



VLADA CRNE GORE

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

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

KORIGOVANI KONCEPT PLANA

Podgorica
OKTOBAR, 2019

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

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

Mirka Đurović , dipl. inž. arh.

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

Urbanizam: Mirka Đurović , dipl. inž. arh.

Sardanici : Nevenka Rajković Batinić, spec.sci.

Milislav Vukadinović, spec.sci.

Jovana Nikolić, spec.sci.

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

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

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

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

Pejzažna arhitektura: Sanja Lješćević Mitrović, dipl.pejz.arh.

Ekonomija : Marina Šaranović, dipl.ekon.

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

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

Podgorica

oktobar, 2019

Sadržaj

Opšta dokumentacija

- Odluka o izradi Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj, sa Programskim zadatkom;
- Odluka o određivanju Rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opština Ulcinj.

Sadržaj Tekstualnog dijela plana

1.	Opšti dio	1
1.1	Pravni osnov	1
1.2	Planski osnov	1
1.3	Povod i cilj izrade Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj	2
1.4	Obuhvat i granice Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj	3
1.5	Uslovi i smjernice planskog dokumenta višeg reda i razvojnih strategija	3
2.	Dokumentaciona osnova	3
2.1	Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, Sl.list CG, 56/18, Obradivač: RZUP – Horwath I Horwath Consulting – MonteCEP	3
2.2	Izvod iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Ulcinj, (Sl. List CG, br.16/17), Obradivač: Konzorcijum ARUP & Savills (L&P) Ltd & Savills Montenegro & CAU Centar za arhitekturu i urbanizam	6
2.3	Izvod iz važeće DSL “Rt Đeran – Port Milena“, opština Ulcinj, „Službeni list RCG – opštinski propisi“, broj 17/10, Obradivač: CAU Centar za arhitekturu i urbanizam	9
2.4	Konceptualni okvir planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja sa strukturom osnovnih namjena površina i korišćenja zemljišta	11
3.	Analiza postojećeg stanja	11
3.1	Prirodni uslovi	11
3.1.1	Položaj u prostoru	11
3.1.2	Reljef	12
3.1.3	Geomorfološke i geološke karakteristike	13

3.1.4	Hidrogeologija.....	13
3.1.5	Pedološke karakteristike.....	14
3.1.6	Seizmička aktivnost regiona	14
3.1.7	Hidrografske karakteristike	19
3.1.8	Klima.....	19
3.1.9	Karakteristike flore i faune	21
3.1.10	Karakteristike životne sredine	21
3.1.11	Prirodne pejzažne karakteristike.....	23
3.1.12	Istorijat kanala Port Milena i opis problema koji su bili prisutni od njegovog nastanka do danas	23
3.2	Stvoreni uslovi	30
3.2.1	Fotografije postojećeg stanja	30
3.2.2	Izgrađenost i opremljenost prostora.....	31
3.2.3	Analiza kontaktnih zona	32
3.2.4	Prirodna baština.....	33
3.2.5	Kulturna baština	33
3.2.6	Anketa korisnika prostora	33
3.3	Ocjena stanja.....	33
3.4	Linija obalnog odmaka.....	36
3.5	Numerički podaci postojećeg stanja	36
3.6	Opšti i posebni ciljevi	43
4.	Plan	43
4.1	Prostorna organizacija.....	43
4.2	Izgradnja nove Ribarske luke u prema projektu MIDAS 2	55
4.2.1	MIDAS 2 - Projekat institucionalnog razvoja i jačanja poljoprivrede u Crnoj Gori	55
4.2.2	Opis projekta.....	55
4.2.3	Cilj projektnog zadatka za usluge izrade procjene uticaja na životnu sredinu i socijalnog uticaja na novu Ribarsku luku.....	57

4.3	Namjena površina i organizacija sadržaja	59
4.4	Pregled ostvarenih kapaciteta	63
4.5	Koncept karakterističnih uslova gradnje	73
4.6	Koncept Hidrotehničkih instalacija	73
4.7	Pejzažna arhitektura	74
5.	Naredne aktivnosti.....	82

Sadržaj Grafičkog dijela plana

Postojeće stanje

1. Topografsko - katastarska podloga sa granicom zahvata	R 1: 1000
2. Izvod iz PPPPN Obalno područje Crne Gore	R 1: 10 000
3. Izvod iz PUP-a Opštine Ulcinj	R 1: 5000
4. Izvod iz važećeg plana	R 1: 1000
5. Kontaktne zone	R 1: 1000
6. Postojeća namjena površina	R 1: 1000
7. Analiza postojećeg stanja – bonitet objekata i stanje fizičkih struktura	R 1: 1000

Planirano stanje

8. Planirana parcelacija površina	R 1: 1000
9. Planirana namjena	R 1: 1000

1. Opšti dio

1.1 Pravni osnov

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

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

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

Dokumentacija Detaljnog urbanističkog plana je rađena na osnovu:

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

A u skladu sa:

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

1.2 Planski osnov

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5 Uslovi i smjernice planskog dokumenta višeg reda i razvojnih strategija

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

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

2. Dokumentaciona osnova

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

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

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

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

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

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

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

U obalnom pojasu:

- U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (prema indikatorima datim u turizmu), ne može se planirati stanovanje (ni stalno, ni povremeno);
- **U građevinskim područjima naselja moguća je izgradnja objekata za stalno stanovanje. Područja naselja prikazana su na odgovarajućem grafičkom prilogu.**

Prostor zahvata plana je po PPPN za obalno područje namijenjen: **površinama naselja, mješovitoj namjeni, šumskim površinama, ostalim prirodnim površinama i površinama teritorijalnog mora**, ali se sijekovi nalaze u pojasu od 100 do 1000 m od obale koji je rezervisan isključivo za razvoj turizma.

Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore planirana je izgradnja privežišta do 50 vezova.

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

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

Šumske površine obuhvataju sve površine obrasle šumskim drvećem, na kojim je, zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova, najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće, kao i površine koje su u neposrednoj prostornoj i

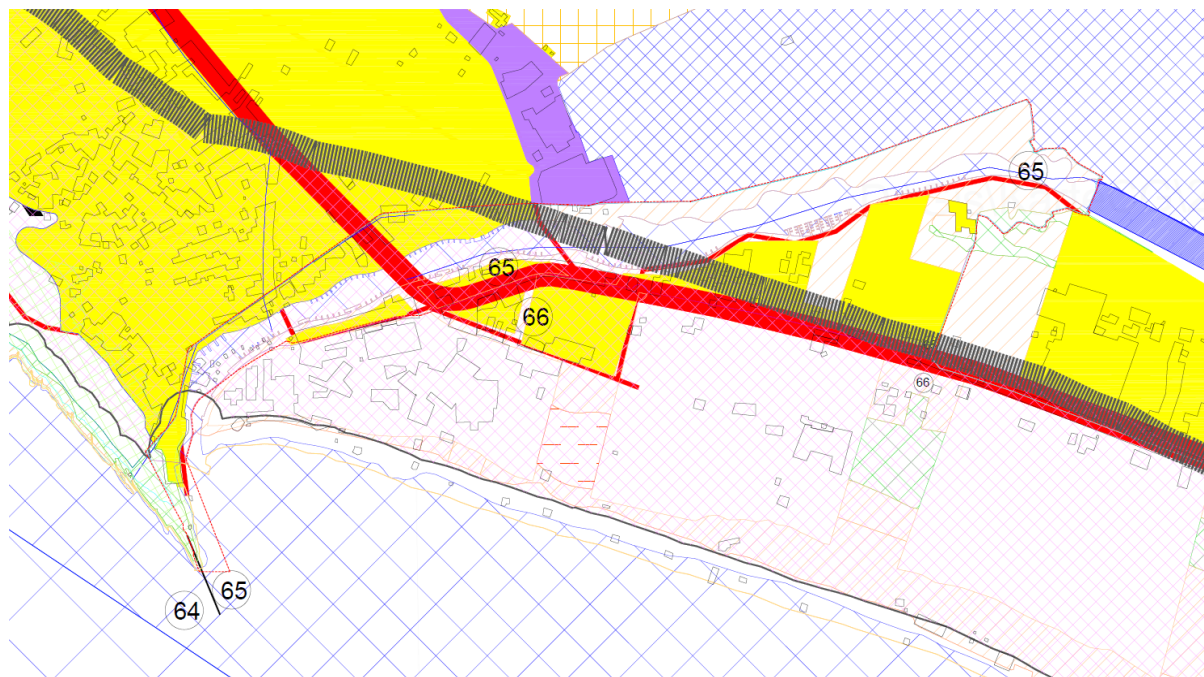
ekonomskoj vezi sa šumom i čijem korišćenju služe. Šume u Obalnom području spadaju u kategoriju zaštitnih šuma. Principi i smjernice gazdovanja šumama Obalnog područja su date u posebnom dijelu plana.

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






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

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





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



NAMJENA POVRŠINA

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








7. Poljoprivredne površine

	Intenzivne poljoprivredne površine (obrađiva zemljište)
	Posebna područja poljoprivrede (očuvanje kulturnog naslijeđa i karaktera područja)
	Ostale poljoprivredne površine (drugo poljoprivredno zemljište sa izvoznim ograničenjima)
	Lokacija za marikulturu




8. Šumske površine

	Šumske površine
	Park šume

9. Vodne površine

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

10. Ostale prirodne površine

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

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

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

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

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

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

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

Razvoj gradskog područja

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

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

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

Iz PUP Ulcinji predviđena je izgradnja Marine na Port Mileni i izgradnja Privezišta na Port Mileni sa 100 vezova.

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

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

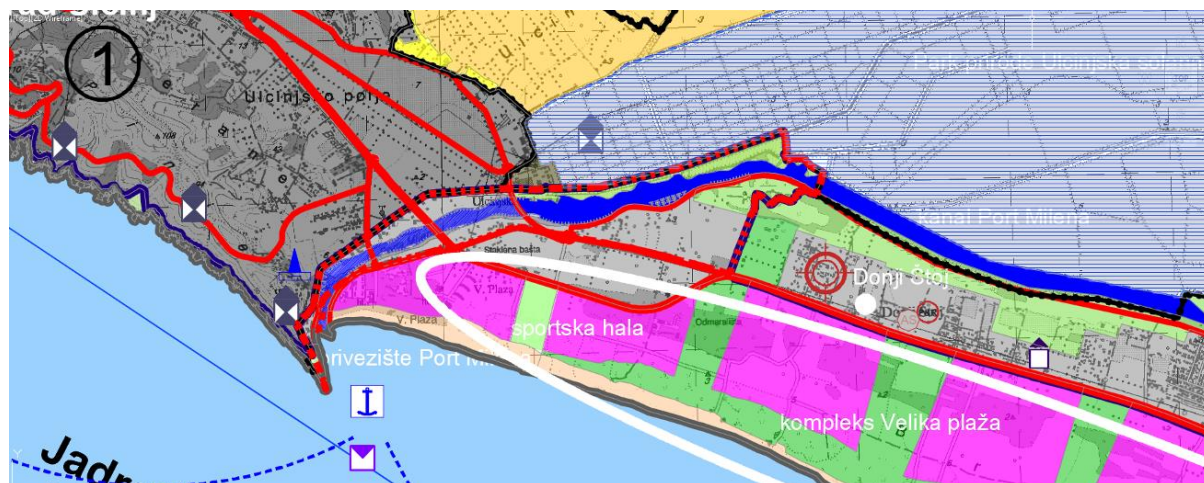
Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja su odvojeni dijelovi postojećeg građevinskog područja grada Ulcinja, izgrađeni prema ranijim Planovima uređenja manjih naselja. Izdvojene dijelove građevinskog područja naselja predstavlja područje Kruča, Gornjeg Štoja i Vladimira. Ova naselja je potrebno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

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

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

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

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



NAMJENA POVRŠINA

POVRŠINE NASELJA

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

IZDOVOJENO GRADJEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

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

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

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

VODENE POVRŠINE NA KOPNJU

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

- RAZVOJNA ZONA Velika plaža - mogućnost izrade jedinstvenog koncepta razvoja

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

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

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

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

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

Urb. Zona	PLAN										POSTOJEĆE STANJE	
	Površina urbanističkih parcela /m2/	Dužina operative obale /m/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	minimalno slobodne površine u okviru parcele /m2/	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	broj smještajnih jedinica	broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ukupan broj turista, posjetilaca i zaposlenih	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvarena BGP /m2/
1	116,119.50	1,291.60	36,939.85	61,130.36	159,824.17	124	371	4,173	4476	9020	7,132.14	19,721.99
2	101,909.02	1,938.64	13,691.60	59,401.36	24,836.26	-	-	743	820	1563	9,884.94	19,273.04
3	127,791.08	-	19,040.88	108,257.22	44,255.24	-	-	1938	623	2561	4,881.88	14,655.94
4	181,576.25	-	26,830.07	154,440.93	39,188.30	-	-	1710	513	2223	2,852.74	6,146.56
UKUPNO:	527,395.85	3,230.24	96,502.40	383,229.87	268,103.96	124	371	8,564	6,432	15,367	24,751.70	59,797.53

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

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

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



IZGRAĐENE POVRŠINE

	HOTEL
	STANOVANJE
	STAMBENO-KOMERCIJALNE DJE LATNOSTI
	USLUŽNE DJE LATNOSTI
	SERVISNA ZONA

NE IZGRAĐENE POVRŠINE

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

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

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

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

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

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

3. Analiza postojećeg stanja

3.1 Prirodni uslovi

3.1.1 Položaj u prostoru

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

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

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

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

3.1.2 Reljef

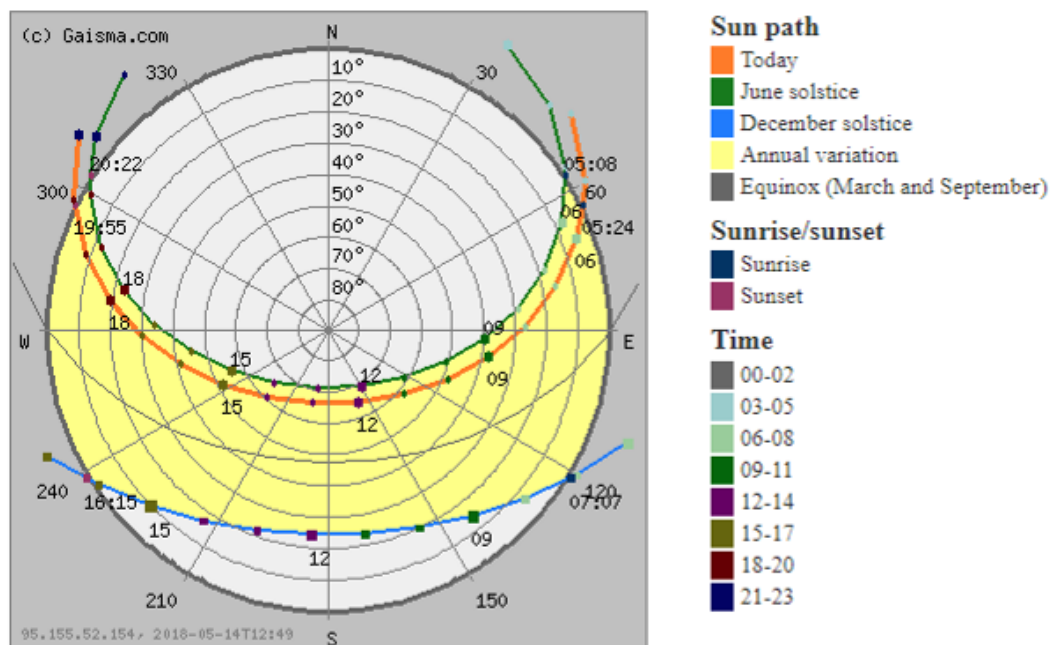
Prostor Primorja od Bara do Bojane karakteriše niz od četiri grebena, koji se po pravcu SZ – JI, u obliku sitnih kraljušti ređaju od mora prema Rumiji. To su grebeni koje formiraju Mendra i Pinješ, Mavrijan i Bijela gora, i Možura i Briska gora, u području Ulcinja, te Volujica, u području Bara. Između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

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

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

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

Ulcinj, Montenegro - Sun path diagram



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

3.1.3 Geomorfološke i geološke karakteristike

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

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

3.1.4 Hidrogeologija

Podzemne vode

Izdan Ulcinjskog polja (intergranularna poroznost)

Kvartarni sedimenti zastupljeni na ovom području predstavljeni su šljunkovima, pjeskovima i glinama, sa vertikalnim i horizontalnim smjenjivanjem ovih članova. To je kompleks stijena promjenljive vodopropusnosti, pretežno slabe. Zbog ograničene debljine propusnih stijena i transmisivnosti nema uslova za formiranje značajnijih akumulacija podzemnih voda. Transmisivnost se kreće najčešće od 15 - 20 m²/dan, specifična izdašnost 0,1 - 0,3 l/s/m.

Za razliku od gore navedenog kompleksa, u zoni Anamalskog polja, na najuzvodnijem dijelu toka rijeke Bojane koji pripada Crnoj Gori, otkrivena je veoma uska partija šljunkovito - pjeskovitih sedimenata velike vodopropusnosti, uz sam tok Bojane. Eksploatacionim bunarima vode ovih sedimenata su zahvaćene za vodosnabdijevanje Ulcinja u

količini od oko 150 - 200 l/s. Istraživanja na ovom izvoru su pokazala direktnu vezu voda rijeke Bojane sa podzemnim vodama ovog vodonosnika.

3.1.5 Pedološke karakteristike

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

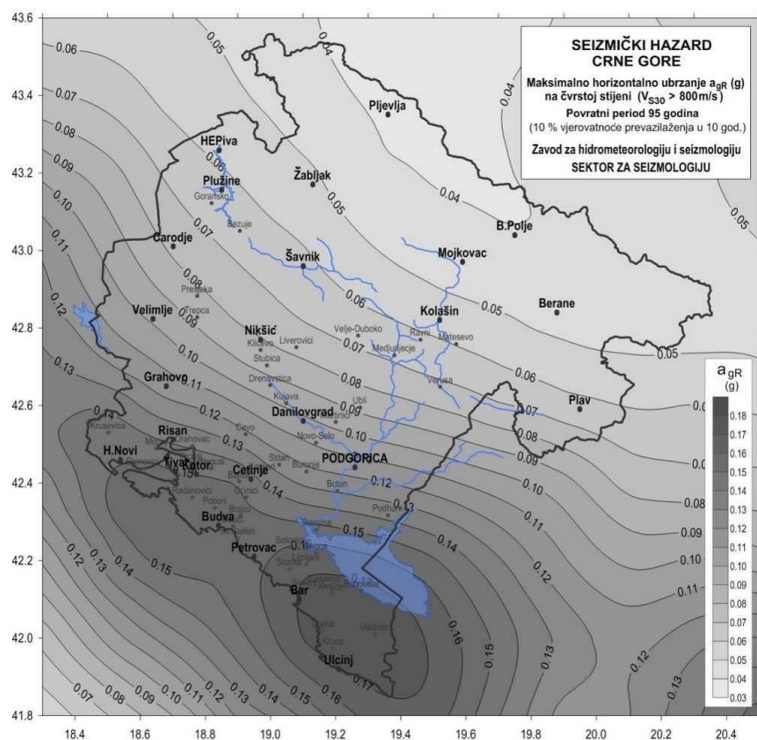
Aluvijalno zemljište se pojavljuje u Donjem i Gornjem Štoju, na ostrvu Adi i pored Bojane. Ova zemljišta, pretežno pjeskovito-ilovastog sastava, zauzimaju najniže terene i stoga su pod uticajem bliskih podzemnih voda, koje utiču na njihovo ogleđavanje i zabarivanja, praćeno procesom zaslanjivanja pod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

3.1.6 Seizmička aktivnost regiona

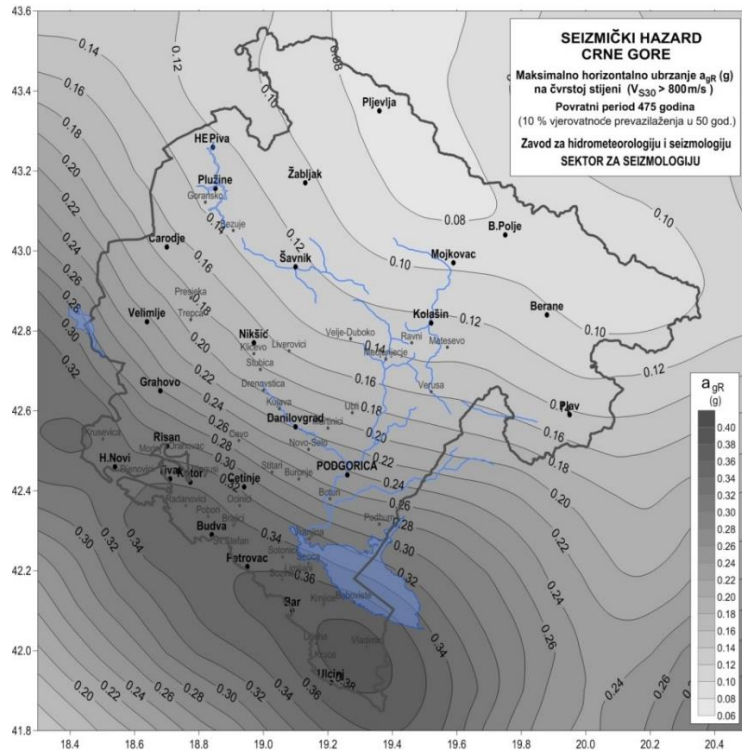
Seizmički hazard

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

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



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



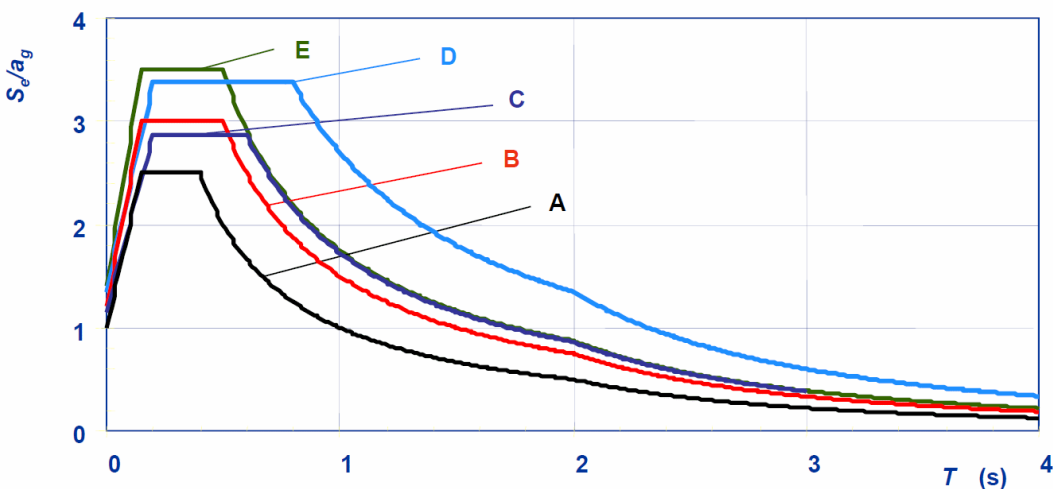
Slika - Izolinije referentnog horizontalnog ubrzanja tla a_{gR} u djelovima gravitacionog ubrzanja Zemlje g ($g = 9,81 \text{ m/s}^2$) za povratni period od 475 godina (vjerovatnoća prevazilaženja događaja 10% u 50 godina).

