti. Održivo koriscenje podrazumijeva selektivno i ograniceno koriscenje prirodnih resursa, intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjedenja zasticenog prirodnog dobra, uređenje objekata kulturno-istorijskog naslijeda i tradicionalne arhitekture, unaprjedenje infrastrukture uskladene sa potencijalima i kapacitetima zasticenog prirodnog dobra, narocito u dijelu sportsko-rekreativnog i dr. oblika turizma.



slika: Mala ulcinjska plaža- rezervat prirodnog predjela



slika: pješčana plaža zapadno od zidina Starog grada

U zapadnom dijelu Plana, naspram hridi Mali kam, nalazi se pješčana plaža. Mimo planske dokumentacije izgrađen je put do plaže.

II PLAN

1. PROSTORNA ORGANIZACIJA

Koncept prostornog rješenja zasnovan je kako na zakonodavnom okviru (propisi i dokumenti šireg područja), na načelima održivog razvoja, pomirenju različitih interesa korisnika, saradnji sa zainteresovanim korisnicima prostora i jedinicom lokalne uprave, te nadležnim institucijama, unapređenju ekonomije i očuvanju okruženja, prirodne i kulturne baštine. U okviru zaštite prostora posebno pažljivo treba vrjednovati pejzaž očuvanjem postojećih valorizovanih vrijednosti te njihovim unapređenjem.



U PPNObalno područje Crne Gore su date osnovne urbanističke postavke kao i naznaka uslova, dok se konkretni uslovi za gradnju i uređenje očekuju kroz izradu predmetnog DSL-a.

Kao najznačajnije planske mjere DSL propisuje:

- Zaštita Male ulcinjske plaže kao **spomenika prirode**.
- Jasne planske mjere zaštite i građenja u **zaštitnom pojasu** spomenika prirode.
- Izgradnja hotela visoke kategorije na lokaciji nekadašnjeg hotela Jadran.
- Izgradnja novog gradskog hotela sa parkom.
- Proširenje šetališta. Nova materializacija šetališta. Oblikovanje pronaci kroz konkursno rješenje.
- Izmjena saobraćajnog režima, formiranje šetališta sa integrisanom, interventnom i dostavnom, saobraćajnom.
- Izmjena kolskog saobraćajnog rješenja, ukidanje tunela ispod Starog grada.
- Unapređenje infrastrukturnih objekata vezanih za vodni saobraćaj; proširenje lukobrana, izgradnja napera i modernizacija navoza.

Osnovni urbanistički parametri na nivou plana:

- Ukupan zahvat plana na kopnu je 71 300 m²
- Ukupna površina urbanističkih parcela je 71 300 m²
- Ukupna zauzetost objektima je 8 700 m²
- Ukupna bruto razvijena građevinska površina objekata je 24 300 m²
- Max broj kreveta je 270
- Očekivani jednovremeni broj korisnika (turisti, stanovnici, posjetioci ...) je 300 korisnika van sezone i oko 3 000 u sezoni
- Max broj korisnika (puni istovremeni kapacitet svih objekata i plaža) je 5 000 korisnika

- Indeks izgrađenosti 0.34
- Indeks zauzetosti 0.12

2. USLOVI ZA IZGRADNJU, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

2.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene, tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih parcela date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkom prilogu *Plan namjene površina*.

Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

Površine za turizam:

T1- hotel

Površine mješovite namjene:

MN- mješovita namjena

Površine saobraćajne infrastrukture:

HS- vodeni saobraćaj

DS- drumski saobraćaj

Površine za komunalnu infrastrukturu:

IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture

Površine za pejzažno uređenje:

PUJ- objekti pejzažne arhitekture javne namjene

PUS- objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

Ostale prirodne površine:

OP- pješčane plaže; stjenovita obala; strme stjenovite padine; makija

(T1) Hotel

Vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru ove namjene su kategorije 4 i 5 *.

Preporučuje se izgradnja specijalizovanih hotela čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.

Namjena hotel (T1) planom je predviđena na dvije urbanističke parcele:

- UP 1_hotel kategorije min 5*- lokacija nekadašnjeg hotela Jadran
- UP 4_hotel kategorije min 4*- novi gradski hotel- današnja lokacija hotela Hologro

(MN) Mješovita namjena

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Predviđene su za parcele sa izgrađenim objektima.

Namjena mješovita (MN) planom je predviđena na jednoj urbanističkoj parceli:

- UP 3_postojeći objekat povremenog stanovanja, apartmana za izdavanje sa ugostiteljstvom u prizemlju

(DS) Saobraćajna infrastruktura

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su za objekte i koridore infrastrukture drumskog i vodenog saobraćaja.

Na parcelama ove namjene palnirani su:

- šetalište lungo mare (UP6a, UP6b, UP6c, UP6e i UP6d)
- pristanište i privezište (UP7 i UP8)
- kolske saobraćajnice sa trotoarima

(PUJ) i (PUS) Površine za pejzažno uređenje

Ovim planom predviđeno je očuvanje postojećeg zelenog fonda. U okviru površina za pejzažno uređenje javne namjene planira se park ispred novog gradskog hotela. Zelenilo specijalne namjene je zelenilo goblja, koje se nalazi u kontaktnom planu.

(OP) ostale prirodne površine

Ostale prirodne površine su šikare, makija, garig, stjenovitih obala, pješčanih i šljunkovitih plaža i druge slične neplodne površine.

Namjena ostale prirodne površine (OP) planom je predviđena na šest urbanističkih parcela:

- UP2_ klifovi, stjenovita obala, mahom ogoljela i teško pristupačna
- UP9_ pješčana plaža, Mala ulcinjska plaža- spomenik prirode
- UP10_ strma stjenovita obala ispod zidina Starog grada
- UP11_ stjenovita obala obrasla makijom
- UP14_ pješčana plaža, Liman
- UP13_ stjenovita obala obrasla makijom

2.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* i predstavlja liniju koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana je **zona gradnje** u kojoj je dozvoljeno smještanje odnosno rekonstrukcija objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Visinska regulacija definisana je maksimalno dozvoljenom visinom objekta i dozvoljenim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna može biti podrum.

Visinska regulacija je vezana za visine postojećih objekata.

Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Suteran (**S**) je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog

terena oko objekta. Suterena na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma.

Sprat je (**1 do N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

2.3. USLOVI ZA PARCELACIJU

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) obavezno je postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i nivelacije* je definisana (GL1), (GL2) i (GL0). Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni dijelovi objekta.

U ovom planskom dokumentu $GL1=GL2=GL0$.

2.4. OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata sa pratećim uređenjem terena potrebno je kompletno komunalno opremanje zemljišta.

Izgradnji objekata mora da prethodi 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.

Plan propisuje obavezujuće predhodne radnje, odnosno uslove pod kojima je moguća izrada glavnih projekata a time i izvođenje radova:

- U poglavlju *Analitički podaci* su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.
Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U BRGP ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori...) koji se obračunavaju u BRGP.
Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Službeni list Crne Gore broj 47/13).

- Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.
- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata.
- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju mediteranskog turističkog mjesta.
- Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je, shodno Zakonu o procjeni uticaja („Sl. List CG“ broj 75/18), pokretanje postupka o procjeni uticaja.
- Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, broj 49/10) ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:
 - a. Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
 - b. Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
 - c. Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
 - d. Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;
 - e. Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

2.4.1. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata HOTELA (T1) na UP1

UP1 je lokacija nekadašnjeg hotela Jadran. Analizom dostupne dokumentacije površina hotela Jadran je bila oko 5 000 m².



Slika: Gabarit nekadašnjeg hotela Jadran, vidljive dvije etaže sa Male ulcinjske plaže

Na UP1 planirana je izgradnja novog objekta hotela kategorije 5* ili više. Kategorizaciju hotela vršiti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).

Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe, hotelski apartmani ili vile. Obzirom na nivo usluge treba planirati dopunske sadržaje u rangi hotela od pet zvjezdica (npr. wellness i spa centar, sportski tereni, tereni za rekreaciju, bazeni, zabavni sadržaji i sl.), a sve shodno važećoj zakonskoj regulativi.

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu, a najviše 30% u „vilama“ ili depadansima.

UP1 se u cjelini nalazi u zaštitnom pojasu spomenika prirode Mala ulcinjska plaža koji ima režim zaštite III stepena. Imajući u vidu propisane zabranjene aktivnosti u zaštitnom pojasu Plan propisuje sljedeće mjere:

- objekat graditi i postaviti na način da nema posredan negativan uticaj na prirodne vrijednosti zaštićenog područja
- očuvati morfologiju terena i karakteristične vizure
- očuvati prirodnost stjenovite obale
- zabrana neplanske sječe i ugrožavanje vegetacije a što bi moglo izazvati eroziju zemljišta i ugroziti zaštićeno područje

Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinskih (GL1, GL2 i GL0) i regulacione linije.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

Građevinska linija za podzeme etaže je planirana na način da ne ugrozi morfologiju terena, prije svega, ka Maloj ulcinjskoj plaži.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja ali obavezno u okvirima građevinske linije ispod zemlje- GL0.

Izvan građevinskih linija moguće je uređenje terena, izgradnja bazena, terena, terasa, staza... i u njihovoj funkciji tehničkih objekata (bazenska tehnika i slično), takođe dozvoljena je izgradnja pristupnih rampi i ostale saobraćajne infrastrukture.

Na UP1 može biti izgrađen jedan ili više objekata.

Kapacitet hotela je 200 kreveta. Ukupno dozvoljena BRGP je 20 000 m². U BRGP ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od svih ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, spa centri...) koji se obračunavaju.

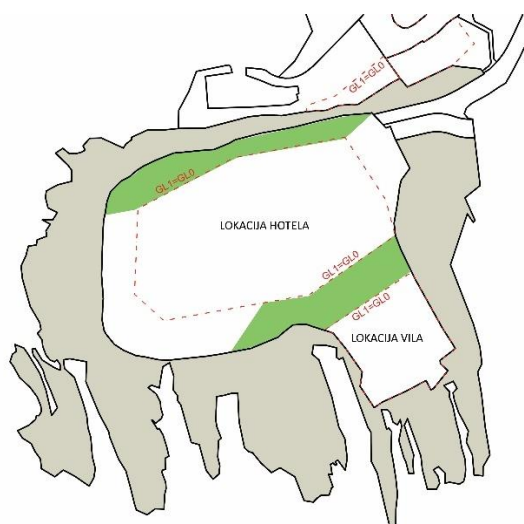
Dozvoljena zauzetost, kao projekcija svih nadzemnih etaža, je 7 000 m². U obračun zauzetosti ne ulazi uređenje terena sa bazenima, terenima, stazama i u njihovoj funkciji tehničkim objektima.

Visina osnovnog objekata hotela je pet (5) nadzemnih etaža a visina depedansa hotela ili vila je dvije (2) nadzemne etaže. Maximalno dozvoljena visina osnovnog objekta je 24 m a vila je 9 m.

Kako bi se očuvale karakteristične vizure prilikom projektovanja objekta trebalo bi poštovati sljedeće:

- visina objekta ka Maloj plaži je četiri vidne nadzemne etaže
- visina objekta ka otvorenom moru je pet nadzemnih etaža
- visina vila koje su planirane ka Pinješu je dvije nadzemne etaže

Dalje u pravcu očuvanja karakterističnih vizura neophodno je uvesti novo autohtono zelenilo ka Maloj plaži i ka Pinješu.



Slika: Zelenom bojom označene pozicije novog zelenog tampona ka Maloj plaži i ka Pinješu

Glavni kolski pristup hotelu je sa kružnog toka sa kojeg se račvaju saobraćajnice ka hotelu Galeb, ka Pinješ i ka gradu. Ekonomski pristup je sa iste saobraćajnice, rješen u denivelaciji.

Obezbijediti max 30 otvorenih parking mjesta. Ostatak potrebnog broja parking mjesta obezbijediti u objektu (cilj je maksimalno očuvati vrijedno zemljište tako da se što veći broj sadržaja smjesti u izrađenoj strukturi hotela i to u podzemnim etažama).

Normativ za parkiranje je na 100 m² BRGPa obezbijediti 0.8 PGM.

Obodom kompleksa predviđena je izgradnja šetališta – lungo mare sa platoima – vidikovcima. Na grafičkom prilogu je šematski definisana moguća trasa šetališta. Daljom projektnom razradom neophodno je bliže definisati. Minimalna širina šetališta oko UP1 je 1.5 m. Šetalište je moguće postaviti i na UP1 i na UP2.

Pri uređenju samog kompleksa, posebnu pažnju obratiti na postojeće zelenilo koje u budućoj namjeni treba uzeti kao dendrološke premise koje treba očuvati.

Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala (kamen i drvo prije svega) i vegetacije. Zbog konfiguracije i pejzažnih vrijednosti terena osnovni objekat hotela planiran je ne kao jedan dominantan gabarit već kao grupacija funkcionalnih i prostornih cjelina uklopljenih u okruženje.

Nije dozvoljeno ograđivanje hotelskog kompleksa. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu. Planirati pješačke staze i platee kojim bi se hotel povezao sa morem.

Materijalizaciju hotela prilagoditi arhitektonskom konceptu uz upotrebu transponovanih karakterističnih elemenata tradicionalne gradnje.

- Na osnovnom objektu hotela krov može biti kos (kao pandan crvenim kosim krovovima u Starom gradu) ili ravan (lomljeni kamen ili zeleni krov) sa mogućnošću denivelacije prema funkcionalnim cjelinama
- Preporuka je da krovovi depadansa, vila budu ravni i po mogućnosti zeleneni krovovi
- Moguće je formirati bazene u nivou krova

Hotel predstavlja tehnološku, graditeljsku i turističku cjelinu i nije moguća njegova fazna izgradnja. Eventualno je vile moguće formirati kao drugu fazu.

Imajući u vidu značaj i eksponiranost lokacije Planska preporuka je raspisivanje konkursa za izradu urbanističko arhitektonskog rješenja.

Napomena: Prilikom daljeg projektovanja imatu u vidu da je teren na kom su planirane vile/depadasi hotela- nepodoban za urbanizaciju (vidi kartu broj 7b).

Smjernice za pejzažno uređenje :

- Na parceli realizovati minimum 25% zelenih površina, u vidu zelenih površina u kontaktu sa tlom, i pokrivena žbunastom vegetacijom, perenama, pokrivačima tla i drvećem. U obračun zelenih površina ne ulaze površine realizovane u vidu krovnog zelenila, osim ukoliko debljina supstrata na kojoj se planira ozelenjavanje nije veća od 50 cm u zoni sadnje visokog drveća, i to realizovano sa specijalnim supstratima za krovno ozelenjavanje (sistemska rješenja). Na parceli realizovati minimum 10% zelenih površina koje nijesu u direktnom kontaktu sa tlom, zelenilo iznad garaže, krovno zelenilo sa supstratom manjim od 50 cm.

- U obračun zelenih površina ne mogu ući krovne površine objekta na završnim etažama (5. etaža kao ni sve druge ukoliko nisu u ravni konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta).
- Zelene površine prikazane na grafičkom prilogu kao tampon zona ka Maloj plaži i Pinješu obavezno realizovati u vidu gustih zasada visokog drveća, autohtonih vrsta ili odomaćenih mediteranskih vrsta (*Pinus maritima*, *Pinus halepensis*, *Cupressus sempervirens*, *Quercus ilex*), vodeći računa o odnosu vrsta u smislu kolorita (čempres treba koristiti u manjoj mjeri, kao akcenat vertikalnosti). Planirati i sprat žbunja autohtonih vrsta koje podnose senku (*Viburnum tinus*, *Laurus nobilis*).
- Postojeće zelenilo između građevinske linije i granice UP zadržati u postojećem stanju uz mjere njege i eventualnu dopunu fonda istim ili sličnim vrstama.
- Poželjno je glavni objekat kao i depadanse pozicionirati tako da se u najvećoj mogućoj mjeri zadrže postojeća stabla borova. Postojeće zelenilo potrebno je inventarisati kroz izradu Pejzažne taksacije, te planirati okolno uređenje van zone objekata u skladu sa pozicijama vrijednog postojećeg drveća.
- Ukoliko dio postojećeg zelenog fonda ne može biti sačuvan, potrebno je isti kompenzovati sadnjom po jednog stabla na 2 korisnika (računati maksimalni broj korisnika-200 korisnika). Planirati sadnju vrsta *Pinus pinea* ili *Pinus maritima*, ili *Cupressus sempervirens* (maksimum 30% od ukupnog broja stabala). Minimalna visina stabala treba da bude 3-3.5 m, obima debla minimum 25-30 cm.
- Djelove UP1 koji se realizuju uz Lungo mare tretirati kao integralni dio šetnice, u smislu formiranja niša zaklonjenih od ostatka parcele, orijentisane ka morskoj obali, uz ozelenjavanje adekvatnim stablima bora, maginje, čempresa, primorskog hrasta i sl.

Zelenilo koristiti kao način da se prilikom uređenjem terena odvoje prostori različitog načina korišćenja (bazeni, platoi, mjesta zadržavanja korisnika) formirajući tako otvorene prostore i zaklonjene prostore, u odnosu na potrebe korisnika.

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

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

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

2.4.2. Pravila za uređenje prostora ostalih prirodnih površina (OP)

Namjena ostale prirodne površine (OP) planom je predviđena na šest urbanističkih parcela:

- UP2_ klifovi, stjenovita obala, mahom ogoljela i teško pristupačna
- UP9_ pješčana plaža, Mala ulcinjska plaža
- UP10_ strma stjenovita obala ispod zidina Starog grada
- UP11_ stjenovita obala obrasla makijom
- UP14_ pješčana plaža, Liman
- UP13_ stjenovita obala obrasla makijom

Pravila za uređenje prostora ostalih prirodnih površina (OP) na UP2

UP 2 je stjenovita obala, mahom ogoljela i teško pristupačna ka Maloj plaži i klifovska obala ka Pinješu. Na UP2 se nalaze vrijedna autohtona stabla primorskog bora.

UP 2 se u cjelini nalazi u zaštitnom pojasu spomenika prirode Mala ulcinjska plaža koji ima režim zaštite III stepena. Imajući u vidu propisane zabranjene aktivnosti u zaštitnom pojasu Plan propisuje sljedeće mjere za UP2:

- očuvanje postojećeg zelenila
- očuvati morfologiju terena i karakteristične vizure
- očuvati prirodnost stjenovite obale
- zabrana neplanske sječe i ugrožavanje vegetacije a što bi moglo izazvati eroziju zemljišta i ugroziti zaštićeno područje

Na UP 2 nije dozvoljena izgradnja objekata. Moguće je uređenje terena na način da je dozvoljeno:

- trasiranje šetališta- lungo mare koje povezuje gradsku rivu sa Pinješom
- izgradnja stepeništa, platoa i sunčališta na klifovima ka Pinješu

Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske linije za uređenje terena.

U okvirima postavljenih građevinskih linija nije dozvoljena izgradnja objekata već je dozvoljeno slobodno uređenje terena; izgradnja stepeništa, staza, sunčališta...i slično. Planska preporuka je da uređenje terena na UP2 treba da bude u funkciji hotela koji je planiran na UP1.

Trasa šetališta nije finalno definisana već je potrebno precizno pozicionirati kroz dalju projektnu razradu. Minimalna širina šetališta je 1.5 m. Šetalište je moguće postaviti i na UP1 i na UP2.

Uslovi za obalno šetalište:

- Oblikovanje treba maksimalno prilagoditi pejzažu i koristiti prirodne materijale sa savremenom podlogom.
- Pravac pružanja šetališta pratiti adekvatnom signalizacijom (ekološkom i primjerenom oblikovnom) te obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost.
- Od strane mora obavezno je obezbijediti šetališta koje ima funkciju zaštite korisnika (npr. ograda, pižuo, ...);
- Sa ciljem ambijentalnog uklapanja novouspostavljene šetnice sa odmorištima, na pločasto stjenovitim terenima, završnu obradu svih vidnih površina treba planirati u kamenu koji će po vrsti, boji i slogu biti tonski usklađen sa osnovnim karakterom i koloritom okruženja;
- Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.); isključuje se mogućnost upotrebe montažnih elemenata npr. betonskih prefabrikovanih elemenata...
- Rasvjeta treba biti štedna (koristiti solarnu energiju).

Uslovi za pejzažno uređenje:

Tokom dalje projektne razrade UP2 nepohodna je izrada elaborata taksacije kojom bi se evidentirala sva vrijedna stabla, prije svega postojećih stabala borova.

- Pejzažna taksacija (Elaborat identifikacije i valorizacije) postojeće vegetacije predstavlja osnov za finalno trasiranje šetnice.
- Postojeća kvalitetna stabla u zoni šetnice koristiti kao reperne tačke u prostoru oko kojih se mogu organizovati manji sjednici ili mjesta za zadržavanje korisnika.

- Elemente zasjene (osim drveća- pergole, nadstrešnice i slično-izrađene isključivo od prirodnih materijala) koristiti na pojedinim mjestima gdje nema načina za sadnju stablašica
- Ukoliko za to postoje tehničke mogućnosti planirati sadnju drveća i žbunaste vegetacije (koristiti isključivo vrste izuzetno otporne na maritimne uslove *Pinus pinea*, *Pinus maritima*, *Quercus ilex*, *Arbutus unedo* i sl) ali samo ako je moguće obezbijediti zalivni sistem.

Pravila za uređenje prostora ostalih prirodnih površina (OP) na UP9

Mala ulcinjska plaža je definisana kao **spomenik prirode sa zaštitnim pojasom**.

- Koordinate tačaka koje su propisane u aktu Agencije za zaštitu životne sredine (broj 03-D-2507/4 od 05.07.2023) su ujedno i koordinate urbanističke parcele sa namjenom (OP)- ostale prirodne površine- pješčana plaža.
- Urbanistička parcela u cjelini pripada **III zoni zaštite sa režimom održivog korišćenja**.

Imajući u vidu smjernice koje su propisane kroz režim zaštite spomenika prirode Plan propisuje sljedeće mjere:

- Sugerije se nadležnom organu da se izradi projekat revitalizacije i zaštite Male ulcinjske plaže to jest Plan upravljanja kojim će se evidentirati degradirana područja (zone izgrađenih plažnih barova) i dati mjere sanacije.
- Obezvno je rušenje i uklanjanje svih postojećih objekata koji se nalaze na kat parceli 3589 KO Ulcinj. Nakon uklanjanja postojećih objekata neophodna je revitalizacija degradiranih prostora spomenika prirode u skladu sa Planom upravljanja.
- Nije dozvoljena izgradnja privremenih objekata koji ne odgovaraju zaštićenom području.

Moguće je sprovoditi intervencije u cilju zaštite i ukupnog unapređenja zaštićenog područja.

Naime u domenu Planskih mjera moguće je sljedeće, a sve u skladu sa Planom upravljanja:

- uređenje i održavanje staza, kanala i podzida, postavljanje i održavanje kanti za otpatke i elemenata rasvjete
- izvođenje radova na sanaciji degradiranog prostora;
- prihranjivanje pijeska u obalnoj zoni pješčanog dijela plaze, i to isključivo prirodnim morskim pjescanim materijalom odgovarajuće granulacije koji potice iz neposredne blizine obale koja se nasipa;
- postavljanje privremenih objekata i to jedino svlačionica koje je neophodno uklanjati u periodu van sezone. Svlačionice, kao privremene objekte, graditi na način da su funkcionalne a u estetskom smislu nenametljive, načinjene od prirodnih materijala, drvo tkanina i slično.
- postavljanje info tabli dizajniranih u skladu sa javnim prostorom

Mala ulcinjska plaža je javno gradsko kupalište. Kupalište treba da bude opremljeno u skladu sa važećim propisima (Pravilnik o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti,

vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Službeni list Crne Gore", br. 023/19 od 19.04.2019).

Smjernice za pejzažno uređenje:

Linija ivice između pješčane plaže i klifova mora ostati na istom mjestu. Nije dozvoljeno obrušavanje, potkopavanje, betoniranje, pošljunčavanje ili terasiranje prirodnih površina u zaleđu plaža i stijenskih masa sa zelenilom.

Pravila za uređenje prostora ostalih prirodnih površina (OP) na UP10, UP11, UP 14 i UP13

U zapadnom dijelu Plana, naspram hridi Mali kam, nalazi se pješčana plaža Liman1. Na UP14 plan propisuje očuvanje postojeće pješčane plaže u službi javnog kupališta.

Na UP13 je, mimo planske dokumentacije, izgrađen put do plaže. Predmetnim planskim dokumntom se zadžava postojeći put.

Na UP14 i UP13 nije dozvoljena izgradnja objekta. Moguće je jedino postavljanje privremenih objekata u službi plaže koji bi se uklanjali na kraju sezone (svlačionice, manji plažni bar...). Kupalište treba da bude opremljeno u skladu sa važećim propisima (Pravilnik o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru "Službeni list Crne Gore", br. 023/19 od 19.04.2019).

Na UP10 i UP11 planira se očuvanje postojeće stjenovite obale.

Stjenovita obala podrazumijeva visoku klifovsku obalu, mahom ogoljelu i teško pristupačnu. Na pojedinim dijelovima ovakve obale moguće je, uz minimalne intervencije i narušavanje ambijenta, formirati pristupne staze i kupališta za turističke komplekse koji se nalaze u zaledju. Zelenilo između mora i zone izgradnje treba da bude očuvano iz ekoloških razloga.

Na cijelom prostoru neophodno je očuvati javnost pristupa morskoj obali.

Smjernice za pejzažno uređenje:

Prilikom postavljanja privremenih objekata, linija ivice između pješčane plaže i klifova mora ostati na istom mjestu. Nije dozvoljeno obrušavanje, potkopavanje ili terasiranje prirodnih površina u zaleđu plaža i stijenskih masa sa zelenilom.

2.4.3. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata mješovite namjene (MN) na UP3

Na UP3 je postojeći objekat mješovite namjene- povremeno stanovanje, apartmani za izdavanje i ugostiteljstvo u prizemlju.

Plan propisuje mogućnost zadržavanja postojećeg objekta uz sledeće mjere:

- kategorizacija apartmana na min 3*
- rekonstrukcija objekta, fasada bijele boje, transparentne ograde, bez uvođenja kamena na fasadi osim u postamentu- prizemlju objekta. Krov je ravan.
- pošto je riječ o postojećem izgrađenom objektu nije moguće ostvariti standard vezan za parkiranje u pkviru predmetne parcele. Parkiranje rješavati zakupom ili nekim drugim vidom saradnje sa Opštinom.

Plan preporučuje da se potreban broj parking mjesta (7 PM) obezbijedi u okviru susjedne UP 6e.

Smjernice za pejzažno uređenje:

Na parceli zadržati postojeći procenat zelenih površina prilikom rekonstrukcije. Na krovu objekta moguće je formirati zelenilo u posudama ili krovno zelenilo.

2.4.4. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata hotela (T1) na UP4

UP4 je lokacija hotela Hologro. Analizom dostupne dokumentacije površina postojećih hotela je 1500 m². Postojeći objekat je nelegalan.

Na UP4 planirana je rekonstrukcija i dogradnja postojećeg objekta hotela, na način da se unapijedi i poveća postojeća kategorizacija hotela, ili izgradnja novog hotela.

Hotel na UP4 je novi centralni gradski hotel kategorije minimum 4*. Kategorizaciju hotela vršiti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).

Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili hotelski apartmani. Obzirom na nivo usluge treba planirati dopunske sadržaje u rang hotela od pet zvjezdica (npr. wellness i spa centar, bazeni, zabavni sadržaji i sl.), a sve shodno važećoj zakonskoj regulativi.

U planiranom centralnom gradskom hotelu udio smještajnih kapaciteta je 100% u osnovnom objektu. Nijesu planirani depadansi hotela ili vile.

UP4 se u cjelini nalazi u zaštitnom pojasu spomenika prirode Mala ulcinjska plaža koji ima režim zaštite III stepena. Imajući u vidu propisane zabranjene aktivnosti u zaštitnom pojasu Plan propisuje sljedeće mjere:

- objekat graditi i postaviti na način da nema posredan negativan uticaj na prirodne vrijednosti zaštićenog područja
- očuvati karakteristične vizure

Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinskih (GL1 i GL2 i GL0) i regulacione linije.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

Građevinska linija za podzeme etaže je planirana na način da ne ugrozi morfologiju terena, prije svega, ka Maloj ulcinjskoj plaži.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja ali obavezno u okvirima građevinske linije ispod zemlje - GL0.

Izvan građevinskih linija moguće je uređenje terena izgradnja bazena, terasa, staza... pergola i u njihovoj funkciji tehničkih objekata (bazenska tehnika i slično), takođe dozvoljena je izgradnja pristupnih rampi i ostale saobraćajne infrastrukture.

Na UP4 može biti izgrađen jedan objekat.

Kapacitet hotela je 40 kreveta. Ukupno dozvoljena BRGP je 3 200 m². U BRGP ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od svih ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, spa centri...) koji se obračunavaju.

Dozvoljena zauzetost, kao projekcija svih nadzemnih etaža, je 1 200 m². U obračun zauzetosti ne ulazi uređenje terena sa bazenima, terenima, stazama i u njihovoj funkciji tehničkim objektima.

Visina osnovnog objekata hotela je četiri (4) nadzemne etaže. Spratna visina je maksimalno 4.5m. Nije dozvoljeno, bez obira na specifičnosti namjene, imati veće spratne visine. Maksimalno dozvoljena visina osnovnog objekta je 20 m.

Glavni kolski pristup hotelu je sa gradskog šetališta. Posebnim režimom korišćenja šetališta biće definisan kolski pristup objektu.

Normativ za parkiranje je na 100 m² BRGPa obezbijediti 0.8 PGM.

Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala (kamen i drvo prije svega) i vegetacije.

Nije dozvoljeno ograđivanje hotelskog kompleksa. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata.

Materijalizaciju hotela prilagoditi arhitektonskom konceptu uz upotrebu transponovanih karakterističnih elemenata tradicionalne gradnje.

- Na osnovnom objektu hotela krov može biti kos (kao pandan crvenim kosim krovovima u Starom gradu) ili ravan (lomljeni kamen ili zeleni krov) sa mogućnošću denivelacije prema funkcionalnim cjelinama

Hotel predstavlja tehnološku, graditeljsku i turističku cjelinu i nije moguća njegova fazna izgradnja.

Imajući u vidu značaj i eksponiranost lokacije Planska preporuka je raspisivanje konkursa za izradu urbanističko arhitektonskog rješenja.

Smjernice za pejzažno uređenje:

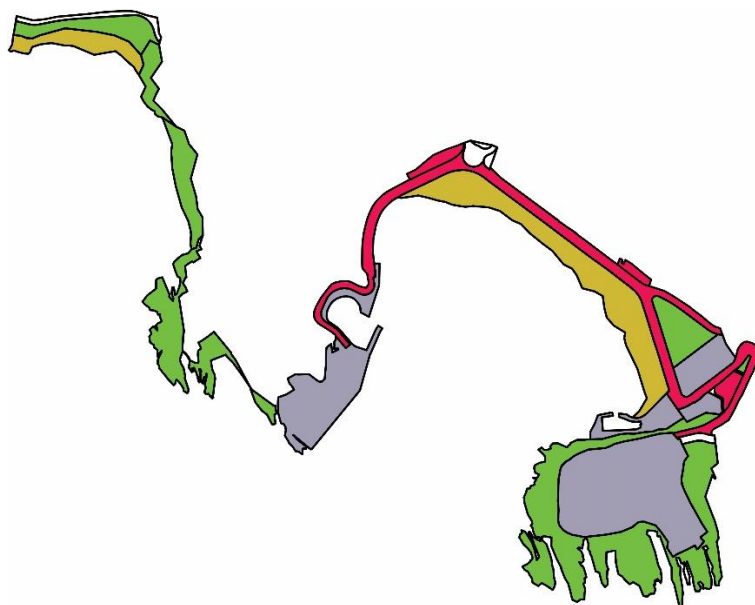
Na parceli obezbijediti minimum 20% zelenih, nezastrih površina, uz obavezno zadržavanje stabla pinjola (*Pinus pinea*) na predmetnoj parceli uz predhodno geodetsko snimanje stabla i debljine debla. Korenov vrat stabla mora ostati na istoj koti, bez obzira na eventualnu promenu kote okolnog terena. Uz ivicu parcele, a ka postojećem parku i saobraćajnici planirati sadnju drvoreda pinjola ili vrste koja se već nalazi u zoni parka i šetališta. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina na parceli.

2.4.5. Pravila za uređenje prostora i građenje ŠETALIŠTA – lungo mare

Namjena drumski saobraćaj (DS)- šetalište ili lungo mare planom je predviđena na sljedećim urbanističkim parcelama:

- UP6a- šetalište

- UP6b, UP6c, UP6e- proširenje šetališta
- UP6d- zelenilo u okviru šetališta



Slika: crvenom bojom je definisana trasa proširenog šetališta - "korzoa" - trasa lungo mare

Uređeno gradsko šetalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak ljudi na otvorenom, sa vizurama prema otvorenom moru na jednoj i gradu na drugoj strani.

U centralnim dijelu lungo mare prerasta u gradsku šetnicu, u narodu poznatu pod imenom „korzo“. Višenamjensko korišćenje ovog prostora predstavlja njegovu vrijednost.

Tokom trajanja turističke sezone prostorni kapacitet gradske šetnice je nezadovoljavajuć. Iz tih razloga plansko rješenje predlaže izmjenu postojećeg korišćenja prostora, u dijelu ukidanja kolskog saobraćaja od silaska do Male plaže pa do nekadašnjeg hotela Jadran.

U tom dijelu se formira UP6a kao novo gradsko šetalište. Širina šetališta sa integrisanom, interventnom i dostavnom, saobraćajnom je, u najvećem dijelu, oko 10 m.

UP6a, UP6b, UP6c, UP 6d, UP6e se u cjelini nalaze u zaštitnom pojasu spomenika prirode Mala ulcinjska plaža koji ima režim zaštite III stepena. Imajući u vidu propisane zabranjene aktivnosti u zaštitnom pojasu Plan propisuje sljedeće mjere:

- Šetalište planirati kao jedinstven, prije svega pješački koridor.
- Obavezno osloboditi trasu šetališta, u širini od 6 m, od bilo kakvog mobilijara kako bi nesmetano mogla da funkcioniše interventna/dostavna saobraćajnica.
- Uz šetalište je potrebno osigurati elemente za sjedenje, posmatranje, rasvjetu i dr., a prema obalnoj strani potrebno je osigurati zaštitu kamenim zidićima (max visine 40cm) i vegetacijom. Mobilijar postaviti na način da nema posredan negativan uticaj na prirodne vrijednosti zaštićenog područja. Očuvati karakteristične vizure.
- Rasvjeta treba biti štedna (koristiti solarnu energiju).
- Oblikovanje treba maksimalno prilagoditi pejzažu i koristiti prirodne materijale sa savremenom podlogom.
- Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.); isključuje se mogućnost upotrebe montažnih elemenata npr. betonskih prefabrikovanih elemenata...

- Pravac pružanja šetališta pratiti adekvatnom signalizacijom (ekološkom i primjerenom oblikovnom) te obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost.
- Pristup svim zainteresovanim korisnicima, posebno osobama s posebnim potrebama mora biti neometan. Zavisno od prostornih mogućnosti potrebno je osigurati rampe, oznake brajicom i dr. te označiti prostor zabrane korišćenja za bicikle, motore, i druga vozila.

Na UP 6a nije odzvoljeno postavljanje privremenih objekata.

Privremene objekte je moguće eventualno postavljati na UP6b, UP6c. Svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili. Privremeni objekti postavljeni na UP 6b i UP6 c, kao što su bašte kafića, treba da budu unificiranog mobilijara i u logičnoj funkciji objekata u zaleđu.

Na UP 6e planirati nekoliko parking mjesta za specijalizovana auta susjednih turističkih objekata ili opštinskih javnih službi (u toku sezone policija, hitna pomoć i slično).

Na UP 6 d planirati zelenilo.

Zbog značaja i složenosti urbanih odnosa koji se preklapaju na maloj površini, ovaj prostor treba rješavati javnim arhitektonskim konkursom.

Smjernice za pejzažno uređenje:

- Minimum 5% površine šetališta treba da čine nezastarte zelene površine
- Postojeća parkovska površina na UP 5 treba da bude integralni dio šetališta, i dio javnog arhitektonskog konkursa koji će se raspisati za šetalište.
- Snimljene pozicije i debljina stabla, uz ažurni Elaborat pejzažne taksacije (Elaborat inventarizacije i valorizacije postojećeg zelenila) jesu osnov (zajedno sa geodetskom podlogom) za izradu projekta parternog uređenja šetališta. Taksacija treba da sadrži i procjenu zaštitne zone korenovog sistema, i uputstva za zaštitu stabala prilikom izvođenja radova.
- Obavezno zadržati sva kvalitetna stabla primorskih borova, palmi i druga
- Prilikom eventualne promene nivelacije oko stabla, korenov vrat stabla mora ostati na istoj, nepromijenjenoj koti
- S obzirom na karakterističan i jedinstven način korišćenja javnog šetališta , koje integriše pešački i povremeni drumski saobraćaj, zelene površine potrebno je inkorporirati tako da kanališu pešačke trajektorije i omogućavaju nezavisan pešački saobraćaj.
- Prilikom pozicioniranja visoke vegetacije, imperativ je pozicionirati ih tako da predstavljaju linearan potez uz obalu, ali tako da se omoguće dominantne vizure ka Starom gradu.
- Detaljne smjernice za UP 5 date su u posebnom odeljku (Javne zelene površine, Park, UP 5)
- Obavezno planirati javnu česmu na potezu UP 6b ili UP 6 c.
- Zelene površine na UP ds2, UP ds3, UP ds4, UP 6 d rješavati kao zelenilo uz saobraćajnice u smislu bezbjednosti u saobraćaju (omogućiti sagladevanje trasa u potpunosti).
- Za formiranje drvoreda i ostalih zelenih površina na području šetališta koristiti isključivo autohtone vrste otporne na maritimne uslove, koje su u saglasnosti sa okolnim okruženjem (dominante borovi, čempresi i vegetacija makije)
- Alohtone vrste upotrebljavati oprezno i samo u domenu perena. Koristiti perene koje su prepoznatljive za Mediteran.
- Ne koristiti vrste karakteristične za tropske ambijente (palme, biljke kopljastog habitusa, egzote i sl)

- Napomena: drvoredi na grafičkim priložima prikazani su orijentacijono po pravcu pružanja i broju stabala

2.4.6. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata vodenog saobraćaja (HS)

Namjena vodeni saobraćaj (HS) planom je predviđena na sljedećim urbanističkim parcelama:

- UP7_navoz za izvlačenje čamaca
- UP8_pristanište i privezište Kacema

Pristanište i privezište je izgrađeni dio obale koji obezbjeđuje uslove za vez izletničkih i nautičkih plovila odnosno ukrcaja i iskrcaja putnika.

Na UP 8 planira se zadržavanje postojeće namjene, pristanište Pristan- Velika Skela i privezište Kceman, uz mjere rekonstrukcije u cilju poboljšanja funkcionalnosti:

- Produženje lukobrana. Na grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije* građevinskim linijama je definisana dogradnja lukobrana na privezištu Kacema, u pravcu sjevera ka Maloj plaži.
- Izgradnja napera (podvodni) na zapadnom kraju Velike Skele radi umanjenja snage talasa. Na grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije* definisana je zona za postavljanje podvodnih napera u cilju zaštite Velike Skele.

Smjernice za pejzažno uređenje:

- Planirati formiranje drvoreda autohtonih vrsta koje su već pristutne (*P.pinea*, *P. halepensis*, *A. unedo.*, *Q. Ilex*) ukoliko to dozvoljavaju tehničke mogućnosti. Moguća je i sadnja u plantere (posude) adekvatne veličine uz obavezan sistem za irigaciju.

Uslovi za objekte vodenog saobraćaja:

- lukobran predvidjeti na šipovima sa zavjesom i plutajućim dokom za zaštitu i privez plovila kako bi se maksimalno očuvala cirkulacija vode;
- ostvariti kolsku (kolsko-pješačku) vezu - zbog servisnog i interventnog saobraćaja;
- dubina gaza mora biti takva da, plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem položaju;
- mjesta za pristajanje plovinih objekata sa vodene strane moraju biti obilježena i označena međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru;
- sve vezove snabdjeti vodovodnim i elektro-priključcima;
- sve sanitarne i tehnološke otpadne vode iz privezišta na obali prikupiti u zajednički kolektor i evakuisati ih u kanalizacioni sistem;
- atmosferske vode sa zaprljanih radnih površina prikupiti u zajednički kolektor i preko separatora masti i ulja i taložnika suspendovanih materija odvesti u kanalizacioni sistem.

Na istočnom kraju Male plaže na UP7 planirati navoz za izvlačenje čamaca.

Osim navoza na UP7 , u neposrednom okruženju gradskog kupališta i šetnice a u podnožju klifovske stijene, planirano je formiranje javnog sanitarnog bloka.

- Dozvoljena je izgradnja prizemnog objekta u kojem će biti smješten javni higijensko-sanitarni blok.
- Visina objekta je 5m.
- Objekat predvidjeti ravnog krova a za krovni pokrivač može biti planiran lomljen kamen ili travnati pokrivač.
- Dozvoljena je izgradnja podzemne etaže.

- Osim toaleta moguće je planirati i tuš kabine i kabine za presvlačenje (za potrebe kupaca Male plaže)
- Potrebno je omogućiti pristup i korišćenje objekta za lica sa posebnim potrebama

Smjernice za pejzažno uređenje:

- Sanitarni blok potrebno je „kamufilirati“ ka plaži u vidu zelenog paravana (puzavice na fasadi objekta ili slično rješenje) ili sadnjom stabala visoke vegetacije (bor, primorski hrast ili druga autohtona vrsta). Poželjno je da parterno zelenilo usmjerava pešaki saobraćaj ka planiranom objektu na UP 7

2.4.7. Pravila za uređenje zelenila

Pravila za uređenje parka na UP 5

- Moguća je rekonstrukcija parkovske površine (rekonstrukcija zastora, mobilijara, zelenih površina), i to integrisano, kroz javni arhitektonski konkurs za šetalište.
- Ukupna procentualno učešće zelenih površina mora ostati isto ($\pm 5\%$) ili veće.
- Prilikom rekonstrukcije potrebno je zadržati dominantne postojeće trajektorije staza, uz uklapanje sa planiranim pešačkim trajektorijama budućeg šetališta.
- Snimljene pozicije i debljina stabla, uz ažurni Elaborat pejzažne taksacije (Elaborat inventurizacije i valorizacije postojećeg zelenila) jesu osnov (zajedno sa geodetskom podlogom) za izradu projekta parternog uređenja parka. Taksacija treba da sadrži i procjenu zaštitne zone korenovog sistema, i uputstva za zaštitu stabala prilikom izvođenja radova.
- Obavezno zadržati sva kvalitetna stabla primorskih borova, palmi i druga
- Prilikom eventualne promene nivelacije oko stabla, korenov vrat stabla mora ostati na istoj, nepromijenjenoj koti
- Planirati javnu česmu
- Koristiti isključivo autohtone vrste drveća ili vrste koje se već nalaze na parkovskoj površini, a nisu palme (p. pinea, Platanus orientalis, Ligustrum japonicum i sr)
- Ne koristiti vrste koje izgledom asociraju na tropske vrtove (palme, kopljast habitus, i sl) kao ni topijarne forme. Koristiti vrste izuzetno otporne na maritimne uslove.