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

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

Tip tla	Opis geološkog profila	parametri		
		$v_{s,30}$ (m/s)	N_{SPT} (udarci/30c m)	C_u (kPa)
A	Stijena ili slična geološka formacija, uključujući i najviše 5 metara slabijeg materijala na površini kao što su: krečnjaci i dolomiti slojevito masivne i bankovite teksture, velike otpornosti na mehanička i erozivna dejstva, rožnaci, pješčari, škriljci, kvarciti i slične stijene	> 800	-	-
B	Depoziti veoma zbijenog pijeska, šljunka ili veoma čvrste gline, najmanje nekoliko desetina metara debljine, koje karakteriše postepeno povećanje mehaničkih karakteristika sa dubinom: glacialni, glacio-fluvijalni, jezerski šljunkovi, pjeskovi i gline, aluvijalno-proluvijalni materijali šljunkovito-glinovito i glinovito-drobinskog sastava i slični sedimenti	360-800	> 50	> 250
C	Debeli depoziti zbijenog ili srednje zbijenog pijeska, šljunka ili tvrde gline sa debljinom od nekoliko desetina metara do više stotina metara: aluvijalni i aluvijalno-proluvijalni šljunkovi, pjeskovi i gline i slično tlo	180 - 360	15 - 50	70 – 250
D	Depoziti slabo do srednje zbijenih nekohezivnih tla (sa ili bez mekih kohezivnih proslojaka) ili dominantno mekih do čvrstih kohezivnih tla kao što su: pjeskovi sitnozrnog sastava, neravnomjerno konsolidovani, nepostojane stabilnosti i slično tlo	< 180	< 15	< 70
E	Profil tla koji se sastoji od površinskog aluvijalnog sloja sa vrijednostima $v_{s,30}$ tipa C ili D i debljine između 5 i 20 metara, ispod kojeg se nalazi čvršći materijal sa $v_{s,30} > 800$ m/s			
S1	Depoziti koji se sastoje ili sadrže najmanje 10 metara debeo sloj mekih glina/ mulja sa visokim vrijednostima indeksa plastičnosti ($PI > 40$) i visokim sadržajem vode	< 100 (približno)	-	10 –20
S2	Depoziti tečnih tla mekih glina, ili bilo koji drugi profil tla			

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



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

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

Uslovi tla na lokaciji

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

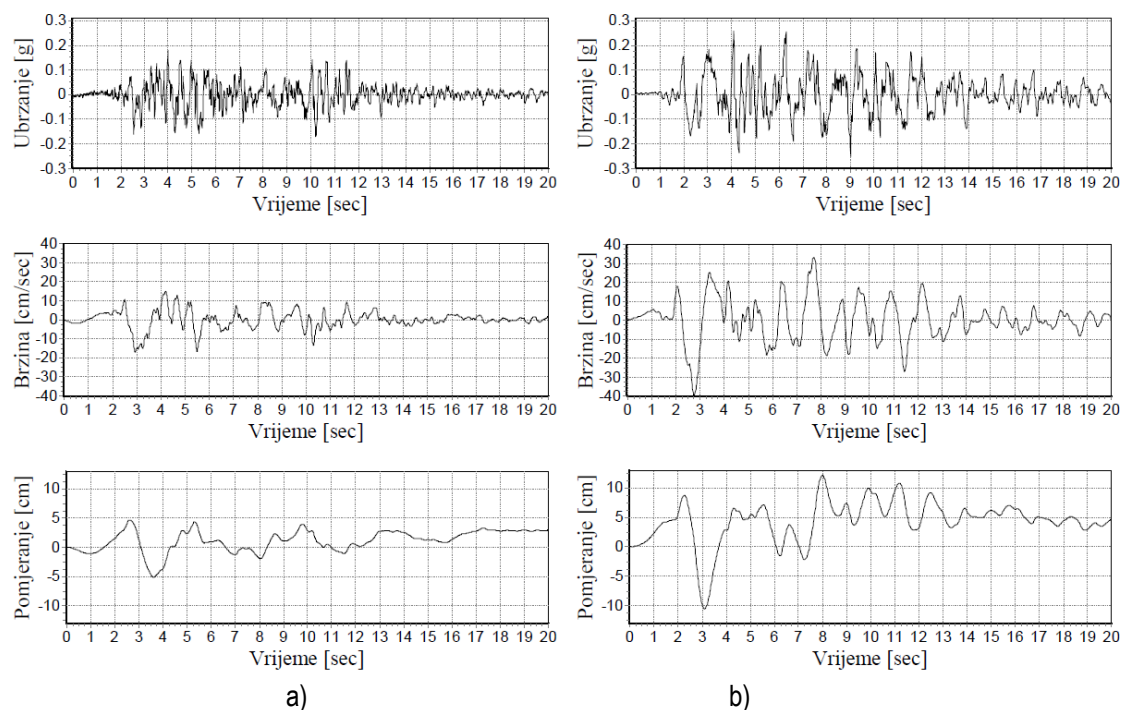
- terene sa srednjim uslovima tla;
- uslovno stabilne terene;
- uslovno stabilne padine terena sa mogućim pojavama lokalnih nestabilnosti;
- terene pored mora, od pjeskovitih frakcija, sa visokim nivoom podzemnih voda i mogućim lokalnim pojavama likvefakcije;
- terene sa visokim nivoom podzemnih voda,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

3.1.7 Hidrografske karakteristike

Kopno

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

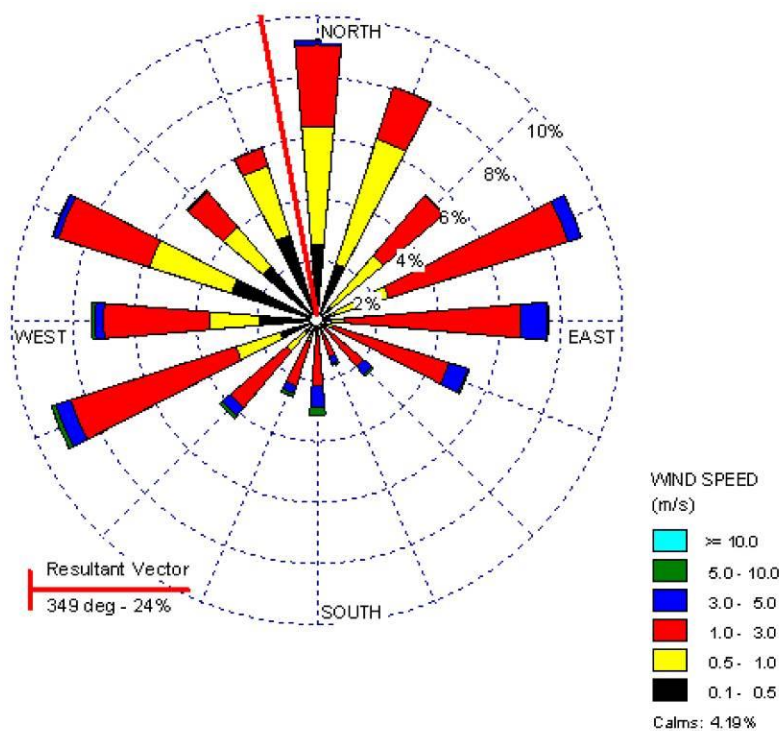
More

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

3.1.8 Klima

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1184.5 lit/m².

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

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

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

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

3.1.9 Karakteristike flore i faune

Stara stabla na Crnogorskom primorju sačuvana su u nevelikom broju. Najzanimljiviji je stari hrast, stari primjerci hrasta pnara (*Quercus coccifera*), kod Ulcinja i dr. Zajednica hrasta sladuna (*Quercus conferta*) naseljava znatan prostor sa flišnom podlogom, u okolini Ulcinja. Ove šume su u potpunosti neistražene, te ih treba prvo izučiti i sa tog stanovišta doći do zaključaka o njihovom karakteru i fitocenološkom statusu, a zatim preduzeti mjere zaštite. Duž kanala Port Milena prisutna je morska sita (*Juncus Maritimus*), višegodišnja žbunasta biljka koja se nalazi duž priobalnog pojasa ili riječnih nasipa, u vlažnom i slanom ambijentu i na pjeskovitim površinama.

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

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

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

3.1.10 Karakteristike životne sredine

Zagađenje površinskih voda

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

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

Zagađenje morskog ekosistema

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

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

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

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

Biomonitoring - Programom biomonitoringa obuhvaćeno je ispitivanje dagnji (*Mytillus galoprovincialis*) na 7 lokacija, u dva ciklusa 13. 5. 2009. godine i 18. 12. 2009. godine. Od neorganskih materija ispitivane su koncentracije teških metala (Cd, Hg, Cu, Ni, Pb, Zn, Cr, As, Sn), a od organskih jedinjenja TBT-tributilin, MMT- monometilin, PCB, PAH-ovi, dioksini i furani.

Najveća koncentracija arsena nađena je u uzorcima sa Ade Bojane.

Kvalitet vode za kupanje

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

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

Zagađenost zemljišta

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

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

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

Na osnovu rezultata može se uočiti da je povećana koncentracija kadmijuma (Cd) na lokalitetima: Gradska deponija 1 i 2. Što se tiče olova (Pb) zabilježena je povećana koncentracija na lokaciji Gradske deponije 1. Na istoj lokaciji

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

3.1.11 Prirodne pejzažne karakteristike

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

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

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

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

iznosila približno 4 km. Zahvaljujući okolnosti da je kanal bio dovoljno dubok i širok, i zaštićen od dejstva svih talasa, kanal Milena je u to vreme služio kao utočište brodovima od nevremena. Dobivši ovako pogodnu luku, primorci ovog kraja su počeli i sami da grade i nabavljaju brodove, pa je posle nekoliko godina stvorena solidna lokalna flota. Tada kanal Milena dobija svoj sadašnji naziv Port Milena.

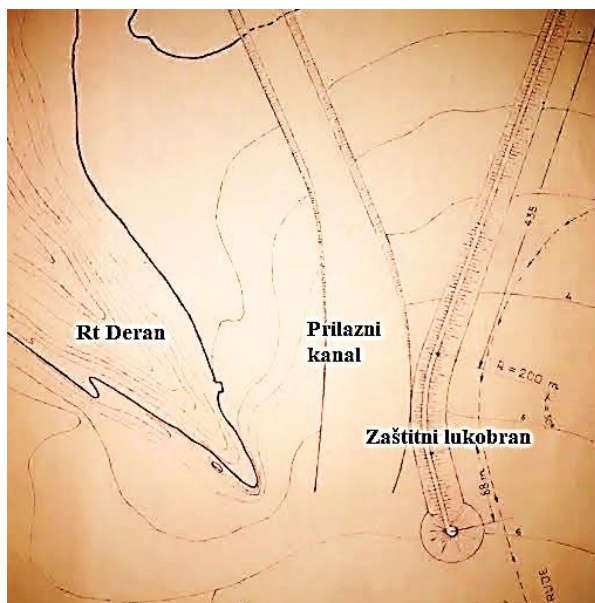
U toku 1926. godine započeta je izgradnja Solane. Istovremeno je započeta izgradnja nasipa prema Bojani koji bi štiti Solanu od poplava. Odmah po završetku izgradnje nasipa započet je proces zasipanja ušća kanala Milena u more. Naime, izgradnjom nasipa spriječene su poplave Bojane i ona se više nije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

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



Slika 1. Tipičan izgled kalimera u kanalu Port Milena

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

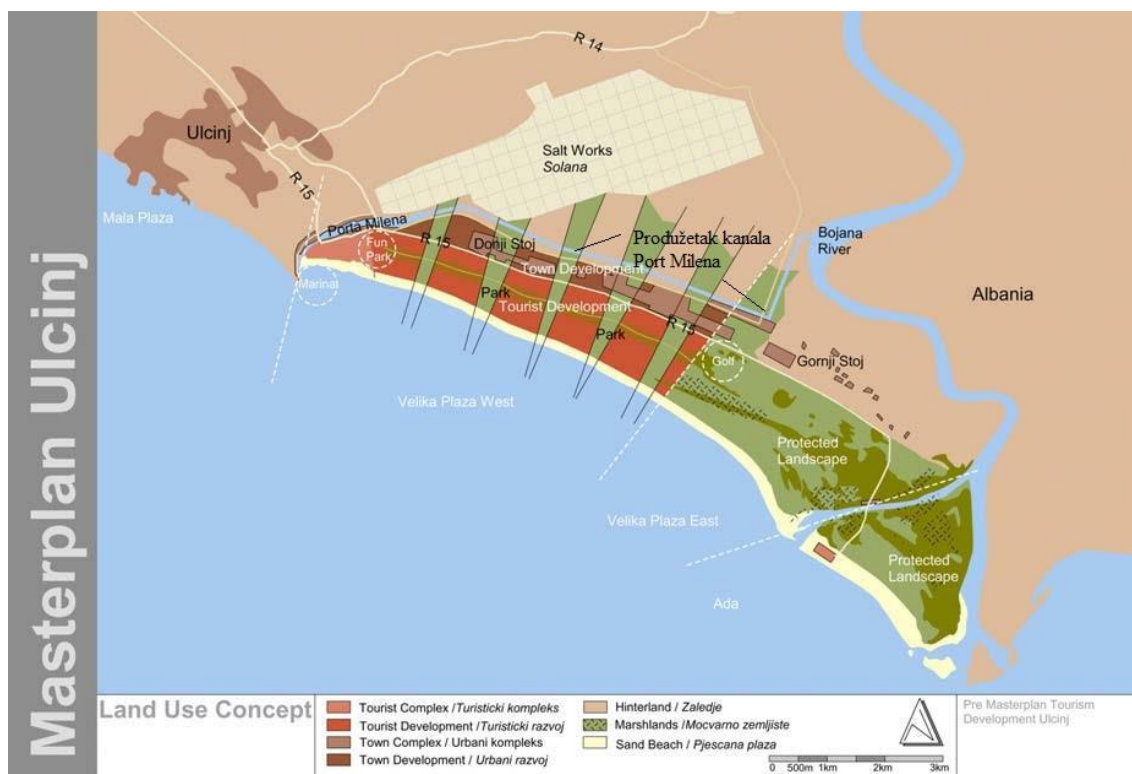


Slika 2. Situacioni plan zaštite ulaza u kanal Port Milena prema rješenju iz 1953. godine

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

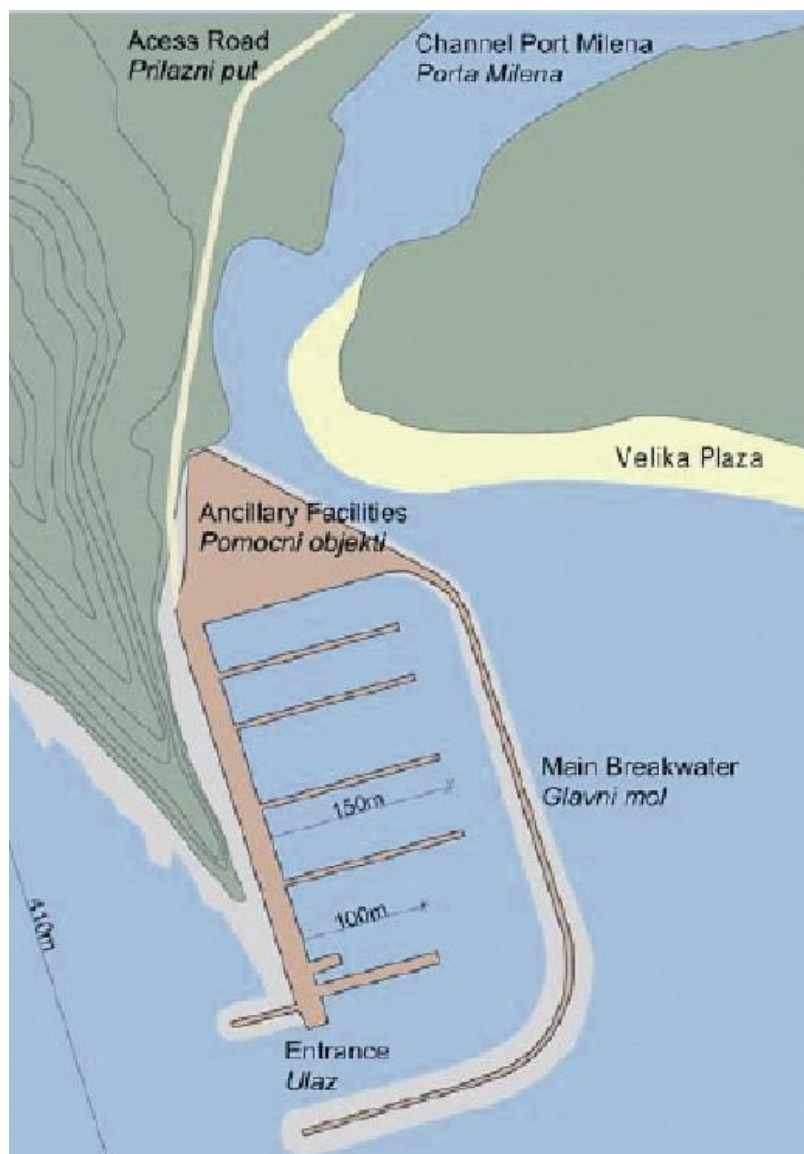
Prestankom bagerovanja, ušće kanala Milena je skoro potpuno zasuto. Međutim, postepeno su počele da se smanjuju i dubine vode i širine kanala i na ostalim dionicama kanala. Sa početkom razvoja turizma u Ulcinjskom regionu počeli su da se javljaju i ekološki problemi duž kanala. Nekontrolisana izgradnja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

potrebno prokopati novi kanal dužine od oko 6,5 km. Naravno, zbog visoke cijene radova, ideja o spajanju kanala Port Milena sa rijekom Bojanom nije realizovana.



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

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

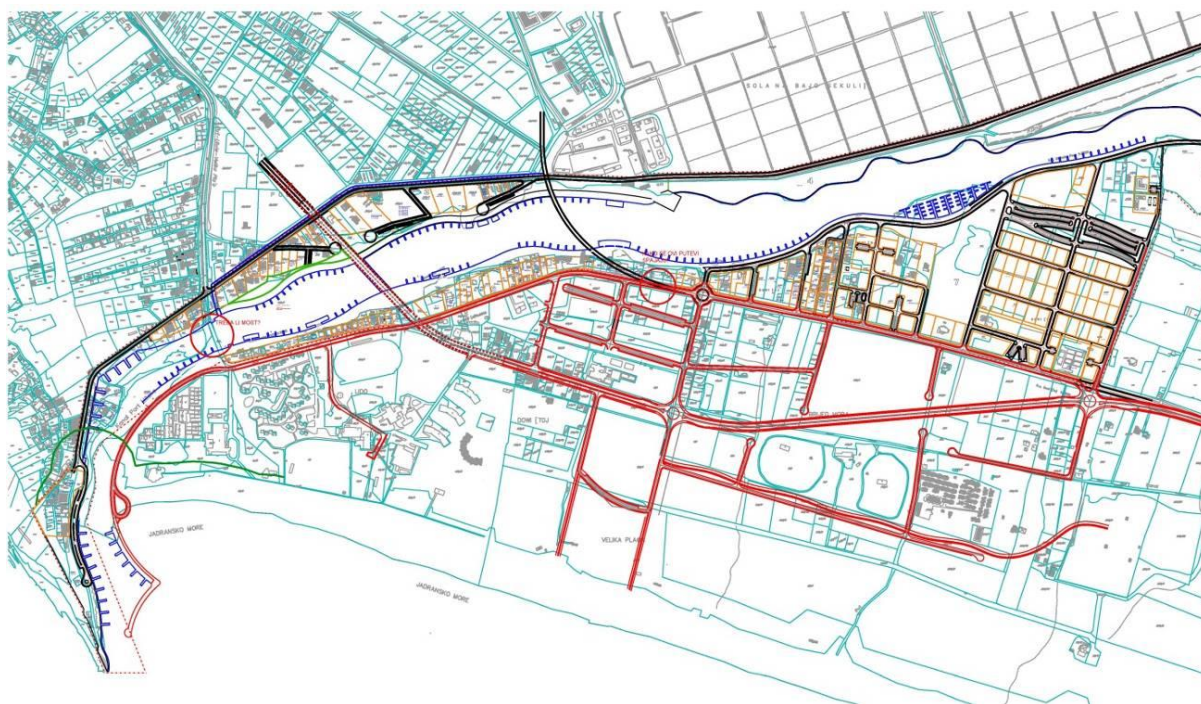


Slika 4. Situacioni plan marine kod Rta Đeran iz Master plana za Veliku plažu iz 2003. godine

Lokacija na ušću odbačena je iz više razloga. Kao prvo, prirodni proces zasipanja pijeskom ušća kanala u more ne može se zaustaviti bez izgradnje odgovarajućih zaštitnih objekata. Dakle, opet bi bilo neophodno postaviti bager na ušću kanala koji bi obezbjeđivao neophodne dubine za plovību. Kako su vremenom znatno smanjene širine i dubine kanala, bili bi neophodni ogromni radovi da kanal dobije svoje nekadašnje dimenzije. Osim toga, takve radove je praktično nemoguće izvršiti, jer su duž obala kanala nikli mnogobrojni objekti. Tada je navedeno da se akvatorija marine može obezbijediti samo značajnim iskopom i bagerovanjem na jednoj od obala kanala. Najzad, izgradnjom marine u potpunosti bi bio narušen izgled kanala, a zbog opasnosti od incidentnih zagađenja voda, teško da bi se moglo očekivati da će se stvoriti nekadašnji uslovi za razvoj biljnog i životinjskog svijeta. Zbog toga je predloženo rješenje da se marina izgradi pored Rta Đeran. Taj koncept je usvojen i u Masterplanu Velike plaže. Marina kod Rta Đeran bi mogla da primi oko 380 plovila. Ulaz u marinu je dovoljno udaljen od obale, tako da ne postoji opasnost od njegovog zasipanja pijeskom. Ipak, zbog izuzetno velikih talasa u zimskom periodu, neophodno je da kruna lukobrana bude oko šest

metara iznad nivoa mora. Za zaštitnu oblogu lukobrana neophodno je koristiti velike betonske blokove. Zbog toga bi, prije donošenja konačne odluke o izgradnji marine, bilo neophodno izvršiti dodatne analize koje bi obuhvatile kako ekonomske, tako i arhitektonske i estetske aspekte.

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



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

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

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

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

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

3.2 Stvoreni uslovi

3.2.1 Fotografije postojećeg stanja





3.2.2 Izgrađenost i opremljenost prostora

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

- Površine namijenjene VPŠ – $P=506.787,62 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene PD – $P=372.575,55 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene T3 – $P=7.295,04 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene S - $P=134.912,38 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene IOE – $P=16 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene OP - $P=45.780,90 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene MN – $P=7.013,46 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene IP - $P=37.330,26 \text{ m}^2$
- Površine namijenjene CD - $P=3.886,48 \text{ m}^2$

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

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

3.2.3 Analiza kontaktnih zona

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

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

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

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

U nastavku slijedi analiza sadržaja društvenog standarda u susjednim planovima:

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

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

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

Što se objekata dječije zaštite tiče, prema planiranom broju stalnih stanovnika (8 430), potrebno je obezbjediti prostor za oko 280 djece predškolskog uzrasta, odnosno prema standardu od 25 m²/djetetu, oko 0.7 ha, prostora za izgradnju obdaništa. Planom je predviđen i lociran prostor na parcelama u vlasništvu opštine od oko 0.46 ha na dvije lokacije, dok će se ostatak prostora smještajnih kapaciteta obezbjediti u zoni “B” ili “C”, u okviru privatnih parcela-privatne inicijative.

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

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

S obzirom na očekivani udio stanovanja i očekivani broj stanovnika u okviru DSL „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj, pretpostavka je da će se potreba za objektima školstva i socijalne zaštite zadovoljiti u susjednim oblastima.

Takođe, ukoliko se javi potreba, moguće je organizovati vrtiće i u okviru privatnih inicijativa, u dijelovima gdje je dozvoljeno planirati vrtiće kao kompatibilnu namjenu.

3.2.4 Prirodna baština

Zahvat plana se nalazi u neposrednoj blizini Emerald područja – Solane i Velike plaže.

3.2.5 Kulturna baština

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

3.2.6 Anketa korisnika prostora

Anketa povodom izrade Koncepta je objavljena na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma tokom izrade Prednacrt plana i mogla se popuniti 13. maja 2019. godine. Odziv građana je bio solidan i pristiglo je 32 odgovora. 77,4% građana koji su popunili anketu imaju prebivalište u zoni zahvata plana, dok 96,9% njih ima imovinu u zahvatu plana. Većina njih ima izgrađen 1-2 objekta na parceli, a objekti prosječno imaju tri etaže, mada ima i objekata sa 5 etaža. Svoje postojeće objekte ispitanici najviše koriste u svrhu stanovanja, a zatim za potrebe turističkog izdavanja raznih vrsta.

65,5% ispitanika je ocijenilo da bi ugostiteljski sadržaji, restorani i konobe učinili prostor interesantnijim i kvalitetnijim za stanovnike i turiste. Pored ove namjene, dalje su označene i: wellness i spa sadržaji, zajednički javni rekreativni prostori, kulturni sadržaji, zajednički javni otvoreni prostori, poslovne djelatnosti, zdravstvena zaštita, trgovina i uslužne zanatske djelatnosti.

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

3.3 Ocjena stanja

Ekonomsko demografska analiza

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

Naselje	Broj stanovnika									
	Po metodologiji ranijih popisa							Po metodologiji popisa 2003.		
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	1991	2003	2011
Crna Gora	377305	419950	471994	529604	584310	615035	673094	593504	620145	620029
Opština Ulcinj	12861	14080	16213	18955	21576	24217	26451	19861	20290	19921
Gradsk naselja	4385	4919	5705	7459	9140	11144	12827	10025	10828	10707
Seoska naselja	8476	9161	10508	11496	12436	13073	13624	9836	9462	9214
Donji Štoj	320	355	385	437	995	845	965	610	881	1176
Ulcinj	4385	4919	5705	7459	9140	11144	12827	10025	10828	10828

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

Turizam kao radno intenzivna grana privrede i koja stvara mogućnost zarade izdavanjem smještaja u sopstvenim stanovima i kućama, uslovlila je značajne demografske promjene u opštini Ulcinj. Ovaj proces je dobio na intenzitetu naročito poslije katastrofalnog zemljotresa od 15. 4. 1979. kada su brojni stanovnici zbog rušenja ili velikih oštećenja njihovih kuća riješili da se presele i izgrade svoj novi dom bliže moru.

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

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

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

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

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

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

Nelegalna izgradnja stanova u opštini Ulcinj dešavala se kao posljedica nepostojanja ili zastarjelosti planskih i urbanističkih dokumenata, kao i nedostatka rada odgovarajućih inspeksijskih organa. Manifestovala se u obliku izgradnje novih objekata na zemljištu koje nije predviđeno za izgradnju, zatim kao nova izgradnja na mjestima gdje je

gradnja dozvoljena, ali sa prekoračenim urbanističkim parametrima (spratnost, indeksi zauzetosti i izgrađenosti), kao zamjena starog objekta novim većih horizontalnih i vertikalnih gabarita i kao dogradnja ili nadogradnja postojećeg objekta. Ovo ukazuje na složenost problema nelegalne gradnje. Prema evidenciji Uprave za nekretnine, zaključno sa 2008. na teritoriji opštine Ulcinj je 5085 objekata bez građevinske dozvole i 68 objekata sa prekoračenom građevinskom dozvolom. Prema podacima iz JP Morsko dobro za 2009. godinu postoji 577 nelegalnih objekata registrovanih kao privremeni objekti, te 17 nelegalnih objekata u zoni Morskog dobra na teritoriji opštine Ulcinj. Sve navedeno govori o velikom obimu ove pojave.

Problemi, ograničenja i potencijali

Ograničenja u zahvatu plana su:

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

Potencijali koji postoje u zahvatu plana su;

- Centralna pozicija na Ulcinjskoj obali;
- Postojeće zelenilo;
- Blizina ostalih manjih naselja i turističkih kompleksa;
- Blizina plaža i kupališta;
- Klimatski uslovi su povoljni za izgradnju tokom cijele godine;

- Izuzetne vizure, osunčanost, blizina obale, vegetacija i drugi elementi pejzaža čine ovu zonu izuzetno atraktivnom;
- Ravničarski teren sa nagibom od 0% do 5%;
- Položaj uz kanal, gdje se Prostornim planovima višeg reda planira gradnja Pristaništa.

3.4 Linija obalnog odmaka

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

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

3.5 Numerički podaci postojećeg stanja

Za teritoriju cijelog plana od 125.96 ha osnovni urbanistički pokazatelji su sljedeći:

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

OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI POSTOJEĆEG STANJA PROSTORA DSL-a „RT ĐERAN - PORT MILENA“, OPŠTINA ULCINJ												
Parcela	Katastarska Opština	P parcele (m2)	Spratnost	P pod objekto m (m2)	BRGP (m2)	BRGP poslovanj e (m2)	BRGP stanovanj e (m2)	Indeks zauzeto sti	Indeks izgrađe nosti	Broj stamb. jedinica	Broj zaposle nih	Namjena
7466	Ulcinj	392.00	P	6.00	6.00	0.00	0.00			0	0	OP
7460	Ulcinj	85.00	P	17.00	17.00	17.00	0.00			0	1	OP
7459	Ulcinj	142.00	P	27.00	27.00	27.00	0.00			0	1	OP
7458/1	Ulcinj	5166.00	P+2	359.00	1077.00	0.00	0.00			0	0	OP
7458/2	Ulcinj	400.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7439	Ulcinj	8788.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7404	Ulcinj	6046.00	P	13.00	13.00	0.00	0.00			0	0	DS
7457/1	Ulcinj	4418.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7457/2	Ulcinj	330.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7457/3	Ulcinj	330.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7456	Ulcinj	407.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7455	Ulcinj	362.00	P+4	163.00	815.00	0.00	815.00			4	0	SMG
7454	Ulcinj	637.00	P+2	230.00	888.00	?	?			?	?	OP
7453	Ulcinj	538.00	Po+P+2	290.00	870.00	290.00	580.00			0	6	CD
7452	Ulcinj	342.00	Po+P+3	211.00	844.00	0.00	844.00			4	0	SMG
7451/1	Ulcinj	334.00	S+P	168.00	336.00	113.00	223.00			2	2	MN
7451/2	Ulcinj	335.00	S+P+1	243.00	729.00	37.00	692.00			2	1	MN
7450	Ulcinj	159.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7449	Ulcinj	167.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7448	Ulcinj	201.00	P	51.00	51.00	0.00	51.00			1	0	SMG
7447	Ulcinj	125.00	P+2	70.00	210.00	0.00	70.00			1	0	SMG
7446/1	Ulcinj	495.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/2	Ulcinj	927.00	S+P+5	735.00	?							?
7446/3	Ulcinj	28.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/4	Ulcinj	102.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/5	Ulcinj	125.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/6	Ulcinj	620.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/8	Ulcinj	58.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/9	Ulcinj	54.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7446/10	Ulcinj	25.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7445	Ulcinj	16.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	IOE
7443	Ulcinj	311.00	P	53.00	53.00	53.00	0.00			0	1	CD
7442	Ulcinj	264.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7441	Ulcinj	4448.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7403	Ulcinj	2187.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7440	Ulcinj	782.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7438	Ulcinj	87.00	?	?	?							OP
7437	Ulcinj	442.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7436	Ulcinj	394.00	P+1	97.00	194.00	0.00	194.00			?	0	SMG
7435	Ulcinj	288.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7434/1	Ulcinj	299.00	P	26.00	26.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7434/2	Ulcinj	548.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7433	Ulcinj	599.00	P+1	185.00	295.00	0.00	295.00			2	0	SMG
7432/1	Ulcinj	308.00	P+1	54.00	108.00	0.00	108.00			2	0	SMG
7432/2	Ulcinj	95.00	P	49.00	49.00	0.00	0.00			0	0	SMG
7431	Ulcinj	412.00	P	119.00	119.00	0.00	119.00			2	0	MN
7430	Ulcinj	210.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7429	Ulcinj	450.00	P+1	165.00	330.00	25.00	305.00			2	1	MN
7428	Ulcinj	322.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7427	Ulcinj	296.00	P+?	97.00	?	0.00	?			1	0	SMG
7426	Ulcinj	981.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7425	Ulcinj	2821.00	P+2	428.00	1064.00	0.00	1064.00			5	0	SS
7424	Ulcinj	541.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7423	Ulcinj	1038.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7422	Ulcinj	9464.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7421	Ulcinj	4737.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7420	Ulcinj	1421.00	P	111	111.00	0.00	111.00			1	0	SMG
7419	Ulcinj	606.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7418	Ulcinj	931.00	P+1	?	?	?	?	?	?	?	?	OP
7417	Ulcinj	734.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7416	Ulcinj	965.00	P	44.00	44.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
<	Ulcinj	939.00	P+1	425.00	850.00	0.00	850.00			2	0	SMG
7414	Ulcinj	896.00	P	44.00	44.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7413	Ulcinj	276.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7412	Ulcinj	742.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP
7411	Ulcinj	1066.00	P+2	192.00	576.00	0.00	576.00			3	0	SMG
7410	Ulcinj	101.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	OP

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

7409/1	Ulcinj	544.00	P+2	207.00	621.00	0.00	621.00			3	0	SMG
7409/2	Ulcinj	925.00	P+2	237.00	711.00	237.00	474.00			1	5	MN
7408	Ulcinj	246.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7407	Ulcinj	1045.00	P+3	347.00	1238.00	788.00	450.00			3	16	MN
7406	Ulcinj	191.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7405	Ulcinj	587.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
7499	Ulcinj	21049.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
364	Ul.Polje	37393.00	P	586.00	586.00	586.00	0.00			0	0	IP
409/1	Ul.Polje	435397.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	VPŠ
409/2	Ul.Polje	212.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	VPŠ
409/3	Ul.Polje	82.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
368/1	Ul.Polje	235.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
368/2	Ul.Polje	213.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/1	Ul.Polje	2566.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/2	Ul.Polje	282.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/3	Ul.Polje	182.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/4	Ul.Polje	363.00	P+1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/5	Ul.Polje	202.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/6	Ul.Polje	444.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/7	Ul.Polje	767.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/8	Ul.Polje	100.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/9	Ul.Polje	2550.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/10	Ul.Polje	400.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/11	Ul.Polje	232.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/12	Ul.Polje	270.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/13	Ul.Polje	97.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/15	Ul.Polje	2566.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/16	Ul.Polje	9.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/17	Ul.Polje	7.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/18	Ul.Polje	4.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/19	Ul.Polje	12.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/20	Ul.Polje	100.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
369/21	Ul.Polje	32.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
370	Ul.Polje	2565.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
371/1	Ul.Polje	776.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
371/2	Ul.Polje	239.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/1	Ul.Polje	8891.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/2	Ul.Polje	380.00	P+2	143.00	401.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/3	Ul.Polje	92.00	P+2	37.00	111.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/4	Ul.Polje	227.00	P	150.00	150.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/5	Ul.Polje	123.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/6	Ul.Polje	35.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/7	Ul.Polje	34.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
372/8	Ul.Polje	42.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
373/1	Ul.Polje	5200.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
373/2	Ul.Polje	802.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
373/3	Ul.Polje	30.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
374	Ul.Polje	717.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
375	Ul.Polje	936.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
376	Ul.Polje	3374.00	P+1	490.00	980.00	0.00	490.00			1	0	SMG
377	Ul.Polje	3102.00	P+1	196.00	392.00	0.00	392.00			1	0	SMG
378	Ul.Polje	1194.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
379/1	Ul.Polje	993.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
379/2	Ul.Polje	470.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
380/1	Ul.Polje	1440.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
380/2	Ul.Polje	126.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
380/3	Ul.Polje	17.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
381/1	Ul.Polje	968.00	P+1	263.00	526.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
381/2	Ul.Polje	1149.00	P+2	305.00	915.00	0.00	915.00			3	0	SMG
383/1	Ul.Polje	1118.00	P+1	123.00	246.00	0.00	123.00			1	0	SMG
383/2	Ul.Polje	728.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
383/3	Ul.Polje	304.00	P+1	54.00	108.00	0.00	108.00			1	0	SMG
383/4	Ul.Polje	659.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
384	Ul.Polje	926.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
385	Ul.Polje	2031.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
386/1	Ul.Polje	1112.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
386/2	Ul.Polje	470.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
386/3	Ul.Polje	1112.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
386/4	Ul.Polje	1111.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
386/5	Ul.Polje	1111.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD

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

386/6	Ul.Polje	1111.00	P+2	286.00	820.00	0.00	820.00			3	0	SMG
386/7	Ul.Polje	1111.00	Po+P+1	326.00	652.00	0.00	652.00			1	0	SMG
386/9	Ul.Polje	500.00	P	400.00	400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
387	Ul.Polje	1962.00	P+2	?	?	?	?	?	?	2	0	SMG
388/1	Ul.Polje	1520.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/2	Ul.Polje	600.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/4	Ul.Polje	1529.00	P+1	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
388/5	Ul.Polje	132.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/6	Ul.Polje	183.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/7	Ul.Polje	103.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/8	Ul.Polje	1521.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
388/9	Ul.Polje	60.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
414	Ul.Polje	759.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1493	Donji Štoj	4687.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1496/2	Donji Štoj	14608.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1496/3	Donji Štoj	1150.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1496/4	Donji Štoj	332.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1496/10	Donji Štoj	395.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/1	Donji Štoj	923.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/2	Donji Štoj	57.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/3	Donji Štoj	3361.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/4	Donji Štoj	2623.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/5	Donji Štoj	652.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/6	Donji Štoj	335.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/7	Donji Štoj	240.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/8	Donji Štoj	495.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/9	Donji Štoj	779.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/10	Donji Štoj	1100.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/11	Donji Štoj	6303.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/12	Donji Štoj	2143.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/13	Donji Štoj	900.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1473/14	Donji Štoj	508.00	?	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1473/15	Donji Štoj	1813.00	P+1	172.00	344.00	0.00	344.00			2	0	SMG
1473/16	Donji Štoj	300.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1472/1	Donji Štoj	25099.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1472/2	Donji Štoj	9677.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1468/1	Donji Štoj	10913.00	P	58.00	58.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1468/2	Donji Štoj	713.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1487	Donji Štoj	1341.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1491/2	Donji Štoj	115.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1467	Donji Štoj	4446.00	P	916.00	916.00	916.00	0.00			0	18	T3
1465/1	Donji Štoj	38684.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1465/2	Donji Štoj	3119.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1466/1	Donji Štoj	7176.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1466/2	Donji Štoj	174.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1466/3	Donji Štoj	7990.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1466/4	Donji Štoj	2140.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1463	Donji Štoj	14386.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1462	Donji Štoj	5573.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1461	Donji Štoj	17586.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1464	Donji Štoj	1415.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1460	Donji Štoj	8292.00	P	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1459	Donji Štoj	1200.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1458	Donji Štoj	8163.00	P+2	231.00	1056.00	0.00	1056.00			2	0	SMG
1457	Donji Štoj	6885.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1456	Donji Štoj	46060.00	P+1	290	560.00	0.00	560.00			1	0	SMG
1455/1	Donji Štoj	13238.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1455/2	Donji Štoj	50.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1454/1	Donji Štoj	4696.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1454/2	Donji Štoj	7730.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1453	Donji Štoj	636.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1452/1	Donji Štoj	99.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1452/2	Donji Štoj	1856.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1451/1	Donji Štoj	419.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1451/2	Donji Štoj	450.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1450/1	Donji Štoj	5085.00	P+1	201.00	483.00	0.00	146.00			1	0	SMG
1450/5	Donji Štoj	20770.00	P+1	284.00	429.00	0.00	429.00			2	0	SMG
1449/1	Donji Štoj	145.00	P+1	145.00	290.00	0.00	290.00			2	0	SMG
1449/2	Donji Štoj	362.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	SMG

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

1449/3	Donji Štoj	410.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	SMG
1448/1	Donji Štoj	4818.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1448/2	Donji Štoj	260.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1448/3	Donji Štoj	500.00	P+1+Pk	184.00	552.00	0.00	334.00			2	0	SMG
1448/4	Donji Štoj	300.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	SMG
1448/5	Donji Štoj	934.00	P	230.00	230.00	0.00	230.00			1	0	SMG
1448/6	Donji Štoj	28.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1448/7	Donji Štoj	60.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1447/1	Donji Štoj	812.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1447/2	Donji Štoj	300.00	P+1	110.00	220.00	0.00	220.00			2	0	SMG
1447/3	Donji Štoj	400.00	P	206.00	206.00	0.00	206.00			2	0	SMG
1447/4	Donji Štoj	345.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1446/1	Donji Štoj	1230.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1446/2	Donji Štoj	545.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1445/1	Donji Štoj	1194.00	P	60.00	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1445/2	Donji Štoj	410.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1445/3	Donji Štoj	220.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1444	Donji Štoj	360.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1443	Donji Štoj	1132.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1442	Donji Štoj	2515.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1441	Donji Štoj	502.00	P+1	147.00	272.00	0.00	272.00			2	0	SMG
1440/1	Donji Štoj	602.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1440/2	Donji Štoj	90.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1439	Donji Štoj	902.00	P+2	206.00	618.00	206.00	412.00			2	4	MN
1438	Donji Štoj	503.00	?	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1437/1	Donji Štoj	300.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1437/2	Donji Štoj	300.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1436/1	Donji Štoj	300.00	P	77.00	77.00	0.00	0.00			0	0	T3
1436/2	Donji Štoj	300.00	P	77.00	77.00	0.00	0.00			0	0	T3
1435/1	Donji Štoj	610.00	P	124.00	124.00	0.00	124.00			1	0	SMG
1435/2	Donji Štoj	278.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1434/1	Donji Štoj	358.00	P	133.00	133.00	0.00	133.00			1	0	SMG
1434/2	Donji Štoj	604.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1434/3	Donji Štoj	164.00	P+1	65.00	130.00	0.00	130.00			2	0	SMG
1434/4	Donji Štoj	75.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1433/1	Donji Štoj	568.00	P+2	222.00	628.00	0.00	628.00			3	0	SMG
1433/2	Donji Štoj	75.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1432/1	Donji Štoj	488.00	P+1	128.00	256.00	0.00	256.00			2	0	SMG
1432/2	Donji Štoj	410.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1431/1	Donji Štoj	725.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1431/2	Donji Štoj	10.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1431/3	Donji Štoj	14.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1430	Donji Štoj	992.00	P	196.00	196.00	0.00	0.00			0	0	T3
3538/3	Donji Štoj	156.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1429	Donji Štoj	353.00	P+1	209.00	418.00	0.00	418.00			4	0	SMG
1428	Donji Štoj	533.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1427	Donji Štoj	455.00	P	113.00	113.00	0.00	113.00			1	0	SMG
1426	Donji Štoj	583.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1425/1	Donji Štoj	336.00	P+1	105	210.00	0.00	210.00			2	0	SMG
1425/2	Donji Štoj	112.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1424	Donji Štoj	266.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1423/1	Donji Štoj	1566.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1423/2	Donji Štoj	110.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1422	Donji Štoj	894.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1421	Donji Štoj	293.00	P	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1420	Donji Štoj	439.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1419/1	Donji Štoj	1153.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1419/2	Donji Štoj	69.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1418	Donji Štoj	408.00	P	28.00	28.00	0.00	28.00	0.07	0.07	1	0	SMG
1417	Donji Štoj	400.00	P	20.00	20.00	0.00	20.00	0.05	0.05	1	0	SMG
1416	Donji Štoj	517.00	P+1	201	402.00	0.00	402.00	0.39	0.78	2	0	SMG
1415/1	Donji Štoj	41.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/2	Donji Štoj	2247.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/3	Donji Štoj	967.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/4	Donji Štoj	1000.00	P+1	400	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/5	Donji Štoj	2381.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/6	Donji Štoj	1009.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1415/9	Donji Štoj	814.00	P	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1415/10	Donji Štoj	192.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1414	Donji Štoj	2053.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD

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

1413/1	Donji Štoj	1487.00	P+2	251	531.00	0.00	251.00	0.17	0.36	1	0	SMG
1413/2	Donji Štoj	701.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1412	Donji Štoj	232.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1411/1	Donji Štoj	1082.00	P+2	440	980.00	0.00	157.00	0.41	0.91	1	0	SMG
1411/2	Donji Štoj	610.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1410	Donji Štoj	649.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1409	Donji Štoj	269.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1408/1	Donji Štoj	269.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	VPŠ
1408/2	Donji Štoj	599.00	P+3	222	666.00	0.00	666.00	0.37	1.11	4	0	SMG
1407/1	Donji Štoj	849.00	P+1	167	301.00	134.00	167.00	0.20	0.35	1	2	MN
1407/2	Donji Štoj	689.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1406/1	Donji Štoj	387.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1406/2	Donji Štoj	280.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1405	Donji Štoj	239.00	P	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1404/1	Donji Štoj	940.00	P	136	136.00	0.00	136.00	0.14	0.14	2	0	SMG
1404/2	Donji Štoj	643.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1403/1	Donji Štoj	349.00	P	104	104.00	0.00	104.00	0.30	0.30	1	0	SMG
1403/2	Donji Štoj	368.00	P	12	12.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1402/1	Donji Štoj	370.00	P	148	148.00	0.00	148.00	0.40	0.40	2	0	SMG
1402/2	Donji Štoj	451.00	P	8	8.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1401/1	Donji Štoj	1289.00	P+2	446	1330.00	130.00	1200.00	0.35	1.03	5	2	SS
1401/2	Donji Štoj	1322.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1400/1	Donji Štoj	225.00	P+1	81	162.00	0.00	162.00	0.36	0.72	2	0	SMG
1400/2	Donji Štoj	60.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1399/1	Donji Štoj	290.00	P	4	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1399/2	Donji Štoj	91.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1398/1	Donji Štoj	409.00	P+1	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1398/2	Donji Štoj	63.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1397/1	Donji Štoj	307.00	P+1	76	152.00	0.00	152.00	0.25	0.50	2	0	SMG
1397/2	Donji Štoj	59.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1396/1	Donji Štoj	290.00	P+1	142	218.00	0.00	0.00	0.49	0.75	0	0	T3
1396/2	Donji Štoj	34.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1395	Donji Štoj	2048.00	P+2	?	?	?	?	?	?	4	0	SMG
1393	Donji Štoj	884.00	P	217	217.00	0.00	217.00	0.25	0.25	2	0	SMG
1392/1	Donji Štoj	703.00	P+3	344	1376.00	126.00	1250.00	0.49	1.96	4	2	MN
1392/2	Donji Štoj	30.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1391/1	Donji Štoj	514.00	P+2	121	360.00	0.00	360.00	0.24	0.70	2	0	SMG
1391/2	Donji Štoj	565.00	P+3	227	662.00	0.00	662.00	0.40	1.17	0	0	SMG
1391/3	Donji Štoj	268.00	P	67	67.00	0.00	0.00	0.25	0.25	0	0	PD
1390/1	Donji Štoj	1169.00	P+1+Pk	229	539.00	0.00	539.00	0.20	0.46	1	0	SMG
1390/2	Donji Štoj	407.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1389	Donji Štoj	251.00	P+1	115	230.00	0.00	111.00	0.46	0.92	1	0	SMG
1388	Donji Štoj	231.00	P	69	69.00	69.00	0.00	0.30	0.30	0	1	CD
1387/1	Donji Štoj	720.00	P+1	132	248.00	0.00	248.00	0.18	0.34	2	0	SMG
1387/2	Donji Štoj	281.00	P	18	18.00	0.00	0.00	0.06	0.06	0	0	PD
1387/3	Donji Štoj	43.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1386/1	Donji Štoj	958.00	P	209	209.00	0.00	209.00	0.22	0.22	1	0	SMG
1386/2	Donji Štoj	166.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1386/3	Donji Štoj	11.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1385/1	Donji Štoj	956.00	P	36	36.00	0.00	36.00	0.04	0.04	1	0	SMG
1385/2	Donji Štoj	81.00	P	21	21.00	0.00	0.00	0.26	0.26	0	0	PD
1384/1	Donji Štoj	1730.00	P+1	464	928.00	122.00	806.00	0.27	0.54	5	2	MN
1384/2	Donji Štoj	861.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1384/3	Donji Štoj	451.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/1	Donji Štoj	1227.00	P+3	333	720.00	0.00	720.00	0.27	0.59	5	0	SS
1383/2	Donji Štoj	87.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/3	Donji Štoj	177.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/4	Donji Štoj	309.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/5	Donji Štoj	113.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/6	Donji Štoj	77.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/7	Donji Štoj	1416.00	P+1	211	422.00	0.00	422.00	0.15	0.30	1	0	SMG
1383/8	Donji Štoj	589.00	P+3	137	548.00	0.00	548.00	0.23	0.93	4	0	SMG
1383/9	Donji Štoj	658.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/10	Donji Štoj	299.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1383/11	Donji Štoj	239.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1382/1	Donji Štoj	1742.00		248	248.00	248.00	0.00	0.14	0.14	0	5	CD
1382/2	Donji Štoj	2044.00	P	24	24.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1382/3	Donji Štoj	620.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1382/4	Donji Štoj	139.00	P+1	139	278.00	0.00	278.00	1.00	2.00	2	0	SMG
1381/1	Donji Štoj	1618.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD

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

1381/2	Donji Štoj	323.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1381/3	Donji Štoj	1575.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1381/4	Donji Štoj	1158.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1381/5	Donji Štoj	52.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1381/6	Donji Štoj	408.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1380	Donji Štoj	76.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1379/1	Donji Štoj	670.00	P	250	420.00	0.00	420.00	0.37	0.63	1	0	SMG
1379/2	Donji Štoj	91.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1378	Donji Štoj	215.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1377/1	Donji Štoj	358.00	P+1	139	278.00	0.00	278.00	0.39	0.78	2	0	SMG
1377/2	Donji Štoj	192.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1376/1	Donji Štoj	509.00	P+1	116	206.00	0.00	206.00	0.23	0.40	0	0	SMG
1376/2	Donji Štoj	262.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1375/1	Donji Štoj	659.00	P+1	248	496.00	0.00	496.00	0.38	0.75	3	0	SMG
1375/2	Donji Štoj	412.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1374/1	Donji Štoj	418.00	P+1+Pk	?	?	?	?	?	?	1	0	SMG
1374/2	Donji Štoj	319.00	P	52	52.00	0.00	52.00	0.16	0.16	1	0	SMG
1374/3	Donji Štoj	344.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1373/1	Donji Štoj	340.00	P	106	106.00	0.00	106.00	0.31	0.31	1	0	SMG
1373/2	Donji Štoj	245.00	P+3	98	392.00	0.00	98.00	0.40	1.60	1	0	SMG
1373/3	Donji Štoj	115.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1372/1	Donji Štoj	259.00	P+3	107	428.00	0.00	214.00	0.41	1.65	2	0	SMG
1372/2	Donji Štoj	31.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1371/1	Donji Štoj	329.00	P+1	186	372.00	0.00	186.00	0.57	1.13	5	0	SS
1371/2	Donji Štoj	31.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1370/1	Donji Štoj	195.00	P+2	157	471.00	0.00	157.00	0.81	2.42	1	0	SMG
1370/2	Donji Štoj	50.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	DS
1370/3	Donji Štoj	225.00	P+2	157	471.00	0.00	157.00	0.70	2.09	1	0	SMG
1370/4	Donji Štoj	170.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1369	Donji Štoj	67.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1368/1	Donji Štoj	975.00	P	129	129.00	129.00	0.00	0.13	0.13	0	2	T3
1368/2	Donji Štoj	154.00	P+3	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1368/3	Donji Štoj	59.00		?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1368/4	Donji Štoj	45.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1368/5	Donji Štoj	43.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1368/6	Donji Štoj	142.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1368/7	Donji Štoj	11.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1367/1	Donji Štoj	3788.00	P	?	?	?	?	?	?	0	0	PD
1367/2	Donji Štoj	15.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
1366	Donji Štoj	39.00	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	PD
UKUPNO		408850.00		21703	44302.00	4253.00	30822.00	0.05	0.11	170	72	

OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA ZAHVATA PLANA

P = 125.96 ha (1259637,69 m²) – 100 %

UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA

P = 21.703 m²

UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA

P = 44.302 m²

BR. STAMBENIH JEDINICA

170

POSTOJEĆI BROJ STANOVNIKA

459

BROJ STANOVNIKA PO HA - BRUTO **3,78 stan / ha**

BROJ STANOVNIKA PO HA - NETO **34 stan / ha**

3.6 Opšti i posebni ciljevi

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

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

4. Plan

4.1 Prostorna organizacija

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

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

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

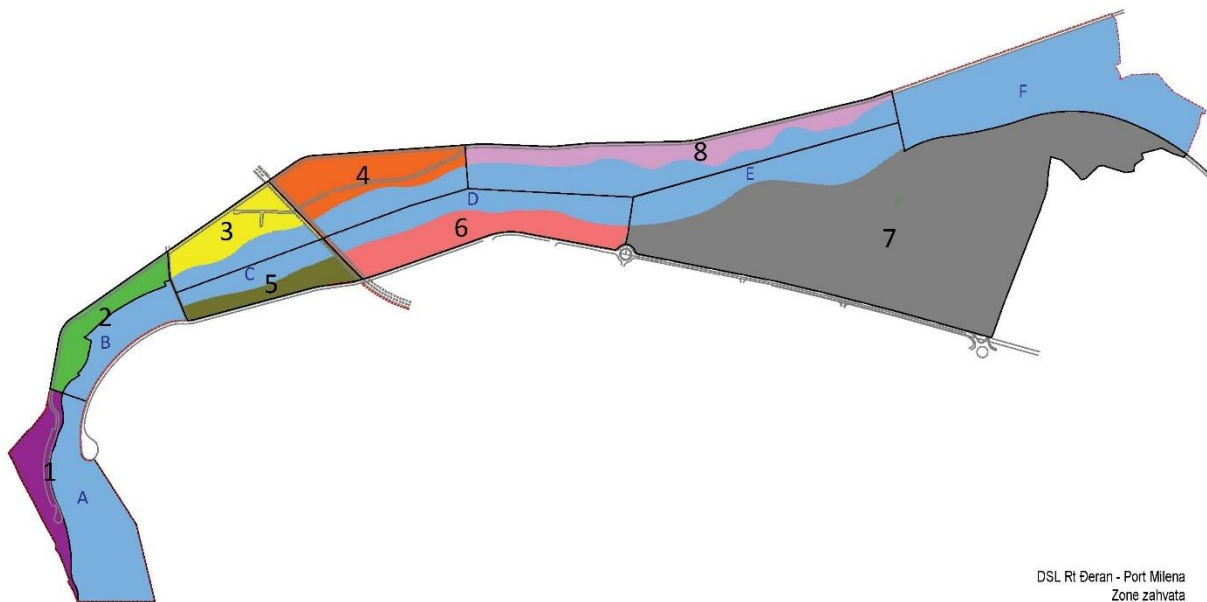
Cilj i osnovno planersko opredjeljenje pri formiranju urbanističkog koncepta bilo je preispitivanje mogućnosti ucrtavanja Ribarske luke I Marine na lokaciji Rt Đeran; preispitivanje položaja i broja vezova za barke duž kanala Port Milena; planiranje površine za stambene, turističke, centralne i javne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

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

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

Na području plana se planira značajna izgradnja novih stambeno-turističkih kapaciteta, koji bi trebalo da formiraju novi centar Ulcinja, kao i novi urbanističko-arhitektonski identitet prostora sa centralnim motivom – kanalom Port Milena i Rtom Đerane. Centar grada Ulcinja predstavlja jezgro sa administrativnim značajem, dok budući centar – Port Milena, predstavlja turistički, ugostiteljski i rekreativni centar grada Ulcinja.

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



Blok 1 – nalazi se u pojasu **linije odmaka do 100 m**. Prostor namijenjen za Turizam u prethodnom planu, kao i u planu višeg reda, kompletan je pod nelegalnom gradnjom. S obzirom na Tip obalnog odmaka, i na naslijeđena prava, u ovom prostoru je planirana jedinstvena urbanistička parcela namijenjena turizmu. I pored različite vlasničke strukture, kao i nelegalne gradnje, ovakvo rješenje je najbolje za ovaj prostor, jer se na osnovu zajedničkog Idejnog rješenja, usklađenog sa uslovima iz ovog plana i odobrenog od strane nadležnih institucija, može graditi i na dijelu parcele. U ovom bloku dozvoljena je izgradnja i prateće infrastrukture za čuvanje, skladištenje, pakovanje i rukovanje ribom i drugim morskim organizmima i prateći objekti turističkog sadržaja. U morskom akvatorijumu je planirana Ribarska luka i Marina.

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

Blok 3 i Blok 4 - nalaze se u **Pojasu od 100 m do 1000 m od obale na lijevoj obali kanala Port Milene** u područjima van postojećih naselja je **rezervisan isključivo za razvoj turizma**. U ovim blokovima dozvoljena je izgradnja objekata

mješovite namjene u korist razvoja turizma. Svaki blok je planiran kao cjelina koja sadrži jedan ili više Hotela, okruženih Turističkim vilama ili objektima Mješovite namjene. Kako bi se ispoštovali stečeni uslovi i postojeće stanje, objekti planirani u mješovitoj namjeni su podijeljeni kao: 60% bruto površine je namijenjeno turizmu, 40% bruto površine je namijenjeno stanovanju.

Blok 5 i Blok 6 - nalaze se **Pojasu od 100 m do 1000 m od obale na desnoj obali kanala Port Milene** i dozvoljena je izgradnja objekata mješovite namjene u korist razvoja turizma. Svaki blok je planiran kao cjelina koja sadrži jedan ili više Hotela, okruženih Turističkim vilama ili Mješovitom namjenom. Kako bi se ispoštovali stečeni uslovi i postojeće stanje, objekti planirani u mješovitoj namjeni su podijeljeni kao: 60% bruto površine je namijenjeno turizmu, 40% bruto površine je namijenjeno stanovanju.

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

Centralne funkcije su planirane u Bloku 7 i planirane su za cijelo naselje. Imajući u vidu tradiciju primorskih naselja u formiranju i korišćenju javnog prostora, zona mješovitih centralnih djelatnosti organizovana je oko pijacete kao prepoznatljivog punkta sa raznovrsnim sadržajima namijenjenih najvećem broju korisnika prostora.

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

Ili Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene (Zaštitni pojasevi)

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

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

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

- **Osnovna saobraćajna mreža je u većoj mjeri zadržana.**
- **Parcelacija je okvirno zadržana**, a djelovi planirani za razradu konkursom su razrađeni ovim planskim dokumentom, kako su organizovani konkursi bili neuspješni.
- **Maksimalna spratnost objekata je izmijenjena, u skladu sa smjernicama PUP-a Opštine Ulcinj.** Nijesu predviđene podzemne konstrukcije, kako bi se smanjio uticaj na tlo i zbog močvarnog tla.

- Predviđeno je realizovanje: **zelenih površina duž nasipa kanala, gradskih parkova, rekreativnih zona, formiranje Ribarske luke na Rtu Đeran, Marine za glisere i jahte na Rtu Đeran, vršenje poboljšanja nasipa kanala i vezova za barke u kanalu, vraćanje i očuvanje kalimera – ribarskih sojenica, kao i izgradnja kompletne infrastrukture.**
- **Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su djelimično izmijenjeni i usklađeni sa planovima višeg reda.** Na većim urbanističkim parcelama, gdje se dobijaju veće bruto površine, biće definisani uslovi za izgradnju više manjih objekata, na osnovu idejnog rješenja za cijelu urbanističku parcelu, kako bi se morfološki i oblikovno uklopili u predionu sliku.
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata i **ukoliko površina urb. parcele je veća od 2.500 m², moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja** za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17 i 44/18).
- **Namjena površina je prilagođena ciljevima PPPN OP, gdje je dio zahvata definisan kao područje namijenjeno razvoju turizma.**
- **Dozvoljeno je udruživanje urbanističkih parcela,** sa zajedničkim idejnim rješenjem, odobrenim od strane nadležnih institucija.
- **Definisanje uslova za uklapanje postojećih objekata** u buduće plansko rješenje, kao i uslove za sanaciju i revitalizaciju objekata.

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

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

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

Kako je plan u fazi koncepta, u daljoj razradi će se sagledati svi modeli bolje organizacije i preciznosti sagledavanja prostora i planiranih sadržaja na nivou urbanističkih parcela.

S obzirom na planirani broj stanovnika, ovaj zahvat plana, u skladu sa Priručnikom za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori, predstavlja jednu **stambenu jedinicu**. (broj stanovnika – planirano je 3638)

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

Karakteristike stambene jedinice (jedinice susjedstva) su:

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

Vrtić - Od ukupnog broja stanovništva prosječno 7 - 9 % su djeca do 6 (7) godina, što je u ovom zahvatu plana oko 254 djece. Od ukupnog broja djece uzrasta do polaska u školu oko 35 – 40 % koristi ustanove predškolskog obrazovanja, što u konkretnom slučaju iznosi 100 djece.

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

Od ukupnog broja stanovnika, **prosječno 10 – 15% su djeca osnovnog školskog uzrasta** (cca 360 do 545 djece), a djeca srednjoškolskog uzrasta 6 – 10% (cca 218 do 360 djece). Radijus udaljenja namjene stanovanja je od 600 do 1.200 m, 600 m za djecu do IV razreda osnovne škole, a 1.200 m za starije (7-10 min hoda od najudaljenijih stambenih objekata). Predložene distance, odnosno radijuse gravitacije, koriguju konkretne situacije u prostoru (reljef, frekventni saobraćajni čvorovi, itd.). U praksi će često, u zavisnosti od lokalnih uslova i potreba, kod manjih stambenih gustina i udaljenih djelova naselja, biti potrebno da se ove distance u cilju ekonomičnosti, povećaju, pa je neophodno uvesti sredstva javnog saobraćaja ili posebno organizovati prevoz djece od kuće do škole.

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

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

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

Na zahtjev Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, planirana je izgradnja Ribarske luke sa pratećim sadržajima:
1. Kontrolisani ulaz, perimetarska ograda i kapija;

2. Kombinovanu prostoriju sa: rukovanje sa ribom/pakovanje ribe sa hladnjačom i mašinom za zamrzavanje, kao i kancelarijama;
3. Područje za popravljane mreže;
4. Platformu za opravku plovila / pristupna rampa za manje popravke od strane ribara;
5. Higijenski objekti za tretiranje tečnog otpada / sa priključkom na mrežu;
6. Mala kombinovana prostorija za rukovanje čvrstim opasnim otpadom;
7. Nadzemni rezervoar za gorivo velikog kapaciteta za čitavu luku;
8. Garderobere za ribare (60 kom po 2 m²).

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

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

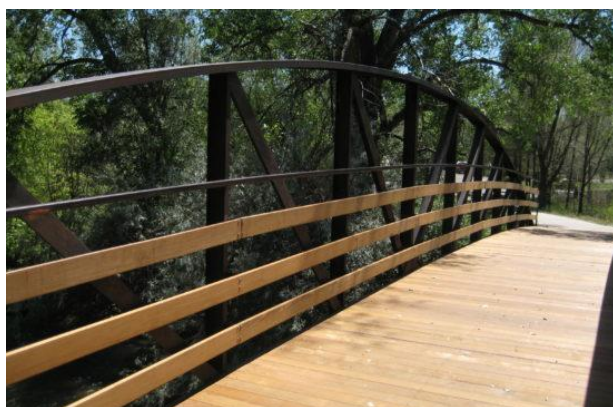
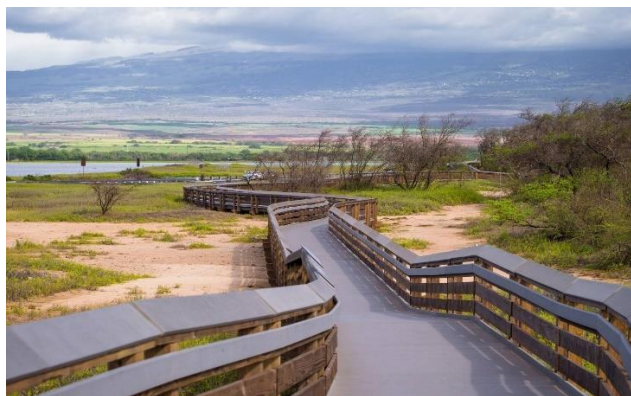
Ovim planom je poseban akcent dat na planiranje i realizaciju **obalnog šetališta – daščane promenade**, koja je **širine cca 5 metara** dužnih koji prati obje obale kanala. Pored promenade planirana je biciklistička staza širine 2,5m. Za ovo šetalište na određenim rastojanjima planirana su i adekvatna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

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

Primjeri oblikovanja i materijalizacije šetalita u prirodnim područjima:



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





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

Izgradnja Ribarske luke i Marine planira se u zoni Rta Đeran i ušća kanala Port Milena u more. Da bi se obezbijedila akvatorija u kojoj će plovila imati dobru zaštitu od dejstva talasa ekstremnih visina neophodno je planirati izgradnju dva lukobrana. Glavni lukobran, koji će se pružati približno paralelno sa obalom Rta Đeran, treba da štiti akvatoriju ribarske luke i marine od dejstva dominantnih talasa iz jugoistočnog pravca. To su talasi koji se na Mediteranu formiraju pod dejstvom juga, vjetra iz jugoistočnog i južnog pravca. Sa druge strane glavni lukobran treba da štiti akvatoriju luke i ušće kanala Port Milena od zasipanja pijeskom sa Velike plaže i nanosom koji rijeka Bojana unosi u more. Naime, dominantni talasi iz jugoistočnog i južnog pravca, indukuju struju koja se kreće paralelno sa obalom. U cilju dobijanja boljeg uvida u izloženost Velike plaže dejstvu talasa na Slici 1 je prikazan satelitski snimak Velike plaže i Rta Đeran. Sa slike se uočava da je Velika plaža izložena direktnom dejstvu talasa iz jugoistočnog i južnog pravca. Najveći transport nanosa, odnosno pijeska, se odvija pri dejstvu talasa koji djeluju pod uglom u odnosu na obalu. U konkretnom slučaju Velike plaže to su talasi iz jugoistočnog i južnog pravca. Sa aspekta zasipanja ušća kanala Port Milena su upravo bitne karakteristike morskih struja indukovanih dejstvom tih talasa velikih visina u zimskom periodu. Kako se ušće kanala Port Milena nalazi na krajnjem zapadnom kraju Velike plaže, morska struja koja se kreće paralelno sa obalom od istočnog do zapadnog kraja Velike plaže transportuje velike količine nanosa, odnosno pijeska. Kretanje nanosa sa takvim strujama je šematski prikazano na Slici 1. Nanos se dakle kreće paralelno sa obalom u pravcu ušća kanala Port Milena u more. Širina pojasa u kome se nanos zajedno sa strujom kreće paralelno sa obalom zavisi od visine talasa. Generalno govoreći širina tog pojasa je od tačke loma talasa do same obale.