Pravila za uređenje groblja (zelenilo groblja) na UP 12

- Llinija ivice između pješčane plaže i klifova mora ostati na istom mjestu, nepromijenjena.
- Nije dozvoljeno obrušavanje, potkopavanje, betoniranje, pošljunčavanje ili terasiranje prirodnih površina u zaleđu plaža i stijenskih masa sa zelenilom.
- Nije dozvoljeno širenje groblja (grobni mjesta) na UP 12.
- Vegetacija se štiti u postojećem stanju.

2.5. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

Arhitektonsko oblikovanje objekata potrebno je prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu. Objekti su oblikovani u skladu sa lokalnim formama graditeljskog nasleđa, bojama i materijalima i pejzažnim karakteristikama.

U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih prostornih cjelina i punih zidnih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu (dimnjaci, oluci, zidne konzola, fasadni ispusti, ograde, kameni okviri itd.)
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena

- afirmacija prirodnih materijala. Preporuka je da brisoleji, grilje, šture kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent;

2.6. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Sva predviđena rješenja usklađena su sa Zakonom o zaštiti prirode ("Službeni list CG", broj 54/16, 18/19), Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 28/11), Zakonom o o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, 64/11 i 39/16), Pravilnikom o graničnim buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i autističkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Službeni list CG", broj 60/11), Strategijom upravljanja otpadom Crne Gore do 2030. godine, Državnim planom upravljanja otpadom u Crnoj Gori i drugim važećim propisima i standardima.

U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i slijedeća rješenja:

- podzemne i površinske vode štite se od zagađenja predtretmanom komunalnih otpadnih voda iz postojećih i planiranih objekata, proširenjem kanalizacione mreže i tretmanom u potrojenju za prečišćavanje.
- fekalne otpadne vode će se prije ispuštanja filtrirati i koristiti za navodnjavanje i pranje slobodnih površina; ne smiju se direktno ispuštati u more.
- kvalitet otpadnih voda mora odgovarati važećim propisima;
- atmosferske vode će se dijelom skupljati i upotrebljavati kao tehnička voda;
- priključenje sadržaja koji ispuštaju ulja, masti i benzin vrši se preko taložnika i separatora masti i ulja;
- organski otpad iz kuhinja i lišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.

2.7. MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

U cilju zaštite potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe čl. 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, br. 49/10, 44/17 i 18/19), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

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

Dopisom broj UP/I 03-361/2023-3 od 26.07.2023 Uprava za zaštitu kulturnih dobara propisuje obavezu izrade Studije zaštite kulturne baštine za predmetni plan.

2.8. ZAŠTITA PRIRODE

Na Predmetnom području evidentiran je **Spomenik prirode "Mala ulcinjska plaža"**.

Na osnovu prostornog rasporeda staništa i vrsta značajnih za zaštitu definisana je jedna zona zastite (**III zona zastite**).

Zona zastite III sa rezimom održivog koriscenja obuhvata pjescanu plazu, muljevita i pješćana dna koja za vrijeme osjeke nisu pokrivena morskom vodom.

Van granice zastacenog područja Male ulcinjske plaze određuje se **zaštitni pojas** koji ide predloženom granicom obalnog područja koja je definisana Prostornim planom posebne namjene za Obalno podrucje Crne Gore (2018).

Zaštitni pojas obuhvata zaleđe plaže koje se pruža sa obje strane plaže. Tu su prisutna stanista sa Direktive o habitatima iii njihovi fragmenti, i to:

9540 Mediteranske šume primorskih borova;
9340 Šume crnike (*Quercus i/ex*) i
1240 Mediteranske stjenovite obale obrasle endemičnim vrstama roda *Limonium*.

Pregled NATURA 2000 stanista u zoni predmetnog lokaliteta
NATURA 2000-Habitatna Direktiva Habitat Directive Council Directive 92/43/EEC:
9540 Mediteranske sume primorskih borova

Navedeni tip staništa prisutan odnosi se na Mediteranske šume termofilnih primorskih borova (*Pinus pinea*, *P. pinaster*, *P. halepensis*, *P. brutia*) koji se javlja kao zamjena iii paraklimaks šuma crnike (*Quercetea i/icis*). Ovaj tip staništa obuhvata stare stabilizovane zasade pomenutih primorskih borova, dok se aleje, turistički uređeni kompleksi, mladi zasadi i subspontano obnovljene mlade sastojine ne uključuju. Sastojine sa *Pinus halepensis* i *P. pinea* koje se prisutne na ovom lokalitetu uslovno su uključene u ovaj tip staništa.

9340 Sume crnike (*Quercus ilex*)

Ovaj tip staništa na predmetnom području javlja se u vidu fragmenata degradirane žbunaste vegetacije (makija) sa dominacijom vazdazelenih tvrdolisnih eumediteranskih flornih elemenata sa dominacijom crnike i crnog jasena - *Quercus ilex* i *Fraxinus ornus*. Prisutne su *Philirea media*, *Juniperus oxycedrus ssp. macrocarpa*, *Arbutus unedo*, *Smilax aspera*, *Ruscus aculeatus*, *Myrtus communis*, *Pistacia lentiscus*, *Paliurus spina-christi*, *Laurus nobilis*, *Rubia peregrina*, *Lonicera implexa*, *Viburnum tinus* i dr.

1240 Mediteranske stjenovite obale obrasle endemicnim vrstama roda *Limonium*

Vegetacijom obrasli mediteranski klifovi i kamenite obale u zoni dejstva talasa ('zona mlata') reda Crithmo-Limonietalia. Ovdje se javlja zajednica Crithmo-Limonietum cancelatae. Ovaj tip staništa javlja se na stijenama u zoni mlata mora izgrađen je gotovo isključivo od vrsta *Limonium cance//atum* i *Crithmum maritimum*. Ovom tipu staništa pripada samo najuža zona stijena i ispranih kamenitih morskih obala, koja je u bar jednom dijelu godine izložena udaru talasa i prskanju slane vode.

2.9. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", br. 13/07, 5/08, 32/11 i 54/16), Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG", broj 6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti su kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa (Zakon o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", br. 13/07, 5/08, 32/11 i 54/16)) i tehničkih normativa (Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara - „Službeni list SFRJ“, broj 30/91) sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.

2.10. SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- zaštita od djelimičnog ili potpunog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- Mogu biti zastupljeni različiti konstruktivni sistemi i materijali adekvatni uslovima lokacije i optimalnom konstruktivnom rješenju
- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgri), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- Moguća je primjena najrazlicitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog

sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.
- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Odnosno, prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitorima je obaveza izrade, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", broj 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07), Projekta geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste da se pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa, standrada i pravilnika, a naročito Nacionalnog aneksa za Eurokod 8: Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija – Dio1: Opšta pravila, seizmička dejstva i pravila za zgrade, MEST EN 1998-1: 2015, Institut za standardizaciju Crne Gore, 2015.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

2.11. SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu Pravilnikom o sadržini elaborata o energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“, broj 47/13).

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na izgradnju niskoenergetskih objekata, ugradnju ili primjenu unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela zap zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED kako za unutrašnje tako i spoljasnje osvjjetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvjjetljenja-DAY LIGHT control),primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje angazovanom snagom i kontrolom vrsnog opterecenja, kontrolom potrošnjoe energije glavnih potrošaca sa jednog centralnog mjesta), upotreba elektricnih automobila, bicikala i ostalih prevoznih sredstava na elektricni pogon, izgradnja parking prostora natkrivenih fotonaponski panelima.

Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

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

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

2.12. USLOVI ZA KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG" broj 48/13).

2.13. SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA

Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture može se raditi fazno. Faznost realizacije proizlazi iz tehnoloških uslova organizacije građenja objekata. Prilikom konačnog utvrđivanja tehnološkog redoslijeda gradnje objekata, kao i saobraćajne i tehničke infrastrukture, potrebno je voditi računa o tome da građenje ne predstavlja smetnju korišćenju već izgrađenih objekata. Pored faznosti, koja se odnosi na redosljed izgradnje objekata i infrastrukture kao samostalnih tehničkih i tehnoloških cjelina, dozvoljava se i fazna izgradnja pojedinačnih objekata.

2.14. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI

Do privođenja prostora namjeni treba omogućiti njegovo nesmetano korišćenje, pod uslovom da je usklađeno sa planiranim namjenama.

Nije dozvoljeno proširivanje postojećeg korišćenja koje je u suprotnosti sa planiranim namjenama.

3. INFRASTRUKTURNI SISTEMI

3.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Opština Ulcinj nalazi se na krajnjem jugu Crne Gore. Sa ostalom teritorijom države neposredno je povezana drumskim i pomorskim saobraćajem, a posredno željezničkim saobraćajem preko željezničke stanice u Baru i vazdušnim saobraćajem preko aerodroma u Podgorici i Tivtu.

Predmetna Studija lokacije, sektor 63, zahvata priobalni dio centra grada Ulcinja, i to podgrađa Starog grada (od rta Nujradina preko rta Barjak do uvale Kacema) i Male plaže (kupališta čaršije do rta Ratislava), sa jugozapadnom orijentacijom prema otvorenom moru. Priobalnom području zahvata SL gravitira prostor zaleđa prirodnog amfiteatra (između rta Nuradin do rta Ratislava).

Predmetna lokacija je na terenu sa nagibom u tri pravca, od sjevera ka jugu, od zapada ka istoku i od istoka ka zapadu. Dio uskog pojasa priobalja ka otvorenom moru, prema zapadu Mali i Veliki kamen a prema istoku Pinješ, karakteriše stjenovita obala.

Drumski saobraćaj

Pristup sektoru 63 omogućen je kopnenim putem, a odvija se preko ulične mreže grada, koja se sastoji od sabirnih, pristupnih i kolsko-pješačkih ulica. Do „Male plaže“ dolazi se nakon odvajanja od glavne gradske saobraćajnice (Bulevar Đerđ Kastriot Skenderbega), kod „mini“ kružnog toka, sabirne ulice koja vodi ka obali (ulica Hafiza Ali Ulkuinaku). Ova sabirna ulica se nakon silaska do obale račva na dva kraka (ulica Ulcinjskih moreplovaca):

- u pravcu zapada, desni krak se proteže do zidina Starog grada i
- u pravcu jugoistoka, lijevi krak prati „Malu plažu“ da bi se zatim isti „podigao“ u nivelaciono više zone ka sektoru 64 (Pinješ – Borova šuma).

Prije silaska predmetne sabirne ulice do obale u pravcu istoka odvaja se ulica Ćazima Rezulbegovića koja vodi do pozicije gornjeg dijela tvrđave Starog grada, na zaravan ispred crkve Sv. Nikole. Pomenute saobraćajnice imaju širinu dovoljnu za odvijanje dvosmjernog saobraćaja iako neke od njih imaju režim jednosmjernog saobraćaja (saobraćajnica od „Male plaže“ ka Pinješu). Od platoa ispred crkve odvaja se pristup ka Starom gradu, kao i donji i gornji put za Liman, koji predstavljaju jedan prsten nedovoljne širine za nesmetano odvijanje bilo kakvog motornog saobraćaja.

Saobraćaj u mirovanju

Osim na parcelama porodičnog i višeporodičnog stanovanja, parkiranje i garažiranje vozila odvija se i na parcelama javnih objekata (Opština, pijaca, dom zdravlja, pošta, škole i dr.), koji su nedovoljni naročito u vrijeme odvijanja sportskih takmičenja, zabavnih i kulturnih manifestacija.

Hoteli i hotelski kompleksi i turistička naselja u okviru svojih parcela imaju površine predviđene za parkiranje vozila gostiju i posjetilaca.

Korisnici privatnog turističkog smještaja, komercijalnih i uslužnih djelatnosti u gradskom jezgru Ulcinja u toku turističke sezone nemaju dovoljno mjesta za parkiranje.

U nedostatku broja mjesta za parkiranje putničkih vozila u gradskom području Ulcinja, parkiranje se odvija duž postojećih ulica i na mjestima gdje to nije predviđeno, što značajno otežava saobraćajni protok, tako da često dolazi do zagušenja saobraćaja.

U okviru kompleksa autobuske stanice u Ulcinju, parkiraju se autobusi redovnih i povremenih autobuskih linija, kao i autobusa koji obavljaju izletnički prevoz. Ovdje se povremeno parkiraju i kamioni i građevinska vozila.

U blizini crkve Sv. Nikole postoji površine predviđene za parkiranje, koje u slučaju veće posjete nijesu dovoljnog kapaciteta.

Pješački saobraćaj

Pješački saobraćaj odvija se trotoarima uz postojeće saobraćajnice, šetalištem, samostalnim pješačkim stazama i kolsko pješačkim ulicama.

Pješačka kretanja su najintenzivnija od užeg centra Ulcinja prema Maloj plaži, Đeranam i zapadnom djelu turističkog kompleksa Velike plaže.

S obzirom na očekivani obim pešačkog saobraćaja, koji se još više ispoljava u periodu turističke sezone, smatra se da bi u centralnom području Grada na potezu od Mahale do Pristana, u pravcu hotelskih kompleksa na južnim padinama Pinješa, trebalo omogućiti neometane uslove pešačenja.

Predlaže se formiranje pešačke zone (u posebnom režimu rada saobraćajnog sistema i turističkoj sezoni) u spletu ulica ka glavnoj gradskoj plaži i Starom gradu.

Biciklistički saobraćaj

Uslovi za odvijanje biciklističkog saobraćaja na mreži puteva i ulica u opštini Ulcinj su veoma nepovoljni. Biciklističke staze ne postoje tako da se biciklistički saobraćaj koji se sve više intenzivira van I tokom turističke sezone odvija po kolovozima zajedno sa svim ostalim vozilima u veoma nepovoljnim bezbjedonosnim uslovima.

Za potrebe razvoja biciklističkih aktivnosti urađena je studija koja je definisala nekoliko biciklističkih tura, koje su prije svega namijenjene turistima.

Regonalnim putem Virpazar-Ostros-Vladimir i lokalnim putem Bar-Mrkojevići-Krute, i u brdskom zaleđu opštine Ulcinj, u toku turističke sezone, povremeno se odvija biciklistički saobraćaj, pretežno stranih turista i u individualnoj organizaciji.

Turisti koji su smješteni na Velikoj plaži povremeno voze bicikle u neposrednom okruženju i pravcem preko Gornjeg Štoja do Sv. Nikole i Sv. Đorđa i centra grada.

Vodni saobraćaj

Na području Opštine Ulcinj pomorski saobraćaj je slabo razvijen, mada predstavlja značajan turistički potencijal i alternativno rješenje preopterećenim drumskim komunikacijama.

Zastupljena je mala obalna turistička plovidba, odnosno izletnički saobraćaj.

Postojeća privezišta se nalaze u lučici Kacema (podnožje Starog Grada) i na Pristanu, zatim na Rtu Đerane i kod Sv. Nikole na rijeci Bojani. Manje mulo se nalazi u uvali Valdanos. Niz manjih mula nalazi se u kanalu Port Milena i uz objekte u zapadnom rukavcu rijeke Bojane.

Željeznički saobraćaj

Na teritoriji Opštine Ulcinj nije zastupljen železnički saobraćaj. Najbliža željeznička stanice je Bar udaljena oko 25,0km

Vazdušni saobraćaj

Na teritoriji Opštine vazdušni saobraćaj zastupljen je preko letjelišta Ulcinj koje ima travnatu stazu, bez pratećih objekata i opreme. Koristi se za sportske aktivnosti i poljoprivrednu avijaciju.

Udaljenost aerodroma Podgorica je 80km i aerodrom Tivat oko 90,0km.

Sistem javnog prevoza putnika

Javni autobuski saobraćaj čini okosnicu javnog prevoza putnika. U Ulcinju postoji autobuska stanica, koja je povoljno locirana u naselju Totoši, u neposrednoj blizini raskrsnice magistralnog puta M1, regionalnog puta R22 i bulevara koji vodi prema centralnom jezgru Ulcinja. Autobuska stanica je savremeno opremljena i zadovoljava potrebe Ulcinja.

Ne postoji lokalni autobuski saobraćaj prema zaleđu ulcinjske opštine. U ranijem periodu postojao je organizovan lokalni saobraćaj koji je u tranzicionom periodu ukinut, ali su u mnogim naseljima ostala uređena i obilježena autobuska stajališta.

Tokom ljetnje turističke sezone, na relaciji Ulcinj-Štoj (Velika plaža) i Ada Bojana, postoji lokalna linija.

Stecene obaveze iz planske dokumentacije u formiranju saobraćajne mreže na teritoriji Plana i Opštine Ulcinj

Koncepcija razvoja saobraćaja u zahvatu Plana se zasniva na analizi postojećeg stanja, kao i osnovnim ciljevima razvoja saobraćaja i saobraćajne infrastrukture u skladu sa PP Crne Gore, PPPN Obalno područje, PUP-om i GUR-om opštine Ulcinj.

Na osnovu analize i ocjene iz planova opštine Ulcinj, utvrđeni su zadaci i prioriteti vezani za planiranje predmetnog prostora a koji se mogu definisati slijedećim planerskim smjernicama:

- Saobraćajno povezati predmetni prostor sa okruženjem, neposrednim i širim. Obezbjediti nesmetani pristup za sve učesnike u saobraćaju, ali i uspostaviti režim komunikacije unutar njega.
- Rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih gradskih ulica u Ulcinju, čime će se omogućiti uslovi za planirani razvoj grada i njegovih funkcija.
- Riješiti zajedničke sadržaje kojima bi se boravak u gradu učinio prijatnijim i to intervencijama u prostoru; npr. uređena pješačko-biciklistička komunikacija uz obalu i dr.
- Potrebe za površinama i objektima za stacioniranje vozila su izuzetno velike na teritorija grada i samog zahvata. U tom kontekstu, potrebno je preispitati mogućnost izgradnje javnih parkinga, javnih nadznenih i/ili podzemnih garaža (npr lokacija istih na ulazima u naselja, sa obavezom da se organizuje adekvatan lokalni prevoz po gradu i okolini kao što su linijski taksi ili mini autobusi, i sl).
- Pomorski saobraćaj, vezan je prije svega za izletnički turizam duž obale, tek je u razvoju, i potrebe će biti sve veće. Teško je očekivati obnovu nekadašnjeg linijskog putničkog saobraćaja morem.

Ocjena stanja sa ograničenjima i ciljevi razvoja saobraćajne mreže

Imajući u vidu da je od ključnog značaja svake lokacije dostupnost i prohodnost to se prioritetnim postavlja **pitanje saobraćajne veze** predmetne lokacije sa neposrednim i širim okruženjem.

Saobraćajna veza morskim putem nije uspostavljena tako da su veze orjentisane kopnom i to drumskim saobraćajem.

Osnovna ograničenja za razvoj saobraćaja na teritoriji opštine Ulcinj su: veliko saobraćajno opterećenje u toku turističke sezone (kako dinamički tako i mirujući saobraćaj); neodgovarajuća ulična mreža unutar gradskih naselja Opštine i šire (ne omogućava povezivanje sa svim postojećim i planiranim putnim pravcima i svim značajnim kontaktnim područjima); nedostatak površina za parkiranje vozila (pogotovo u gradskoj zoni; nedostatak površina za pješačka kretanja; slaba razvijenost i zastupljenost pomorskog saobraćaja;

Sektor 63 ima odgovarajuću dostupnost, koju obezbjeđuje do sada izgrađena saobraćajna mreža. Međutim, ocjenjujući postojeće rješenje zatečenih saobraćajnica može se reći da pristup drugom dijelu sektora 63 (uvala Liman - Velika) jedva da postoji. Neophodno je obezbjediti kvalitetnu saobraćajnu mrežu koja će omogućiti adekvatno snabdjevanje priobalja i okruženja. Postojeća saobraćajna mreža, i kada bi se rekonstruisala, ne bi mogla da udovolji predviđenom proširenju kapaciteta stambenog fonda u zaleđu, sa dominantnom naseljskom strukturom.

Na osnovu analize stanja i očekivanog društveno - ekonomskog razvoja, ciljevi koje saobraćajni sistem na prostoru obuhvata Plana treba da zadovolji su sledeći:

1. Efikasno povezivanje ulične mreže (primarne i sekundarne) sa državnim putevima
2. Formiranje i razvoj ulične mreže u funkciji budućih namjena, uz optimalno poštovanje postojeće regulacije i parcelacije;

3. Povećanje nivoa bezbjednosti i kvaliteta prevoza kroz izgradnju i rekonstrukciju postojeće i planirane ulične mreže, sa izgradnjom pješačkih, biciklističkih i posebno parkirnih površina.

Obrazloženje saobraćajnog rješenja

Prilikom izrade predmetnog DSLa analizirana je važeća planska dokumentacija, postojeće korišćenje prostora kao i zaštita Male plaže i Starog grada Ulcinj.

U predhodnoj planskoj dokumentaciji planiran je tunel ispod Starog grada čija je uloga bila povezivanje centra grada i naselja Liman a prije svega veza sa tada planiranom marinom Liman. PUP Ulcinj i GUR Ulcinj imaju planirano saobraćajno rješenje koje podrazumijeva izgradnju tunela ispod Starog grada.

Predmetnim planskim rješenjem se odustaje od planiranog tunela. Rješenje tunela je ocijenjeno kao neracionalno rješenje kojim bi bili ugroženi Stari grad kao kulturno dobro I kategorije, Mala plaža kao spomenik prirode, postojeće groblje i Liman1 kao rijetka prirodna plaža.

Argumeni koje planerski tim ima su sljedeći:

1. U programskom zadatku nije tražena izgradnja tunela ispod Starog grada
2. U zahvatu plana nije planirana marina Liman. DSL se radi na osnovu PPN OP CG koji ne planira marinu Liman u zahvatu sektora 63.
3. Ukoliko se ne planira marina izgradnja tunela nema opravdanje.
4. Izgradnjom tunela bi bio ugrožen Stari grad kao kulturno dobro I kategorije
5. Izgradnjom tunela uvela bi se frekventna saobraćajnica uz spomenik prirode, to jest prošla bi kroz zaštitnu zonu spomenika prirode. U aktu zaštite definišu se zabranjene aktivnosti u zaštitnom pojasu kao što je izgradnja objekata (u ovom slučaju proširenje kolskih saobraćajnica) koja bi imala posredan negativan uticaj na prirodno dobro.
6. Planirani tunel odnosno saobraćajnica koja dalje ide ka Limanu bi dijelom prolazila kroz parcelu postojećeg groblja i trajno bi degradirala pješčanu plažu Liman 1.

Uzimajući sve gore navedeno odustalo se od saobraćajnog rješenja koje je ponudio PUP Ulcinj. Napominjemo da je u PUPu ostavljen prostor da se ono preispita prije finalne realizacije, što je i učinjeno.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA – PLAN

Opština Ulcinj nalazi se na krajnjem jugu Crne Gore. Sa ostalom teritorijom države neposredno je povezana drumskim i pomorskim saobraćajem, a posredno željezničkim saobraćajem preko željezničke stanice u Baru.

Predmetna Studija lokacije, sektor 63, zahvata priobalni dio centra grada Ulcinja, i to podgrađa Starog grada (od rta Nuradina preko rta Barjak do uvale Kacema) i Male plaže (kupališta čaršije do rta Ratisalva), sa jugozapadnom orijentacijom prema otvorenom moru. Priobalnom području zahvata DSL gravitira prostor zaleđa prirodnog amfiteatra (između rta Nuradin do rta Ratisalva).

Pristup sektoru 63 omogućen je kopnenim putem, a odvija se preko ulične mreže grada, koja se sastoji od sabirnih, pristupnih i kolsko-pješačkih ulica. Do „Male plaže“ dolazi se nakon odvajanja od glavne gradske saobraćajnice (Bulevar Đerd Kastriot Skenderbega), kod „mini“ kružnog toka, sabirne ulice koja vodi ka obali (ulica Hafiza Ali Ulkuinaku). Prije silaska predmetne sabirne ulice do obale u pravcu istoka odvaja se ulica Čazima Rezulbegovića koja vodi do pozicije gornjeg dijela tvrđave Starog grada, na zaravan ispred crkve Sv. Nikole. Pomenute saobraćajnice imaju širinu dovoljnu za odvijanje dvosmjernog saobraćaja iako neke od njih imaju režim jednosmjernog saobraćaja (saobraćajnica od „Male plaže“ ka Pinješju). Od platoa ispred crkve odvaja se pristup ka Starom gradu, kao i donji i

gornji put za Liman, koji predstavljaju jedan prsten nedovoljne širine za nesmetano odvijanje bilo kakvog motornog saobraćaja.

Ova sabirna ulica se nakon silaska do obale račva na dva kraka (ulica Ulcinjskih moreplovaca):

- u pravcu zapada, desni krak se proteže do zidina Starog grada i
- u pravcu jugoistoka, lijevi krak prati „Malu plažu“ da bi se zatim isti „podigao“ u nivelaciono više zone ka sektoru 64 (Pinješ – Borova šuma).

Ulica Ulcinjskih moreplovaca na dijelu šetališta se sastoji u poprečnom profilu od 2 kolovozne trake širine po 2,75 m, trotoara širine cca 4.00m sa jedne strane i zaštitnog dijela 0,5m na drugoj strani, dok je na ostalom dijelu 2x2,75m i promjenljivog zaštitnog dijela. Prilikom rekonstrukcije predmetne ulice ili njenog dijela, na dijelu predviđenom za saobraćaj (protivpožarni put /put za snadbijevanje) moguće je predvidjeti drugačiju podlogu (materijalizaciju) i uvesti režimski način korišćenja ulice (zabrana saobraćaja za motorna vozila u određeno vrijeme dana, zabrana određenim danima, itd...).

Drugi dio Sektor 63 prema Limanu ima definisan pristup, koji obezbjeđuje do sada izgrađena saobraćajna mreža, a ocjenjujući postojeće rješenje zatečenih saobraćajnica može se reći da pristup sektoru 63 (dijelu kod uvale Veliki – Liman) jedva da postoji.

Saobraćajnice kojima se obezbjeđuje prilaz sektoru 63, definisane su situaciono i nivelaciono.

Nova veza planirana PUP-om i GUR-om djelova sektora 63 sa Limanom, izgradnjom nove saobraćajnice koja ide obalom od Limana i tunelom ispod starog grada se veže na postojeću ulicu Ulcinjskih moreplovaca nije prihvacen iz sledećih razloga: odustajanje od izgradnje marine u Liman, veoma uski pojas obalom gdje bi prolazile dvije ulice (postojeća i planirana), prolazak preko zaštićene zone groblja, kao i izgradnja tunela ispod samog Starog grada.

Obrazloženje saobraćajnog rješenja

Prilikom izrade predmetnog DSL-a analizirana je važeća planska dokumentacija, postojeće korišćenje prostora kao i zaštita Male plaže i Starog grada Ulcinj.

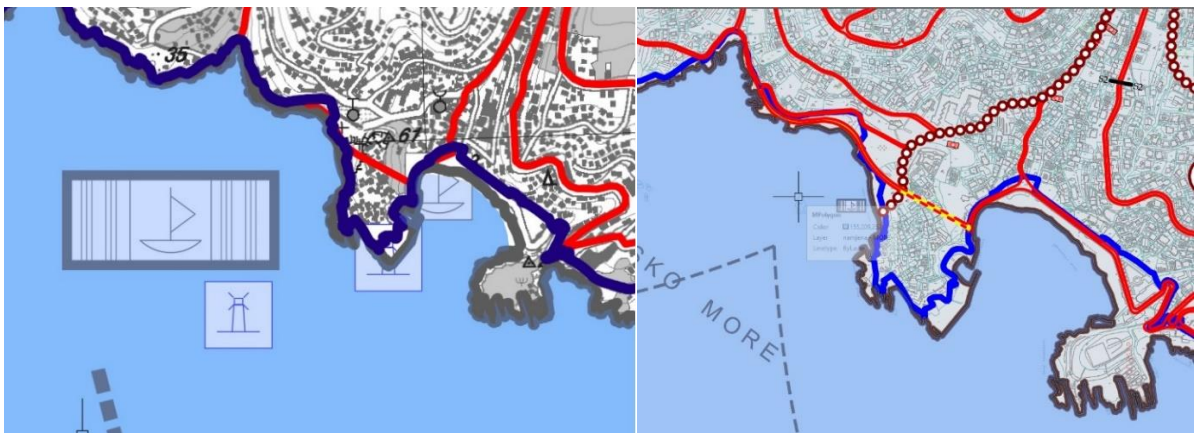
U predhodnoj planskoj dokumentaciji planiran je tunel ispod Starog grada čija je uloga bila povezivanje centra grada i naselja Liman a prije svega veza sa tada planiranom marinom Liman. PUP Ulcinj i GUR Ulcinj imaju planirano saobraćajno rješenje koje podrazumijeva izgradnju tunela ispod Starog grada.

Predmetnim planskim rješenjem se odustaje od planiranog tunela. Rješenje tunela je ocijenjeno kao neracionalno rješenje kojim bi bili ugroženi Stari grad kao kulturno dobro I kategorije, Mala plaža kao spomenik prirode, postojeće groblje i Liman1 kao rijetka prirodna plaža.

Argumeni koje planerski tim ima su sljedeći:

7. U programskom zadatku nije tražena izgradnja tunela ispod Starog grada
8. U zahvatu plana nije planirana marina Liman. DSL se radi na osnovu PPN OP CG koji ne planira marinu Liman u zahvatu sektora 63.
9. Ukoliko se ne planira marina izgradnja tunela nema opravdanje.
10. Izgradnjom tunela bi bio ugrožen Stari grad kao kulturno dobro I kategorije
11. Izgradnjom tunela uvela bi se frekventna saobraćajnica uz spomenik prirode, to jest prošla bi kroz zaštitnu zonu spomenika prirode. U aktu zaštite definišu se zabranjene aktivnosti u zaštitnom pojasu kao što je izgradnja objekata (u ovom slučaju proširenje kolskih saobraćajnica) koja bi imala posredan negativan uticaj na prirodno dobro.
12. Planirani tunel odnosno saobraćajnica koja dalje ide ka Limanu bi dijelom prolazila kroz parcelu postojećeg groblja i trajno bi degradirala pješčanu plažu Liman 1.

Uzimajući sve gore navedeno odustalo se od saobraćajnog rješenja koje je ponudio PUP Ulcinj. Napominjemo da je u PUP-u ostavljen prostor da se ono preispita prije finalne realizacije, što je i učinjeno.



Slika: Izvod iz PUP-a i GUR-a

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju /rekonstrukciju postojećih i novih saobraćajnica

Opšti uslovi

- Tehnička dokumentacija za rekonstrukciju i izgradnju saobraćajnica treba da sadrži sve prema važećem Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije.
- Svi djelovi tehničke dokumentacije moraju biti međusobno usaglašeni.
- Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa UTU-ima, kao i u skladu sa uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata a shodno važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata.
- Realizacija saobraćajnica se sprovodi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizaciju istih.
- Svi putevi/ulice utvrđeni Planom su javni putevi/ulice i moraju se projektovati po propisima za javne puteve/ulice, uz primenu odgovarajućih standarda (poprečni profil puta, situacioni i vertikalni elementi trase, elementi za odvodnjavanje, saobraćajna oprema, signalizacija).
- Kako su u pitanju putevi/ulice različitog ranga i različitog značaja – parametri iz propisa koji će se primijeniti, određivaće se u svakom pojedinačnom slučaju projektnim zadatkom.
- Potrebno je pribaviti uslove od nadležnih institucija, zaduženih na lokalnom (državnom) nivou za poslove saobraćaja, za sve radove na izgradnji/rekonstrukciji saobraćajne infrastrukture na području Plana
- Procedure na izradi tehničko-investicione dokumentacije i građenju saobraćajne infrastrukture i instalacija tehničke infrastrukture, je potrebno objediniti i sprovoditi prema važećoj zakonskoj regulativi.
- Daje se mogućnost korekcije profila prilikom izrade projektne dokumentacije u cilju utvrđivanja najracionalnijeg poprečnog profila i ukupnog tehničkog rješenja koje je moguće izvesti na predmetnoj trasi
- Tip raskrsnice može se promijeniti DUP-om ili projektnim rješenjem ako se nakon analize uslova na terenu i sagledavanja saobraćajnih rješenja u kontaktnim zonama i protoka vozila pokaže da je bolje neko drugo rješenje raskrsnice.
- Poprečni profili su dati u širini koja obuhvata osnovne elemente ulične mreže, kolovoz i trotoar (bankina). S obzirom na konfiguraciju terena, širina regulacije ne može puno odstupiti od planirane i ista će biti definisana kroz izradu tehničke dokumentacije, odnosno prilikom izrade projekata saobraćajnica. Dozvoljena su manja odstupanja od trase iz Plana, a uslovljena su stvarnim stanjem na terenu (nagibi, usjeci, stabilnost i blizina objekata, planirana ili postojeća infrastruktura itd). Da bi se zadržale planirane širine saobraćajnica, ostavlja se mogućnost "ulaska" u urbanističke parcele. Vlasnik urbanističke parcele dužan da ustupi dio koji je namijenjen za izgradnju saobraćajnice, sto je u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji ("Sluzbeni list Republike Crne Gore", br. 055/00 od 01.12.2000, 012/02 od 15.03.2002, 028/06 od 03.05.2006, Sluzbeni list erne Gore", br. 021/08 od 27.03.2008, 030/17 od 09.05.2017).

Regulaciona linija će biti korigovana, u skladu sa definisanim koridorom saobraćajnice. Mijenjanje granice za potrebe izgradnje javne saobraćajnice i putnog pojasa ne mijenjaju uslovi koji se tiču BRGP na UP, koji su definisani u Planu."

Tehnički uslovi

- Rješenja saobraćajnica uraditi na osnovu grafičkog priloga sa geometrijskim elementima situacionog plana, nivelacionim kotama i predloženim normalnim poprečnim profilima saobraćajnica. Priključke prilagoditi kotama izvedenih saobraćajnica.
- Prilikom izrade glavnog projekta potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1:500 radi dobijanja preciznih podataka za izradu nivelacionog plana.
- Prilikom izrade glavnog projekta, trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu treba prilagoditi terenu, kotama izvedenih saobraćajnica i kotama okolnih izvedenih objekata uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda.
- Prilikom izrade glavnog projekta moguća su manja odstupanja od trase u smislu uskladjivanja trase sa postojećim stanjem u cilju postizanja boljih saobraćajno-tehničkih rješenja i pristupima pojedinim parcelama.
- Na grafičkom prilogu su dati analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su koordinate ukrasnih tačaka osovina raskrsnica, koordinate tjemena, elementi za iskolčavanje krivina, radijusi na raskrsnicama i karakteristični poprečni profili. Koordinate presjeka osovina saobraćajnica, koordinate tjemena definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ.
- Kolovoznu konstrukciju sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina, strukturi vozila koja će se po njoj kretati i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena. Za ulice nižeg ranga kolovozna konstrukcija se može usvojiti iskustveno, na osnovu već projektovanih ulica u blizini.
- Predviđa se fleksibilna kolovozna konstrukcija s habajućim slojem od asfalt betona. Na djelovima saobraćajnica sa većim nagibom završni sloj se može raditi od mikroasfalta ili od agregata eruptivnih svojstava kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti atmosferskom kanalizacijom u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem.
- Odvodnjavanje sa trotoara ostvariti prirodnim padom /min1,00%/ i atmosferskom kanalizacijom.
- Površine gdje nije predviđena kišna kanalizacija projektovati u nivou terena što bi omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u zelene površine. Duž ovih površina se mogu predvidjeti zelene ograde (ograda od živice) kako bi površinske vode mogle da se prelivaju u zelene površine.
- Šahtovske instalacije, osim fekalne, treba locirati van površine kolovoza za motorni saobraćaj.
- Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjacima treba predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake i izvesti rampe za kretanje invalida saglasno standardima izvedenim iz JUS U. A9 201 i 202 ili Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.
- Trotoar raditi od betona livenog na licu mjesta ili od prefabrikovanih betonskih elemenata odnosno prirodnih materijala u zonama visoko vrijednog krajolika. Predlog konstrukcije trotoara definisati Projektima uređenja u skladu sa predviđenim opterećenjem poznavanju karakteristika tla, kao i raspoloživim materijalima (za prilaz na UP preko oborenih ivčnjaka, trotoar treba armirati).
- Pješačke staze kroz zelenilo uraditi od materijala koji je u skladu sa projektovanim parternim rješenjem (beton, prefabrikovani betonski raster elemenata ili od neke druge podloge) i čiji predlog konstrukcije je definisan u skladu sa predviđenim opterećenjem i karakteristikama tla. Uz staze postaviti parkovski mobilijar (klupe, stolove, korpe za smeće) i rasvjetu.
- Preporuka je da se staze kroz zelene površine projektuju tako da svojom širinom mogu istovremeno da prime pješački i biciklistički saobraćaj.

- Oivičenje kolovoza raditi od normalnih betonskih ivičnjaka, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama i na dijelu pješačkih prelaza predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake ili u nivou kolovoza.
- Priključenje parcela na kolske saobraćajnice treba riješiti u nivou kolovoza ili oborenim ivičnjacima.
- Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu, postojećem stanju saobraćajnica i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi 0,5%, a poprečni max 7%).
- Pristupne ulice projektovati po mogućnosti da ne prelazi maksimalnim podužni nagib $i=12(14)\%$. Osnova za usvajanje podužnih profila saobraćajnica je osim orijentaciono datih kota nivelete, stvarno stanje na terenu.
- Poprečni nagib gradskih saobraćajnica u pravcu je 2,0%, a u krivinama zavisno o radijusu, a max $i_p=4\%$. U raskrsnicama i serpentinama prema pravilniku.
- Vitoperenje kolovoza oko osovine ili oko ivice kolovoza. U slučaju otežanog vitoperenja, moguće je kolovoz izvesti sa kontra nagibom, ali u skladu sa propisima za projektovanje gradskih saobraćajnica
- Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računске brzine.
- Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni elaborati, a rade se na osnovu tehničkih uslova i preporuka nadležnih institucija, kao i ovog plana.
- Saobraćajnice treba da bude opremljena rasvjetom, odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom (horizontalnom, vertikalnom i svjetlosnom) saglasno režimu saobraćaja.
- Horizontalnu, vertikalnu i turističko-informativnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o bezbjednosti saobraćaja na putevima.
- Uz saobraćajnicu pored pješačkih komunikacija ili odgovarajuće zelene površine predvidjeti (podzemne, nadzemne) kontejnere za odlaganje čvrstog otpada.
- Saobraćajnice treba opremiti ogradama duž trotoara gdje je to potrebno iz razloga bezbjednosti.
- U zoni raskrsnice nije dozvoljeno podizanje ograda, zidova i zasada koji smanjuju vidno polje vozača i time ugrožavaju sigurnost u saobraćaju.
- Pristupne ulice projektovati za računsku brzinu $V_r=30\text{km/h}$ (odgovarajući minimalni radijus horizontalne krivine je $R_{\text{min}}=25\text{m}$), a ako tehnički elementi dozvoljavaju i za veće brzine.
- U krivinama radijusa manjih od 25 m proširenja treba izvršiti koristeći krivu tragova.
- U krivinama radijusa između 25 m i 200 m proširenje izvršiti prema propisima, a u krivinama većeg radijusa nema potrebe za proširenjem kolovoza.
- U zonama međusobnog ukrštanja, u svim raskrsnicama. za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza može se koristiti kriva tragova, odnosno zamjenjujuću trocentričnu krivinu.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije saobraćajnica obavezan sastavni deo je Projekat saobraćajne signalizacije i ako je potrebno projekat saobraćajno - tehničke opreme.

Posebni uslovi

- Zbog obaveze Opštine za izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova u toku izdavanja UTU-a, izdvaja se dio koji definiše priključak na saobraćajnu infrastrukturu, sa sledecim smjernicama:
- Projektna dokumentacija za svaki objekat koji se gradi, dograđuje ili nadograđuje treba da sadrži prilog uređenja parcele, a u okviru njega i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, a u zavisnosti od namjene objekta i saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd).
- Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga.
- Neki objekti se priključuju preko trotoara sa oborenim ivičnjacima, neki preko samostalnih kolsko-pješačkih prilaza, a neki preko javne pristupne površine. Širina priključka urbanističkoj parceli, koja je propisana u DSL-u iznosi min. 3,0m;

- U Planu tačna mjesta prključenja UP na javnu saobraćajnicu nijesu data. Tačno mjesto priključenja UP će biti definisano prilikom izrade glavnog projekta, a u zavisnosti od namjene objekta individualni/kolektivni, poslovni, javnu i drugi, će se definisati da li se može priključiti preko oborenih ivičnjaka i trotoara (koji mora biti armiran) ili preko priključka koji mora biti od istih slojeva kao i javna saobraćajnica.
- Priključak UP na javnu saobraćajnicu planirati na što većem odstojanju od raskrsnice; Na priključku na javni put mora biti obezbijeđena odgovarajuća preglednost;
- Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za nesmetano odvođenje atmosferskih voda;
- Na UP može biti samo jedan priključak
- U cilju zaštite životne sredine i smanjenja zagađenja potrebno je podržati raznim olakšicama kupovinu vozila na hibridn, električni pogon i sl. (bilo da se radi o trotinetima, biciklima, automobilima, minibusima itd). Takođe je potrebne instalirati određeni broj električnih punjača za taj vid prevoznih sredstava (na većim parkinzima), kao i specijalizovane servise za opravku istih u zavisnosti od broja vozila.
- Projektom organizacije i uređenja gradilišta predvidjeti odvoz viška iskopanog materijala na deponiju utvrđenu od strane Komunalnog preduzeća

Saobraćaj u mirovanju

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli, tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i/ili nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu). po normativima iz PUP-a/GUR-a.

Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, kao na primer zone turizma, stanovnja, sporta i rekreacije i sl., moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini na otvorenim parkiralištima i/ili u okviru podzemnih i/ili nadzemnih garaža (jedne ili više), a prema normativima iz ovog Plana.

Uslov izgradnje objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa iz PUP-a/GUR-a:

Namjena	Optimalan broj parking mjesta
stanovanje (1000m ²)	11
proizvodnja (1000m ²)	15
poslovanje (1000m ²)	22
Trgovina (1000m ²)	44
Hoteli (1000m ²)	8
Restorani (1000m ²)	85
Sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	18

Planirani broj parking mjesta obuhvata sva mjesta za stacioniranje vozila: na otvorenim parkiralištima, u garažama koje mogu biti u okviru objekta, ispod objekta ili kao nezavisni objekti na zemlji ili ispod zemlje a u okviru urbanističke parcele.

Parkiranje vozila na parcelama gdje ima postojeći objekat, a koje imaju kolski prilaz obavlja se na samoj parceli, ukoliko je to fizički moguće. Ukoliko nema fizičke mogućnosti na parceli i/ili ukoliko postoji velika denivelacija između saobraćajnice i parcele parkiranje se vrši na najbližem javnom parkingu po uslovima i nadoknadama koje definise Opština. Na svim parcelama gdje ima postojeći individualni stambeni objekat potrebno je obezbjeđiti minimum jedno parkirno mjesto po stanu na parking i/ili u garažu.

U blizini sektora 63 moguće je planirati samo mala parkirališta sa ograničenim brojem parking mjesta a mogući lokaliteti su: plato kod crkve pored zidina Starog grada i lokalitet gdje sabirna ulica silazi na obalu.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Potreban broj parking mjesta po normativima riješiti u okviru urbanističke parcele;
- Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.