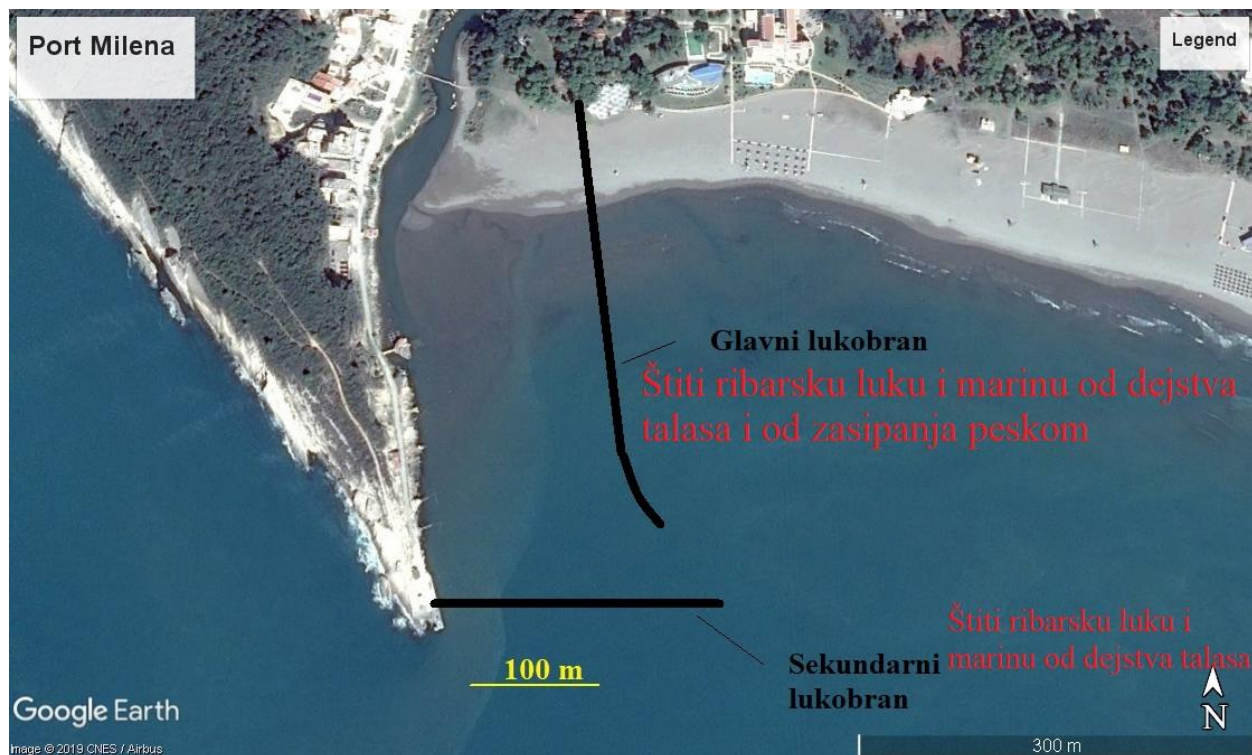
Za određivanje mjesta loma talasa neophodno je poznavati detaljne karakteristike morskog dna (linije jednakih dubina) u zoni Velike plaže. Kako se pri izradi ovog Plana nije raspolagalo pouzdanim podlogama, izvršena je samo gruba procjena mjesta loma talasa. Generalno govoreći, talasi se lome na dubini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



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

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

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



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

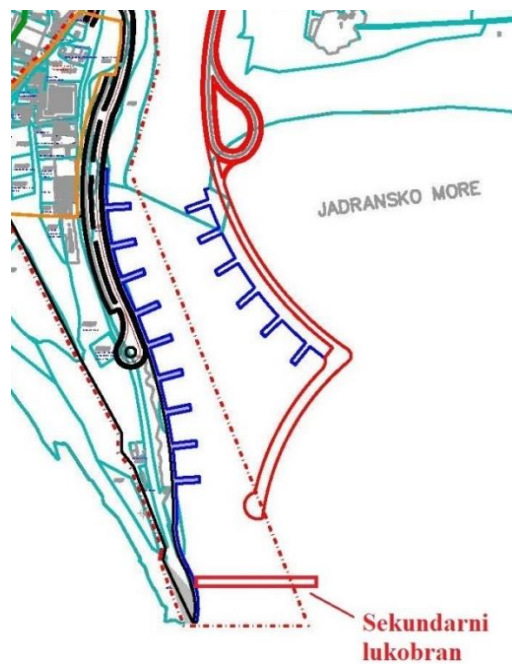
Pri izradi Koncepta plana razmatrane su dvije varijante ulaza u buduću ribarsku luku i marinu.

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

U varijanti B je modifikovan pravac pružanja glavnog lukobrana u njegovom završnom dijelu. Težilo se da promjena pravca bude kontinualna, bez naglih promjena pravca pružanja. Iskustva u svijetu ukazuju da su mjesta na kojima postoje nagle i oštre promjene pravca lukobrana podložna velikim oštećenjima pri dejstvu talasa ekstremnih visina. Dužina sekundarnog lukobrana treba da bude dovoljna da obezbijedi odgovarajuću dužinu preklopa sa krajem glavnog lukobrana. Na taj način će se obezbijediti i uslovi da maksimalne visine talasa na ulazu ne prelaze vrijednost dozvoljenih visina talasa na ulazu u luku.

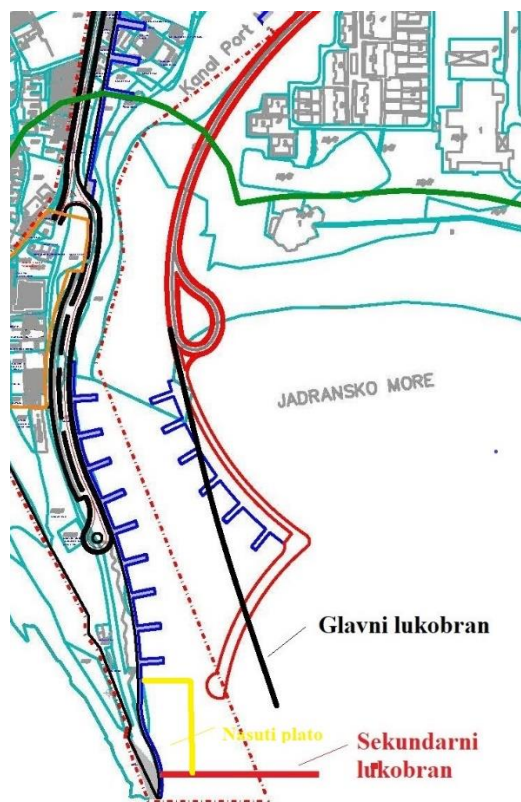
Pošto se po pravilu najveće visine talasa javljaju u zoni ulaza u luku teži se da se najveća plovila vezuju u toj zoni. O tome treba voditi računa pri "pakovanju" plovila u ribarskoj luci i marini. Na ulazu u luku takođe treba rezervisti vezove i za veće jedrilice koje zbog kobilica imaju veoma veliki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

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



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

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



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

Sve do kraja 1999. godine svi lukobrani u Crnoj Gori, izloženi dejstvu talasa sa otvorenog mora, imali su spoljnu oblogu od kamenih blokova (Bar, Budva, Petrovac, Herceg Novi, itd.). Naime, krajem 1999. godine obalu Crne Gore je pogodilo snažno nevrijeme praćeno izuzetno velikim talasima. Najveća oštećenja registrovana su na glavnom lukobranu luke Bar koji je bio skoro potpuno havarisan. Nakon detaljne analize karakteristika talasa konstatovano je da se za rekonstrukciju lukobrana ne mogu koristiti kameni blokovi jer se u prirodi ne mogu naći blokovi koji bi odolijevali dejstvu talasa ekstremnih visina. Zbog toga je odlučeno da se za rekonstruisani lukobran luke Bar koriste betonski blokovi koji imaju znatno veći koeficijent stabilnosti. Odabrani su akropodi, betonski blokovi koje se posljednjih tridesetak godina najviše koriste u svijetu. Za rekonstrukciju glavnog lukobrana luke Bar korišćeni su akropodi zapremine $V=5\text{ m}^3$ sa težinom od 12 t. Tipičan izgled akropoda je prikazan na Slici 5, a izgled obloge lukobrana od akropoda na Slici 6.



Slika 5. Izgled betonskog bloka tipa akropod

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

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



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

4.2 Izgradnja nove Ribarske luke u prema projektu MIDAS 2

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

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

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

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

Komponenta 3: Osavremenjavanje sektora ribarstva.

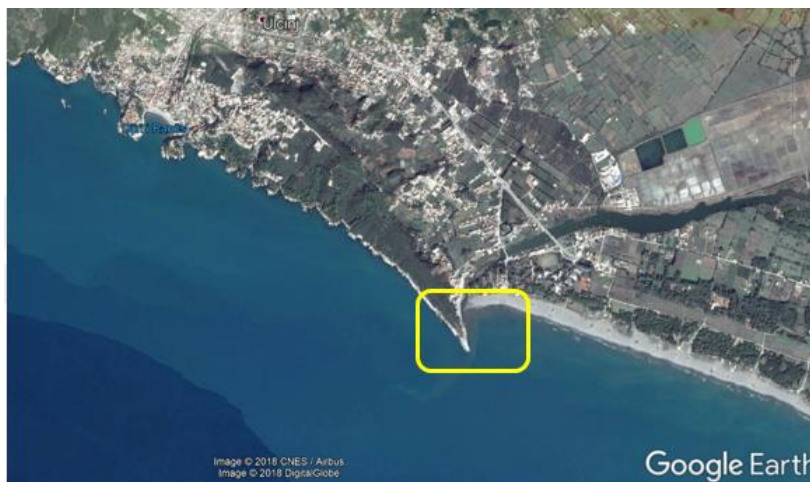
Komponenta 4: Upravljanje projektom.

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

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

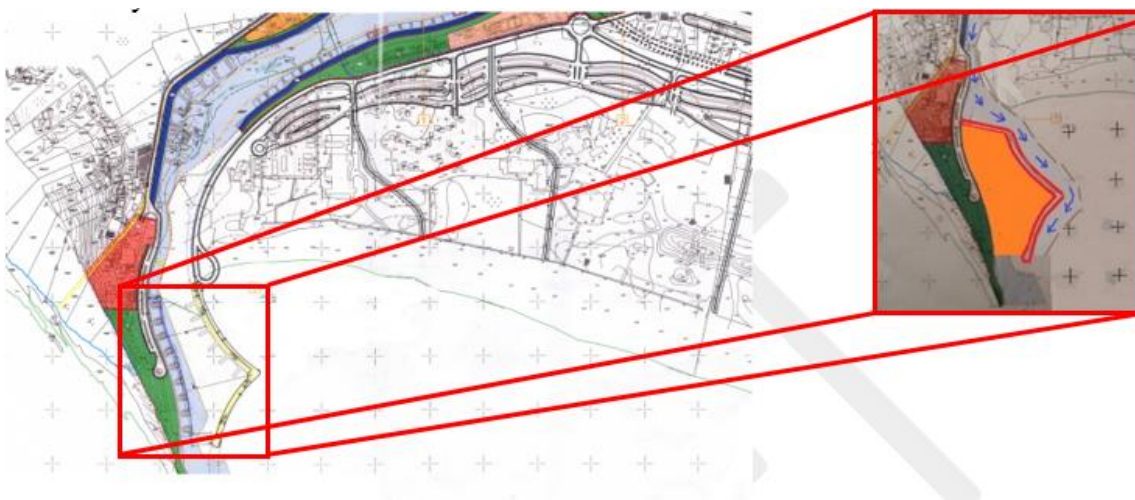
4.2.2 Opis projekta

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



Slika 1 Projektna lokacija

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



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

Master plan predviđa širenje i izgradnju obaloutvrde duž kanala sa oko 10 metara na oko 30 metara, sve do kraja rta. Utvrđeni kanal se potom može bagerisati i učiniti plovim sve do nekadašnjih bazena solane. Namjera prijedloga jeste da obezbijedi dovoljno plovnih vezova i za ribarska plovila i za plovila za rekreaciju i odmor.

MIDAS 2 projekat predlaže izgradnju posebne faze 1 Master plana, koju čini ograđeni bazen (Slika 2 desno) na ušću kanala, bagerisan do 3 mjesta ispod srednje vrijednosti nivoa mora koji može primiti veća ribarska plovila (<12m LOA).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsultant će biti u kontaktu sa nadležnim organima lokalne samouprave, nevladinim organizacijama i/ili istraživačkim institutima radi prikupljanja potrebnih informacija za procjenu početnog stanja, istovremeno koordinirajući i dobijajući inpute od timova koji rade na izradi projekta. Tokom obilaska projektne lokacije posebnu pažnju treba obratiti na lokane

zajednice (ljude na koje projekat ima uticaja) i njihove stavove u vezi sa direktnim, indirektnim i izazvanim ekološkim i socijalnim uticajima tokom radova na realizaciji projekta.

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

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

Zadatak 2: Pregled projekta.

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

Zadatak 4: Pregled i ažuriranje dostupnih podataka o početnom stanju

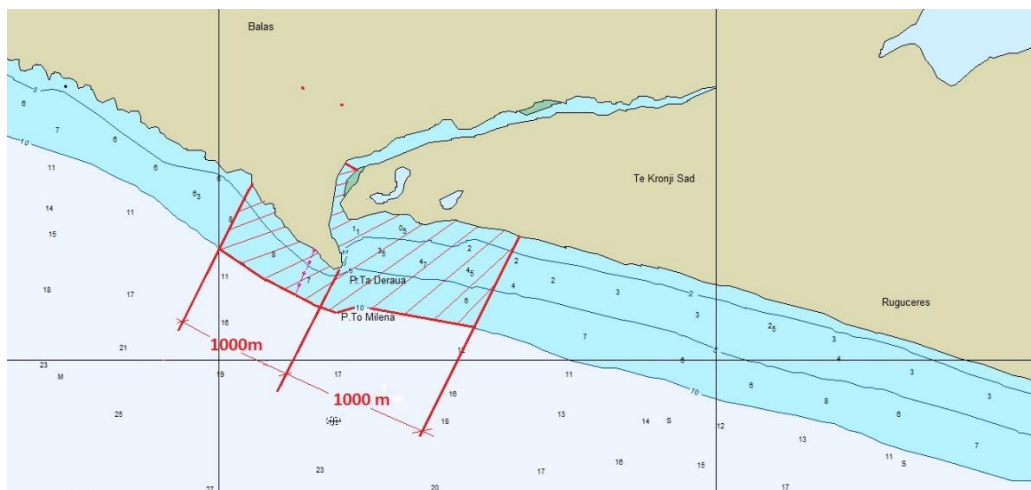
Zadatak 5: Izrada zahtjeva za donošenje odluke o obuhvatu i sadržaju

Zadatak 6: Istraživanje

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

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

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



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



Slika 4 - obuhvat topografskih granica snimanja

4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su opredijeljene za: Površine za turizam - (T2 i U) - Hoteli i turističko smještajni sadržaji i Ugostiteljski sadržaji, Površine za stanovanje srednje gustine, Površine za centralne djelatnosti, Površine za mješovite namjene, Površine za sport i rekreaciju, Površine saobraćajne infrastrukture, drumski i vodni saobraćaj, Površine za pejzažno uređenje i Površine mora - površine unutrašnjih morskih voda.

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

SS - Površine za stanovanje srednje gustine -	P= 24.596,02 m ²
MN – Površine za mješovite namjene –	P= 118.284,64 m ²
CD – Površine za centralne djelatnosti -	P= 24.596,02 m ²
T – Površine za turizam - (T2 i U) -	P= 44.414,12 m ²
SR – Površine za sport i rekreaciju -	P= 9.447,33 m ²
DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj –	P= 179.194,21 m ²
HS – Površine saobraćajne infrastrukture, vodni saobraćaj –	P= 25.848,28 m ²
PUJ - Površine za pejzažno uređenje –	P= 227.916,87 m ²
MU - Površine mora - površine unutrašnjih morskih voda.	P= 522.640,51 m ²

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

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

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

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

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

Površine za mješovite namjene

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.

Na površinama za mješovite namjene, mogu se graditi i:

- stambeni objekti;
- objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Površine za centralne djelatnosti

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

Na površinama za centralne djelatnosti mogu se graditi i:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- trgovački (tržni) centri;
- poslovne zgrade i objekti kulture, zdravstvene i socijalne zaštite, sport i rekreacija i sl;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja.

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

- stambeni objekti i poslovni apartmani;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.

Površine za turizam

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

Na površinama na kojima je planirana centralne djelatnosti dozvoljena je izgradnja objekata:

1. za smještaj turista:

- hoteli (T1);
- turistička naselja (T2).

2. za pružanje usluga ishrane i pića;

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

Površine za sport i rekreaciju

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

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

- sportski tereni za sportove na otvorenom;
- bazeni i plivališta;
- uređena i izgrađena kupališta;
- akva parkovi;
- poligoni za vožnju skejtborda i rolera;
- prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, kontrolni punktovi, spasilački punktovi, ostave za sportske rekvizite i sl.).

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

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

Površine saobraćajne infrastrukture

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

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

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

Površine mora - površine unutrašnjih morskih voda.

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

Površine za pejzažno uređenje naselja

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

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

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

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

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE U ZAHVATU PLANA:

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene:

- Park
- Park šuma
- Linearno zelenilo
- Pješačka ulica

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene:

- Zelenilo turističkih objekata
- Zelenilo poslovnih objekata
- Zelenilo stanovanja
- Sportsko rekreativne površine

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene:

- Zaštitni pojasevi
- Zelenilo infrastrukture

4.4 Pregled ostvarenih kapaciteta

Tabelarni prikaz planiranih parametara i ostvarenih kapaciteta:

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

UP	Površina parcele (m ²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzet osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađe nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Maksimaln a bruto površina za turizam	Maksimaln a bruto površina za stanovanje	Maksim alni broj ležaja	Maksim alni broj stamb. jedinica	Broj zaposle nih
BLOK 1												
1	12066.2	T2	P+4	0.3	3619.86	0.80	9652.96	9652.96	0.00	90	-	27
2	616.59	PUJ	-	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	-	0
3	11770.96	IP	P	0.20	2354.19	0.20	2354.19	0.00	0.00	0	-	12
4	6534.77	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	-	0
5	1964.76	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	-	0
6	3801.33	VS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	-	0
7	4654.8	VS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	-	0
8	75104.38	VPŠ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	-	0
UP	Površina parcele (m ²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzet osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađe nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Maksimaln a bruto površina za turizam	Maksimaln a bruto površina za stanovanje	Maksim alni broj ležaja	Maksim alni broj stamb. jedinica	Broj zaposle nih
BLOK 2												
9	21888.02	VPŠ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	-	0
10	3343.77	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	-	0
11	7062.76	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	-	0
12	327.56	MN	P+2	0.25	81.89	0.70	229.29	137.58	91.72	5	1	1
13	1090.27	MN	P+2	0.25	272.57	0.70	763.19	457.91	305.28	15	3	5
14	362.12	MN	P+2	0.25	90.53	0.70	253.48	152.09	101.39	5	1	2
15	412.34	MN	P+2	0.25	103.09	0.70	288.64	173.18	115.46	6	1	2
16	449.55	MN	P+2	0.25	112.39	0.70	314.69	188.81	125.87	6	1	2
17	295.53	MN	P+2	0.25	73.88	0.70	206.87	124.12	82.75	4	1	1
18	1213.91	MN	P+2	0.25	303.48	0.70	849.74	509.84	339.89	17	3	5
19	2636.3	MN	P+2	0.25	659.08	0.70	1845.41	1107.25	738.16	37	7	11
20	622.55	PUJ	-	-	-	-	-			-	-	-
21	18763.89	PUJ	-	-	-	-	-			-	-	-
22	419.21	MN	P+2	0.25	104.80	0.70	293.45	176.07	117.38	6	1	2
23	788.65	MN	P+2	0.25	197.16	0.70	552.06	331.23	220.82	11	2	3
24	837.06	MN	P+2	0.25	209.27	0.70	585.94	351.57	234.38	12	2	4
25	1045.19	MN	P+2	0.25	261.30	0.70	731.63	438.98	292.65	15	3	4
26	1407.89	MN	P+2	0.25	351.97	0.70	985.52	591.31	394.21	20	4	6
27	1336.36	MN	P+2	0.25	334.09	0.70	935.45	561.27	374.18	19	4	6
28	924.38	MN	P+2	0.25	231.10	0.70	647.07	388.24	258.83	13	3	4
29	504.16	PUJ	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0

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

UP	Površina parcele (m ²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzet osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađe nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Maksimaln a bruto površina za turizam	Maksimaln a bruto površina za stanovanje	Maksim alni broj ležaja	Maksim alni broj stamb. jedinica	Broj zaposle nih
BLOK 3												
30	4058.58	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
31	1025.67	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
32	119.35	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
33	2697.59	MN	P+3	0.30	809.28	0.70	1888.31	1132.99	755.33	38	8	11
34	1488.37	MN	P+3	0.30	446.51	0.70	1041.86	625.12	416.74	21	4	6
35	1853.68	MN	P+3	0.30	556.10	0.70	1297.58	778.55	519.03	26	5	8
36	925.64	MN	P+3	0.30	277.69	0.70	647.95	388.77	259.18	13	3	4
37	1050.81	MN	P+3	0.30	315.24	0.70	735.57	441.34	294.23	15	3	4
38	1132.8	MN	P+3	0.30	339.84	0.70	792.96	475.78	317.18	16	3	5
39	1090.17	T2	P+3	0.30	327.05	0.70	763.12	763.12	0.00	8	0	2
40	1002.37	T2	P+3	0.30	300.71	0.70	701.66	701.66	0.00	8	0	2
41	988.38	T2	P+3	0.30	296.51	0.70	691.87	691.87	0.00	7	0	2
42	904.58	T2	P+3	0.30	271.37	0.70	633.21	633.21	0.00	7	0	2
43	1545.2	MN	P+3	0.30	463.56	0.70	1081.64	648.98	432.66	22	4	6
44	1315.41	MN	P+3	0.30	394.62	0.70	920.79	552.47	368.31	18	4	6
45	1149.16	MN	P+3	0.30	344.75	0.70	804.41	482.65	321.76	16	3	5
46	1235.45	MN	P+3	0.30	370.64	0.70	864.82	518.89	345.93	17	3	5
47	1216.19	MN	P+3	0.30	364.86	0.70	851.33	510.80	340.53	17	3	5
48	2278.32	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
49	1119.46	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
50	382.07	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
51	586.51	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
52	9098.11	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
53	2197.3	VS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
54	21366.34	VPŠ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0