Parking otvoreni:

- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima.
- Parking uz protočne saobraćajnice se može pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano isparkiravanje (min.0,5m).
- Parkiranje se može organizovati u okviru UP uz saobraćajnice koja nema trotoare, kao ulično-podužno ili upravno parkiranje u nivou kolovoza.
- Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;
- Na parking prostorima predvidjeti drvoredne zasade. Sadnju vršiti na svaka 2 do 3 parking mjesta sa rastojanjem između sadnica od min.5m u zavisnosti od biljne vrste. Koristiti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane sadnice min. visine 3 m, prsnog obima stabla min.12– 14 cm, sa pravim stablom čistim od grana do visine od 2,2 m (kod lišćarskih vrsta). Koristiti autohtone i odomaćene vrste drveća bujne krošnje, otporne na aerozagađenja i uslove sredine.
- Na planiranim i izvedenim parkinzima mogu se sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimično popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,...), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž;
- Zbog ekstremnih insolacionih uslova, ulično zelenilo i zelenilo na parkinzima rasporediti tako da su u sjenci pješačke i biciklističke staze kao i parkirališta u periodu dana kada je sunce najjače.
- Uslovi za zelenilo uz saobraćajnice i parkinge (linerano zelenilo, parterno zelenilo, zelenilo parkig prostora, ozelenjavanje skverova), koje predstavlja bitan segment uređenja prostora jer vizuelno, prostorno i higijenski odvaja saobraćaj od stambenih cjelina su dati u dijelu pejzažne arhitekture.

Parking garaže

- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvideti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini, ukoliko je potrebno.
- Broj podzemnih etaža nije ograničen.
- Prilikom projektovanja garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampe, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije.
- Kolski prilaz (ulaz i izlaz iz garaže) za javne i parking garaže u objekte su dati prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu. Planirani prilazi (ulaz i izlaz) iz garaže su sa servisnih saobraćajnica. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu, ali može biti i razdvojen.
- Pješačka vertikalna komunikacija javne i parking garaže u objekte se sastoji od stepeništa i/ili lifta koji imaju predviđen izlaz vani i/ili u objekat. Protivpožarne vertikale predvidjeti u skladu sa protivpožarnim propisima i potrebama garaže.
- Krov javne garaže nakon izgradnje ispod parkovskih površina se može koristiti kao igrališta (sportska, dječija...).
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07, 32/11 i 09/12)

- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način, kao i njihovo pretvaranje u druge namjene (proodavnice, auto radionice, servisi i slično).

Pješački saobraćaj

Pješački saobraćaj će se i u planiranom periodu odvijati trotoarima uz postojeće i planirane saobraćajnice, šetalištem uz plažu i obalu, ostalim samostalnim pješačkim stazama i kolsko pješačkim ulicama.

Pješačka kretanja su najintenzivnija od centra Ulcinja prema Maloj plaži, Đeranama i zapadnom djelu turističkog kompleksa Velike plaže.

S obzirom na očekivani obim pešačkog saobraćaja, koji se još više ispoljava u periodu turističke sezone, smatra se da bi u centralnom području Grada na potezu od Mahale do Pristana, u pravcu hotelskih kompleksa na južnim padinama Pinješa, trebalo omogućiti neometane uslove pješaćenja.

Predlaže se formiranje pješačke zone (u posebnom režimu rada saobraćajnog sistema i u turističkoj sezoni) na šetalištu, u spletu ulica ka Maloj plaži i Starom gradu.

Biciklistički saobraćaj

Uslovi za odvijanje biciklističkog saobraćaja na mreži puteva i ulica u opštini Ulcinj su veoma nepovoljni. Biciklističke staze ne postoje tako da se biciklistički saobraćaj koji se sve više intenzivira van i tokom turističke sezone odvija po kolovozima zajedno sa svim ostalim vozilima u veoma nepovoljnim bezbjedonosnim uslovima

Izgradnja zasebnih, odvojenih biciklističkih staza u zahvatu plana nije planirana. Na saobraćajnicama primarne mreže zabranjen je biciklistički saobraćaj na kolovozu. Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na saobraćajnicama sekundarne mreže, trotoarima i stazama u skladu sa pravilima važećeg ZOBS-a ("Sl. list CG", br. 33/2012, 58/2014, 14/2017 - odluka US i 66/2019).

Biciklističke staze je moguće izdvojiti (vizuelno naglasiti) u sklopu pješačkih zona, različitom parternom obradom i neophodnom horizontalnom signalizacijom.

Biciklističke staze rekreativnog oblika su planirane u susjednoj zoni. Za potrebe razvoja biciklističkih aktivnosti urađena je studija koja je definisala nekoliko biciklističkih tura, koje su prije svega namijenjene turistima.

Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (javni ugostiteljski i turistički sadržaji) mogu se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostori za ostavljanje i čuvanje bicikla

Sistem javnog prevoza putnika

Javni autobuski saobraćaj čini okosnicu javnog prevoza putnika. U Ulcinju postoji autobuska stanica, koja je povoljno locirana u naselju Totoši, u neposrednoj blizini raskrsnice magistralnog puta M1, regionalnog puta R22 i bulevara koji vodi prema centralnom jezgru Ulcinja. Autobuska stanica je savremeno opremljena i zadovoljava potrebe Ulcinja.

Tokom ljetnje turističke sezone, na relaciji Ulcinj-Štoj (Velika plaža) i Ada Bojana, postoji lokalna linija.

Taksi saobraćaj

Lokacije taksi stanica na području DUP-a treba da odredi opštinski sekretarijat za saobraćaj u skladu sa zahtjevima zainteresovanih učesnika u saobraćaju. Taksi stanice treba da budu obilježene po važećim propisima i poželjno je da budu zasnovane po principu prvi ušao - prvi izašao.

Vodni saobraćaj

Na području Opštine Ulcinj pomorski saobraćaj je slabo razvijen, mada predstavlja značajan turistički potencijal i alternativno rješenje preopterećenim drumskim komunikacijama.

Zastupljena je mala obalna turistička plovidba, odnosno izletnički saobraćaj.

Oživljavanje pomorskog putničkog saobraćaja trebalo bi vezati za rastuće potrebe u turističkoj sezoni. Sa stanovišta redovnog linijskog prevoza putnika, osobito u lokalnom saobraćaju, ne bi trebalo očekivati promene.

Postojeća privezišta u zahvatu plana se nalaze u lučici Kacema (podnožje Starog Grada) i na Pristanu i planirano je njihovo zadržavanje. Izgradnja marine u Limanu nije planirana.

Željeznički saobraćaj

Na teritoriji Opštine Ulcinj nije zastupljen železnički saobraćaj. Najbliža željeznička stanica je Bar udaljena oko 25,0km

Vazdušni saobraćaj

Na teritoriji Opštine vazdušni saobraćaj zastupljen je preko letjelišta Ulcinj koje ima travnatu stazu, bez pratećih objekata i opreme. Koristi se za sportske aktivnosti i poljoprivrednu avijaciju.

Udaljenost aerodroma Podgorica je 80km i aerodrom Tivat oko 90,0km.

Protivpožarni putevi i putevi za snadbijevanje

Svakom stambenom, poslovnom i javnom objektu mora se prema potrebi omogućiti pristup specijalnih vrsta vozila. Objektima povećanog rizika od požara mora se obezbijediti pristupni put izgrađen u skladu sa propisima kojim je uređena ova oblast. Pristupni put mora biti uvijek slobodan i na njemu nije dozvoljeno parkiranje i zaustavljanje drugih vozila, niti postavljanje bilo kojih drugih prepreka koje ometaju vatrogasnu intervenciju.

Prilikom izrade projektne dokumentacije uređenja trgova i pješakih šetališta, potrebno je ostaviti u poprečnom profilu površinu-pristupni put, širine min3.5m za jednosmjerno, odnosno 6.0m za dvosmjerno kretanje vozila čija će konstrukcija biti posebno dimenzionisana, a koji će se koristiti za prolaz specijalnih vrsta vozila (vatrogasci, hitna pomoć, vozila za snadbijevanje, komunalna vozila...). Moguće je ovu površinu označiti drugačijom bordurom.

Uslovi za kretanje invalidnih lica

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.48/13 i 44/15))

Orientacioni troškovi izgradnje saobraćajne infrastrukture u zahvatu plana:

	m2	cijena(€)
ukupno(€)		
- šetalište (rekonstrukcija)	8649,64 x 70	= 605 474,80
-dio sabirne ulice (do kružnog toka)	216,65 x 50	= 10 832,50
-trotoari (do kružnog toka)	36,09 x 30	= 1 082,70
-pristupna ulica (dio u planu do limana)	723,80 x 50	= 36 190,00

UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE I REKONSTRUKCIJE
SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE:

653 580,00€

U troškove izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture su računati svi djelovi ulica, trotoara i šetališta koji pripadaju zahvatu plana.

3.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Prostorni obuhvat Planskog dokumenta - Državna studija lokacije - „Stari Grad Ulcinj“ – Sektor 63 obuhvata prostor od stjenovite obale sa kupalištima, uvalu naspram hridi Mali kam, izgrađenu obalu oko zidina Starog grada sa šetalištem, pristaništem i privezištem, gradsko kupalište na Maloj plaži, naseljsku strukturu, turističke i ugostiteljske kapacitete, bivši hotel «Hollegro» («Riva Club») i poluostrvo Suka (kompleks bivšeg hotela «Jadran»).

Prostor obuhvaćen ovim planskim dokumentom je razmatran i u okviru planskog dokumenta višeg reda PUP-a Ulcinj.

Do podataka o postojećoj vodovodnoj i kanalizacionoj mreži se došlo na osnovu katastra instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije, odnosno Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Jadranskoj obali V - Studija izvodljivosti sistema vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda za opštinu Ulcinj (2012), kao i na osnovu podataka iz ranije obrađene planske dokumentacije.

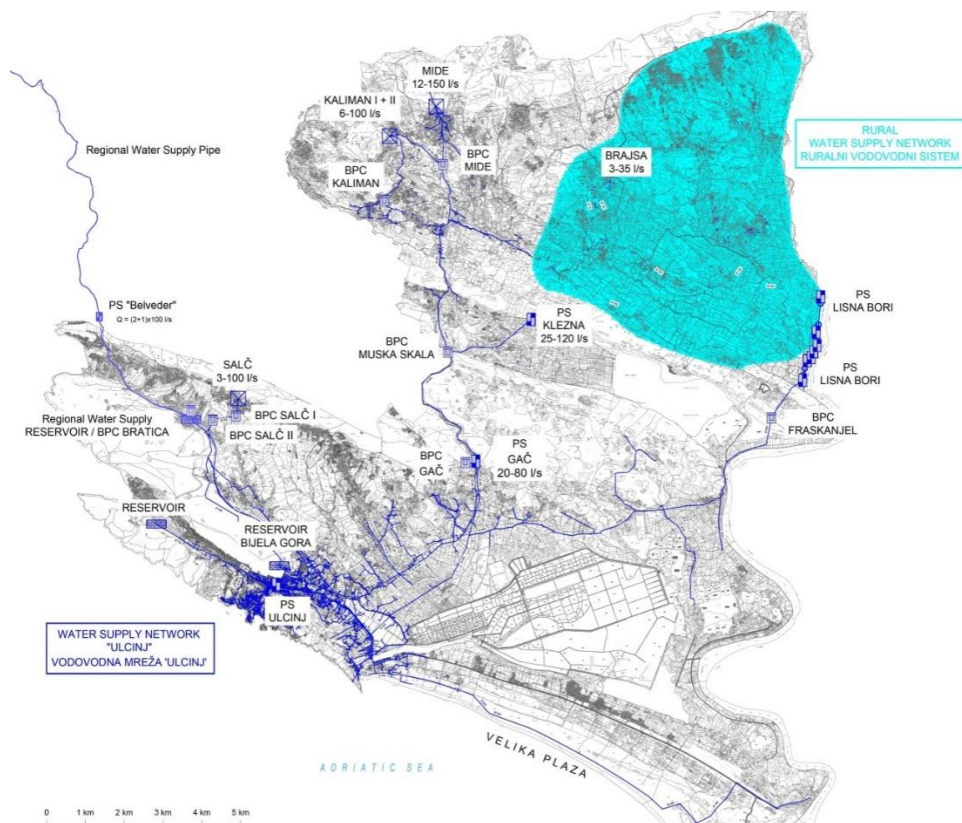
Vodosnabdijevanje

Snabdijevanje higijenski ispravnom vodom za piće i za ostale tehničke i sanitarne potrebe, u dovoljnim količinama, zadovoljavajućeg kvaliteta, sa potrebnim pritiskom tokom cijelog dana, u toku cijele godine, neophodan je preduslov za razvoj turizma kao osnovne privredne grane Crnogorskog primorja odnosno, za nesmetano odvijanje aktivnosti primorskih naselja i gradova uopšte, kao i tehničko tehnoloških procesa pojedinih institucija.

Ulcinj, kao i većina gradova na Crnogorskom primorju imaju lokalna izvorišta čiji ukupni kapacitet ne zadovoljava potrebe za vodosnabdijevanjem, posebno u ljetnjem periodu, a izražen je manjak vode i tokom vansezonskog perioda.

Javni vodovodni sistem, odnosno njegovi podsistemi treba da posjeduju rezerve u kapacitetu, što znači da moraju, između ostalog, da pokriju potrebe za vodom sljedećih 10-15 godina i da omoguće lako proširenje kapaciteta za sljedećih 25-30 g. Podsistemi za vodosnabdijevanje trebaju da ispune tehničke i tehnološke uslove propisane postojećom zakonskom regulativom.

Opštinski sistem vodosnabdijevanja u Ulcinju se sastoji od dva pod-sistema: sistem za snabdijevanje vodom Ulcinja i sistem za snabdijevanje vodom naselja Vladimir (ruralnog dijela).



slika: Sistem vodosnabdijevanja opštine Ulcinj - svijetlo plava: sistem za snabdijevanje vodom naselja Vladimir (ruralnog dijela); tamno plava: sistem za snabdijevanje Ulcinja (izvor: Studija izvodljivosti sistema vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda za opštinu Ulcinj, 2012)

Vodovodni sistem Ulcinja snabdijeva vodom područje površine cca 255 km² - gradsko područje Ulcinja, naselja Bratica, Klezna, Donji Štoj, Mide, a Vladimirske vodovode sela tog područja. Od ukupnog broja stanovnika opštine snabdijeva se vodom iz javnog vodovoda preko 82%. U visinskom pogledu područje se prostire od 0 do 500 m.n.m., sa 7 izvorišta različitog porijekla i kvaliteta vode, od karstnih do aluvijalnih. Snabdijevanje vode sa izvorišta vrši se pumpanjem i gravitacijom, sa velikim varijacijama u potrošnji i u toku godine i u toku dana, te predstavlja funkcionalno vrlo složen sistem sa samo djelimično ostvarenim zoniranjem.

Uslijed, neizvršenog zoniranja, napajanja dovodnim cjevovodima, pumpanjem preko 60% vode, nedostatka rezervoarskog prostora preko koga bi se napajala donja zona radni pritisci u donjoj zoni su dosta visoki i variraju, što utiče na povećanje oštećenja cjevovoda i povećanje gubitaka koji se procjenjuju na oko 60%.

Vodosnabdijevanje grada se vrši sa aqvifera rijeke Bojane, sa izvorišta Lisna Bori, Gač, Klezna, Mide, Kaliman i Salč, ukupnog maksimalnog protoka oko 300 l/s. Ulcinj se, osim sa lokalnih izvorišta, dodatno snabdijeva iz Regionalnog vodovodnog sistema od 2012. godine. Za Ulcinj su izgrađeni distribicioni odvojci Belveder u PS Belveder, Ulcinj 1 (PK Bratica) i Ulcinj 2 (Bulevar Teuta). Od 2012. godine Ulcinjski vodovod preuzima vodu sa distribucionog odvojka Ulcinj1 – PK Bratica, a od 2014. godine i sa distribucionog odvojka Ulcinj 2 (Bulevar Teuta). Voda se na ova 2 distribuciona odvojka isporučivala naizmjenično. Po prvi put 2015. godine voda se iz regionalnog vodovoda isporučivala na oba distribuciona odvojka istovremeno.

Vodovodni sistem Ulcinja pokriva područje od oko 70km², sa rastojanjima od najudaljenijih tačaka po pravcu sjever-jug od 17km, istok-zapad 18km, sa visinskim kotama od nivoa mora do 500 m.n.m.

Voda sa izvorišta Mide I i Mide II i Kaliman I i Kaliman II se prikuplja u PK Mide (kd 176 mm) od koje gravitacionim cjevovodom prečnika DN 250 mm i dalje cjevovodom prečnika DN 450 mm dotiče u gradsko područje. Na početku cjevovoda prečnika DN 450 mm nalazi se prekidna

komora Muška Skala (kd 130 m). Od izvora Klezna I voda se potiskuje cjevovodom prečnika DN 300 mm, koji se spaja sa gravitacionim dovodom od izvora Mide i Kaliman. Priključak je izgrađen kod PK Muška Skala. Voda sa izvora Gač se potiskuje do PK Gač (94mm) ili direktno u odvodni cjevovod prečnika DN 250 mm. Od izvora Salč voda gravitacionim cjevovodom prečnika DN 250mm dužine 7 km dotiče u rezervoar Bijela Gora (2000 m³, 149 mm). Voda se sa izvorišta Lisna Bori potiskuje do prekidne komore Fraskanjel (91 mm) cjevovodom prečnika DN 550 mm, a od nje se gravitacionim cjevovodom prečnika DN 600 mm spaja sa dovodom prečnika DN 450mm od izvorišta Gač, Klezna, Kaliman i Mide. U periodima kada na izvoru Salč nema dovoljno vode za pokrivanje potreba više zone u gradu Ulcinju, dodatna količina vode se uzima iz mreže donje zone i pumpama preko PS Ulcinj prebacuje u rezervoar Bijela Gora.

Predmetno područje ove Studije lokacije – Sektor 63 može se snabdijevati sa gradske vodovodne mreže grada Ulcinja koja pokriva ovo područje.

Na posmatranoj lokaciji uz gradsko kupalište Malu plažu prostire se gradska vodovodna mreža prečnika DN 160mm i u nastavku DN 100 mm, dok je u neposrednom zaleđu smješten cjevovod prečnika DN 250mm. U okviru bivšeg kompleksa hotela «Jadran» postoji pripadajuća vodovodna mreža.

Iznad plaže Liman duž saobraćajnice prostire se vodovodni cjevovod DN 100mm za snabdijevanje tog dijela grada.

Stanje sistema

Vodovodni sistem Ulcinja potrebno je u sanitarnom i tehničkom pogledu dovesti na nivo potreban da se obezbijedi pouzdano i kvalitetno snabdijevanje u smislu količine, pritiska i kvaliteta vode. Potrebno je, prije svega, otkloniti gubitke u mreži, zamijeniti dotrajale cjevovode, izvršiti kvalitetno zoniranje mreža da bi se pritisci sveli u prihvatljive granice, izvršiti potrebno proširenje mreže uz razdvajanje dovodnih i distribucionih vodova, povećati nedostajući rezervoarski prostor (na bar 40% maksimalne dnevne potrošnje). Potrebno je zamijeniti dotrajale azbest cementne cjevovode, već odavno amortizovane pumpne agregate, adekvatno sprovesti mjere sanitarne zaštite izvorišta, uvesti prečišćavanje na izvorišta gdje je to potrebno (Lisna Bori i na karstnim izvorima koji su podložni zamućenju). Neophodno je uvesti kvalitetne nadzorno upravljačke sisteme (SCADA) radi znatnog smanjenja gubitaka u mreži, kao i olakšanog upravljanje cijelim sistemom.

U zadnjoj deceniji dosta se uradilo na poboljšanju stanja vodovodnog sistema kroz projekat Vodacoma - Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Jadranskoj obali, institucionalne podrške ViK-u Ulcinj. U planu je izgradnja vodovodne mreže, rekonstrukcija dotrajalih cjevovoda kroz ovaj projekat, a nadasve uradila su se rješenja optimalnog rada vodovnih sistema kao smjernice razvoja.

Odvođenje otpadnih voda

Odvođenje i tretman upotrebljenih voda je nužna potreba, i igra važnu ulogu u urbanizaciji područja i predstavlja glavni uslov za higijenu i zdrav život u pojedinim naseljenim područjima. Kanalizacija u svojoj cjelokupnosti predstavlja jedan neprekidan spojen sistem odvodnje, koja obuhvata početne tačke sistema tj. sanitarne objekte i uređaje u zgradama, povezanih sa kućnim instalacijama, sekundarnim kanizacionim mrežama i glavnim kolektorima, uređajima za tretman upotrebljenih voda i upuštanje tako prečišćenih voda u prirodni recipijent.

Još je jedan neophodan aspekt koji je potrebno veoma ozbiljno razmotriti i koji se ni u kom slučaju ne smije zanemariti, a to je da se ni u kom slučaju kišnica ne upušta u fekalnu kanalizaciju.

Kanizacioni sistem Ulcinja je prvobitno projektovan kao separacioni sistem. Kanizacioni sistem, međutim, funkcioniše kao kombinovani sistem zbog nedostatka adekvatne

atmosferske kanalizacije u mnogim gradskim zonama i zbog činjenice da je atmosfera kanalizacija povezana sa fekalnom kanalizacijom. Usljed lošeg rada postojećih objekata i nekompletnosti kanalizacionog sistema vrlo često se upotrijebljene otpadne vode izlivaju direktno u more blizu najposjećenijih plaža.

Na prostoru opštine Ulcinj trenutno ne postoje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda. Sakupljene otpadne vode se prepumpavaju u more bez njihovog prethodnog tretmana.

Postojeći kanalizacioni sistem grada Ulcinja sastoji se iz dva odvojena slivna područja, Ulcinj Centar i Ulcinj Đerane, svaki sa sopstvenim podmorskim ispustom. U turističkom kompleksu Valdanos zapadno od Ulcinja takođe postoji manji kanalizacioni sistem sa zasebnim ispustom. Kanalizaciona mreža Velike plaže nije priključena na gradski kanalizacioni sistem. Fekalna otpadna voda se ispušta u more bez prečišćavanja.

Na područjima koja nisu pokrivena kanalizacionom mrežom, odvođenje fekalne otpadne vode se vrši individualno preko "septičkih jama" (koje su u većini slučajeva upojni bunari). Sve ovo narušava kvalitet morske vode na pojedinim kupalištima.

Zapadni krak kanalizacionog sistema – Ulcinj Centar obuhvata urbani dio grada. Područja grada Ulcinja koja gravitiraju ovom slivu su Liman, Pristan, Metirizi, Stari grad i Pinješ. Kanalizacione cijevi su PVC ili azbest cementne.

Kanalizacija teče južno prema pumpnoj stanici Pristan, od koje se prepumpava do šahta koji je lociran na 24 m.n.m. Od te lokacije bi otpadna voda trebala da prođe kroz rešetku koja se nalazi u objektu u ulici Steva Đakonovića, ali rešetka nije u funkciji i otpadna voda zaobilazi rešetku. Otpadne vode se preko ispusta Pristan u blizini Male plaže ispuštaju u Jadransko more. Podmorski ispust je PE DN 450mm, dužine 1.250m.

Na posmatranoj Studiji lokacije uz gradsko kupališne Male plaže prostire se gradska kanalizaciona mreža profila DN 250mm i DN 400mm. U okviru bivšeg hotela „Jadran“ postoji pripadajuća kanalizaciona mreža.

Pumpna stanica Pristan je opremljena sa tri potopljene pumpe ($Q = 30 \text{ l/s}$; $H = 35 \text{ m}$) i rešetkom koja se čisti manuelno. Od tih pumpi, dvije su radne, dok se treća koristi kao rezervna pumpa. Pored toga, pumpna stanica je opremljena kompresorom za uklanjanje pijeska koji se nalazi na dnu pumpne stanice i dizel agregatom za slučaj nestanka električne energije.



slika: Postojeći kanalizacioni sistem u Ulcinju - zeleno: slivno područje podmorskog ispusta Pristan; magenta: slivno područje podmorskog ispusta Đerane (izvor: Studija izvodljivosti sistema vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda za opštinu Ulcinj, 2012)

Stanje sistema

Kanalizacioni sistem opštine Ulcinj je mješoviti kanalizacioni sistem, i još uvijek nije izgrađeno postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Dijelovi grada koji su pokriveni kanalizacionim sistemom sakupljaju otpadnu vodu koja se bez prečišćavanja ispušta podmorskim ispustima u more. Prisutni su i kratki nepropisni ispusti otpadne vode u more. Dijelovi koji nisu pokriveni kanalizacijom mrežom imaju nepropisne "septičke jame" koje su izvor zagađenja. Dosta vodotoka koji se ulivaju u more su zagađeni otpadnom vodom.

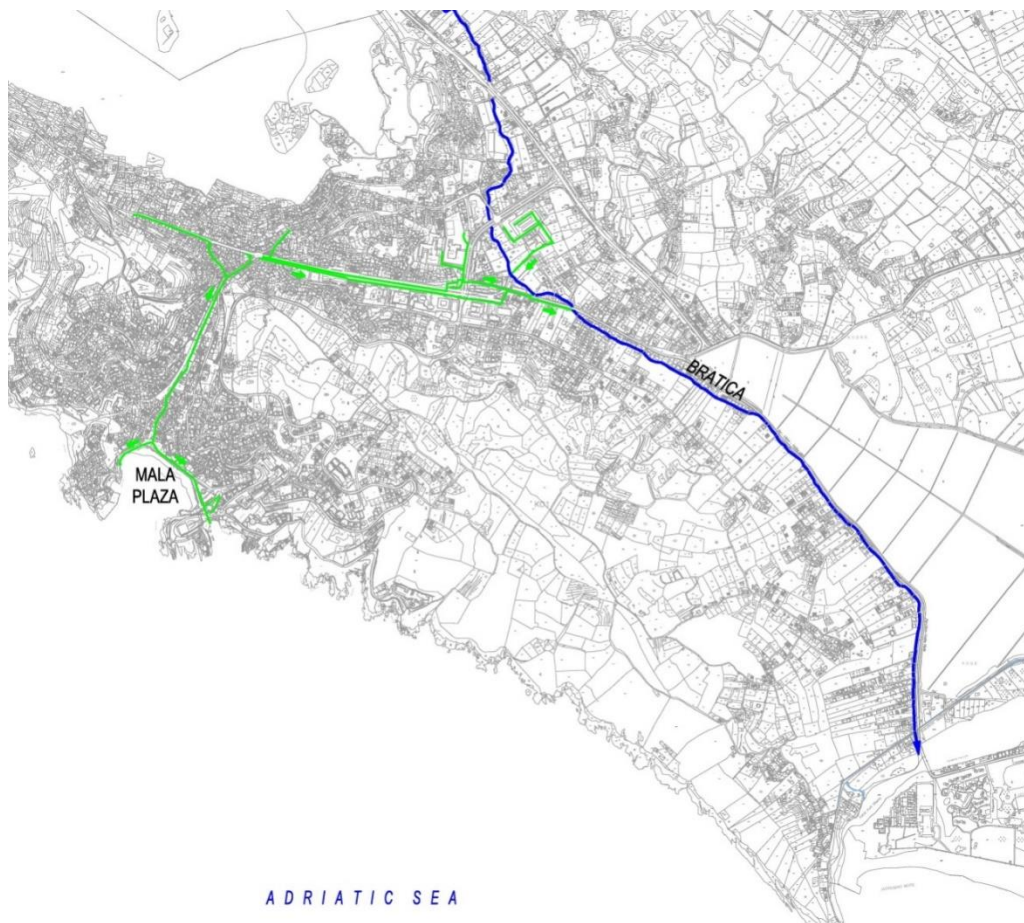
Odvođenje atmosferskih voda

Sakupljanje, regulisanje i odvođenje atmosferskih voda i bujičnih tokova je takođe važna faza za pravilnu urbanizaciju naselja, gradova i čitavih regiona u smislu zaštite od plavljenja. Zavisno od geografskog položaja, nagiba terena, kvaliteta voda, prirode i namjene recipijenta u koji se ove vode ulijevaju treba u planovima predvidjeti i stepen tretiranja atmosferskih voda, kako ne bi došlo do degradacije recipijenta.

U gradskom području Ulcinja nije razvijena mreža atmosferske kanalizacije. Na istočnom slivnom području, riječica Bratica sakuplja atmosfersku vodu i odvodi je u Port Milenu. Osim riječice Bratica, postoji još jedna cijev za atmosfersku kanalizaciju u Bulevaru Đerđ Kastrioti Skenderbeg, kao i još jedna cijev u ulici Hafiz Ulqinaku. U nekim djelovima svog toka, riječica Bratica je pokrivena kućama.

U zapadnom slivnom području postoje dva glavna kanala za atmosferske vode sa ispustom na Maloj Plaži.

U okviru planskog područja i u njegovoj neposrednoj blizini nije izgrađena mreža atmosferske kanalizacije.



slika: Postojeća mreža odvodnje atmosferskih voda u Ulcinju (izvor: Studija izvodljivosti sistema vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda za opštinu Ulcinj, 2012)

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA – PLAN

VODOSNABDIJEVANJE

Kriterijumi za dimenzionisanje

Da bi se dimenzionisala potrebna distributivna vodovodna mreža naselja, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne (k_{dnmax}) i satne neravnomjernosti (k_{hmax}). 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, saobraćajnih površina i drugih zahtjeva koje treba da zadovolji procijenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Plansko područje će se kao i do sada snabdjevati vodom iz vodovodnog sistema Ulcinja. U potrebnu potrošnju potrebno je obuhvatiti i zalivanje zelenih površina i pranje okolnih popločanih površina.

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, kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore i Prostornog plana Ulcinja.

Po stanovniku u Vodoprivrednoj osnovi data norma za potrošnju za l/kor/dan od 400l/s/dan, sa uračunatom komercijalnom industrijskom i potrošnjom usljed gubitaka.

U zavisnosti od vrste hotela u Vodoprivrednoj osnovi usvojene su sljedeće specifične potrošnje:

- hotel A kategorije 650 l/kor. na dan
- hotel B kategorije 450 l/kor. na dan
- hoteli nižih kategorija 350 l/kor. na dan
- privatni smeštaj 350 l/kor. na dan

Imajući u vidu da se od vremena kad je usvojena Vodoprivredna osnova ide na smanjenje specifične potrošnje vode po stanovniku, na dan s jedne strane, a s druge strane da se u Vodoprivrednoj osnovi ne preporučuje striktno određivanje specifične dnevne potrošnje već prilagođavanje datom slučaju, za navedeno područje preporučuje se sljedeća specifična potrošnja po stanovniku na dan:

- gosti u hotelu 550 l/kor./dan
- privatni smeštaj 350 l/kor./dan
- mjesta u restoranu 250 l/kor./dan

Potrošnja vode po restoranskom mjestu je uzeta iz literature, a moguće je proračunata i na osnovu potrošnje po m² restoranskog prostora koja iznosi 75 l/s po m² restoranskog prostora.

Usvojeni koeficijenti dnevne K_{dnmax} i satne K_{hmax} neravnomjernosti su 1,5 i 2,3 odnosno 3,45 u ukupnom iznosu.

U okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku obuhvaćene su i potrebne količine za zalivanje, komercijalne i komunalne potrebe. Gubici u mreži, imajući u vidu da se radi o novoizgrađenoj vodovodnoj mreži, procjenjeni su na 15% i ukalkulisani su u proračunu.

			Specifična potrošnja	Ukupna potrošnja	koef. dnevne i satne neravnomjernosti $K_{dnmax} * K_{hmax}$	Max čas. potrošnja
UP	namjena površina	broj krveta	l/dan/kor.	l/s		l/s
		1	2	3	4	5
				(1)*(2)/86400	1,5 * 2,3 = 3,45	(3)*(4)
1	T1 – hotel (stari Jadran)	250	550	1,59	3,45	5,49
3	MN	30	350	0,12	3,45	0,41
4	T1 – hotel (stari Hologro)	40	550	0,25	3,45	0,86
UKUPNO		320				6,76

Dakle maksimalna satna potrošnja u danu maksimalne dnevne potrošnje za korisnike na posmatranom području iznosi **6,76 l/s** i na tu količinu se dimenzioniše distributivna mreža

posmatranog područja. Smatra se da je tu količinu moguće dopremiti iz postojeće gradske vodovodne mreže u zaleđu posmatranog područja.

PLANIRANO RJEŠENJE

Predviđena je izgradnja novog tranzitnog cjevovoda neophodnog za unapređenje cjelokupnog sistema vodosnabdijevanja i produžetak vodovodne mreže Ulcinja, koji u zahvatu plana prolazi ulicom Ulcinjskih moreplovaca iznad Male plaže. Prema glavnom projektu Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Crnogorskom primorju V - Veze u gradu, od Male Plaže do restorana Belavista, Veza sa cjevovodom u Ulica Sedma (PRO-ING Trade) predviđeni tranzitni cjevovod je PEHD prečnika DN 90 i DN110.

U okviru posmatranog područja, potrebno je snabdjeti područje UP1 na kome je planiran hotel kategorije min 5*- lokacija nekadašnjeg hotela Jadran, kao i UP4 odnosno hotel kategorije min 4*- novi gradski hotel - današnja lokacija hotela Hologro, restoranskog prostora u kontakt zoni kao i postojeći objekat mješovite namjene- povremeno stanovanje, apartmani za izdavanje i ugostiteljstvo na UP3. Ne preporučuje se korišćenje postojeće mreže nekadašnjeg hotela Jadran za vodosnabdijevanje već formiranje visoko pouzdane vodovodne mreže.

Preporučuje se izgradnja prstena prečnika DN 110 mm sa poprečnom cijevi DN 90mm radi sigurnosti u snabdjevanju budućih objekata na ovoj lokaciji. U produžetku gornjeg dijela prstena predviđa se i odvojak za snabdjevanje restoranskog prostora na ovom području, kao i odvojak za novi gradski hotel na lokaciji hotela Hologro.

Uz šetalište lungo mare predviđa se postavljanje česmi na početku i na kraju gradskog kupališta - koje će se voditi direktno sa gradske mreže uz obalu. Predviđa se i postavljanje potrebne česme za pranje barki (sa potrebnim rješenjem za prečišćavanje otpadne vode od pranja) i odvojak za javni higijensko-sanitarni blok predviđen na UP7.

ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

Kriteriji za dimenzionisanje

Količine otpadnih voda su obračunavate kao 80% potrošene količine vode. Za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavne su maksimalne satne količine potrošene vode u danu maksimalne potrošnje. Dakle potrebna količina vode koju je potrebno odvesti i prečistiti sa predmetnog posmatranog područja iznosi $6,76 \text{ l/s} \times 0,8 = 5,4 \text{ l/s}$.

Minimalni prečnik kanalizacione mreže se planira 250 mm radi mogućnosti pristupa kamerom radi identifikacije eventualnih grešaka u funkcionisanju kanalizacione mreže. Kanalizaciona mreža ovog profila je više nego dovoljna za odvođenje otpadnih voda sa planskog područja. Planirani kanalizacioni sistem je separatnog tipa i dimenzionisan je na gornje vrijednosti.

PLANIRANO RJEŠENJE

Detaljnim snimanjem sistema sprovedenim 2017. godine utvrđeno je da je postojeći sistem kanalisanja otpadnih voda na ovom lokalitetu pretrpio znatne promjene proteklih godina usljed ilegalnih priključenja na isti. Sistem je izgrađen od cijevi različitih prečnika i materijala. Neophodno je izvršiti reviziju rješenja kanalisanja otpadnih voda na predmetnoj lokaciji studije,

kao i rekonstrukciju i izgradnju novih trasa i njihovo spajanje sa postojećim kolektorima. S obzirom da je još uvijek u upotrebi zastarjeli kanalizacioni vodovi, improvizovana rješenja, ulivanje atmosferskih voda u otpadne vode putem otvorenih kanala ili plitko postavljenih kanala sa minimalnim nagibima dna cijevi, rekonstrukcija kanalizacione mreže je neophodna i treba da objezbedi separatno funkcionisanje kanalizacionog sistema, odnosno razdvajanje otpadnih i atmosferskih voda.

Potrebno je rekonstruisati postojeći kanalizacioni cjevovod AC DN350. Postojeća fekalna kanalizacija AC DN350 se odvodi od ulice Čafu Begu, pa duž ulice Ulcinjskih mornara do CS Pristan. Postojeći kanalizacioni cjevovod AC DN350 potrebno je zamjeniti novim cjevovodom, koji će se koristiti isključivo za odvođenje fekalne kanalizacije, uz odvajanje atmosferske kanalizacije. Predviđeno je rušenje postojećeg kanalizacionog cjevovoda DN 350, a fekalnu kanalizaciju je potrebno sprovesti do CS Pristan. U zahvatu plana, prema glavnom projektu Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Crnogorskom primorju V - Novi kanalizacioni kolektor do PS Pristan – Mala plaža (PRO-ING Trade), novi kolektor je potrebno izgraditi od PP DN 500 korigovanih cijevi. Prečnik cjevovoda duž druge dionice projektovan je DN 700 SN8 valovitog PE. Ukupna dužina cjevovoda iznosi 328 m.

Kanalizaciona mreža posmatranog područja takođe treba da omogući odvodnju otpadne vode iz budućeg hotela na UP1, restoranskog prostora, novog gradskog hotela na UP4, postojećih objekata sa UP3 i upotrebljenu vodu sa pristaništa. U okviru posmatranog područja odvođenja otpadne vode sa područja planiranog hotela na lokaciji nekadašnjeg turističkog kompleksa Jadran, ne preporučuje se korišćenje postojeće kanalizacione mreže nekadašnjeg hotela već izgradnja nove, kvalitetne i savremeno pouzdane kanalizacione mreže.

Planira se izgradnja kanalizacione mreže za odvodnju otpadne vode od turističkog kompleksa, restorana prečnika DN 250mm.

Potrebno je formirati prostor za pranje barki na pristaništu sa odvođenjem vode u kanalizacioni sistem.

Mreža fekalne kanalizacije, planirana je da se gradi od PEHD korugovanih cijevi klase u zavisnosti od dubine ukopavanja i potrebnog pritiska. Na mjestima priključaka i na rastojanju od 50m planirana je izgradnja revizionih okana sa liveno-gvozdenim poklopcima i propisnim penjalicama.

Planirano je da se otpadne vode sa svog područja odvede kanalizacionom mrežom odnosno upajaju u novoprojektovani kolektor DN700 pa prema crpnoj stanici Pristan a dalje se ispuštaju u more podmorskim ispustom do izgradnje postrojenja za prečišćavanje otpadne vode.

Količine otpadne vode sa ovog područja su neznatne u odnosu na ukupnu količinu otpadne vode koje gravitiraju iz ostalog dijela centra Ulcinja odnosno čine zapadni krak kanalizacionog sistema Ulcinja.

Na posmatranom području se planira izgradnja hotela čiji kvalitet otpadne vode može biti različit od kvaliteta komunalnih otpadnih voda koje se mogu upuštati u gradski kanalizacioni sistem prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (Sl.I. CG 056/19). S obzirom na pripremu hrane u hotelskoj kuhinji u otpadnoj vodi hotela se javlja povećan sadržaj ulja i masti u odnosu na dozvoljeni nivo ulja i masti u komunalnim otpadnim vodama koje se mogu upuštati u gradsku kanalizaciju prema navedenom pravilniku. Prema tome prije upuštanja otpadne vode hotela u gradski kanalizacioni sistem potrebno je otpadnu vodu hotela (ili odvojeno otpadnu vodu iz prostorija

za pripremu hrane) voditi na uređaj za predtretman otpadnih voda kako bi se kvalitet otpadne vode hotela sveo na nivo kvaliteta komunalnih otpadnih voda.

Za planirano pristanište potrebno je predvidjeti uređaj za predtretman otpadnih voda prije upuštanja u gradsku kanalizaciju, jer se uobičajeno u otpadnim vodama marine javlja povećan sadržaj ulja i masti u odnosu na kvalitet otpadnih voda koje se mogu upuštati u javnu kanalizaciju.

U okviru planiranih mjera rehabilitacije kanalizacionog sistema Ulcinja planirana je adaptacija CS Pristan, odnosno rekonstrukciju podmorskog ispusta crpne stanice, kako bi se smanjio rizik od čestog izlivanja otpadne vode u blizini plaža i na samim plažama. Postojeća CS Pristan nalazi se na katastarskoj parceli br. 3561, K.O. Ulcinj, van obuhvata DSL Sektor 63. Zbog potrebe osposobljavanja uređaja rešetke na CS Pristan koji izvjesno vrijeme nije u funkciji, planirana je demontaža postojećeg uređaja i predviđen je nov uređaj sa novim armirano-betonskim temeljem.

Navedena rekonstrukcija CS će direktno uticati na poboljšanje kvaliteta morske vode posmatranog područja. Poboljšanje morske vode grada Ulcinja u cjelini će se ostvariti izgradnjom planiranog centralnog postrojenja za prečišćavanje otpadne vode koje će opsluživati grad.

ODVOĐENJE ATMOSFERSKIH VODA

Kriteriji za dimenzionisanje

Odvođenje atmosferske vode sa krovova objekata, ulica i drugih asfaltiranih površina vršiće se rigolama, slivnicima i cjevovodima, kao i otvorenim kanalima, betonskim ili prekrivenim travom. Kanalima i rigolama je potrebno vodu najkraćim putem sa saobraćajnih i pješačkih površina odvesti u okolne zelene površine. Princip je da se na području sa manjom gustinom stanovanja, odnosno izgrađenim individualnim stambenim objektima sa okućnicom, voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije). Uobičajeno je da se preporučuje takođe postavljanje većeg broja poprečnih rešetki u saobraćajnice, na mjestima gdje pad omogućava slivanje vode u otvorene kanale.

PLANIRANO RJEŠENJE

Atmosferska kanalizacija uz Malu Plazu odvodi se Turskim kanalom, odnosno zidanim kamenim kanalom dimenzija 90 x 200 cm. Zbog neadekvatnih i neplanskih priključenja i atmosferske i fekalne kanalizacije izgubljena je planska namjena ovog kanala.

Potrebno je predvidjeti DN1400 kao novi atmosferski kolektor, za zamjenu postojećeg turskog kanala duž ulice Ulcinjskih moreplovaca. Novoprojektovanu atmosfersku kanalizaciju potrebno je povezati na postojeći turski kanal na kraju ulice Ulcinjskih moreplovaca kod gradskog parka, odnosno objezbjediti ispuštanje u more kroz postojeći podmorski ispust. Predviđeno je rušenje turskog kanala na lokaciji gdje je predviđena izgradnja novog kolektora. Atmosferska kanalizacija na ovoj dionici predviđena je od AB cijevi DN 1400mm. Priključenje slivnika predvidjeti u samim šahtovima. Takođe je predviđena rekonstrukcija atmosferske

kanalizacije u ulici Čafu Begu i ulici Rana, koje se upajaju u početnu i krajnju tačku novog atmosferskog kolektora u Ulcinjskih moreplovaca. U zahvatu studije predviđen krak kolektora je prema glavnom projektu od korugovanih PP cijevi DN400 duž ulice Rana.

Na ostalim dijelovima plana, kanalima i rigolama je potrebno vodu najkraćim putem sa saobraćajnih i pješačkih površina odvesti u okolne zelene površine. Njihov broj i položaj može se menjati u zavisnosti od detaljno uradjenog tehničkog rješenja i faze izgradnje.

Kao što je već navedeno kišne vode sa betonskih i krovnih površina bi se posredno ili neposredno upajale u okolne zelene površine.