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

UP	Površina parcele (m ²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzet osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrade nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Maksimaln a bruto površina za turizam	Maksimaln a bruto površina za stanovanje	Maksim alni broj ležaja	Maksim alni broj stamb. jedinica	Broj zaposle nih
BLOK 4												
55	11917.75	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
56	1141.35	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
57	2405.12	MN	P+3	0.30	721.54	0.70	1683.58	1010.15	673.43	34	7	10
58	4511.88	MN	P+3	0.30	1353.56	0.70	3158.32	1894.99	1263.33	63	13	19
59	641.79	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
60	4463.53	MN	P+3	0.30	1339.06	0.70	3124.47	1874.68	1249.79	62	12	19
61	8277.91	T2	P+3	0.30	2483.37	0.70	5794.54	5794.54	0.00	62	0	19
62	2585.61	MN	P+3	0.30	775.68	0.70	1809.93	1085.96	723.97	36	7	11
63	5146.82	MN	P+3	0.30	1544.05	0.70	3602.77	2161.66	1441.11	72	14	22
64	2399.54	MN	P+3	0.30	719.86	0.70	1679.68	1007.81	671.87	34	7	10
65	830.69	MN	P+3	0.30	249.21	0.70	581.48	348.89	232.59	12	2	3
66	671.98	MN	P+3	0.30	201.59	0.70	470.39	282.23	188.15	9	2	3
67	411.02	MN	P+3	0.30	123.31	0.70	287.71	172.63	115.09	6	1	2
68	183.92	MN	P+3	0.30	55.18	0.70	128.74	77.25	51.50	3	1	1
69	361.9	MN	P+3	0.30	108.57	0.70	253.33	152.00	101.33	5	1	2
70	622.41	MN	P+3	0.30	186.72	0.70	435.69	261.41	174.27	9	2	3
71	9695.2	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
72	2615.43	VS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
73	470.42	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
74	703.02	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
75	26381.49	VPŠ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0

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

UP	Površina parcele (m ²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzet osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađe nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Maksimaln a bruto površina za turizam	Maksimaln a bruto površina za stanovanje	Maksim alni broj ležaja	Maksim alni broj stamb. jedinica	Broj zaposle nih
BLOK 5												
76	4165.25	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
77	4871.61	MN	P+4	0.40	1948.64	0.85	4140.87	0.00	4140.87	0	52	0
78	1386.91	T2	P+4	0.30	416.07	0.80	1109.53	1109.53	0.00	10	0	3
79	449.8	MN	P+4	0.40	179.92	0.70	314.86	188.92	125.94	6	1	2
80	298.36	MN	P+4	0.40	119.34	0.70	208.85	125.31	83.54	4	1	1
81	351.77	MN	P+4	0.40	140.71	0.70	246.24	147.74	98.50	5	1	1
82	285.85	MN	P+4	0.40	114.34	0.70	200.10	120.06	80.04	4	1	1
83	290	MN	P+4	0.40	116.00	0.70	203.00	121.80	81.20	4	1	1
84	403.14	MN	P+4	0.40	161.26	0.70	282.20	169.32	112.88	6	1	2
85	433.86	MN	P+4	0.40	173.54	0.70	303.70	182.22	121.48	6	1	2
86	647.61	MN	P+4	0.40	259.04	0.70	453.33	272.00	181.33	9	2	3
87	1070.1	MN	P+4	0.40	428.04	0.70	749.07	449.44	299.63	15	3	4
88	766.49	MN	P+4	0.40	306.60	0.70	536.54	321.93	214.62	11	2	3
89	760.74	MN	P+4	0.40	304.30	0.70	532.52	319.51	213.01	11	2	3
90	773.83	MN	P+4	0.40	309.53	0.70	541.68	325.01	216.67	11	2	3
91	494.7	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
92	612.75	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
93	314.97	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
94	586.51	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
95	4417.72	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
96	2523.12	VS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
97	23165.73	VPŠ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0

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

UP	Površina parcele (m ²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makism alni indeks zauzeto sti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađen osti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksima lni broj ležaja	Maksima lni broj stamb. jedinica	Broj zaposlen ih
BLOK 6												
98	715,38	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
99	384,91	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
100	707,22	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
101	3252,48	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
102	1694,71	T2	P+4	0,30	508,41	0,80	1355,77	1355,77	0,00	13	0	4
103	2581,16	T2	P+4	0,30	774,35	0,80	2064,93	2064,93	0,00	19	0	6
104	2528,1	MN	P+4	0,40	1011,24	0,70	1769,67	1061,80	707,87	35	7	11
105	614,59	MN	P+4	0,40	245,84	0,70	430,21	258,13	172,09	9	2	3
106	1136,9	MN	P+4	0,40	454,76	0,70	795,83	477,50	318,33	16	3	5
107	1875,58	MN	P+4	0,40	750,23	0,70	1312,91	787,74	525,16	26	5	8
108	1009,01	MN	P+4	0,40	403,60	0,70	706,31	423,78	282,52	14	3	4
109	1956,24	MN	P+4	0,40	782,50	0,70	1369,37	821,62	547,75	27	5	8
110	1045,76	MN	P+4	0,40	418,30	0,70	732,03	439,22	292,81	15	3	4
111	1156,17	MN	P+4	0,40	462,47	0,70	809,32	485,59	323,73	16	3	5
112	1053,82	MN	P+4	0,40	421,53	0,70	737,67	442,60	295,07	15	3	4
113	238,17	MN	P+4	0,40	95,27	0,70	166,72	100,03	66,69	3	1	1
114	270,75	MN	P+4	0,40	108,30	0,70	189,53	113,72	75,81	4	1	1
115	1585,04	MN	P+4	0,40	634,02	0,70	1109,53	665,72	443,81	22	4	7
116	1373,26	MN	P+4	0,40	549,30	0,70	961,28	576,77	384,51	19	4	6
117	756,09	MN	P+4	0,40	302,44	0,70	529,26	317,56	211,71	11	2	3
118	958,49	MN	P+4	0,40	383,40	0,70	670,94	402,57	268,38	13	3	4
119	2807,91	T2	P+4	0,30	842,37	0,80	2246,33	2246,33	0,00	21	0	6
120	397,1	MN	P+4	0,40	158,84	0,70	277,97	166,78	111,19	6	1	2
121	366,96	MN	P+4	0,40	146,78	0,70	256,87	154,12	102,75	5	1	2
122	603,82	MN	P+4	0,40	241,53	0,70	422,67	253,60	169,07	8	2	3
123	828,49	MN	P+4	0,40	331,40	0,70	579,94	347,97	231,98	12	2	3
124	2327,98	MN	P+4	0,40	931,19	0,70	1629,59	977,75	651,83	33	7	10
125	560,08	MN	P+4	0,40	224,03	0,70	392,06	235,23	156,82	8	2	2
126	534,08	MN	P+4	0,40	213,63	0,70	373,86	224,31	149,54	7	1	2
127	1707,86	MN	P+4	0,40	683,14	0,70	1195,50	717,30	478,20	24	5	7
128	533,15	MN	P+4	0,40	213,26	0,70	373,21	223,92	149,28	7	1	2
129	1139,88	MN	P+4	0,40	455,95	0,70	797,92	478,75	319,17	16	3	5
130	5700	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
131	12662,52	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
132	4393,49	VS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
133	48638,48	VPŠ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
278	109,81	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0

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

UP	Površina parcele (m ²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzet osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrade nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Maksimaln a bruto površina za turizam	Maksimaln a bruto površina za stanovanje	Maksim alni broj ležaja	Maksim alni broj stamb. jedinica	Broj zaposle nih
BLOK 7												
134	36500.59	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
135	501.05	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
136	858.98	MN	P+3	0.40	343.59	0.80	687.18	412.31	274.87	14	3	4
137	1730.86	MN	P+3	0.40	692.34	0.80	1384.69	830.81	553.88	28	6	8
138	2992.77	MN	P+3	0.40	1197.11	0.80	2394.22	1436.53	957.69	48	10	14
139	636.27	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
140	1476.96	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
141	1740.94	MN	P+3	0.40	696.38	0.80	1392.75	835.65	557.10	28	6	8
142	2431.75	MN	P+3	0.40	972.70	0.80	1945.40	1167.24	778.16	39	8	12
143	191.61	MN	P+3	0.40	76.64	0.80	153.29	91.97	61.32	3	1	1
144	969.24	MN	P+3	0.40	387.70	0.80	775.39	465.24	310.16	16	3	5
145	876.06	MN	P+3	0.40	350.42	0.80	700.85	420.51	280.34	14	3	4
146	463.42	MN	P+3	0.40	185.37	0.80	370.74	222.44	148.29	7	1	2
147	1006.82	MN	P+3	0.40	402.73	0.80	805.46	483.27	322.18	16	3	5
148	1439.94	MN	P+3	0.40	575.98	0.80	1151.95	691.17	460.78	23	5	7
149	462.09	MN	P+3	0.40	184.84	0.80	369.67	221.80	147.87	7	1	2
150	360.19	MN	P+3	0.40	144.08	0.80	288.15	172.89	115.26	6	1	2
151	354.37	MN	P+3	0.40	141.75	0.80	283.50	170.10	113.40	6	1	2
152	682.27	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
153	1022.09	MN	P+3	0.40	408.84	0.80	817.67	490.60	327.07	16	3	5
154	194.65	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
155	283.2	SS	P+2	0.30	84.96	0.80	226.56	0.00	158.59	0	2	0
156	1119.48	SS	P+2	0.30	335.84	0.80	895.58	0.00	626.91	0	6	0
157	672.17	SS	P+2	0.30	201.65	0.80	537.74	0.00	376.42	0	4	0
158	338.68	SS	P+2	0.30	101.60	0.80	270.94	0.00	189.66	0	2	0
159	1036.42	SS	P+2	0.30	310.93	0.80	829.14	0.00	580.40	0	6	0
160	519.76	SS	P+2	0.30	155.93	0.80	415.81	0.00	291.07	0	3	0
161	993.42	SS	P+2	0.30	298.03	0.80	794.74	0.00	556.32	0	6	0
162	422.09	SS	P+2	0.30	126.63	0.80	337.67	0.00	236.37	0	2	0
163	1633.43	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
164	898.76	SS	P+2	0.30	269.63	0.80	719.01	0.00	503.31	0	5	0
165	579.98	SS	P+2	0.30	173.99	0.80	463.98	0.00	324.79	0	3	0
166	236.52	SS	P+2	0.30	70.96	0.80	189.22	0.00	132.45	0	1	0
167	158.52	SS	P+2	0.30	47.56	0.80	126.82	0.00	88.77	0	1	0
168	232.2	SS	P+2	0.30	69.66	0.80	185.76	0.00	130.03	0	1	0
169	223.6	SS	P+2	0.30	67.08	0.80	178.88	0.00	125.22	0	1	0
170	590.78	SS	P+2	0.30	177.23	0.80	472.62	0.00	330.84	0	3	0
171	432.68	SS	P+2	0.30	129.80	0.80	346.14	0.00	242.30	0	2	0
172	440.56	SS	P+2	0.30	132.17	0.80	352.45	0.00	246.71	0	2	0
173	373.19	SS	P+2	0.30	111.96	0.80	298.55	0.00	208.99	0	2	0
174	360.66	SS	P+2	0.30	108.20	0.80	288.53	0.00	201.97	0	2	0
175	1004.41	SS	P+2	0.30	301.32	0.80	803.53	0.00	562.47	0	6	0

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

176	802.59	SS	P+2	0.30	240.78	0.80	642.07	0.00	449.45	0	4	0
177	136.49	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
178	912.88	MN	P+3	0.40	365.15	0.80	730.30	438.18	292.12	15	3	4
179	4044.3	T2	P+3	0.30	1213.29	0.80	3235.44	3235.44	0.00	81	0	24
180	446.95	MN	P+3	0.40	178.78	0.80	357.56	214.54	143.02	7	1	2
181	9125.26	T2	P+2	0.30	2737.58	0.80	7300.21	7300.21	0.00	183	0	55
182	432.03	SS	P+2	0.30	129.61	0.80	345.62	0.00	241.94	0	2	0
183	311.2	SS	P+2	0.30	93.36	0.80	248.96	0.00	174.27	0	2	0
184	800.53	SS	P+2	0.30	240.16	0.80	640.42	0.00	448.30	0	4	0
185	1004.11	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
186	36231.02	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
187	2156.06	SS	P+2	0.30	646.82	0.80	1724.85	0.00	1207.39	0	12	0
188	3947.04	SS	P+2	0.30	1184.11	0.80	3157.63	0.00	2210.34	0	22	0
189	6105.02	SS	P+2	0.30	1831.51	0.80	4884.02	0.00	3418.81	0	34	0
190	2109.07	SS	P+2	0.30	632.72	0.80	1687.26	0.00	1181.08	0	12	0
191	5352.81	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
192	4565.49	CD	P+2	0.30	1369.65	0.70	3195.84	639.17	639.17	26	6	8
193	3711.65	CD	P+2	0.30	1113.50	0.70	2598.16	519.63	519.63	21	5	6
194	2597.15	CD	P+2	0.30	779.15	0.70	1818.01	363.60	363.60	15	4	4
195	1950.77	CD	P+2	0.30	585.23	0.70	1365.54	273.11	273.11	11	3	3
196	1051.86	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
197	1574.32	MN	P+3	0.40	629.73	0.80	1259.46	755.67	503.78	25	5	8
198	2950.17	MN	P+3	0.40	1180.07	0.80	2360.14	1416.08	944.05	47	9	14
199	1466.27	MN	P+3	0.40	586.51	0.80	1173.02	703.81	469.21	23	5	7
200	4926.95	U	P	0.40	1970.78	0.40	1970.78	1970.78	0.00	0	0	39
201	2606.24	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
202	9447.33	SR	P+1	0.30	2834.20	0.30	2834.20	0.00	0.00	0	0	28
203	3131.85	SS	P+2	0.30	939.56	0.80	2505.48	0.00	1753.84	0	18	0
204	3681.21	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
205	26770.88	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
206	4605.37	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
207	197.13	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
208	2341.12	SS	P+2	0.30	702.34	0.80	1872.90	0.00	1311.03	0	13	0
209	2341.14	SS	P+2	0.30	702.34	0.80	1872.91	0.00	1311.04	0	13	0
210	2341.12	SS	P+2	0.30	702.34	0.80	1872.90	0.00	1311.03	0	13	0
211	197.13	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
212	477.51	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
213	2615.7	SS	P+2	0.30	784.71	0.80	2092.56	0.00	1464.79	0	15	0
214	2615.72	SS	P+2	0.30	784.72	0.80	2092.58	0.00	1464.80	0	15	0
215	2615.69	SS	P+2	0.30	784.71	0.80	2092.55	0.00	1464.79	0	15	0
216	480.13	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
217	2615.7	SS	P+2	0.30	784.71	0.80	2092.56	0.00	1464.79	0	15	0
218	2615.71	SS	P+2	0.30	784.71	0.80	2092.57	0.00	1464.80	0	15	0
219	2615.69	SS	P+2	0.30	784.71	0.80	2092.55	0.00	1464.79	0	15	0
220	1812.97	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
221	2543.44	SS	P+2	0.30	763.03	0.80	2034.75	0.00	1424.33	0	14	0
222	2543.44	SS	P+2	0.30	763.03	0.80	2034.75	0.00	1424.33	0	14	0
223	2543.65	SS	P+2	0.30	763.10	0.80	2034.92	0.00	1424.44	0	14	0
224	1387.33	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
225	1868.51	SS	P+2	0.30	560.55	0.80	1494.81	0.00	1046.37	0	10	0

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

226	1868.51	SS	P+2	0.30	560.55	0.80	1494.81	0.00	1046.37	0	10	0
227	1868.51	SS	P+2	0.30	560.55	0.80	1494.81	0.00	1046.37	0	10	0
228	837.52	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
229	3024.99	MN	P+3	0.40	1210.00	0.80	2419.99	1452.00	968.00	48	10	15
230	692.47	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
231	2077.05	MN	P+3	0.40	830.82	0.80	1661.64	996.98	664.66	33	7	10
232	354.99	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
233	845.54	MN	P+3	0.40	338.22	0.80	676.43	405.86	270.57	14	3	4
234	382.95	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
235	6827.84	MN	P+3	0.40	2731.14	0.80	5462.27	3277.36	2184.91	109	22	33
236	1135.9	MN	P+3	0.40	454.36	0.80	908.72	545.23	363.49	18	4	5
237	351.72	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
238	412.52	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
239	1156.95	SS	P+2	0.30	347.09	0.80	925.56	0.00	647.89	0	6	0
240	454.99	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
241	362	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
242	734	SS	P+3	0.30	220.20	0.80	587.20	0.00	411.04	0	4	0
243	245.08	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
244	2086.92	SS	P+2	0.30	626.08	0.80	1669.54	0.00	1168.68	0	12	0
245	2086.96	SS	P+2	0.30	626.09	0.80	1669.57	0.00	1168.70	0	12	0
246	2003.73	SS	P+2	0.30	601.12	0.80	1602.98	0.00	1122.09	0	11	0
247	197.4	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
248	565.37	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
249	2146.16	SS	P+2	0.30	643.85	0.80	1716.93	0.00	1201.85	0	12	0
250	2146.21	SS	P+2	0.30	643.86	0.80	1716.97	0.00	1201.88	0	12	0
251	2146.21	SS	P+2	0.30	643.86	0.80	1716.97	0.00	1201.88	0	12	0
252	477.52	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
253	2146.21	SS	P+2	0.30	643.86	0.80	1716.97	0.00	1201.88	0	12	0
254	2146.21	SS	P+2	0.30	643.86	0.80	1716.97	0.00	1201.88	0	12	0
255	2146.21	SS	P+2	0.30	643.86	0.80	1716.97	0.00	1201.88	0	12	0
256	407.32	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
257	1920.92	SS	P+2	0.30	576.28	0.80	1536.74	0.00	1075.72	0	11	0
258	1920.92	SS	P+2	0.30	576.28	0.80	1536.74	0.00	1075.72	0	11	0
259	1920.92	SS	P+2	0.30	576.28	0.80	1536.74	0.00	1075.72	0	11	0
260	197.13	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
261	3999.76	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
262	23412.42	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
263	27326.93	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
264	3006.57	SS	P+2	0.30	901.97	0.80	2405.26	0.00	1683.68	0	17	0
265	1533.27	SS	P+2	0.30	459.98	0.80	1226.62	0.00	858.63	0	9	0
266	36497.83	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
267	71530.01	VPŠ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
268	318.62	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
269	4549.58	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
270	5028.19	VS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
271	64992.09	VPŠ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0

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

UP	Površina parcele (m ²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzet osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađe nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Maksimaln a bruto površina za turizam	Maksimaln a bruto površina za stanovanje	Maksim alni broj ležaja	Maksim alni broj stamb. jedinica	Broj zaposle nih
BLOK 8												
272	71730.16	VPŠ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
273	3558.07	VS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
274	48216.53	PUJ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
275	20180.02	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
276	314.3	DS	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0
277	77912.42	VPŠ	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0

PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA NA NIVOU DUP-A

POVRŠINA DUP-a P = 1.259.637,69 m²

SS - Površine za stanovanje srednje gustine - P= 24.596,02 m²

MN – Površine za mješovite namjene – P= 118.284,64 m²

CD – Površine za centralne djelatnosti - P= 24.596,02 m²

T – Površine za turizam - (T2 i U) - P= 44.414,12 m²

SR – Površine za sport i rekreaciju - P= 9.447,33 m²

DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj – P= 179.194,21 m²

HS – Površine saobraćajne infrastrukture, vodni saobraćaj – P= 25.848,28 m²

PUJ - Površine za pejzažno uređenje – P= 227.916,87 m²

MU - Površine mora - površine unutrašnjih morskih voda. P= 522.640.51 m²

UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA P = 99.352,86 m²

UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA P = 222.051,07 m²

MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA 3503
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA PO HA - BRUTO 28 stanovnika / ha
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA PO HA - NETO 355,22 stanovnika / ha

MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA (TURISTA) 3198
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA PO HA - BRUTO 25 ležaja / ha
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA PO HA - NETO 295,3 ležaja / ha

MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH 1038
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH PO HA - BRUTO 8 zaposlenih / ha
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH PO HA - NETO 86 zaposlenih / ha

4.5 Koncept karakterističnih uslova gradnje

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

- Urbana morfologija za buduću novu izgradnju biće definisana na način da se formira adekvatan urbani ambijent, posebno **na prvoj liniji prema kanalu Port Milena (“waterfront”)** kojim će se stvoriti nova vrijednost ovog prostora, afirmisati glavni motiv – kanal Port Milena sa kalimerama, rt Đerane – glavni ulazni motiv u kanal Port Milena, kao i ulazne partije prema zaštićenim i ekluzivnim zonama Solane i Velike plaže.
- Kontaktna područja sa prostorom Velike plaže biće definisana novom izgradnjom sadržaja iz kategorije centralnih sadržaja i arhitektonskim oblikovanjem, gdje je potrebno “povezati” prostor koji se nalazi u kontaktnoj zoni sa javnim površinama uz kanal Port Milena, kao i prostor sa obe strane ovog kanala, tako da čine jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.
- UT uslovima će biti precizno definisani mehanizme kojima će se omogućiti formiranje cjelovitog i ambijentalno zaokruženog urbanističko-arhitektonskog rješenja novoplaniranih stambeno-turističkih zona, ali i intervencija na pojedinačnim objektima kako bi se izbjegla neadekvatna izgradnja, koja je već evidentirana na području plana.
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata i ukoliko površina urb.parcele je veća od 2.500m², je moguća fazna izgradnja objekata na osnovu **usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju**, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17 i 44/18).
- Sve namjene će biti jasnije i uže definisane po pojedinim parcelama u okviru UT uslova, gdje će lepeza mogućih namjena biti sužena, tako da će biti jasno koji tip objekta je planiran na kojoj parceli.
- Dio građevinskog područja **u bloku 7 se nalazi u režimu koji je u PPPNOPCG označen kao fleksibilna cezura**. Status objekata i obim izgradnje na ovom području je manji u odnosu na druga područja, i biće definisan sa ograničenjima za izgradnju u skladu sa svojim prirodnim značajem.
- Biće data preporuka za tretiranje solanskog kanala i saobraćajnice sa sjeverne strane zahvata.

4.6 Koncept Hidrotehničkih instalacija

Zbog neizgrađenog kanalizacionog sistema najveći dio fekalnih voda uliva se u kanal Port Milena. U kanal se ulivaju i atmosferske vode sa mnogih parkinga, saobraćajnica i autoputerica i znatno doprinose zagađenju vode u istom, a u kanal dospijeva i ogromna količina svakojakog otpada.