UTU I SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE

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

- U vodovodnu mrežu ugrađivati PEHD (polietilen visoke čvrstoće) za manje prečnike i DCI (daktilni liv) za veće prečnike cijevi, ovdje se radi o manjim prečnicima pa je potrebno ugraditi PEHD cijevi.
- Pritisak u distribucionoj vodovodnoj mreži ne smije prelaziti 6 bara.
- Na dovodne cjevovode većeg profila zabranjeno je priključenje potrošača.
- Potrebno je da minimalni prečnik bude 90mm kad se vodovodna mreža koristi ujedno kao i vanjska hidrantska mreža
- Razmak hidranata treba da bude minimalno 50m i da se ugrađuju podzemni hidranti.
- Priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šahtova sa vodomjerima i svaka stambena ili poslovna jedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više jedinica u jednom objektu, potrebno je ugraditi vodomjer posebno za svaku jedinicu, van stambenih jedinica da su pristupni za očitavanje.
- Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.
- Visinsko rastojanje između vodovodnih cijevi i ostalih instalacija na mjestima njihovog ukrštanja ne smije biti manje od 50cm. Ukoliko je manje rastojanje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.
- Horizontalno rastojanje od vodovodne cijevi ne smije biti manje od 80 cm. Ukoliko je rastojanje manje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.
- Na najnižim tačkama cjevovoda predvidjeti mjesta za ispiranje (muljni ispust ili hidrant).
- Debljina nadsloja iznad cjevovoda ne smije biti manja od 1,0 m, a dubina iskopa ne smije biti veća od 2,5m.
- Trasu cjevovoda predvidjeti u pojasu ulica ili trotoara ili kad god je to moguće u zelenom pojasu ulica.

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

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju PVC, PE (polietilen), PEHD-korugovane cijevi;
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;

- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione betonske šahtove ili ugradnju šahtova od PE;
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50m;
- Prečnik za kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 300mm, a za ostale kanalizacione vodove minimalan prečnik od 250 mm, sa okruglim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 70%, u iznimnim slučajevima do 80%;
- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1.5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- Zabraniti izgradnju nepropisnih propusnih "septičkih jama" odnosno upojnih bunara;
- Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.

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

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U atmosfersku kanalizacionu mrežu se ugrađuju PEHD-korugovane cijevi;
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u atmosferskoj kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja cijevi, atmosferske kanalizacije potrebno je predvidjeti revizione šahtove i ugradnja šahtova od PE;
- Na cijevima atmosferske kanalizacije u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 50m;
- Prečnik za atmosferske kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 300mm, sa okruglim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 70%, u iznimnim slučajevima do 80%;
- Na mjestima ukrštanja cijevi atmosferske kanalizacije i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0,5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita atmosferskih kanalizacionih kolektora, odrediti minimalnu dubinu od 0,8m nadsloja nad cijevi, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3,5m;
- Ne upuštati ni u kom slučaju fekalne otpadne vode u atmosfersku kanalizaciju;
- Prije upuštanja atmosferske otpadne vode u recipijent, potrebno je prečišćavati atmosferske otpadne vode na separatoru ulja i masti;
- Uskladiti položaj atmosferskih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.

Procjena vrijednosti radova

U okviru ovog planskog dokumenta izvršen je i proračun planiranih troškova gradnje vodovodnog podsistema, te podsistema za odvođenje otpadnih i atmosferskih voda u zahvatu Planskog dokumenta. Obračun je vršen tako što su u okviru strukture troškova zastupljeni materijal i građevinski, mašinski i ostali potrebni radovi na polaganju cjevovoda kao i troškovi potrebne projektne dokumentacije. U okviru cijene cjevovoda se uračunava i cijena šahtova i potrebnih armatura. U proračun je uzeta hidrotehnička infrastruktura koja je u okviru planskog dokumenta.

VODOVOD			
Prečnik	Dužina (m)	Jed. Cijena (EUR)	Iznos (EUR)
DN90	365	130	47,450
DN110	1,063	150	159,450
UKUPNO			206,900

FEKALNA KANALIZACIJA			
Prečnik	Dužina (m)	Jed. Cijena (EUR)	Iznos (EUR)
DN700/DN500	328	475	155,800
DN250	472	300	141,600
UKUPNO			297,400

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA			
Prečnik	Dužina (m)	Jed. Cijena (EUR)	Iznos (EUR)
DN1400	257	675	173,475
DN400	80	350	28,000
UKUPNO			201,475

Vodovodni sistem	206,900
Kanalizacioni sistem	297,400
Atmosferski sistem	201,475
SVE UKUPNO (EUR)	705,775

3.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

TS 35/10 kV Novi Ulcinj 2x8 MVA/2x8 MVA

TS 35/10 kV Velika Plaža I 2x4 MVA/2x8 MVA

TS 35/10 kV Velika Plaža II 2x4 MVA/2x8 MVA

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

Prenosna mreža na području zahvata plana

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

Distributivna mreža na području zahvata plana

35kV i 10 kV mreža

U okviru zahvata ID DSL Stari Grad Ulcinj nema elektroenergetskih objekata naponskog nivoa većeg od 0,4 kV, osim dionice 10 kV voda TS 35/10 kV „Novi Ulcinj“ – MBTS 10/0,4 kV „Hollegro“, koji uz jugoistočnu granicu plana, u dužini cca 105 metara, prolazi kroz zahvat (kao vazdušni vod – DV 10 kV). U bližem okruženju, u zaleđu zahvata plana, postoji 10kV mreža, pretežno kablovska, sa nekoliko trafostanica TS 10/0,4KV, koje se napajaju iz trafostanica TS 35/10KV Grad i TS 35/10KV Novi Ulcinj.

Niskonaponska mreža

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

Javna rasvjeta

Javna rasvjeta postoji u jednom dijelu zahvata.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA – PLAN

Procjena potrebe za električnom snagom

Na zahvatu plana su planirane površine za sledeće namjene: stanovanje male gustine (SMG), turizam - hotel (T1), mješovita namjena (MN), HS (vodeni saobraćaj), DS (drumski saobraćaj), objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene (PUS), objekti pejzažne arhitekture javne namjene (PUJ) i površine za infrastrukturu.

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

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

Tabela 1. Potrebe za snagom na nivou zahvata plana

1	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potrošnja kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	T1 (Turizam T1 Hotel)	23200	0,08		1856,00	0,9	1670,40
	MN (Mješovita namjena)	900	0,08		72,00	0,9	64,80
	HS (Vodeni saobraćaj)	100			250,00	0,9	225,00
2	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	2178,00	0,5%		10,89	1	10,89
VRŠNA SNAGA NA NIVOU ZAHVATA PLANA (kVA)			Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				1971,09
			Faktor snage (cos φ)				0,95
			Ukupna vršna snaga (kVA)				2074,83

Uz faktor snage $\cos \varphi = 0.95$, ukupna prividna električna snaga na nivou zahvata plana iznosi: **S=2074,83 kVA**

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

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

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

Trafostanice 10/0,4 kV

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

Snage planiranih TS10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta, uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Nazivi novih trafostanica su dati kao radni, samo za potrebe ovog plana.

Imajući u vidu namjenu urbanističkih parcela, veličinu i raspored opterećenja potrebno je izgraditi tri (3) nove trafostanice 10/0,4 kV, na posebnim urbanističkim parcelama, kako je i prikazano u grafičkom prilogu. Slijedi prikaz trafostanica 10/0,4kV u zahvatu ID DSL Stari Grad Ulcinj, po trafo-reonima.

Trafo reon 1	DTS „N1“	2x 1000 kVA
Trafo reon 2	DTS „N2“	2x 1000 kVA
Trafo reon 3	DTS „N3“	2x 1000 kVA

Navedene trafostanice planirane su na sljedećim urbanističkim parcelama:

Trafo reon 1 DTS „N1“ na UP1 - namjena urbanističke parcele T1 – hotel / *znači trafostanica se planira u okviru objekta hotela poštujući smjernice ovog Plana*

Trafo reon 2 DTS „N2“ na UP15 - namjena urbanističke parcele IOE

Trafo reon 3 DTS „N3“ na UP16 - namjena urbanističke parcele IOE

Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga trafostanica računato je sa gubicima u snazi od 5%. Ovim planom je predviđena izgradnja novih trafostanica, snage 2x1000 kVA (po zahtjevu Operatora distributivnog sistema), uz mogućnost fazne ugradnje, u skladu sa potrebama povećanja konzuma (u trafostanici sa dva transformatora, prvo ugradnja jednog transformatora; u prvoj fazi ugradnja transformatora snage 630 kVA), uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Potrebe za snagom, nominalna snaga i angažovanost trafostanica date su u tabelama 2-4.

Tabela 2.

1	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	T1 (Turizam T1 Hotel)	20000	0,08		1600,00	0,9	1440,00
2	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	1600,00	0,5%		8,00	1	8,00
TRAFO REON 1 (UP1)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				1448,00
			Gubici 5 % (kW)				72,40
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				1520,40
			Faktor snage (cos φ)				0,95
		2x1000	Ukupna vršna snaga (kVA)				1600,42
		2000	Zauzetost transformatora (kVA)				80,02%

Tabela 3.

1	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	T1 (Turizam T1 Hotel)	3200	0,08		256,00	0,9	230,40
	MN (Mješovita namjena)	900	0,08		72,00	0,9	64,80
	HS (Vodeni saobraćaj)	100			100,00	0,9	90,00
2	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	256,00	0,5%		1,28	1	1,28
TRAFO REON 2 (UP3-UP7)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				386,48
			Gubici 5 % (kW)				19,32
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				405,80
			Faktor snage (cos φ)				0,95
		2x1000	Ukupna vršna snaga (kVA)				427,16
		2000	Zauzetost transformatora (kVA)				21,36%

Tabela 4.

1	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	HS (Vodeni saobraćaj)				150,00	1	150,00
2	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta				10,00	1	10,00
TRAFO REON 3 (UP8)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				160,00
			Gubici 5 % (kW)				8,00
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				168,00
			Faktor snage (cos φ)				0,95
			Ukupna vršna snaga (kVA)				176,84
		2x1000 2000	Zauzetost transformatora (kVA)				8,84%

Planirane trafostanice treba da budu u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema. Trafostanica 10/0,4kV treba da bude bar jedan put prolazna na strani srednjeg napona sa sredjenaponskim postrojenjem u SF6 tehnologiji sa stepenom izolacije prema uslovima Operatora distributivnog sistema. Ostavlja se mogućnost napuštanja rešenja TS 10/0,4kV sa SF6 sredjenaponskim blokovima i prelazak na rešenja novije generacije - postrojenja izolovana vazduhom, uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Sve planirane trafostanice su slobodnostojeće i za njih su predviđene posebne urbanističke parcele. Minimalne površine urbanističnih parcela za trafostanice su: Za TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA – 7,54x6,71m.

Imajući u vidu specifičnost konzuma obuhvaćenog zahvatom, kao jedinstvene cjeline - hotela sa pratećim sadržajima, ostavlja se mogućnost gradnje trafostanice u sklopu objekta planiranog hotela, isključivo uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema, uz obavezno prethodno rješavanje imovinsko pravnih odnosa. Ukoliko se trafostanica planira u objektu, neophodno je locirati elektroenergetsko postrojenje tako da bude direktno dostupno sa spoljne strane hotela, tako da osoblje Operatora distributivnog sistema ima nesmetan ulaz u trafostanicu sa spoljne strane. Za trafostanicu u objektu neophodno je i obezbijediti pristupni put minimalne širine 3m, do najbliže javne saobraćajnice, za pristup teretnog vozila. U slučaju lociranja u objektu, precizna lokacija trafostanice i kablovskih vodova u hotelu mora biti određena projektom uređenja terena objekta i projektom samog objekta. Prostorija u kojoj će biti smještena transformatorska stanica mora biti namjenski projektovana i kroz nju nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, elektroenergetskih i telekomunikacionih instalacija. Pri projektovanju objekta se obavezno pridržavati protivpožarnih propisa (požarni sektori,...). Izabrana lokacija trafostanice mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila objektu, za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora. Transformatorsku stanicu u objektu ne treba smještati u podrum, suteran ili slično, bez posebne saglasnosti Operatora distributivnog sistema. Treba voditi računa da se postrojenje postavi po mogućnosti u prizemlje objekta.

Izvor napajanja potrošača u okviru zahvata plana su trafostanice TS 35/10 kV "Novi Ulcinj" i TS 35/10 kV "Grad".

Iz trafostanice TS 35/10 kV Novi Ulcinj 2x8 MVA se kablom 3x(XHE 49-A 1x150mm²) i dijelom vazdušnim vodom DV 10 kV, direktno napaja trafostanica MBTS 10/0,4 kV „Holleagro“ 1x630 kVA. U dijelu trase neposredno uz jugoistočnu granicu plana, ovaj vod ulazi u zahvat plana u dužini cca 105 m kao vazdušni vod - DV 10 kV.

Planirane trafostanice TS 10/0,4 kV „N1“ i TS 10/0,4 kV „N2“ u okviru zahvata plana ID DSL Stari Grad Ulcinj se mogu priključiti na elektroenergetski sistem, kao dio prstena na sledeći način:

- Sa jedne strane 10 kV kablom na SN blok trafostanice MBTS 10/0,4 kV „Hollepro“ 1x630 kVA, koja se nalazi blizu zahvata plana.
- Sa druge strane, novim 10 kV kablom na 10 kV blok trafostanice TS 35/10 kV "Novi Ulcinj". Ovaj novi kabl, će po izlasku iz zahvata ID DSL Stari Grad Ulcinj ući u zahvat plana ID UP Hotel Galeb i povezujući redno planirane trafostanice u okviru zahvata tog plana, nastaviti ka TS 35/10 kV "Novi Ulcinj".

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

Slika 1. Blok šema napajanja distributivnih trafostanica

Mreža 10 kV

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

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

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

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

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

Niskonaponska mreža

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

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00-A, XP00-A i PP00 ili XP00 0,6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih objekata, uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Niskonaponske kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju i uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima. Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i trafostanica. Prilikom definisanja trase podzemnih kablovskih vodova potrebno je voditi računa da oni, gdje god je to moguće, prate saobraćajnicu i da se ugradnja predvidi u zoni trotoara (putnog pojasa) ili trupa puta, u svakom slučaju, vlasništvo Opštine ili Države.

Planirani objekti mogu biti priključeni i na postojeću niskonaponsku mrežu, u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.

Javno osvjtljenje

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

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

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

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjtljenju unutar blokovskih saobraćajnica i parkinga, prilaza objektima i slično. To osvjtljenje treba rješavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo

kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacija osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca..

Zaštitne mjere

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

Zaštita TS 10/0,4 kV

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

Zastita od visokog napona dodira

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

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

Zaštita mreže visokog napona

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

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

Trafostanice 10/0.4kV na području ID UP-a

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

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

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

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

Imajući u vidu specifičnost konzuma obuhvaćenog zahvatom, kao jedinstvene cjeline - hotela sa pratećim sadržajima, ostavlja se mogućnost gradnje trafostanice u sklopu objekta planiranog hotela, isključivo uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema, uz obavezno prethodno rješavanje imovinsko pravnih odnosa. Ukoliko se trafostanica planira u objektu, neophodno je locirati elektroenergetsko postrojenje tako da

bude direktno dostupno sa spoljne strane hotela, tako da osoblje Operatora distributivnog sistema ima nesmetan ulaz u trafostanicu sa spoljne strane. Za trafostanicu u objektu neophodno je i obezbijediti pristupni put minimalne širine 3m, do najbliže javne saobraćajnice, za pristup teretnog vozila. U slučaju lociranja u objektu, precizna lokacija trafostanice i kablovskih vodova u hotelu mora biti određena projektom uređenja terena objekta i projektom samog objekta. Prostorija u kojoj će biti smještena transformatorska stanica mora biti namjenski projektovana i kroz nju nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, elektroenergetskih i telekomunikacionih instalacija. Pri projektovanju objekta se obavezno pridržavati protivpožarnih propisa (požarni sektori,...). Izabrana lokacija trafostanice mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila objektu, za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora. Transformatorsku stanicu u objektu ne treba smještati u podrum, suteran ili slično, bez posebne saglasnosti Operatora distributivnog sistema. Treba voditi računa da se postrojenje postavi po mogućnosti u prizemlje objekta.

Izvor napajanja potrošača u okviru zahvata plana su trafostanice TS 35/10 kV "Novi Ulcinj" i TS 35/10 kV "Grad".

Iz trafostanice TS 35/10 kV Novi Ulcinj 2x8 MVA se kablom 3x(XHE 49-A 1x150mm²) i dijelom vazдушnim vodom DV 10 kV, direktno napaja trafostanica MBTS 10/0,4 kV „Hollegro“ 1x630 kVA. U dijelu trase neposredno uz jugoistočnu granicu plana, ovaj vod ulazi u zahvat plana u dužini cca 105 m kao vazdušni vod - DV 10 kV. Planirane trafostanice TS 10/0,4 kV „N1“ i TS 10/0,4 kV „N2“ u okviru zahvata plana ID DSL Stari Grad Ulcinj se mogu priključiti na elektroenergetski sistem, kao dio prstena na sledeći način:

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

- Sa druge strane, novim 10 kV kablom na 10 kV blok trafostanice TS 35/10 kV "Novi Ulcinj". Ovaj novi kabl, će po izlasku iz zahvata ID DSL Stari Grad Ulcinj ući u zahvat plana ID UP Hotel Galeb i povezujući redno planirane trafostanice u okviru zahvata tog plana, nastaviti ka TS 35/10 kV "Novi Ulcinj".

Treća planirana trafostanica - TS 10/0,4 kV „N3“, koja je predviđena na prostoru UP 16, služiće za napajanje potrošača na Velikoj Skeli (vodeni saobraćaj, rasvjeta, ...). Za njeno napajanje je potrebno dvostruki kablovski vod KV 10 kV povezati na trafostanicu MBTS 10/0,4kV "Pristan - Potok" 1x1000kVA. Ova trafostanica se napaja sa izvoda 14 (Grad 3) trafostanice TS 35/10 kV "Grad" i sa dva izvoda trafostanice TS 35/10 kV "Novi Ulcinj" (3 – Stara pošta i 6 – Nova Mahala1).

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

Ovim planom je predviđena izgradnja novih trafostanica, snage 2x1000 kVA (po zahtjevu Operatora distributivnog sistema), uz mogućnost fazne ugradnje, u skladu sa potrebama povećanja konzuma (u trafostanici sa dva transformatora, prvo ugradnja jednog transformatora; u prvoj fazi ugradnja transformatora snage 630 kVA), uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.

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

Izgradnja 10 kV kablovske mreže

Dionice između trafostanica, koje se nalaze u okviru zahvata plana, kao i njihovo povezivanje u otvoreni prsten sa trafostanicama koje su van zahvata plana, potrebno je izvesti kablovima

3x(XHE49-A, 1x240 mm²), 12/20 kV (prenosne moći oko 7,96 MVA), prema uslovima Operatora distributivnog sistema.

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

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

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe Operatora distributivnog sistema, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe-Zn 25x4 mm.

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

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

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

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

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

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

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

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba Operatora

distributivnog sistema ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

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

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

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

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

Elektroinstalacije objekata

Elektroinstalacija svih novih objekata mora biti izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima, a kod stambenih objekata i sa normativima iz plana višeg reda.

Instalacije moraju zadovoljavati sada važeće tehničke propise i standarde iz oblasti elektroinstalacija niskog napona. Za zaštitu od indirektnog dodira u objektima primijeniti sistem TN-S.

Izgradnja spoljašnjeg osvjetljenja

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

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

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

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primijenjene mjere zaštite od električnog

udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

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

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

Mjere energetske efikasnosti

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

Troškovi izgradnje elektroenergetskih objekata

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

Tabela 11, procjena troškova za elektroenergetske objekte

R.br.	Objekat	j.mj.	Kol.	Cijena (€)	Iznos (€)
I	Trafostanice 10/0,4kV				
1	TS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA	kom	3	85.000.00	255.000.00
	Ukupno trafostanice				255.000.00
II	Mreža 10 kV u zoni ID UP-a				
1	Izgradnja podzemne 10 kV mreže kablom 3x(XHE 49-A 1x240 mm ² , 12/20 kV)	m	1400	80	112.000.00
	Ukupno mreža 10 kV				112.000.00
III	Javna rasvjeta				
1	Obračun po metru dužnom saobraćajnice	m	1300	60	78.000.00
	REKAPITULACIJA				
I	Trafostanice 10/0,4kV				255.000.00
II	Mreža 10 kV u zoni DUP-a				112.000.00
III	Javna rasvjeta				78.000.00
	UKUPNO				445.000.00

3.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Komunikaciona pristupna mreža na području Starog Grada Ulcinja rađena je prije više od tri decenije. U prethodnom periodu na području naselja praktično nije bilo novih investicionih ulaganja osim osnovnog održavanja, tako da je navedena komunikaciona mreža zastarela i tehnološki ograničena kada su u pitanju servisi novih generacija.

Postojeća telekomunikaciona pristupna mreža je rađena sa kablovima TK 10 i razvijena je jednim kablovskim pravcem koji je povezan na RSS Stara Pošta kablom TK 10 35x4x0,6 potez od RSS Stara Pošta do Muzeja Starog Grada

Ovaj kabal je primarni kabal Telekom CG i svi ostali su pretplatnički kablovi i tretiraju se kao sekundarna mreža. Postojeći kapaciteti primarne telekomunikacione mreže su iskorišćeni 100% i zbog zastarelosti i lošeg kvaliteta mreže ne mogu podržati širokopolasne i IP servise.

Svaka nova gradnja objekata podrazumijeva izgradnju nove telekomunikacione pristupne mreže koja može da podrži servise nove generacije ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG i IPTV.

Na predmetnom zahvatu na postoji telekomunikaciona kablovska kanalizacija, što je veliki hendikep u razvoju kablovskih elektronskih komunikacija..

Kada su u pitanju televizijski kablovski sistemi KDS situacija je identična jer nema kablovske kanalizacije odnosno televizijske kablovske infrastrukture. Trenutno KDS operater PTT Inženjering na širem području Ulcinja izrađuje kablovsku KDS kanalizaciju. Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuju žičnim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju.

U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih i TV operatera. Osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala žičnim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

Crnogorski Telekom pruža servise Fiksne telefonije (POTS, ISDN BRA, ISDN PRA), Interneta i Prenosa podataka (ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG) i prenos TV signala najnovije generacije tzv. IP Televiziju. Svi ovi servisi se ostvaruju žičnim putem preko bakarnih i optičkih kablova.