Početkom 2019. godine Ministarstvo održivog razvoja i turizma pokrenulo je inicijativu za izradu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Rt Đerane – Port Milena“, za potrebe implementacije drugog projekta institucionalnog razvoja i jačanja poljoprivrede Crne Gore (MIDAS 2) i u cilju poboljšanja uslova ribarstva u Crnoj Gori, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja podnijelo je Ministarstvu održivog razvoja i turizma inicijativu br. 351-11/19-1 i od 20. februara 2019. godine – Rt Đerane, kojim se traži da se preispita položaj i broj vezova za barke duž kanala koji su planirani prethodnim dokumentom. U tekstu Odluke se insistira na očuvanju autentičnog pejzaža rta i kanala sa kalimerama.

Da bi se to sve realizovalo neophodno je pristupiti povezivanju kanala Port Milena sa rijekom Bojanom, uz izgradnju ustave na Bojanskom nasipu sa ciljem da se omogući da relativno čista i zaslanjena voda iz Bojane, u vrijeme malih i srednjih voda ulazi u kanal Port Milena i doprinese boljim uslovima života i mriješta ribljeg svijeta u kanalu.

Na ulazu voda iz Bojane izgradila bi se hidraulična ustava koja bi garantovala željene dotoke i zaštitu da velike vode Bojane ne uđu u korito kanala.

U fazi izrade Nacrt plana definisaće se smjernice za geodetske i batimetrijske podloge, geološka i geomehanička istraživanja, i smjernice za izradu hidrološke i hidrogeološke podloge.

Koncept plana obuhvata:

- kompletna revitalizacija kanala;
- obezbjeđenje stalne kontrolisane protočnosti Kanala povezivanjem sa rijekom Bojanom;
- redovno čišćenje kanala radi održavanja potrebne dubine za vodeni saobraćaj;
- ostvarivanje mogućnosti priključenja svih objekata na kanalizacionu mrežu čime će se sprečiti izlivanje otpadnih voda u kanal i obalnu zonu;
- osposobljavanje crpne stanice i podmorskog ispusta za Rt Đeran;
- kanalisanje i prečišćavanje atmosferskih voda prije upuštanja u tecipijente;
- izgradnja vodovodne mreže dovoljnog kapaciteta za uredno vodosnabdijevanje korisnika i eventualno gašenje požara tokom čitave godine.

4.7 Pejzažna arhitektura

POSTOJEĆE STANJE

Studija lokacije se radi za prostor u zahvatu sektora 65 PPPPN MD i obuhvata turistički

kompleks na Rtu Đeran i naseljsku strukturu oko kanala Port – Milena.

Kanal Port Milena je vještačkog porijekla, zapravo je iskopan po nalogu kralja Nikole I krajem 19. vijeka, da bi se isušilo močvarno područje gdje se danas nalazi Solana. Interesantan aspekt toka vode je taj da je prvobitno bilo kopano sa ciljem da slatka voda iz zaleđa otiče u more, međutim, s obzirom na kretanje struja, upravo je morska voda ulazila u kanal dospijevajući do močvarne zone.

Duž vodotoka su se razvila rezidencijalne nasebine, kao i ona mješovite prirode, u kojima se obavljaju aktivnosti vezane za turizam, prijemne strukture, restoranske i ostale usluge.

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

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

Projektno područje se izlaže moru u srazmjeri Rta Đeran, na visini sliva kanala Port Milena. Oblast se nalazi na granici turističko-receptivnog područja gradnje i sastoji se od opremljenog mola sa strukturama za ribarstvo.

Duž kanala Port Milena prisutna je morska sita (*Juncus Maritimus*), višegodišnja žbunastabiljka koja se nalazi duž priobalnog pojasa ili rječnih nasipa, u vlažnom i slanom ambijentu i na pjeskovitim površinama.

Halofitna zona obuhvata floru i vegetaciju na slanim staništima neposredno uz more.

Stara stabla na Crnogorskom primorju sauvana su u nevelikom broju. Najzanimljiviji je stari hrast stari primjerci hrasta prnara (*Quercus coccifera*), kod Ulcinja i dr. Na mnogim od ovih objekata treba prethodno izvršiti sanacione i konzervatorske radove, pošto su zbog velike starosti skloni izumiranju.

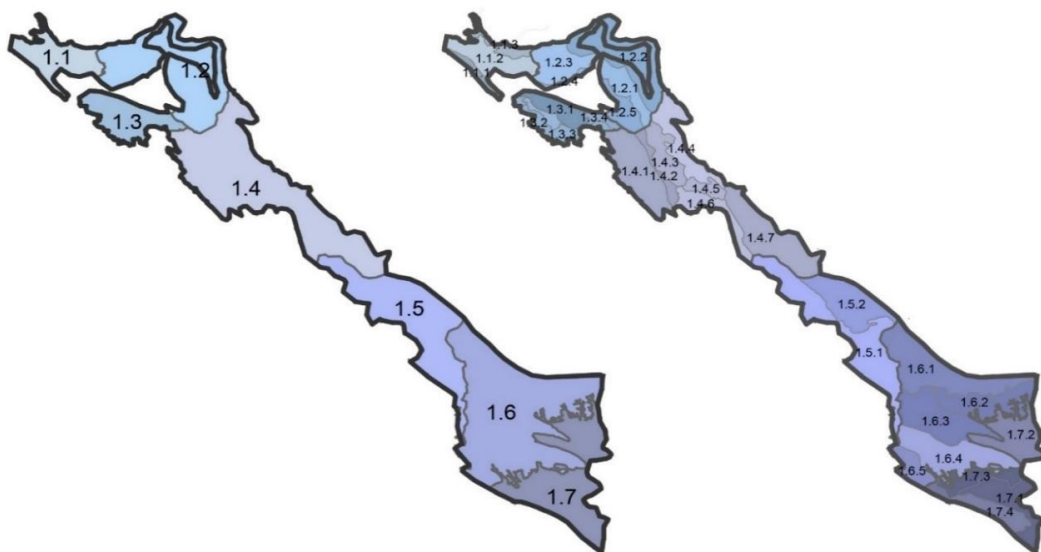
Zajednica skupine hrasta sladuna (*Quercus conferta*) naseljava znatan prostor sa flišnom podlogom, u okolini Ulcinja. Ove šume su u potpunosti neistražene, te ih treba prvo izučiti i sa tog stanovišta doći do zaključaka o njihovom karakteru i fitocenološkom statusu, a zatim preduzeti mjere zaštite.

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

Po Ramsar konvencije ne postoji zoniranje ovog zaštićenog područja, ali zbog gore navedeno područje pumpi je veoma važno. Takođe, Odlukom o proglašenju Parka prirode "Ulcinjska solana" ("Sl. list Crne Gore" - opštinski propisi br. 030/19), članom 6 stav 6, date su posebne mjere zaštite za pojedine vrste ptica, gdje se navodi da se mora održavati redovno upumpavanje i ispuštanje vode.

Izvod iz postojećih studija i analiza predjela

Prema Studiji „Mapirnje i tipologije predjela Crne Gore“ (Ministarstvo održivog razvoja i turizma, 2015.), Ulcinj se nalazi u okviru regiona 1. Predjeli primorskog regiona, odnosno u okviru tipa predjela: 1.7 Ravničarski predjeli ulcinjskog područja, područje karaktera predjela: 1.7.4 Aluvijalni predjeli Velike plaže.



Ravničarski predjeli ulcinjskog područja Aluvijalni predjeli Velike plaže



Izvod iz studije tipologije predjela - Obalno područje

Legenda

- Obuhvat studije
- Izgrađeno zemljište
- Djelimično izgrađeno zemljište
- Aerodrom
- Istorijski gradovi
- Kulturna baština
- Naselja sa tradicionalnim poljima na morenama
- Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima
- Tradicionalne terase sa maslinjacima
- Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim terasama
- Sportsko-rekreativne površine
- Zelene i slobodne površine u naseljima
- Turisticki kompleksi
- Lungo mare
- Plaže
- Primorski grebeni i stjenovite obale
- Ostrva
- Ogoļjeni brdoviti tereni na krecnjacima
- Brdsko-planinsko zalede na masivnim krecnjacima
- Šumovite padine na flišu i deluvijumu
- Šumovito brdsko zalede na krecnjacima
- Fluvioglacialne ravnice
- Priobalne i plavne aluvijalne ravnice
- Jezero
- Rijeke
- Mocvarno zemljište
- Devastirani predjeli
- Područja karaktera predjela

Izvod iz Plana predjela PPPN Obalno područje

Za Plan Područja posebne namjene je urađen Plan predjela u kome su Tipovi predjela kao i karakteri predjela vrednovani u pogledu ranjivosti.



LEGENDA

- | | |
|--|--|
| 1. Kulturni predio | Državna granica |
| 1.1 Izuzetno vrijedni kulturni predjeli - prirodni predioni indentitet | Granica plana |
| 1.2 Izuzetno vrijedni kulturni predjeli - kulturna baština | Pojas od 100 do 1000 m Namjena turizam |
| 1.3 Izuzetno vrijedni agrikulturni predjeli | Posebne površine za turizam |
| 2. Urbani predio - zelena infrastruktura | Razvojne zone |
| 2.1 Urbano pejzažno uređenje | Lokacije detaljne razrade |
| 2.2 Park šume | Lokacije za golf terene |
| 2.3 Naselja | Površine za golf terene |
| 3. Vodeni ekosistemi | Površine za sport i rekreaciju |
| 4. Sanacija i rekultivacija devastiranih područja | Vojne lokacije |
| Naselja sa poljoprivrednim površinama u poljima | Površine za industriju i proizvodnju |
| Naselja sa poljoprivrednim površinama na terasama | Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada |
| Kulturna baština | Autoput |
| Gradski parkovi | Autoput -alternativna trasa |
| Zeleni prodori - cezure | Brza saobraćajnica |
| Strogi režim | Magistralni put |
| Fleksibilni režim | Planinska transvezala |

Izvod iz plana predjela – PPPN Obalno područje

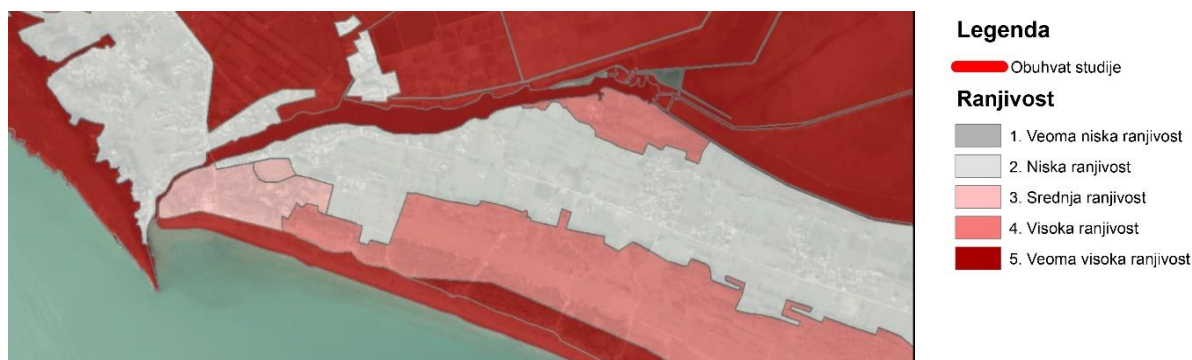
Ranjivost predjela

Izabrani koncept je koncept opšte ranjivosti predjela po sistemu „što je vrednije to je i ranjivije“, pa se **ranjivost** u ovom slučaju može smatrati kao **poseban oblik vrednovanja prostora**.

Opšti model ranjivosti uzima u obzir glavne karakteristike predjela koje mogu biti narušene u slučaju izgradnje u datom prostoru (turizam, industrija, infrastruktura i dr.) i prema njima daje procjenu osjetljivosti tj. ranjivosti predjela.

Posmatrane karakteristike predjela koje mogu biti potencijalno ugrožene su sledeće:

- Ekološke karakteristike - životna sredina (vode, zemljište, vazduh, biljni i životinjski svijet);
- Kulturne karakteristike – Kulturna baštinu (npr. na tradicionalne poljoprivredne površine tradicionalne objekte stanovanja, na raznolikost predjela i sl.);
- Pejzažne karakteristike - vizuelni kvalitet predjela.
- Procjena ranjivosti pomoću vrijednosne skale ocjena (1 - 5), gdje 1 predstavlja najmanju vrijednost a 5 najvišu.

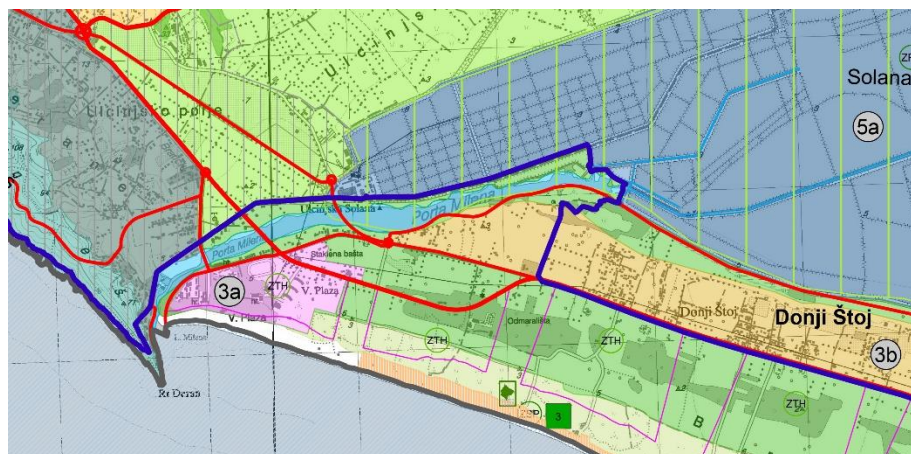


Izvod iz studije ranjivosti predjela - Obalno područje

Tabelarni prikaz ocjena ranjivosti za predio:

5	Veoma visoka ranjivost	Područja velike predione prepoznatljivosti i velikog predionog diverziteta, sa posebnim oblicima reljefa, vegetacije i tradicionalnim poljoprivrednim uzorkom, vidljivo izložena
4	Visoka ranjivost	Područja srednje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta, vidno izloženi prirodni predjeli
3	Srednja ranjivost	Područja manje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta,
2	Niska ranjivost	Urbanizovana područja sa zelenim površinama
1	Veoma niska ranjivost	Područja infrastrukturnih koridora, proizvodnih aktivnosti, degradirana područja

Izvod iz plana predjela PUP-a Ulcinj



KARAKTERIZACIJA PREDJELA

1	TIP 1 - ŠLJUNKOVITO-PJESKOVITA OBALA
1a	PODRUČJE 1a - ULCINJSKE DINE
1b	PODRUČJE 1b - TURISTIČKI KOMPLEKS ADA BOJANA
2	TIP 2 - PRIMORSKI GREBEN I STJENOVITA OBALA
2a	PODRUČJE 2a - OSTRVO STARI ULCINJ
2b	PODRUČJE 2b - MASLINJACI VALDANOS
2c	PODRUČJE 2c - UVALA VALDANOS
2d	PODRUČJE 2d - GRAD ULCINJ
3	TIP 3 - ŠUME PRIOBALNOG PLAVNOG POJASA NA ALUVIJALNIM TERENIMA
3a	PODRUČJE 3a - TURISTIČKI KOMPLEKS NA VELIKOJ PLAŽI
3b	PODRUČJE 3b - PODRUČJE DONJI - GORNJI ŠTOJ
4	TIP 4 - BRDOVITO ZALEĐE
4a	PODRUČJE 4a - FLIŠNA BRDA KRUČE, KODRA I KOLONZA
4b	PODRUČJE 4b - UVALA KRUČE
4c	PODRUČJE 4c - UDOLINE KRUČE, KODRE I PISTULA
5	TIP 5 - ALUVIJALNA POLJA
5a	PODRUČJE 5a - ULCINJSKA SOLANA
5b	PODRUČJE 5b - KNETE ISPOD DARZE I MALA KNETA
6	TIP 6 - UDOLINE NA FLIŠNIM SEDIMENTIMA
6a	PODRUČJE 6a - ŠASKO JEZERO
6b	PODRUČJE 6b - FRASKANJELSKA KNETA
7	TIP 7 - PLANINSKO ZALEĐE NA MASIVNIM KREČNJACIMA

Izvod iz plana predjela PUP-a Ulcinj

Šljunkovito-pjeskovita obala – obuhvata obalni pojas sa šljunkovito-pjeskovitim plažama smještenim u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova. Plaže su pokrivene pijeskom ili pijeskom i šljunkom različite boje i veličine. Kvalitet pejzažnog izraza zavisi od: granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaža, karaktera predjela kontaktnog pojasa kopna i neposrednog zaleđa. Ovaj tip predjela je u direktnoj vezi sa predjelom primorskih grebena i stjenovitih obala i akvatorijalnim predjelom kao svojim neposrednim okruženjem. Kompleksan problem predstavlja pritisak od turističke eksploatacije (uređenja, izgradnje objekata i prateće infrastrukture na samim plažama kao i izgradnja turističkih i sportsko-rekreativnih sadržaja u neposrednom zaleđu). Velika ulcinjska plaža sa plažom na Adi Bojani obuhvata pješčani obalni pojas od kanala Porto Milena na istoku, dužine 13 km, pokriven veoma sitnim pijeskom. U zapadnom dijelu Velike plaže primjetni su jasni antropogeni uticaji, dok njen istočni dio i plažu na Adi karakteriše velika biološka raznovrsnost i identifikovani su kao područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

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

Pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala karakterističan je za krečnjaka ostrva, stjenovitu obalu i užu priobalni pojas sa neposrednim zaleđem. Osnovni gradivni elementi ovog pejzažnog tipa su: krečnjaki grebeni, rtovi, kamenite obale i zimzelena vegetacija. Pejzaž je, uglavnom, očuvan od antropogenog uticaja u svom prirodnom izgledu, izuzev na mjestima gdje je usječena Jadranska magistrala. Na to je uticala, prije svega, nepristupačnost strmih kamenitih obala i nepogodnost za izgradnju i turističku eksploataciju. Obala između Ulcinja i Jaza odlikuje se velikom razuđenošću. Grebeni se, pretežno, kaskadno spuštaju ka otvorenom moru, a ka uvalama i zalivima u vidu skoro vertikalnih stijena.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode zimzelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjakih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine. U uzanom priobalnom dijelu Crnogorskog primorja od Luštica do Ulcinja, razvijen je pojas mediteranskih zimzelenih šuma crnike i crnog jasena. Skupine ove zajednice su zastupljene u svom degradacionom obliku. U okolini Ulcinja se javljaju žbunaste skupine degradiranih zajednica prnara i crnog jasena. Samo su na brdu Mavrijanu očuvane male skupine sa visokim stablima prnara.

PLANIRANO STANJE

Velika plaža je među zaštićenim prirodnim dobrima kao spomenik prirode.

Prema parametrima iz Plana predjela za PPPNOP u kome su nakon određenih tipova karaktera predjela i njihovih područja karaktera predjela određena njihova vrednovanja, odnosno ranjivost na osnovu ekoloških, kulturnih i pejzažnih karakteristika. Evidentirano je da su predjeli Velike plaže a time i zahvata plana visoke ranjivosti.

Time se razvoj ovih predjela usmjerava na održivi uz očuvanje životne sredine, kulturne baštine i visokog vizuelnog kvaliteta predjela.

Opšte smjernice:

- Tokom implementacije planskog dokumenta a u cilju maksimalnog očuvanja karaktera i autentičnosti pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline, a prije izrade idejnog rješenja, idejnih-glavnih projekata potrebno je uraditi Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila za sve urbanističke parcele. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila i dale smernice za nadoknadu zaštićenih vrsta. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

Detaljne studije predjela rade se ako postoji opravdana potreba da se određeni predio sačuva od promjena i zaštite njegove karakteristike ili se pak planira revitalizacija nekog predjela a ne postoje već radenije studije predjela za dato plansko područje. Detaljna studija predjela ima za cilj da definiše:

1. Koncept razvoja i zaštite predjela - odluke o razvoju i zaštiti na osnovi usklađenih ciljeva;
2. Smjernice za razvoj i zaštitu, smjernice za buffer zone, smjernice za očuvanje identiteta predjela, sanaciju predjela, smjernice za buduće intervencije u predjelu i sl.

Radi očuvanja prirodnih i pejzažnih vrijednosti predjela DSL je planirano:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);
- Zeleni prodori formirani su kao biokoridori i kao multifunkcionalni prostori parkova na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture.
- Očuvanje higrofilnih šuma i šibljaka;
- Očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih-zelenih površina;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;

- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored magistralnih puteva, postojećih vodenih tokova i kod funkcionalnog zoniranja, održavanje tradicionalnih živica i formiranje novih uz stvaranje biokoridora za neometano kretanje faune;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;

Važni biotopi flore:

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

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

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

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

Planski koncept

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Studijom lokacije treba predvidjeti:

- očuvanje autentičnog pejzaža rta i kanala sa tradicionalnim kalimerama;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- usklanjivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklanene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Osnovni problem na prostoru zahvata Studije je stepen degradacije kanala Port Milena i rasprostranjen fenomen bespravne gradnje, posebno na brdu Rta Đeran i duž samog kanala, zagađenje kanala Port Milena i sistem otpadnih voda i kanalizacije. Ova rasprostranjena bespravna gradnja stvorila je situaciju najlošijeg kvaliteta koja je stavila u krizu i postojeće hotelske strukture na Velikoj plaži.

Pitanje kanizacionog sistema i zagađenja kanala Port Milana je najrelevantniji problem zone, i može se reći da je direktno povezan sa fenomenom bespravne gradnje, jer najveći dio građevina, duž toka rijeke, nije povezan na komunalnu kanizacionu mrežu i ispušta otpadne vode direktno u sami kanal. Bespravna gradnja koja se dogodila, i još uvijek je u toku, izaziva značajnu degradaciju predjela. S druge strane naglasak je stavljen na očuvanje kalimera. Iako su to strukture na stubovima karakteristične za ribolov, one su veoma stare, gotovo u potpunosti van upotrebe i trošne. Od momenta kada je izražena volja da se očuvaju, neophodno je predvidjeti projektna rješenja koja ih integrišu u pejzaž, i u skladu sa ciljevima razvoja mjesta, kao što je na primjer plovnost kanala.