M-Tel pruža usluge Fiksne telefonije i Interenta bežičnim putem i uskoro će na ovaj način ove servise realizovati i BBM i Pro Monte. Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile, Pro Monte i M-Tel i na području Starog Grada Ulcinj imamo visokokvalitetnu pokrivenost signalom sva tri operatera. Kvalitet pokrivenosti signalom mobilne telefonije i kvalitet Data odnosno Mobil Interent servisa zavisi od pozicije i udaljenosti bazne stanice kao kao i od sistema baznih stanica (ćelija) GPRS, EGPRS ili EDGE i 3G.

U blizini predmetnog DUP-a Stari Grad Ulcinj u vlasništvu Crnogorskog Telekoma nalazi se telekomunikaciona centrala RRS „Stara Posta“ koja je sa optičkim kablom povezana sa glavnim telekomunikacionim čvorom TK Centra Ulcinj.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA – PLAN

U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih operatera.

U komunikacionoj pristupnoj mreži, koja je predmet ovog projekta, koristiće se optički kablovi i gradiće se kablovska kanalizacija sa cijevima PVC Ø110mm i pE Ø40mm odgovarajućih kapaciteta, koji će omogućiti dugoročni razvoj telekomunikacionih servisa na ovom području. Do svakog kablovskog razdjelnika (KROS ormar) projektovana je kablovska kanalizacija sa 2×PVC Ø110mm i kablovskim komunikacionim oknima unutrašnjih dimenzija (150×120×100) cm. Naime, osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala kablovskim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

Crnogorski Telekom pruža servise Fiksne telefonije (POTS, ISDN BRA, ISDN PRA), Interneta i Prenosa podataka (ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG) i prenos TV signala najnovije generacije tzv. IP Televiziju. Svi ovi servisi se ostvaruju žičnim putem preko bakarnih i optičkih kablova.

M-Tel pruža usluge Fiksne telefonije i Interenta bežičnim putem i uskoro će na ovaj način ove sevice realizovati i BBM i One. Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuju kablovskim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju. Servise mobilne telefonije kvalitetno pružaju tri operatera i to T-Mobile, ONE i M-Tel.

Postojeća pristupna komunikaciona mreža, izradjena sa bakarnim provodnicima u kontaktnoj zoni predmetnog DUP-a, ima veliki stepen zauzetosti. Stoga se ne može računati na kapacitete postojeće pristupne komunikacione mreže za napajanje planiranih korisnika sadržaja na području obrađivanog DUP-a. Obrađivač sugeriše da se pristupna mreža na planiranom području izgrađuje optičkim kablovima, potrebnog kapaciteta.

Obrađivač ovog dijela plana se opredijelio da planira i dimenzioniše novu komunikacionu kanalizaciju unutar zone predmetnog DUP-a i usmjerio je na povezivanje kanalizacione kablovske infrastrukture RSS Stara Pošta. Zato je potrebno od pozicije RSS-a „Stara pošta“ do ulaska u zonu obuhvata predmetnog plana planirati novu kablovsku kanalizaciju kapaciteta četiri pvc cijevi presjeka 110mm. Kablovsku kanalizaciju na području samog plana graditi sa dvije pvc cijevi presjeka 110mm. Dužina planirane kablovske kanalizacije kapaciteta dvije pvc cijevi iznosi 2280m. Planom su predviđeni kapaciteti za privodnu kablovsku kanalizaciju od dvije PE cijevi do svake urbanističke parcele.

Kao što je navedeno u opisu postojećeg stanja u blizini predmetnog DUP-a Stari Grad Ulcinj u vlasništvu Crnogorskog Telekom nalazi se telekomunikaciona centrala RRS „Stara Pošta“ koja je sa optičkim kablom povezana sa glavnim telekomunikacionim čvorom TK Centru Ulcinj. Komutaciono čvorište RSS Stara Pošta ima 1664 PSTN priključaka, ISDN BRA, ADSL i IPTV servise i isti je povezan preko optičkog linka sa glavnim komutacionim čvorištem ATC Ulcinj. Ukupno je aktivno 1159 PSTN priključaka, 96 ISDN BRA kao i veliki broj ADSL i IPTV priključaka.

Uz izgradnju kablovske komunikacione kanalizacije planirana je izrada 53 nova betonska kablovska okna sa lakim poklopcima. Trasu planirane kanalizacije potrebno je uklopiti uz trase trotoara, saobraćajnica ili zelenih površina jer bi se da se okna rade u trasi saobraćajnica ili parking prostora morali ugrađivati teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim raditi i ojačanja TK okana što bi bilo neekonomično.

TK kanalizacija i TK okna u okviru ovog DUP-a moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne, kanalizacione i elektro infrastrukture, treba poštovati propisna rastojanja i pozicije postavljanja a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.

Izradnjom nove TK kanalizacije treba da bude omogućeno maksimalno iskorištenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkaten cijevima 2X PE Ø 40mm.

Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu objekta na propisanoj visini. Na isti način planirati ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala. Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat5 4P 24AWG ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 tk priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 tk priključka. Takođe treba predvidjeti i mogućnost za montažu javnih telefonskih govornica.

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

- Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore”, br.40/13, 56/13, 2/17 i 49/19),
- Pravilnikom o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore”, br. 33/14),
- Pravilnikom o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore”, br. 52/14),
- Pravilnikom o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore”, broj 41/15) i
- Pravilnikom o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore”, br. 59/15 i 39/16),
- Pravilnikom o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl. list Crne Gore", br. 6/15).

Okvirni troškovnik za izgradnju planirane komunikacione kablovske kanalizacije

I) Materijal			
PVC cijev pr. 110mm sa pratećom opremom, nabavka i isporuka	kom	2 370 x 21 =	47 880
PE cijev presjeka 50mm sa pratećom opremom, nabavka i isporuka	m	4 000 x 2.5 =	10 000
Laki poklopac sa ramom, nabavka i isporuka	kom	53 x 170 =	9 010
Sitni pijesak ili sitnozrnasta zemlja	m ³	420 x 20 =	8400
Ukupno I:			77 180 €
II) Radovi			
Izgradnja plan. tk okna sa lakim poklopcem un. dim. (150x120x100)	kom	53 x 750 =	39 750
Izgradnja plan. tk kanalizacije sa dvije pvc cijevi presjeka 110mm sa pratećim mat. Bez pvc cijevi	m	2 280 x 14 =	31 920
Izgradnja plan. tk kanalizacije sa Četiri pvc cijevi presjeka 110mm sa pratećim mat. Bez pvc cijevi	m	133 x 16 =	2 128
Izgradnja plan. tk kanalizacije sa 2PEHD cijevi presjeka 40mm sa pratećim mat. bez cijevi	m	2000 x 8 =	16 000
Ukupno II:			89 798 €
SVEUKUPNO (I+II):			166 978 €
SVEUKUPNO (I+II) sa pdv od 21%:			200 043 €

U cijenu nijesu uračunati troškovi izgradnje prenosno pristupne mreže na razmatranom području. Ovi troškovi preuzimaju operatori fiksne i mobilne telefonije čija komunikaciona infrastruktura gravitira ovom području i koji su zainteresovani za povećanje broja korisnika elektronskih komunikacionih servisa. Takođe ovim troškovnikom nijesu obuhvaćeni eventualni troškovi na proširenju ili inovaciji kapaciteta mobilne telefonije dostupnih operatora, i ovi troškovi izlaze iz okvira gore navedenih troškova i padaju na teret operatora.

3.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Detaljne smjernice za izgradnju i uređenje na urbanističkim parcelama u okviru Izmjena i dopuna DSL-a date su u odeljcima 2.4. Opšte uređenje prostora, i to za svaku urbanističku parcelu posebno.

U okviru predmetne DSL, zastupljeni su sljedeće kategorije pejzažnog uređenja:

Pejzažno uređenje javne namjene (PUJ)

Park (P)

Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)

Pejzažno uređenje ograničene namjene (PUO)

Zelenilo za turizam (hoteli) ZTH

Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO)

Pejzažno uređenje specijalne namjene (PUS)

Zelenilo groblja (ZP)

Zelenilo infrastrukture (ZIK)

Namjena	m2/kom	cijena €/ m ²	ukupno €
Park (P)	2152,5	30	64 575
Zelenilo zu saobraćajnice (ZUS)	99	15	1 485
Drumski saobraćaj DS (zelenilo)	963,5	30	28 905
Linearno zelenilo- drvoredi	57	80	4 560
ukupno			99 525 €

Orientacioni troškovi uređenja javnih površina za pejzažno uređenje (javne površine PUJ)

4. EKONOMSKA ANALIZA

Svrha izrade Ekonomske analize

Ekonomska analiza razvoja područja u zahvatu Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj" (u daljem tekstu ID DSL "Stari grad Ulcinj") tj. izmjene i dopune DSL-a izrađena je na osnovu usaglašenih namjena površina sa važećom regulativom i planskom dokumentacijom višeg reda.

Planirane izmjene imaju za cilj kvalitetnu valorizaciju prostora , zaštitu obale, očuvanje pejzaža i kulturnih vrijednosti uz poštovanje evropskih standarda.

Planski koncept iziskuje značajna investiciona ulaganja u zahvatu 6,6ha koja se odnose na:

- Zaštitu Male ulcinjske plaže kao spomenika prirode.
- Jasne planske mjere zaštite i građenja u zaštitnom pojasu spomenika prirode.
- Izgradnja hotela visoke kategorije na lokaciji nekadašnjeg hotela Jadran.
- Izgradnja novog gradskog hotela sa parkom.
- Proširenje šetališta.
- Unapređenje infrastrukturnih objekata vezanih za vodni saobraćaj; proširenje lukobrana, izgradnja napera i modernizacija navoza.
- Uređenje zelenih površina javne namjene;
- Uređenje zaštitnih zelenih površina i drugo

Vrijednost ulaganja je procijenjena na 43.981.163,00 € (nijesu uključeni troškovi kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Procijenjena investiciona vrijednost

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

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

PLAN NAMJENE POVRŠINA	BGP plan			Cijena €/m ²	Vrijednost €/m ²
	Planirani	rekonstrukcija	novi objekti		
1. Ukupni BGP	24.300,00	2.445,00	21.855,00		35.192.000,00
T1-Turizam	23.200,00	1.500,00	21.700,00	1.500,00	34.800.000,00
MN	900,00	890,00	10,00	600,00	362.000,00
HS-navoz za izvlačenje čamaca	200,00	55,00	145,00	150,00	30.000,00
			-		
2. Infrastruktura					2.043.923,00
Saobraćajna infrastruktura					653.580,00
Energetska infrastruktura					385.000,00
Hidrotehnička infrastruktura					705.775,00
Elektronske komunikacije					200.043,00
Pejzazno uređenje					99.525,00
3. Ostali troškovi					6.745.240,00
Projektno tehnička dokument.		24.300,00		25,00	607.500,00
ekoloski elaborati, saglasnosti i dr.					
Naknada za uređj.gradj.zemljista					1.953.900,00
Nadzor				0,02	703.840,00
Oprema za komerc.i admin.sadr.		23.200,00		150,00	3.480.000,00
UKUPNO (1:3)					43.981.163,00

Projektovani prihodi

Ekonomске efekte zone u zahvatu ID DSL "Stari grad Ulcinj" realno je sagledavati kroz efekte turističko- ugostiteljske djelatnosti .

Planom se predviđa izgradnja hotela, objekata mješovite namjene, ,kupališta i pratećih sadržaja, revitalizacija kulturno-istorijskog nasljeđa koje daje posebnu vrijednost i atraktivnost planskoj zoni.

Projekcija prihoda polazi od pretpostavke da će hoteli biti otvoreni tokom cijele godine, da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni što nas dovodi do prosječne godišnje popunjenosti od 50%.

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

Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Prilikom planiranja prihoda od eksploatacije smještajnih jedinica u turističkim objektima pretpostavili smo različite cijene u zavisnosti od perioda eksploatacije. Pretpostavili smo da će cijene u sezoni u hotelu dostići 200,00€, 150,00 u pred i post sezoni i oko 100,00 € van sezone, što dovodi do prosječne cijene 150,00 €/osobi.

S obzirom da je u zoni stanovanja planirana izgradnja objekata za stalno i povremeno stanovanje, pretpostavili smo prosječnu cijenu izdavanja ležajeva u iznosu od 50 €/osobi.

Tip smjestaja	Broj lezaja	% isk.	Smjestajne jedinice	Prosjecna cijena	Prihod I god.	II godina	III godina
T1	290	50	52.200	150	7.830.000,00	8.064.900,00	8.306.847,00
MN	30	50	5.400	150	810.000,00	834.300,00	859.329,00
UKUPNO	320		57.600		8.640.000,00	8.899.200,00	9.166.176,00

Prihodi od utoška hrane i pića

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

Struktura	Dnevni prihod	Br.dana	I Godina	II godina	III godina
T1					
Vansezona	14.500,00	155	2.247.500,00	2.314.925,00	2.384.372,75
Predsezona	20.300,00	60	1.218.000,00	1.254.540,00	1.292.176,20
Sezona	29.000,00	90	2.610.000,00	2.688.300,00	2.768.949,00
Podsezona	20.300,00	60	1.218.000,00	1.254.540,00	1.292.176,20
UKUPNO			7.293.500,00	7.512.305,00	7.737.674,15

Direktni troškovi

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

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

i troškovi uzeti u toj srazmjeri

- na osnovu tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu dobijeni su sljedeći podaci o maržama:
- Hrana - odnos 1: 2,50
- Piće - odnos 1: 3,20

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

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

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

Porez na dobit je utvrđen na nivou 9% na iznos bruto zarade iznad 700€.

Ostali troškovi (voda, struja,sitan inventar...) su projektovani na cca 9 %.

Direktni (finansijski) prihodi

Direktni prihodi koji se ostvaruje od realizacije ovog projekta uključuju:

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

Prihodi od naknada za građevinsko zemljište

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

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

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

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

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

Red.br.	Struktura	Povrsina m ²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
	T1	21.700,00	90,00	1.953.000,00
	MN	10,00	90,00	900,00
	UKUPNO	21.710,00		1.953.900,00

Naknada je obačunata za nove objekte namjene T1 i objekte namjene MN. Konačan obračun će se usklađivati na osnovu odluke investitora o modelu upravljanja hotelima, a sve u skladu sa članom 239. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)."

Prihod od poreza na dodatu vrijednost

PDV na prihode od usluga smještaja u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) iznosi 605.000,00 €.

PDV na prihode ostvarene od usluga pripreme hrane, bezalkoholnih napitaka koji se služe u ugostiteljskim objektima, restoranima (stopa 7%) iznosi 271.300,00 €.

PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 21%) iznosi 432.600,00 €. UKUPNO PDV (I godina): 1.308.600,00 €

Prihodi od poreza na neto dobit

Prihod od poreza na neto dobit u prvoj godini iznosi cca 678.000,00 €.

Prihodi od poreza na lična primanja

U skladu sa planskim rješenjem se predviđa oko 300 stalno zaposlenih i oko 50 sezonskih radnika.

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosje.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	300	1.000,00	3.600.000,00	97.200,00
2	Sezonski radnici	50	800,00	480.000,00	5.400,00
	UKUPNO:	350		4.080.000,00	102.600,00

Zaključna ocjena

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

Direktni prihodi	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od naknada za građevinsko zemljište	1.953.900,00	48,33
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	1.308.606,96	32,37
Prihodi od poreza na lična primanja	102.600,00	2,54
Prihodi od poreza na neto dobit	677.851,05	16,77
UKUPNI PRIHODI:	4.042.958,01	100,00

U zavisnosti od odabira modela poslovanja , zavisit će I raspored prihoda .

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

5. ANALITIČKI PODACI

Tabela: OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI NA NIVOU PLANA

površina zone na kopnu (ha)	7.1
površina zone na kopnu (m2)	71292
površina urbanističkih parcela (m2)	71292
broj urbanističkih parcela	25
max. građevinska površina pod objektima (m2)	8690
max. bruto građevinska površina (m2)	24300
bruto građevinska površina (T1) hotel (m2)	23200
bruto građevinska površina (MN) mješovita namjena (m2)	900
bruto građevinska površina (HS) vodeni saobraćaj (m2)	200
broj kreveta	270
broj zaposlenih	372
ukupan broj korisnika	642
index zauzetosti	0.12
index izgrađenosti	0.34
gustina naseljenosti (korisnika/ha)	90
stepen ozelenjenosti (m2 javnih zelenih površina/korisnik)	40

Tabela: BILANS POVRŠINA

BILANS POVRŠINA			opšta struktura		struktura funkcija		struktura grupa	
			m2	%	m2	%	ha	%
IZGRAĐENE POVRŠINE	NESTAMBENE POVRŠINE	T1-hotel	14055	20	14740	21	14860	21
		MN-mješovita namjena	685	1				
	POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	IOE-elektroenergetska infrastruktura	120	0	120	0		
NEIZGRAĐENE POVRŠINE	SAOBRAĆAJ	HS- vođeni saobraćaj	8101	11	19781	28	56430	79
		DS - drumski saobraćaj	1689	2				
		DS - šetalište	9991	14				
	ZELENILO	PUJ-površine za pejzažno uređenje javne namjene	2198	3	25645	36		
		OP-makija, stijene...	22395	31				
		PUS-površine za pejzažno uređenje specijalne namjene	1052	1				
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE	OP-pješčane plaže	11004	15	11004	15		
UKUPNO			71290	100	71290	100	71290	100
Ukupna površina zahvata na kopnu 7.1 ha								

NAPOMENA:

- Dat je uporedni tabelarni prikaz svih urbanističkih parcela, postojećeg stanja i planom dozvoljenih kapaciteteta.
- Podaci o postojećem stanju (ostvarena BRGP) su aproksimativni dobijeni množenjem površine gabarita objekata datih na geodetskoj podlozi sa spratnošću evidentiranom na terenu.
- Za svaku urbanističku parcelu definisan je broj kreveta i broj korisnika ali ti podaci ne predstavljaju obavezu prilikom dalje projektne razrade već služe za proračun infratrakture u zahvatu plana. Dozvoljena je korekcija broja kreveta od +/- 15%.

PLAN															POSTOJEĆE STANJE			
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	detaljna namjena	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj kreveta	maximalan broj korisnika	broj zaposlenih	potreban broj PGM	normativ	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	zauzetost objekta /m2/	ostvarena BRGP /m2/	ruši se/zadržava se
1	T1	12068.20	osnovni objekat hotela	0.58	7000	1.66	19100	5 nadzemnih etaža	200	500	300	160	100 m2/1 PM	izgradnja novog objekta				
			depadansi hotela/vile				900	2 nadzemne etaže										
2	OP	13699.99	klifovi, stjenovita obala, mahom ogoljela i teško pristupačna															
3	MN	684.96	apartmani za izdavanje i ugostiteljstvo u prizemlju	0.42	290	1.31	900	4 nadzemne etaže	30	40	10	7 ²	100 m2/1 PM	zadržavanje postojećeg objekta	P+3	260	890	
4	T1	1986.56	osnovni objekat hotela	0.60	1200	1.61	3200	4 nadzemne etaže	40	100	60	26	100 m2/1 PM	izradnja novog ili dogradnja postojećeg objekta	P+1	1218	1500	
5	PUJ	2152.47	park															

² Potreban broj parking mjesta nije moguće obezbijediti na UP, već u dogovoru sa Opštinom, plaćanjem naknade ili izgradnjom parkinga na nekoj susjednoj javnoj lokaciji

PLAN															POSTOJEĆE STANJE			
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	detaljna namjena	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj kreveta	maximalan broj korisnika	broj zaposlenih	potreban broj PGM	normativ	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	zauzetost objekta /m2/	ostvarena BRGP /m2/	ruši se/zadržava se
6a	DS	8469.64	šetalište															
6b	DS	308.56	proširenje šetališta															
6c	DS	582.89	proširenje šetališta															
6d	PUJ	45.81	zelenilo šetališta															
6e	DS	629.52	proširenje šetališta											rekonmstrukcija postojećeg objekta- garaža				
7	HS	1485.22	navoz za izvlačenje čamaca sa infrastrukturnim punktom	0.13	200	0.13	200	1 nadzemna etaža		2	2			izradnja novog objekta	P	55	55	
8	HS	6616.18	pristanište i privezište															
9	OP	8818.38	plaža															
10	OP	4286.93	strma stjenovita obala ispod zidina Starog grada															
11	OP	2068.99	stjenovita obala obrasla makijom															
12	PUS	1051.86	zelenilo groblja															

PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	detaljna namjena	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj kreveta	maximalan broj korisnika	broj zaposlenih	potreban broj PGM	normativ	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	zauzetost objekta /m2/	ostvarena BRGP /m2/	ruši se/zadržava se
13	OP	2339.50	stjenovita obala obrasla makijom															
14	OP	2186.07	plaža															
15	IOE	53.13	trafostanica															
16	IOE	66.98	trafostanica															
DS1	DS	270.74	kolski saobraćaj															
DS2	DS	506.17	kolski saobraćaj															
DS3	DS	69.96	kolski mirujući saobraćaj															
DS4	DS	119.14	kolski mirujući saobraćaj															
DS5	DS	723.80	kolski saobraćaj															
		71291.65			8690		24300		270	642	372	193				1533	2445	

6. REFERENCE ZA OBLIKOVANJE OBJEKATA

ŠETALIŠTE



Primjeri oblikovanja i uvođenje zelenila u zonama proširivanja šetališta



Primjer oblikovanja kupališta / šetališta na hridima ka Pinješu



Primjer oblikovanja orgadnog zida šetališta ka pješčanoj plaži

Referenca koju Plan predlaže u smislu oblikovanja, materijalizacije i odnosa prema okruženju je hotel u Rovinju, Hrvatska, projektovan od strane projektanta 3LHD

<https://www.3lhd.com/en/project/grand-park-hotel-rovinj/>







Referenca koju Plan predlaže u smislu oblikovanja i materijalizacije



Formiranje novog centralnog gradskog hotela sa gardskom kafanom orijentisanom ka parku i Starom gradu