- Naizmjenicna zastupljenost različitih tipova predjela daje zanimljive kontraste. Slika predjela sa šumom ili livadom u potpunoj je suprotnosti sa obližnjom širokom pješčanom plažom. Zeleni pojasi (otvorene livade i oblasti šume) su javno dostupni. Planira se sadnja drveća u vidu aleja duž glavnih i sporednih puteva. Treba saditi tipične vrste autohtonog drveća. Skadarski hrast (*Quercus robur L. Ssp. scutariensis*) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada.

Javne zelene površine odgovarajućih prostornih volumena se planiraju u skladu sa planiranim namjenama i raspoloživim prostorom. Ove prostore je potrebno urediti na način da postanu istinski estetski, humani i oblikovni pratili elementi stanovanja, poslovanja, turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru kojih se nalaze.

Pri planiranju ozelenjavanja prostora treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje. Koncept zelenila treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

Ukupna površina zahvata plana **125.96 ha**.

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE U ZAHVATU PLANA:

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene

- Park
- Park šuma
- Linearno zelenilo
- Pješačka ulica

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

- Zelenilo turističkih objekata
- Zelenilo poslovnih objekata
- Zelenilo stanovanja
- Sportsko rekreativne površine

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

- Zaštitni pojasevi
- Zelenilo infrastrukture

5. Naredne aktivnosti

Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 088/17) propisana je metodologija izrade planskog dokumenta i bliži način organizacije prethodnog učešća javnosti prilikom izrade planskih dokumenata.

Planski dokument izrađuje se kroz sljedeće faze:

1. Usvajanje koncepta planskog dokumenta;
2. Organizacija prethodnog učešća javnosti;
3. Izrada nacrtu planskog dokumenta;
4. Sprovođenje javne rasprave;

5. Izrada predloga planskog dokumenta.

Nakon organizovanja prethodnog učešća javnosti za Koncept plana i dobijanja podataka, izradiće se Nacrt planskog dokumenta, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl.list CG", broj 24/10 i 33/14).

Oktober 2019. godine

Rukovodilac izrade plana:
Mirka Đurović, dipl.inž.arh.

UP	Površina parcele (m²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makism alni indeks zauzeto sti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađen osti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksima lni broj ležaja	Maksima lni broj stamb. jedinica	Broj zaposlen ih
BLOK 1													
1	12064,53	T2	P+4	0,3	3619,36	0,70	8445,17	8445,17	0,00	0,00	105	0	32
2	616,59	PUJ	-	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
3	11770,96	CD	P	0,20	2354,19	0,20	2354,19	0,00	2354,19	0,00	0	0	12
4	6534,77	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
5	819,4	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
6	2901,33	HS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
7	4654,8	HS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
8	78236,08	MU	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
UP	Površina parcele (m²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makism alni indeks zauzeto sti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađen osti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksima lni broj ležaja	Maksima lni broj stamb. jedinica	Broj zaposlen ih
BLOK 2													
9	33774,77	MU	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
10	2871,84	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
11	7512,59	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
12	327,56	MN	P+2	0,25	81,89	0,70	229,29	137,58	0,00	91,72	5	1	0
13	1090,27	MN	P+2	0,25	272,57	0,70	763,19	457,91	0,00	305,28	15	3	5
14	362,12	MN	P+2	0,25	90,53	0,70	253,48	152,09	0,00	101,39	5	1	2
15	412,35	MN	P+2	0,25	103,09	0,70	288,65	173,19	0,00	115,46	6	1	2
16	449,55	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	295,53	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	515,19	MN	P+2	0,25	128,80	0,70	360,63	216,38	0,00	144,25	7	1	2
19	2297,95	MN	P+2	0,25	574,49	0,70	1608,57	965,14	0,00	643,43	32	6	10
20	1306,86	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
21	7668,03	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
22	419,21	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
23	788,65	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
24	837,06	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
25	1045,19	MN	P+2	0,25	261,30	0,70	731,63	438,98	0,00	292,65	15	2	4
26	1407,89	MN	P+2	0,25	351,97	0,70	985,52	591,31	0,00	394,21	20	3	6
27	1336,36	MN	P+2	0,25	334,09	0,70	935,45	561,27	0,00	374,18	19	3	6
28	629,19	MN	P+2	0,25	157,30	0,70	440,43	264,26	0,00	176,17	9	1	3
29	351,24	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
286	32,58	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP	Površina parcele (m²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makism alni indeks zauzeto sti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađen osti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksima lni broj ležaja	Maksima lni broj stamb. jedinica	Broj zaposlen ih
BLOK 3													
30	4325,05	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
31	647,73	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
32	114,39	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
33	2697,59	MN	P+3	0,30	809,28	0,70	1888,31	1132,99	0,00	755,33	38	10	11
34	1488,37	MN	P+3	0,30	446,51	0,70	1041,86	625,12	0,00	416,74	21	4	6
35	1853,68	MN	P+3	0,30	556,10	0,70	1297,58	778,55	0,00	519,03	26	5	8
36	925,64	T2	P+3	0,30	277,69	0,70	647,95	647,95	0,00	0,00	8	0	2
37	1050,81	T2	P+3	0,30	315,24	0,70	735,57	735,57	0,00	0,00	9	0	3
38	1132,8	T2	P+3	0,30	339,84	0,70	792,96	792,96	0,00	0,00	10	0	3
39	1090,17	T2	P+3	0,30	327,05	0,70	763,12	763,12	0,00	0,00	10	0	3
40	1002,37	T2	P+3	0,30	300,71	0,70	701,66	701,66	0,00	0,00	9	0	3
41	988,38	MN	P+3	0,30	296,51	0,70	691,87	415,12	0,00	276,75	14	2	4
42	904,58	MN	P+3	0,30	271,37	0,70	633,21	379,92	0,00	253,28	13	3	4
43	1545,2	MN	P+3	0,30	463,56	0,70	1081,64	648,98	0,00	432,66	22	4	6

92	606,81	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
93	314,97	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
94	586,51	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
95	4405,2	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
96	2244,75	HS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
97	23329,85	MU	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
UP	Površina parcele (m²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makism alni indeks zauzeto sti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađen osti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksima lni broj ležaja	Maksima lni broj stamb. jedinica	Broj zaposlen ih
BLOK 6													
98	715,38	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
99	384,91	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
100	700,1	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
101	3311,78	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
102	1584,35	T2	P+4	0,40	633,74	0,80	1267,48	1267,48	0,00	0,00	16	0	5
103	2581,16	T2	P+4	0,40	1032,46	0,80	2064,93	2064,93	0,00	0,00	26	0	8
104	2528,1	MN	P+4	0,40	1011,24	0,70	1769,67	1061,80	0,00	707,87	35	7	11
105	614,59	MN	P+4	0,40	245,84	0,70	430,21	258,13	0,00	172,09	9	1	3
106	1136,9	MN	P+4	0,40	454,76	0,70	795,83	477,50	0,00	318,33	16	3	5
107	1875,58	MN	P+4	0,40	750,23	0,70	1312,91	787,74	0,00	525,16	26	5	8
108	1009,01	MN	P+4	0,40	403,60	0,70	706,31	423,78	0,00	282,52	14	2	4
109	1956,24	MN	P+4	0,40	782,50	0,70	1369,37	821,62	0,00	547,75	27	5	8
110	1045,76	MN	P+4	0,40	418,30	0,70	732,03	439,22	0,00	292,81	15	2	4
111	1156,17	MN	P+4	0,40	462,47	0,70	809,32	485,59	0,00	323,73	16	3	5
112	1053,82	MN	P+4	0,40	421,53	0,70	737,67	442,60	0,00	295,07	15	2	4
113	238,17	MN	P+4	0,40	95,27	0,70	166,72	100,03	0,00	66,69	3	1	1
114	270,75	MN	P+4	0,40	108,30	0,70	189,53	113,72	0,00	75,81	4	1	1
115	1585,04	MN	P+4	0,40	634,02	0,70	1109,53	665,72	0,00	443,81	22	4	7
116	1373,26	MN	P+4	0,40	549,30	0,70	961,28	576,77	0,00	384,51	19	3	6
117	756,09	MN	P+4	0,40	302,44	0,70	529,26	317,56	0,00	211,71	11	2	3
118	958,49	MN	P+4	0,40	383,40	0,70	670,94	402,57	0,00	268,38	13	2	4
119	2807,91	T2	P+4	0,40	1123,16	0,80	2246,33	2246,33	0,00	0,00	14	0	4
120	397,1	MN	P+4	0,40	158,84	0,70	277,97	166,78	0,00	111,19	6	1	2
121	366,96	MN	P+4	0,40	146,78	0,70	256,87	154,12	0,00	102,75	5	1	2
122	603,82	MN	P+4	0,40	241,53	0,70	422,67	253,60	0,00	169,07	8	2	3
123	828,49	MN	P+4	0,40	331,40	0,70	579,94	347,97	0,00	231,98	12	2	3
124	2327,98	MN	P+4	0,40	931,19	0,70	1629,59	977,75	0,00	651,83	33	6	10
125	560,08	MN	P+4	0,40	224,03	0,70	392,06	235,23	0,00	156,82	8	1	2
126	534,08	MN	P+4	0,40	213,63	0,70	373,86	224,31	0,00	149,54	7	1	2
127	1707,86	MN	P+4	0,40	683,14	0,70	1195,50	717,30	0,00	478,20	24	4	7
128	533,15	MN	P+4	0,40	213,26	0,70	373,21	223,92	0,00	149,28	7	1	2
129	1093,51	MN	P+4	0,40	437,40	0,70	765,46	459,27	0,00	306,18	15	3	5
130	2846,23	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
131	12370,61	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
132	3000,15	HS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
133	32264,43	MU	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
278	220,17	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
UP	Površina parcele (m²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makism alni indeks zauzeto sti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađen osti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksima lni broj ležaja	Maksima lni broj stamb. jedinica	Broj zaposlen ih
BLOK 7													
134	41163,96	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
135	501,05	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
136	858,98	T2	P+2	0,30	257,69	0,80	687,18	412,31	0,00	274,87	14	2	4
137	1730,86	T2	P+2	0,30	519,26	0,80	1384,69	830,81	0,00	553,88	28	5	8
138	2992,77	T2	P+2	0,30	897,83	0,80	2394,22	1436,53	0,00	957,69	48	9	14
139	636,27	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
140	1476,96	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
141	1740,94	MN	P+2	0,40	696,38	0,80	1392,75	835,65	0,00	557,10	28	5	8

142	2431,75	MN	P+2	0,40	972,70	0,80	1945,40	1167,24	0,00	778,16	39	7	12
143	191,61	MN	P+2	0,40	76,64	0,80	153,29	91,97	0,00	61,32	3	1	1
144	969,24	MN	P+2	0,40	387,70	0,80	775,39	465,24	0,00	310,16	16	3	5
145	876,25	MN	P+2	0,40	350,50	0,80	701,00	420,60	0,00	280,40	14	2	4
146	463,42	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
147	1006,79	MN	P+2	0,40	402,72	0,80	805,43	483,26	0,00	322,17	16	3	5
148	1441,11	MN	P+2	0,40	576,44	0,80	1152,89	691,73	0,00	461,16	23	4	7
149	462,09	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
150	360,19	MN	P+2	0,40	144,08	0,80	288,15	172,89	0,00	115,26	6	1	2
151	354,76	MN	P+2	0,40	141,90	0,80	283,81	170,28	0,00	113,52	6	1	2
152	682,27	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
153	1022,09	MN	P+2	0,40	408,84	0,80	817,67	490,60	0,00	327,07	16	3	5
154	194,65	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
155	283,2	SS	P+2	0,30	84,96	0,80	226,56	67,97	0,00	158,59	3	1	1
156	1119,48	SS	P+2	0,30	335,84	0,80	895,58	268,68	0,00	626,91	11	6	3
157	672,17	SS	P+2	0,30	201,65	0,80	537,74	161,32	0,00	376,42	6	3	2
158	338,68	SS	P+2	0,30	101,60	0,80	270,94	81,28	0,00	189,66	3	1	1
159	1036,46	SS	P+2	0,30	310,94	0,80	829,17	248,75	0,00	580,42	10	5	3
160	519,76	SS	P+2	0,30	155,93	0,80	415,81	124,74	0,00	291,07	5	2	1
161	993,42	SS	P+2	0,30	298,03	0,80	794,74	238,42	0,00	556,32	10	5	3
162	422,09	SS	P+2	0,30	126,63	0,80	337,67	101,30	0,00	236,37	4	2	1
163	1633,43	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
164	898,76	SS	P+2	0,30	269,63	0,80	719,01	215,70	0,00	503,31	9	5	3
165	579,98	SS	P+2	0,30	173,99	0,80	463,98	139,20	0,00	324,79	6	3	2
166	236,52	SS	P+2	0,30	70,96	0,80	189,22	56,76	0,00	132,45	2	1	1
167	158,59	SS	P+2	0,30	47,58	0,80	126,87	38,06	0,00	88,81	2	1	0
168	232,2	SS	P+2	0,30	69,66	0,80	185,76	55,73	0,00	130,03	2	1	1
169	223,6	SS	P+2	0,30	67,08	0,80	178,88	53,66	0,00	125,22	2	1	1
170	590,6	SS	P+2	0,30	177,18	0,80	472,48	141,74	0,00	330,74	6	3	2
171	360,04	SS	P+2	0,30	108,01	0,80	288,03	86,41	0,00	201,62	3	2	1
172	440,56	SS	P+2	0,30	132,17	0,80	352,45	105,73	0,00	246,71	4	2	1
173	373,19	SS	P+2	0,30	111,96	0,80	298,55	89,57	0,00	208,99	4	2	1
174	633,3	SS	P+2	0,30	189,99	0,80	506,64	151,99	0,00	354,65	6	3	2
175	1004,41	SS	P+2	0,30	301,32	0,80	803,53	241,06	0,00	562,47	10	5	3
176	802,59	SS	P+2	0,30	240,78	0,80	642,07	192,62	0,00	449,45	8	4	2
177	136,49	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
178	912,88	MN	P+2	0,40	365,15	0,80	730,30	438,18	0,00	292,12	15	2	4
179	2449,66	SS	P+2	0,30	734,90	0,80	1959,73	587,92	0,00	1371,81	24	13	7
180	446,99	MN	P+2	0,40	178,80	0,80	357,59	214,56	0,00	143,04	7	1	2
181	5487,13	SS	P+2	0,30	1646,14	0,80	4389,70	1316,91	0,00	3072,79	53	30	16
182	432,03	SS	P+2	0,30	129,61	0,80	345,62	103,69	0,00	241,94	4	2	1
183	311,2	SS	P+2	0,30	93,36	0,80	248,96	74,69	0,00	174,27	3	1	1
184	800,53	SS	P+2	0,30	240,16	0,80	640,42	192,13	0,00	448,30	8	4	2
185	1004,11	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
186	36231,02	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
187	2156,06	SS	P+2	0,30	646,82	0,80	1724,85	517,45	0,00	1207,39	21	12	6
188	3947,04	SS	P+2	0,30	1184,11	0,80	3157,63	947,29	0,00	2210,34	38	22	11
189	6105,02	SS	P+2	0,30	1831,51	0,80	4884,02	1465,20	0,00	3418,81	59	34	18
190	2109,07	SS	P+2	0,30	632,72	0,80	1687,26	506,18	0,00	1181,08	20	11	6
191	5352,81	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
192	4565,49	CD	Pvis+2	0,30	1369,65	0,70	3195,84	0,00	3195,84	0,00	0	0	0
193	3711,65	CD	Pvis+2	0,30	1113,50	0,70	2598,16	0,00	2598,16	0,00	0	0	0
194	2597,15	CD	Pvis+2	0,30	779,15	0,70	1818,01	0,00	1818,01	0,00	0	0	0
195	1950,77	CD	Pvis+2	0,30	585,23	0,70	1365,54	0,00	1365,54	0,00	0	0	0
196	1051,86	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
197	1574,32	MN	P+2	0,40	629,73	0,80	1259,46	755,67	0,00	503,78	25	5	8
198	2950,17	MN	P+2	0,40	1180,07	0,80	2360,14	1416,08	0,00	944,05	47	9	14
199	1466,27	MN	P+2	0,40	586,51	0,80	1173,02	703,81	0,00	469,21	23	4	7
200	4926,95	U	P	0,40	1970,78	0,40	1970,78	1970,78	0,00	0,00	0	0	39
201	2606,24	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
202	9447,33	SR	P+1	0,30	2834,20	0,30	2834,20	0,00	0,00	0,00	0	0	28
203	3131,85	SS	P+2	0,30	939,56	0,80	2505,48	751,64	0,00	1753,84	30	17	9
204	3681,21	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
205	26770,88	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
206	4605,37	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0

207	197,13	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
208	2341,12	SS	P+2	0,30	702,34	0,80	1872,90	561,87	0,00	1311,03	22	13	7
209	2341,14	SS	P+2	0,30	702,34	0,80	1872,91	561,87	0,00	1311,04	22	13	7
210	2341,12	SS	P+2	0,30	702,34	0,80	1872,90	561,87	0,00	1311,03	22	13	7
211	197,13	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
212	477,51	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
213	2615,7	SS	P+2	0,30	784,71	0,80	2092,56	627,77	0,00	1464,79	25	14	8
214	2615,72	SS	P+2	0,30	784,72	0,80	2092,58	627,77	0,00	1464,80	25	14	8
215	2615,69	SS	P+2	0,30	784,71	0,80	2092,55	627,77	0,00	1464,79	25	14	8
216	480,13	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
217	2615,7	SS	P+2	0,30	784,71	0,80	2092,56	627,77	0,00	1464,79	25	14	8
218	2615,71	SS	P+2	0,30	784,71	0,80	2092,57	627,77	0,00	1464,80	25	14	8
219	2615,69	SS	P+2	0,30	784,71	0,80	2092,55	627,77	0,00	1464,79	25	14	8
220	1812,97	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
221	2543,44	SS	P+2	0,30	763,03	0,80	2034,75	610,43	0,00	1424,33	24	14	7
222	2543,44	SS	P+2	0,30	763,03	0,80	2034,75	610,43	0,00	1424,33	24	14	7
223	2543,65	SS	P+2	0,30	763,10	0,80	2034,92	610,48	0,00	1424,44	24	14	7
224	1387,33	SS	P+2	0,30	416,20	0,80	1109,86	332,96	0,00	776,90	13	7	4
225	1868,51	SS	P+2	0,30	560,55	0,80	1494,81	448,44	0,00	1046,37	18	10	5
226	1868,51	SS	P+2	0,30	560,55	0,80	1494,81	448,44	0,00	1046,37	18	10	5
227	1868,51	SS	P+2	0,30	560,55	0,80	1494,81	448,44	0,00	1046,37	18	10	5
228	837,52	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
229	3024,99	MN	P+2	0,40	1210,00	0,80	2419,99	1452,00	0,00	9,00	48	0	15
230	692,47	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
231	2077,05	MN	P+2	0,40	830,82	0,80	1661,64	996,98	0,00	664,66	33	6	10
232	354,99	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
233	845,54	MN	P+2	0,40	338,22	0,80	676,43	405,86	0,00	270,57	14	2	4
234	382,95	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
235	6828,1	MN	P+2	0,40	2731,24	0,80	5462,48	3277,49	0,00	2184,99	109	21	33
236	1136,4	MN	P+2	0,40	454,56	0,80	909,12	545,47	0,00	363,65	18	3	5
237	351,61	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
238	412,52	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
239	1156,95	SS	P+2	0,30	347,09	0,80	925,56	277,67	0,00	647,89	11	6	3
240	454,99	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
241	362	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
242	734	SS	P+2	0,30	220,20	0,80	587,20	176,16	0,00	411,04	7	4	2
243	245,06	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
244	2086,92	SS	P+2	0,30	626,08	0,80	1669,54	500,86	0,00	1168,68	20	11	6
245	2086,96	SS	P+2	0,30	626,09	0,80	1669,57	500,87	0,00	1168,70	20	11	6
246	2003,73	SS	P+2	0,30	601,12	0,80	1602,98	480,90	0,00	1122,09	19	11	6
247	197,4	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
248	565,37	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
249	2146,16	SS	P+2	0,30	643,85	0,80	1716,93	515,08	0,00	1201,85	21	12	6
250	2146,21	SS	P+2	0,30	643,86	0,80	1716,97	515,09	0,00	1201,88	21	12	6
251	2146,21	SS	P+2	0,30	643,86	0,80	1716,97	515,09	0,00	1201,88	21	12	6
252	477,52	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
253	2146,21	SS	P+2	0,30	643,86	0,80	1716,97	515,09	0,00	1201,88	21	12	6
254	2146,21	SS	P+2	0,30	643,86	0,80	1716,97	515,09	0,00	1201,88	21	12	6
255	2146,21	SS	P+2	0,30	643,86	0,80	1716,97	515,09	0,00	1201,88	21	12	6
256	407,32	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
257	1920,92	SS	P+2	0,30	576,28	0,80	1536,74	461,02	0,00	1075,72	18	10	6
258	1920,92	SS	P+2	0,30	576,28	0,80	1536,74	461,02	0,00	1075,72	18	10	6
259	1920,92	SS	P+2	0,30	576,28	0,80	1536,74	461,02	0,00	1075,72	18	10	6
260	197,13	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
261	3999,76	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
262	23412,42	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
263	27326,93	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
264	3006,57	SS	P+2	0,30	901,97	0,80	2405,26	721,58	0,00	1683,68	29	16	9
265	1533,27	SS	P+2	0,30	459,98	0,80	1226,62	367,98	0,00	858,63	15	8	4
266	36497,83	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
267	71329,75	MU	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
268	519,07	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
269	3058,47	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
270	5199,25	HS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
271	81935,62	MU	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0

284	654,44	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
285	152,19	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
287	1367,36	SS	P+2	0,30	410,21	0,80	1093,89	328,17	0,00	765,72	13	7	4
288	3865,03	SS	P+2	0,30	1159,51	0,80	3092,02	927,61	0,00	2164,42	37	21	11
UP	Površina parcele (m²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makism alni indeks zauzeto sti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađen osti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksima lni broj ležaja	Maksima lni broj stamb. jedinica	Broj zaposlen ih
BLOK 8													
272	60835,66	MU	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
273	3053,66	HS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
274	43015,97	PUJ	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
275	20180,02	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
276	494,77	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
277	77731,53	MU	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
282	2912,64	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
283	1021,33	DS	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0

UKUPNO													
UP	Površina parcele (m²)	Nam jena	Maksimal na dozvoljen a spratnost	Makism alni indeks zauzeto sti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađen osti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Maksimalna bruto površina za turizam	Maksimalna bruto površina za poslovanje	Maksimalna bruto površina za stanovanje	Maksima lni broj ležaja	Maksima lni broj stamb. jedinica	Broj zaposlen ih
	1261078,94			0,08	99352,86	0,18	222051,07	108306,06	11331,73	98620,08	3198	947	1038